

**ÅRSREDOVISNING  
och  
KONCERNÅRSREDOVISNING**

**2017-01-01 - 2017-12-31**

**för**

**Link Prop Investment AB (publ)**

**556999-7710**

**Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31**

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	5
Koncernens balansräkning	6
Koncernens kassaflödesanalys	8
Moderbolagets resultaträkning	9
Moderbolagets balansräkning	10
Moderbolagets kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar	13
Underskrifter	19

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelsen och verkställande direktören för Link Prop Investment AB (publ) får härmed avgiva årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2017.01.01 - 2017.12.31.

**Verksamhet**

Link Prop Investment AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt äger, förvaltar och hyr ut fastigheten Idédebatten 3 i Linköping. Moderbolaget tillhandahåller förvaltningstjänster till dotterbolaget. Bolaget förvärvade under maj 2015, genom det nybildade dotterbolaget Link PropCo AB, fastigheten genom att förvärva 100 procent av aktierna i det fastighetsägande bolaget Mjärdevi Fastighets D AB. Link PropCo AB och Mjärdevi Fastighets D AB har fusionerats den 6 augusti 2015.

Fastigheten är strategiskt belägen i teknikföretagsområdet Mjärdevi Science Park, direkt intill Linköpings Universitet och fem kilometer sydväst om centrala Linköping. Totalt omfattar fastigheten, som består av flera byggnadskroppar, ca 25 000 kvm uthyrningsbar yta som i huvudsak utgörs av kontorslokaler.

Fastigheten är uthyrd till 100 procent, där Ericsson och Autoliv representerar 38 procent vardera av hyresintäkterna. Ericssons avtal löper till 2026 med möjlighet till stegvis avflytt 2022 och 2024. Ett bolag kopplat till säljaren av fastigheten förhyr en yta med syfte att ersätta detta hyresavtal med nya externa hyresgäster. Denna förhyring utgör 8 procent av hyresintäkterna och avtalet löper till 2025. Övriga hyresgäster är Flextronics, Elits Global Group och utbildningsföretaget Mölk. Årliga hyresintäkter, inklusive tillägg, kommer att uppgå till ca 30 Mkr.

Koncernens ekonomiska och administrativa förvaltning sköts av det Göteborgsbaserade förvaltningsbolaget Wilfast Förvaltning AB. 2018-01-01 tillträdde Mattias Rickardsson som VD för bolaget på konsultbasis genom ett avtal med Lidan konsult AB, samtidigt avgick Caesar Åfors som VD för bolaget. Thomas Nilsson är fastighetschef på konsultbasis genom ett avtal med Virå Bruk AB.

Företagets säte är Linköping.

**Aktien och ägarna**

Bolaget handlas sedan den 2 juli 2015 på Nasdaq Stockholm First North. Bolaget har ett aktieslag och antal utestående aktier är 1 470 000 st.

**Ägarstruktur 2017-12-31**

<b>Ägare</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Andel i %</b>
LMK Stiftelsen	150 000	10,2
Eton Innovation AB	147 000	10,0
Danica Pension	110 714	7,5
Dunkers Donationsfond nr 2 Stift.	90 430	6,2
Bengt Johansson	45 760	3,1
Sabis invest	36 000	2,4
Lars Zettergren	34 320	2,3
Roskutan AB	30 000	2,0
Bengt Magnusson	22 880	1,6
Pensionsplanering Stockholm AB	22 880	1,6
<b>Summa 10 största</b>	<b>689 984</b>	<b>46,9</b>
Övriga aktieägare	780 016	53,1
<b>Totalt</b>	<b>1 470 000</b>	<b>100</b>

<b>Ekonomisk översikt (koncern)</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Nettoomsättning	29 761 804	27 817 794	11 530 560
Rörelsemarginal i %	51,02%	55,11%	33,55%
Balansomslutning	323 042 291	326 342 426	333 018 341
Soliditet	40,35%	40,87%	40,93%

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

På ordinarie stämma den 10 maj fastställdes en utdelning om 8 kronor per aktie, att fördelas på fyra utdelningstillfällen. Avstämningsdagarna för utdelning om 2 kr per aktie bestämdes till 17/7 2017, 16/10 2017, 15/1 2018 och 16/4 2018.

