

Link Prop Investment AB (publ)

Halvårsrapport

REDOGÖRELSE FÖR HALVÅRET 1 JANUARI - 30 JUNI 2016

- Hyresintäkterna uppgick till 14 003 594 kr (2 351 328)
- Driftsöverskottet uppgick till 11 730 198 kr (2 224 541)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 9 308 705 kr (-4 188 726)
- Periodens resultat uppgick till 4 878 366 kr (-3 793 322)
- Resultat per aktie uppgick till 3,32 kr (-2,58)

(Siffrorna inom parentes är ej jämförbara då fastigheten förvärvades i maj 2015)

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Med avstämningsdag den 15 januari och 15 april 2016 delade bolaget ut 2 kronor per aktie och tillfälle.

Finansiell Översikt/Nyckeltal

	Jan-jun 2016	Jan-jun 2015*	Jan-dec 2015*
Hyresintäkter, kr	14 003 594	2 351 328	13 881 888
Driftsöverskott, kr	11 730 198	2 224 541	11 575 365
Förvaltningsresultat, kr	9 308 705	-4 188 726	1 004 429
Periodens resultat, kr	4 878 366	-3 793 322	-2 158 279
Avkastning på eget kapital	7,6%	Neg	Neg
Balansomslutning, kr	328 156 920	366 457 337	333 018 341
Soliditet	39,4%	38,3%	40,9%
Fastighetens marknadsvärde, kr	320 000 000	315 000 000	320 000 000
Eget kapital per aktie, kr	88,0	95,6	92,7
Resultat efter skatt per aktie, kr	3,32	-2,58	-1,46
Antal utestående aktier**	1 470 000	1 470 000	1 470 000

*Perioden startar 2015-01-08 och intäkter redovisas from 2015-05-18.

**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. Bolaget förvärvade under maj 2015, genom det nybildade dotterbolaget Link Prop Co 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 fusionerades sedan 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 respektive 30 procent av hyresintäkterna. Ericssons avtal löper till 2026 med möjlighet till stegvis avflytt 2022, 2024 och 2026. Efter renoveringar och en nybyggnation om ca 1 500 kvm har Autoliv tillträtt sina lokaler under oktober och december 2015. 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 15 procent av hyresintäkterna och avtalet löper till 2025. Övriga hyresgäster är Flextronics, Elits och utbildningsföretaget Molk. Från 15 december 2015 är de årliga hyresintäkterna, inklusive tillägg, ca 28 mkr. Koncernens primära mål är att förvalta och utveckla fastigheten tillsammans med nuvarande hyresgäster.

Det finns i dagsläget inga planer på expansion genom förvärv av fler fastigheter. Efter det att Autoliv tillträtt sina lokaler, och med schabloniserade kostnader för underhåll och reparationer, skulle bolagets teoretiska intjäningsförmåga vara följande:

Hyresintäkter inklusive tillägg	28,0 mkr
Fastighetskostnader	- 7,0 mkr
Driftsöverskott	21,0 mkr
Central administration	- 1,5 mkr
Resultat före finansnetto	19,5 mkr

VÄSENTLIGA HÄNDELSER 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.

Under första halvåret har kostnaderna för planerat underhåll varit lägre än budgeterat, men dessa kostnader beräknas öka under andra halvåret.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER HALVÅRETS UTGÅNG

Med avstämningsdag den 15 juli 2016 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 intäkter uppgick till 14 003 594 kr (2 351 328) under halvåret, vilket är helt i linje med de förväntningar som fanns vid förvärvstillfället.

Resultat

Förvaltningsresultatet, periodens resultat med återläggning av skatt och avskrivningar, uppgick till 9 308 705 kr (-4 188 726).

Periodens resultat uppgick till 4 878 366 kr (-3 793 322) för perioden

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 6 756 420 kr (80 704 485) för perioden.

Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -73 750 kr (-301 981 642).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till - 7 132 500 kr (270 572 500).

Periodens kassaflöde uppgick till -449 830 kr (49 295 343).

FINANSIERING

Eget kapital och skulder

Koncernens eget kapital uppgick vid periodens slut till 129 416 637 kr (136 298 271). Soliditeten uppgick till 39,4 procent (40,9).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder avseende fastighetsförvärv uppgick till 164 795 000 kr (166 047 500) per den 30 juni 2016. Lånen har en kapitalbindning till 18 maj 2020. Av skulderna är 123 125 000 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 (1,80).

Värdet på swopen uppgick till -3 756 921 kr (-439 028) per 2016-06-30.

Likviditet

Tillgänglig likviditet per den 30 juni uppgick till 21 161 796 kr (21 611 626).

