

ÅRSREDOVISNING och KONCERNREDOVISNING

2014-01-01--2014-12-31

för

Delarka Holding AB (publ)
556944-5843



| Årsredovisningen omfattar: | Sida |
|--|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Koncernens resultaträkning och rapport över totalresultat | 4 |
| Koncernens rapport över finansiell ställning | 5 |
| Koncernens rapport över förändringar i eget kapital | 6 |
| Koncernens rapport över kassaflöden | 6 |
| Moderföretagets resultaträkning och rapport över totalresultat | 7 |
| Moderföretagets balansräkning | 8 |
| Moderföretagets rapport över förändringar i eget kapital | 9 |
| Moderföretagets rapport över kassaflöden | 9 |
| Noter | 10 |

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknade styrelseledamöter intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma den 25 mars 2015. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 25 mars 2015

Lennart Låftman
Ordförande

Johan Thorell
Styrelseledamot

Tony Karlström
Styrelseledamot

Sven Hegstad
Verkställande direktör

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Delarka Holding AB (publ), 556944-5843, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2014 - 31 december 2014.

Information om verksamheten

Delarka Holding AB (publ) är ett bolag som genom sitt helägda dotterbolag, Delarka Fastighet AB (publ) äger fastigheten Solna Polisen 2, Postnords huvudkontor i Stockholm.

Byggnaden blev färdig i november 2003 och består av cirka 53 000 m², varav cirka 14 000 m² utgör ca 450 parkeringsplatser. Bolaget grundades i november 2013 av Pareto Securities AB och Pareto Project Finance AS och förvaltas av Pareto Business Management AB. Bolagets aktier handlas på NASDAQ OMX First North från den 17 december 2013.

Moderbolaget

Moderbolagets enda syfte är att äga aktier i Delarka Fastighet AB. Moderbolaget har inga anställda utan förvaltas och administreras av Pareto Business Management AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Delarka Fastighet AB har fusionerats upp i Delarka AB under året och bolaget har sedan namnändrats till Delarka Fastighet AB. Den 11 november 2014 listades obligationslånet på Nasdaq OMX.

Obligationslånet är upptaget till handel på Nasdaq OMX med ett nominellt värde på 740 000 000 kr som förfaller den 13 november 2020 och löper med en fast ränta på 4,58 %.

Utveckling av verksamhet, ställning och resultat (koncernen Tkr)

| | 2014 | 2013 ⁽⁴⁾ |
|--|-----------|---------------------|
| Hysesintäkter | 99 231 | 12 968 |
| Driftsöverskott | 80 976 | 10 484 |
| Förvaltningsresultat | 42 922 | -455 |
| EBITDA | 76 805 | 9 704 |
| Resultat före skatt | 30 422 | 26 456 |
| Resultat efter skatt | 23 908 | 25 117 |
| Balansomslutning | 1 270 759 | 1 279 931 |
| Loan to value ⁽¹⁾ | 60,4% | 59,8% |
| Avkastning på eget kapital ⁽²⁾ | 4,81% | 5,23% |
| Avkastning på totalt kapital ⁽³⁾ | 6,02% | 1,96% |
| Eget kapital per aktie | 97,8 | 101,0 |
| Räntetäckningsgrad för perioden ⁽⁵⁾ | 2,26 | 2,19 |

(1) Lånets värde / marknadsvärde fastighet

(2) Årets resultat / Genomsnittligt justerat Eget kapital

(3) (Resultat efter finansiella intäkter och kostnader + räntekostnad)

(4) Gäller för perioden 7 oktober till 31 december 2013

(5) EBITDA / Räntekostnader

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Förväntad framtida utveckling

Koncernen har goda finanser med fasta intäkter från en stabil hyresgäst fram till år 2026 samt ett obligationslån med fast ränta till år 2020. Under det kommande året kommer verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Risker och osäkerhetsfaktorer

En hyresgäst

Fastigheten har för närvarande endast en hyresgäst och är därmed beroende av hyresgästens finansiella ställning och betalningsförmåga då koncernens intäkter endast kommer från denna hyresgäst. Hyresgästen, Postnord, bildades genom samgåendet mellan Post Danmark A/S och Posten AB 2009 och ägs till 40% av den danska staten och 60% av den svenska staten. Om hyresgästen säger upp hyresavtalet behöver lokalerna sannolikt renoveras och anpassas för att tjäna flera hyresgäster i stället för en enda hyresgäst. Detta är investeringar som på kort sikt skulle påverka koncernens finansiella ställning negativt. Detta kan också leda till en tid med vakanser och därmed lägre hyresintäkter vilket skulle påverka koncernens finansiella ställning negativt.

Värdeförändring

Koncernens fastighet värderas till verkligt värde av externa värderingsmän och värdeförändring redovisas i resultaträkningen i koncernredovisningen. Det föreligger risk för värdeförändringar på fastigheten till följd av såväl förändrade kassaflöden i fastigheten som till följd av förändringar i avkastningskraven. Koncernen är även exponerad för likviditets- och finansieringsrisker som beskrivs närmare i not 1.

Finansiering

Delarkas finansiering består av eget kapital och räntebärande skulder där skuldsättningsgraden per 31 december uppgick till 61,5 % (60,6 %) i förhållande till fastighetens marknadsvärde. Bolagets långfristiga finansiering utgörs av ett börsnoterat obligationslån som löper ut 2020-11-13 och löper med en fast ränta på 4,58%.

