

Saltängen Property Invest AB (publ) Bokslutskommuniké 2019



Saltängen Property Invest AB (publ), är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt genom det helägda dotterbolaget Saltängen Property Västerås AB äger, förvaltar och hyr ut fastigheten Saltängen 1 i Västerås.

Fastigheten Saltängen 1 i Västerås förvärvades i december 2014.

Fastigheten Saltängen 1 är belägen i logistikområdet Hacksta i Västerås kommun, ca 5 km sydväst om Västerås centrum och i nära anslutning till E18, en av de största transportvägarna i Sverige. Hela fastigheten är uthyrd till ICA Fastigheter AB. Hyreskontraktet löper till 2023-09-30.

Saltängen Property Invests aktier är sedan 15 januari 2015 upptagna till handel på Nasdaq Stockholm First North Growth Market med Wildeco som Certified Adviser. (Tel: +46 8 545 271 00, mail: info@wildeco.se)

Finansiell översikt för halvårsperioden 1 juli 2019 – 31 december 2019

- Hyresintäkterna uppgick till 43 071 Tkr (41 406 Tkr) för perioden.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 30 876 Tkr (29 234 Tkr) vilket motsvarar 6,87 kr (6,36 kr) per aktie.
- Fastighetens orealiserade värdeförändring uppgick till -260 000 Tkr (60 000 Tkr) för perioden. Värdeförändring på finansiellt instrument uppgick till 1 766 Tkr (3 390 Tkr), posten avser värdeförändring på befintligt SWAP-avtal som syftar till att säkra en fast räntekostnad under kreditens löptid fram till den 10. januari 2020.
- Resultat efter skatt uppgick till -178 529 Tkr (73 787 Tkr), motsvarande -38,81 kr (16,04 kr) per aktie.

Finansiell översikt för helårsperioden 1 januari 2019 – 31 december 2019

- Hyresintäkterna uppgick till 85 395 Tkr (82 801 Tkr) för perioden.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 62 467 Tkr (60 449 Tkr) vilket motsvarar 13,58 kr (13,14 kr) per aktie.
- Fastighetens orealiserade värdeförändring uppgick till -259 511 Tkr (60 000 Tkr) för perioden. Värdeförändring på finansiellt instrument uppgick till 4 557 Tkr (4 938 Tkr), posten avser värdeförändring på befintligt SWAP-avtal som syftar till att säkra en fast räntekostnad under kreditens löptid.
- Resultat efter skatt uppgick till -153 205 Tkr (103 608 Tkr), motsvarande -33,31 kr (22,52 kr) per aktie.

Väsentliga händelser under perioden

- Bolaget har under perioden verkställt utdelning vid tre tillfällen till dess aktieägare om totalt 7,35 kr/aktie, totalt 33 810 000 kr, vilket motsvarar 2,45 kr/aktie och totalt 11 270 000 kr per tillfälle. Ytterligare en utdelning om 2,45 kr/aktie, totalt 11 270 000 kr har verkställts i januari 2020.
- Den stora ombyggnaden av 8 000 kvadratmeter kontor färdigställdes under första kvartalet.
- Bolaget genomförde förhandlingar om hyresavtalets förtida förlängning med ICA Fastigheter AB under perioden februari till augusti 2019. Diskussionerna avslutades utan att ett nytt avtal kunde tecknas.
- Vid ordinarie bolagsstämma i april 2019 omvaldes sittande styrelse bestående av Mikael Igelström, Anders Melin och Ulf Clacton med Mikael Igelström som ordförande.
- Stefan Björkqvist avgick som VD vid årsstämman 2019 och Maarit Nordmark valdes till ny VD vid samma stämma.

- Vid extra bolagsstämma den 23 september 2019 beslutades att styrelsen i bolaget skulle bestå av fyra ledamöter samt valdes Christer Wachtmeister till ny fjärde styrelseledamot.
- Under 2019 har bolaget undersökt möjligheterna att refinansiera fastighetslånet. Såväl inhemska som utländska aktörer bjöds in i processen som inkluderade både traditionell bankfinansiering och obligationslån. Ingen av dessa aktörer har dock varit intresserad av att refinansiera koncernens kredit trots koncernens låga belåningsgrad. De främsta anledningarna har varit att aktörerna bedömt risken i ett enfastighetsbolag som hög och att löptiden för koncernens hyresavtal med ICA Fastigheter endast sträcker sig fram till och med den 30 september 2023.
- Bolaget tvingades mot bakgrund av de avbrutna hyresförhandlingarna och de negativa beskederna kring möjligheten att refinansiera fastigheten under sista kvartalet 2019 undersöka förutsättningarna för en försäljning av fastigheten eller det fastighetsägande dotterbolaget. Som rådgivare anlätades Nordanö Partners AB. Den öppna försäljningsprocessen genomfördes med ett brett anslag av Nordanö. Drygt 70 svenska och internationella intressenter bjöds in till processen, varav närmare 50 tog del av upprättat informationsmemorandum. Försäljningsprocessen fortsatte in under 2020 (se nedan under rubriken "Väsentliga händelser efter perioden").
- I samband med inledandet av försäljningsprocessen lyckades bolaget genomföra en kortare refinansiering av fastighetslånet om 598 500 Tkr med Swedbank. Vid förlängning har en extra amortering om 1 575 Tkr genomförts. Räntan för lånet är 300 bp plus Stibor för 90-dagar. Amorteringen under låneperioden uppgår till 5 985 Tkr. Låneperioden är 10 januari – 30 juni 2020.
- Enligt gällande redovisningsregler och bolagets låneavtal med Swedbank, ska bolaget värdera fastigheten per utgången av varje år. Med utgångspunkt i de inkomna buden på fastigheten under januari och februari 2020, har fastighetsvärdet uppskattats till 1 100 Mkr, vilket har resulterat i en orealiserad värdeminskning om 260 mkr jämfört med värdering per den 31 december 2018.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN

