

Link Prop Investment AB (publ)

Halvårsrapport 2018-06-30

REDOGÖRELSE FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 30 JUNI 2018

- Hyresintäkterna uppgick till 15 190 515 kr (14 299 901)
- Driftsöverskottet uppgick till 11 533 918 kr (10 979 679)
- Förvaltningsresultat uppgick till 9 037 618 kr (8 461 862)
- Periodens resultat uppgick till 4 524 076 kr (4 522 990)
- Resultat per aktie uppgick till 3,08 kr (3,08)

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Med avstämningsdag den 15 januari och 16 april delade bolaget ut 2 kronor per aktie och tillfälle.

Finansiell översikt/nyckeltal

	Jan - juni 2018	Jan - juni 2017	2017-12-31 Jan-dec 2017
Avkastning på eget kapital	3,6%	3,5%	6,6%
Balansomslutning, kr	320 487 410	319 966 909	323 042 291
Soliditet	38,4%	39,4%	40,3%
Fastighetens marknadsvärde, kr	352 000 000	340 000 000	352 000 000
Belåningsgrad	45%	48%	46%
Eget kapital per aktie, kr	83,7	85,8	88,7
Antal utestående aktier**	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 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.

Med avstämningsdag den 15 januari och 16 april 2018 delade bolaget ut 2 kronor per aktie och tillfälle.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Med avstämningsdag 16/7 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 15 190 515 kr (14 299 901) under första halvåret. Nettoomsättningen har ökat jämfört med föregående år till följd av indexuppräkning av hyresavtalen samt en högre utdebitering av el, kyla och värme till hyresgästerna. Den högre utdebiteringen beror på ökade kostnader för el, kyla och värme.

Resultat

Förvaltningsresultatet, periodens resultat med återläggning av skatt och avskrivningar, uppgick till 9 037 618 kr (8 461 862).

Periodens resultat uppgick till 4 524 076 kr (4 522 990) för första halvåret. Beräkning av skattekostnaden vid halvårsrapporten 2018 skiljer sig från halvårsrapporten 2017 på grund av olika hantering av uppskjuten skatt. Beräkningen för halvåret 2018 överensstämmer med beräkningen för helåret 2017.

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 9 412 613 kr (8 827 511) för halvåret.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -7 132 500 kr (-7 132 500). Periodens kassaflöde uppgick till 1 679 967 kr (- 4 101 518) för halvåret.

FINANSIERING

Eget kapital och skulder

Koncernens eget kapital uppgick vid periodens slut till 123 106 301 kr (126 127 868). Soliditeten uppgick till 38,4 procent (39,4).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder avseende fastighetsförvärv uppgick till 159 785 000 kr (162 290 000) per den 30 juni 2018. Lånen har en kapitalbindning till 2020-05-18. Av skulderna är 119 375 000 kr räntesäkrade med swapavtal som löper till 2020-05-18. Per bokslutsdagen uppgick den genomsnittliga räntan för samtliga lån från kreditinstitut till 1,82 procent (1,81). Värdet på swapen uppgick till - 1 776 079 kr per 2018-06-30.

Likviditet

Tillgänglig likviditet per den 30 juni uppgick till 23 746 711 kr (17 115 321).

Aktien

Per den 30 juni 2018 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 %
LMK Stiftelsen	150 000	10,2
Eton Innovation AB	147 000	10,0
Danica Pension	119 382	8,1
Dunkers Donationsfond nr 2 Stift. Henry & Gerda	83 253	5,7
Johansson Bengt	45 760	3,1
Sabis Invest	36 000	2,5
Zettergren Lars	34 320	2,3
Magnusson Bengt	32 962	2,3
Roskutan AB	24 000	1,6
Consortum Capital Investments AB	23 720	1,6
Summa 10 största	696 397	47,4
Övriga aktieägare	773 603	52,6
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, 9 maj 2018, beslutades om 8 kr per aktie i utdelning fördelat på fyra tillfällen. Med avstämningsdag 16 juli 2018 har 2 kr per aktie delats ut. Med avstämningsdag den 15 okt 2018, 14 jan 2019 och 15 april 2019 görs ytterligare utdelning om 2 kr per aktie och tillfälle.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