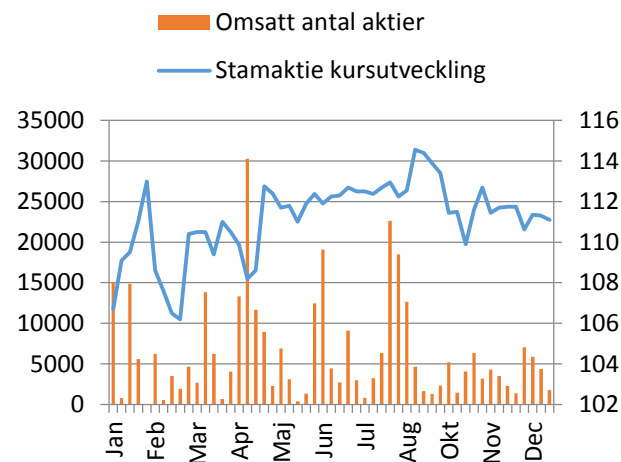
Skatter och ändrad lagstiftning

Bolagets verksamhet påverkas av de vid var tid gällande skattesatserna i Sverige. Dessa inkluderar bolagsskatt, fastighetsskatt, mervärdesskatt, stämpelskatt, regler rörande skattefri avyttring av aktier, övriga statliga och kommunala pålagor samt ränteavdrag och bidrag. Även om Delarkas verksamhet berdrivs i enlighet med bolagets tolkning av tillämpliga lagar och regler på skatteområdet, och i enlighet med råd från skatterådgivare, kan det inte uteslutas att bolagets tolkning är felaktig eller att sådana regler ändras med retroaktiv verkan. Vidare kan framtida förändringar i tillämpliga lagar och regler påverka förutsättningarna för Delarkas verksamhet. Härvid bör beaktas att det i Statens Offentliga Utredningar (SOU 2014:40) som offentliggjordes den 12 juni 2014 föreslagits att nya regler ska antas avseende bland annat begränsningar i avdragsrätten för räntekostnader och andra finansieringskostnader. Även rätten att utnyttja s.k. skattemässiga underskottsavdrag föreslås begränsas. Delarka har ackumulerade skattemässiga underskott som inte är aktiverade i balansräkningen per 2014-12-31. Ägarförändringar, som innebär att det bestämmande inflytandet över bolaget förändras, kan innebära begränsningar (helt eller delvis) av möjligheten att utnyttja dessa underskott. Enligt gällande hyresavtal ska hyresgästen ersätta Delarka för den fastighetsskatt som utgår på koncernens fastighet. Även ändrad lagstiftning eller rättspraxis rörande exempelvis hyreslagstiftningen och förvärvslagstiftningen kan få negativa konsekvenser för bolaget.

Aktien och ägarna

Delarka har endast ett aktieslag som är noterat på NASDAQ OMX, First North. Delarka hade vid årets utgång 234 (129) aktieägare och bolagets börsvärde uppgick till 555 miljoner kronor den 31 december 2014. Eget kapital per aktie är 97,8 kr och totalt finns det 5 000 000 stamaktier.

Nedan visas kursutveckling samt information om handeln med aktien.



Största ägare 31 december 2014

| | Aktiekapital/Röster | Antal aktier |
|-------------------------------|---------------------|------------------|
| Ålandsbanken | 20,0% | 1 000 000 |
| EOJ 1933 AB | 10,0% | 500 000 |
| Socialdemokraterna | 5,0% | 250 000 |
| Von Eulers & Partners AB | 4,6% | 230 000 |
| SEB SA Luxemburg | 3,9% | 194 423 |
| Magnus Lindholm | 2,6% | 131 501 |
| DBS Bank AS NO. 001 | 2,6% | 130 000 |
| LGT Bank Ltd | 2,5% | 125 000 |
| SIX SIS AG, W8IMY | 2,3% | 116 500 |
| Avanza pension | 2,0% | 102 369 |
| Summa 10 största ägare | 55,6% | 2 779 793 |
| Övriga aktieägare | 44,4% | 2 220 207 |
| Totalt | 100,0% | 5 000 000 |

Delarka har endast ett aktieslag och varje aktie har lika rösträtt och lika rätt till utdelning. Det finns inga utestående optioner eller andra liknande avtal om försäljning av aktier. Antalet aktier vid årets början är samma som vid årets slut.

Förslag till vinstdisposition

Moderbolaget

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

| | |
|------------------------|---------------------------|
| Balanserade vinstmedel | 434 761 139 |
| Årets resultat | 39 518 303 |
| | <u><u>474 279 442</u></u> |

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att

| | |
|--------------------------|---------------------------|
| till aktieägarna utdelas | 40 000 000 |
| i ny räkning balanseras | 434 279 442 |
| | <u><u>474 279 442</u></u> |

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Det finns enligt styrelsens bedömning, med hänsyn tagen till likviditetsbehov, framlagd budget och investeringsplaner, inget som talar för att koncernens och moderbolagets eget kapital inte skulle vara tillräckligt i relation till verksamhetens art, omfattning och risker för den föreslagna utdelningen. Styrelsen finner därmed den föreslagna utdelningen försvarlig enligt 17 kap 3 § aktiebolagslagen.

Beträffande moderbolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter. Alla belopp uttrycks i tusental svenska kronor där ej annat anges.

Resultaträkning, koncernen

| Belopp i Tkr | Not | 2014-01-01 | 2013-10-07 |
|---------------------------------------|-------|---------------|---------------|
| | | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
| Hysesintäkter | 2 | 99 231 | 12 968 |
| Fastighetskostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -10 566 | -1 542 |
| Underhållskostnader | | -906 | -68 |
| Fastighetsskatt | | -6 782 | -873 |
| Driftsöverskott | | 80 976 | 10 484 |
| Administrationskostnader | 4,6 | -4 171 | -780 |
| Finansiella intäkter | 7 | 28 | 20 |
| Finansiella kostnader | 8 | -33 911 | -10 179 |
| Förvaltningsresultat | | 42 922 | -455 |
| Värdeförändring förvaltningsfastighet | 5, 10 | -12 500 | 26 911 |
| Resultat före skatt | | 30 422 | 26 456 |
| Skatt på årets resultat | 9, 16 | -6 514 | -1 339 |
| Årets resultat | | 23 908 | 25 117 |

Rapport över totalresultat, koncernen

| Belopp i Tkr | 2014-01-01 | 2013-10-07 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
| Övrigt totalresultat | - | - |
| Summa totalresultat | 23 908 | 25 117 |

Något minoritetsintresse föreligger inte varför hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Rapport över finansiell ställning, koncernen

| Belopp i Tkr | Not | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|-----------|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 10 | 1 225 000 | 1 237 500 |
| | | 1 225 000 | 1 237 500 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kundfordringar | 11 | 74 | 3 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 12 | 697 | 642 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 705 | 80 |
| Likvida medel | 13 | 44 283 | 41 706 |
| | | 45 759 | 42 431 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 1 270 759 | 1 279 931 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | | | |
| Aktiekapital (5 000 000 aktier, kvotvärde 1 kr) | 14 | 5 000 | 5 000 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 474 878 | 474 878 |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | | 9 026 | 25 117 |
| Summa eget kapital | | 488 903 | 504 995 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Obligationslån | 15 | 740 000 | 740 000 |
| Uppskjutna skatteskulder | 16 | 7 853 | 1 339 |
| | | 747 853 | 741 339 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 874 | 832 |
| Övriga kortfristiga skulder | 20, 21 | 16 783 | 27 183 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 16 346 | 5 582 |
| | | 34 003 | 33 598 |
| Summa skulder | | 781 856 | 774 937 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 1 270 759 | 1 279 931 |
| Ställda säkerheter | 19 | 1 269 283 | 1 279 206 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