- Till följd av den justering av fastighetens värdering, som gjorts med anledning av inkomna bud, vinstvarnade koncernen den 6 februari 2020.
- Det högsta budet på aktierna i det fastighetsägande dotterbolaget lämnades av ICA Fastigheter AB. Parterna har efter sedvanlig due diligence och avtalsförhandling den 9 mars 2020 tecknat överlåtelseavtal med ett av ICA Fastigheter AB helägt dotterbolag angående försäljning av aktierna i dotterbolaget. Köpeskillingen för aktierna baseras på ett underliggande fastighetsvärde för fastigheten om 1 100 Mkr. Efter avdrag för latent skatt uppgår den preliminära köpeskillingen till 1 000 Mkr. Den slutliga köpeskillingen kommer att fastställas efter tillträdet och baseras på tillträdesboksut i dotterbolaget. Betalning sker kontant.

Mot bakgrund av den breda försäljningsprocessen är det bolagets bedömning att den överenskomna köpeskillingen är marknadsmässig.

- Transaktionen är villkorad av godkännande från bolagsstämman i bolaget. Sådant godkännande avses inhämtas på bolagets årsstämma den 14 april 2020.
- I samband med tillträdet, som är planerat till den 29 april 2020 under förutsättning att transaktionen godkänns av årsstämman i bolaget den 14 april 2020, kommer fastighetslånet återbetalas till Swedbank.
- Efter lösen av fastighetslånet och efter avräkning för uppskattade transaktionskostnader uppgår den preliminära köpeskillingen till cirka 87 kronor per aktie. Avyttringen innebär att avkastningen på Saltängens aktie sedan noteringen på Nasdaq First North Growth Market i januari 2015 uppgår till 5,3 procent. I nämnda belopp är kostnader för eventuell avveckling av bolaget inte beaktade.
- Styrelsen i bolaget rekommenderar enhälligt aktieägarna att godkänna transaktionen. Det är styrelsens uppfattning att det lämnade budet, mot bakgrund av den breda processen, är marknadsmässigt och att en försäljning till ICA Fastigheter, mot bakgrund av ICA Fastigheters goda kännedom om fastighetens skick och stabila finansiella situation, är det bästa alternativet för Saltängen och dess aktieägare.

ÖVRIG INFORMATION

- Som angetts ovan, kommer frågan om avyttring underställas aktieägarnas prövning i samband med årsstämma, som är planerad till den 14 april 2020.
- Förutsatt att årsstämman beslutar att godkänna transaktionen och transaktionen slutförs har Saltängen för avsikt att verka för att bolagets tillgångar kan skiftas ut till aktieägarna och att bolaget avvecklas på för bolaget och aktieägarna mest fördelaktigt sätt. Givet att transaktionen godkänns av årsstämman kommer styrelsen så snart som möjligt att återkomma med mer information om formerna och tidplanen för sådan utskiftning till aktieägarna och avveckling av bolaget. Frågan om utskiftning och avveckling kommer att underställas aktieägarnas beslut vid en extra bolagsstämma.
- Om aktieägarna beslutar att inte godkänna avyttringen, måste bolaget hitta andra finansieringslösningar för att kunna lösa krediten när den förfaller den 30 juni 2020. Baserat på bolagets ansträngningar att hitta ny finansiering och den process som förevarit, är det styrelsens uppfattning att möjligheterna till att refinansiera koncernens kredit är uttömda.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

Finansiell översikt och nyckeltal	1 jul 2019 - 31 dec 2019	1 jul 2018 - 31 dec 2018	1 jan 2019 - 31 dec 2019	1 jan 2018 - 31 dec 2018
Totala intäkter (Tkr)	43 071	41 406	85 395	82 801
Driftnetto (Tkr)	41 135	39 060	82 508	79 541
Förvaltningsresultat (Tkr)	30 876	29 234	62 467	60 449
Resultat efter skatt (Tkr)	-178 529	73 787	-153 205	103 608
Räntetäckningsgrad (ggr)	4,84	4,56	4,87	4,73

Kassaflöde	1 jul 2019 - 31 dec 2019	1 jul 2018 - 31 dec 2018	1 jan 2019 - 31 dec 2019	1 jan 2018 - 31 dec 2018
- från Löpande verksamheten (Tkr)	31 648	13 333	51 215	14 621
- från Finansieringsverksamheten (Tkr)	-26 288	-25 777	-40 709	-51 467
Likvida medel vid periodens slut (Tkr)	5 360	30 672	41 179	30 672

Finansiell ställning	31 dec 2019	30 jun 2019	31 dec 2018	30 jun 2018
Förvaltningsfastigheter (Tkr)	1 100 000	1 360 000	1 360 000	1 300 000
Eget kapital (Tkr)	463 716	642 245	650 174	576 944
Fastighetslån (Tkr)	600 075	603 225	606 375	609 525
Belåningsgrad (%)	54,6%	44,4%	44,6%	46,9%

