

**ÅRSREDOVISNING
och
KONCERNÅRSREDOVISNING**

2016-01-01 - 2016-12-31

för

Link Prop Investment AB (publ)

556999-7710

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	7
Koncernens balansräkning	8
Koncernens kassaflödesanalys	9
Moderbolagets resultaträkning	10
Moderbolagets balansräkning	11
Moderbolagets kassaflödesanalys	13
Tilläggsupplysningar	13
Underskrifter	19

5/2
1-
Am

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 2016.01.01 - 2016.12.31.

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 uthyrbars yta som i huvudsak utgörs av kontorslokaler.

Fastigheten är uthyrd till 100 procent, där Ericsson och Autoliv representerar 37 respektive 33 procent av hyresintäkterna. Ericssons avtal löper till 2026 med möjlighet till stegvis avflytt 2022 och 2024. Ett bolag kopplat till säljaren av fastigheten förhyr en yta med syfte att ersätta detta hyresavtal med nya externa hyresgäster. Denna förhyrning utgör 11 procent av hyresintäkterna och avtalet löper till 2025. Övriga hyresgäster är Flextronics och utbildningsföretaget Molk. Årliga hyresintäkter, inklusive tillägg, kommer att uppgå till ca 28 Mkr.

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

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 2016-12-31

Ägare	Antal aktier	Andel i %
LMK Stiftelsen	150 000	10,2
Danica Pension	149 514	10,2
Eton Innovation AB	147 000	10
Von Euler & Partners	120 000	8,2
Dunkers Donationsfond nr 2 Stift.	90 430	6,2
Bengt Johansson	45 760	3,1
Sabis invest	40 000	2,7
Lars Zettergren	34 320	2,3
Bengt Magnusson	22 880	1,6
Pensionsplanering Stockholm AB	22 880	1,6
Summa 10 största	822 784	56,1
Övriga aktieägare	647 216	43,9
Totalt	1 470 000	100

Ekonomisk översikt (koncern)	2016-12-31	2015-12-31
Nettoomsättning	27 817 794	11 530 560
Rörelsemarginal i %	55,11%	33,55%
Balansomslutning	326 342 426	333 018 341
Soliditet	40,87%	40,93%

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På ordinarie stämma den 10 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 2016, 17/10 2016, 16/1 2017 och 18/4 2017.

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. 37 procent av hyresintäkterna kommer från Ericsson och 33 procent kommer från Autoliv när de tillträtt sina lokaler. Bägge hyresgästerna har i dagsläget goda ekonomiska förutsättningar att fullfölja sina avtal. Ericsson har varit ursprunglig brukare av fastigheten sedan den byggdes i början på 1990-talet och byggnaden är väl anpassad för deras verksamhet. Om någon av de större hyresgästerna i framtiden säger upp och frånträder fastigheten är det sannolikt att lokalerna behöver renoveras och ändras för att tillgodose nya hyresgästers behov. Sådana investeringar skulle, åtminstone kortsiktigt, kunna påverka koncernens ekonomiska situation negativt.

Ränterisk

Ränterisk definieras som risken för att förändringar i ränteläget påverkar bolagets finansieringskostnad. För att begränsa ränterisken använder bolaget sig av en ränteswap. Värdet av koncernens swapavtal påverkas av förändrade marknadsräntor och återstående löptid. Vid en eventuell förtida avyttring realiserar ett eventuellt över- eller undervärde, vilket skulle få effekt på kassaflödet. Eventuella värdeförändringar på swapavtal är dock inte kassaflödespåverkande under innehavstiden och vid löptidens slut är värdet alltid noll.

Fastighetsvärderisk

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

Refinansieringsrisk

När koncernens lån förfaller till betalning kommer koncernen att vara tvungen att refinansiera dessa lån. Koncernens möjlighet att framgångsrikt refinansiera sådana lån är beroende av de allmänna förutsättningarna på finansmarknaden vid den aktuella tidpunkten. Nuvarande kapitalbindning är fem år. Mot bakgrund av koncernens höga amorteringstakt och att belåningsgraden efter fem år sannolikt kommer att understiga 50 procent bedöms refinansieringstakten vara låg.

Miljörisk

Fastigheten kan vara förorenad. Den tidigare ägaren har garanterat att de inte känner till att fastigheten är förorenad. Om det skulle förekomma okända föroreningar på fastigheten finns det en risk att koncernen bli skadeståndsskyldig eller tvingas betala kostnader för att sanera fastigheten. Det primära ansvaret för sådana föroreningar ligger dock på den som orsakat föroreningarna.

