

Link Prop Investment AB (publ)

Bokslutskommuniké 2016

REDOGÖRELSE FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 31 DECEMBER 2016

- Hyresintäkterna uppgick till 27 817 794 kr (13 881 888)
- Driftsöverskottet uppgick till 22 643 320 kr (11 575 365)
- Förvaltningsresultat uppgick till 17 789 721 kr (1 004 429)
- Periodens resultat uppgick till 8 826 608 kr (-2 148 279)
- Resultat per aktie uppgick till 6,00 kr (-1,46)

REDOGÖRELSE FÖR HALVÅRET 1 JULI- 31 DECEMBER 2016

- Hyresintäkterna uppgick till 13 814 200 kr (11 530 560)
- Driftsöverskottet uppgick till 10 913 122 kr (9 350 824)
- Förvaltningsresultat uppgick till 8 481 016 kr (5 193 155)
- Periodens resultat uppgick till 3 948 242 kr (1 645 043)
- Resultat per aktie uppgick till 2,69 kr (1,12)

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

Med avstämningsdag den 15 januari, 15 april, 15 juli och 17 oktober 2016 delade bolaget ut 2 kronor per aktie och tillfälle.

Koncernens fastighet ingår i koncernens resultat from maj 2015.

Link Prop Investment bildades i januari 2015 och hade då brutet räkenskapsår, varför bolaget avgav årsredovisning per 30 juni 2015. På ordinarie årsstämma i september 2015 beslutades om att ändra räkenskapsperiod till kalenderår.

Finansiell översikt/nyckeltal

	2016-12-31 Juli-dec 2016	2015-12-31 Juli-dec 2015	2016-12-31 Jan-dec 2016	2015-12-31 Jan-dec 2015 *
Avkastning på eget kapital	3,0%	1,2%	6,5%	-1,6%
Balansomslutning, kr	326 342 426	333 018 341	326 342 426	333 018 341
Soliditet	40,9%	40,9%	40,9%	40,9%
Fastighetens marknadsvärde, kr	340 000 000	320 000 000	340 000 000	320 000 000
Belåningsgrad	48%	52%	48%	52%
Eget kapital per aktie, kr	90,7	92,7	90,7	92,7
Antal utestående aktier**	1 470 000	1 470 000	1 470 000	1 470 000

* Perioden i den finansiella översikten samt i den finansiella informationen avser räkenskapsåren 2015-01-08-2015-06-30 samt 2015-07-01 - 2015-12-31. Koncernens fastighet ingår i koncernens resultat from maj 2015.

**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 och Autoliv representerar 37 respektive 33 procent av hyresintäkterna. Ericssons avtal löper till 2026 med möjlighet till stegvis avflytt 2022 och 2024. Autolivs avtal löper till 31 december 2020.

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, Elits och utbildningsföretaget Molk. De årliga hyresintäkterna, inklusive tillägg, uppgår till cirka 28 mkr. Koncernens primära mål är att förvalta och utveckla fastigheten tillsammans med nuvarande hyresgäster.

Det finns i dagsläget inga planer på expansion genom förvärv av fler fastigheter.

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 15 januari, 15 april, 15 juli och 17 oktober 2016 delade bolaget ut 2 kr per aktie.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

Med avstämningsdag den 16 januari 2017 delade bolaget ut 2 kr per aktie.

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

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

Nettoomsättning/Intäkter

Koncernens intäkter uppgick till 27 817 794 kr (13 881 888) under året, vilket är helt i linje med förväntningarna. Under andra halvåret uppgick intäkterna till 13 814 200 kr (11 530 560).

Resultat

Förvaltningsresultatet, periodens resultat med återläggning av skatt och avskrivningar, uppgick till 17 789 721 kr (1 004 429). Under andra halvåret uppgick förvaltningsresultatet till 8 481 016 kr (5 193 155).