Nyckeltal per aktie	31 dec 2019	30 jun 2019	31 dec 2018	30 jun 2018
Förvaltningsresultat per aktie (kr)	13,58	6,87	13,14	6,79
Totalresultat per aktie före utspädning (kr)	-33,31	5,51	22,52	6,48
Totalresultat per aktie efter utspädning (kr)	-33,31	5,51	22,52	6,48
Eget kapital per aktie (kr)	100,81	139,62	141,46	125,42
Börskurs per aktie (kr)	144,50	125,00	125,60	130,00
Börskurs/Eget kapital (%)	143,3%	89,5%	88,8%	103,6%

Antal utestående aktier uppgår till (st)	4 600 000	4 600 000	4 600 000	4 600 000
--	-----------	-----------	-----------	-----------

FASTIGHETEN



Fastigheten Saltängen 1 är belägen i logistikområdet Hacksta i Västerås kommun, ca 5 km sydväst om Västerås centrum och i nära anslutning till E18, en av de största transportvägarna i Sverige. Byggnaden uppfördes 1975 och efter detta byggts ut i två omgångar 1990 och 2003. Fastigheten innehåller stora lagerytor, för både torrvaror och kylda varor, men fastigheten innehåller även stora kontorsytor.

Uprustningsprojektet avseende fastighetens kontorslokaler färdigställdes under räkenskapsåret. Totalt renoverades ca 8,000 m². Bolagets egna investeringar uppgick till 83 mkr, parallellt uppgraderade hyresgästen sina egna installationer i fastigheten.

HYRESAVTAL

Hela fastigheten är uthyrd till ICA Fastigheter AB och kontraktet löper för närvarande till 2023-09-30 med ömsesidig uppsägningstid på 12 månader och en automatisk förlängning med 5 år.

Hyresvärdet 2019 uppgår till 83 702 Tkr (81 421 Tkr) exklusive fastighetsskatt. Bashyran justeras med 100 % av förändringen av KPI med basår 2003.

NÄROMRÅDE

Fastigheten är belägen i logistikområdet Hacksta i nära anslutning till E18, ca 5 km från centrala Västerås. I närområdet har bland annat ABB, Stena Stål och Ragn Sells verksamhet. Västerås stad och Vägverket har under de senaste åren uppgraderat kommunikationerna och byggt bl.a. en ny avfart från E18.

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN – KONCERNEN

Generellt

Verksamheten har en stor andel fasta intäkter och kostnader och utvecklingen under året var därför i linje med föregående år fram till förvaltningsresultatet. Det negativa totalresultatet förklaras av årets förändring på fastighetens realiserade värde.

Kommentarerna gällande bolagets finansiella utveckling för helåret gäller även andra halvåret.

Intäkter

Koncernens hyresintäkter för andra halvåret 2019 uppgick till 43 071 Tkr (41 406 Tkr) inkl. vidaredebiterad fastighetsskatt om 1 003 Tkr (690 Tkr).

Koncernens hyresintäkter uppgick för år 2019 till 85 395 Tkr (82 801 Tkr) inklusive utdebiterad fastighetsskatt om 1 693 Tkr (1 380 Tkr)

Kostnader

Fastighetskostnaderna för andra halvåret 2019 uppgick till 1 937 Tkr (2 347 Tkr). Största kostnadsposter är fastighetsskatt, fastighetsförsäkring samt arvode för reparationer, underhåll och drift.

Fastighetskostnaderna för år 2019 uppgick till 2 887 Tkr (3 228 Tkr). Största kostnadsposterna är fastighetsskatt och fastighetsförsäkring samt vissa planerade underhållskostnader för asfaltering och tak.

Hyresgästen har egna abonnemang för el, varmvatten, värme, kyla och ventilation. Därutöver ansvarar hyresgästen för all drift och i stort sett allt underhåll.

De centrala administrationskostnaderna andra halvåret 2019 uppgick till 2 096 Tkr (1 462 Tkr). De ökade kostnaderna är hänförliga till refinansieringsprojektet och kostnader kopplade till försäljningsprocessen.

De centrala administrationskostnaderna år 2019 uppgick till 3 892 Tkr (2 887 Tkr).

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader netto andra halvåret 2019 uppgick till 8 163 Tkr (8 363 Tkr).

Finansiella kostnader netto uppgick för år 2019 till 16 148 Tkr (16 205 Tkr), varav räntekostnader på fastighetslån 15 712 Tkr (15 807 Tkr)

Värdeförändring

Fastighetens realiserade värdeförändring uppgår till -259 511 Tkr (60 000 Tkr). Under året genomförda investeringar uppgår till 3 163 Tkr (43 338 Tkr), investeringarna är genomförda med redan avsatta medel.

Värdeförändring på finansiellt instrument uppgår till 4 557 Tkr (4 938 Tkr).

Skatt

Koncernen redovisar för andra halvåret 2019 en uppskjuten skatteintäkt på 50 526 Tkr (- 21 790 Tkr). Denna består av uppskjuten skatteintäkt 50 904 Tkr (-21 065 Tkr) avseende förändring i skattemässigt restvärde på fastigheten och byggnadsinventarier, samt orealiserad värdeförändring på fastigheten och en uppskjuten skattekostnad på -378 Tkr (-725 Tkr) avseende orealiserade värdeförändring på derivat.

Koncernen redovisar för år 2019 en uppskjuten skatteintäkt på 48 340 Tkr (-19 845 Tkr). Denna består av uppskjuten skatteintäkt 49 315 Tkr (-18 725 Tkr) avseende förändring i skattemässigt restvärde på fastigheten och byggnadsinventarier, samt orealiserad värdeförändring på fastigheten och en uppskjuten skattekostnad på -975 Tkr (-1 120 Tkr) avseende orealiserade värdeförändring på derivat.