**Framtida utveckling**

Koncernens primära mål är att förvalta nu ägd fastighet på bästa sätt. Avsikten är att utveckla fastigheten tillsammans med nuvarande hyresgäster. Det finns i dagsläget inga planer på expansion genom förvärv av fler fastigheter.

**Väsentliga risker**

Link Prop Investment AB (publ) är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer.

Moderbolagets risk är förknippad med investeringen i dotterbolaget.

Koncernen är genom sin verksamhet exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer.

**Hyresgästrisk**

Koncernens primära motpartsrisk är om fastighetens största hyresgäster inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyresavtalen, vilket skulle leda till en finansiell förlust. 38 procent av hyresintäkterna kommer från Ericsson och 38 procent kommer från Autoliv. Bägge hyresgästerna har i dagsläget goda ekonomiska förutsättningar att fullfölja sina avtal. Ericsson har varit ursprunglig brukare av fastigheten sedan den byggdes i början på 1990-talet och byggnaden är väl anpassad för deras verksamhet.

Om någon av de större hyresgästerna i framtiden säger upp och frånträder fastigheten är det sannolikt att lokalerna behöver renoveras och ändras för att tillgodose nya hyresgästers behov. Sådana investeringar skulle, åtminstone kortsiktigt, kunna påverka koncernens ekonomiska situation negativt.

**Ränterisk**

Ränterisk definieras som risken för att förändringar i ränteläget påverkar bolagets finansieringskostnad. För att begränsa ränterisken använder bolaget sig av en ränteswap. Värdet av koncernens swapavtal påverkas av förändrade marknadsräntor och återstående löptid. Vid en eventuell förtida avyttring realiserar ett eventuellt över- eller undervärde, vilket skulle få effekt på kassaflödet. Eventuella värdeförändringar på swapavtal är dock inte kassaflödespåverkande under innehavstiden och vid löptidens slut är värdet alltid noll.

**Fastighetsvärderisk**

Det finns en risk om värdet på fastigheten faller kraftigt. Fastighetsvärderingar grundar sig på kassaflödesmetoder där löpande avkastning och slutvärde diskonteras till ett nuvärde. Marknadsvärdet på fastigheter varierar beroende på marknad, marknadsränta, avkastningskrav, avtalslängd, hyresgäst mm. Bolaget kommer årligen att utföra extern värdering och upplysa om marknadsvärdet i årsredovisningen.

**Refinansieringsrisk**

När koncernens lån förfaller till betalning kommer koncernen att vara tvungen att refinansiera dessa lån. Koncernens möjlighet att framgångsrikt refinansiera sådana lån är beroende av de allmänna förutsättningarna på finansmarknaden vid den aktuella tidpunkten. Ursprunglig kapitalbindning var fem år och löper ut 2020-05-18. Mot bakgrund av koncernens höga amorteringstakt och att belåningsgraden efter fem år sannolikt kommer att understiga 50 procent bedöms refinansieringsrisken vara låg.

**Miljörisk**

Fastigheten kan vara förorenad. Den tidigare ägaren har garanterat att de inte känner till att fastigheten är förorenad. Om det skulle förekomma okända föroreningar på fastigheten finns det en risk att koncernen bli skadeståndsskyldig eller tvingas betala kostnader för att sanera fastigheten. Det primära ansvaret för sådana föroreningar ligger dock på den som orsakat föroreningarna.

Speciella omständigheter

Sverige och övriga Europa har i dagsläget historiskt sett låga marknadsräntor, vilket påverkar fastighetsbolag påtagligt. Dels är det billigt att finansiera sig med externt kapital, dels är det generellt låga avkastningskrav på fastigheter vilket ger höga fastighetsvärden. Tillgången och priset på externt kapital gör att det är lättare att få en mer gynnsam avkastning på eget kapital. De låga avkastningskraven på fastigheter gör att priserna på hus stiger och risken ökar.