Resultat efter skatt uppgick till 8 826 608 kr (-2 148 279) för året samt för andra halvåret 3 948 242 kr (1 645 043).

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändringar i rörelsekapitalet, uppgick till 18 923 317 kr (1 336 230) för helåret.

För andra halvåret uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändringar i rörelsekapitalet, till 9 387 612 kr (5 474 892).

Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 400 151 kr (-301 981 642).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -14 265 000 kr (309 345 750) för helåret. För andra halvåret uppgick kassaflödet från finansieringsverksamheten till -7 132 500 kr (38 773 250).

Årets kassaflöde uppgick till -394 787 kr (21 611 626) för helåret.

För andra halvåret uppgick kassaflödet till 55 043 kr (-27 683 717).

Finansiering

Eget kapital och skulder

Koncernens eget kapital uppgick vid periodens slut till 133 364 879 kr (136 298 271). Soliditeten uppgick till 40,9 procent (40,9).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder avseende fastighetsförvärv uppgick till 163 542 500 kr (166 047 500) per den 31 december 2016. Lånen har en kapitalbindning till 18 maj 2020. Av skulderna är 122 187 500 kr räntesäkrade med swapavtal som löper till 18 maj 2020. Per bokslutsdagen uppgick den genomsnittliga räntan för samtliga lån från kreditinstitut till 1,83 (1,80) procent.

Värdet på swapen uppgick till -2 941 345 kr per 2016-12-31.

Likviditet

Tillgänglig likviditet per den 31 december uppgick till 21 216 839 kr (21 611 626).

Aktien

Per den 31 december 2016 uppgick antalet aktier till 1 470 000. Bolagets största ägare vid tidpunkten framgår av tabellen nedan.

Ägare	Antal aktier	Andel i %
LMK Stiftelsen	150 000	10,2
Danica Pension	149 514	10,2
Eton Innovation AB	147 000	10,0
Von Euler & Partners	120 000	8,2
Dunkers Donationsfond nr 2 Stift. Henry & Gerda	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	100,0

Aktierna i Link Prop Investment AB handlas på Nasdaq Stockholm First North med Wildeco Ekonomisk Information AB som Certified Adviser.

UTDELNING

Bolaget kommunicerade inför listningen på Nasdaq Stockholm First North målet att till aktieägarna dela ut motsvarande 8,0 procent avkastning, beräknat på av aktieägarna tillskjutet eget kapital om 147 mkr. På ordinarie stämman, 10 maj 2016, beslutades om 8 kr per aktie i utdelning fördelat på fyra tillfällen. Med avstämningsdag 15 juli 2016, 17 oktober 2016 och 16 januari 2017 har 2 kr per aktie delats ut. Med avstämningsdag den 18 april 2017 görs ytterligare utdelning om 2 kr per aktie.

Strelsens förslag till utdelning för räkenskapsåret 2016 är 8 kr per aktie att fördelas på fyra utbetalningar.

ORGANISATION OCH MEDARBETARE

Koncernen hade inga anställda under året. Både vd och ansvarig förvaltare har avtal med bolaget på konsultbasis. Vd är Caesar Åfors och fastighetsförvaltare är Thomas Nilsson. Wilfast förvaltning AB sköter den ekonomiska förvaltningen.

MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter för helåret var 1 050 000 kr (650 416).

Moderbolagets intäkter för halvåret var 525 000 kr (525 000).

Årets resultat uppgick till 1 476 553 kr (-442 232).

Andra halvårets resultat uppgick till 729 468 kr (-498 683).

Kassa och likvida medel uppgick till 1 023 571 kr (1 268 997) vid periodens slut.

Antal anställda vid årets slut uppgick till 0 personer.

Soliditeten uppgick till 95,3 procent (95,6) procent

I övrigt gäller ovanstående kommentarer om koncernens finansiella ställning även moderbolaget i tillämpliga delar.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Inga närståendetransaktioner har skett under året.

