

Link Prop Investment AB (publ)

Halvårsrapport 2019-06-30

REDOGÖRELSE FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 30 JUNI 2019

- Hyresintäkterna uppgick till 17 257 794 kr (15 190 515)
- Driftsöverskottet uppgick till 12 248 858 kr (11 533 918)
- Förvaltningsresultat uppgick till 9 680 477 kr (9 037 618)
- Periodens resultat uppgick till 5 073 568 kr (4 524 076)
- Resultat per aktie uppgick till 3,45 kr (3,08)
- Långsiktigt substansvärde per aktie uppgick till 164,63 kr (132,75)

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Med avstämningsdag den 14 januari och 15 april 2019 delade bolaget ut 2 kronor per aktie och tillfälle.

Finansiell översikt/nyckeltal *

	Jan - juni 2019	Jan - juni 2018	2018-12-31 Jan-dec 2018
Avkastning på eget kapital	4,1%	3,6%	7,4%
Balansomslutning, kr	328 905 658	320 487 410	333 835 018
Soliditet	36,9%	38,4%	38,4%
Fastighetens marknadsvärde, kr	404 000 000	352 000 000	398 000 000
Belåningsgrad	41%	45%	42%
Eget kapital per aktie, kr	82,7	83,7	87,2
Långsiktigt substansvärde per aktie	164,63	132,75	165,70
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 uthyrd till 100 procent, där Ericsson representerar 25 procent av hyresintäkterna och Veoneer Sweden AB representerar 56 procent av hyresintäkterna. Ett bolag kopplat till säljaren av fastigheten förhyr en yta med syfte att ersätta detta hyresavtal med nya externa hyresgäster. Denna förhyrning utgör 7 (8) procent av hyresintäkterna och avtalet löper till 2025. Övriga hyresgäster är Flextronics och Elits Global Group. De årliga hyresintäkterna, inklusive tillägg, uppgår till cirka 35 mkr. Koncernens primära mål är att förvalta och utveckla fastigheten tillsammans med nuvarande hyresgäster.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER OCH 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 avstämningsdag den 14 januari och 15 april 2019 delade bolaget ut 2 kronor per aktie och tillfälle.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Med avstämningsdag den 15 juli 2019 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 17 257 794 kr (15 190 515), vilket är helt i linje med förväntningarna. Nettoomsättningen har ökat jämfört med föregående till följd av det nya hyresavtalet med Veoneer, en högre utdebitering av el, kyla och värme till hyresgästerna samt indexuppräknning av hyresavtalen.

Fastighetskostnader

Koncernens fastighetskostnader uppgick till -5 008 936 kr (-3 656 597) vilket är i linje med förväntningarna. Fastighetskostnaderna har ökat jämfört med föregående till följd av högre kostnader för el, kyla och värme. Dessa kostnader har i sin tur påverkat intäkterna positivt.

Resultat

Förvaltningsresultatet, periodens resultat med återläggning av skatt och avskrivningar, uppgick till 9 680 477 kr (9 037 618).

Periodens resultat uppgick till 5 073 568 kr (4 524 076).

Beräkning av skattekostnaden vid årsskiftet 2018 skiljer sig från halvårsrapporten 2018-06-30 på grund av omräkning av uppskjuten skatt på temporära skillnader samt överavskrivningar. Uppskjuten skatt som tidigare beräknats till 22 % är nu omräknad till 20,6% (gällande skattesats from 2021).

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 9 267 335 kr (9 412 613) för perioden.

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till - 4 223 349 kr (0) för perioden. Investeringarna avser anpassningar av lokaler i samband med Veoneers nya hyresavtal samt investeringar kopplade till hyrestillägg för tillkommande kyla åt Veoneer.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till - 7 144 000 kr (- 7 132 500) för perioden.

Periodens kassaflöde uppgick till - 6 184 651 kr (1 679 967) för halvåret.

FINANSIERING

Eget kapital och skulder

Koncernens eget kapital uppgick vid periodens slut till 121 502 310 kr (123 106 301). Soliditeten uppgick till 36,9 procent (38,4).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder avseende fastighetsförvärv uppgick till 167 268 500 kr (159 785 000) per den 30 juni 2019. Lånen har en kapitalbindning till 2023-12-28. Av skulderna är 125 800 000 kr räntesäkrade med swapavtal som löper till 2023-12-28. Per bokslutsdagen uppgick den genomsnittliga räntan för samtliga lån från kreditinstitut till 1,77 procent (1,82).

Värdet på swapen uppgick till - 2 744 850 kr per 2019-06-30.

