



Link Prop Investment AB (publ) 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 lokaler för forskning och utveckling.



Första halvåret 2025

Resultatposter jämförs med motsvarande tidsperiod föregående år. Om inte annat anges avser benämningen "perioden" 1 januari – 30 juni 2025. Balansposter avser ställning vid periodens utgång och jämförs med motsvarande tidpunkt föregående år.

Finansiell utveckling

FÖRSTA HALVÅRET, 1 JANUARI – 30 JUNI 2025

- Hyresintäkterna uppgick till 21,5 MSEK (20,3)
- Driftsöverskottet uppgick till 15,0 MSEK (12,4)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 9,2 MSEK (6,2)
- Förvaltningsresultatet per aktie uppgick till 6,24 SEK (4,21)
- Periodens resultat uppgick till 2,7 MSEK (0,9)
- Resultat per aktie uppgick till 1,85 SEK (0,61)
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 227,02 SEK (216,65)
- Fastighetens marknadsvärde uppgick till 499 MSEK (474).

Väsentliga händelser

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

- Med avstämningsdag den 7 januari 2025 delade bolaget ut 2 SEK per aktie och den 7 april 2025 delades ytterligare 2 SEK per aktie ut.
- På stämman den 21 maj 2025 fastställdes utdelningen till 8 SEK per aktie fördelat på fyra tillfällen, 7 juli 2025, 6 oktober 2025, 7 januari 2026 samt den 7 april 2026.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODEN

- Med avstämningsdag den 7 juli 2025 delade bolaget ut 2 SEK per aktie.

Finansiella nyckeltal

	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Helår 2024
Hysesintäkter, MSEK	21,5	20,3	40,8
Driftsöverskott, MSEK	15,0	12,4	26,0
Förvaltningsresultat, MSEK	9,2	6,2	14,1
Periodens resultat, MSEK	2,7	0,9	3,3
Avkastning på eget kapital, %	2,3 %	0,7 %	2,6 %
Balansomslutning, MSEK	331,6	331,4	322,9
Soliditet, %	33,6 %	35,6 %	37,3 %
Fastighetens marknadsvärde, MSEK	499,0	474,0	499,0
Belåningsgrad, %	33 %	33 %	31 %
Eget kapital per aktie, SEK	75,7	80,3	81,9
Resultat efter skatt per aktie, SEK	1,85	0,61	2,23
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	227,02	216,65	234,60
Antal utestående aktier	1 470 000	1 470 000	1 470 000

Definitioner, se [sid 7](#).

VD har ordet

Link Prop ökar lönsamheten i en stark hyresmarknad



Link Prop tillhandahåller lokaler för forskning & utveckling med kompletterande ytor för till exempel personal, lager, kundmottagning och kontor. Hyresgästerna är multinationella börsnoterade företag med hög kreditvärdighet som bedriver strategiskt viktig verksamhet i lokalerna.

En ökad efterfrågan på hyresmarknaden

I likhet med tidigare år fortsätter marknaden för lokaler för forskning och utveckling i Linköpingsregionen under första halvåret 2025 att präglas av stark efterfrågan. Den starka efterfrågan är kopplad till det geopolitiska läget och dess inverkan på företag baserade i Linköpingsregionen med anknytning till säkerhet och försvar. Den underliggande efterfrågan, i kombination med en begränsad nyproduktion, bedöms medföra en fortsatt stark marknad framöver.

Under perioden har Link Prop tecknat avtal med en befintlig hyresgäst om uppgradering och specialanpassning av delar av befintliga lokaler. Projektet är påbörjat och beräknas färdigställas under det andra halvåret.

I dagsläget har bolagets outhyrda ytor om cirka 1 700 kvm vilket motsvarar en vakansgrad om cirka 7 procent. Bolaget för aktiva diskussioner och förhandlingar om uthyrning med både befintliga hyresgäster och externa intressenter. Vi har goda förhoppningar om att hitta hyresgäster för den outhyrda ytan under året.

Utsikter

Blickar vi framåt finns det, baserat på redan ingångna avtal, goda förutsättningar att andra halvåret 2025 blir något starkare på intäktssidan jämfört med första halvåret. Samtidigt bedöms besparingsåtgärder kunna leda till lägre administrationskostnader med successivt genomslag under andra halvåret. För andra halvåret förväntas fortsatta investeringar i hyresgäst Anpassningar vilka kortsiktigt belastar likviditeten men som bedöms vara värdehöjande på sikt.