**Förändring av eget kapital***Koncernen*

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kap	Annat eget kap inkl årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2017-01-01	1 470 000	142 856 550	-10 961 671	133 364 879
Disposition av föregående års resultat				0
Utdelning till aktieägare			-11 760 000	-11 760 000
Årets vinst			8 737 346	8 737 346
Belopp vid årets utgång 2017-12-31	1 470 000	142 856 550	-13 984 325	130 342 225

*Moderbolaget*

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång 2017-01-01	1 470 000	124 774 317	1 476 553	126 250 870
Disposition av föregående års res		1 476 553	-1 476 553	0
Utdelning till aktieägare		-11 760 000		-11 760 000
Årets resultat			1 287 500	1 287 500
Belopp vid årets utgång 2017-12-31	1 470 000	114 490 870	1 287 500	115 778 370

**Resultatdisposition**

## Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årstämman förfogande står

Balanserade vinstmedel	114 490 870
Årets resultat	1 287 500
	<u>115 778 370</u>

Styrelsen föreslår att

Till aktieägarna utdelas	11 760 000
I ny räkning överföres	104 018 370
	<u>115 778 370</u>

**KONCERNENS RESULTATRÄKNING**

	<u>Not</u>	<u>2017-01-01</u> <u>2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>2016-12-31</u>
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	3	29 761 804	27 817 794
Fakturerade ombyggnadskostnader till hyresgäst		0	5 446 543
		<u>29 761 804</u>	<u>33 264 337</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsrelaterade kostnader		-6 964 471	-5 174 474
Ombyggnadskostnader hyresgäst		0	-5 446 543
Övriga externa kostnader	4	-1 201 305	-958 932
Personalkostnader	4	-132 000	-132 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-6 278 938	-6 222 677
		<u>-14 576 714</u>	<u>-17 934 626</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>15 185 090</b>	<b>15 329 711</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	197
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-3 706 588	-3 762 864
		<u>-3 706 588</u>	<u>-3 762 667</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>11 478 502</b>	<b>11 567 044</b>
Skatt på årets resultat	8	-2 741 156	-2 740 436
<b>Årets resultat</b>		<b>8 737 346</b>	<b>8 826 608</b>

<b>KONCERNENS BALANSRÄKNING</b>	<b><u>Not</u></b>	<b><u>2017-12-31</u></b>	<b><u>2016-12-31</u></b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9,12	286 506 146	292 046 606
Byggnadsinventarier	10,12	<u>13 160 053</u>	<u>12 773 325</u>
		299 666 199	304 819 931
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		299 666 199	304 819 931
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		933 975	0
Övriga fordringar		20 501	29 709
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>354 872</u>	<u>275 947</u>
		1 309 348	305 656
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>22 066 744</u>	<u>21 216 839</u>
		22 066 744	21 216 839
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		23 376 092	21 522 495
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>323 042 291</b>	<b>326 342 426</b>

<b>KONCERNENS BALANSRÄKNING</b>	<b><u>Not</u></b>	<b><u>2017-12-31</u></b>	<b><u>2016-12-31</u></b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital (1 470 000 aktier)		1 470 000	1 470 000
Övrigt tillskjutet kapital		142 856 550	142 856 550
Annat eget kapital		-22 721 671	-19 788 279
Årets resultat		<u>8 737 346</u>	<u>8 826 608</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>130 342 225</b>	<b>133 364 879</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	14	<u>15 996 667</u>	<u>14 276 568</u>
<b>Summa avsättningar</b>		<b>15 996 667</b>	<b>14 276 568</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	<u>158 532 500</u>	<u>161 037 500</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>158 532 500</b>	<b>161 037 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		2 505 000	2 505 000
Leverantörsskulder		1 181 645	1 636 163
Skatteskulder		2 433 763	623 030
Övriga skulder		7 279 342	7 720 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	<u>4 771 149</u>	<u>5 179 097</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 170 899</b>	<b>17 663 479</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>323 042 291</b>	<b>326 342 426</b>