Speciella omständigheter

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

Förändring av eget kapital

<i>Koncernen</i>	Bundna reserver	Fria reserver	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Ingående kapital	1 470 000	133 183 228	1 645 043	134 828 271
Disposition av föregående års resultat		1 645 043	-1 645 043	0
Utdelning till aktieägare		-11 760 000		-11 760 000
Årets vinst			8 826 608	8 826 608
Belopp vid årets utgång	1 470 000	123 068 271	8 826 608	131 894 879

<i>Moderbolaget</i>	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Ingående eget kapital	1 470 000	137 033 001	-498 683	136 534 318
Disposition av föregående års res		-498 683	498 683	0
Utdelning till aktieägare		-11 760 000		-11 760 000
Årets resultat			1 476 553	1 476 553
Belopp vid årets utgång	1 470 000	124 774 318	1 476 553	126 250 871

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årstämmans förfogande står	
Balanserade vinstmedel	124 774 318
Årets resultat	1 476 553
	<u>126 250 871</u>

Styrelsen föreslår att	
Till aktieägarna utdelas	11 760 000
I ny räkning överföres	114 490 871
	<u>126 250 871</u>

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2016-01-01</u> <u>2016-12-31</u>	<u>2015-07-01</u> <u>2015-12-31</u>
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	3	27 817 794	11 530 560
Fakturerade ombyggnadskostnader till hyresgäst		5 446 543	1 098 040
		<u>33 264 337</u>	<u>12 628 600</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetsrelaterade kostnader		-5 174 474	-2 179 736
Ombyggnadskostnader hyresgäst		-5 446 543	-1 098 040
Övriga externa kostnader	4	-958 932	-2 321 831
Personalkostnader	4	-132 000	-132 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-6 222 677	-2 660 661
		<u>-17 934 626</u>	<u>-8 392 268</u>
Rörelseresultat		15 329 711	4 236 332
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		197	2 323
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-3 762 864	-1 706 161
		<u>-3 762 667</u>	<u>-1 703 838</u>
Resultat före skatt		11 567 044	2 532 494
Skatt på årets resultat	8	-2 740 436	-887 451
Årets resultat		8 826 608	1 645 043

SD
K
M

KONCERNENS BALANSRÄKNING	<u>Not</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9,12	292 046 606	279 633 252
Byggnadsinventarier	10,12	12 773 325	7 364 766
Pågående nyanläggning	11,12	0	22 933 187
		<u>304 819 931</u>	<u>309 931 205</u>
Summa anläggningstillgångar		304 819 931	309 931 205
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		29 709	1 111 313
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		275 947	364 197
		<u>305 656</u>	<u>1 475 510</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		21 216 839	21 611 626
		<u>21 216 839</u>	<u>21 611 626</u>
Summa omsättningstillgångar		21 522 495	23 087 136
SUMMA TILLGÅNGAR		326 342 426	333 018 341

KONCERNENS BALANSRÄKNING	<u>Not</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital (1 470 000 aktier)		1 470 000	1 470 000
Fria reserver		123 068 271	133 183 228
Årets resultat		8 826 608	1 645 043
Summa eget kapital		<u>133 364 879</u>	<u>136 298 271</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	14 276 568	10 691 285
Summa avsättningar		<u>14 276 568</u>	<u>10 691 285</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	161 037 500	163 542 500
Summa långfristiga skulder		<u>161 037 500</u>	<u>163 542 500</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 505 000	2 505 000
Leverantörsskulder		1 636 163	7 457 891
Skatteskulder		623 030	577 871
Övriga skulder		7 720 189	7 607 610
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	5 179 097	4 337 913
Summa kortfristiga skulder		<u>17 663 479</u>	<u>22 486 285</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		326 342 426	333 018 341

SD
K
1/14

KASSAFLÖDESANALYS KONCERN	2016-01-01- 2016-12-31	2015-07-01- 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	15 329 711	4 236 332
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	6 622 677	2 660 662
Erhållen ränta	197	2 323
Erlagd ränta	-3 029 268	-1 424 425
Betald skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	18 923 317	5 474 892
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning (+) / Ökning (-) av fordringar	1 169 853	3 094 617
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	-4 822 806	-75 026 476
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15 270 364	-66 456 967
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark samt byggnadsinv	-1 400 151	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 400 151	0
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-11 760 000	0
Upptagande av lån/amortering	-2 505 000	38 773 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-14 265 000	38 773 250
Årets kassaflöde	-394 787	-27 683 717
Likvida medel vid årets början	21 611 626	49 295 343
Likvida medel vid årets slut	21 216 839	21 611 626