Link Prop drivs av ett team av medarbetare som har ett högt engagemang och hög kompetens inom förvaltning och fastighetsutveckling. Vår fastighet erbjuder attraktiva och anpassade FoU-lokaler och vi möter samtidigt en växande efterfrågan på just de lokaler vi kan erbjuda. Vi ser optimistiskt på framtiden och kommer fortsätta arbeta för att vara relevanta för våra hyresgäster.

Linköping den 21 augusti 2025

Fredrik Österberg
Verkställande direktör

Finansiell utveckling

Resultatposter jämförs med motsvarande tidsperiod föregående år. Balansposter avser ställning vid periodens utgång och jämförs med närmast föregående årsskifte.

Nettoomsättning/Intäkter

Koncernens hyresintäkter inklusive tillägg uppgick till 21,5 MSEK (20,3) under första halvåret 2025. Ökade intäkter beror på indexuppräknningar i hyresavtalen och ökade utdebiteringar av el och värme. Samtliga hyresavtal regleras till 100 procent med indexklausul.

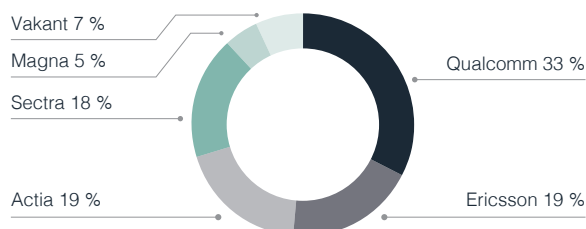
Fastighetskostnader

Koncernens fastighetskostnader uppgick till -6,5 MSEK (-7,9) under första halvåret 2025. Fastighetskostnaderna har minskat jämfört med motsvarande period föregående år, främst tack vare lägre kostnader för el och värme samt lägre underhållskostnader.

Resultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 9,2 MSEK (6,2 MSEK) och periodens resultat uppgick till 2,7 MSEK (0,9) under första halvåret 2025. Det högre resultatet beror framförallt på högre hyresintäkter och lägre fastighetskostnader.

Fördelning, hyresgästers andel av ytan



Avrundning gör att procentandelarna inte summerar till 100 procent.

Uthyrningsgrad

Vid denna rapportis publicering var cirka 93 procent av lokalerna uthyrda.

Moderbolaget

Moderbolagets intäkter uppgick till 0,7 MSEK (0,7) under första halvåret 2025. Periodens resultat uppgick till -1,3 MSEK (-0,6).



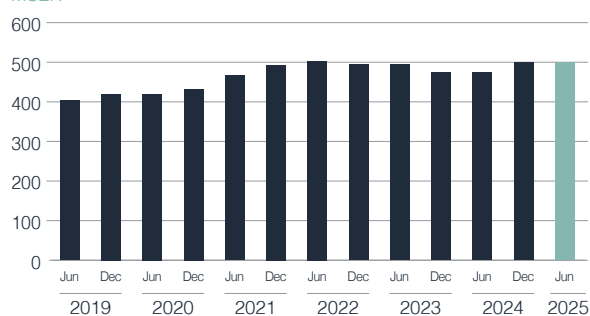
Fastighetens marknadsvärde

Totalt omfattar fastigheten, som består av flera byggnadskroppar, cirka 25 000 kvm uthyrningsbar yta som i huvudsak utgörs av lokaler för forskning

och utveckling, laboratorier och kontor. Den 30 juni 2025 uppgick marknadsvärdet av fastigheten till 499 MSEK.

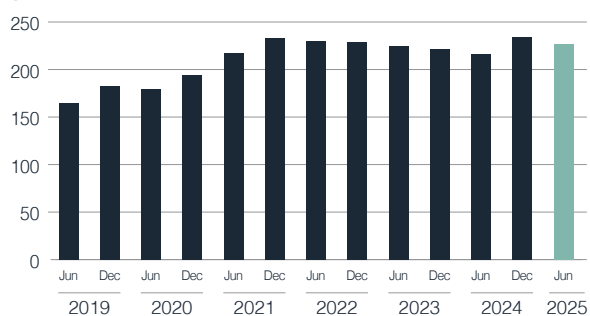
Fastighetsvärde

MSEK



Långsiktigt substansvärde per aktie

SEK



Finansiering

Investeringar och kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 11,4 MSEK (2,7) under första halvåret 2025.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -7,0 MSEK (-1,4) för perioden. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 3,2 MSEK (-6,9) för perioden. Totala kassaflödet under första halvåret 2025 uppgick till 7,6 MSEK (-5,5).

