2024

LINK PROP

ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNÅRSREDOVISNING

Penneo dokumentnyckel: 53QJ0-L1CK4-7UM6A-SB3LH-AXI9R-44YCJ

Innhåll **Sida**

Förvaltningsberättelse	4
Koncernens resultaträkning	7
Koncernens balansräkning	8
Koncernens kassaflödesanalys	10
Moderbolagets resultaträkning	11
Moderbolagets balansräkning	12
Moderbolagets kassaflödesanalys	14
Tilläggsupplysningar	15
Underskrifter	22

Penneo dokumentnyckel: 53QJ0-L1CK4-7UM6A-SB3LH-AXI9R-44YCJ

F Ö R V A L T N I N G S B E R Ä T T E L S E

Årsredovsingen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelsen och verkställande direktören för Link Prop Investment AB (publ) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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.

Fastigheten är strategiskt belägen i teknikföretagsområdet Mjärdevi, 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 utgörs av lokaler för forskning och utveckling, samt tillhörande ytor för lager, kundmottagning, personal, kontor, etc.

Uthyrningsgraden uppgick vid utgången av 2024 till 93%. De största hyresgästerna är Qualcomm, Ericsson, Actia, Sectra och Magna. Det årliga hyresvärdet för 2025 uppgår till cirka 46 miljoner kronor. Fastigheten har av extern fastighetsvärderare värderats till 499 MSEK.

Koncernens ekonomiska och administrativa förvaltning sköts av det Göteborgsbaserade förvaltningsbolaget Wilfast Förvaltning AB. Fredrik Österberg är VD för bolaget sedan den 14 mars 2024. Carl Johan Thorell är fastighetschef.

Bolagets 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 2024-12-31

Ägare	**Antal aktier**	**Andel i %**
M2 Asset Management AB	340 324	23,2
Klippörn AB	250 000	17,0
Nordnet Pensiosnförsäkring AB	127 770	8,7
Futur Pension	103 536	7,0
Bronsstädet AB	45 000	3,1
Lars Zettergren	35 000	2,4
Bengt Magnusson	34 000	2,3
Lars Olofsson	25 000	1,7
Avanza Pension	23 857	1,6
Bengt Johansson	23 242	1,6
Summa 10 största	**1 007 729**	**68,6**
Övriga aktieägare	462 271	31,4
Totalt	**1 470 000**	**100,0**

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

Ekonomisk översikt (koncern)	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Nettoomsättning	40 827 865	43 787 000	38 479 597
Rörelsemarginal i %	29,4%	57,6%	43,6%
Balansomslutning	322 896 352	340 934 395	336 385 099
Soliditet	37,3%	37,8%	37,0%
Långsiktigt substansvärde per aktie	234,6	221,9	229,1

** Definitioner av nyckeltal, se not 19*

Penneo dokumentnyckel: 53QJ0-L1CK4-7UM6A-SB3LH-AXI9R-44YCJ

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Under året har nya hyresavtal för lokaler för forskning och utveckling tecknats med Sectra. Lokalerna anpassas efter hyresgästernas behov och inflyttning sker gradvis i takt med att lokalerna färdigställs.

Ericsson utnyttjade under året en avstegsoption och minskade den förhyrda ytan men kvarstår som en betydande hyresgäst.

Bolaget har inga väsentliga hyresavtal som löper ut de närmaste 18 månaderna.

Merparten av förbrukningen av el debiteras hyresgästerna vilket innebär att bolaget bara i begränsad omfattningpåverkats av de volatila elpriserna. Även kostnader för värme och kyla debiteras till största delen hyresgästerna.

Styrelsen följer noga utvecklingen i omvärlden och hyresgästernas situation. Samtliga hyresgäster har under året betalat sin ordinarie hyra.

På ordinarie stämma den 22 maj 2024 fastställdes en utdelning om 8 kronor per aktie, att fördelas på fyra utdelningstillfällen. Avstämningsdagarna för utdelning om 2 kr per aktie bestämdes till 8 juli 2024, 7 oktober 2024, 7 januari 2025 och 7 april 2025.

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 exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer.