<b>KASSAFLÖDESANALYS KONCERN</b>	<b>2017-01-01- 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01- 2016-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	15 185 090	15 329 711
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	6 278 938	6 622 677
Erhållen ränta	0	197
Erlagd ränta	-2 975 290	-3 029 268
Betald skatt	0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>18 488 738</b>	<b>18 923 317</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning (+) / Ökning (-) av fordringar	-1 003 692	1 169 853
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	-1 244 935	-4 822 806
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>16 240 111</b>	<b>15 270 364</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av byggnader och mark samt byggnadsinv	-1 125 206	-1 400 151
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 125 206</b>	<b>-1 400 151</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utbetald utdelning	-11 760 000	-11 760 000
Upptagande av lån/amortering	-2 505 000	-2 505 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-14 265 000</b>	<b>-14 265 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>849 905</b>	<b>-394 787</b>
Likvida medel vid årets början	21 216 839	21 611 626
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>22 066 744</b>	<b>21 216 839</b>



**MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING**

	<u>Not</u>	<u>2017-01-01 2017-12-31</u>	<u>2016-01-01 2016-12-31</u>
<b>Rörelsens intäkter m.m</b>			
Nettoomsättning	2	1 050 000	1 050 000
		<u>1 050 000</u>	<u>1 050 000</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4	-1 397 409	-1 387 860
Personalkostnader	4	-132 000	-132 000
		<u>-1 529 409</u>	<u>-1 519 860</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-479 409</b>	<b>-469 860</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 131 251	2 365 771
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 200	-2 900
		<u>2 130 051</u>	<u>2 362 871</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 650 642</b>	<b>1 893 011</b>
Skatt på årets resultat	8	-363 142	-416 458
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1 287 500</u></b>	<b><u>1 476 553</u></b>

<b>MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	13	14 248 000	14 248 000
Fordringar hos koncernföretag		91 762 599	114 262 599
Uppskjuten skattefodran	14	98 693	461 835
		<u>106 109 292</u>	<u>128 972 434</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		106 109 292	128 972 434
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		328 125	0
Aktuell skattefodran		484	484
Övriga fordringar		10 987	26 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 114 995	4 037 744
		<u>6 454 591</u>	<u>4 064 762</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		10 946 213	1 023 571
		<u>10 946 213</u>	<u>1 023 571</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		17 400 804	5 088 333
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>123 510 096</b>	<b>134 060 767</b>

<b>MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING</b>	<b><u>Not</u></b>	<b><u>2017-12-31</u></b>	<b><u>2016-12-31</u></b>
<b><u>Eget kapital och skulder</u></b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital (1 470 000 aktier)		<u>1 470 000</u>	<u>1 470 000</u>
		1 470 000	1 470 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		114 490 870	124 774 318
Årets resultat		<u>1 287 500</u>	<u>1 476 553</u>
		115 778 370	126 250 871
<b>Summa eget kapital</b>		117 248 370	127 720 871
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		168 566	267 316
Övriga skulder		5 880 000	5 880 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	<u>213 160</u>	<u>192 580</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>6 261 726</u>	<u>6 339 896</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>123 510 096</b>	<b>134 060 767</b>

<b>KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAG</b>	<b>2017-01-01- 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01- 2016-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-479 409	-469 860
Av - och nedskrivningar		
Erlagd ränta	-1 200	-2 900
Erhållen ränta	2 131 251	2 365 771
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<u>1 650 642</u>	<u>1 893 011</u>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	-2 389 830	-2 434 059
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	-78 170	55 622
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<u>-817 358</u>	<u>-485 426</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning (+) / ökning (-) av långfristiga fordringar	22 500 000	12 000 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<u>22 500 000</u>	<u>12 000 000</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyemission/tillskott/utdelning	-11 760 000	-11 760 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<u>-11 760 000</u>	<u>-11 760 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>9 922 642</b>	<b>-245 426</b>
Likvida medel vid årets början	1 023 571	1 268 997
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>10 946 213</b>	<b>1 023 571</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. Redovisningsprinciperna gäller koncern och i tillämpliga delar även moderbolaget.

##### *Intäktsredovisning*

Hysesintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över hyresperioden.

##### *Finansiella poster*

Som finansiella kostnader redovisas, utöver löpande räntekostnader och kostnader för förtidsinlösen av krediten, även kostnader för att få finansieringen på plats. Dessa kostnader redovisas i samband med att lånet tas upp.