Eget kapital och skulder

Koncernens egna kapital uppgick till 111,3 MSEK (118,0) vid periodens slut. Soliditeten uppgick till 33,6 procent (35,6).

Räntebärande skulder

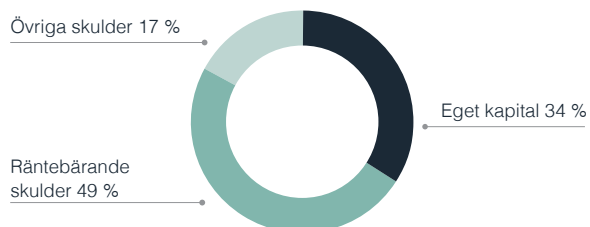
Koncernens räntebärande skulder uppgick till 163,6 MSEK (156,6) per den 30 juni 2025. Lånen löper till och med 6 november 2026. Av skulderna är 52,0 MSEK räntesäkrade genom swap-avtal

som löper till 6 november 2026. Per bokslutsdagen uppgick den genomsnittliga räntan för samtliga lån från kreditinstitut till 4,35 procent (5,43). Värdet på swapavtalet uppgick till 1,3 MSEK (2,0) per den 30 juni 2025.

Likviditet

Tillgänglig likviditet per den 30 juni 2025 uppgick till 27,7 MSEK (30,1).

Kapitalförsörjning



Aktien

Per den 30 juni 2025 uppgick antalet aktier till 1 470 000.
Bolagets största ägare vid tidpunkten framgår av tabellen nedan.

Ägare	Antal aktier	Andel kapital och röster, %
Caceis Bank	356 339	24,2 %
Klippörn AB	250 000	17,0 %
Futur Pension	100 676	6,8 %
Bronsstället AB	91 925	6,3 %
Movenio Fastigheter AB	78 000	5,3 %
Lars Zettergren - dödsbo	35 000	2,4 %
Bengt Magnusson	34 000	2,3 %
Lars Olofsson	25 000	1,7 %
Åke Forsler	24 659	1,7 %
Bengt Johansson	20 000	1,4 %
Summa 10 största	1 015 599	69,1 %
Övriga aktieägare	454 401	30,9 %
Totalt	1 470 000	100 %

Aktieägare per 30 juni 2025, Källa: Euroclear

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.

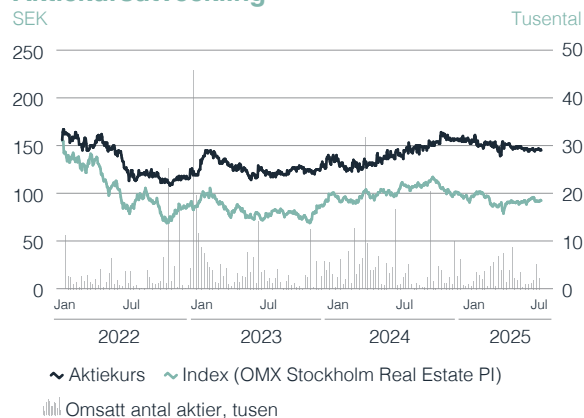
Utdelning

På årsstämman 21 maj 2025, beslutades om 8 SEK per aktie i utdelning fördelat på fyra tillfällen. Under

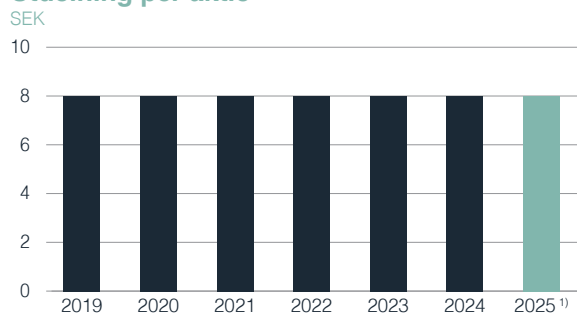
perioden, med avstämningsdag 7 januari 2025 har 2 SEK per aktie delats ut och med avstämningsdag 7 april 2025 har ytterligare 2 SEK per aktier delats ut.

