

**ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNÅRSREDOVISNING**

2019-01-01 - 2019-12-31

för

Link Prop Investment AB (publ)

556999-7710

**Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31**

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	6
Koncernens balansräkning	7
Koncernens kassaflödesanalys	9
Moderbolagets resultaträkning	10
Moderbolagets balansräkning	11
Moderbolagets kassaflödesanalys	13
Tilläggsupplysningar	14
Underskrifter	20



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 2019.01.01 - 2019.12.31.

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.

Fastigheten är uthyrd till 100 procent, där Ericsson representerar 25 procent av hyresintäkterna och Veoneer Sweden AB representerar 56 procent av hyresintäkterna. Ett bolag kopplat till säljaren av fastigheten förhyr en yta med syfte att ersätta detta hyresavtal med nya externa hyresgäster. Denna förhyrning utgör 7 procent av hyresintäkterna och avtalet löper till 2025. Övriga hyresgäster är Flextronics och Elits Global Group. Årliga hyresintäkter, inklusive tillägg, uppgår till ca 35 Mkr.

Koncernens ekonomiska och administrativa förvaltning sköts av det Göteborgsbaserade förvaltningsbolaget Wilfast Förvaltning AB. Mattias Rickardsson är VD för bolaget på konsultbasis genom ett avtal med Lidan konsult AB. Thomas Nilsson är fastighetschef på konsultbasis genom ett avtal med Sörmlands Företagskonsult AB.

Företagets 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 2019-12-31

Ägare	Antal aktier	Andel i %
LMK Stiftelsen	150 000	10,2
Eton Innovation AB	147 000	10,0
Danica Pension	146 836	10,0
Bengt Johansson	45 459	3,1
Sabis Invest AB	36 000	2,5
SEB Luxemburg	34 320	2,3
Avanza Pension	33 581	2,3
Bengt Magnusson	32 962	2,2
Lars Olofsson	25 000	1,7
Nordnet Pensionsförsäkring AB	23 366	1,6
Summa 10 största	674 524	45,9
Övriga aktieägare	795 476	54,1
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, Tel: +46 8 545 271 00, som Certified Adviser.

Ekonomisk översikt (koncern)	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Nettoomsättning	35 386 013	31 410 360	29 761 804
Rörelsemarginal i %	49,23%	54,82%	51,02%
Balansomslutning	329 180 404	333 835 018	323 042 291
Soliditet	38,62%	38,40%	40,35%
Långsiktigt substansvärde per aktie	182,5	165,7	135,1

* Definitioner av nyckeltal, se not 17

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På ordinarie stämma den 9 maj fastställdes en utdelning om 8 kronor per aktie, att fördelas på fyra utdelningstillfällen. Avstämningsdagarna för utdelning om 2 kr per aktie bestämdes till 15/7 2019, 14/10 2019, 13/1 2020 och 14/4 2020.

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.

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. 25 procent av hyresintäkterna kommer från Ericsson och 56 procent kommer från Veoneer Sweden AB. 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.

Förändrad företagsbeskattning

Regeringen har beslutat om förändrad företagsbeskattning. Beslutet innebär i korthet att ränteavdragen begränsas till 30 procent av skattemässigt Ebitda. Vidare sänks skattesatsen i två steg. Vid beräkning av ränteavdraget skall eventuellt avräkning mot förlustavdrag beaktas. Den nya reglerna gäller från 1 januari 2019. Med stigande marknadsräntor ökar den negativa effekten. Det nya regeverket har ej lett till några begränsningar 2019 och bolagets bedömning är att det ej heller kommer att påverka under 2020.

Fastighetsvärderisk

Det 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. I slutet av 2018 refinansierade bolaget sina lån. Den nya kapitalbindningen löper ut 2023-12-28. Mot bakgrund av koncernens höga amorteringstakt och att belåningsgraden efter fem år sannolikt kommer att understiga 50 procent bedöms refinansieringsrisken 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 påtagligt. Dels är det billigt att finansiera sig med externt kapital, dels är det generellt låga avkastningskrav 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.