Hyresgästrisk
Koncernens primära motpartsrisk består i att fastighetens hyresgäster inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyresavtalen, vilket skulle leda till en finansiell förlust. Hyresintäkterna fördelas mellan ett antal hyresgäster, inklusive Qualcomm, Ericsson, Actia, Sectra och Magna. Hyresgästerna är börsnoterade multinationella företag med god kreditvärdighet och bedöms ha goda ekonomiska förutsättningar att fullfölja sina avtal.

När hyresgäster 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
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 realiseras 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
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 realiseras 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

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. Link Props banklån förfaller 2026-11-06 och mot bakgrund av koncernens låga belåningsgrad samt löpande kontakter med banken är bedömningen att Link Prop kommer att kunna refinansiera lånet.

Penneo dokumentnyckel: 53QJ0-L1CK4-7UM6A-SB3LH-AXI9R-44YCJ

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.

Förändring av eget kapital

Koncernen	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kap	Annat eget kap inkl årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2024-01-01	1 470 000	142 856 550	-15 456 907	128 869 643
Utdelning till aktieägare			-11 760 000	-11 760 000
Årets vinst			3 280 107	3 280 107
Belopp vid årets utgång 2024-12-31	1 470 000	142 856 550	-23 936 800	120 389 750

Moderbolaget	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång 2024-01-01	1 470 000	83 189 983	2 833	83 192 816
Disposition av föregående års res		2 833	-2 833	
Utdelning till aktieägare		-11 760 000		-11 760 000
Årets resultat			-41 414	-41 414
Belopp vid årets utgång 2024-12-31	1 470 000	71 432 816	-41 414	71 391 402

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årstämmans förfogande står	
Balanserade vinstmedel	71 432 816
Årets resultat	-41 414
	71 391 402

Styrelsen föreslår att	
Till aktieägarna utdelas	11 760 000
I ny räkning överföres	59 631 402
	71 391 402

Penneo dokumentnyckel: 53QJ0-L1CK4-7UM6A-SB3LH-AXI9R-44YCJ

KONCERNENS RESULTATRÄKNING	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		40 827 865	43 787 000
Övriga rörelseintäkter		17 648	6 609 075
		40 845 513	50 396 075
Rörelsens kostnader			
Fastighetsrelaterade kostnader		-14 796 254	-12 637 881
Övriga externa kostnader		-3 161 283	-2 611 930
Personalkostnader	3	-665 132	-674 497
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-10 211 351	-9 242 153
		-28 834 020	-25 166 461
Rörelseresultat		**12 011 493**	**25 229 614**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		777 139	525 910
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-8 883 056	-4 980 824
		-8 105 917	-4 454 914
Resultat före skatt		**3 905 576**	**20 774 700**
Skatt på årets resultat	7	-625 469	-4 479 323
Årets resultat		**3 280 107**	**16 295 377**

Penneo dokumentnyckel: 53QJ0-L1CK4-7UM6A-SB3LH-AXI9R-44YCJ

KONCERNENS BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8,11	264 857 175	270 198 903
Byggnadsinventarier	9,11	27 595 959	30 699 564
Pågående nyanläggning	10,11	5 650 567	288 767
		298 103 701	301 187 234
Summa anläggningstillgångar		298 103 701	301 187 234
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	445 478
Övriga fordringar		814 532	431 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 886 363	3 304 704
		3 700 895	4 181 466
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	21 091 756	35 565 695
		21 091 756	35 565 695
Summa omsättningstillgångar		24 792 651	39 747 161
SUMMA TILLGÅNGAR		**322 896 352**	**340 934 395**

Penneo dokumentnyckel: 53QJ0-L1CK4-7UM6A-SB3LH-AXI9R-44YCJ

KONCERNENS BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		-27 216 907	-31 752 284
Årets resultat		3 280 107	16 295 377
Summa eget kapital		120 389 750	128 869 643
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	23 512 100	24 537 905
Summa avsättningar		23 512 100	24 537 905
Långfristiga skulder	15		
Skulder till kreditinstitut		152 612 500	154 568 500
Övriga skulder		5 398 850	5 398 850
Summa långfristiga skulder		158 011 350	159 967 350
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 956 000	1 956 000
Leverantörsskulder		4 919 130	3 354 000
Skatteskulder		1 007 012	1 239 907
Övriga skulder		5 971 406	8 300 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	7 129 604	12 709 142
Summa kortfristiga skulder		20 983 152	27 559 497
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**322 896 352**	**340 934 395**