Rapport över förändringar av eget kapital, koncernen

| Belopp i Tkr | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat | Totalt eget kapital |
|---|--------------|----------------------------|---|---------------------|
| Ingående balans 2013-10-07 | - | - | - | - |
| Totalresultat | | | | |
| Året resultat | | | 25 117 | 25 117 |
| Övrigt totalresultat | | | - | - |
| Summa totalresultat 2013-10-07--2013-12-31 | - | - | 25 117 | 25 117 |
| Transaktioner med aktieägare | | | | |
| Bolagsbildning | 500 | | | 500 |
| Nedsättning aktiekapital 2013-11-14 * | -500 | | | -500 |
| Nyemission 2013-11-14 * | 5 000 | 474 878 | | 479 878 |
| Summa transaktioner med aktieägare | 5 000 | 474 878 | - | 479 878 |
| Eget kapital 31 december 2013 | 5 000 | 474 878 | 25 117 | 504 995 |
| Ingående eget kapital 2014-01-01 | 5 000 | 474 878 | 25 117 | 504 995 |
| Totalresultat | | | | |
| Året resultat | | | 23 908 | 23 908 |
| Övrigt totalresultat | | | - | - |
| Summa Totalresultat 2014-01-01--2014-12-31 | - | - | 23 908 | 23 908 |
| Transaktioner med aktieägare | | | | |
| Aktieutdelning | | | -40 000 | -40 000 |
| Summa transaktioner med aktieägare | - | - | -40 000 | -40 000 |
| Eget kapital 31 december 2014¹⁾ | 5 000 | 474 878 | 9 026 | 488 903 |

* Transaktionskostnaderna relaterade till nyemissionen uppgår till 20 123 tkr och har redovisats som en minskning av eget kapital.

¹⁾ Eget kapital är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare

Rapport över kassaflöden, koncernen

| Belopp i Tkr | Not | 2014-01-01 2014-12-31 | 2013-10-07 2013-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | 80 976 | 10 484 |
| Ej kassaflödespåverkande poster | | -5 | - |
| Administrationskostnader | | -4 171 | -780 |
| Erhållen ränta | | 28 | 20 |
| Erlagd ränta | | -33 906 | -10 179 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet | | 42 922 | -455 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | | |
| Ökning/minskning av kundfordringar | | -70 | -3 |
| Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar | | -679 | -478 |
| Ökning/minskning av leverantörsskulder | | 41 | 832 |
| Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder | | -9 637 | 7 371 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 32 577 | 7 267 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter | | - | -1 231 211 |
| Ökning av kortfristiga skulder - förvärvskostnader | | - | 25 150 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | - | -1 206 061 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Bildande av bolag | | - | 500 |
| Nyemission | | - | 479 878 |
| Ökning av kortfristiga skulder - emissionskostnader | | - | 20 122 |
| Utdelning | | -30 000 | - |
| Upptagande av lån | | - | 740 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -30 000 | 1 240 500 |
| Årets kassaflöde | | 2 577 | 41 706 |
| Likvida medel vid årets början | | 41 706 | - |
| Likvida medel vid årets slut | | 44 283 | 41 706 |

Resultaträkning, moderbolaget

| Belopp i Tkr | Not | 2014-01-01 2014-12-31 | 2013-10-07 2013-12-31 |
|--|------|--------------------------|--------------------------|
| Nettoomsättning | | - | - |
| Bruttoresultat | | - | - |
| Administrationskostnader | 4, 6 | -462 | -98 |
| Övriga rörelsekostnader | | -35 | -38 |
| Rörelseresultat | | -497 | -136 |
| <i>Resultat från finansiella poster</i> | | | |
| Finansiella intäkter | 7 | 40 016 | 19 |
| Finansiella kostnader | 8 | - | - |
| Resultat efter finansiella poster | | 39 518 | -116 |
| Skatt på årets resultat | 9 | - | - |
| Årets resultat | | 39 518 | -116 |

Rapport över totalresultat, moderbolaget

| Belopp i Tkr | 2014-01-01 2014-12-31 | 2013-10-07 2013-12-31 |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övrigt totalresultat | - | - |
| Summa totalresultat | 39 518 | -116 |

Balansräkning, moderbolaget

| Belopp i Tkr | Not | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|--------|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Finansiella tillgångar | | | |
| Andelar i dotterbolag | 18 | 476 920 | 476 920 |
| Summa anläggningstillgångar | | 476 920 | 476 920 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 1 907 | - |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 23 | - |
| | | 1 931 | - |
| Likvida medel | 13 | 10 497 | 28 050 |
| Summa omsättningstillgångar | | 12 428 | 28 050 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 489 348 | 504 970 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | 14 | | |
| Aktiekapital (5 000 000 aktier, kvotvärde 1 kr) | | 5 000 | 5 000 |
| | | 5 000 | 5 000 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Överkursfond | | 474 878 | 474 878 |
| Balanserad vinst eller förlust | | -40 116 | - |
| Årets resultat | | 39 518 | -116 |
| | | 474 279 | 474 761 |
| Summa eget kapital | | 479 279 | 479 761 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 19 | - |
| Övriga kortfristiga skulder | 20, 21 | 10 000 | 25 100 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 50 | 109 |
| | | 10 069 | 25 209 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 489 348 | 504 970 |
| Ställda säkerheter | 19 | 487 417 | 504 970 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

Förändringar av eget kapital, moderbolaget

| Belopp i Tkr | Aktiekapital | Överkurs-fond | Fritt eget kapital | Totalt eget kapital |
|---|--------------|----------------|--------------------|---------------------|
| Ingående balans 2013-10-07 | - | - | - | - |
| Totalresultat | | | | |
| Året resultat | | | -116 | -116 |
| Övrigt totalresultat | | | - | - |
| Summa totalresultat 2013-10-07--2013-12-31 | - | - | -116 | -116 |
| Transaktioner med aktieägare | | | | |
| Bolagsbildning | 500 | - | - | 500 |
| Nedsättning av aktiekapital | -500 | | | -500 |
| Nyemission* | 5 000 | 474 878 | - | 479 878 |
| Summa transaktioner med aktieägare | 5 000 | 474 878 | - | 479 878 |
| Eget kapital 31 december 2013 | 5 000 | 474 878 | -116 | 479 762 |
| Ingående eget kapital 2014-01-01 | 5 000 | 474 878 | -116 | 479 762 |
| Totalresultat | | | | |
| Året resultat | | | 39 518 | 39 518 |
| Övrigt totalresultat | | | - | - |
| Totalresultat 2014-01-01--2014-12-31 | - | - | 39 518 | 39 518 |
| Transaktioner med aktieägare | | | | |
| Aktieutdelning | | | -40 000 | -40 000 |
| Summa transaktioner med aktieägare | - | - | -40 000 | -40 000 |
| Eget kapital 31 december 2014 | 5 000 | 474 878 | -598 | 479 279 |

* Transaktionskostnaderna relaterade till nyemissionen uppgår till 20 123 tkr och har redovisats som en minskning av eget kapital.