Förändring av eget kapital*Koncernen*

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kap	Annat eget kap inkl årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2019-01-01	1 470 000	142 856 550	-16 137 808	128 188 742
Utdelning till aktieägare			-11 760 000	-11 760 000
Årets vinst			10 709 695	10 709 695
Belopp vid årets utgång 2019-12-31	1 470 000	142 856 550	-17 188 113	127 138 437

Moderbolaget

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång 2019-01-01	1 470 000	104 018 370	1 219 067	105 237 437
Disposition av föregående års res		1 219 067	-1 219 067	0
Utdelning till aktieägare		-11 760 000		-11 760 000
Årets resultat			1 120 783	1 120 783
Belopp vid årets utgång 2019-12-31	1 470 000	93 477 437	1 120 783	94 598 220

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årstämman förfogande står

Balanserade vinstmedel	93 477 437
Årets resultat	1 120 783
	<hr/>
	94 598 220

Styrelsen föreslår att

Till aktieägarna utdelas	11 760 000
I ny räkning överföres	82 838 220
	<hr/>
	94 598 220

U
SD
ML OR

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2019-01-01 2019-12-31</u>	<u>2018-01-01 2018-12-31</u>
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	35 386 013	31 410 360
Övriga rörelseintäkter		<u>0</u>	<u>827 080</u>
		35 386 013	32 237 440
Rörelsens kostnader			
Fastighetsrelaterade kostnader		-10 024 243	-7 376 009
Övriga rörelsekostnader		-31 690	0
Övriga externa kostnader		-1 213 507	-1 231 612
Personalkostnader	3	-115 528	-132 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	<u>-6 579 308</u>	<u>-6 278 938</u>
		-17 964 276	-15 018 559
Rörelseresultat		17 421 737	17 218 881
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	<u>-3 760 218</u>	<u>-5 079 426</u>
		-3 760 218	-5 079 426
Resultat före skatt		13 661 519	12 139 455
Skatt på årets resultat	7	-2 951 824	-2 532 938
Årets resultat		<u>10 709 695</u>	<u>9 606 517</u>

KONCERNENS BALANSRÄKNING	<u>Not</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8,11	280 966 419	280 965 686
Byggnadsinventarier	9,11	16 305 318	12 421 575
Pågående nyanläggning	10,11	467 700	6 314 672
		<u>297 739 437</u>	<u>299 701 933</u>
Summa anläggningstillgångar		297 739 437	299 701 933
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 648	10 326
Övriga fordringar		8 292	3 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		791 253	1 624 913
		<u>803 193</u>	<u>1 638 531</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		30 637 774	32 494 554
		<u>30 637 774</u>	<u>32 494 554</u>
Summa omsättningstillgångar		31 440 967	34 133 085
SUMMA TILLGÅNGAR		329 180 404	333 835 018

SD

 ML

 DT

KONCERNENS BALANSRÄKNING	Not	2019-12-31	2018-12-31
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		-27 897 808	-25 744 325
Årets resultat		10 709 695	9 606 517
Summa eget kapital		127 138 437	128 188 742
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	13	18 842 406	17 113 423
Summa avsättningar		18 842 406	17 113 423
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	163 476 500	166 004 500
Summa långfristiga skulder		163 476 500	166 004 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 528 000	2 528 000
Leverantörsskulder		2 320 471	4 055 374
Skatteskulder		2 272 107	3 902 217
Övriga skulder		9 622 567	8 760 112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 979 916	3 282 650
Summa kortfristiga skulder		19 723 061	22 528 353
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		329 180 404	333 835 018

