

**ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNÅRSREDOVISNING**

2015-07-01 - 2015-12-31

för

Link Prop Investment AB (publ)

556999-7710

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-07-01 - 2015-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	7
Koncernens balansräkning	8
Koncernens ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Koncernens kassaflödesanalys	9
Moderbolagets resultaträkning	10
Moderbolagets balansräkning	11
Moderbolagets ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	12
Moderbolagets kassaflödesanalys	13
Tilläggsupplysningar	13
Underskrifter	20

Handwritten signature and initials in blue ink.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelsen och verkställande direktören för Link Prop Investment AB (publ) får härmed avgiva årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2015.07.01 - 2015.12.31.

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. Bolaget förvärvade under maj 2015, genom det nybildade dotterbolaget Link PropCo 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 har fusionerats 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. I ytan ingår en tillbyggnad, omfattande ca 1 500 kvm, som är under uppförande och som Autoliv hyr med tillträde i slutet av räkenskapsåret. Enligt köpeavtalet står säljaren för investeringarna som görs under hösten 2015.

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. Autoliv tillträder huvuddelen av sina lokaler under oktober och den mindre delen som är under nyproduktion, under december. 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 och utbildningsföretaget Molk. Årliga hyresintäkter, inklusive tillägg, kommer att uppgå till ca 28 Mkr.

Koncernens ekonomiska och administrativa förvaltning sköts av det Göteborgsbaserade förvaltningsbolaget Wilfast Förvaltning AB. Bolagets VD, Caesar Åfors, och bolagets fastighetschef, Thomas Nilsson, är anställda på konsultbasis genom ett avtal med Virå Bruk AB.

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 2015-12-31

Ägare	Antal aktier	Andel i %
Catella Bank*	1 146 185	78
LMK Forward	150 000	10,2
Von Euler	120 000	8,2
Colship AS	15 000	1
Lars Kylberg	15 000	1
Summa 5 största	1 446 185	98,4
Övriga aktieägare	23 815	1,6
Totalt	1 470 000	100

*För kunds räkning

Ekonomisk översikt (koncern)	2015-12-31	2015-06-30
Nettoomsättning	11 530 560	2 351 328
Rörelsemarginal i %	36,74%	42,05%
Balansomslutning	333 018 341	366 457 337
Soliditet	40,93%	38,35%

Koncernen redovisar i jämförelsesiffrorna fastighetsbolaget endast perioden from förvärvet 18/5 2015 tom 30/6 2015 vilket gör att det är svårt att göra en relevant jämförelse. Andra halvåret har belastats med kostnader för börsnotering om ca 1,5 Mkr.

lc

 SD

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 6 augusti genomfördes fusion mellan Link PropCo AB och Mjärdevi Fastighets D AB.

På ordinarie årsstämma för moderbolaget den 29 september beslutades om en utdelning om 4 kronor per aktie att fördelas på två tillfällen. Avstämningsdagarna för utdelning om 2 kronor per aktie bestämdes till 15/1 2016 och 15/4 2016. På stämman beslutades även om ändring av bolagsordningen så att bolagets räkenskapsår ändrades från brutet till att vara kalenderår.

Under hösten har lokalerna för Autolivs förhyrning färdigställts helt enligt plan och hyresgästen tillträdde huvuddelen av lokalerna 1 oktober och resterande del i slutet av räkenskapsåret.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Med avstämningsdag den 15 januari delade bolaget ut 2 kronor per aktie.

Framtida utveckling

Koncernens primära mål är att förvalta nu ägd fastighet på bästa sätt. Avsikten är att utveckla fastigheten tillsammans med nuvarande hyresgäster. Det finns i dagsläget inga planer på expansion genom förvärv av fler fastigheter.

Efter det att Autoliv nu har tillträtt sina lokaler, och om man schabloniserar underhåll och reparationer, så skulle bolagets teoretiska intjäningsförmåga vara följande:

Hyresintäkter inklusive tillägg	28,0
Fastighetskostnader	-7,0
Driftnetto	21,0
Centraladministration	-1,5
Resultat före finansnetto	19,5

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 exponerat för risker och osäkerhetsfaktorer.

