



LINK PROP

HALVÅRSRAPPORT
2024
1 JANUARI – 30 JUNI

Link Prop Investment AB (publ) 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 utgörs av lokaler för forskning och utveckling.



IDÉDEBATTEN 3

Första halvåret 2024

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

- Hyresintäkterna inkl tillägg uppgick till 20,3 MSEK (21,6)
- Övriga rörelseintäkter uppgick till 0 MSEK (1,2)
- Driftsöverskottet uppgick till 12,4 MSEK (16,3)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 6,2 MSEK (12,2)
- Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 4,21 SEK (8,31)
- Periodens resultat uppgick till 0,9 MSEK (6,1)
- Resultat per aktie uppgick till 0,61 SEK (4,17)
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 216,65 SEK (224,69)

Väsentliga händelser under perioden

- Link Prop har tecknat ett hyresavtal med Sectra avseende drygt 3 600 kvm i bolagets fastighet i Mjärdevi Science Park i Linköping med en hyresperiod på sex år. Lokalerna kommer att anpassas efter hyresgästens önskemål för användning inom främst forskning och utveckling.
- Fredrik Österberg utsågs till ny VD för Link Prop Investment AB och tillträdde posten den 14 mars 2024. Fredrik ersatte därmed Mattias Rickardsson som tillträdde posten som vice VD. Pontus Kågerman tog över rollen som styrelseordförande.
- Bolaget delade ut 2 SEK per aktie 8 januari 2024 samt 8 april 2024.
- På stämman den 22 maj fastställdes utdelningen till 8 SEK per aktie fördelat på fyra tillfällen: 8 juli 2024, 7 oktober 2024, 7 januari 2025 samt 7 april 2025.

Väsentliga händelser efter perioden

- Med avstämningsdag den 8 juli 2024 delade bolaget ut 2 SEK per aktie.

Finansiella nyckeltal	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Helår 2023
Hyresintäkter, MSEK	20,3	21,6	43,8
Driftsöverskott, MSEK	12,4	16,3	37,8
Förvaltningsresultat, MSEK	6,2	12,2	30,0
Periodens resultat, MSEK	0,9	6,1	16,3
Avkastning på eget kapital, %	0,7 %	5,0 %	12,9 %
Balansomslutning, MSEK	331,4	325,5	340,9
Soliditet, %	35,6 %	36,5 %	37,8 %
Fastighetens marknadsvärde, MSEK	474,0	494,0	474,0
Belåningsgrad, %	33 %	32 %	33 %
Eget kapital per aktie, SEK	80,3	80,8	87,7
Resultat efter skatt per aktie, SEK	0,61	4,17	11,09
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	216,65	224,69	221,92
Antal utestående aktier	1 470 000	1 470 000	1 470 000

Definitioner, se [sid 7](#).

VD har ordet

Link Prop är välpositionerat för fortsatt tillväxt



Link Prop tillhandahåller lokaler för forskning & utveckling med kompletterande ytor för till exempel personal, lager, kundmottagning och kontor. Hyresgästerna är multinationella börsnoterade företag med hög kreditvärdighet som bedriver strategiskt viktig verksamhet i lokalerna.

Fortsatt stark efterfrågan

Marknaden för lokaler för forskning och utveckling i Linköpingsregionen präglades under det första halvåret av fortsatt stark efterfrågan. Efterfrågan drivs delvis av den geopolitiska utvecklingen och dess effekter på företag verksamma inom försvar och säkerhet, där Saab och Sectra är exempel på företag baserade i regionen. Dessa och andra företag, tillsammans med underleverantörer, konsulter, och övriga spelare i det industriella ekosystemet, driver tillväxt i regionen genom nyanställningar, investeringar och nyetableringar. Baserat på den underliggande bedömningen att förändringen i det geopolitiska läget inte är tillfällig bedöms också den högre efterfrågan på lokaler för forskning och utveckling i regionen kvarstå framöver.

Under perioden har Link Prop välkomnat Sectra som ny hyresgäst. Sectra har hyrt cirka 3 600 kvm som håller på att anpassas efter hyresgästens behov och önskemål. Inflyttning är påbörjad och sker successivt i takt med att lokalerna färdigställs.