Förändrad företagsbeskattning

Regeringen har beslutat om förändrad företagsbeskattning. Beslutet innebär i korthet att ränteavdragen begränsas till 30 procent skatttemässigt Ebitda. En förenklingsregel införs där negativt räntenetto upp till 5 mkr får dras av. Vidare sänks skatteesatsen i två steg. Vid beräkning av ränteavdraget skall eventuellt avräkning mot förlustavdrag beaktas. Den nya reglerna gäller from 1 januari 2019. Med stigande marknadsräntor ökar den negativa effekten. Bolagets bedömning utifrån nuvarande förutsättningar är att förändringarna av regelverket inte kommer att påverka bolaget under 2019.

Likviditet

Tillgänglig likviditet per den juni 30 uppgick till 26 309 903 kr (23 746 711).

Aktien

Per den 30 juni 2019 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 %
LMK Stiftelsen	150 000	10,2
Eton Innovation AB	147 000	10,0
Danica Pension	145 686	9,9
Johansson Bengt	45 760	3,1
Sabis Invest AB	36 000	2,5
SEB Luxemburg	34 320	2,3
Magnusson Bengt	32 962	2,3
Avanza Pension	30 860	2,1
Olofsson Lars	25 000	1,7
Nordnet	24 843	1,7
Summa 10 största	672 431	45,7
Övriga aktieägare	797 569	54,3
Totalt	1 470 000	100

Aktierna i Link Prop Investment AB handlas på Nasdaq Stockholm First North 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, 9 maj 2019, beslutades om 8 kr per aktie i utdelning fördelat på fyra tillfällen. Med avstämningsdag 15 juli 2019 har 2 kr per aktie delats ut. Med avstämningsdag den 14 okt 2019, 13 jan 2020, 14 april 2020 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 Thomas Nilsson. Wilfast förvaltning AB sköter den ekonomiska förvaltningen.

MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter för halvåret uppgick till 525 000 kr (525 000). Periodens resultat uppgick till 579 700 kr (600 611) för helåret. Kassa och likvida medel uppgick till 1 102 053 kr (5 113 427) vid periodens slut. Antal anställda vid periodens slut uppgick till 0 personer (0). Soliditeten uppgick till 88,4 procent (89,7). Erhållen ränta som tidigare redovisats att påverka kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet påverkar nu istället fordringar positivt då räntan inte är utbetald, denna princip är ändrad även för föregående period. 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 på sidorna 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>	2019-01-01 2019-06-30	2018-01-01 2018-06-30	2018-01-01 2018-12-31
Hysesintäkter	17 257 794	15 190 515	31 410 360
Övriga rörelseintäkter	0	0	827 080
Fastighetskostnader	-5 008 936	-3 656 597	-7 376 009
Driftsöverskott	12 248 858	11 533 918	24 861 431
Administrationskostnader	-656 729	-687 602	-1 363 612
Finansiella kostnader	-1 911 652	-1 808 698	-5 079 426
Förvaltningsresultat	9 680 477	9 037 618	18 418 393
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	-3 139 469	-3 139 469	-6 278 938
Resultat före skatt	6 541 008	5 898 149	12 139 455
Skatt på periodens resultat	-1 467 440	-1 374 073	-2 532 938
Periodens resultat	5 073 568	4 524 076	9 606 517

KONCERNENS BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	278 195 636	283 735 916	280 965 686
Byggnadsinventarier	13 547 796	12 790 814	12 421 575
Pågående nyanläggning	9 042 381	0	6 314 672
Summa anläggningstillgångar	300 785 813	296 526 730	299 701 933
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	0	0	10 326
Övriga fordringar	0	0	3 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 809 942	213 969	1 624 913
	1 809 942	213 969	1 638 531
Kassa och bank			
Kassa och bank	26 309 903	23 746 711	32 494 554
	26 309 903	23 746 711	32 494 554
Summa omsättningstillgångar	28 119 845	23 960 680	34 133 085
SUMMA TILLGÅNGAR	328 905 658	320 487 410	333 835 018
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	-27 897 808	-25 744 325	-25 744 325
Periodens resultat	5 073 568	4 524 076	9 606 517
Summa eget kapital	121 502 310	123 106 301	128 188 742
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	17 292 778	16 567 480	17 113 423
Summa avsättningar	17 292 778	16 567 480	17 113 423
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	164 740 500	157 280 000	166 004 500
Summa långfristiga skulder	164 740 500	157 280 000	166 004 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	2 528 000	2 505 000	2 528 000
Leverantörsskulder	1 938 937	1 121 072	4 055 374
Skatteskulder	2 642 660	2 615 371	3 902 217
Övriga skulder	1 173 247	1 024 451	2 880 112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 327 226	4 507 735	3 282 650
Skuld till aktieägare	11 760 000	11 760 000	5 880 000
Summa kortfristiga skulder	25 370 070	23 533 629	22 528 353
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	328 905 658	320 487 410	333 835 018

