

Link Prop Investment AB (publ)

Bokslutskommuniké 2017

REDOGÖRELSE FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 31 DECEMBER 2017

- Hyresintäkterna uppgick till 29 761 804 kr (27 817 794)
- Driftsöverskottet uppgick till 22 797 333 kr (22 643 320)
- Förvaltningsresultat uppgick till 17 757 440 kr (17 789 721)
- Periodens resultat uppgick till 8 737 346 kr (8 826 608)
- Resultat per aktie uppgick till 5,94 kr (6,00)

REDOGÖRELSE FÖR HALVÅRET 1 JULI - 31 DECEMBER 2017

- Hyresintäkterna uppgick till 15 461 903 kr (13 814 200)
- Driftsöverskottet uppgick till 11 817 654 kr (10 913 122)
- Förvaltningsresultat uppgick till 9 295 578 kr (8 481 016)
- Periodens resultat uppgick till 4 214 356 kr (3 948 242)
- Resultat per aktie uppgick till 2,87 kr (2,69)

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Med avstämningsdag den 16 januari, 18 april, 17 juli och 16 oktober 2017 delade bolaget ut 2 kronor per aktie och tillfälle.

Finansiell översikt/nyckeltal

	2017-12-31 Juli- dec 2017	2016-12-31 Juli- dec 2016	2017-12-31 Jan-dec 2017	2016-12-31 Jan-dec 2016
Avkastning på eget kapital	3,3%	3,0%	6,6%	6,5%
Balansomslutning, kr	323 042 291	326 342 426	323 042 291	326 342 426
Soliditet	40,3%	40,9%	40,3%	40,9%
Fastighetens marknadsvärde, kr	352 000 000	340 000 000	352 000 000	340 000 000
Belåningsgrad	46%	48%	46%	48%
Eget kapital per aktie, kr	88,7	90,7	88,7	90,7
Antal utestående aktier**	1 470 000	1 470 000	1 470 000	1 470 000

**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 uthyrd till 100 procent, där Ericsson och Autoliv representerar vardera 38 procent av hyresintäkterna. Ericssons avtal löper till 2026 med möjlighet till stegvis avflytt 2022 och 2024. Autolivs avtal löper till 31 december 2020.

Ett bolag kopplat till säljaren av fastigheten förhyr en yta med syfte att ersätta detta hyresavtal med nya externa hyresgäster. Denna förhyrning utgör 8 (11) procent av hyresintäkterna och avtalet löper till 2025. Övriga hyresgäster är Flextronics, Elits och utbildningsföretaget Mölk. De årliga hyresintäkterna, inklusive tillägg, uppgår till cirka 30 mkr. Koncernens primära mål är att förvalta och utveckla fastigheten tillsammans med nuvarande hyresgäster.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE OCH KOMMENTARER TILL UTVECKLINGEN

Koncernen utvecklas som beräknat. Verksamhetens karaktär gör att både intäkter och kostnader på förhand, med relativt stor precision, går att beräkna inom längden för nuvarande hyreskontrakts omfattning.

Med avstämningsdag den 16 januari, 18 april, 17 juli och 16 oktober 2017 delade bolaget ut 2 kronor per aktie och tillfälle.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

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. Med avstämningsdag 15/1 2018 delade bolaget ut 2 kr 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 intäkter uppgick till 29 761 804 kr (27 817 794) under året, vilket är helt i linje med förväntningarna. Ökning av hyresintäkterna är i huvudsak hänförlig till en högre utdebitering av media till hyresgästerna. Under andra halvåret uppgick intäkterna till 15 461 903 kr (13 814 200).

Resultat

Förvaltningsresultatet, periodens resultat med återläggning av skatt och avskrivningar, uppgick till 17 757 440 kr (17 789 721). Under andra halvåret uppgick förvaltningsresultatet till 9 295 578 kr (8 481 016).

Periodens resultat uppgick till 8 737 346 kr (8 826 608) för helåret samt för andra halvåret till 4 214 356 kr (3 948 242).

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 18 488 738 kr (18 923 317) för helåret.

För andra halvåret uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet 9 661 227 kr (9 387 612)

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -14 265 000 kr (-14 265 000) för helåret. För andra halvåret uppgick kassaflödet från finansieringsverksamheten till -7 132 500 kr (-7 132 500).

Periodens kassaflöde uppgick till 849 905 kr (- 394 787) för helåret.

För andra halvåret uppgick periodens kassaflöde till 4 951 423 kr (55 043).

FINANSIERING

Eget kapital och skulder

Koncernens eget kapital uppgick vid periodens slut till 130 342 225 kr (133 364 879).

Soliditeten uppgick till 40,3 procent (40,9).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder avseende fastighetsförvärv uppgick till 161 037 500 kr (163 542 500) per den 31 december 2017. Lånen har en kapitalbindning till 18 maj 2020. Av skulderna är 120 312 500 kr räntesäkrade med swapavtal som löper till 18 maj 2020. Per bokslutsdagen uppgick den genomsnittliga räntan för samtliga lån från kreditinstitut till 1,83 procent (1,83).