I skrivande stund uppgår bolagets outhyrda ytor till drygt 1 000 kvm, motsvarande en vakansgrad om cirka 4 procent, och diskussioner pågår om uthyrning. Senare under året avträder en befintlig hyresgäst en del av sin yta, knappt 3 000 kvm. Majoriteten av dessa 3 000 kvm är dock redan uthyrda till nya hyresgäster och för resterande del pågår uthyrningsarbetet.

Utsikter

Blickar vi framåt finns det, baserat på redan ingångna avtal, goda förutsättningar att andra halvåret 2024 blir starkare, och första halvåret 2025 väsentligt starkare, på intäktsidan jämfört med första halvåret 2024. Link Props lån löper delvis utan räntesäkring, och om förväntningarna om sjunkande marknadsräntor under andra halvåret infrias kommer detta ha en positiv effekt på bolagets finansieringskostnader.

Link Prop drivs av ett team av medarbetare som har ett högt engagemang och hög kompetens inom förvaltning, redovisning och rapportering, drift och underhåll, fastighetsutveckling och finansiering. Vi är väl rustade för att dra nytta av det för bolaget positiva affärsklimatet.

Linköping den 22 augusti

Fredrik Österberg
Verkställande direktör

Finansiell utveckling

Nettoomsättning/Intäkter

Koncernens hyresintäkter inkl tillägg uppgick till 20,3 MSEK (21,6). Minskade intäkter beror på ökade vakanser till följd av att en av hyresgästerna avträtt yta. Intäkterna har samtidigt påverkats positivt av indexuppräknningar i hyresavtalen och ökade utdebiteringar av el och värme.

Samtliga hyresavtal regleras till 100 procent med indexklausul.

Fastighetskostnader

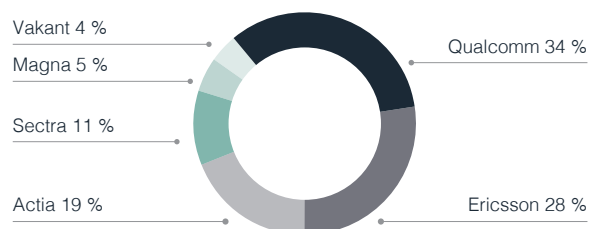
Koncernens fastighetskostnader uppgick till -7,9 MSEK (-6,4). Fastighetskostnaderna har ökat jämfört med motsvarande period föregående år, främst till följd av högre kostnader för el och värme samt högre kostnader för reparation och underhåll. De högre kostnaderna för el och värme har för de uthyrda ytorna debiterats ut till hyresgästerna.

Perioden har påverkats av kostnader för uthyrning och hyresgästanpassning i samband med nyuthyrningen till Sectra. Dessa kostnader uppgår till 1,0 MSEK och bedöms inte vara återkommande.

Resultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 6,2 MSEK (12,2). Periodens resultat uppgick till 0,9 MSEK (6,1).

Fördelning, hyresgästers andel av ytan



Uthyrningsgrad

Vid denna rapportens publicering var cirka 96 % av lokalerna uthyrda.

Moderbolaget

Moderbolagets intäkter för perioden var 0,7 MSEK (0,6). Periodens resultat uppgick till -0,6 MSEK (-0,3). Kassa och likvida medel uppgick till 3,4 MSEK (4,0) vid periodens slut. Koncernen hade inga anställda under perioden. Soliditeten uppgick till 84,7 % (86,7). I övrigt gäller ovanstående kommentarer om koncernens finansiella ställning även moderbolaget i tillämpliga delar.



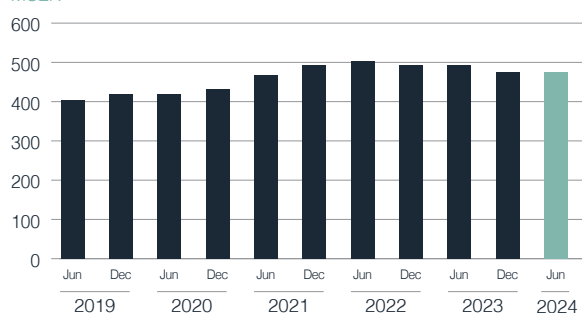
Fastighetens marknadsvärde

Totalt omfattar fastigheten, som består av flera byggnadskroppar, cirka 25 000 kvm uthyrningsbar yta

som i huvudsak utgörs av lokaler för forskning och utveckling, laboratorier och kontor.