##### *Säkringsredovisning*

Koncernen har säkrat 120 312 500 kr (förfall 2020-05-18) av koncernens totala skuld om 161 037 500 kr till kreditinstitut i syfte att låsa en i förhand bestämd ränta. Effekten av detta redovisas löpande, vilket innebär att skillnaden mellan rörlig ränta och den låsta räntan redovisas kvartalsvis över resultaträkningen under säkringsperioden. Värdet på räntesäkringen uppgick till - 2 113 953 kr (inkl räntor) per 2017-12-31.

##### *Inkomstskatt*

Ingen aktuell skatt finns för året.

Uppskjuten skatt redovisas för temporära skillnader.

Uppskjuten skattefodran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag.

Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång och skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Uppskjuten skattefodran avseende underskottsavdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott. Uppskjutna skatteskulder som uppstått vid rena substansförvärv nuvärdeberäknas då värdet på den uppskjutna skatteskulden är en väsentlig del av affärssuppgörelsen och det finns ett dokumenterat samband mellan köpeskillingen och köparens värdering av den uppskjutna skatteskulden. Förvärvet är ett förvärv av andelar i företag där huvudsakliga tillgångar är byggnader och mark samt köpeskillingen så gott som uteslutande avser tillgången med avdrag för fastighetslån och uppskjuten skatt.

##### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Byggnaden består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Nyttjandeperioden på dessa komponenter har bedömts variera mellan 40-150 år och den genomsnittliga avskrivningsprocenten för dessa komponenter är ca 2% . Byggnadsinventarierna skrivs av på 20 år.

**Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser som krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningarna omprövas varje balansdag. Avsättningen redovisas till nuvärdet av de framtida betalningarna som krävs för att reglera förpliktelsen.

**Koncernredovisning**

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som redovisningsenhet. Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företags intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder.

**Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar**

Nedan redogörs för de viktigaste antaganden om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

Den externa värderingen av förvaltningsfastigheten är baserad på framtida betalningsströmmar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömninga av framtiden och är osäkra och kan inte tas som en utfästelse om framtida utfall.

Den uppskjutna skattefordran avseende taxerade underskott har bedömts kunna nyttjas fullt ut. Framtida förändringar i gällande lagstiftning kan komma att påverka den uppskjutna skattefordran, liksom rätten till avdrag för finansiella underskott.

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen</b>		
<u>Moderbolaget</u>		
Inköp som avser koncernföretag	0	0
Försäljningen som avser koncernföretag	1 050 000	1 050 000
	<u>1 050 000</u>	<u>1 050 000</u>

<b>Not 3 Leasingavtal - Operationell leasing</b>	<b>2017-01-01- 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01- 2016-12-31</b>
<i>Koncernen</i>		
I nettoomsättningen ingår variabla avgifter med	3 238 230	2 656 296
Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara hyresavtal, där Link PropCo AB är leasegivare, förfaller till betalning enligt följande		
Inom 1 år	25 299 734	25 303 211
Mellan 2- 5 år	72 844 817	86 131 088
Senare än 5 år	24 823 437	35 882 486
	122 967 988	147 316 785

Beloppen ovan är angivna i bashyran (exkl variabla avgifter) enligt hyresavtalen.  
Beloppen anges i nomniella belopp.

<b>Not 4 Ledande befattningshavares ersättningar</b>	<b>2017-01-01- 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01- 2016-12-31</b>
<i>Koncernen</i>		
Pontus Kågeman, ordförande	50 000	50 000
David Bergendahl, ledamot	25 000	25 000
Stefan Davidson, ledamot	25 000	25 000
	100 000	100 000
<i>Moderbolaget</i>		
Pontus Kågeman, ordförande	50 000	50 000
David Bergendahl, ledamot	25 000	25 000
Stefan Davidson, ledamot	25 000	25 000
	100 000	100 000

Ersättning mot faktura till VD har utgått enligt gällande VD-avtal som beslutats av styrelsen.  
Beslutad ersättning uppgår till 250 000/år och avtalet kan sägas upp av bägge parter med 6 månaders uppsägningstid. Övriga ersättningar avser uteslutande styrelsearvode.