Värdet på swapen uppgick till -2 113 953 kr per 2017-12-31.

Likviditet

Tillgänglig likviditet per den 31 december uppgick till 22 066 744 kr (21 216 839).

Aktien

Per den 31 december 2017 uppgick antalet aktier till 1 470 000. Bolagets största ägare vid tidpunkten framgår av tabellen nedan.

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

Aktierna i Link Prop Investment AB handlas på Nasdaq Stockholm First North med Wildecos Ekonomisk Information AB 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 stämma, 10 maj 2017, beslutades om 8 kr per aktie i utdelning fördelat på fyra tillfällen. Med avstämningsdag 17 juli och 16 oktober 2017 har 2 kr per aktie delats ut. Med avstämningsdag den 15 jan och 16 april 2018 görs ytterligare utdelning om 2 kr per aktie och tillfälle.

Styrelsens förslag till utdelning för räkenskapsåret 2017 är 8 kr per aktie att fördelas på fyra utbetalningar.

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 Thomas Nilsson. Wilfast förvaltning AB sköter den ekonomiska förvaltningen.

MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter för helåret var 1 050 000 kr (1 050 000), för andra halvåret var moderbolagets intäkter 525 000 kr (525 000).

Periodens resultat uppgick till 1 287 500 kr (1 476 553) för helåret.

Andra halvårets resultat uppgick till 661 293 kr (729 468).

Kassa och likvida medel uppgick till 10 946 213 kr (1 023 571) vid periodens slut.

Antal anställda vid periodens slut uppgick till 0 personer (0).

Soliditeten uppgick till 94,9 procent (95,3).

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 på sidorna

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>	2017-07-01	2016-07-01	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Hysesintäkter	15 461 903	13 814 200	29 761 804	27 817 794
Fastighetskostnader	-3 644 249	-2 901 078	-6 964 471	-5 174 474
Driftsöverskott	11 817 654	10 913 122	22 797 333	22 643 320
Administrationskostnader	-667 280	-419 179	-1 333 305	-1 090 932
Finansiella kostnader	-1 854 796	-2 012 927	-3 706 588	-3 762 667
Förvaltningsresultat	9 295 578	8 481 016	17 757 440	17 789 721
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	-3 167 599	-3 143 134	-6 278 938	-6 222 677
Resultat före skatt	6 127 979	5 337 882	11 478 502	11 567 044
Skatt på periodens resultat	-1 913 623	-1 389 640	-2 741 156	-2 740 436
Periodens resultat	4 214 356	3 948 242	8 737 346	8 826 608

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i kr

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	286 506 146	292 046 606
Byggnadsinventarier	13 160 053	12 773 325
Pågående nyanläggning		0
Summa anläggningstillgångar	299 666 199	304 819 931

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar	933 975	0
Övriga fordringar	20 501	29 709
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	354 872	275 947
	1 309 348	305 656

Kassa och bank

Kassa och bank	22 066 744	21 216 839
	22 066 744	21 216 839

Summa omsättningstillgångar**23 376 092** **21 522 495****SUMMA TILLGÅNGAR****323 042 291** **326 342 426****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital**

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
Periodens resultat	8 737 346	8 826 608
Summa eget kapital	130 342 225	133 364 879

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	15 996 667	14 276 568
Summa avsättningar	15 996 667	14 276 568

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	158 532 500	161 037 500
Summa långfristiga skulder	158 532 500	161 037 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	2 505 000	2 505 000
Leverantörsskulder	1 181 645	1 636 163
Skatteskulder	2 433 763	623 030
Övriga skulder	1 399 342	1 840 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 771 149	5 179 097
Skuld till aktieägare	5 880 000	5 880 000
Summa kortfristiga skulder	18 170 899	17 663 479

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**323 042 291** **326 342 426**

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

<i>Belopp i kr</i>	2017-07-01 2017-12-31	2016-07-01 2016-12-31	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Summa ingående eget kapital	126 127 868	129 416 637	133 364 879	136 298 271
Utdelning till aktieägare	0	0	-11 760 000	-11 760 000
Periodens resultat	4 214 357	3 948 242	8 737 346	8 826 608
Summa eget kapital	130 342 225	133 364 879	130 342 225	133 364 879

