

Link Prop Investment AB (publ)

Halvårsrapport 2023-06-30

REDOGÖRELSE FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 30 JUNI 2023

- Hyresintäkterna inkl tillägg uppgick till 21 556 003 kr (18 278 835)
- Övriga rörelseintäkter uppgick till 1 210 495 kr (0)
- Driftöverskottet uppgick till 16 343 242 kr (12 755 252)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 12 216 119 kr (9 814 460)
- Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 8,31 kr (6,68)
- Periodens resultat uppgick till 6 129 318 kr (4 907 658)
- Resultat per aktie uppgick till 4,17 kr (3,34)
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 224,69 kr (230,33)

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Fastigheten är uthyrd till 100 procent. Under perioden har Veoneer Sweden AB sagt upp sitt hyresavtal om 5145 kvm till avflytt per 2023-12-31. Förhandlingar pågår med aktörer om delar av den yta som Veoneer lämnar.

Bolaget delade ut 2 kr per aktie 9 januari 2023 samt 11 april 2023.

På stämman den 24 maj fastställdes utdelningen till 8 kr per aktie fördelat på fyra tillfällen, 10 juli 2023, 9 oktober 2023, 8 januari 2024 samt 8 april 2024.

KOMMENTARER TILL UTVECKLINGEN

Fastigheten har under perioden varit uthyrd till 100 procent. Övriga rörelseintäkter består av engångshyra till följd av investeringar i Arriver Software AB:s lokaler.

Verksamhetens karaktär gör att både intäkter och kostnader på förhand, med relativt stor precision, går att beräkna inom ramen för nuvarande hyreskontrakts längd och omfattning.

Link Props banklån förfaller 2023-12-28 och mot bakgrund av koncernens låga belåningsgrad på 32 procent samt löpande kontakter med banken är bedömningen att Link Prop kommer att kunna refinansiera lånet. Den nuvarande genomsnittliga räntan om 2,48 % första halvåret 2023 påverkas positivt av den ränteswap som bolaget har. Även ränteswapen löper ut 2023-12-28.

Genom att merparten av förbrukningen av el debiteras hyresgästerna har inte bolaget påverkats i någon nämnvärd omfattning av de högre elpriserna. Styrelsen följer noga utvecklingen i omvärlden och hyresgästernas situation. Samtliga hyresgäster har under året betalat sin ordinarie hyra.

FINANSIELL ÖVERSIKT/NYCKELTAL*

	2023-06-30 Jan - Juni 2023	2022-06-30 Jan - Juni 2022	2022-12-31 Jan - Dec 2022
Förvaltningsresultat, kr	12 216 119	9 814 460	20 073 949
Periodens resultat, kr	6 129 318	4 907 658	10 144 575
Avkastning på eget kapital	5,0%	4,0%	8,1%
Balansomslutning, kr	325 472 208	319 357 985	336 385 099
Soliditet	36,5%	37,3%	37,0%
Fastighetens marknadsvärde, kr	494 000 000	503 000 000	494 000 000
Belåningsgrad	32%	32%	32%
Eget kapital per aktie, kr	80,8	81,0	84,6
Resultat efter skatt per aktie, kr	4,17	3,34	6,90
Långsiktigt substansvärde per aktie	224,69	230,33	229,14
Antal utestående aktier**	1 470 000	1 470 000	1 470 000

* Definitioner av nyckeltal, se sid 12.

**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 utgörs av kontor, labb och produktionsytor.

Fastigheten är idag uthyrd till 100 procent. Av hyresvärdet representerar Ericsson 20 procent, Arriver Software AB 37 procent, Veoneer Sweden AB 22 procent och Actia Nordic samt Actia EMS Sweden AB 21 procent. Det årliga hyresvärdet för 2023 uppgår till cirka 41 mkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Med avstämningsdag den 10 juli 2023 delade bolaget ut 2 kronor 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 hyresintäkter inkl tillägg uppgick till 21 556 003 kr (18 278 835).

