

Link Prop Investment AB (publ)

Halvårsrapport 2021-06-30

REDOGÖRELSE FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 30 JUNI 2021

- Hyresintäkterna inkl tillägg och övriga rörelseintäkter uppgick till 21 515 903 kr (16 885 674)
- Driftsöverskottet uppgick till 16 951 595 kr (12 821 288)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 14 121 505 kr (9 770 994)
- Periodens resultat uppgick till 8 335 368 kr (4 907 259)
- Resultat per aktie uppgick till 5,67 kr (3,34)
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 217,10 kr (178,90)

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

I maj tecknades två nya hyresavtal om totalt 4 224 kvm med Actia Nordic AB samt Actia EMS Sweden AB. Hyresavtalet med Actia Nordic AB är ett nytecknat hyresavtal på totalt 2 250 kvm och Actia EMS Sweden AB är en förlängning och utökning av befintligt hyresavtal med 282 kvm. Avtalstiden för båda avtalen är 5 år med start 2022-03-01. Beräknad investering för anpassningarna av lokalerna uppgår till 20 miljoner kronor och kommer att finansieras via befintlig likviditet. Efter inflyttningen av de nya hyresavtalen uppgår vakansgraden i fastigheten till mindre än 2 procent.

I samband med uthyrningen tecknades också en överenskommelse med de ursprungliga säljarna av fastigheten Idédebatten 3 Linköping om ett förtida upphörande av ett hyresavtal kopplat till hyresgarantin. Hyrestiden löpte ursprungligen till 2025-05-18 och som ersättning för den kvarvarande hyrestiden har säljaren erlagt 5 miljoner kontant till Link Prop Investment vilket redovisas under övriga rörelseintäkter. Efter uppgörelsen finns det inte längre någon kvarvarande yta i fastigheten som är kopplad till hyresgarantin.

Styrelsen i bolaget har beslutat att anta en ny strategi innebärande tillväxt och riskspridning genom förvärv av fler fastigheter.

Pandemin har inte påverkat bolaget och under det första halvåret har samtliga hyresgäster betalt sin hyra. Ledningen har en nära dialog med hyresgästerna och följer noga utvecklingen av covid-19 och dess eventuella konsekvenser på bolaget och hyresgästerna.

Bolaget delade ut 2 kr per aktie 11 januari 2021 samt 12 april 2021.

På stämman den 21 april fastställdes utdelningen till 8 kr per aktie fördelat på fyra tillfällen, 12 juli 2021, 11 oktober 2021, 10 januari 2022 samt 11 april 2022.

Finansiell översikt/nyckeltal *

	2021-06-30 Jan - juni 2021	2020-06-30 Jan- juni 2020	2020-12-31 Jan-dec 2020
Hyresintäkter, kr	16 365 903	16 885 674	34 278 785
Driftöverskott, kr	16 951 595	12 821 288	26 113 691
Förvaltningsresultat, kr	14 121 505	9 770 994	20 512 043
Periodens resultat, kr	8 335 368	4 907 259	10 603 351
Avkastning på eget kapital	6,8%	4,1%	8,4%
Balansomslutning, kr	328 376 631	325 568 859	324 370 935
Soliditet	37,3%	36,9%	38,8%
Fastighetens marknadsvärde, kr	467 000 000	420 000 000	432 000 000
Belåningsgrad	35%	39%	38%
Eget kapital per aktie, kr	83,4	81,8	85,7
Resultat efter skatt per aktie, kr	5,67	3,34	7,21
Långsiktigt substansvärde per aktie	217,10	178,90	194,00
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 i huvudsak utgörs av kontorslokaler.

Fastigheten är idag uthyrd till 87 procent, efter inflyttning av de tecknade hyresavtalen 2022-03-01 uppgår uthyrningsgraden till mer än 98 procent. Av hyresvärdet representerar Ericsson 25 procent, Veoneer Sweden AB 56 procent och Actia EMS Sweden AB 6 procent. Det årliga hyresvärdet uppgår till cirka 35 mkr.