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

MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter för halvåret var 525 000 kr (525 000).
Periodens resultat uppgick till 600 611 kr (661 293).
Kassa och likvida medel uppgick till 5 113 427 kr (732 206) vid periodens slut.
Antal anställda vid periodens slut uppgick till 0 personer (0).
Soliditeten uppgick till 89,7 procent (90,6).
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>	2018-01-01 2018-06-30	2017-01-01 2017-06-30	2017-01-01 2017-12-31
Hysesintäkter	15 190 515	14 299 901	29 761 804
Fastighetskostnader	-3 656 597	-3 320 222	-6 964 471
Driftsöverskott	11 533 918	10 979 679	22 797 333
Administrationskostnader	-687 602	-666 025	-1 333 305
Finansiella kostnader	-1 808 698	-1 851 792	-3 706 588
Förvaltningsresultat	9 037 618	8 461 862	17 757 440
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	-3 139 469	-3 111 339	-6 278 938
Resultat före skatt	5 898 149	5 350 523	11 478 502
Skatt på periodens resultat	-1 374 073	-827 533	-2 741 156
Periodens resultat	4 524 076	4 522 990	8 737 346

KONCERNENS BALANSRÄKNING
Belopp i kr
2018-06-30
2017-06-30
2017-12-31
TILLGÅNGAR
Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	283 735 916	289 276 376	286 506 146
Byggnadsinventarier	12 790 814	13 352 216	13 160 053
Pågående nyanläggning		0	
Summa anläggningstillgångar	296 526 730	302 628 592	299 666 199

Omsättningstillgångar
Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	0	0	933 975
Övriga fordringar		9 995	20 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	213 969	213 001	354 872
	213 969	222 996	1 309 348

Kassa och bank

Kassa och bank	23 746 711	17 115 321	22 066 744
	23 746 711	17 115 321	22 066 744

Summa omsättningstillgångar
23 960 680
17 338 317
23 376 092
SUMMA TILLGÅNGAR
320 487 410
319 966 909
323 042 291
EGET KAPITAL OCH SKULDER
Eget kapital

Aktiekapital (1 470 000 aktier)	1 470 000	1 470 000	1 470 000
Övrigt tillskjutet kapital	142 856 550	0	142 856 550
Annat eget kapital	-25 744 325	120 134 878	-22 721 671
Periodens resultat	4 524 076	4 522 990	8 737 346
Summa eget kapital	123 106 301	126 127 868	130 342 225

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	16 567 480	14 668 666	15 996 667
Summa avsättningar	16 567 480	14 668 666	15 996 667

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	157 280 000	159 785 000	158 532 500
Summa långfristiga skulder	157 280 000	159 785 000	158 532 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	2 505 000	2 505 000	2 505 000
Leverantörsskulder	1 121 072	1 039 506	1 181 645
Skatteskulder	2 615 371	1 167 674	2 433 763
Övriga skulder	1 024 451	636 463	1 399 342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 507 735	2 276 732	4 771 149
Skuld till aktieägare	11 760 000	11 760 000	5 880 000
Summa kortfristiga skulder	23 533 629	19 385 375	18 170 899

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER
320 487 410
319 966 909
323 042 291

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

<i>Belopp i kr</i>	2018-01-01 2018-06-30	2017-01-01 2017-06-30	2017-01-01 2017-12-31
Summa ingående eget kapital	130 342 225	133 364 878	133 364 879
Utdelning till aktieägare	-11 760 000	-11 760 000	-11 760 000
Periodens resultat	4 524 076	4 522 990	8 737 346
Summa eget kapital	123 106 301	126 127 868	130 342 225