<b>Not 5 Avskrivningar m.m på materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2017-01-01- 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01- 2016-12-31</b>
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar byggnad	5 200 104	5 200 103
Avskrivning markanläggningar	340 356	340 356
Avskrivningar byggnadsinventarier	738 478	682 218
	6 278 938	6 222 677

<b>Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2017-01-01- 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01- 2016-12-31</b>
<i>Moderbolaget</i>		
Ränteintäkter koncernföretag	2 131 251	2 365 752
Övriga ränteintäkter	0	19
	2 131 251	2 365 771

	<b>2017-01-01- 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01- 2016-12-31</b>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
<i>Koncernen</i>		
Räntekostnader kreditinstitut	2 975 290	3 029 268
Nuvärdesberäkning uppskjuten skatt	731 298	733 596
	<u>3 706 588</u>	<u>3 762 864</u>
<b>Not 8 Skatt på årets resultat</b>	<b>2017-01-01- 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01- 2016-12-31</b>
<i>Koncernen</i>		
Aktuell skatt	-1 752 355	0
Uppskjuten skatt	-988 801	-2 740 436
	<u>-2 741 156</u>	<u>-2 740 436</u>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
Resultat före skatt	11 478 502	11 567 044
Skattekostnad 22,00%	-2 525 270	-2 544 750
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-215 886	-195 690
Ej skattepliktiga intäkter		4
Temporära skillnader	0	0
Redovisad effektiv skatt	<u>-2 741 156</u>	<u>-2 740 436</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Uppskjuten skatt	-363 142	-416 458
	<u>-363 142</u>	<u>-416 458</u>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
Resultat före skatt	1 650 642	1 893 011
Skattekostnad 22,00%	-363 142	-416 462
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader		0
Ej skattepliktiga intäkter		4
Redovisad effektiv skatt	<u>-363 142</u>	<u>-416 458</u>



<b>Not 9 Byggnader och mark</b>	<b>2017.12.31</b>	<b>2016.12.31</b>
<i>Koncernen</i>		
Ingående anskaffningsvärde	301 346 199	283 392 386
Årets anskaffning	0	0
Omklassificering från pågående nyanläggning	0	17 953 813
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>301 346 199</u>	<u>301 346 199</u>
Ingående avskrivningar	-9 299 593	-3 759 134
Årets avskrivningar	-5 540 460	-5 540 459
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-14 840 053</u>	<u>-9 299 593</u>
Utgående redovisat värde	286 506 146	292 046 606
Redovisat värde byggnader	238 214 701	243 414 805
Redovisat värde markanläggningar	5 991 221	6 331 577
Redovisat värde mark	42 300 224	42 300 224
	<u>286 506 146</u>	<u>292 046 606</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	124 606 000	124 606 000
Varav byggnader:	103 806 000	103 806 000
<b>Not 10 Byggnadsinventarier</b>	<b>2017.12.31</b>	<b>2016.12.31</b>
<i>Koncernen</i>		
Ingående anskaffningsvärde	13 644 383	7 553 606
Årets anskaffning	1 125 206	1 271 824
Omklassificering från pågående nyanläggning	0	4 818 953
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>14 769 589</u>	<u>13 644 383</u>
Ingående avskrivningar	-871 058	-188 840
Årets avskrivningar	-738 478	-682 218
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 609 536</u>	<u>-871 058</u>
Utgående redovisat värde	13 160 053	12 773 325
<b>Not 11 Pågående nyanläggningar</b>	<b>2017.12.31</b>	<b>2016.12.31</b>
<i>Koncernen</i>		
Ingående anskaffningsvärde	0	22 933 187
Årets anskaffning	0	0
Omföring till kostnader	0	-33 888
Omföring till byggnad samt byggnadsinventarier	0	-22 899 299
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående redovisat värde	0	0
<b>Not 12 Förvaltningsfastighet (byggnader, mark, byggnadsinv, markanläggningar)</b>		
Skattemässigt restvärde inkl byggnadsinventarier	84 846 976	89 728 227
Verkligt värde förvaltningsfastighet	352 000 000	340 000 000