KASSAFLÖDESANALYS KONCERN	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	17 421 737	17 218 881
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	6 579 308	6 278 938
Erhållen ränta	0	0
Erlagd ränta samt kostnader för lösen av lån	-3 032 103	-4 348 128
Betald skatt	-1 764 028	-5 191
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	19 204 914	19 144 500
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning (+) / Ökning (-) av fordringar	835 338	-329 182
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	-2 992 221	2 215 164
Kassaflöde från den löpande verksamheten	17 048 031	21 030 482
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark samt byggnadsinv	-4 616 811	-6 314 672
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 616 811	-6 314 672
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-11 760 000	-11 760 000
Upptagande av lån/amortering	-2 528 000	7 472 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-14 288 000	-4 288 000
Årets kassaflöde	-1 856 780	10 427 810
Likvida medel vid årets början	32 494 554	22 066 744
Likvida medel vid årets slut	30 637 774	32 494 554



 SD

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2019-01-01</u> <u>2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>2018-12-31</u>
Rörelsens intäkter m.m			
Nettoomsättning	2	1 061 000	1 050 000
		<u>1 061 000</u>	<u>1 050 000</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 166 866	-1 170 978
Personalkostnader	3	-115 528	-132 000
		<u>-1 282 394</u>	<u>-1 302 978</u>
Rörelseresultat		-221 394	-252 978
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1 648 529	1 817 085
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 202	-1 201
		<u>1 647 327</u>	<u>1 815 884</u>
Resultat före skatt		1 425 933	1 562 906
Skatt på årets resultat	7	-305 150	-343 839
Årets resultat		<u>1 120 783</u>	<u>1 219 067</u>



SD

ML

BR

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	<u>Not</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	14 248 000	14 248 000
Fordringar hos koncernföretag		<u>77 762 599</u>	<u>88 762 599</u>
		92 010 599	103 010 599
Summa anläggningstillgångar		92 010 599	103 010 599
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		8 292	2 972
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>9 584 609</u>	<u>7 932 080</u>
		9 592 901	7 935 052
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>1 192 326</u>	<u>2 214 074</u>
		1 192 326	2 214 074
Summa omsättningstillgångar		10 785 227	10 149 126
SUMMA TILLGÅNGAR		102 795 826	113 159 725

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	<u>Not</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<u>Eget kapital och skulder</u>			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (1 470 000 aktier)		1 470 000	1 470 000
		<u>1 470 000</u>	<u>1 470 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		93 477 437	104 018 370
Årets resultat		1 120 783	1 219 067
		<u>94 598 220</u>	<u>105 237 437</u>
Summa eget kapital		96 068 220	106 707 437
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		99 310	111 972
Övriga skulder		5 880 000	5 880 000
Skatteskulder		550 296	245 146
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	198 000	215 170
Summa kortfristiga skulder		<u>6 727 606</u>	<u>6 452 288</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 795 826	113 159 725

KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAG	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-221 394	-252 978
Erlagd ränta	-1 202	-1 201
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-222 596	-254 179
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	-9 320	336 624
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	-29 832	-54 584
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-261 748	27 861
Investeringsverksamheten		
Minskning (+) / ökning (-) av långfristiga fordringar	11 000 000	3 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	11 000 000	3 000 000
Finansieringsverksamheten		
Nyemission/tillskott/utdelning	-11 760 000	-11 760 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-11 760 000	-11 760 000
Årets kassaflöde	-1 021 748	-8 732 139
Likvida medel vid årets början	2 214 074	10 946 213
Likvida medel vid årets slut	1 192 326	2 214 074

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

Hysesintäkter 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 124 850 000 kr (förfall 2023-12-28) av koncernens totala skuld om 166 004 500 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 - 1 129 271 kr (inkl räntor) per 2019-12-31.

Inkomstskatt

Ingen aktuell skatt finns för året.

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 affärssuppgörelsen 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 företagens 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 bedömninga av framtiden och är osäkra och kan inte tas som en utfästelse om framtida utfall.