KONCERNENS KASSAFLÖDE

<i>Belopp i kr</i>	2018-01-01 2018-06-30	2017-01-01 2017-06-30	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott	11 533 918	10 979 679	22 797 333
Administrationskostnader	-687 602	-666 025	-1 333 305
Erhållen ränta	0	0	0
Finansiella kostnader	-1 433 703	-1 486 143	-2 975 290
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	9 412 613	8 827 511	18 488 738
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	1 095 379	82 660	-1 003 692
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	-1 695 525	-4 959 189	-1 244 935
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 812 467	3 950 982	16 240 111
Investeringsverksamheten			
Förändring materiella anläggningstillgångar	0	-920 000	-1 125 206
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-920 000	-1 125 206
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning till ägare	-5 880 000	-5 880 000	-11 760 000
Upptagna lån	-1 252 500	-1 252 500	-2 505 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 132 500	-7 132 500	-14 265 000
Periodens kassaflöde	1 679 967	-4 101 518	849 905
Likvida medel vid periodens början	22 066 744	21 216 839	21 216 839
Likvida medel vid periodens slut	23 746 711	17 115 321	22 066 744
Förändring i likvida medel	1 679 967	-4 101 518	849 905

MÖDERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2018-01-01 2018-06-30	2017-01-01 2017-06-30	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m			
Nettoomsättning	525 000	525 000	1 050 000
Summa intäkter	525 000	525 000	1 050 000
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	-671 412	-774 480	-1 529 409
Summa kostnader	-671 412	-774 480	-1 529 409
Rörelseresultat	-146 412	-249 480	-479 409
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	917 626	1 097 292	2 131 251
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 200	0	-1 200
Summa resultat från finansiella poster	916 426	1 097 292	2 130 051
Resultat före skatt	770 014	847 812	1 650 642
Skatt på periodens resultat	-169 403	-186 519	-363 142
Periodens resultat	600 611	661 293	1 287 500

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14 248 000	14 248 000	14 248 000
Fordringar hos koncernföretag	91 762 599	108 262 599	91 762 599
Uppskjuten skattefordran	0	275 320	98 693
Summa anläggningstillgångar	106 010 599	122 785 919	106 109 292
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	0	0	328 125
Skattefordran	484	484	484
Övriga fordringar	41 840	40 161	10 987
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 093 284	5 141 699	6 114 995
	7 135 608	5 182 344	6 454 591
Kassa och bank			
Kassa och bank	5 113 427	732 206	10 946 213
	5 113 427	732 206	10 946 213
Summa omsättningstillgångar	12 249 035	5 914 550	17 400 804
SUMMA TILLGÅNGAR	118 259 634	128 700 469	123 510 096
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (1 470 000 aktier)	1 470 000	1 470 000	1 470 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	104 018 370	114 490 870	114 490 870
Periodens resultat	600 611	661 293	1 287 500
Summa fritt eget kapital	104 618 981	115 152 163	115 778 370
Summa eget kapital	106 088 981	116 622 163	117 248 370
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	195 673	211 146	168 566
Skuld aktieägare	11 760 000	11 760 000	5 880 000
Skatteskuld	70 710	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	144 270	107 160	213 160
Summa kortfristiga skulder	12 170 653	12 078 306	6 261 726
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	118 259 634	128 700 469	123 510 096

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

<i>Belopp i kr</i>	2018-01-01	2017-01-01	2017-01-01
	2018-06-30	2017-06-30	2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-146 412	-249 480	-479 409
Erhållen ränta	917 626	1 097 292	2 131 251
Finansiella kostnader	-1 200	0	-1 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	770 014	847 812	1 650 642
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	-681 017	-1 117 582	-2 389 830
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	-41 783	-141 595	-78 170
Kassaflöde från den löpande verksamheten	47 214	-411 365	-817 358
Investeringsverksamheten			
Minskning/ökning av långfristiga fordringar	0	6 000 000	22 500 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	6 000 000	22 500 000
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning till aktieägare	-5 880 000	-5 880 000	-11 760 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 880 000	-5 880 000	-11 760 000
Periodens kassaflöde	-5 832 786	-291 365	9 922 642
Likvida medel vid periodens början	10 946 213	1 023 571	1 023 571
Likvida medel vid periodens slut	5 113 427	732 206	10 946 213
Förändring i likvida medel	-5 832 786	-291 365	9 922 642

REVISION

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

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké 2018: 28 februari 2019

årsstämma 2019: 9 maj 2019

Halvårsrapport 2019: 22 augusti 2019

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 22 augusti 2018

Link Prop Investment AB (publ)

Pontus Kågerman
Styrelseordförande

David Bergendahl
Styrelseledamot

Stefan Davidson
Styrelseledamot