Penneo dokumentnyckel: 53QJ0-L1CK4-7UM6A-SB3LH-AXI9R-44YCJ

KASSAFLÖDESANALYS KONCERN	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	12 011 493	25 229 614
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	10 211 351	9 242 153
Erhållen ränta	777 139	525 910
Erlagd ränta samt kostnader för lösen av lån	-8 165 301	-4 260 678
Betald skatt	-2 704 555	-1 882 477
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	12 130 127	28 854 522
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning (+) / Ökning (-) av fordringar	590 542	1 097 447
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	-6 350 790	-1 407 073
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 369 879	28 544 896
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark samt byggnadsinv	-7 127 818	-5 535 096
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 127 818	-5 535 096
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-11 760 000	-11 760 000
Upptagande av lån/amortering	-1 956 000	-1 896 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-13 716 000	-13 656 000
Årets kassaflöde	-14 473 939	9 353 800
Likvida medel vid årets början	35 565 695	26 211 895
Likvida medel vid årets slut	21 091 756	35 565 695

Penneo dokumentnyckel: 53QJ0-L1CK4-7UM6A-SB3LH-AXI9R-44YCJ

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m			
Nettoomsättning	2	1 367 817	1 284 132
		1 367 817	1 284 132
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-3 029 982	-2 440 165
Personalkostnader	3	-665 132	-674 497
		-3 695 114	-3 114 662
Rörelseresultat		**-2 327 297**	**-1 830 530**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1 606 777	1 332 396
		1 606 777	1 332 396
Resultat efter finansiella poster		**-720 520**	**-498 134**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		680 000	500 000
		680 000	500 000
Resultat före skatt		**-40 520**	**1 866**
Skatt på årets resultat	7	894	967
Årets resultat		**-41 414**	**2 833**

Penneo dokumentnyckel: 53QJ0-L1CK4-7UM6A-SB3LH-AXI9R-44YCJ

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	14 248 000	14 248 000
Fordringar hos koncernföretag		47 945 581	60 725 581
Uppskjuten skattefodran	14	73	967
		62 193 654	74 974 548
Summa anläggningstillgångar		62 193 654	74 974 548
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefodran		403 803	396 463
Övriga fordringar		106 389	106 375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 285 626	14 720 089
		16 795 818	15 222 927
Kassa och bank			
Kassa och bank		858 517	1 318 537
		858 517	1 318 537
Summa omsättningstillgångar		17 654 335	16 541 464
SUMMA TILLGÅNGAR		**79 847 989**	**91 516 012**

Penneo dokumentnyckel: 53QJ0-L1CK4-7UM6A-SB3LH-AXI9R-44YCJ

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (1 470 000 aktier)		1 470 000	1 470 000
		1 470 000	1 470 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		71 432 816	83 189 983
Årets resultat		-41 414	2 833
		71 391 402	83 192 816
Summa eget kapital		72 861 402	84 662 816
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		374 576	281 199
Övriga skulder		5 880 000	5 880 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	732 011	691 997
Summa kortfristiga skulder		6 986 587	6 853 196
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**79 847 989**	**91 516 012**

Penneo dokumentnyckel: 53QJ0-L1CK4-7UM6A-SB3LH-AXI9R-44YCJ

KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAG	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 327 297	-1 830 530
Erhållen ränta	0	0
Skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-2 327 297	-1 830 530
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	713 886	467 711
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	133 391	-18 391
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 480 020	-1 381 210
Investeringsverksamheten		
Minskning (+) / ökning (-) av långfristiga fordringar	12 780 000	13 500 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	12 780 000	13 500 000
Finansieringsverksamheten		
Nyemission/tillskott/utdelning	-11 760 000	-11 760 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 760 000	-11 760 000
Årets kassaflöde	**-460 020**	**358 790**
Likvida medel vid årets början	1 318 537	959 747
Likvida medel vid årets slut	858 517	1 318 537

Penneo dokumentnyckel: 53QJ0-L1CK4-7UM6A-SB3LH-AXI9R-44YCJ

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
Hyresintäkter 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 finasieringen på plats. Dessa kostnader redovisas i samband med att lånet tas upp.