Kassaflödesanalys, moderbolaget

| Belopp i Tkr | Not | 2014-01-01 2014-12-31 | 2013-10-07 2013-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat | | -497 | -136 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i> | | | |
| Erhållen ränta | | 16 | 19 |
| Betald ränta | | - | - |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet | | -482 | -117 |
| Ökning/minskning av övriga kortfristiga fordringar | | -23 | - |
| Ökning/minskning av övriga kortfristiga skulder | | -15 140 | 25 209 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -15 645 | 25 092 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Förvärv av dotterföretag | | - | -476 920 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | - | -476 920 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Bildande av bolag | | - | 500 |
| Nyemission | | - | 479 878 |
| Nedsättning av aktiekapital | | - | -500 |
| Mottagen utdelning | | 30 000 | - |
| Utdelning | | -30 000 | - |
| Lån till koncernföretag | | -1 907 | - |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -1 907 | 479 878 |
| Årets kassaflöde | | -17 553 | 28 050 |
| Likvida medel vid årets början | | 28 050 | - |
| Likvida medel vid årets slut | | 10 497 | 28 050 |

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Allmän information om bolaget

Delarka Holding AB (publ) med organisationsnummer 556944-5843 är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Hamngatan 11, c/o Pareto Business Management AB, Box 7415, 103 91 Stockholm. Bolagets och dotterbolagets ("koncernens") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheten Polisen 2, Solna Kommun.

Delarka Holding AB (publ) bildades den 7 oktober 2013. Föregående rapportperiod är ett förkortat räkenskapsår och omfattar perioden 7 oktober 2013 - 31 december 2013.

Grunder för redovisningen

Koncernen

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). 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 förvaltningsfastigheten 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 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 förvärvat dotterbolagets 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. När Delarka förvärvade sitt dotterbolag klassificerades det som ett tillgångsförvärv (Asset Deal) varvid endast uppskjuten skatt, hänförligt till förvärvet redovisas. Koncernen har valt att tillämpa Ändringar i IAS 27 samt IFRS 10 och IFRS 12 i förtid. Moderbolaget bildades den 7 oktober 2013, varför tillämpningen inte medför några övergångseffekter. Koncernen har inga goodwillposter att redovisa.

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 och Tryggandelagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning. 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.

Allmänt

Alla belopp är i tusen kronor (Tkr) om inget annat anges, och avser räkenskapsåret 1 januari 2014 - 31 december 2014.

Kritiska bedömningar

IFRS och god redovisningssed kräver att Delarka gör bedömningar och antaganden som påverkar koncernens redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger. Inom området värdering av förvaltningsfastigheten kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av avkastningskrav. Värderingarna utförs halvårsvis av två oberoende värderingsföretag.

Ändrade redovisningsregler, IFRS

IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, har ändrats gällande övrigt totalresultat. Poster ska delas in i två grupper baserat på om posterna kan komma att omklassificeras till resultatet eller ej. Ändringar i IFRS 7 Finansiella instrument innebär att ytterligare upplysningar ska lämnas om finansiella instrument som kvittats i balansräkningen. IFRS 13, Värdering till verkligt värde, är en ny standard som innehåller enhetliga regler för beräkning av verkliga värden där andra standarder kräver redovisning till, eller upplysningar om, verkliga värden. Standarden har inte påverkat Delarkas beräkningar av verkliga värden. Däremot har standarden medfört att fler upplysningar behövt lämnas om verkliga värden. Övriga ändrade standarder har inte påverkat Delarkas redovisning.

Nya eller ändrade standarder efter 2014

IFRIC 21 Avgifter innebär att vissa skatter och avgifter som statliga eller motsvarande organ påför företag ska skuldföras. För Delarkas del innebär det att svenska fastighetsskatter måste skuldföras till fulla årsvärdet redan i första kvartalet eftersom fastighetsskatten är baserad på ägandet per den 1 januari. Till den del skatten avser kommande kvaral kommer motsvarande belopp att redovisas som förutbetalad kostnad bland tillgångarna i balansräkningen.

Bolagsledningens bedömning är att övriga nya och ändrade standarder och tolkningar inte kommer att få någon väsentlig effekt på koncernens finansiella ställning den period de tillämpas för första gången.

Segmentrapportering

Bolaget bedriver endast ett segment vilket är en fastighet i Solna kommun, Stockholms län.

Intäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av leasingintäkter från operationella leasingavtal (hyra för tillhandahållande av lokaler). Se vidare nästa sida avseende leasingavtal. Hyresintäkter periodiseras linjärt i enlighet med IAS 17. I de fall hyresavtal medför reducerad hyra under del av hyrestiden som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under-respektive överhyra över kontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen. Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivitetsmetoden. Erhållen utdelning redovisas som en finansiell intäkt.

Kostnader

Kostnader, inklusive lånekostnader, belastar resultatet i den period till vilken de hänförs. Kostnader för central administration i koncernens resultaträkning består av kostnader för till exempel bolagsadministration och kostnader för upprätthållande av börsnotering. Koncernens kostnader för bland annat, revision och finansiell rapportering ingår också i begreppet central administration.

Finansiella kostnader

Med finansiella kostnader avses ränta, avgifter och andra kostnader som uppkommer i samband med upptagande av räntebärande skulder. Utgifter för uttagande av pantbrev kostnadsförs i bolagsredovisningen medan posten aktiveras i koncernens balansräkning. Finansiella kostnader belastar resultatet för den period till vilken de hänförs. Till finansiella kostnader hänförs även kostnader för räntederivatavtal. Betalningsströmmar enligt dessa avtal resultatförs för den period de avser. Orealiserade värdeförändringar redovisas under egen rubrik i resultaträkningen och påverkar ej redovisade finansiella intäkter eller kostnader. Räntekostnader under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnationer aktiveras och påverkar ej finansiella kostnader.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som moderbolag erhåller redovisas som finansiell intäkt och koncernbidrag som moderbolag lämnar redovisas mot andelar i dotterföretag. Redovisning av aktieägartillskott sker i enlighet med uttalandet från Rådet för finansiell rapportering.

Ersättningar till anställda

Bolaget har inga anställda och det är endast styrelsen som erhåller ett styrelsearvode. För räkenskapsåret 2014 finns det inga kostnadsförda styrelsearvodena.

Utdelningar

Utdelningar redovisas som en minskning av eget kapital efter det att bolagsstämma fattat beslut om utdelning.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen har upprättats i enlighet med den indirekta metoden, vilket innebär att nettoresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilka de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av ett objekt i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leaseingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernen saknar finansiella leasingavtal. Koncernen har inga leasingavtal där koncernen utgör leasetagare.

Koncernen som leasegivare

Koncernen utgör leasegivare avseende hyresavtal avseende av koncernen ägd fastighet. Hyresavtalet utgör operationell leasing. Leasingavgifterna vid operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över perioden. I de fall hyreskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som motsvarar av en annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under kontraktets löptid.

Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastighet klassificeras som en förvaltningsfastighet. Med förvaltningsfastighet menas att de 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. Därefter redovisas de till verkligt värde. Vinster och förluster hänförliga till värdeförändringar på förvaltningsfastigheters verkliga värde redovisas i resultatet i den period de uppkommer. Verkligt värde baseras på marknadsvärde och samtliga fastigheter värderas per balansdagen av två externa och oberoende värderare (DTZ och CBRE). Värderingarna har genomförts i enlighet med riktlinjerna i Svenskt Fastighetsindex (SFI) värderingshandledning. Genomsnittsvärdet av dessa marknadsvärderingar används sedan som balansdagens verkliga värde. Extern värdering sker två gånger per år, vid halvårsbokslut och årsbokslut, och genomsnittsvärdet används alltid som det verkliga värdet per balansdagen. Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3, IFRS 13 (verkligt värde fastställs utifrån värderingsmodeller där väsentlig indata baseras på icke observerbar data). 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.

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 är 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, såsom anges i not 10, 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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar utgörs av maskiner och inventarier vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuellt gjorda nedskrivningar.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas i dotterbolagen till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. I koncernredovisningen sker i enlighet med IFRS inga avskrivningar av fastigheternas värden. Avskrivningar vilka skett i dotterbolagen återläggs därför i koncernredovisningen.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång eller en del av en finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld eller en del av en finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen inte värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde med tillägg respektive avdrag för transaktionskostnader. Finansiella tillgångar och finansiella skulder som vid den efterföljande redovisningen värderas till verkligt värde via resultaträkningen, redovisas vid den initiala redovisningen till verkligt värde. Vid den efterföljande redovisningen värderas finansiella instrument till upplupet anskaffningsvärde eller till verkligt värde beroende på den initiala kategoriseringen enligt IAS 39.

Delarka har inga finansiella instrument som värderas till verkligt värde per 31 december 2014.

Fordringar

Fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp varmed de beräknas inflyta. Reservering för osäkra fordringar sker när risk bedöms finnas att koncernen ej kommer att erhålla hela fordran. Kortfristiga fordringar förfaller till betalning inom ett år från balansdagen.

Kassa och bank

Kassa och bank redovisas till nominellt värde per bokslutsdagen.

Kundfordringar

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kundfordringar" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Kundfordringarnas förväntade löptid är dock kort, varför redovisning sker till nominellt belopp utan diskontering. Avdrag görs för fordringar som bedömts som osäkra. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader. Per 31 december 2014 finns det inga fordringar som förfallit till betalning.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" vilket innebär värdering till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering.

Obligationslån

Utgivna obligationslån kategoriseras som "Obligationslån" eller "Övriga finansiella skulder" 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.

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.

Skatter

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. I koncernredovisningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital. 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. Förändringen av uppskjuten skatt som belöper på året redovisas i rapport över totalresultatet/resultaträkning. I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Koncernen är genom sin verksamhet exponerat 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- och finansieringsrisk" kring hantering av kapitalrisk.

Likviditets- och finansieringsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att koncernen får problem med att möta dess åtagande relaterade till koncernens finansiella skulder. Med finansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan uppbringa tillräcklig finansiering till en rimlig kostnad.

Koncernen har ett obligationslån på 740 000 000 kr som förfaller 2020-11-13. Lånet löper amorteringsfritt i hela perioden till en fast ränta på 4,58%. På förfalldagen, kommer bolaget att behöva refinansiera sina utestående skulder. 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.

I villkoren för bolagets obligationslån finns det ett krav på bolaget att bolagets skuldsättningsgrad "Loan to Value" inte får vara högre än 80 % och räntetäckningsgraden "Interest Coverage Ratio" för de senaste 12 månaderna får inte vara lägre än 1,6. För det fall bolaget inte skulle uppfylla dessa krav innebär det ett brott mot låneavtalet.

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. Skuldsättningsgraden beräknas som nettoskulden dividerat med totalt kapital. Nettoskulden beräknas som skulder till kreditinstitut minus likvida medel. Totalt kapital består av totalt eget kapital och nettoskuld.

Bolagets finansiella mål är att skuldsättningsgraden ska vara lägre än 70%. Per räkenskapsårets utgång uppgår skuldsättningsgraden till 61,5%

Kredit- och motpartsrisk - Hyresgäst

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 kundfordringar. Fastigheten har för närvarande endast en hyresgäst och därmed är bolaget beroende av hyresgästens ekonomi och finansiella ställning och betalningsförmåga då bolagets intäkter endast kommer från denna hyresgäst.

Löptidsfördelning av kontraktsevenliga betalningsåtaganden relaterade till koncernens och moderföretagets finansiella skulder presenteras i tabellerna nedan. Koncernens låneavtal innehåller inte några särskilda villkor som kan medföra att betalningstidpunkten blir väsentligen tidigare än vad som framgår av tabellerna.

| Koncernen | Inom | Inom | Inom | |
|-----------------------------|---------------|----------|--------|----------------|
| 2014-12-31 (Tkr) | 3 mån | 3-12 mån | 1-5 år | Över 5 år |
| Obligationslån | | | | 740 000 |
| Leverantörsskulder | 874 | - | | |
| Övriga kortfristiga skulder | 16 783 | - | - | - |
| Summa | 17 657 | - | - | 740 000 |

| Moderbolaget | Inom | Inom | Inom | |
|-----------------------------|---------------|----------|--------|-----------|
| 2014-12-31 (Tkr) | 3 mån | 3-12 mån | 1-5 år | Över 5 år |
| Obligationslån | | | | - |
| Leverantörsskulder | 19 | | | |
| Övriga kortfristiga skulder | 48 093 | - | - | - |
| Summa | 48 093 | - | - | - |

Hyresgästen, Postnord, 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. Den operativa verksamheten bedrivs inom tre områden; Mail (affärsområdena Breve Danmark och Meddelande Sverige), Logistics och Strålfors. PostNord hade 2013 en nettoomsättning på 40 (39) miljarder SEK och 39 000 (40 000) medarbetare. Om hyresgästen säger upp hyresavtalet behöver lokalerna sannolikt renoveras och anpassas för att tjäna flera hyresgäster i stället för en enda hyresgäst. Detta är investeringar som på kort sikt skulle påverka bolagets finansiella ställning negativt och kan leda till en tid med en del vakanser därmed lägre hyresintäkter vilket skulle påverka bolagets finansiella ställning negativt.