Ökningen av hyresintäkterna kommer från indexökningar, utdebitering av el och värme samt inflyttningar av Actia Nordic AB samt Actia EMS under första halvåret 2022.

Övriga rörelseintäkter avser en engångshyra till följd av investeringar gjorda i Arriver Softwares lokaler. Samtliga hyresavtal regleras till 100 procent med konsumentprisindex.

Fastighetskostnader

Koncernens fastighetskostnader uppgick till -6 423 256 kr (- 5 523 583).

Fastighetskostnaderna har ökat jämfört med 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.

Resultat

Förvaltningsresultatet, periodens resultat med återläggning av skatt och avskrivningar, uppgick till 12 216 119 kr (9 814 460).

Periodens resultat uppgick till 6 129 318 kr (4 907 658).

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 10 861 142 kr (8 967 779) för perioden.

Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med - 4 792 772 kr (- 11 057 319) för perioden. Investeringarna avser anpassningar för Arriver Software AB och kommer vid slutförandet att faktureras till Arriver Software AB.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till - 7 144 000 kr (-7 144 000) för perioden.

Periodens kassaflöde uppgick till - 9 891 873 (- 14 784 348).

FINANSIERING

Eget kapital och skulder

Koncernens eget kapital uppgick vid periodens slut till 118 703 584 kr (119 097 349).

Soliditeten uppgick till 36,5 procent (37,3).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder avseende fastighetsförvärv uppgick till 157 156 500 kr (159 684 500) per den 30 juni 2023. Lånen har en

kapitalbindning till 2023-12-28. Av skulderna är 118 200 000 kr räntesäkrade med swapavtal som löper till 2023-12-28. Per bokslutsdagen uppgick den genomsnittliga räntan för samtliga lån från kreditinstitut till 2,48 procent (1,77).

Värdet på swopen uppgick till 2 032 092 kr (3 022 071) per den 30 juni 2023.

Likviditet

Tillgänglig likviditet per den 30 juni 2023 uppgick till 16 320 022 kr (11 464 915).

Aktien

Per den 30 juni 2023 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 %
M2 Asset Management AB	340 324	23,2
Klippörn AB	250 000	17,0
Futur Pension	127 635	8,7
Lars Zettergren	35 000	2,4
Bengt Magnusson	34 000	2,3
Avanza Pension	32 055	2,2
Sabis Invest AB	29 775	2,0
Nordnet Pensionsförsäkring	27 294	1,9
Lars Olofsson	25 000	1,7
Bengt Johansson	23 242	1,6
Summa 10 största	924 325	62,9
Övriga aktieägare	545 675	37,1
Totalt	1 470 000	100

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

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, 24 maj 2023, beslutades om 8 kr per aktie i utdelning fördelat på fyra tillfällen. Med avstämningsdag 10 juli 2023 har 2 kr per aktie delats ut. Med avstämningsdag den 9 oktober 2023, 8 januari 2024 och 8 april 2024 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 Aurum Fastighetsutveckling AB/ Carl Johan Thorell. Wilfast förvaltning AB sköter den ekonomiska förvaltningen.

MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter för perioden var 642 068 kr (579 207).
Periodens resultat uppgick till - 257 312 kr (35 031 527).
Kassa och likvida medel uppgick till 3 997 141 kr (3 848 074) vid periodens slut.
Antal anställda vid periodens slut uppgick till 0 person (0).
Soliditeten uppgick till 86,7 % (88,7). 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 i årsredovisningen för år 2022 på sidan 3. Riskerna finns även beskrivna på sid 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>	2023-01-01	2022-01-01	2022-01-01
	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Hysesintäkter inkl tillägg	21 556 003	18 278 835	38 479 597
Övriga rörelseintäkter	1 210 495	0	993 400
Fastighetskostnader	-6 423 256	-5 523 583	-13 073 388
Driftsöverskott	16 343 242	12 755 252	26 399 609
Administrationskostnader	-1 825 399	-1 155 814	-2 478 382
Finansiella kostnader	-2 301 724	-1 784 978	-3 847 278
Förvaltningsresultat	12 216 119	9 814 460	20 073 949
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	-4 433 260	-3 569 926	-7 148 125
Resultat före skatt	7 782 859	6 244 534	12 925 824
Skatt på periodens resultat	-1 653 541	-1 336 876	-2 781 249
Periodens resultat	6 129 318	4 907 658	10 144 575