Koncernen redovisar för andra halvåret 2019 en aktuell skattekostnad på -1 696 Tkr (2 953 Tkr), som är hänförligt till det skattemässiga resultatet för perioden.

Koncernen redovisar för år 2019 en aktuell skattekostnad på -9 058 Tkr (1935 Tkr), som är hänförligt till det skattemässiga resultatet för perioden.

Resultat

Verksamheten har stor andel stabila, mestadels fasta kostnader och intäkter varför periodens resultat är i linje med motsvarande period föregående år. Avvikelsen i jämförelse mot föregående år är till stor del hänförlig till den orealiserade värdeförändringen på fastigheten.

Förvaltningsresultatet för andra halvåret 2019, d.v.s. resultat exklusive värdeförändringar, uppgick till 30 876 Tkr (29 234 Tkr). Detta motsvarar 6,71 kr (6,36 kr) per aktie. Periodens resultat efter skatt uppgick till -178 529 Tkr (73 787 Tkr), motsvarande -38,81 kr (16,04 kr) per aktie.

Förvaltningsresultatet för år 2019, d.v.s. resultat exklusive värdeförändringar, uppgick till 62 467 Tkr (60 449 Tkr). Detta motsvarar 13,58 kr (13,14 kr) per aktie. Periodens resultat efter skatt uppgick till -153 205 Tkr (103 608 Tkr), motsvarande -33,31 kr (22,52 kr) per aktie.

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 51 215 Tkr (14 621 Tkr). Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 0 Tkr (0 Tkr). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -40 709 Tkr (-51 467 Tkr). Periodens kassaflöde uppgick netto till 10 506 Tkr (-36 846 Tkr).

FINANSIERING

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick vid året slut till 463 716 Tkr. Utdelning till aktieägarna har verkställts 22 juli 2019, med 2,45 kr/aktie, 21 oktober, med 2,45 kr/aktie och beslutad utdelning om 2,45 kr/aktie som betalats ut den 9 januari 2020.

Räntebärande skulder

I samband med förvärvet av fastigheten tecknade bolaget ett femårigt kreditavtal med Swedbank på 630 000 Tkr vilket är säkerställt med pantbrev och aktier i dotterbolag. Den årliga amorteringen uppgår till 1 % av lånebeloppet (6 300 Tkr) med kvartalsvis betalning och redovisas som kortfristig skuld. Vid utgången av perioden uppgick låneskulden till 600 075 Tkr.

Kreditavtalet innehåller sedvanliga villkor rörande belåningsgrad, ränte-täckningsgrad och likviditet. Samtliga villkor är uppfyllda med god marginal under perioden.

I syfte att erhålla en förutbestämd räntekostnad under kreditavtalets löptid har Bolaget haft ett femårigt swapavtal med Swedbank. Swapavtalet har haft samma löptid som kreditavtalet och omfattade hela kreditbeloppet, 630 000 Tkr. Den praktiska innebörden av swapavtalet har varit att bolaget har betalat fast ränta fram till kreditens förfallodatum, 2020-01-10.

Likviditet

Bolagets räntebärande tillgångar den 31 december 2019 uppgick till 41 179 Tkr (30 672 Tkr) varav tillgänglig likviditet uppgick till 35 179 Tkr (24 372 Tkr).

Bolaget har även en upplupen skuld avseende ränta på fastighetslån som uppgår till 3 577 Tkr (3 729 Tkr).

FASTIGHETENS MARKNADSVÄRDE

För att bedöma fastighetens värde, har Saltängen under hela innehavstiden använt ett externt auktoriserat värderingsföretag för årsskiftesvärderingar. Bolaget har ansett att användandet av ett välrenommerade oberoende värderingsföretag skapar de bästa långsiktiga förutsättningarna för rättvisande och trovärdiga bedömningar av fastighetens marknadsvärde. Den externa värderingen är dock alltid baserad på antaganden om framtida betalningsströmmar samt en diskontering av dessa med hänsyn till riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra.

Saltängen redovisar fastigheten till verkligt värde enligt IAS 40 Förvaltningsfastigheter, vilket innebär att fastighetens koncernmässiga bokförda värde motsvarar dess bedömda marknadsvärde och skall ändras från tid till tid när förutsättningarna förändras.

Bolaget har under slutet av 2019 och början av 2020 undersökt marknaden för en eventuell avyttring av fastigheten, alternativt det fastighetsägande dotterbolagets aktier. Indikativa bud visade på att fastighetens underliggande värde värderas av marknaden till cirka 1 100 Mkr. Eftersom de inkomna buden var ca 20 procent lägre än den tidigare externa bedömningen, har styrelsen en skyldighet enligt IFRS-regelverk att ta hänsyn till buden i sin bedömning av värdet per bokslutsdatum. Det har inneburit en sänkning av det bedömda marknadsvärdet till 1 100 Mkr.

På grund av den kortfristiga finansieringen finns det en fortsatt osäkerhet av fastighetens värde på den öppna marknaden, i det fall årsstämman inte beslutar om att sälja det fastighetsägande dotterbolaget enligt styrelsens förslag.

MARKNADSVÄRDE FINANSIELLA INSTRUMENT

Saltängenkonzernen använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur. I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 skall derivat marknadsvärderas.