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

| | Koncernen | Moderbolaget |
|-------------------|---------------|---------------|
| (Tkr) | 2014-12-31 | 2014-12-31 |
| Kundfordringar | 74 | - |
| Övriga fordringar | 1 402 | 23 |
| Likvida medel | 44 283 | 10 497 |
| Maximal | 45 759 | 10 521 |

Kategorisering av finansiella instrument

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder fördelat per värderingskategori i enlighet med IAS 39 framgår av tabellen nedan.

| | Koncernen | Moderbolaget |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| | 2014-12-31 | 2014-12-31 |
| Finansiella tillgångar | | |
| Verkligt värde via | - | - |
| Lånefordringar och kundfordringar | 45 759 | 10 521 |
| Summa finansiella tillgångar | 45 759 | 10 521 |

| | Koncernen | Moderbolaget |
|--------------------------------------|----------------|---------------|
| | 2014-12-31 | 2014-12-31 |
| Finansiella skulder | | |
| Verkligt värde via resultaträkningen | - | - |
| Övriga finansiella skulder | 781 856 | 10 069 |
| Summa finansiella skulder | 781 856 | 10 069 |

Not 2 Hyresintäkter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|----------------------------------|---------------|---------------|--------------|------|
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| Hyresintäkter exkl. hyrestillägg | 89 644 | 11 711 | - | - |
| Fastighetsskatt | 6 782 | 867 | - | - |
| Hyrestillägg | 2 805 | 390 | - | - |
| Summa | 99 231 | 12 968 | - | - |

Fastigheten hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Moderbolaget innehar inga leasingavtal. Koncernen har ett icke uppsägningsbart operationellt leasingavtal som förfaller per 2026-04-30. Minileaseavgiften till förfalldatum är 889 940 Tkr där den årliga minileaseavgiften är 78 524 Tkr.

Not 3 Driftskostnader

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|------------------------------------|---------------|--------------|--------------|------|
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| Fastighetsskötsel och serviceavtal | 2 469 | 357 | - | - |
| Taxebundna kostnader | 6 332 | 1 136 | - | - |
| Försäkringspremier | 421 | 49 | - | - |
| Löpande underhåll | 1 344 | - | - | - |
| Summa | 10 566 | 1 542 | - | - |

Not 4 Administrationskostnader och upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|------------------------------|--------------|------------|--------------|-----------|
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| Ekonomisk förvaltning | 1 000 | 72 | - | - |
| Teknisk förvaltning | 654 | 148 | - | - |
| Övrigt | 2 032 | 462 | 292 | - |
| Deloitte AB revisionsuppdrag | 485 | 98 | 170 | 98 |
| Summa | 4 171 | 780 | 462 | 98 |

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 5 Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Värdeförändringar redovisas i koncernens finansiella rapporter och baseras på genomförda marknadsvärderingar per balansdagen. Se not 10 för ytterligare information om värdering och värderingsförändringar av förvaltningsfastigheter.

Not 6 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Bolaget har inga anställda och inget arvode till styrelseledamöter har utgått under 2014, se vidare under redovisningsprinciper.

Not 7 Finansiella intäkter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-----------------------------------|-----------|-----------|---------------|-----------|
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| Ränteintäkter | 28 | 20 | - | - |
| Övriga finansiella intäkter | - | - | 40 016 | 19 |
| Summa finansiella intäkter | 28 | 20 | 40 016 | 19 |

Not 8 Finansiella kostnader

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|------------------------------------|---------------|---------------|--------------|------|
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| Räntekostnader | 33 900 | 4 425 | - | - |
| Övriga finansiella kostnader | 11 | 5 754 | - | - |
| Summa finansiella kostnader | 33 911 | 10 179 | - | - |

Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Övriga finansiella kostnader avser hela transaktionskostnaden i samband med upptagandet av obligationslånet.

Not 9 Skatt

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|--------------|--------------|--------------|----------|
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| Aktuell skatt | | | | |
| Aktuell skatt på årets resultat | - | - | - | - |
| Summa | - | - | - | - |
| Uppskjuten skatt | | | | |
| Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader | 6 514 | 1 339 | - | - |
| Summa | 6 514 | 1 339 | - | - |

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

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|--------------|--------------|--------------|----------|
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| Avstämning årets skattekostnad | | | | |
| Resultat före skatt | 30 422 | 26 456 | 39 518 | -116 |
| Årets skattekostnad | 6 514 | 1 339 | - | - |
| Skatt beräknad enligt svensk skattesats (22 %) | 6 693 | 5 820 | 8 694 | -26 |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter | - | - | - | - |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader | 1 | 100 | - | - |
| Ej aktiverat underskottsavdrag | -6 694 | -5 920 | -8 694 | 26 |
| Uppskjuten skatt | 6 514 | 1 339 | - | - |
| Summa | 6 514 | 1 339 | - | - |

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag redovisas i den utsträckning som det är sannolikt att de kommer att utnyttjas mot framtida skattepliktiga resultat. Per 2014-12-31 har koncernen inte redovisat någon uppskjuten skattefordran hänförliga till skattemässiga underskott.

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|-----------|--------------|--------------|--------------|
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| Skatt redovisad direkt mot eget kapital | | | | |
| Aktuell skatt | - | - | - | - |
| Emissionskostnad | - | 4 470 | - | 4 427 |
| Summa aktuell skatt redovisad direkt mot eget kapital | - | 4 470 | - | 4 427 |

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar och bolaget använde två externa och oberoende värderare vilka är CBRE och DTZ. Till de externa värderarna lämnar koncernen uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar. Fastigheten blev besiktigat av värderarna under hösten 2014.

| | Koncernen | |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
| Ingående verkligt värde | 1 237 500 | - |
| Fastighetsförvärv * | - | 1 210 589 |
| Orealiserade värdeförändringar | -12 500 | 26 911 |
| Summa | 1 225 000 | 1 237 500 |

* I fastighetsförvärvet avser netto 190 517 Tkr bokfört värde på byggnadsinventarier

Vid värdering till verkligt värde används en kassaflödeskalkyl vilken bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgör 20 år och under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör i april 2026. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader, och har anpassats till fastighetens skick och ålder. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. 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.

Värderingsantaganden

| | Snitt |
|---|-------|
| Årlig inflation, % | 2,00% |
| Viktad kalkylränta, % | 8,14% |
| Viktat direktavkastningskrav restvärde, % * | 6,13% |
| Genomsnittlig långsiktig vakans, % | 8,50% |

* med restvärde menas perioden efter hyreskontraktets utgång

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

| Värdeparameter | Antagande | Snitt (Tkr) |
|-----------------------|-----------|------------------|
| Hyresnivå | +/- 10% | 66 483 / -66 483 |
| Avkastningskrav | +/- 0,25% | 19 980 / -18 689 |
| Långsiktig vakansgrad | +/- 2% | 15 750 / -15 750 |

Not 11 Kundfordringar

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|------------------------------|------------|------------|--------------|------------|
| | 2014-12-31 | 2013-12-31 | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
| Kundfordringar, brutto * | 74 | 3 | - | - |
| Reserv för osäkra fordringar | - | - | - | - |
| Summa | 74 | 3 | - | - |

Not 12 Övriga kortfristiga fordringar

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--------------|------------|------------|--------------|------------|
| | 2014-12-31 | 2013-12-31 | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
| Momsfordran | 683 | 560 | - | - |
| Övrigt | 14 | 82 | 23 | - |
| Summa | 697 | 642 | 23 | - |

Not 13 Likvida medel

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2014-12-31 | 2013-12-31 | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
| Kassa och bank | 44 283 | 41 706 | 10 497 | 28 050 |
| Summa | 44 283 | 41 706 | 10 497 | 28 050 |

Likvida medel består av tillgodohavanden på bankkonto.