Säkringsredovisning
Koncernen har säkrat 52 000 000 kr (förfall 2026-11-06) av koncernens totala skuld om 154 568 500 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 - 1 262 248,76 kr (inkl räntor) per 2024-12-31.

Inkomstskatt
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 affärsuppgörelsen 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.

Penneo dokumentnyckel: 53QJ0-L1CK4-7UM6A-SB3LH-AXI9R-44YCJ

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 tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tllgångar 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.

		2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Not 2	**Inköp och försäljning inom koncernen**		
	Moderbolaget		
	Försäljningen som avser koncernföretag	1 367 817	1 284 132
		1 367 817	1 284 132

Penneo dokumentnyckel: 53QJ0-L1CK4-7UM6A-SB3LH-AXI9R-44YCJ

Not 3 Ledande befattningshavares ersättningar

Samtliga styrelseledamöter har under 2024 erhållit, av det på årsstämman, beslutade styrelsearovdet. Utöver styrelse- och VD-arvodet har följande personer i ledande befattning, via bolag, erhållit för konsultinsatser i enlighet med vad som redovisas nedan.

	Ersättning ledande befattningshavare	2024-01-01-2024-12-31 Summa
Koncernen, styrelsearvoden		
Fredrik Österberg, ledamot	136 217	136 217
Pontus Kågerman, ordförande	86 683	86 683
David Bergendahl, ledamot	74 300	74 300
Ebba Sjögren, ledamot	74 300	74 300
Jakob Österberg, ledamot	74 300	74 300
Andreas Lindenhierta, ledamot	74 300	74 300
Fredrik Österberg, VD	715 625	715 625
Mattias Rickardsson, Vice VD	692 100	692 100
	1 927 825	1 927 825
Moderbolaget		
Fredrik Österberg, ledamot	136 217	136 217
Pontus Kågerman, ordförande	86 683	86 683
David Bergendahl, ledamot	74 300	74 300
Ebba Sjögren, ledamot	74 300	74 300
Jakob Österberg, ledamot	74 300	74 300
Andreas Lindenhierta, ledamot	74 300	74 300
Mattias Rickardsson, Vice VD	522 100	522 100
	1 042 200	1 042 200

	Ersättning ledande befattningshavare	2023-01-01-2023-12-31 Summa
Koncernen		
Fredrik Österberg, ledamot	142 000	142 000
Pontus Kågerman, ordförande	71 000	71 000
David Bergendahl, ledamot	71 000	71 000
Ebba Sjögren, ledamot	71 000	71 000
Jakob Österberg, ledamot	71 000	71 000
Andreas Lindenhierta, ledamot	71 000	71 000
Mattias Rickardsson, VD	1 168 000	1 168 000
	1 665 000	1 665 000
Moderbolaget		
Fredrik Österberg, ledamot	142 000	142 000
Pontus Kågerman, ordförande	71 000	71 000
David Bergendahl, ledamot	71 000	71 000
Ebba Sjögren, ledamot	71 000	71 000
Jakob Österberg, ledamot	71 000	71 000
Andreas Lindenhierta, ledamot	71 000	71 000
Mattias Rickardsson, VD	814 000	814 000
	497 000	497 000

Styrelsen har under året inom sig utsett ledamoten Pontus Kågerman att överta ordförandeposten
Ersättning mot faktura till VD har utgått enligt gällande VD-avtal som beslutats av styrelsen.
Ersättning har därtill utgått till styrelsedamöter enligt fastställd rese - och utläggspolicy.

