

Link Prop Investment AB (publ)

Halvårsrapport 2022-06-30

REDOGÖRELSE FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 30 JUNI 2022

- Hyresintäkterna inkl tillägg uppgick till 18 278 835 kr (16 365 903)
- Övriga rörelseintäkter uppgick till 0 kr (5 150 000)
- Driftsöverskottet uppgick till 12 755 252 kr (16 951 595)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 9 814 460 kr (14 121 505)
- Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 6,67 kr (9,60)
- Periodens resultat uppgick till 4 907 659 kr (8 335 368)
- Resultat per aktie uppgick till 3,33 kr (5,67)
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 230,33 kr (217,10)

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Fastigheten är uthyrd till 100 procent efter att Actia Nordic och Actia EMS tillträdde till sina lokaler. Actia Nordic tillträdde sina lokaler om 2 250 kvm den 1 mars 2022 och Actia EMS tillträdde de utökade lokalerna om 282 kvm den 1 januari 2022.

Bolaget delade ut 2 kr per aktie 10 januari 2022 samt 11 april 2022.

På stämman den 21 april fastställdes utdelningen till 8 kr per aktie fördelat på fyra tillfällen, 11 juli 2022, 10 oktober 2022, 9 januari 2023 samt 11 april 2023.

KOMMENTARER TILL UTVECKLINGEN

Efter att Actia Nordic AB och Actia EMS AB flyttat in har perioden genererat de högsta hyresintäkterna i bolagets historia.

Föregående års intäkter påverkades med 5 150 00 kr från den förtida lösen av hyresavtal kopplat till hyresgarantin från säljarna av fastigheten.

Uthyrningsgraden på 100 procent samt de starka hyresgästerna som finns i fastigheten skapar bra förutsättningar för framtiden.

Investeringen i Actia Nordic och Actia EMS lokaler har under perioden uppgått till cirka 11 mkr och totalt uppgått till cirka 23 miljoner kronor. Investeringen har finansierats via befintlig likviditet.

Verksamhetens karaktär gör att både intäkter och kostnader på förhand, med relativt stor precision, går att beräkna inom ramen för nuvarande hyreskontrakts längd och omfattning.

Spridningen av coronaviruset och kriget i Ukraina har inte påverkat utvecklingen av företagets eller koncernens verksamhet, ställning och resultat. Genom att merparten av förbrukningen av el debiteras hyresgästerna har inte bolaget påverkats i någon nämnvärd omfattning av de högre elpriserna. Styrelsen följer noga utvecklingen i omvärlden och hyresgästernas situation. Samtliga hyresgäster har under året betalat sin ordinarie hyra.

FINANSIELL ÖVERSIKT/NYCKELTAL*

	2022-06-30 Jan - Juni 2022	2021-06-30 Jan - Juni 2021	2021-12-31 Jan - Dec 2021
Förvaltningsresultat, kr	9 814 460	14 121 505	22 045 346
Periodens resultat, kr	4 907 658	8 335 368	11 727 903
Avkastning på eget kapital	4,0%	6,8%	9,3%
Balansomslutning, kr	319 357 985	328 376 631	324 666 856
Soliditet	37,3%	37,3%	38,8%
Fastighetens marknadsvärde, kr	503 000 000	467 000 000	493 000 000
Belåningsgrad	32%	35%	33%
Eget kapital per aktie, kr	81,0	83,4	85,7
Resultat efter skatt per aktie, kr	3,34	5,67	7,98
Långsiktigt substansvärde per aktie	230,33	217,10	233,30
Antal utestående aktier**	1 470 000	1 470 000	1 470 000

* Definitioner av nyckeltal, se sid 12.

**Ingen utspädning förekommer

VERKSAMHETEN

Link Prop Investment AB (publ) är ett svenskt fastighetsbolag som indirekt via ett dotterbolag äger, förvaltar och hyr ut fastigheten Idédebatten 3 i Linköping.

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, cirka 25 000 kvm uthyrningsbar yta som i huvudsak utgörs av kontorslokaler.

Fastigheten är idag uthyrd till 100 procent. Av hyresvärdet representerar Ericsson 24 procent, Veoneer Sweden AB 56 procent och Actia Nordic AB samt EMS Sweden AB 20 procent. Det årliga hyresvärdet uppgår till cirka 38 mkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Med avstämningsdag den 11 juli 2022 delade bolaget ut 2 kronor per aktie.

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

Resultatposter jämförs med motsvarande tidsperiod föregående år. Balansposter avser ställning vid periodens utgång och jämförs med närmast föregående årsskifte.

Nettoomsättning/Intäkter

Koncernens hyresintäkter inkl tillägg uppgick till 18 278 835 kr (16 365 903).