507
Ryff

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2016-01-01</u> <u>2016-12-31</u>	<u>2015-07-01</u> <u>2015-12-31</u>
Rörelsens intäkter m.m			
Nettoomsättning	2	1 050 000	525 000
		<u>1 050 000</u>	<u>525 000</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-1 387 860	-2 315 265
Personalkostnader	4	-132 000	-132 000
		<u>-1 519 860</u>	<u>-2 447 265</u>
Rörelseresultat		-469 860	-1 922 265
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 365 771	1 282 796
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 900	0
		<u>2 362 871</u>	<u>1 282 796</u>
Resultat före skatt		1 893 011	-639 469
Skatt på årets resultat	8	-416 458	140 786
Årets resultat		<u>1 476 553</u>	<u>-498 683</u>

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	Not	2016-12-31	2015-12-31
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	14 248 000	14 248 000
Fordringar hos koncernföretag		114 262 599	126 262 599
Uppskjuten skattefodran	14	461 835	878 293
		<u>128 972 434</u>	<u>141 388 892</u>
Summa anläggningstillgångar		128 972 434	141 388 892
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefodran		484	465
Övriga fordringar		26 534	12 246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 037 744	1 617 992
		<u>4 064 762</u>	<u>1 630 703</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 023 571	1 268 997
		<u>1 023 571</u>	<u>1 268 997</u>
Summa omsättningstillgångar		5 088 333	2 899 700
SUMMA TILLGÅNGAR		134 060 767	144 288 592

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	Not	2016-12-31	2015-12-31
<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		124 774 318	137 033 001
Årets resultat		1 476 553	-498 683
		<u>126 250 871</u>	<u>136 534 318</u>
Summa eget kapital		127 720 871	138 004 318
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		267 316	197 274
Övriga skulder		5 880 000	5 880 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	192 580	207 000
Summa kortfristiga skulder		<u>6 339 896</u>	<u>6 284 274</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		134 060 767	144 288 592

SP
K 1/14

KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAG	2016-01-01- 2016-12-31	2015-07-01- 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-469 860	-1 922 265
Av - och nedskrivningar		
Erlagd ränta	-2 900	0
Erhållen ränta	2 365 771	1 282 796
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	<u>1 893 011</u>	<u>-639 469</u>
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	-2 434 059	10 604 649
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	55 622	-36 860
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>-485 426</u>	<u>9 928 320</u>
Investeringsverksamheten		
Minskning (+) / ökning (-) av långfristiga fordringar	12 000 000	-8 944 938
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>12 000 000</u>	<u>-8 944 938</u>
Finansieringsverksamheten		
Nyemission/tillskott/utdelning	-11 760 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-11 760 000</u>	<u>0</u>
Årets kassaflöde	-245 426	983 382
Likvida medel vid årets början	1 268 997	285 615
Likvida medel vid årets slut	1 023 571	1 268 997

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

Hyresintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över hyresperioden.

Finansiella poster

Som finansiella kostnader redovisas, utöver löpande räntekostnader och kostnader för förtidsinlösen av krediten, även kostnader för att få finansieringen på plats. Dessa kostnader redovisas i samband med att lånet tas upp.

Säkringsredovisning

Koncernen har säkrat 122 187 500 kr (förfall 2020-05-18) av koncernens totala skuld om 163 542 500 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 - 2 941 345 kr (inkl räntor) per 2016-12-31.

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 affärsuppgörelsen och det finns ett dokumenterat samband mellan köpeskillingen och köparens värdering av den uppskjutna skatteskulden. Förvärvet är ett förvärv av andelar i företag där huvudsakliga tillgångar är byggnader och mark samt köpeskillingen så gott som uteslutande avser tillgången med avdrag för fastighetslån och uppskjuten skatt.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Byggnaden består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Nyttjandeperioden på dessa komponenter har bedömts variera mellan 40-150 år och den genomsnittliga avskrivningsprocenten för dessa komponenter är ca 2% . Byggnadsinventarierna skrivs av på 20 år.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser som krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningarna omprövas varje balansdag. Avsättningen redovisas till nuvärdet av de framtida betalningarna som krävs för att reglera förpliktelsen.

Koncernredovisning

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som redovisningsenhet. Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade 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.