Värdet av Bolagets swapavtal påverkas av förändrade marknadsräntor och återstående löptid. Sjunkande marknadsräntor under swapavtalets löptid har inneburit att värdet på swapavtalet har blivit negativt då bolaget betalar en högre ränta jämfört med rådande marknadsränta.

Periodens värdeförändring uppgår till 4 557 Tkr och är i sin helhet orealiserad. Reserven kommer successivt att upplösas och resultat föras under swapavtalets löptid under förutsättning att avtalet inte avslutas i förtid.

Swapavtalet har avslutats kort efter perioden i samband med att lånet föll till betalning den 10 januari 2020.

AKTIEN OCH ÄGARNA

Saltängen Property Invest AB noterades på Nasdaq Stockholm First North Growth Market den 15 januari 2015 med Wildeco Ekonomisk Information AB som Certified Adviser. (Tel: +46 8 545 271 00, mail: info@wildeco.se)

Antal utestående aktier uppgår till 4 600 000.

De tio största aktieägarna innehar tillsammans 32,8% av aktierna och rösterna. Bolaget hade vid årsskiftet 2019 ca 852 aktieägare med större innehav än 500 aktier. De tio största representanter för aktieägare per den 31 december 2019 presenteras i tabellen nedan.

Aktieägare	Antal aktier	Innehav %
Avanza Pension	505 731	11,0%
Artipelagininvest AB	328 301	7,1%
Nordnet Pension	168 808	3,7%
Skogskupan AB	134 000	2,9%
Swedbank Försäkring	81 226	1,8%
Josefin Jakobson	69 449	1,5%
Ålandsbanken	61 643	1,3%
Rolf Skog	60 000	1,3%
Union Bancaire Privée UBP SA	50 253	1,1%
UBS Switzerland AG, NQI	48 409	1,1%
Summa 10 största aktieägare	1 507 820	32,8%
Övriga	3 092 180	67,2%
Summa aktieägare totalt	4 600 000	100,0%

Nyckeltal per aktie	31 dec 2019	30 jun 2019	31 dec 2018	30 jun 2018
Förvaltningsresultat per aktie (kr)	13,58	6,87	13,14	6,79
Totalresultat per aktie före utspädning (kr)	-33,31	5,51	22,40	6,48
Totalresultat per aktie efter utspädning (kr)	-33,31	5,51	22,40	6,48
Eget kapital per aktie (kr)	100,81	139,61	141,34	125,42
Börskurs per aktie (kr)	144,50	125,00	125,60	130,00
Börskurs/Eget kapital (%)	143%	90%	89%	104%
Antal utestående aktier uppgår till (st)	4 600 000	4 600 000	4 600 000	4 600 000

RISKER OCH RISKHANTERING

Saltängen Property Invest AB (publ) är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer.

Information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer återfinns i den bolagsbeskrivning som upprättades i samband med introduktionen på Nasdaq Stockholm First North ("Company Description") och finns tillgänglig på bolagets hemsida.

Likviditets- och finansieringsrisk

Saltängens långfristiga finansiering har utgjorts av en kreditfacilitet med Swedbank vilken inkluderat finansiella åtaganden (kovenanter) kopplade till företagets konsoliderade resultat- och balansräkning. Saltängen Property Invest AB (publ) har aldrig haft brott mot låneavtalets kovenanter och uppfyllde alla sådana kovenanter även den 31 december 2019.

Saltängen uppvisar ett starkt positivt kassaflöde från den löpande verksamheten. En av bolagets största risker enligt bolagsbeskrivningen har alltid varit refinansieringsrisken. En långsiktig refinansiering av dotterbolagets fastighetslån har inte visat sig vara möjlig innan lånets förfallodag i januari 2020.

Ränterisk

Räntekostnaderna är koncernens största löpande kostnad. Ränterisk definieras som risken att förändringar i ränteläget påverkar Bolagets finansieringskostnad. För att begränsa ränterisken använde sig Bolaget av en ränteswap fram till lånets förfallodag i januari 2020.

Hyresintäkter och kundkreditrisk

Bolagets primära motpartsrisk ligger i att fastighetens enda hyresgäst inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyresavtalet vilket skulle leda till en finansiell förlust. Saltängen Property Invest AB (publ) följer löpande ICA Fastigheter AB's utveckling och bedömer att hyresgästen har god finansiell ställning.

Hyresnivårisk hanteras genom att koppla hyreskontrakt till KPI.

Drift- och underhållskostnader

Hyresgästen har egna abonnemang för el, varmvatten, värme, kyla och ventilation. Hyresgästen är därutöver ansvarig för all drift och för den absoluta merparten av underhållet enligt hyrsavtalet. Bolagets exponering mot förändringar i driftkostnaderna är således relativt begränsad.

Fastighetens värdeförändring

Saltängen redovisar fastigheten till verkligt värde enligt IAS 40 Förvaltningsfastigheter, vilket innebär att fastighetens koncernmässiga bokförda värde motsvarar dess bedömda marknadsvärde. Detta innebär att sjunkande marknadsvärde kommer att inverka negativt på bolagets resultat- och ställning. Sjunkande marknadsvärden kan inträffa bland annat till följd av försvagad konjunktur, stigande ränteläge eller till följd av fastighetsspecifika omständigheter.

Finansiella derivats värdeförändring

För att begränsa ränterisken och öka förutsägbarheten i förvaltningsresultatet har Saltängen ingått ett swapavtal med Swedbank.