Not 14 Eget kapital

Aktiekapital

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

Resultat per aktie

Redovisat resultat per aktie har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---|------------|------------|
| Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare | 4,78 | 5,02 |
| Genomsnittligt antal aktier | 5 000 000 | 5 000 000 |

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.

Not 15 Obligationslån

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-----------------------------|----------------|----------------|--------------|------------|
| | 2014-12-31 | 2013-12-31 | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
| Obligationslån långfristig* | 740 000 | 740 000 | - | - |
| Summa | 740 000 | 740 000 | - | - |

* Då försäljningen av obligationen skedde till nominellt pris så är den effektiva räntesatsen den samma som kupongräntan.

Not 16 Uppskjutna skatt

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Koncernens temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar avseende följande poster. Moderbolaget har inga uppskjutna skatteskulder eller uppskjutna skattefordringar.

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|--------------|--------------|--------------|------------|
| | 2014-12-31 | 2013-12-31 | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
| Uppskjutna skatteskulder | | | | |
| Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde fastigheter sedan förvärvstidpunkt (temporär skillnad) | 6 583 | 1 339 | - | - |
| Summa uppskjutna skatteskulder | 6 583 | 1 339 | - | - |

Not 20 Transaktioner med närstående

Förändring i uppskjutna skattefordringar och skatteskulder under året framgår nedan:

| Koncernen | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld |
|-------------------------------|--------------------------|------------------------|
| | Underskotts-avdrag | Temporär skillnad |
| Förändring uppskjuten skatt | | |
| Per 1 januari 2014 | - | 1 339 |
| Redovisat i resultaträkningen | - | 6 514 |
| Förvärvat uppskjuten skatt | - | - |
| Summa | - | 7 853 |

Transaktioner mellan bolaget och dess dotterbolag, vilka är närstående till bolaget, har eliminerats vid konsolideringen och upplysningar om dessa transaktioner lämnas därför inte i denna not. Upplysningar om transaktioner mellan koncernen och övriga närstående presenteras nedan. Det finns inga koncerninterna köp eller försäljning av tjänster mellan koncernbolagen.

| Försäljning av tjänster | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---------------------------|-----------|---------------|--------------|---------------|
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| Pareto Securities AB | - | 15 867 | - | 10 312 |
| Pareto Project Finance AS | - | 8 733 | - | 8 610 |
| Summa | - | 24 600 | - | 18 922 |

Not 17 Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|------------------------|---------------|--------------|--------------|------------|
| | 2014-12-31 | 2013-12-31 | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
| Förskottsbetalda hyror | 10 277 | 5 | - | - |
| Övriga poster | 6 068 | 5 577 | 50 | 109 |
| Summa | 16 346 | 5 582 | 50 | 109 |

Pareto Business Management AB var ägare av moderbolaget fram tills emissionen blev genomförd per 2013-11-14. Efter den tidpunkten har Pareto Business Management AB inget ägande kvar i moderbolaget eller dess dotterbolag. Pareto Business Management AB, förvaltar moderbolagets verksamhet, har ej haft några transaktioner utöver förvaltningsarvodet med koncernen eller moderbolaget under 2014. Pareto Securities AB och Pareto Project Finance AS tillhör samma koncern som Pareto Business Management AB.

Not 18 Andelar i dotterbolag

| | Moderbolaget | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | 476 920 | - |
| Förvärv (*) | - | 5 420 |
| Ovillkorat aktieägartillskott | - | 471 500 |
| Utgående anskaffningsvärde | 476 920 | 476 920 |

(*) I aktiverat belopp ingår aktiverade förvärsrelaterade utgifter.

| Dotterbolag | Kapital- andel % | Rösträtts- andel % | Bokfört värde | Eget kapital |
|-----------------------|------------------|--------------------|----------------|----------------|
| Delarka Fastighet AB* | 100% | 100% | 476 920 | 408 799 |
| Summa | | | 476 920 | 408 799 |

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

* Delarka Fastighet AB har under året fusionerats upp i Delarka AB och sedan namnändrat till Delarka Fastighet AB

Not 21 Övriga kortfristiga skulder

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| Fastighetsskatt | 6 783 | - | - | - |
| Transaktionskostnad | - | 27 183 | - | 18 922 |
| Utdelning till aktieägare | 10 000 | - | 10 000 | - |
| Övriga skulder | - | - | - | 6 178 |
| Summa | 16 783 | 27 183 | 10 000 | 25 100 |

Not 22 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Not 19 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Följande säkerheter har ställts för obligationslånet i Delarka Fastighet AB (publ):

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-----------------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| | 2014-12-31 | 2013-12-31 | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
| Aktier i dotterbolag | - | - | 476 920 | 476 920 |
| Kontopant för likvida medel | 44 283 | 41 706 | 10 497 | 28 050 |
| Fastighetsinteckningar | 1 225 000 | 1 237 500 | - | - |
| Summa | 1 269 283 | 1 279 206 | 487 417 | 504 970 |

Not 23 Utdelning

Styrelsen föreslår att av 474 279 442 kronor utdelas ett belopp om 8 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 40 000 000 kronor, samt att utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma med fyra lika stora belopp. Det innebär att vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 2 kronor per aktie, eller totalt 10 000 000 kronor. Det föreslås att styrelsen ska bemyndigas att fastställa fyra avstämningsdagar för betalningarna av utdelningen.

Årsredovisningens undertecknande

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen och godkändes för utgivning den 23 februari 2015.

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt RFR 2 Redovisning för juridiska personer och ger en rättvisande bild av bolaget ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget står inför. Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att koncernredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat och att förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 23 februari 2015

Lennart Läftman
Ordförande

Johan Thorell
Styrelseledamot

Tony Karlström
Styrelseledamot

/Sven Hegstad
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 23 februari 2015

Deloitte AB

Jan Palmqvist
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Delarka Holding AB Organisationsnummer 556944-5843

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Delarka Holding AB för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Delarka Holding AB för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 23 februari 2015
Deloitte AB

Jan Palmqvist
Auktoriserad revisor

Styrelsens förslag till beslut om vinstutdelning

The board of directors' proposal for resolution on distribution of profit

Styrelsen för Delarka Holding AB (publ), 556944-5843, föreslår att årsstämman den 25 mars 2015 fattar beslut om vinstutdelning, enligt vad som anges nedan. Det noteras att styrelsen därtill föreslår att 434 279 442 kronor balanseras i ny räkning.