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

Not 2	Inköp och försäljning inom koncernen	2016-01-01- 2016-12-31	2015-07-01- 2015-12-31
	<i>Moderbolaget</i>		
	Inköp som avser koncernföretag	0	0
	Försäljningen som avser koncernföretag	1 050 000	525 000
		<u>1 050 000</u>	<u>525 000</u>

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-07-01- 2015-12-31
Not 3 Leasingavtal - Operationell leasing		
<i>Koncernen</i>		
I nettoomsättningen ingår variabla avgifter med	2 656 296	294 346
Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara hyresavtal, där Link PropCo AB är leasegivare, förfaller till betalning enligt följande		
Inom 1 år	25 303 211	25 178 826
Mellan 2- 5 år	86 131 088	88 076 928
Senare än 5 år	35 882 486	49 966 697
	<u>147 316 785</u>	<u>163 222 451</u>

Beloppen ovan är angivna i bashyran (exkl variabla avgifter) enligt hyresavtalen.
Beloppen anges i nomniella belopp.

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-07-01- 2015-12-31
Not 4 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.

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-07-01- 2015-12-31
Not 5 Avskrivningar m.m på materiella anläggningstillgångar		
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar byggnad	5 200 103	2 397 760
Avskrivning markanläggningar	340 356	74 061
Avskrivningar byggnadsinventarier	682 218	188 840
	<u>6 222 677</u>	<u>2 660 661</u>
Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
<i>Moderbolaget</i>		
Ränteintäkter koncernföretag	2 365 752	1 282 331
Övriga ränteintäkter	19	465
	<u>2 365 771</u>	<u>1 282 796</u>

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-07-01- 2015-12-31
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
<i>Koncernen</i>		
Räntekostnader kreditinstitut	3 029 268	1 489 284
Nuvärdesberäkning uppskjuten skatt	733 596	216 877
	<u>3 762 864</u>	<u>1 706 161</u>
Not 8 Skatt på årets resultat	2016-01-01- 2016-12-31	2015-07-01- 2015-12-31
<i>Koncernen</i>		
Aktuell skatt	0	63 065
Uppskjuten skatt	-2 740 436	-950 516
	<u>-2 740 436</u>	<u>-887 451</u>
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	11 567 044	2 532 494
Skattekostnad 22,00%	-2 544 750	-557 149
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-195 690	-51 762
Ej skattepliktiga intäkter	4	508
Temporära skillnader	0	-279 048
Redovisad effektiv skatt	<u>-2 740 436</u>	<u>-887 451</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Uppskjuten skatt	-416 458	140 786
	<u>-416 458</u>	<u>140 786</u>
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	1 893 011	-639 469
Skattekostnad 22,00%	-416 462	140 683
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	0	0
Ej skattepliktiga intäkter	4	103
Redovisad effektiv skatt	<u>-416 458</u>	<u>140 786</u>

Not 9 Byggnader och mark	2016.12.31	2015.12.31
<i>Koncernen</i>		
Ingående anskaffningsvärde	283 392 386	269 017 634
Årets anskaffning	0	14 374 752
Omklassificering från pågående nyanläggning	17 953 813	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>301 346 199</u>	<u>283 392 386</u>
Ingående avskrivningar	-3 759 134	-1 287 313
Årets avskrivningar	-5 540 459	-2 471 821
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-9 299 593</u>	<u>-3 759 134</u>
Utgående redovisat värde	292 046 606	279 633 252
Redovisat värde byggnader	243 414 805	234 191 544
Redovisat värde markanläggningar	6 331 577	3 141 484
Redovisat värde mark	42 300 224	42 300 224
	<u>292 046 606</u>	<u>279 633 252</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	124 606 000	117 231 000
Varav byggnader:	103 806 000	96 431 000
Not 10 Byggnadsinventarier	2016.12.31	2015.12.31
<i>Koncernen</i>		
Ingående anskaffningsvärde	7 553 606	0
Årets anskaffning	1 271 824	7 553 606
Omklassificering från pågående nyanläggning	4 818 953	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>13 644 383</u>	<u>7 553 606</u>
Ingående avskrivningar	-188 840	0
Årets avskrivningar	-682 218	-188 840
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-871 058</u>	<u>-188 840</u>
Utgående redovisat värde	12 773 325	7 364 766
Not 11 Pågående nyanläggningar	2016.12.31	2015.12.31
<i>Koncernen</i>		
Ingående anskaffningsvärde	22 933 187	44 861 546
Årets anskaffning	0	0
Omföring till kostnader	-33 888	0
Omföring till byggnad samt byggnadsinventarier	-22 899 299	-21 928 359
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>22 933 187</u>
Utgående redovisat värde	0	22 933 187
Not 12 Förvaltningsfastighet (byggnader, mark, byggnadsinv, markanläggningar)		
Skattemässigt restvärde inkl byggnadsinventarier	89 728 227	
Verkligt värde förvaltningsfastighet	340 000 000	

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 samt byggnadsinventarier.