Hyresgästrisk

Koncernens primära motpartsrisk är om fastighetens största hyresgäster inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyresavtalen, vilket skulle leda till en finansiell förlust. 38 procent av hyresintäkterna kommer från Ericsson och 30 procent kommer från Autoliv när de tillträtt sina lokaler. Bägge hyresgästerna har i dagsläget goda ekonomiska förutsättningar att fullfölja sina avtal. Ericsson har varit ursprunglig brukare av fastigheten sedan den byggdes i början på 1990-talet och byggnaden är väl anpassad för deras verksamhet.

Om någon av de större hyresgästerna i framtiden 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

Ränterisk definieras som risken för att förändringar i ränteläget påverkar bolagets finansieringskostnad. 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 realiserar 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.

u
M
5D

Fastighetsvärderisk

Även om inte fastigheten inte tas upp till verkligt värde i räkenskaperna finns en risk om värdet på fastigheten faller kraftigt. Fastighetsvärderingar grundar sig på kassaflödesmetoder där löpande avkastning och slutvärde diskonteras till ett nuvärde. Marknadsvärdet på fastigheter varierar beroende på marknad, marknadsränta, avkastningskrav, avtalslängd, hyresgäst mm. Bolaget kommer årligen att utföra extern värdering och upplysa om marknadsvärdet i årsredovisningen.

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. Nuvarande kapitalbindning är fem år. Mot bakgrund av koncernens höga amorteringstakt och att belåningsgraden efter fem år sannolikt kommer att undersöka 50 procent bedöms refinansieringstakten vara låg.

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.

Speciella omständigheter

Sverige och övriga Europa har i dagsläget historiskt sett låga marknadsräntor, vilket påverkar fastighetsbolag påtagligt. Dels är det billigt att finansiera sig med externt kapital, dels är det generellt låga avkastningskrav på fastigheter vilket ger höga fastighetsvärden. Tillgången och priset på externt kapital gör att det är lättare att få en mer gynnsam avkastning på eget kapital. De låga avkastningskraven på fastigheter gör att priserna på hus stiger och risken ökar.

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årstämmans förfogande står	
Balanserade vinstmedel	137 033 001
Årets resultat	<u>-498 683</u>
	136 534 318

Styrelsen föreslår att	
Till aktieägarna utdelas	-11 760 000
I ny räkning överföres	<u>124 774 318</u>
	136 534 318

Handwritten signature and initials:
 SD

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2015-07-01- 2015-12-31</u>	<u>2015-01-08- 2015-06-30</u>
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>11 530 560</u>	<u>2 351 328</u>
		11 530 560	2 351 328
Rörelsens kostnader			
Fastighetsrelaterade kostnader		-2 179 736	-126 787
Övriga externa kostnader	3	-2 321 831	-659 010
Personalkostnader	3	-132 000	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	<u>-2 660 661</u>	<u>-576 759</u>
		-7 294 228	-1 362 556
Rörelseresultat		4 236 332	988 772
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 323	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	<u>-1 706 161</u>	<u>-5 754 257</u>
		-1 703 838	-5 754 257
Resultat före skatt		<u>2 532 494</u>	<u>-4 765 485</u>
Skatt på årets resultat	7	-887 451	972 163
Årets resultat		<u><u>1 645 043</u></u>	<u><u>-3 793 322</u></u>

KONCERNENS BALANSRÄKNING	Not	2015.12.31	2015-06-30
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8,11	279 633 252	267 730 321
Byggnadsinventarier	9,11	7 364 766	0
Pågående nyanläggning	10,11	22 933 187	44 861 546
		<u>309 931 205</u>	<u>312 591 867</u>
Summa anläggningstillgångar		309 931 205	312 591 867
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 111 313	3 965 866
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		364 197	604 261
		<u>1 475 510</u>	<u>4 570 127</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		21 611 626	49 295 343
		<u>21 611 626</u>	<u>49 295 343</u>
Summa omsättningstillgångar		23 087 136	53 865 470
SUMMA TILLGÅNGAR		333 018 341	366 457 337