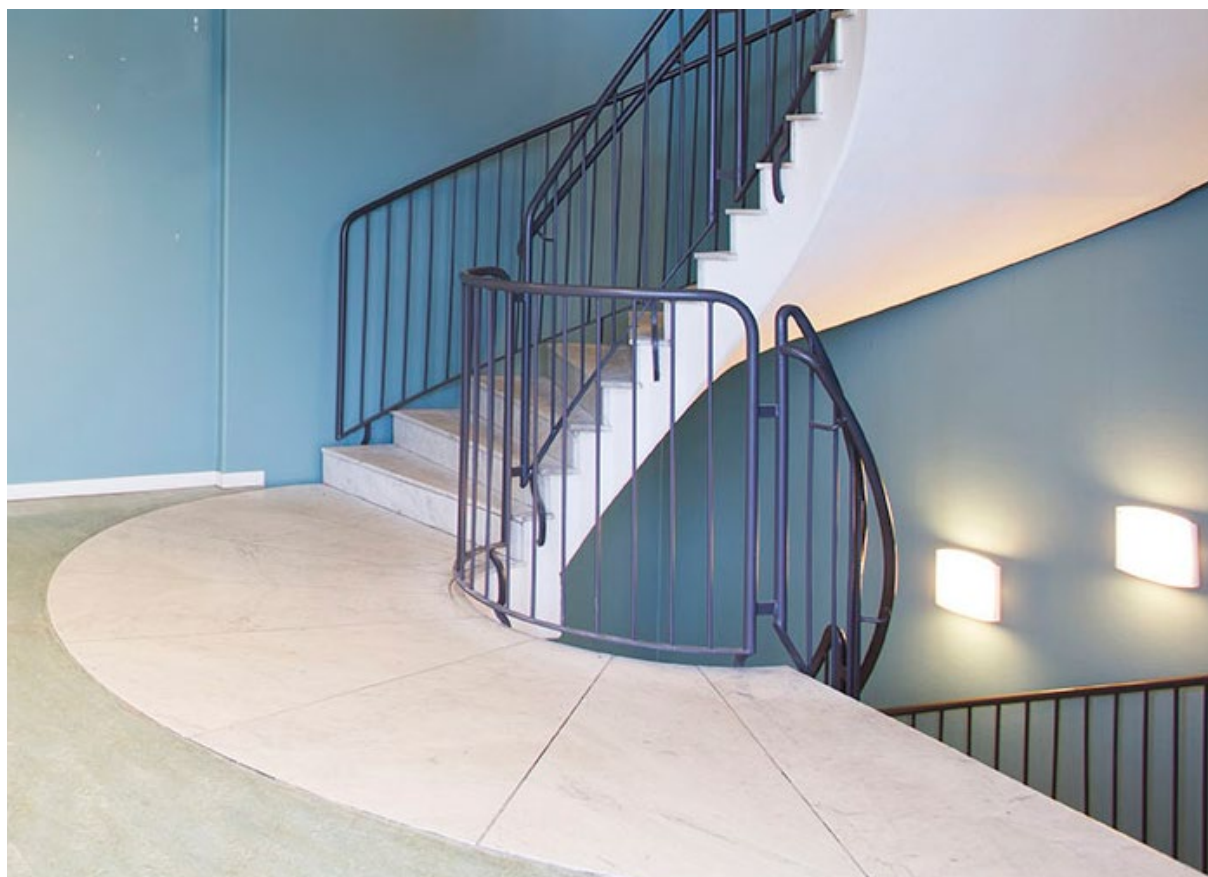
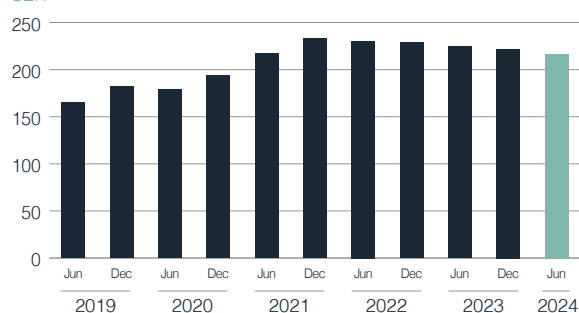
Fastighetsvärde

MSEK



Långsiktigt substansvärde per aktie

SEK



Finansiering

Investeringar och kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 2,7 MSEK (2,0) under perioden.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1,4 MSEK (-4,8) för perioden. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -6,9 MSEK (-7,1) för perioden. Periodens kassaflöde uppgick till -5,5 MSEK (-9,9).