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>	2016-07-01	2015-07-01	2016-01-01	2015-01-08-
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Hysesintäkter	13 814 200	11 530 560	27 817 794	13 881 888
Fastighetskostnader	-2 901 078	-2 179 736	-5 174 474	-2 306 523
Driftsöverskott	10 913 122	9 350 824	22 643 320	11 575 365
Administrationskostnader	-419 179	-2 453 831	-1 090 932	-3 112 841
Finansiella kostnader	-2 012 927	-1 703 838	-3 762 667	-7 458 095
Förvaltningsresultat	8 481 016	5 193 155	17 789 721	1 004 429
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	-3 143 134	-2 660 661	-6 222 677	-3 237 420
Resultat före skatt	5 337 882	2 532 494	11 567 044	-2 232 991
Skatt på periodens resultat	-1 389 640	-887 451	-2 740 436	84 712
Periodens resultat	3 948 242	1 645 043	8 826 608	-2 148 279

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i kr

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

292 046 606 279 633 252

Byggnadsinventarier

12 773 325 7 364 766

Pågående nyanläggning

0 22 933 187

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

305 656 1 475 510**Kassa och bank**

Kassa och bank

21 216 839 21 611 626

21 216 839 21 611 626**Summa omsättningstillgångar****21 522 495 23 087 136****SUMMA TILLGÅNGAR****326 342 426 333 018 341****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

Periodens resultat

8 826 608 1 645 043

Summa eget kapital**133 364 879 136 298 271****Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld

14 276 568 10 691 285

Summa avsättningar**14 276 568 10 691 285****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

161 037 500 163 542 500

Summa långfristiga skulder**161 037 500 163 542 500****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

1 840 189 1 727 610

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

5 179 097 4 337 913

Skuld till aktieägare

5 880 000 5 880 000

Summa kortfristiga skulder**17 663 479 22 486 285****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****326 342 426 333 018 341**

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i kr	2016-07-01	2015-07-01	2016-01-01	2015-01-08
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Summa ingående eget kapital	129 416 637	140 533 228	136 298 271	0
Nyemission	0		0	147 000 000
Kapitalanskaffningskostnader (netto)	0		0	-2 673 450
Utdelning till aktieägare	0	-5 880 000	-11 760 000	-5 880 000
Periodens resultat	3 948 242	1 645 043	8 826 608	-2 148 279
Summa eget kapital	133 364 879	136 298 271	133 364 879	136 298 271

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Belopp i kr	2016-07-01	2015-07-01	2016-01-01	2015-01-08
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	7 350 809	4 236 332	15 329 711	5 225 104
Avskrivning/nedskrivning anläggningstillgångar	3 543 134	2 660 662	6 622 677	3 237 421
Nyemissionskostnader	0	0	0	0
Erhållen ränta	197	2 323	197	2 323
Finansiella kostnader	-1 506 528	-1 424 425	-3 029 268	-7 128 618
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	9 387 612	5 474 892	18 923 317	1 336 230
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital				
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	-109 413	3 094 617	1 169 853	-1 475 510
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	-764 255	-75 026 476	-4 822 806	14 386 798
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 513 944	-66 456 967	15 270 364	14 247 518
Investeringsverksamheten				
Förändring materiella anläggningstillgångar	-1 326 401	0	-1 400 151	-301 981 642
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 326 401	0	-1 400 151	-301 981 642
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	0	0	0	147 000 000
Kapitalanskaffningskostnader (netto)				-3 427 500
Utbetald utdelning till ägare	-5 880 000	0	-11 760 000	0
Upptagna lån	0	38 773 250		165 773 250
Amorteringar lån	-1 252 500	0	-2 505 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 132 500	38 773 250	-14 265 000	309 345 750
Periodens kassaflöde	55 043	-27 683 717	-394 787	21 611 626
Likvida medel vid periodens början	21 161 796	49 295 343	21 611 626	0
Likvida medel vid periodens slut	21 216 839	21 611 626	21 216 839	21 611 626
Förändring i likvida medel	55 043	-27 683 717	-394 787	21 611 626