it
 ↓
 14
 SD

KONCERNENS BALANSRÄKNING	Not	2015.12.31	2015.06.30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Aktiekapital (1 470 000 aktier)	14	1 470 000	1 470 000
Fria reserver		133 183 228	142 856 550
Årets resultat		1 645 043	-3 793 322
Summa eget kapital		<u>136 298 271</u>	<u>140 533 228</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	15	10 691 285	9 510 835
Summa avsättningar		<u>10 691 285</u>	<u>9 510 835</u>
Långfristiga skulder	16		
Skulder till kreditinstitut		163 542 500	124 769 250
Summa långfristiga skulder		<u>163 542 500</u>	<u>124 769 250</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 505 000	2 230 750
Leverantörsskulder		7 457 891	8 965 026
Skatteskulder		577 871	66 246
Övriga skulder		7 607 610	79 159 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	4 337 913	1 222 237
Summa kortfristiga skulder		<u>22 486 285</u>	<u>91 644 024</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		333 018 341	366 457 337
Poster inom linjen			
<u>Ställda säkerheter</u>			
Fastighetsinteckningar		167 000 000	167 000 000
Summa ställda säkerheter		<u>167 000 000</u>	<u>167 000 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

or

 ✓

 1/19

 SD

KASSAFLÖDESANALYS KONCERN	2015-07-01- 2015-12-31	2015-01-08- 2015-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 236 332	988 772
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	2 660 662	576 759
Erhållen ränta	2 323	0
Erlagd Ränta	-1 424 425	-5 704 193
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	5 474 892	-4 138 662
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning (+) / Ökning (-) av fordringar	3 094 617	-4 570 127
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	<u>-75 026 476</u>	<u>89 413 274</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-66 456 967	80 704 485
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark samt byggnadsinv	<u>0</u>	<u>-301 981 642</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-301 981 642
Finansieringsverksamheten		
Årets nyemission	0	147 000 000
Kapitalanskaffningskostnader	0	-3 427 500
Upptagande av lån/amortering	<u>38 773 250</u>	<u>127 000 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	38 773 250	270 572 500
Årets kassaflöde	-27 683 717	49 295 343
Likvida medel vid årets början	49 295 343	0
Likvida medel vid årets slut	21 611 626	49 295 343

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2015-07-01- 2015-12-31</u>	<u>2015-01-08- 2015-06-30</u>
Rörelsens intäkter m.m			
Nettoomsättning	1	<u>525 000</u>	<u>125 416</u>
		525 000	125 416
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 315 265	-368 083
Personalkostnader	3	<u>-132 000</u>	<u>0</u>
		-2 447 265	-368 083
Rörelseresultat		-1 922 265	-242 667
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	<u>1 282 796</u>	<u>315 661</u>
		1 282 796	315 661
Resultat före skatt		-639 469	72 994
Skatt på årets resultat	7	140 786	-16 543
Årets resultat		<u>-498 683</u>	<u>56 451</u>

ct
V
T
SD

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	<u>Not</u>	<u>2015-12-31</u>	<u>2015-06-30</u>
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	14 248 000	9 248 000
Fordringar hos koncernföretag		126 262 599	122 317 661
Uppskjuten skattefodran	15	878 293	737 507
		<u>141 388 892</u>	<u>132 303 168</u>
Summa anläggningstillgångar		141 388 892	132 303 168
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		0	11 760 000
Aktuell skattefodran		465	0
Övriga fordringar		12 246	305 936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 617 992	169 416
		<u>1 630 703</u>	<u>12 235 352</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 268 997	285 615
		<u>1 268 997</u>	<u>285 615</u>
Summa omsättningstillgångar		2 899 700	12 520 967
SUMMA TILLGÅNGAR		144 288 592	144 824 135

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	Not	2015-12-31	2015-06-30
<u>Eget kapital och skulder</u>			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (1 470 000 aktier)	14	1 470 000	1 470 000
		<u>1 470 000</u>	<u>1 470 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		137 033 001	142 856 550
Årets resultat		-498 683	56 451
		<u>136 534 318</u>	<u>142 913 001</u>
Summa eget kapital		138 004 318	144 383 001
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		197 274	281 969
Övriga skulder		5 880 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	207 000	159 165
Summa kortfristiga skulder		<u>6 284 274</u>	<u>441 134</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		144 288 592	144 824 135
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser			
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag		166 047 500	127 000 000
Summa ansvarsförbindelser		<u>166 047 500</u>	<u>127 000 000</u>

ca


KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAG	2015-07-01- 2015-12-31	2015-01-08- 2015-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 922 265	-242 667
Erhållen ränta	1 282 796	315 661
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-639 469	72 994
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	10 604 649	-12 235 352
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	-36 860	441 134
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 928 320	-11 721 224
Investeringsverksamheten		
Investering i dotterföretag	0	-9 248 000
Minskning (+) / ökning (-) av långfristiga fordringar	-8 944 938	-122 317 661
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 944 938	-131 565 661
Finansieringsverksamheten		
Årets nyemission	0	147 000 000
Kapitalanskaffningskostnader	0	-3 427 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	143 572 500
Årets kassaflöde	983 382	285 615
Likvida medel vid årets början	285 615	0
Likvida medel vid årets slut	1 268 997	285 615