Aktien

Per den 30 juni 2016 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 %
Catella Bank*	1 149 070	78,2
LMK Stiftelsen	150 000	10,2
Von Euler & Partners	120 000	8,2
Colship	15 000	1,0
Lars Kylberg	15 000	1,0
Summa	1 449 070	98,6
Övriga aktieägare	20 930	1,4
Totalt	1 470 000	100,0

**För kunds räkning*

Aktierna i Link Prop Investment AB handlas på Nasdaq Stockholm First North med Wildeco Ekonomisk Information AB som Certified Adviser.

UTDELNING

Bolaget kommunicerade inför listningen på Nasdaq Stockholm First North målet att till aktieägarna dela ut motsvarande 8,0 procent avkastning, beräknat på av aktieägarna tillskjutet eget kapital om 147 mkr. På ordinarie stämman, 10 maj 2016, beslutades om 8 kr per aktie i utdelning fördelat på fyra tillfällen. Med avstämningsdag 15 juli 2016 har 2 kr per aktie delats ut. Med avstämningsdag den 17 oktober 2016, 16 januari 2017 och 18 april 2017 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 Caesar Åfors och fastighetsförvaltare är Thomas Nilsson. Wilfast Förvaltnings AB sköter den ekonomiska förvaltningen.

MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter för halvåret var 525 000 kr (125 416).

Periodens resultat uppgick till 747 085 kr (56 451).

Kassa och likvida medel uppgick till 5 003 767 kr (1 268 997) vid halvårsskiftet 2016.

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

Soliditeten uppgick till 91,3 procent (95,6).

I övrigt gäller ovanstående kommentarer om koncernens finansiella ställning även moderbolaget i tillämpliga delar.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Inga närståendetransaktioner har skett under året.

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>	2016-01-01	2015-01-08	2015-01-08
	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
Hysesintäkter	14 003 594	2 351 328	13 881 888
Fastighetskostnader	-2 273 396	-126 787	-2 306 523
Driftsöverskott	11 730 198	2 224 541	11 575 365
Administrationskostnader	-671 753	-659 010	-3 112 841
Finansiella kostnader	-1 749 740	-5 754 257	-7 458 095
Förvaltningsresultat	9 308 705	-4 188 726	1 004 429
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	-3 079 543	-576 759	-3 247 420
Resultat före skatt	6 229 162	-4 765 485	-2 242 991
Skatt på periodens resultat	-1 350 796	972 163	84 712
Periodens resultat	4 878 366	-3 793 322	-2 158 279

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i kr	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	294 816 836	267 730 321	279 633 252
Byggnadsinventarier	11 874 405	0	7 364 766
Pågående nyanläggning	107 639	44 861 546	22 933 187
Summa anläggningstillgångar	306 798 880	312 591 867	309 931 205
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	0	3 965 866	1 111 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	196 244	604 261	364 197
	196 244	4 570 127	1 475 510
Kassa och bank			
Kassa och bank	21 161 796	49 295 343	21 611 626
Summa omsättningstillgångar	21 358 040	53 865 470	23 087 136
SUMMA TILLGÅNGAR	328 156 920	366 457 337	333 018 341
Eget kapital			
Aktiekapital (1 470 000 aktier)	1 470 000	1 470 000	1 470 000
Fria reserver	123 068 271	142 856 550	133 183 228
Periodens resultat	4 878 366	-3 793 322	1 645 043
Summa eget kapital	129 416 637	140 533 228	136 298 271
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12 380 333	9 510 835	10 691 285
Summa avsättningar	12 380 333	9 510 835	10 691 285
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	162 290 000	127 000 000	163 542 500
Summa långfristiga skulder	162 290 000	127 000 000	163 542 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	2 505 000	0	2 505 000
Leverantörsskulder	573 376	8 965 026	7 457 891
Skatteskulder	568 318	66 246	577 871
Övriga skulder	15 016 539	79 159 765	7 607 610
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 406 717	1 222 237	4 337 913
Summa kortfristiga skulder	24 069 950	89 413 274	22 486 285
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	328 156 920	366 457 337	333 018 341

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

<i>Belopp i kr</i>	2016-01-01	2015-01-08	2015-01-08
	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
Summa ingående eget kapital	136 298 271	0	
Nyemission	0	147 000 000	147 000 000
Kapitalanskaffning, netto	0	-2 673 450	-2 673 450
Utdelning till aktieägare	-11 760 000	0	-5 880 000
Periodens resultat	4 878 366	-3 793 322	-2 148 279
Summa eget kapital	129 416 637	140 533 228	136 298 271