KONCERNENS KASSAFLÖDE

<i>Belopp i kr</i>	2017-07-01 2017-12-31	2016-07-01 2016-12-31	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	7 982 775	7 350 809	15 185 090	15 329 711
Avskrivning/nedskrivning anläggningstillgångar	3 167 599	3 543 134	6 278 938	6 622 677
Nyemissionskostnader				
Erhållen ränta	0	197		197
Finansiella kostnader	-1 489 147	-1 506 528	-2 975 290	-3 029 268
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	9 661 227	9 387 612	18 488 738	18 923 317
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital				
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	-1 086 352	-109 413	-1 003 692	1 169 853
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	3 714 254	-764 255	-1 244 935	-4 822 806
Kassaflöde från den löpande verksamheten	12 289 129	8 513 944	16 240 111	15 270 364
Investeringsverksamheten				
Förändring materiella anläggningstillgångar	-205 206	-1 326 401	-1 125 206	-1 400 151
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-205 206	-1 326 401	-1 125 206	-1 400 151
Finansieringsverksamheten				
Utbetald utdelning till ägare	-5 880 000	-5 880 000	-11 760 000	-11 760 000
Upptagna lån	0			
Amorteringar lån	-1 252 500	-1 252 500	-2 505 000	-2 505 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 132 500	-7 132 500	-14 265 000	-14 265 000
Periodens kassaflöde	4 951 423	55 043	849 905	-394 787
Likvida medel vid periodens början	17 115 321	21 161 796	21 216 839	21 611 626
Likvida medel vid periodens slut	22 066 744	21 216 839	22 066 744	21 216 839
Förändring i likvida medel	4 951 423	55 043	849 905	-394 787

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2017-07-01	2016-07-01	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m				
Nettoomsättning	525 000	525 000	1 050 000	1 050 000
Summa intäkter	525 000	525 000	1 050 000	1 050 000
Rörelsens kostnader				
Administrationskostnader	-774 480	-741 435	-1 529 409	-1 519 860
Summa kostnader	-774 480	-741 435	-1 529 409	-1 519 860
Rörelseresultat	-249 480	-216 435	-479 409	-469 860
Resultat från finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 097 292	1 151 645	2 131 251	2 365 771
Räntekostnader och liknande resultatposter	0	0	-1 200	-2 900
Summa resultat från finansiella poster	1 097 292	1 151 645	2 130 051	2 362 871
Resultat före skatt	847 812	935 210	1 650 642	1 893 011
Skatt på periodens resultat	-186 519	-205 742	-363 142	-416 458
Periodens resultat	661 293	729 468	1 287 500	1 476 553

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	14 248 000	14 248 000
Fordringar hos koncernföretag	91 762 599	114 262 599
Uppskjuten skattefordran	98 693	461 835
Summa anläggningstillgångar	106 109 292	128 972 434
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	328 125	
Skattefordran	484	484
Övriga fordringar	10 987	26 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 114 995	4 037 744
	6 454 591	4 064 762
Kassa och bank		
Kassa och bank	10 946 213	1 023 571
	10 946 213	1 023 571
Summa omsättningstillgångar	17 400 804	5 088 333
SUMMA TILLGÅNGAR	123 510 096	134 060 767
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital (1 470 000 aktier)	1 470 000	1 470 000
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	114 490 870	124 774 318
Periodens resultat	1 287 500	1 476 553
Summa fritt eget kapital	115 778 370	126 250 871
Summa eget kapital	117 248 370	127 720 871
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	168 566	267 316
Skuld aktieägare	5 880 000	5 880 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	213 160	192 580
Summa kortfristiga skulder	6 261 726	6 339 896
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	123 510 096	134 060 767

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i kr	2017-07-01	2016-07-01	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	-229 929	-216 435	-479 409	-469 860
Erhållen ränta	1 033 959	1 151 645	2 131 251	2 365 771
Finansiella kostnader	-1 200	0	-1 200	-2 900
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	802 830	935 210	1 650 642	1 893 011
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	-1 272 248	-1 155 885	-2 389 830	-2 434 059
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	63 425	120 479	-78 170	55 622
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-405 993	-100 196	-817 358	-485 426
Investeringsverksamheten				
Minskning/ökning av långfristiga fordringar	16 500 000	2 000 000	22 500 000	12 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	16 500 000	2 000 000	22 500 000	12 000 000
Finansieringsverksamheten				
Nyemission				
Kapitalanskaffningskostnader (netto)				
Utbetald utdelning till aktieägare	-5 880 000	-5 880 000	-11 760 000	-11 760 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 880 000	-5 880 000	-11 760 000	-11 760 000
Periodens kassaflöde	10 214 007	-3 980 196	9 922 642	-245 426
Likvida medel vid periodens början	732 206	5 003 767	1 023 571	1 268 997
Likvida medel vid periodens slut	10 946 213	1 023 571	10 946 213	1 023 571
Förändring i likvida medel	10 214 007	-3 980 196	9 922 642	-245 426

REVISION

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Årsstämma 2018: 9 maj 2018

Halvårsrapport 2018: 22 augusti 2018

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2017 publiceras vecka 13 och kommer finnas tillgänglig på bolagets hemsida.

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.

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 1 mars 2018

Link Prop Investment AB (publ)

Pontus Kågerman
Styrelseordförande

Stefan Davidson
Styrelseledamot

David Bergendahl
Styrelseledamot

Mattias Ricardsson
VD