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

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

Säkringsredovisning

Koncernen har säkrat 124 062 500 (förfall 2020-05-18) av koncernens totala skuld om 163 542 500 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 - 439 028 kr per 2015-12-31.

Inkomstskatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är justering av avsatt skatt i samband med förvärvet. 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.

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 företags intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar 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 bedömning av framtiden och är osäkra och kan inte tas som en utfästelse om framtida utfall.

Den uppskjutna skattefordran avseende taxerade underskott har bedömts kunna nyttjas fullt ut. Framtida förändringar i gällande lagstiftning kan komma att påverka den uppskjutna skattefordran, liksom rätten till avdrag för finansiella underskott.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

	2015-07-01- 2015-12-31	2015-01-08- 2015-06-30
Not 1 Inköp och försäljning inom koncernen		
<i>Moderbolaget</i>		
Inköp som avser koncernföretag	0	0
Försäljningen som avser koncernföretag	525 000	125 416
	<u>525 000</u>	<u>125 416</u>

ai

W
gh
SD

Not 2	Leasingavtal - Operationell leasing	2015-07-01- 2015-12-31	2015-01-08- 2015-06-30
	<u>Koncernen</u>		
	I nettoomsättningen ingår variabla avgifter med	238 659	55 687
	Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara hyresavtal, där Link PropCo AB är leasegivare, förfaller till betalning enligt följande		
	Inom 1 år	25 178 826	25 188 626
	Mellan 2- 5 år	88 076 928	91 279 713
	Senare än 5 år	49 966 697	59 348 426
		163 222 451	175 816 765

Beloppen ovan är angivna i bashyran enligt hyresavtalen. Beloppen anges i nomniella belopp.

Not 3	Ledande befattningshavares ersättningar	2015-07-01- 2015-12-31	2015-01-08- 2015-06-30
	<u>Koncernen</u>		
	Pontus Kågeman, ordförande	50 000	0
	David Bergendahl, ledamot	25 000	0
	Stefan Davidson, ledamot	25 000	0
		100 000	0
	<u>Moderbolaget</u>		
	Pontus Kågeman, ordförande	50 000	0
	David Bergendahl, ledamot	25 000	0
	Stefan Davidson, ledamot	25 000	0
		100 000	0

Ersättning mot faktura till VD har utgått enligt gällande VD-avtal som beslutats av styrelsen. Beslutad ersättning uppgår till 250 000/år och avtalet kan sägas upp av bägge parter med 6 månaders uppsägningstid. Övriga ersättningar avser uteslutande styrelsearvode.

Not 4	Avskrivningar m.m på materiella anläggningstillgångar	2015-07-01- 2015-12-31	2015-01-08- 2015-06-30
	<u>Koncernen</u>		
	Avskrivningar byggnad	-2 397 760	-559 478
	Avskrivning markanläggningar	-74 061	-17 281
	Avskrivningar byggnadsinventarier	-188 840	0
		-2 660 661	-576 759
	Not 5	2015-07-01- 2015-12-31	2015-01-08- 2015-06-30
	<u>Moderbolaget</u>		
	Ränteintäkter koncernföretag	1 282 331	315 661
	Övriga ränteintäkter	465	0
		1 282 796	315 661