Ökningen av hyresintäkterna kommer från Actia Nordic, Actia EMS inflyttningar samt en högre utdebitering av kostnader för el till hyresgästerna.

Samtliga hyresavtal regleras med konsumentprisindex vilket också påverkat intäkterna positivt.

Fastighetskostnader

Koncernens fastighetskostnader uppgick till -5 523 583 kr (- 4 564 308).

Fastighetskostnaderna har ökat jämfört med föregående år, främst till följd av högre kostnader för el samt högre kostnader för reparation och underhåll. De högre kostnaderna för el har för de uthyrda ytorna debiterats ut till hyresgästerna.

Resultat

Förvaltningsresultatet, periodens resultat med återläggning av skatt och avskrivningar, uppgick till 9 814 460 kr (14 121 505).

Periodens resultat uppgick till 4 907 658 kr (8 335 368).

Både förvaltningsresultatet och periodens resultat föregående år påverkades positivt av intäkterna på 5 150 000 kr avseende ett förtida upphörande av hyresavtal kopplat till hyresgarantin.

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 8 967 779 kr (13 508 274) för perioden.

Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med - 11 057 319 kr (- 1 304 383) för perioden. Investeringarna avser anpassningar för Actia Nordic och Actia EMS lokaler.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till - 7 144 000 kr (-7 144 000) för perioden.

Periodens kassaflöde uppgick till - 14 784 348 kr (6 288 613).

FINANSIERING

Eget kapital och skulder

Koncernens eget kapital uppgick vid periodens slut till 119 097 349 kr (122 557 156).

Soliditeten uppgick till 37,3 procent (37,3).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder avseende fastighetsförvärv uppgick till

159 684 500 kr (162 212 500) per den 30 juni 2022. Lånen har en

kapitalbindning till 2023-12-28. Av skulderna är 120 100 000 kr räntesäkrade med swapavtal som löper till 2023-12-28. Per bokslutsdagen uppgick den genomsnittliga räntan för samtliga lån från kreditinstitut till 1,77 procent (1,73).

Värdet på swopen uppgick till 3 022 071 kr (- 1 300 310) per den 30 juni 2022.

Likviditet

Tillgänglig likviditet per den 30 juni 2022 uppgick till 11 464 915 kr (37 756 297).

Aktien

Per den 30 juni 2022 uppgick antalet aktier till 1 470 000. Bolagets största ägare vid tidpunkten framgår av tabellen nedan.

Ägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster i %
M2 Asset Management AB	340 324	23,2
Klippörn AB	250 000	17,0
Futur Pension	135 625	9,2
Lars Zettergren	35 000	2,4
Bengt Magnusson	34 000	2,3
Sabis Invest AB	30 000	2,0
Lars Olofsson	25 000	1,7
Bengt Johansson	23 242	1,6
Anicho Invest AB	21 000	1,4
Åke Forsler	20 800	1,4
Summa 10 största	914 991	62,2
Övriga aktieägare	555 009	37,8
Totalt	1 470 000	100

Aktierna i Link Prop Investment AB handlas på Nasdaq Stockholm First North Growth Market med Wildeco Ekonomisk Information AB, info@wildeco.se, Tel: +46 8 545 271 00, som Certified Adviser.

UTDELNING

Bolaget kommunicerade inför listningen på Nasdaq Stockholm First North målet om att till aktieägarna dela ut motsvarande 8,0 procent avkastning, beräknat på av aktieägarna tillskjutet eget kapital om 147 mkr. På ordinarie stämman, 21 april 2022, beslutades om 8 kr per aktie i utdelning fördelat på fyra tillfällen. Med avstämningsdag 11 juli 2022 har 2 kr per aktie delats ut. Med avstämningsdag den 10 oktober 2022, 9 januari 2023 och 11 april 2023 görs ytterligare utdelning om 2 kr per aktie och tillfälle.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Koncernen hade inga anställda under perioden. Både vd och ansvarig förvaltare har avtal med bolaget på konsultbasis. Vd är Mattias Rickardsson och fastighetsförvaltare är SVEFA AB/Lars Svensson. Wilfast förvaltning AB sköter den ekonomiska förvaltningen.

MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter för perioden var 579 207 kr (563 370). Periodens resultat uppgick till 35 031 527 kr (101 485). Resultatet har påverkats positivt av en utdelning från dotterbolag om 35 000 000. Kassa och likvida medel uppgick till 3 848 074 kr (6 949 776) vid periodens slut. Antal anställda vid periodens slut uppgick till 0 person (0). Soliditeten uppgick till 88,7 % (85,7). I övrigt gäller ovanstående kommentarer om koncernens finansiella ställning även moderbolaget i tillämpliga delar.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Inga närståendetransaktioner har skett under perioden.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Link är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer.