K
SB
M

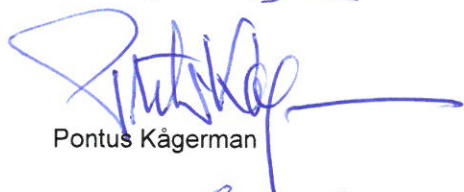
Not 13 Andelar i konernföretag		2016.12.31	2015.12.31
<u>Moderbolaget</u>			
Företag	Antal/Kap.	Redovisat	Redovisat
Organisationsnummer	Säte	andel %	värde
Link PropCo AB		50 000	14 248 000
559007-1816	Linköping	100,00%	14 248 000
Uppgifter om eget kapital och resultat		Eget kapital	Resultat
Link PropCo AB		11 016 261	7 544 777
Link PropCo AB		2016.12.31	2015.12.31
Ingående anskaffningsvärde		14 248 000	9 248 000
Årets investering		0	5 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		14 248 000	14 248 000
Utgående redovisat värde		14 248 000	14 248 000
Not 14 Uppskjuten skatt			2016.12.31
<u>Koncernen</u>		Uppskjuten skattefodran	Uppskjuten skatteskuld
Temporära skillnader byggnader och mark			14 403 165
Underskottsavdrag		126 597	
Delsumma		126 597	14 403 165
Kvittning		-126 597	-126 597
		0	14 276 568
<u>Koncernen</u>		Uppskjuten skattefodran	2015.12.31
Temporära skillnader byggnader och mark			Uppskjuten skatteskuld
Underskottsavdrag		3 863 220	14 554 505
Delsumma		3 863 220	0
Kvittning		-3 863 220	14 554 505
			-3 863 220
			10 691 285
<u>Moderbolaget</u>		Uppskjuten skattefodran	2016.12.31
Underskottsavdrag		461 835	Uppskjuten skatteskuld
		461 835	0
<u>Moderbolaget</u>		Uppskjuten skattefodran	2015.12.31
Underskottsavdrag		878 293	Uppskjuten skatteskuld
		878 293	0
Not 15 Långfristiga skulder		2016.12.31	2015.12.31
<u>Koncernen</u>			
Amortering inom 2 till 5 år		161 037 500	163 542 500
		161 037 500	163 542 500

Not 16 Upplupna kostnader	2016.12.31	2015.12.31
<i>Koncernen</i>		
Förskottsbetalda hyresintäkter	4 352 853	3 613 436
Upplupna räntekostnader	353 664	345 651
Övriga upplupna kostnader	472 580	378 826
	<u>5 179 097</u>	<u>4 337 913</u>
<i>Moderbolag</i>		
Övriga upplupna kostnader	192 580	207 000
	<u>192 580</u>	<u>207 000</u>

ÖVRIGA NOTER

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2016.12.31	2015.12.31
<i>Koncernen</i>		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	167 000 000	167 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>167 000 000</u>	<u>167 000 000</u>
<i>Moderbolag</i>		
Eventalförpliktelser		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	163 542 500	166 047 500
Summa eventalförpliktelser	<u>163 542 500</u>	<u>166 047 500</u>

Göteborg 2017- 03-02



Pontus Kägerman



Stefan Davidson

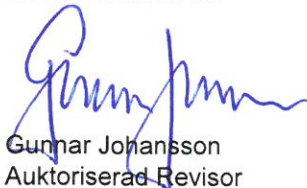


David Bergendahl


Caesar Åfors
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13/3 2017

Acrevi Revision KB


Gunnar 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 2016.

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 2016 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 2016 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsred 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. Den 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.

Revisorers 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.

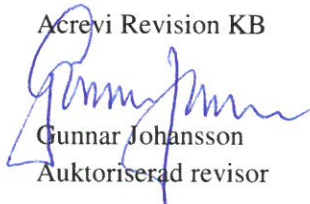
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 räkenskaper. 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 13/3 2017

Acrevi Revision KB



Gunnar Johansson
Auktoriserad revisor