Penneo dokumentnyckel: 53QJ0-L1CK4-7UM6A-SB3LH-AXI9R-44YCJ

		2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Not 4	**Avskrivningar m.m på materiella anläggningstillgångar**		
	Koncernen		
	Avskrivningar byggnad	5 773 593	5 714 734
	Avskrivning markanläggningar	375 004	375 004
	Avskrivningar byggnadsinventarier	4 062 754	3 152 415
		10 211 351	9 242 153

		2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Not 5	**Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Moderbolaget		
	Ränteintäkter koncernföretag	1 606 777	1 332 396
		1 606 777	1 332 396

		2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Not 6	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Koncernen		
	Räntekostnader kreditinstitut	8 164 403	4 258 719
	Övriga räntekostnader	898	1 959
	Nuvärdesberäkning uppskjuten skatt	717 755	720 146
		8 883 056	4 980 824

		2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Not 7	**Skatt på årets resultat**		
	Koncernen		
	Aktuell skatt	-2 369 029	-4 062 950
	Uppskjuten skatt	1 743 560	-416 373
		-625 469	**-4 479 323**
	Avstämning av effektiv skatt		
	Resultat före skatt	3 905 576	20 774 700
	Skattekostnad 20,6%	-804 549	-4 279 588
	Skatteeffekt av:		
	Ej avdragsgilla kostnader	-159 888	-148 753
	Ej skattepliktiga intäkter	2 781	5 283
	Ränta periodiseringsfond	-68 005	-71 935
	Återläggning periodiseringsfond	-23 072	-32 136
	Återläggning räntor	-178 176	0
	Korr skatt föregående år	453 200	0
	Omvärdering uppskjuten skatt till ny skattesats	152 240	47 806
	Redovisad effektiv skatt	**-625 469**	**-4 479 323**
	Moderbolaget		
	Uppskjuten skatt	-894	967
		-894	**967**
	Avstämning av effektiv skatt		
	Resultat före skatt	-40 520	1 866
	Skattekostnad 20,6%	8 347	-384
	Skatteeffekt av:		
	Ej avdragsgilla kostnader	-10 754	0
	Ej skattepliktiga intäkter	1 513	1 352
	Redovisad effektiv skatt	**-894**	**967**

Penneo dokumentnyckel: 53QJ0-L1CK4-7UM6A-SB3LH-AXI9R-44YCJ

Not 8	**Byggnader och mark**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
	Koncernen		
	Ingående anskaffningsvärde	319 266 764	318 682 764
	Investeringar under året	806 869	584 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	320 073 633	319 266 764
	Ingående avskrivningar	-49 067 861	-42 978 123
	Årets avskrivningar	-6 148 597	-6 089 738
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 216 458	-49 067 861
	Utgående redovisat värde	264 857 175	270 198 903
	Redovisat värde byggnader	218 445 857	223 412 581
	Redovisat värde markanläggningar	4 111 094	4 486 098
	Redovisat värde mark	42 300 224	42 300 224
		264 857 175	270 198 903
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	126 229 000	126 229 000
	Varav byggnader:	103 229 000	103 229 000

Not 9	**Byggnadsinventarier**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
	Koncernen		
	Ingående anskaffningsvärde	41 349 018	34 236 351
	Investeringar under året	959 148	7 112 667
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 308 166	41 349 018
	Ingående avskrivningar	-10 649 453	-7 497 038
	Årets avskrivningar	-4 062 754	-3 152 415
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 712 207	-10 649 453
	Utgående redovisat värde	27 595 959	30 699 565

Not 10	**Pågående nyanläggningar**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
	Koncernen		
	Ingående anskaffningsvärde	288 767	2 450 337
	Årets anskaffning	5 361 800	4 972 925
	Omklassificeringar	0	-7 134 495
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 650 567	288 767
	Utgående redovisat värde	5 650 567	288 767

Not 11 Förvaltningsfastighet (byggnader, mark, byggnadsinv, pågående nyanläggningar och markanläggningar)

Skattemässigt restvärde inkl byggnadsinventarier	78 893 391	77 047 722
Verkligt värde förvaltningsfastighet	499 000 000	474 000 000

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 pågående nyanläggningar samt byggnadsinventarier.

Penneo dokumentnyckel: 53QJ0-L1CK4-7UM6A-SB3LH-AXI9R-44YCJ

Not 12 Kassa och bank

I kassa och bank ingår ett spärrat depositionskonto om 5 398 850 kr.