The board of directors of Delarka Holding AB (publ), 556944-5843, proposes that the annual general meeting to be held on March 25, 2015 resolves on distribution of profit, as set out below. It is noted that the board of directors also proposes that SEK 434,279,442 be carried forward.

Av tillgängliga vinstmedel om 474 279 442 kronor, ska utdelning ske med ett belopp om totalt 8 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 40 000 000 kronor. Utbetalning av utdelningen ska ske vid fyra olika tillfällen före nästa årsstämma med fyra lika stora belopp. Det just sagda innebär att vid varje utbetalningstillfälle utbetalas 2 kronor per aktie, eller totalt 10 000 000 kronor. Det föreslås att avstämningsdag för erhållande av utdelning ska vara den 1 april 2015, 30 juni 2015, 30 september 2015 respektive 30 december 2015.

Of the available profits of SEK 474,279,442, the distribution per share shall amount to in aggregate SEK 8, implying a distribution of in aggregate SEK 40,000,000. Payment of the dividend will take place on four separate occasions before the next annual general meeting with four equal installments. This means that at each installment SEK 2 per share shall be paid, or a total of SEK 10,000,000. It is proposed that the record dates for payment of the dividend shall be April 1, 2015, June 30, 2015, September 30, 2015 and December 30, 2015, respectively.

Stockholm 23 februari 2015 / *Stockholm February 23, 2015*

Delarka Holding AB (publ)

Styrelsen/*The Board of Directors*

Styrelsens yttrande enligt 18 kap. 4 § aktiebolagslagen med anledning av dess förslag till årsstämman 25 mars 2015 i Delarka Holding AB (publ) att fatta beslut om vinstutdelning

The board of directors' statement in accordance with chapter 18, section 4 of the Swedish Companies Act pursuant to its proposal to the annual general meeting March 25, 2015 in Delarka Holding AB (publ) to resolve on distribution of profit

Styrelsen har föreslagit att av de till bolagsstämmans förfogande stående vinstmedel om sammanlagt 474 279 442 kronor utdelas 8 kronor per aktie, innebärande en utdelning om totalt 40 000 000 kronor, och balanseras 434 279 442 kronor i ny räkning.

The board of directors has proposed that out of the amount of in aggregate SEK 474,279,442 which the general meeting has to its disposal, SEK 8 per share shall be distributed, implying a total distribution of SEK 40,000,000 and that SEK 434,279,442 shall be carried forward.

Styrelsen konstaterar att det efter den föreslagna vinstutdelningen finns full täckning för bolagets bundna egna kapital och bedömer att det egna kapitalet efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i förhållande till den av bolaget och koncernen bedrivna verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen anser att bolagets och koncernens verksamhet inte medför konjunkturberoende eller andra risker utöver vad som är allmänt inom affärsverksamhet eller normalt inom branschen.

The board of directors notes that after the proposed distribution of profit there is full coverage for the restricted shareholder's equity of the company. In the opinion of the board of directors, the company's shareholder's equity will after the proposed distribution of profit be sufficient taking into account the nature and size of and the risks associated with the business conducted by the company and the group. Further, the board of directors is of the opinion that the company's and the group's business does not entail dependence on business cycles or other risks greater than those generally associated with business operations or normal to the business sector.

Bolagets soliditet (eget kapital/totalt kapital) har beräknats till 37,7 procent per 31 december 2014. Efter den föreslagna utdelningen har bolagets soliditet beräknats till 34,6 procent pro forma per 31 december 2014, vilket styrelsen anser vara tillräckligt med tanke på bolagets och koncernens verksamhetstyp och storlek. Den lämpliga soliditeten i den bransch bolaget är verksamt inom och i bolag av liknande storlek och ålder bedöms av styrelsen uppgå till uppskattningsvis 30 - 50 procent.

The company's equity ratio (shareholder's equity/total capital) has been calculated to be 37.7 per cent as per December 31 2014. Following the proposed dividend, the company's equity ratio has been calculated pro forma to 34.6 per cent as per December 31, 2014, which in the opinion of the board of directors is sufficient taking into account the type of the business conducted by and the size of the company and the group. The appropriate equity ratio in the business sector in which the company operates and in companies of a similar size and age is estimated by the board of directors to be approximately 30 - 50 per cent.

Bolagets likviditet (omsättningstillgångar-lager/kortfristiga skulder) har beräknats till cirka 134,6 procent per 31 december 2014. Styrelsen bedömer att bolaget och koncernen kommer att ha tillfredsställande likviditetsreserv efter den föreslagna vinstutdelningen och således kommer att kunna fullgöra sina förpliktelser i det närmast överblickbara perspektivet och att bolagets långsiktiga likviditetsbehov inte äventyras av den föreslagna vinstutdelningen.

The company's liquidity (current assets-stock/current liabilities) has been estimated to be approximately 134.6 per cent as per December 31, 2014. In the opinion of the board of directors, the company and the group will have a sufficient liquidity reserve after the proposed distribution of profit and will thus be able to fulfill its obligations in the short-term perspective and, further, the

company's long-term liquidity requirement will not be jeopardized by the proposed distribution of profit.

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens ekonomiska ställning är sådan att bolaget och koncernen kommer att kunna göra nödvändiga investeringar för att fortsätta bedriva verksamheten i dess nuvarande omfattning.

In the opinion of the board of directors, the company's and the group's financial position is such that the company and the group will be able to make such investments as are necessary to continue to operate the business in the present scope.

Sammanfattningsvis bedömer styrelsen, med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhets art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt till bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt, att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig. Vid bedömningen har styrelsen beaktat förhållanden återgivna i årsredovisningen, förhållanden som uppkommit efter utgången av räkenskapsåret 2014 samt i övrigt styrelsens uppfattning om förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess framtida resultatutveckling.

In summary, it is the opinion of the board of directors that the proposed distribution of profit is justified, taking into account the demands in respect of the size of the shareholder's equity caused by the nature and size of and the risks associated with the business conducted by the company and the group and taking into account also the company's and the group's need to strengthen the balance sheet as well as the company's and the group's liquidity and financial position in other respects. When making its assessment, the board of directors has considered the circumstances set out in the annual report, circumstances which have arisen after the end of the financial year 2014 and the board of directors' opinion in respect of other circumstances that may be of importance to the company's and the group's financial position and future earnings trend.

Stockholm 23 februari 2015

Delarka Holding AB (publ)