KONCERNENS BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	272 664 147	266 807 067	275 704 641
Byggnadsinventarier	27 063 246	15 331 959	26 739 313
Pågående nyanläggning	5 526 410	22 949 611	2 450 337
Summa anläggningstillgångar	305 253 803	305 088 637	304 894 291
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	0	22 500	824 094
Övriga fordringar	634 345	838 944	377 434
Skattefordran	391 200	0	0
Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	2 872 838	1 942 989	4 077 385
Summa kortfristiga fordringar	3 898 383	2 804 433	5 278 913
Kassa och bank			
Kassa och bank	16 320 022	11 464 915	26 211 895
	16 320 022	11 464 915	26 211 895
Summa omsättningstillgångar	20 218 405	14 269 348	31 490 808
SUMMA TILLGÅNGAR	325 472 208	319 357 985	336 385 099
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	1 470 000	1 470 000	1 470 000
Övrigt tillskjutet kapital	142 856 550	142 856 550	142 856 550
Annat eget kapital	-31 752 284	-30 136 859	-30 136 859
Periodens resultat	6 129 318	4 907 658	10 144 575
Summa eget kapital	118 703 584	119 097 349	124 334 266
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	22 850 244	21 577 292	23 401 386
Summa avsättningar	22 850 244	21 577 292	23 401 386
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	0	157 156 500	0
Övriga skulder	5 398 850	0	5 398 850
Summa långfristiga skulder	5 398 850	157 156 500	5 398 850
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	157 156 500	2 528 000	158 420 500
Leverantörsskulder	2 342 309	3 107 189	2 061 513
Skatteskulder	0	71 011	0
Övriga skulder	91 406	91 406	7 335 940
Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	7 169 315	3 969 238	9 552 644
Skuld till aktieägare	11 760 000	11 760 000	5 880 000
Summa kortfristiga skulder	178 519 530	21 526 844	183 250 597
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	325 472 208	319 357 985	336 385 099

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01 2023-06-30	2022-01-01 2022-06-30	2022-01-01 2022-12-31
Summa ingående eget kapital	124 334 266	125 949 691	125 949 691
Utdelning till aktieägare	-11 760 000	-11 760 000	-11 760 000
Periodens resultat	6 129 318	4 907 658	10 144 575
Summa eget kapital	118 703 584	119 097 349	124 334 266

KONCERNENS KASSAFLÖDE

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01 2023-06-30	2022-01-01 2022-06-30	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott	16 343 242	12 755 252	26 399 609
Administrationskostnader	-1 825 399	-1 155 814	-2 478 382
Finansiella kostnader	-1 941 651	-1 423 796	-3 125 048
Betald skatt	-1 715 050	-1 207 863	-2 349 247
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	10 861 142	8 967 779	18 446 932
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	1 380 530	-1 988 084	-4 462 564
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	-10 196 773	-3 562 724	9 308 586
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 044 899	3 416 971	23 292 954
Investeringsverksamheten			
Förändring materiella anläggningstillgångar	-4 792 772	-11 057 319	-14 441 172
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 792 772	-11 057 319	-14 441 172
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning till ägare	-5 880 000	-5 880 000	-11 760 000
Deposition hyra			5 398 850
Amorteringar/upptagande av lån	-1 264 000	-1 264 000	-2 528 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 144 000	-7 144 000	-8 889 150
Periodens kassaflöde	-9 891 873	-14 784 348	-37 368
Likvida medel vid periodens början	26 211 895	26 249 263	26 249 263
Likvida medel vid periodens slut	16 320 022	11 464 915	26 211 895
Förändring i likvida medel	-9 891 873	-14 784 348	-37 368