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen		
<i>Moderbolaget</i>		
Inköp som avser koncernföretag	0	0
Försäljningen som avser koncernföretag	1 050 000	1 050 000
	<u>1 050 000</u>	<u>1 050 000</u>

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Not 3 Ledande befattningshavares ersättningar		
<i>Koncernen</i>		
Pontus Kågeman, ordförande	50 000	50 000
David Bergendahl, ledamot	25 000	25 000
Stefan Davidson, ledamot	25 000	25 000
	<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Pontus Kågeman, ordförande	50 000	50 000
David Bergendahl, ledamot	25 000	25 000
Stefan Davidson, ledamot	25 000	25 000
	<u>100 000</u>	<u>100 000</u>

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.

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Not 4 Avskrivningar m.m på materiella anläggningstillgångar		
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar byggnad	5 244 894	5 200 104
Avskrivning markanläggningar	357 680	340 356
Avskrivningar byggnadsinventarier	976 734	738 478
	<u>6 579 308</u>	<u>6 278 938</u>

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
<i>Moderbolaget</i>		
Ränteintäkter koncernföretag	1 648 529	1 817 085
	<u>1 648 529</u>	<u>1 817 085</u>

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
<i>Koncernen</i>		
Räntekostnader kreditinstitut	2 978 363	2 947 758
Kostnader i samband med lösen av krediten	0	1 392 426
Övriga räntekostnader	53 740	7 944
Nuvärdesberäkning uppskjuten skatt	728 115	731 298
	<u>3 760 218</u>	<u>5 079 426</u>

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Not 7 Skatt på årets resultat		
<u>Koncernen</u>		
Aktuell skatt	-1 950 958	-2 147 479
Uppskjuten skatt	-1 000 866	-385 459
	<u>-2 951 824</u>	<u>-2 532 938</u>
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	13 661 519	12 139 455
Skattekostnad 21,4% (22%)	-2 923 565	-2 670 680
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-161 561	-131 546
Ej skattepliktiga intäkter	53 500	0
Ränta periodiseringsfond	-5 894	0
Omvärdering uppskjuten skatt till ny skattesats	85 695	269 288
Redovisad effektiv skatt	<u>-2 951 824</u>	<u>-2 532 938</u>
<u>Moderbolaget</u>		
Aktuell skatt	-305 150	-245 146
Uppskjuten skatt	0	-98 693
	<u>-305 150</u>	<u>-343 839</u>
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	1 425 933	1 562 906
Skattekostnad 21,4% (22,00)	-305 150	-343 839
Skatteeffekt av:		
Redovisad effektiv skatt	<u>-305 150</u>	<u>-343 839</u>
Not 8 Byggnader och mark	2019.12.31	2018.12.31
<u>Koncernen</u>		
Ingående anskaffningsvärde	301 346 199	301 346 199
Omklassificeringar	5 603 307	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>306 949 506</u>	<u>301 346 199</u>
Ingående avskrivningar	-20 380 513	-14 840 053
Årets avskrivningar	-5 602 574	-5 540 460
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-25 983 087</u>	<u>-20 380 513</u>
Utgående redovisat värde	280 966 419	280 965 686
Redovisat värde byggnader	231 680 081	233 014 597
Redovisat värde markanläggningar	6 986 114	5 650 865
Redovisat värde mark	42 300 224	42 300 224
	<u>280 966 419</u>	<u>280 965 686</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	126 229 000	124 606 000
Varav byggnader:	103 229 000	103 806 000

Not 9 Byggnadsinventarier	2019.12.31	2018.12.31
<i>Koncernen</i>		
Ingående anskaffningsvärde	14 769 589	14 769 589
Omklassificeringar	4 860 477	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>19 630 066</u>	<u>14 769 589</u>
Ingående avskrivningar	-2 348 014	-1 609 536
Årets avskrivningar	-976 734	-738 478
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 324 748</u>	<u>-2 348 014</u>
Utgående redovisat värde	16 305 318	12 421 575