GA
SD

	2015-07-01- 2015-12-31	2015-01-08- 2015-06-30
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
<u>Koncernen</u>		
Räntekostnader kreditinstitut	1 489 284	233 278
Nuvärdesberäkning uppskjuten skatt	216 877	50 604
Pantbrevskostnader	0	2 035 375
Finansieringskostnader	0	3 435 000
	<u>1 706 161</u>	<u>5 754 257</u>
Not 7 Skatt på årets resultat	2015-07-01- 2015-12-31	2015-01-08- 2015-06-30
<u>Koncernen</u>		
Aktuell skatt	63 065	0
Uppskjuten skatt	-950 516	972 163
	<u>-887 451</u>	<u>972 163</u>
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	2 532 494	-4 765 485
Skattekostnad 22,00%	-557 149	1 048 407
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-51 762	-11 133
Ej skattepliktiga intäkter	508	0
Temporära skillnader	-279 048	-65 111
Redovisad effektiv skatt	<u>-887 451</u>	<u>972 163</u>
<u>Moderbolaget</u>		
Uppskjuten skatt	140 786	-16 543
	<u>140 786</u>	<u>-16 543</u>
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	-639 469	72 994
Skattekostnad 22,00%	140 683	-16 059
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	0	-484
Ej skattepliktiga intäkter	103	0
Redovisad effektiv skatt	<u>140 786</u>	<u>-16 543</u>

Not 8 Byggnader och mark	2015.12.31	2015.06.30
<i>Koncernen</i>		
Ingående anskaffningsvärde	269 017 634	0
Årets anskaffning	<u>14 374 752</u>	<u>269 017 634</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	283 392 386	269 017 634
Ingående avskrivningar	-1 287 313	
Övertagna avskrivningar vid förvärv	0	-710 554
Årets avskrivningar	<u>-2 471 821</u>	<u>-576 759</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 759 134	-1 287 313
Utgående redovisat värde	279 633 252	267 730 321
Redovisat värde byggnader	234 191 544	222 214 552
Redovisat värde markanläggningar	3 141 484	3 215 545
Redovisat värde mark	<u>42 300 224</u>	<u>42 300 224</u>
	279 633 252	267 730 321
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	117 231 000	117 231 000
Varav byggnader:	96 431 000	96 431 000
Not 9 Byggnadsinventarier	2015.12.31	2015.06.30
<i>Koncernen</i>		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffning	<u>7 553 606</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 553 606	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	<u>-188 840</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-188 840	0
Utgående redovisat värde	7 364 766	0
Not 10 Pågående nyanläggningar		
<i>Koncernen</i>		
Ingående anskaffningsvärde	44 861 546	0
Årets anskaffning	0	44 861 546
Omföring till byggnad samt byggnadsinventarier	<u>-21 928 359</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 933 187	44 861 546
Utgående redovisat värde	22 933 187	44 861 546
Not 11 Förvaltningsfastighet (byggnader, mark, byggnadsinv, markanläggningar)		
Skattemässigt restvärde inkl byggnadsinventarier	93 965 338	
Verkligt värde förvaltningsfastighet	320 000 000	
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 aktuella värdet ingår byggnader, mark, markanläggningar samt byggnadsinventarier.		
I det skattemässiga restvärdet ingår alla tillgångar under not 8 9, 10.		

Not 12 Andelar i konernföretag		2015.12.31	2015.06.30
<u>Moderbolaget</u>			
Företag		Antal/Kap. andel %	Redovisat värde
Organisationsnummer	Säte		
Link PropCo AB		50 000	14 248 000
559007-1816	Linköping	100,00%	9 248 000
			<hr/>
		14 248 000	9 248 000
Uppgifter om eget kapital och resultat		Eget kapital	Resultat
Link PropCo AB		3 471 484	-1 578 516
Link PropCo AB		2015.12.31	2015.06.30
Ingående anskaffningsvärde		9 248 000	0
Årets investering		5 000 000	9 248 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		<hr/>	<hr/>
		14 248 000	9 248 000
Utgående redovisat värde		14 248 000	9 248 000

Not 13 Eget kapitalKoncernen

	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Ingående kapital	1 470 000	139 063 228		139 063 228
Utdelning till aktieägare		-5 880 000		-5 880 000
Årets vinst			1 645 043	1 645 043
Belopp vid årets utgång	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	1 470 000	133 183 228	1 645 043	134 828 271

Moderbolaget

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Ingående eget kapital	1 470 000	142 856 550	56 451	142 913 001
Disposition av föregående års res		56 451	-56 451	0
Utdelning till aktieägare		-5 880 000		-5 880 000
Årets förlust			-498 683	-498 683
Belopp vid årets utgång	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	1 470 000	137 033 001	-498 683	136 534 318