Det verkliga värdet baseras på värdering gjord av utomstående oberoende värderingsman med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med det läge som är aktuellt. I det verkliga värdet ingår byggnader, mark, markanläggningar samt byggnadsinventarier.

or

<b>Not 13 Andelar i koncernföretag</b>		<b>2017.12.31</b>	<b>2016.12.31</b>
<u>Moderbolaget</u>			
<b>Företag</b>	<b>Antal/Kap.</b>	<b>Redovisat</b>	<b>Redovisat</b>
<b>Organisationsnummer</b>	<b>andel %</b>	<b>värde</b>	<b>värde</b>
Link PropCo AB	50 000	14 248 000	14 248 000
559007-1816	100,00%		
		<u>14 248 000</u>	<u>14 248 000</u>
<b>Uppgifter om eget kapital och resultat</b>		<b>Eget kapital</b>	<b>Resultat</b>
Link PropCo AB		14 903 826	3 887 565
Link PropCo AB		<b>2017.12.31</b>	<b>2016.12.31</b>
Ingående anskaffningsvärde		<u>14 248 000</u>	<u>14 248 000</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		<u>14 248 000</u>	<u>14 248 000</u>
Utgående redovisat värde		14 248 000	14 248 000
<b>Not 14 Uppskjuten skatt</b>			<b>2017.12.31</b>
<u>Koncernen</u>		Uppskjuten skattefodran	Uppskjuten skatteskuld
Temporära skillnader byggnader och mark		0	16 095 360
Underskottsavdrag		98 693	0
Delsumma		<u>98 693</u>	<u>16 095 360</u>
Kvittning		<u>-98 693</u>	<u>-98 693</u>
		0	15 996 667
<u>Koncernen</u>		Uppskjuten skattefodran	Uppskjuten skatteskuld
Temporära skillnader byggnader och mark		0	14 403 165
Underskottsavdrag		126 597	0
Delsumma		<u>126 597</u>	<u>14 403 165</u>
Kvittning		<u>-126 597</u>	<u>-126 597</u>
		0	14 276 568
<u>Moderbolaget</u>		Uppskjuten skattefodran	Uppskjuten skatteskuld
Underskottsavdrag		<u>98 693</u>	<u>0</u>
		98 693	0
<u>Moderbolaget</u>		Uppskjuten skattefodran	Uppskjuten skatteskuld
Underskottsavdrag		<u>461 835</u>	<u>0</u>
		461 835	0
<b>Not 15 Långfristiga skulder</b>		<b>2017.12.31</b>	<b>2016.12.31</b>
<u>Koncernen</u>			
Amortering inom 2 till 5 år		<u>158 532 500</u>	<u>161 037 500</u>
		158 532 500	161 037 500

<b>Not 16 Upplupna kostnader</b>	<b>2017.12.31</b>	<b>2016.12.31</b>
<i>Koncernen</i>		
Förskottsbetalda hyresintäkter	3 592 433	4 352 853
Upplupna räntekostnader	328 556	353 664
Övriga upplupna kostnader	850 160	472 580
	<u>4 771 149</u>	<u>5 179 097</u>
<i>Moderbolag</i>		
Övriga upplupna kostnader	213 160	192 580
	<u>213 160</u>	<u>192 580</u>

**ÖVRIGA NOTER**

<b>Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>	<b>2017.12.31</b>	<b>2016.12.31</b>
<i>Koncernen</i>		
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	167 000 000	167 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>167 000 000</u>	<u>167 000 000</u>
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Derivatavtal (swap)	2 113 953	2 941 345
	<u>2 113 953</u>	<u>2 941 345</u>
<i>Moderbolag</i>		
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	161 037 500	163 542 500
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<u>161 037 500</u>	<u>163 542 500</u>

Göteborg 2018-03-01



Pontus Kågerman



David Bergendahl



Stefan Davidson


Mattias Rickardsson  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den

8/3 - 2018


David Johansson  
Auktoriserad Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Link Property Investment AB (publ)  
Org. nr 556999-7710

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Link Property Investment AB (publ) för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensamt ansvarig för mina uttalanden.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierar under revisionen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Torslanda Property Investment AB (publ) för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till

dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg, 2018-03-08



David Johansson  
Auktoriserad revisor