Eget kapital och skulder

Koncernens egna kapital uppgick till 118,0 MSEK (118,7) vid periodens slut.

Soliditeten uppgick till 35,6 procent (36,5).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 155,5 MSEK (157,2) per den 30 juni 2024. Lånen har en kapitalbindning till 6 november 2026. Av skulderna är 52,0 MSEK räntesäkrade med swapavtal som

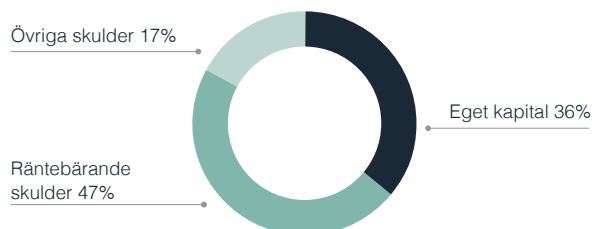
löper till 6 november 2026. Per bokslutsdagen uppgick den genomsnittliga räntan för samtliga lån från kreditinstitut till 5,43 procent (2,48).

Värdet på swapen uppgick till 2,0 MSEK (3,0) per den 30 juni 2024.

Likviditet

Tillgänglig likviditet per den 30 juni 2024 uppgick till 30,1 MSEK (16,3).

Kapitalförsörjning



Aktien

Per den 30 juni 2024 uppgick antalet aktier till 1 470 000
Bolagets största ägare vid tidpunkten framgår av tabellen nedan.

Ägare	Antal aktier	Andel kapital och röster, %
M2 Asset Management AB	340 324	23,2
Klippörn AB	250 000	17,0
Futur Pension	122 961	8,4
Nordnet Pensionsförsäkring	110 651	7,5
Lars Zettergren	35 000	2,4
Bengt Magnusson	34 000	2,3
Avanza Pension	25 400	1,7
Lars Olofsson	25 000	1,7
Bengt Johansson	23 242	1,6
Åke Forsler	23 000	1,6
Summa 10 största	989 578	67,3
Övriga aktieägare	480 422	32,7
Totalt	1 470 000	100,0

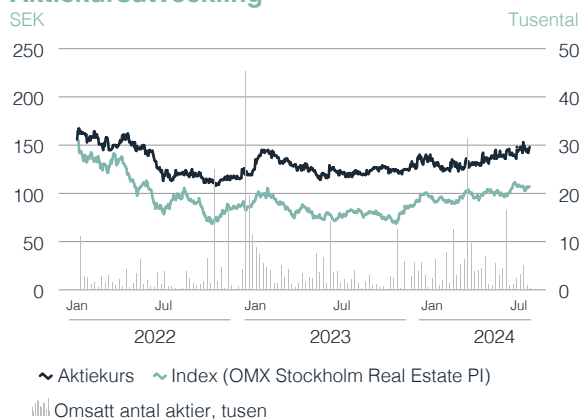
Aktierna i Link Prop Investment AB handlas på Nasdaq Stockholm First North Growth Market med Wildeco Ekonomisk Information AB, info@wildeco.se, som Certified Adviser.

Utdelning

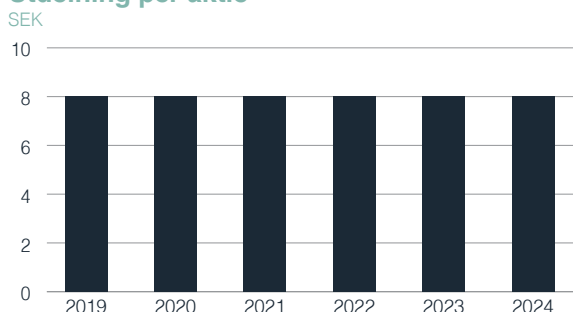
På årsstämman den 22 maj 2024 beslutades om 8 SEK per aktie i utdelning fördelat på fyra tillfällen.