Styrelsen har beslutat att ändra bolagets strategi innebärande tillväxt och riskspridning genom förvärv av fler fastigheter.

KOMMENTARER TILL UTVECKLINGEN

Koncernen utvecklas som beräknat. Verksamhetens karaktär gör att både intäkter och kostnader på förhand, med relativt stor precision, går att beräkna inom längden för nuvarande hyreskontrakts omfattning.

Med anledning av uthyrningen till Actia EMS AB och Actia Nordic AB samt lösen av tidigare hyresgaranti från säljaren har en ny fastighetsvärdering för Idédebatten 3 upprättats. Fastighetsvärderingen har utförts av oberoende auktoriserad värderingsman och värdet på fastigheten uppgår till 467 miljoner kronor vilket är en ökning med 35 miljoner kronor jämfört med 2020-12-31.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Koncernens största hyresgäst, Veoneer Sweden AB som ingår i koncernen Veoneer, har i juli mottagit bud på Veoneer koncernens aktier. Hyresavtalet med Veoneer Sweden AB löper till 2023-12-31 och Link Prop Investment AB har en löpande dialog med Veoneer Sweden AB, vilket inte har gett någon information förändringar av verksamheten framåt.

Med avstämningsdag den 12 juli 2021 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 uppgick till 16 365 903 kr (16 885 674). Övriga intäkter som består av kontant ersättning för förtida upphörande av hyresavtal kopplat till hyresgarantin uppgår till 5 150 000 kr. Minskningen av hyresintäkterna jämfört med föregående år är främst kopplat upphörandet av hyresavtalet kopplat till hyresgarantin samt vakanser. Vakanserna i fastigheten uppgår till 2 961 kvm varav 2 387 kvm ingår i hyresavtal tecknade med Actia Nordic AB samt Actia EMS AB.

Samtliga hyresavtal regleras med konsumentprisindex vilket har påverkat intäkterna positivt.

Fastighetskostnader

Koncernens fastighetskostnader uppgick till -4 564 308 kr (- 4 064 386).

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 14 121 505 kr (9 770 994).

Periodens resultat uppgick till 8 335 368 kr (4 907 259).

Både förvaltningsresultatet och periodens resultat har påverkats positivt med intäkterna avseende det förtida upphörande av hyresavtalet.

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 13 508 274 kr (9 075 426) för perioden.

Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med - 1 304 383 kr (-1 840 097) för perioden.

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

Periodens kassaflöde uppgick till 6 288 613 kr (- 1 428 408).

FINANSIERING

Eget kapital och skulder

Koncernens eget kapital uppgick vid periodens slut till 122 557 156 kr (120 285 696).

Soliditeten uppgick till 37,3 procent (36,9).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder avseende fastighetsförvärv uppgick till

162 212 500 kr (164 740 500) per den 30 juni 2021. Lånen har en

kapitalbindning till 2023-12-28. Av skulderna är 122 000 000 kr räntesäkrade med

swapavtal som löper till 2023-12-28. Per bokslutsdagen uppgick den genomsnittliga räntan för samtliga lån från kreditinstitut till 1,73 procent (1,83).

Värdet på swapen uppgick till - 1 300 310 kr (- 2 247 565) per 2021-06-30

Likviditet

Tillgänglig likviditet per den 30 juni 2021 uppgick till 37 756 297 kr (31 467 684).

Aktien

Per den 30 juni 2021 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	247 836	16,9
Futur Pension	132 525	9,0
Lars Zettergren	35 000	2,4
Bengt Magnusson	34 000	2,3
Sabis Invest AB	30 000	2,0
Lars Olofsson	25 000	1,7
Bengt Johansson	23 242	1,6
Anicho Invest AB	21 000	1,4
Åke Forsler	20 800	1,4
Summa 10 största	909 727	61,9
Övriga aktieägare	560 273	38,1
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, Tel: +46 8 545 271 00, 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 stämman, 21 april 2021, beslutades om 8 kr per aktie i utdelning fördelat på fyra tillfällen. Med avstämningsdag 12 juli 2021 har 2 kr per aktie delats ut. Med avstämningsdag den 11 oktober 2021, 10 januari 2022 och 11 april 2022 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 SVEFA AB/Lars Svensson. Wilfast förvaltning AB sköter den ekonomiska förvaltningen.

MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter för perioden var 563 370 kr (525 000). Periodens resultat uppgick till 101 485 kr (136 367). Kassa och likvida medel uppgick till 6 949 776 kr (1 888 636) vid periodens slut. Antal anställda vid periodens slut uppgick till 0 person (0). Soliditeten uppgick till 85,7 % (87,1). 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 2020 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>	2021-01-01 2021-06-30	2020-01-01 2020-06-30	2020-01-01 2020-12-31
Hysesintäkter	16 365 903	16 885 674	34 278 785
Övriga rörelseintäkter	5 150 000	0	0
Fastighetskostnader	-4 564 308	-4 064 386	-8 165 094
Driftsöverskott	16 951 595	12 821 288	26 113 691
Administrationskostnader	-1 056 613	-1 141 819	-1 850 927
Finansiella kostnader	-1 773 477	-1 908 475	-3 750 721
Förvaltningsresultat	14 121 505	9 770 994	20 512 043
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	-3 559 523	-3 439 839	-6 888 266
Resultat före skatt	10 561 982	6 331 155	13 623 777
Skatt på periodens resultat	-2 226 614	-1 423 896	-3 020 426
Periodens resultat	8 335 368	4 907 259	10 603 351

KONCERNENS BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	274 778 608	278 134 074	275 302 678
Byggnadsinventarier	14 353 140	15 697 822	15 080 793
Pågående nyanläggning	1 304 383	2 307 799	2 307 800
Summa anläggningstillgångar	290 436 131	296 139 695	292 691 271
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	0	45 484	4 282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäk	184 203	174 314	207 698
	184 203	219 798	211 980
Kassa och bank			
Kassa och bank	37 756 297	29 209 366	31 467 684
	37 756 297	29 209 366	31 467 684
Summa omsättningstillgångar	37 940 500	29 429 164	31 679 664
SUMMA TILLGÅNGAR	328 376 631	325 568 859	324 370 935
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	-30 104 762	-28 948 113	-28 948 113
Periodens resultat	8 335 368	4 907 259	10 603 351
Summa eget kapital	122 557 156	120 285 696	125 981 788
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	20 016 759	18 832 213	20 030 162
Summa avsättningar	20 016 759	18 832 213	20 030 162
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	159 684 500	162 212 500	160 948 500
Summa långfristiga skulder	159 684 500	162 212 500	160 948 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	2 528 000	2 528 000	2 528 000
Leverantörsskulder	2 922 216	2 341 544	863 607
Skatteskulder	1 373 083	502 628	624 049
Övriga skulder	4 228 507	3 717 831	4 029 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäk	3 306 410	3 388 447	3 485 489
Skuld till aktieägare	11 760 000	11 760 000	5 880 000
Summa kortfristiga skulder	26 118 216	24 238 450	17 410 485
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	328 376 631	325 568 859	324 370 935

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

<i>Belopp i kr</i>	2021-01-01 2021-06-30	2020-01-01 2020-06-30	2020-01-01 2020-12-31
Summa ingående eget kapital	125 981 788	127 138 437	127 138 437
Utdelning till aktieägare	-11 760 000	-11 760 000	-11 760 000
Periodens resultat	8 335 368	4 907 259	10 603 351
Summa eget kapital	122 557 156	120 285 696	125 981 788