Not 14 Upplysningar om aktiekapitalModerbolaget

	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde vid årets ingång	1 470 000	1
Antal/värde vid årets utgång	1 470 000	1

af

 50

Not 15 Uppskjuten skattKoncernen

Temporära skillnader byggnader och mark
Underskottsavdrag
Delsumma
Kvittning

Uppskjuten
skattefodran

3 863 220
3 863 220
-3 863 220
0

2015.12.31
Uppskjuten
skatteskuld
14 554 505

14 554 505
-3 863 220
10 691 285

Koncernen

Temporära skillnader byggnader och mark
Underskottsavdrag
Delsumma
Kvittning

Uppskjuten
skattefodran

1 048 407
1 048 407
-1 048 407
0

2015.06.30
Uppskjuten
skatteskuld
10 559 242

10 559 242
-1 048 407
9 510 835

Moderbolaget

Underskottsavdrag

Uppskjuten
skattefodran
878 293
878 293

2015.12.31
Uppskjuten
skatteskuld
0
0

Moderbolaget

Underskottsavdrag

Uppskjuten
skattefodran
737 507
737 507

2015.06.30
Uppskjuten
skatteskuld
0
0

Not 16 Långfristiga skulderKoncernen

Amortering inom 2 till 5 år

2015.12.31

163 542 500
163 542 500

2015.06.30

124 769 250
124 769 250

Not 17 Upplupna kostnaderKoncernen

Förskottsbetalda hyresintäkter
Upplupna räntekostnader
Övriga upplupna kostnader

2015.12.31

3 613 436
345 651
378 826
4 337 913

2015.06.30

0
276 765
945 472
1 222 237

Moderbolag

Övriga upplupna kostnader

207 000
207 000

159 165
159 165

ik
Jm
SD

Göteborg 2016- 03 - 03



Pontus Kågerman



David Bergendahl



Stefan Davidson



Caesar Åfors
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/3 2016

Acrevi Revision KB



Gunnar Johansson
Auktoriserad Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Link Property Investment AB (publ)
Org.nr. 556999-7710

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Link Property Investment AB (publ) för räkenskapsåret 2015-07-01 -- 2015-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 2015 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Link Property Investment AB (publ) för räkenskapsåret 2015-07-01 -- 2015-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

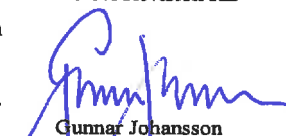
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 8/3 2016

Acrevi Revision KB


Gunnar Johansson
Auktoriserad revisor

Link Property Investment AB (publ)
Org.nr 556999-7710

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årstämmans förfogande står	
Balanserade vinstmedel	137 033 001
Årets resultat	<u>-498 683</u>
	136 534 318

Styrelsen föreslår att	
Till aktieägarna utdelas	-11 760 000
I ny räkning överföres	<u>124 774 318</u>
	136 534 318

Förslag till beslut om vinstutdelning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 11 760 000,00 kr vilket motsvarar 8,00 kr per aktie.

Styrelsen föreslår att utdelning sker med 2,00 kr per aktie vid följande avstämningsdagar:
15/7 2016, 17/10 2016, 16/1 2017 samt 18/4 2017.

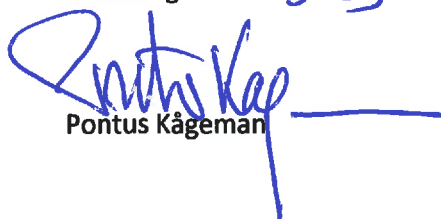
Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvalig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Yttrandet ska ses mot bakgrund av den informationen som framgår av årsredovisningen. Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

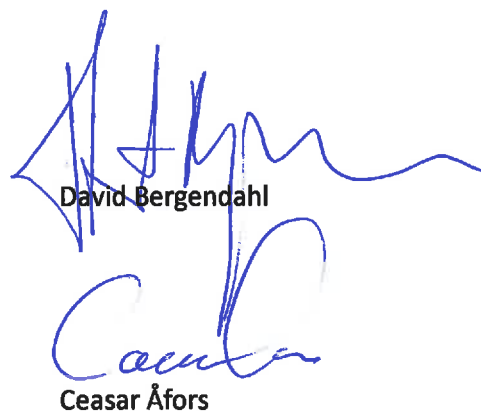
Hänsyn har även tagits till de krav som koncernverksamhetens art, omfattning och risker ställer på koncernens egna kapital samt till koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.


Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Göteborg 2016-03-03


Pontus Kågeman


Stefan Daivdson


David Bergendahl


Ceasar Åfors