Det finansiella derivatet marknadsvärderas varje kvartal och värdet på denna påverkas av de finansiella marknadernas förväntningar på utvecklingen av underliggande marknadsräntor under derivatets löptid. Värdeförändringarna redovisas som en kostnad i resultaträkningen och som en skuld i balansräkningen men är inte kassaflödespåverkande. Över tiden kommer, allt annat lika, reserveringen i balansräkningen att successivt upplösas och intäktsföras fram till slutet på derivatets löptid i januari 2020.

Skatter och ändrad lagstiftning

Bolaget betalar fastighetsskatt för fastigheten Västerås Saltängen 1 och har avtalat att denna kostnad skall ersättas av hyresgästen.

Även ändrad lagstiftning eller rättspraxis inom t.ex. hyres- och miljölagstiftning kan få negativa konsekvenser för bolaget.

De faktorer som nämns ovan är inte heltäckande och det kan finnas andra risker som rör eller kan förknippas med en investering i Bolaget.

ORGANISATION OCH JURIDISK STRUKTUR

Fastigheten ägs av Saltängen Property Västerås AB som är ett helägt dotterföretag till Saltängen Property Invest AB.

Saltängen förvaltas av en extern leverantör, Hestia Fastighetsförvaltning AB. Samtliga ledande befattningar i Saltängen är tillsatta via Hestia.

SEGMENTRAPPORTERING

Saltängen bedriver endast ett segment, fastigheten Saltängen 1 i Västerås.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Interna transaktioner mellan moder- och dotterföretag har eliminerats i koncernen.

REVISION

Denna kommuniké har ej varit föremål för granskning av Bolagets revisorer.

ÅRSSTÄMMA

Styrelsen avser att kalla bolagets aktieägare till årsstämma kl. 15.00 den 14 april 2020. Kallelse publiceras på www.saltangenpropertyinvest.se.

Årsredovisning för 2019 finns tillgänglig på bolagets hemsida senast den 24 mars 2020.

FÖRSLAG TILL UTDELNING

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om försäljning av dotterbolaget. Styrelsen föreslår därför ingen ordinarie utdelning.

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Delårsrapport januari-juni 2020

2020-08-31

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA:

Diego Velasquez, ekonomichef, Saltängen Property Invest AB (publ),

+ 46 73-745 38 83, Diego.Velasquez@hestia.se

Maarit Nordmark, vd, Saltängen Property Invest AB (publ)

+46 70-688 63 83, Maarit.Nordmark@hestia.se

Eller gå till bolagets hemsida: www.saltangenpropertyinvest.se

Denna information är sådan information som Saltängen Property Invest AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 11 mars 2020 kl. 8.30. Saltängen Property Invest aktie är noterat på handelsplatsen Nasdaq Stockholm First North Growth Market med Wildecos Certified Adviser. (Tel: +46 8 545 271 00, mail: info@wildecos.se).

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.

Stockholm den 10. mars 2020

Saltängen Property Invest AB (publ), organisationsnummer 556980-6325.

Mikael Igelström
Styrelseordförande

Anders Melin
Styrelseledamot

Ulf Clacton
Styrelseledamot

Christer Wachtmeister
Styrelseledamot

Maarit Nordmark
VD

FINANSIELLA RAPPORTER

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT KONCERNEN

Belopp i Tkr	1 jul 2019 - Not 31 dec 2019	1 jul 2018 - 31 dec 2018	1 jan 2019 - 31 dec 2019	1 jan 2018 - 31 dec 2018
Hysesintäkter	43 071	41 406	85 395	82 801
Driftkostnader	0	-13	0	-32
Underhåll	-812	-1 458	-812	-1 476
Fastighetsskatt	-1 003	-690	-1 693	-1 380
Övriga fastighetskostnader	-121	-186	-382	-372
Driftnetto	41 135	39 060	82 508	79 541
Administrationskostnader	-2 096	-1 462	-3 892	-2 887
Finansiella intäkter	0	0	0	0
Finansiella kostnader	-8 163	-8 363	-16 148	-16 205
Förvaltningsresultat	30 876	29 234	62 467	60 449
Värdeförändringar				
Fastighet, orealiserad	-260 000	60 000	-259 511	60 000
Finansiella instrument, orealiserad	1 766	3 390	4 557	4 938
Resultat före skatt	-227 359	92 624	-192 486	125 387
	0	0		
Uppskjuten skatt	50 526	-21 790	48 340	-19 845
Aktuell skatt	-1 696	2 953	-9 058	-1 935
Periodens resultat	-178 529	73 787	-153 205	103 608
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Totalresultat för perioden	-178 529	73 787	-153 205	103 608

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING KONCERNEN

Belopp i Tkr	Not	31 dec 2019	30 Jun 2019	31 dec 2018	30 Jun 2018
TILLGÅNGAR					
Förvaltningsfastighet		1 100 000	1 360 000	1 360 000	1 300 000
Uppskjuten skattefordran		222	600	1 197	1 923
Summa anläggningstillgångar		1 100 222	1 360 600	1 361 197	1 301 923
Övriga fordringar		3 053	4 750	8 258	8 196
Likvida medel		41 179	35 819	30 672	43 117
Summa omsättningstillgångar		44 231	40 569	38 930	51 313
Summa tillgångar		1 144 453	1 401 169	1 400 127	1 353 236
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital		463 716	642 245	650 731	576 944
Fastighetslån, långfristig del		0	599 515	605 208	611 631
Summa långfristiga skulder		0	599 515	605 208	611 631
Fastighetslån, kortfristig del		600 484	6 300	6 300	6 300
Leverantörsskulder		385	202	4 952	4 038
Upplupen räntekostnad		3 577	3 437	3 729	3 466
Övriga upplupna skulder		594	216	406	202
Aktuell skatteskuld		0	0	0	2 010
Uppskjuten skatteskuld		38 100	89 004	87 415	66 351
Övriga avsättningar		0	0	3 652	22 614
Övriga kortfristiga skulder		11 294	33 816	11 293	33 810
Summa kortfristiga skulder		680 738	159 409	144 188	164 661
Summa skulder		680 738	758 924	749 396	776 292
Summa eget kapital och skulder		1 144 453	1 401 169	1 400 127	1 353 236