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01 2019-06-30	2018-01-01 2018-06-30	2018-01-01 2018-12-31
Summa ingående eget kapital	128 188 742	130 342 225	130 342 225
Utdelning till aktieägare	-11 760 000	-11 760 000	-11 760 000
Periodens resultat	5 073 568	4 524 076	9 606 517
Summa eget kapital	121 502 310	123 106 301	128 188 742

KONCERNENS KASSAFLÖDE

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01 2019-06-30	2018-01-01 2018-06-30	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott	12 248 858	11 533 918	24 861 431
Administrationskostnader	-656 729	-687 602	-1 363 612
Finansiella kostnader	-1 547 594	-1 433 703	-4 348 128
Betald skatt	-777 200	0	-5 191
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	9 267 335	9 412 613	19 144 500
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	-171 411	1 095 379	-329 182
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	-3 913 226	-1 695 525	2 215 164
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 182 698	8 812 467	21 030 482
Investeringsverksamheten			
Förändring materiella anläggningstillgångar	-4 223 349	0	-6 314 672
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 223 349	0	-6 314 672
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning till ägare	-5 880 000	-5 880 000	-11 760 000
Amorteringar/upptagande av lån	-1 264 000	-1 252 500	7 472 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 144 000	-7 132 500	-4 288 000
Periodens kassaflöde	-6 184 651	1 679 967	10 427 810
Likvida medel vid periodens början	32 494 554	22 066 744	22 066 744
Likvida medel vid periodens slut	26 309 903	23 746 711	32 494 554
Förändring i likvida medel	-6 184 651	1 679 967	10 427 810

MÖDERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01 2019-06-30	2018-01-01 2018-06-30	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m			
Nettoomsättning	525 000	525 000	1 050 000
Summa intäkter	525 000	525 000	1 050 000
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	-638 338	-671 412	-1 302 978
Summa kostnader	-638 338	-671 412	-1 302 978
Rörelseresultat	-113 338	-146 412	-252 978
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	852 070	917 626	1 817 085
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 200	-1 200	-1 201
Summa resultat från finansiella poster	850 870	916 426	1 815 884
Resultat före skatt	737 532	770 014	1 562 906
Skatt på periodens resultat	-157 832	-169 403	-343 839
Periodens resultat	579 700	600 611	1 219 067

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14 248 000	14 248 000	14 248 000
Fordringar hos koncernföretag	83 762 599	91 762 599	88 762 599
Summa anläggningstillgångar	98 010 599	106 010 599	103 010 599
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran	858	484	0
Övriga fordringar	22 099	41 840	2 972
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 866 950	7 093 284	7 932 080
	8 889 907	7 135 608	7 935 052
Kassa och bank			
Kassa och bank	1 102 053	5 113 427	2 214 074
	1 102 053	5 113 427	2 214 074
Summa omsättningstillgångar	9 991 960	12 249 035	10 149 126
SUMMA TILLGÅNGAR	108 002 559	118 259 634	113 159 725
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	1 470 000	1 470 000	1 470 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	93 477 437	104 018 370	104 018 370
Periodens resultat	579 700	600 611	1 219 067
Summa fritt eget kapital	94 057 137	104 618 981	105 237 437
Summa eget kapital	95 527 137	106 088 981	106 707 437
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	177 971	195 673	111 972
Skuld aktieägare	11 760 000	11 760 000	5 880 000
Skatteskuld	402 978	70 710	245 146
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	134 473	144 270	215 170
Summa kortfristiga skulder	12 475 422	12 170 653	6 452 288
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	108 002 559	118 259 634	113 159 725

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01 2019-06-30	2018-01-01 2018-06-30	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-113 338	-146 412	-252 978
Erhållen ränta	0	917 626	0
Finansiella kostnader	-1 200	-1 200	-1 201
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	-114 538	770 014	-254 179
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	-102 785	-681 017	336 624
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	-14 698	-41 783	-54 584
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-232 021	47 214	27 861
Investeringsverksamheten			
Minskning/ökning av långfristiga fordringar	5 000 000	0	3 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	5 000 000	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	-1 112 021	-5 832 786	-8 732 139
Likvida medel vid periodens början	2 214 074	10 946 213	10 946 213
Likvida medel vid periodens slut	1 102 053	5 113 427	2 214 074
Förändring i likvida medel	-1 112 021	-5 832 786	-8 732 139

Definitioner av nyckeltal

Avkastning på eget kapital	Nettoreultat 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 2019: 2 mars 2020

Årsstämma 2019: 14 maj 2020

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 förordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande tid som nedan.

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 22 augusti 2019

Link Prop Investment AB (publ)

Pontus Kågerman
Styrelseordförande

Mattias Rickardsson
VD

David Bergendahl
Styrelseledamot

Stefan Davidson
Styrelseledamot