KONCERNENS KASSAFLÖDE

<i>Belopp i kr</i>	2021-01-01 2021-06-30	2020-01-01 2020-06-30	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott	16 951 595	12 821 288	26 113 691
Administrationskostnader	-1 056 613	-1 141 819	-1 850 927
Finansiella kostnader	-1 411 265	-1 544 417	-3 022 606
Betald skatt	-975 443	-1 059 626	-2 151 206
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	13 508 274	9 075 426	19 088 952
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	27 777	583 395	591 213
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	1 200 945	-2 103 132	-2 722 155
Kassaflöde från den löpande verksamheten	14 736 996	7 555 689	16 958 010
Investeringsverksamheten			
Förändring materiella anläggningstillgångar	-1 304 383	-1 840 097	-1 840 100
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 304 383	-1 840 097	-1 840 100
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning till ägare	-5 880 000	-5 880 000	-11 760 000
Amorteringar/upptagande av lån	-1 264 000	-1 264 000	-2 528 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 144 000	-7 144 000	-14 288 000
Periodens kassaflöde	6 288 613	-1 428 408	829 910
Likvida medel vid periodens början	31 467 684	30 637 774	30 637 774
Likvida medel vid periodens slut	37 756 297	29 209 366	31 467 684
Förändring i likvida medel	6 288 613	-1 428 408	829 910

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2021-01-01 2021-06-30	2020-01-01 2020-06-30	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter m.m			
Nettoomsättning	563 370	525 000	1 123 632
Summa intäkter	563 370	525 000	1 123 632
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	-1 030 609	-1 102 019	-1 769 209
Summa kostnader	-1 030 609	-1 102 019	-1 769 209
Rörelseresultat	-467 239	-577 019	-645 577
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	598 589	754 905	1 391 327
Räntekostnader och liknande resultatposter	-3 368	-4 391	-4 391
Summa resultat från finansiella poster	595 221	750 514	1 386 936
Resultat före skatt	127 982	173 495	741 359
Skatt på periodens resultat	-26 497	-37 128	-159 467
Periodens resultat	101 485	136 367	581 892

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14 248 000	14 248 000	14 248 000
Fordringar hos koncernföretag	52 225 581	70 225 581	61 225 581
Summa anläggningstillgångar	66 473 581	84 473 581	75 473 581
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran	295 485	0	0
Övriga fordringar	59 044	179 497	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 622 982	10 377 014	10 961 936
	11 977 511	10 556 511	10 961 936
Kassa och bank			
Kassa och bank	6 949 776	1 888 636	4 767 922
	6 949 776	1 888 636	4 767 922
Summa omsättningstillgångar	18 927 287	12 445 147	15 729 858
SUMMA TILLGÅNGAR	85 400 868	96 918 728	91 203 439
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	1 470 000	1 470 000	1 470 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	71 660 112	82 838 220	82 838 220
Periodens resultat	101 485	136 367	581 892
Summa fritt eget kapital	71 761 597	82 974 587	83 420 112
Summa eget kapital	73 231 597	84 444 587	84 890 112
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	119 350	294 144	19 432
Skuld aktieägare	11 760 000	11 760 000	5 880 000
Övriga skulder			9 889
Skatteskuld	0	234 997	137 987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	289 921	185 000	266 019
Summa kortfristiga skulder	12 169 271	12 474 141	6 313 327
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	85 400 868	96 918 728	91 203 439

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i kr	2021-01-01	2020-01-01	2020-01-01
	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-467 239	-577 019	-645 577
Erhållen ränta	0	0	0
Finansiella kostnader	-3 368	-4 391	-4 391
Skatt			-159 467
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	-470 607	-581 410	-809 435
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	-416 986	-208 705	22 292
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	-50 553	-170 593	-414 279
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-938 146	-960 708	-1 201 422
Investeringsverksamheten			
Minskning/ökning av långfristiga fordringar	9 000 000	7 537 018	16 537 018
Kassaflöde från investeringsverksamheten	9 000 000	7 537 018	16 537 018
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	2 181 854	696 310	3 575 596
Likvida medel vid periodens början	4 767 922	1 192 326	1 192 326
Likvida medel vid periodens slut	6 949 776	1 888 636	4 767 922
Förändring i likvida medel	2 181 854	696 310	3 575 596

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 2021: 2022-02-24

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 2021

Link Prop Investment AB (publ)

Fredrik Österberg
Styrelseordförande

Mattias Rickardsson
VD

David Bergendahl
Styrelseledamot

Pontus Kågerman
Styrelseledamot

Jakob Österberg
Styrelseledamot

Ebba Sjögren
Styrelseledamot