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i Tkr	Not	31 dec 2019	30 jun 2019	31 dec 2018	30 jun 2018
Summa eget kapital periodens början		642 245	664 810	576 944	592 203
Utdelning		0	-33 810	0	-45 080
Periodens resultat		-178 259	11 245	73 787	29 821
Summa eget kapital vid perioden slut		463 716	642 245	650 731	576 944

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Belopp i Tkr	Not	1 jul 2019 - 31 dec 2019	1 jul 2018 - 31 dec 2018	1 jan 2019 - 31 dec 2019	1 jan 2018 - 31 dec 2018
Rörelseresultat		-221 450	97 598	-180 895	136 654
Värdeförändring förvaltningsfastighet		260 000	-60 000	259 511	-60 000
Erhållen ränta		0	0	0	0
Erlagd ränta		-7 352	-7 896	-15 380	-15 783
Förändring av kortfristiga poster		450	-16 369	-12 020	-46 250
Kassaflöde från den löpande verksamheten		31 648	13 333	51 215	14 621
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0	0	0
Amortering lån		-3 748	-3 237	-6 899	-6 387
Utdelning		-22 540	-22 540	-33 810	-45 080
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-26 288	-25 777	-40 709	-51 467
Nettoförändring av likvida medel		5 360	-12 445	10 506	-36 846
Likvida medel vid periodens början		35 819	43 117	30 672	67 518
Likvida medel vid periodens slut		41 179	30 672	41 179	30 672

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	1 jul 2019 - 31 dec 2019	1 jul 2018 - 31 dec 2018	1 jan 2019 - 31 dec 2019	1 jan 2018 - 31 dec 2018
Totala intäkter		1 800	1 800	3 600	3 600
Kostnader för förvaltning		-2 123	-1 502	-3 817	-2 969
Resultat före finansiella intäkter och kostnader		-323	298	-217	631
Finansiella intäkter		0	0	33 810	45 080
Finansiella kostnader		-1	-1	-4	-7
Bokslutsdispositioner		0	0	221	0
Resultat före skatt		-102	297	33 810	45 703
Skatt		0	-138	0	-138
Periodens resultat		-102	159	33 810	45 566

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i Tkr	Not	31 dec 2019	30 jun 2019	31 dec 2018	30 jun 2018
TILLGÅNGAR					
Aktier i dotterföretag		371 642	371 642	371 642	371 642
Summa anläggningstillgångar		371 642	371 642	371 642	371 642
Fordringar på koncernföretag		26 761	49 149	22 540	45 455
Övriga fordringar		1 604	1 492	1 782	1 815
Likvida medel		2 732	2 403	6 494	8 604
Summa omsättningstillgångar		31 097	53 045	30 816	55 875
Summa tillgångar		402 739	424 687	402 457	427 516
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital		390 512	390 615	390 513	390 353
Leverantörsskulder		385	40	152	100
Aktuell skatteskuld		0	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder		11 247	33 815	11 387	33 861
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		594	216	406	202
Summa kortfristiga skulder		12 226	34 072	11 945	37 163
Summa skulder		12 226	34 072	11 945	37 163
Summa eget kapital och skulder		402 739	424 687	402 457	427 516

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i Tkr	Not	1 jul 2019 - 31 dec 2019	1 jul 2018 - 31 dec 2018	1 jan 2019 - 31 dec 2019	1 jan 2018 - 31 dec 2018
Rörelseresultat		-323	298	-217	631
Erhållen ränta		0	0	0	0
Erlagd ränta		-1	-1	-4	-7
Förändring av kortfristiga poster		652	-2 407	-3 541	-3 147
Kassaflöde från den löpande verksamheten		329	-2 110	-3 762	-2 524
Utdelning från dotterbolag		11 270	22 540	33 810	22 540
Kassaflöde från investeringsverksamheten		11 270	22 540	33 810	22 540
Utdelning		-11 270	-22 540	-33 810	-45 080
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-11 270	-22 540	-22 540	-45 080
Nettoförändring av likvida medel		329	-2 110	-3 762	-25 064
Likvida medel vid periodens början		2 403	8 604	6 494	31 558
Likvida medel vid periodens slut		2 732	6 494	2 732	6 494

DEFINITIONER OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i procent av fastighetens verkliga värde.

Driftnetto

Hyresintäkter minus fastighetskostnader, exempelvis drift- och underhållskostnader och fastighetsskatt.

Fastighetskostnader

I posten ingår fastighetskostnader såsom kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt.

Förvaltningsresultat

Redovisat resultat med återläggning av värdeförändringar och skatt.

Hyresintäkter

Debiterade hyror jämte tillägg, såsom ersättning för fastighets-skatt.