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01 2023-06-30	2022-01-01 2022-06-30	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m			
Nettoomsättning	642 068	579 207	1 158 414
Summa intäkter	642 068	579 207	1 158 414
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	-1 658 652	-1 095 923	-2 376 793
Summa kostnader	-1 658 652	-1 095 923	-2 376 793
Rörelseresultat	-1 016 584	-516 716	-1 218 379
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag			35 000 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	692 513	35 556 422	1 315 101
Räntekostnader och liknande resultatposter	0	0	0
Summa resultat från finansiella poster	692 513	35 556 422	36 315 101
Resultat före skatt	-324 071	35 039 706	35 096 722
Skatt på periodens resultat	66 759	-8 179	-19 838
Periodens resultat	-257 312	35 031 527	35 076 884

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14 248 000	14 248 000	14 248 000
Fordringar hos koncernföretag	64 225 581	77 225 581	74 225 581
Uppskjuten skattefordran	0	5 997	0
Summa anläggningstillgångar	78 473 581	91 479 578	88 473 581
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran	603 849	541 571	279 991
Övriga fordringar	124 446	65 703	178 553
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 160 854	12 728 348	13 399 698
Summa kortfristiga fordringar	14 889 149	13 335 622	13 858 242
Kassa och bank			
Kassa och bank	3 997 141	3 848 074	959 747
	3 997 141	3 848 074	959 747
Summa omsättningstillgångar	18 886 290	17 183 696	14 817 989
SUMMA TILLGÅNGAR	97 359 871	108 663 274	103 291 570
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	1 470 000	1 470 000	1 470 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	83 189 983	59 873 099	59 873 099
Periodens resultat	-257 312	35 031 527	35 076 884
Summa fritt eget kapital	82 932 671	94 904 626	94 949 983
Summa eget kapital	84 402 671	96 374 626	96 419 983
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	822 780	146 756	406 135
Skuld aktieägare	11 760 000	11 760 000	5 880 000
Övriga skulder			662
Skatteskuld	0	0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	374 420	381 892	584 790
Summa kortfristiga skulder	12 957 200	12 288 648	6 871 587
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	97 359 871	108 663 274	103 291 570

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i kr	2023-01-01	2022-01-01	2022-01-01
	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-1 016 584	-516 716	-1 218 379
Erhållen ränta och utdelning	0	0	423
Finansiella kostnader			0
Skatt	-160 272	-8 179	-293 832
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	-1 176 856	-524 895	-1 511 788
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	-1 030 907	-294 670	-59 035
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	1 125 157	-95 420	647 511
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 082 606	-914 985	-923 312
Investeringsverksamheten			
Minskning/ökning av långfristiga fordringar	10 000 000	0	3 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	10 000 000	0	3 000 000
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	3 037 394	-6 794 985	-9 683 312
Likvida medel vid periodens början	959 747	10 643 059	10 643 059
Likvida medel vid periodens slut	3 997 141	3 848 074	959 747
Förändring i likvida medel	3 037 394	-6 794 985	-9 683 312

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.

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké 2023: 26 februari 2024

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.

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 bokslutskommuniké.

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 24 augusti 2023

Link Prop Investment AB (publ)

Fredrik Österberg
Styrelseordförande

Pontus Kågerman
Styrelseledamot

David Bergendahl
Styrelseledamot

Ebba Sjögen
Styrelseledamot

Jakob Österberg
Styrelseledamot

Mattias Rickardsson
Verkställande direktör

Andreas Lindenhiersta
Styrelseledamot