Efter periodens utgång har ytterligare 2 SEK per aktie delats ut med 7 juli 2025. Med avstämningsdag den 6 oktober 2025, 7 januari 2026 och 7 april 2026 görs ytterligare utdelning om 2 SEK per aktie och tillfälle.

Aktiekursutveckling



Utdelning per aktie



¹⁾ Inkluderar föreslagen utdelning den 6 oktober 2025

Övrig information

Organisation och medarbetare

Bolaget leds av VD Fredrik Österberg. Förvaltningschef är Carl Johan Thorell och den ekonomiska förvaltningen sköts av Swiss Life Asset Managers Sweden.

Närståendetransaktioner

Inga närståendetransaktioner har skett under perioden.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Link Prop är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer.

Information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer återfinns i årsredovisningen 2024 på sidan 5, vilken finns tillgänglig på bolagets hemsida www.linkpropinvestment.se. www.linkpropinvestment.se.

Redovisningsprinciper

Bolaget redovisar materiella anläggningstillgångar i enlighet med K3 (anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar), inte IFRS (verkligt värde). För ytterligare information om redovisningsprinciper hänvisas till bolagets årsredovisning 2024, not 1 (sidan 15).

Definitioner av nyckeltal

Avkastning på eget kapital • *Nettoresultat i procent av justerat eget kapital.*

Eget kapital per aktie • *Eget kapital fördelat på totalt 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.*

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2025:	5 mars 2026
Årsstämma 2026:	20 maj 2026

För ytterligare information, vänligen kontakta:

Fredrik Österberg, VD
Telefon: +46 70 493 61 54
E-post: fredrik.osterberg@slottsviken.se

Alternativt se bolagets hemsida:
www.linkpropinvestment.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 halvårsrapport.

Revisorns granskning

Denna halvårsrapport har inte varit föremål för granskning av företagets revisorer.

Undertecknande och intygande

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 21 augusti 2025
Link Prop Investment AB (publ)

Martin Hansson
Styrelseordförande

Malene Broman
Styrelseledamot

Fredrik Österberg
Verkställande direktör

Koncernens Resultaträkning

MSEK	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Helår 2024
Hysesintäkter inkl tillägg	21,5	20,3	40,8
Fastighetskostnader	-6,5	-7,9	-14,8
Driftsöverskott	15,0	12,4	26,0
Administrationskostnader	-2,2	-2,0	-3,8
Finansiella intäkter	1,0	0,4	0,8
Finansiella kostnader	-4,6	-4,6	-8,9
Förvaltningsresultat	9,2	6,2	14,1
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	-5,1	-5,1	-10,2
Resultat före skatt	4,1	1,1	3,9
Skatt på periodens resultat	-1,3	-0,2	-0,6
Periodens resultat	2,7	0,9	3,3

Koncernens Balansräkning

MSEK	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	257,9	267,1	264,9
Byggnadsinventarier	29,5	28,7	27,6
Pågående nyanläggning	12,7	1,7	5,7
Summa anläggningstillgångar	300,0	297,5	298,1
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	0,2	0,8	0,8
Skattefordran	1,6	0,0	0,0
Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	2,1	3,1	2,9
Summa kortfristiga fordringar	3,9	3,8	3,7
Kassa och bank			
Kassa och bank	27,7	30,1	21,1
Summa kassa och bank	27,7	30,1	21,1
Summa omsättningstillgångar	31,5	33,9	24,8
SUMMA TILLGÅNGAR	331,6	331,4	322,9

forts. Koncernens Balansräkning

MSEK	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	1,5	1,5	1,5
Övrigt tillskjutet kapital	142,9	142,9	142,9
Annat eget kapital	-35,7	-27,2	-27,2
Periodens resultat	2,7	0,9	3,3
Summa eget kapital	111,3	118,0	120,4
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	23,5	23,9	23,5
Summa avsättningar	23,5	23,9	23,5
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	161,6	153,6	152,6
Övriga skulder	5,5	5,4	5,4
Summa kortfristiga skulder	167,1	159,0	158,0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	2,0	2,0	2,0
Leverantörsskulder	4,0	6,7	4,9
Skatteskulder	0,0	0,7	1,0
Övriga skulder	0,5	0,2	0,1
Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter	11,4	9,2	7,1
Skuld till aktieägare	11,8	11,8	5,9
Summa kortfristiga skulder	29,6	30,4	21,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	331,6	331,4	322,9