Ränterisk

Risken för en resultat- och kassaflödespåverkan genom en förändring av marknadsräntan.

Ränteswap

Ränteswap är ett avtal mellan två parter om byte av räntevillkor på lån i samma valuta. Bytet innebär att den ena parten får byta sin rörliga ränta mot en fast ränta, medan den andra parten får fast ränta i byte mot en rörlig ränta. Avsikten med en ränteswap är att reducera ränterisken.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat exklusive uppstartskostnader med återläggning av finansnetto i procent av finansnetto.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Saltängens räkenskaper har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt enligt de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC).

Räkenskaperna är upprättade baserat på verkligt värde för förvaltningsfastigheter samt derivat, nominellt värde för uppskjuten skatt samt anskaffningskostnader för resterande poster. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR1, kompletterande redovisningsprinciper för koncerner.

Bolaget publicerar två rapporter årligen, bokslutskommuniké och delårsrapport. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IFRS och IAS 34 Delårsrapportering.

VÄSENTLIGA BEDÖMNINGAR OCH ANTAGANDEN

För att upprätta redovisningen i enlighet med IFRS och god redovisningssed krävs att det görs bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information.

Dessa bedömningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde. Värderingen innefattar bedömningar och antaganden vilka anses vara väsentliga för redovisade värden.

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet skall klassificeras som tillgångsförvärv eller rörelseförvärv. Bolagsförvärv, vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

KONCERNREDOVISNING

Koncernens balans- och resultaträkning omfattar alla bolag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande. Alla bolag i koncernen är helägda och vare sig intresseföretag eller joint ventures förekommer.

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden, innebärande att dotterföretagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångars och skulders verkliga värden, eliminerats i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

Interna transaktioner mellan koncernföretagen samt koncern-mellanhavanden elimineras vid upprättande av koncern-redovisningen.

INTÄKTER

Hyresintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I hyresintäkterna ingår tillägg för utfakturerad fastighetsskatt. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Finansiella intäkter består av ränteintäkter och redovisas i den period de avser.

LEASINGAVTAL

Nuvarande hyresavtal hänförligt till förvaltningsfastigheten är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationellt leasingavtal. Redovisning av detta framgår av principen för intäkter.

KOSTNADER FASTIGHETSFÖRVALTNING

I begreppet fastighetskostnader ingår kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt.

ADMINISTRATIONS-KOSTNADER

Administrationskostnader innefattar kostnader avseende teknisk och ekonomisk förvaltning samt kostnader för börsnotering.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Bolaget har inga anställda.

VÄRDEFÖRÄNDRING

Förändringar i verkligt värde för förvaltningsfastigheter och finansiella instrument redovisas i resultaträkningen.

FINANSIELLA KOSTNADER

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som uppkommer då pengar lånas. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som värdehöjande fastighetsinvestering.

Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänförs till.

Finansiella kostnader inkluderar även räntekostnader för räntederivatavtal. Betalningsströmmar från räntederivatavtal resultatförs för den period de avser.

Finansnettot påverkas ej av marknadsvärdering av ingångna räntederivatavtal vilka istället redovisas som värdeförändringar under särskild rubrik.

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.

Aktuell och uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 20,6%.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för användning i eget företags verksamhet för produktion och tillhandahållande av varor, tjänster eller för administrativa ändamål samt försäljning i den löpande verksamheten.

Förvaltningsfastigheter, vilka vid förvärvet redovisas till anskaffningsvärde inklusive till förvärvet direkt hänförliga utgifter, har upptagits till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Verkligt värde fastställs via årliga externa värderingar av oberoende värderare.

Tillkommande utgifter som medför en ekonomisk fördel för bolaget, dvs. som är värdehöjande och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt aktiveras. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Ett finansiellt instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång eller finansiell skuld.

Finansiella tillgångar i balansräkningen inkluderar kassa och bank, hyresfordringar, övriga fordringar och lånefordringar. Finansiella skulder innefattar räntederivat, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder.

Finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. I koncernen finns främst hyresfordringar och övriga fordringar. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar.

Reservering för osäkra fordringar sker när det finns objektiva riskbedömningar för att koncernen inte kommer att erhålla hela fordran.

Räntederivat utgör en finansiell tillgång eller skuld som värderas till verkligt värde med värdeförändringar via resultaträkningen.

SKULDER

Skulder avser krediter och rörelseskulder såsom t ex leverantörsskulder. Merparten av bolagets krediter är långfristiga. Krediterna redovisas i balansräkningen på likviddagen och upptas till upp-lupet anskaffningsvärde. Låneutgifter periodiseras på lånets löptid. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastighetens bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapporten över finansiell ställning/ balansräkning. Ingen uppskjuten skatteskuld redovisas avseende temporära skillnader vid den första redovisningen av en tillgång då den inte påverkar resultaträkningen vid första redovisningstillfället. Förändringen i uppskjuten skatt som belöper på året redovisas över resultaträkningen.

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av möjligheten att kunna utnyttja underskotten mot framtida vinster.

Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 22%.

KASSA OCH BANK

Kassa och bank utgörs av tillgodohavande på bank per bokslutsdagen och redovisas till nominellt värde.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt 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. Med likvida medel avses kassa och bank.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som regleras i rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering RFR2, redovisning för juridiska personer.

ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Andelar i dotterföretag redovisas enligt anskaffningsmetoden. Förvärvsrelaterade kostnader som för dotterföretag som kostnadsförs i koncernredovisningen, ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i dotterföretag.