Med avstämningsdag 8 juli 2024 har 2 SEK per aktie delats ut. Med avstämningsdag den 7 oktober 2024, 7 januari 2025 och 7 april 2025 görs ytterligare utdelning om 2 SEK per aktie och tillfälle.

Aktiekursutveckling



Utdelning per aktie



Övrig information

Organisation och medarbetare

Efter att Mattias Rickardsson meddelat sin avsikt att lämna VD-posten utsågs Fredrik Österberg till ny VD med tillträde den 14 mars 2024. Förvaltningschef är Carl Johan Torell och den ekonomiska förvaltningen sköts av Wilfast Förvaltning.

Närstående-transaktioner

Inga närstående-transaktioner har skett under perioden.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Link Prop är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer.

Information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer återfinns i årsredovisningen 2023 på sidan 3, vilken finns tillgänglig på bolagets hemsida www.linkpropinvestment.se.

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.*

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2024	25 februari 2025
Årsstämma 2025	21 maj 2015

För ytterligare information, vänligen kontakta:

Fredrik Österberg, VD
Telefon: +46 70 493 61 54
E-post: fredrik.osterberg@slottsviken.se

Alternativt se bolagets hemsida:
www.linkpropinvestment.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 halvårsrapport.

Revisorernas granskningsrapport

Denna halvårsrapport har inte varit föremål för granskning av företagens revisorer.

Undertecknande och intygande

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 22 augusti 2024
Link Prop Investment AB (publ)

Pontus Kågerman
Styrelseordförande

David Bergendahl
Styrelseledamot

Ebba Sjögen
Styrelseledamot

Jakob Österberg
Styrelseledamot

Andreas Lindenharta
Styrelseledamot

Fredrik Österberg
Verkställande direktör

Koncernens Resultaträkning

MSEK	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Helår 2023
Hysesintäkter inkl tillägg	20,3	21,6	43,8
Övriga rörelseintäkter	0,0	1,2	6,6
Fastighetskostnader	-7,9	-6,4	-12,6
Driftsöverskott	12,4	16,3	37,8
Administrationskostnader	-2,0	-1,8	-3,3
Finansiella intäkter	0,4	0,0	0,5
Finansiella kostnader	-4,6	-2,3	-5,0
Förvaltningsresultat	6,2	12,2	30,0
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	-5,1	-4,4	-9,2
Resultat före skatt	1,1	7,8	20,8
Skatt på periodens resultat	-0,2	-1,7	-4,5
Periodens resultat	0,9	6,1	16,3

Koncernens Balansräkning

MSEK	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	267,1	272,7	270,2
Byggnadsinventarier	28,7	27,1	30,7
Pågående nyanläggning	1,7	5,5	0,3
Summa anläggningstillgångar	297,5	305,3	301,2
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	0,0	0,0	0,4
Övriga fordringar	0,8	0,6	0,0
Skattefordran	0,0	0,4	0,4
Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	3,1	2,9	3,3
Summa kortfristiga fordringar	3,8	3,9	4,2
Kassa och bank			
Kassa och bank	30,1	16,3	35,6
Summa kassa och bank	30,1	16,3	35,6
Summa omsättningstillgångar	33,9	20,2	39,7
SUMMA TILLGÅNGAR	331,4	325,5	340,9

forts. Koncernens Balansräkning

MSEK	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	1,5	1,5	1,5
Övrigt tillskjutet kapital	142,9	142,9	142,9
Annat eget kapital	-27,2	-31,8	-31,8
Periodens resultat	0,9	6,1	16,3
Summa eget kapital	118,0	118,7	128,9
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	23,9	22,9	24,5
Summa avsättningar	23,9	22,9	24,5
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	153,6	0,0	154,6
Övriga skulder	5,4	5,4	5,4
Summa kortfristiga skulder	159,0	5,4	160,0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	2,0	157,2	2,0
Leverantörsskulder	6,7	2,3	3,4
Skatteskulder	0,7	0,0	1,2
Övriga skulder	0,2	0,1	2,4
Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	9,2	7,2	12,7
Skuld till aktieägare	11,8	11,8	5,9
Summa kortfristiga skulder	30,4	178,5	27,6
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	331,4	325,5	340,9