Not 10 Pågående nyanläggningar	2019.12.31	2018.12.31
<i>Koncernen</i>		
Ingående anskaffningsvärde	6 314 672	0
Årets anskaffning	4 616 811	6 314 672
Omklassificeringar	-10 463 783	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>467 700</u>	<u>6 314 672</u>
Utgående redovisat värde	467 700	6 314 672

Not 11 Förvaltningsfastighet (byggnader, mark, byggnadsinv, pågående nyanläggningar och markanläggningar)	
Skattemässigt restvärde inkl byggnadsinventarier	80 615 307
Verkligt värde förvaltningsfastighet	420 000 000

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.

Not 12 Andelar i koncernföretag	2019.12.31	2018.12.31
<i>Moderbolaget</i>		
Företag	Antal/Kap. andel %	Redovisat värde
Organisationsnummer	Säte	Redovisat värde
Link PropCo AB	50 000	14 248 000
559007-1816	Linköping 100,00%	<u>14 248 000</u>
Uppgifter om eget kapital och resultat	Eget kapital	Resultat
Link PropCo AB	25 201 638	5 655 228
Link PropCo AB	2019.12.31	2018.12.31
Ingående anskaffningsvärde	14 248 000	14 248 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>14 248 000</u>	<u>14 248 000</u>
Utgående redovisat värde	14 248 000	14 248 000

Not 13 Uppskjuten skatt		2019.12.31
<u>Koncernen</u>	Uppskjuten skattefodran	Uppskjuten skatteskuld
Temporära skillnader byggnader och mark	0	15 641 305
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	0	3 201 101
Delsumma	<u>0</u>	<u>18 842 406</u>
Kvittning	<u>0</u>	<u>0</u>
	0	18 842 406
		2018.12.31
<u>Koncernen</u>	Uppskjuten skattefodran	Uppskjuten skatteskuld
Temporära skillnader byggnader och mark	0	14 977 217
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	0	2 136 207
Delsumma	<u>0</u>	<u>17 113 424</u>
Kvittning	<u>0</u>	<u>0</u>
	0	17 113 424
Not 14 Långfristiga skulder	2019.12.31	2018.12.31
<u>Koncernen</u>		
Amortering inom 2 till 5 år	<u>163 476 500</u>	<u>166 004 500</u>
	163 476 500	166 004 500
Not 15 Upplupna kostnader	2019.12.31	2018.12.31
<u>Koncernen</u>		
Förskottsbetalda hyresintäkter	1 810 851	2 074 567
Upplupna räntekostnader	16 419	17 106
Övriga upplupna kostnader	<u>1 152 646</u>	<u>1 190 977</u>
	2 979 916	3 282 650
<u>Moderbolag</u>		
Övriga upplupna kostnader	<u>198 000</u>	<u>215 170</u>
	198 000	215 170
ÖVRIGA NOTER		
Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2019.12.31	2018.12.31
<u>Koncernen</u>		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	<u>167 000 000</u>	<u>167 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	167 000 000	167 000 000
Eventalförpliktelser		
Derivatavtal (swap)	<u>-1 129 271</u>	<u>31 856</u>
	-1 129 271	31 856
<u>Moderbolag</u>		
Eventalförpliktelser		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	<u>166 004 500</u>	<u>168 532 500</u>
Summa eventalförpliktelser	166 004 500	168 532 500

Not 17 Definitioner av nyckeltal

Rörelsemarginal i procent

Rörelseresultatet i procent av nettoomsättningen

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.

Göteborg 2020-03-02



Pontus Kägerman



David Bergendahl



Stefan Davidson



Mattias Rickardsson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/3 - 2020



David Johansson
Auktoriserad Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Link Property Investment AB (publ) för år 2019.

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 2019 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.

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 Property Investment AB (publ) för år 2019 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 revisionssed 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 13/2 -2020

Mazars Set Revisionsbyrå AB



David Johansson

Auktoriserad revisor