Koncernens

Förändringar i eget kapital

MSEK	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Helår 2024
Summa ingående eget kapital	120,4	128,9	128,9
Utdelning till aktieägare	-11,8	-11,8	-11,8
Periodens resultat	2,7	0,9	3,3
Summa eget kapital	111,3	118,0	120,4

Koncernens

Kassaflöde

MSEK	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Helår 2024
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott	15,0	12,4	26,0
Administrationskostnader	-2,2	-2,0	-3,8
Erhållen ränta	0,0	0,0	0,8
Finansiella kostnader	-3,3	-4,2	-8,2
Betald skatt	-4,0	-1,7	-2,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	5,6	4,4	12,1
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	-0,6	0,8	0,6
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	6,4	-2,5	-6,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	11,4	2,7	6,4
Investeringsverksamheten			
Förändring materiella anläggningstillgångar	-7,0	-1,4	-7,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7,0	-1,4	-7,1
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning till ägare	-5,9	-5,9	-11,8
Amorteringar/upptagande av lån	9,1	-1,0	-2,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3,2	-6,9	-13,7
Periodens kassaflöde	7,6	-5,5	-14,5
Likvida medel vid periodens början	21,1	35,6	35,6
Likvida medel vid periodens slut	27,7	30,1	21,1
Förändring i likvida medel	6,6	-5,5	-14,5

Moderbolagets Resultaträkning

MSEK	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Helår 2024
Rörelsens intäkter m.m			
Nettoomsättning	0,7	0,7	1,4
Summa intäkter	0,7	0,7	1,4
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	-2,3	-2,0	-3,7
Summa kostnader	-2,3	-2,0	-3,7
Rörelseresultat	-1,6	-1,3	-2,3
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0,0	0,6	1,6
Summa resultat från finansiella poster	0,0	0,6	1,6
Bokslutsdispositioner			
Erhållet koncernbidrag	0,0	0,0	0,7
Summa resultat från finansiella poster	0,0	0,0	0,7
Resultat före skatt	-1,6	-0,7	0,0
Skatt på periodens resultat	0,3	0,1	0,0
PERIODENS RESULTAT	-1,3	-0,6	0,0

Moderbolagets Balansräkning

MSEK	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14,2	14,2	14,2
Fordringar hos koncernföretag	37,1	51,5	47,9
Summa anläggningstillgångar	51,4	65,7	62,2
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran	0,8	0,6	0,3
Övriga fordringar	0,3	0,2	0,2
Förutbetalda kostnader, upplupna intäkter	16,4	15,4	16,3
Summa kortfristiga fordringar	17,4	16,2	16,8
Kassa och bank			
Kassa och bank	3,3	3,4	0,9
Summa kassa och bank	3,3	3,4	0,9
Summa omsättningstillgångar	20,8	19,7	17,7
SUMMA TILLGÅNGAR	72,2	85,4	79,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	1,5	1,5	1,5
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	59,6	71,4	71,4
Periodens resultat	-1,3	-0,6	0,0
Summa fritt eget kapital	58,4	70,9	71,4
Summa eget kapital	59,8	72,4	72,9
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	0,1	0,6	0,4
Skuld aktieägare	11,8	11,8	5,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0,4	0,7	0,7
Summa kortfristiga skulder	12,3	13,0	7,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	72,2	85,4	79,8

Moderbolagets Kassaflöde

MSEK	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Helår 2024
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-1,6	-1,3	-2,3
Skatt	-0,2	-0,2	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	-1,8	-1,5	-2,3
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	-0,6	-1,0	0,7
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	-0,1	1,2	0,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2,4	-1,3	-1,5
Investeringsverksamheten			
Minskning/ökning av långfristiga fordringar	10,8	9,3	12,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	10,8	9,3	12,8
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning till aktieägare	-5,9	-5,9	-11,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5,9	-5,9	-11,8
Periodens kassaflöde	2,5	2,1	-0,5
Likvida medel vid periodens början	0,9	1,3	1,3
Likvida medel vid periodens slut	3,3	3,4	0,9
Förändring i likvida medel	2,5	2,1	-0,5