Koncernens Förändringar i eget kapital

MSEK	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Helår 2023
Summa ingående eget kapital	128,9	124,3	124,3
Utdelning till aktieägare	-11,8	-11,8	-11,8
Periodens resultat	0,9	6,1	16,3
Summa eget kapital	118,0	118,7	128,9

Koncernens Kassaflöde

MSEK	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Helår 2023
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott	12,4	16,3	37,8
Administrationskostnader	-2,0	-1,8	-3,3
Erhållen ränta	0,0	0,0	0,0
Finansiella kostnader	-4,2	-1,9	-4,3
Betald skatt	-1,7	-1,7	-1,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	4,4	10,9	28,9
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	0,8	1,4	1,1
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	-2,5	-10,2	-1,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2,7	2,0	28,5
Investeringsverksamheten			
Förändring materiella anläggningstillgångar	-1,4	-4,8	-5,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1,4	-4,8	-5,5
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning till ägare	-5,9	-5,9	-11,8
Deposition hyra	0,0	0,0	0,0
Amorteringar/upptagande av lån	-1,0	-1,3	-1,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6,9	-7,1	-13,7
Periodens kassaflöde	-5,5	-9,9	9,4
Likvida medel vid periodens början	35,6	26,2	26,2
Likvida medel vid periodens slut	30,1	16,3	35,6
Förändring i likvida medel	-5,5	-9,9	9,4

Moderbolagets Resultaträkning

MSEK	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Helår 2023
Rörelsens intäkter m.m			
Nettoomsättning	0,7	0,6	1,3
Summa intäkter	0,7	0,6	1,3
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	-2,0	-1,7	-3,1
Summa kostnader	-2,0	-1,7	-3,1
Rörelseresultat	-1,3	-1,0	-1,8
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0,6	0,7	1,3
Summa resultat från finansiella poster	0,6	0,7	1,3
Bokslutsdispositioner			
Erhållet koncernbidrag	0,0	0,0	0,5
Summa resultat från finansiella poster	0,0	0,0	0,5
Resultat före skatt	-0,7	-0,3	0,0
Skatt på periodens resultat	0,1	0,1	0,0
PERIODENS RESULTAT	-0,6	-0,3	0,0

Moderbolagets Balansräkning

MSEK	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14,2	14,2	14,2
Fordringar hos koncernföretag	51,5	64,2	60,7
Uppskjuten skattefordran	0,0	0,0	0,0
Summa anläggningstillgångar	65,7	78,5	75,0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	0,6	0,6	0,4
Skattefordran	0,2	0,1	0,1
Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	15,4	14,2	14,7
Summa kortfristiga fordringar	16,2	14,9	15,2
Kassa och bank			
Kassa och bank	3,4	4,0	1,3
Summa kassa och bank	3,4	4,0	1,3
Summa omsättningstillgångar	19,7	18,9	16,5
SUMMA TILLGÅNGAR	85,4	97,4	91,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	1,5	1,5	1,5
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	71,4	83,2	83,2
Periodens resultat	-0,6	-0,3	0,0
Summa fritt eget kapital	70,9	82,9	83,2
Summa eget kapital	72,4	84,4	84,7
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	0,6	0,8	0,3
Skuld aktieägare	11,8	11,8	5,9
Övriga skulder	0,0	0,0	0,0
Skatteskuld	0,0	0,0	0,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0,7	0,4	0,7
Summa kortfristiga skulder	13,0	13,0	6,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	85,4	97,4	91,5

Moderbolagets Kassaflöde

MSEK	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Helår 2023
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-1,3	-1,0	-1,8
Erhållen ränta och utdelning	0,0	0,0	0,0
Finansiella kostnader	0,0	0,0	0,0
Skatt	-0,2	-0,2	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	-1,5	-1,2	-1,8
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	-1,0	-1,0	0,5
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	1,2	1,1	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1,3	-1,1	-1,4
Investeringsverksamheten			
Minskning/ökning av långfristiga fordringar	9,3	10,0	13,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	9,3	10,0	13,5
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning till aktieägare	-5,9	-5,9	-11,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5,9	-5,9	-11,8
Periodens kassaflöde	2,1	3,0	0,4
Likvida medel vid periodens början	1,3	1,0	1,0
Likvida medel vid periodens slut	3,4	4,0	1,3
Förändring i likvida medel	2,1	3,0	0,4