Not 13 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget

Företag		Antal/Kap.	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Organisationsnummer	**Säte**	andel %	**Redovisat värde**	**Redovisat värde**
Link PropCo AB		50 000	14 248 000	14 248 000
559007-1816	Linköping	1		
			14 248 000	14 248 000

Uppgifter om eget kapital och resultat	Eget kapital	**Resultat**
Link PropCo AB	31 229 695	7 380 030

Link PropCo AB	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärde	14 248 000	14 248 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 248 000	14 248 000
Utgående redovisat värde	14 248 000	14 248 000

Not 14 Uppskjuten skatt

Koncernen		**2024-12-31**
	Uppskjuten skattefodran	Uppskjuten skatteskuld
Temporära skillnader byggnader och mark	0	17 485 254
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	0	6 026 919
Uppskjuten skatt underskott	73	0
Delsumma	0	23 512 173
Kvittning	-73	-73
	0	23 512 100

Koncernen		**2023-12-31**
	Uppskjuten skattefodran	Uppskjuten skatteskuld
Temporära skillnader byggnader och mark	0	17 481 953
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	0	7 056 919
Uppskjuten skatt underskott	967	0
Delsumma	0	24 538 872
Kvittning	-967	-967
	0	24 537 905

Moderbolaget		**2023.12.31**
	Uppskjuten skattefodran	Uppskjuten skatteskuld
Underskottsavdrag	73	0
	73	0

Moderbolaget		**2022.12.31**
	Uppskjuten skattefodran	Uppskjuten skatteskuld
Underskottsavdrag	967	
	967	0

Not 15 Långfristiga skulder

Koncernen	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Amortering inom 2 till 5 år	158 011 350	159 967 350

Penneo dokumentnyckel: 53QJ0-L1CK4-7UM6A-SB3LH-AXI9R-44YCJ

	158 011 350	159 967 350

Not 16 Upplupna kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Koncernen		
Förskottsbetalda hyresintäkter	3 597 327	9 050 118
Upplupna räntekostnader	1 099 870	1 361 068
Övriga upplupna kostnader	2 432 407	2 297 956
	7 129 604	12 709 142
Moderbolag		
Övriga upplupna kostnader	732 011	691 997
	732 011	691 997

ÖVRIGA NOTER

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Med avstämningsdag den 7 januari och 7 april 2025 delade bolaget ut 2 kronor per aktie/tillfälle.

Not 18 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Koncernen		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	168 532 500	168 532 500
Summa ställda säkerheter	168 532 500	168 532 500
Eventualförpliktelser		
Derivatavtal (swap)	1 262 248	1 463 029
	1 262 248	1 463 029
Moderbolag		
Eventualförpliktelser		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	154 568 500	156 524 500
Summa eventualförpliktelser	154 568 500	156 524 500

Not 19 Definitioner av nyckeltal

Rörelsemarginal i procent	Rörelseresultatet i procent av nettoomsättningen
Soliditet	Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen
Långsiktigt substansvärde per aktie	Eget Kapital justerat för fastighetens marknadsvärde samt med återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen fördelat på totalt antal aktier.

Penneo dokumentnyckel: 53QJ0-L1CK4-7UM6A-SB3LH-AXI9R-44YCJ

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Pontus Kågerman
Styrelseordförande

David Bergendahl

Andreas Lindenhierta

Ebba Sjögren

Jakob Österberg

Fredrik Österberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Forvis Mazars AB

David Johansson
Auktoriserad Revisor

Penneo dokumentnyckel: 53QJ0-L1CK4-7UM6A-SB3LH-AXI9R-44YCJ

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen
Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Link Prop Investment AB (publ) för år 2024.
Enligt vår 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 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.
Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.
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
Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi 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. Våra 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 vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Penneo dokumentnyckel: QGTO1-BX8JJ-SNABJ-M947J-EENSS-T26I8

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar
Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Link Prop Investment AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.
Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 bolagets 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.
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
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Forvis Mazars AB

David Johansson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: QGTO1-BX8JJ-SNABJ-M947J-EENSS-T26I8