Information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer återfinns i årsredovisningen för år 2021 på sidan 3. Riskerna finns även beskrivna på sid 5-8 i bolagets bolagsbeskrivning som upprättades i samband med introduktionen på Nasdaq Stockholm First North.

("Company Description"), vilken finns tillgänglig på bolagets hemsida:

www.linkpropinvestment.se.

FINANSIELL INFORMATION

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2022-01-01	2021-01-01	2021-01-01
	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Hysesintäkter inkl tillägg	18 278 835	16 365 903	31 840 108
Övriga rörelseintäkter	0	5 150 000	5 150 000
Fastighetskostnader	-5 523 583	-4 564 308	-9 045 133
Driftsöverskott	12 755 252	16 951 595	27 944 975
Administrationskostnader	-1 155 814	-1 056 613	-2 296 681
Finansiella kostnader	-1 784 978	-1 773 477	-3 602 948
Förvaltningsresultat	9 814 460	14 121 505	22 045 346
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	-3 569 926	-3 559 523	-7 130 935
Resultat före skatt	6 244 534	10 561 982	14 914 411
Skatt på periodens resultat	-1 336 876	-2 226 614	-3 186 508
Periodens resultat	4 907 658	8 335 368	11 727 903

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i kr	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	266 807 067	274 778 608	269 638 937
Byggnadsinventarier	15 331 959	14 353 140	15 980 845
Pågående nyanläggning	22 949 611	1 304 383	11 981 462
Summa anläggningstillgångar	305 088 637	290 436 131	297 601 244
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	22 500	0	0
Övriga fordringar	838 944	0	476 119
Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	1 942 989	184 203	340 230
Summa kortfristiga fordringar	2 804 433	184 203	816 349
Kassa och bank			
Kassa och bank	11 464 915	37 756 297	26 249 263
	11 464 915	37 756 297	26 249 263
Summa omsättningstillgångar	14 269 348	37 940 500	27 065 612
SUMMA TILLGÅNGAR	319 357 985	328 376 631	324 666 856
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	1 470 000	1 470 000	1 470 000
Övrigt tillskjutet kapital	142 856 550	142 856 550	142 856 550
Annat eget kapital	-30 136 859	-30 104 762	-30 104 762
Periodens resultat	4 907 658	8 335 368	11 727 903
Summa eget kapital	119 097 349	122 557 156	125 949 691
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	21 577 292	20 016 759	21 591 724
Summa avsättningar	21 577 292	20 016 759	21 591 724
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	157 156 500	159 684 500	158 420 500
Summa långfristiga skulder	157 156 500	159 684 500	158 420 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	2 528 000	2 528 000	2 528 000
Leverantörsskulder	3 107 189	2 922 216	3 089 625
Skatteskulder	71 011	1 373 083	304 281
Övriga skulder	91 406	4 228 507	2 649 356
Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	3 969 238	3 306 410	4 253 679
Skuld till aktieägare	11 760 000	11 760 000	5 880 000
Summa kortfristiga skulder	21 526 844	26 118 216	18 704 941
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	319 357 985	328 376 631	324 666 856

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

<i>Belopp i kr</i>	2022-01-01 2022-06-30	2021-01-01 2021-06-30	2021-01-01 2021-12-31
Summa ingående eget kapital	125 949 691	125 981 788	125 981 788
Utdelning till aktieägare	-11 760 000	-11 760 000	-11 760 000
Periodens resultat	4 907 658	8 335 368	11 727 903
Summa eget kapital	119 097 349	122 557 156	125 949 691

KONCERNENS KASSAFLÖDE

<i>Belopp i kr</i>	2022-01-01 2022-06-30	2021-01-01 2021-06-30	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Driftöverskott	12 755 252	16 951 595	27 944 975
Administrationskostnader	-1 155 814	-1 056 613	-2 296 681
Finansiella kostnader	-1 423 796	-1 411 265	-2 878 647
Betald skatt	-1 207 863	-975 443	-1 915 256
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	8 967 779	13 508 274	20 854 391
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	-1 988 084	27 777	-604 369
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	-3 562 724	1 200 945	860 465
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 416 971	14 736 996	21 110 487
Investeringsverksamheten			
Förändring materiella anläggningstillgångar	-11 057 319	-1 304 383	-12 040 908
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 057 319	-1 304 383	-12 040 908
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning till ägare	-5 880 000	-5 880 000	-11 760 000
Amorteringar/upptagande av lån	-1 264 000	-1 264 000	-2 528 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 144 000	-7 144 000	-14 288 000
Periodens kassaflöde	-14 784 348	6 288 613	-5 218 421
Likvida medel vid periodens början	26 249 263	31 467 684	31 467 684
Likvida medel vid periodens slut	11 464 915	37 756 297	26 249 263
Förändring i likvida medel	-14 784 348	6 288 613	-5 218 421

MÖDERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2022-01-01 2022-06-30	2021-01-01 2021-06-30	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m			
Nettoomsättning	579 207	563 370	1 126 743
Summa intäkter	579 207	563 370	1 126 743
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	-1 095 923	-1 030 609	-2 230 103
Summa kostnader	-1 095 923	-1 030 609	-2 230 103
Rörelseresultat	-516 716	-467 239	-1 103 360
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	35 556 422	598 589	1 073 623
Räntekostnader och liknande resultatposter	0	-3 368	-3 274
Summa resultat från finansiella poster	35 556 422	595 221	1 070 349
Resultat före skatt	35 039 706	127 982	-33 011
Skatt på periodens resultat	-8 179	-26 497	5 998
Periodens resultat	35 031 527	101 485	-27 013

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14 248 000	14 248 000	14 248 000
Fordringar hos koncernföretag	77 225 581	52 225 581	42 225 581
Uppskjuten skattefordran	5 997	0	5 998
Summa anläggningstillgångar	91 479 578	66 473 581	56 479 579
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran	541 571	295 485	384 281
Övriga fordringar	65 703	59 044	59 858
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 728 348	11 622 982	12 040 390
Summa kortfristiga fordringar	13 335 622	11 977 511	12 484 529
Kassa och bank			
Kassa och bank	3 848 074	6 949 776	10 643 059
	3 848 074	6 949 776	10 643 059
Summa omsättningstillgångar	17 183 696	18 927 287	23 127 588
SUMMA TILLGÅNGAR	108 663 274	85 400 868	79 607 167
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	1 470 000	1 470 000	1 470 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	59 873 099	71 660 112	71 660 112
Periodens resultat	35 031 527	101 485	-27 013
Summa fritt eget kapital	94 904 626	71 761 597	71 633 099
Summa eget kapital	96 374 626	73 231 597	73 103 099
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	146 756	119 350	94 098
Skuld aktieägare	11 760 000	11 760 000	5 880 000
Övriga skulder			10 230
Skatteskuld	0	0	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	381 892	289 921	519 740
Summa kortfristiga skulder	12 288 648	12 169 271	6 504 068
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	108 663 274	85 400 868	79 607 167

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i kr	2022-01-01	2021-01-01	2021-01-01
	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-516 716	-467 239	-1 103 360
Erhållen ränta och utdelning	0	0	
Finansiella kostnader		-3 368	-3 274
Skatt	-8 179		
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	-524 895	-470 607	-1 106 634
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	-294 670	-416 986	-448 970
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	-95 420	-50 553	190 741
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-914 985	-938 146	-1 364 863
Investeringsverksamheten			
Minskning/ökning av långfristiga fordringar	0	9 000 000	19 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	9 000 000	19 000 000
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning till aktieägare	-5 880 000	-5 880 000	-11 760 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 880 000	-5 880 000	-11 760 000
Periodens kassaflöde	-6 794 985	2 181 854	5 875 137
Likvida medel vid periodens början	10 643 059	4 767 922	4 767 922
Likvida medel vid periodens slut	3 848 074	6 949 776	10 643 056
Förändring i likvida medel	-6 794 985	2 181 854	5 875 134

Definitioner av nyckeltal

Avkastning på eget kapital	Nettoresultat i procent av justerat eget kapital.
Eget kapital per aktie	Eget kapital fördelat på total antal aktier.
Soliditet	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.
Långsiktigt substansvärde per aktie	Eget Kapital justerat för fastighetens marknadsvärde samt med återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen fördelat på totalt antal aktier.

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké 2022: 23 februari 2023

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA:

Mattias Rickardsson, VD

Telefon: +46 70 2286028, e-mail: Mattias.Rickardsson@lidankonsult.se

alternativt se bolagets hemsida: www.linkpropertyinvestment.se.

Denna information är sådan information som Link Prop Investment AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande vid den tidpunkt som anges av Link Prop Investments nyhetsdistributör Bequoted vid publicering av denna bokslutskommuniké.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande bild 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 25 augusti 2022

Link Prop Investment AB (publ)

Fredrik Österberg
Styrelseordförande

Pontus Kågerman
Styrelseledamot

David Bergendahl
Styrelseledamot

Ebba Sjögen
Styrelseledamot

Jakob Österberg
Styrelseledamot

Mattias Rickardsson
Verkställande direktör