KONCERNENS KASSAFLÖDE

<i>Belopp i kr</i>	2016-01-01	2015-01-08	2015-01-08
	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	7 978 902	988 772	5 225 054
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	3 079 543	576 759	3 237 421
Erhållen ränta	0	0	2 323
Erlagd ränta	-1 522 740	-5 704 193	-7 128 618
Betald skatt	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	9 535 705	-4 138 662	1 336 180
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	1 279 266	-4 570 127	-1 475 510
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	-4 058 551	89 413 274	14 386 798
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 756 420	80 704 485	14 247 468
Investeringsverksamheten			
Förändring materiella anläggningstillgångar	-73 750	-301 981 642	-301 981 642
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-73 750	-301 981 642	-301 981 642
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	0	147 000 000	147 000 000
Utbetald utdelning till ägare	-5 880 000	0	0
Kapitalanskaffningskostnader	0	-3 427 500	-3 427 500
Upptagande av lån/Amortering av lån	-1 252 500	127 000 000	165 773 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 132 500	270 572 500	309 345 750
Periodens kassaflöde	-449 830	49 295 343	21 611 576
Likvida medel vid periodens början	21 611 626	0	0
Likvida medel vid periodens slut	21 161 796	49 295 343	21 611 626
Förändring i likvida medel	-449 830	49 295 343	21 611 626

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2016-01-01	2015-01-08	2015-01-08
	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m			
Nettoomsättning	525 000	125 416	650 416
Summa rörelsens intäkter	525 000	125 416	650 416
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	-778 425	-368 083	-2 815 348
Summa rörelsens kostnader	-778 425	-368 083	-2 815 348
Rörelseresultat	-253 425	-242 667	-2 164 932
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 214 126	315 661	1 598 457
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 900	0	0
Summa resultat från finansiella poster	1 211 226	315 661	1 598 457
Resultat efter finansiella poster	957 801	72 994	-566 475
Resultat före skatt	957 801	72 994	-566 475
Skatt på periodens resultat	-210 716	-16 543	124 243
Periodens resultat	747 085	56 451	-442 232

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14 248 000	9 248 000	14 248 000
Fodringar hos koncernföretag	116 262 599	122 317 661	126 262 599
Uppskjuten skattefordran	667 577	737 507	878 293
Summa anläggningstillgångar	131 178 176	132 303 168	141 388 892
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	0	11 760 000	0
Aktuell skattefordran	465	0	465
Övriga fordringar	15 631	305 936	12 246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 892 781	169 416	1 617 992
	2 908 877	12 235 352	1 630 703
Kassa och bank			
Kassa och bank	5 003 767	285 615	1 268 997
	5 003 767	285 615	1 268 997
Summa omsättningstillgångar	7 912 644	12 520 967	2 899 700
SUMMA TILLGÅNGAR	139 090 820	144 824 135	144 288 592
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (1 470 000 aktier)	1 470 000	1 470 000	1 470 000
Summa bundet eget kapital	1 470 000	1 470 000	1 470 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	124 774 318	142 856 550	137 033 001
Periodens resultat	747 085	56 451	-498 683
Summa fritt eget kapital	125 521 403	142 913 001	136 534 318
Summa eget kapital	126 991 403	144 383 001	138 004 318
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	201 417	281 969	197 274
Övriga skulder	11 760 000	0	5 880 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkt.	138 000	159 165	207 000
Summa kortfristiga skulder	12 099 417	441 134	6 284 274
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	139 090 820	144 824 135	144 288 592

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

<i>Belopp i kr</i>	2016-01-01	2015-01-08	2015-01-08
	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-253 425	-242 667	-2 164 932
Erhållen ränta	1 214 126	315 661	1 598 457
Erlagd ränta	-2 900	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	957 801	72 994	-566 475
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	-1 278 174	-12 235 352	-1 630 703
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	-64 857	441 134	404 274
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-385 230	-11 721 224	-1 792 904
Investeringsverksamheten			
Investering i dotterföretag	0	-9 248 000	-9 248 000
Minskning (+) / ökning (-) av långfristiga fordringar	10 000 000	-122 317 661	-131 262 599
Kassaflöde från investeringsverksamheten	10 000 000	-131 565 661	-140 510 599
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	0	147 000 000	147 000 000
Kapitalanskaffningskostnader	0	-3 427 500	-3 427 500
Utdelning aktieägare	-5 880 000	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 880 000	143 572 500	143 572 500
Periodens kassaflöde	3 734 770	285 615	1 268 997
Likvida medel vid periodens början	1 268 997	0	0
Likvida medel vid periodens slut	5 003 767	285 615	1 268 997
Förändring i likvida medel	3 734 770	285 615	1 268 997

REVISION

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

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké 2016: 2 mars 2017

Årsstämma 2016: 10 maj 2017

Halvårsrapport 2017: 23 augusti 2017

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA:

Caesar Åfors, vd

Telefon: +46 70-662 48 48, e-mail: caesar@virabruk.se

alternativt se bolagets hemsida: www.linkpropinvestment.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 23 augusti 2016

Link Prop Investment AB (publ)

Pontus Kågerman
Styrelseordförande

Caesar Åfors
Vd

David Bergendahl
Styrelseledamot

Stefan Davidson
Styrelseledamot