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	2016-07-01	2015-07-01	2016-01-01	2015-01-08
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m				
Nettoomsättning	525 000	525 000	1 050 000	650 416
Summa intäkter	525 000	525 000	1 050 000	650 416
Rörelsens kostnader				
Administrationskostnader	-741 435	-2 447 265	-1 519 860	-2 815 348
Summa kostnader	-741 435	-2 447 265	-1 519 860	-2 815 348
Rörelseresultat	-216 435	-1 922 265	-469 860	-2 164 932
Resultat från finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 151 645	1 282 796	2 365 771	1 598 457
Räntekostnader och liknande resultatposter	0	0	-2 900	0
Summa resultat från finansiella poster	1 151 645	1 282 796	2 362 871	1 598 457
Resultat före skatt	935 210	-639 469	1 893 011	-566 475
Skatt på periodens resultat	-205 742	140 786	-416 458	124 243
Periodens resultat	729 468	-498 683	1 476 553	-442 232

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i kr

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Finansiella anläggningstillgångar**

Andelar i koncernföretag	14 248 000	14 248 000
Fordringar hos koncernföretag	114 262 599	126 262 599
Uppskjuten skattefordran	461 835	878 293
Summa anläggningstillgångar	128 972 434	141 388 892

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Skattefordran	484	465
Övriga fordringar	26 534	12 246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 037 744	1 617 992
	4 064 762	1 630 703

Kassa och bank

Kassa och bank	1 023 571	1 268 997
	1 023 571	1 268 997

Summa omsättningstillgångar**5 088 333** **2 899 700****SUMMA TILLGÅNGAR****134 060 767** **144 288 592****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital (1 470 000 aktier)	1 470 000	1 470 000
---------------------------------	-----------	-----------

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	124 774 318	137 033 001
Periodens resultat	1 476 553	-498 683

Summa fritt eget kapital **126 250 871** **136 534 318****Summa eget kapital****127 720 871** **138 004 318****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder	267 316	197 274
Skuld aktieägare	5 880 000	5 880 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	192 580	207 000

Summa kortfristiga skulder**6 339 896** **6 284 274****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****134 060 767** **144 288 592**

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i kr	2016-07-01	2015-07-01	2016-01-01	2015-01-08
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	-216 435	-1 922 265	-469 860	-2 164 932
Erhållen ränta	1 151 645	1 282 796	2 365 771	1 598 457
Finansiella kostnader	0	0	-2 900	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	935 210	-639 469	1 893 011	-566 475
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	-1 155 885	10 604 649	-2 434 059	-1 630 703
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	120 479	-36 860	55 622	404 274
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-100 196	9 928 320	-485 426	-1 792 904
Investeringsverksamheten				
Investering i dotterföretag	0	0	0	-9 248 000
Minskning/ökning av långfristiga fordringar	2 000 000	-8 944 938	12 000 000	-131 262 599
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 000 000	-8 944 938	12 000 000	-140 510 599
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	0	0	0	147 000 000
Kapitalanskaffningskostnader (netto)	0	0	0	-3 427 500
Utbetald utdelning till aktieägare	-5 880 000	0	-11 760 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 880 000	0	-11 760 000	143 572 500
Periodens kassaflöde	-3 980 196	983 382	-245 426	1 268 997
Likvida medel vid periodens början	5 003 767	285 615	1 268 997	0
Likvida medel vid periodens slut	1 023 571	1 268 997	1 023 571	1 268 997
Förändring i likvida medel	-3 980 196	983 382	-245 426	1 268 997

REVISION

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Årsstämma 2017: 10 maj 2017

Halvårsrapport 2017: 23 augusti 2017

Årsredovisningen kommer att publiceras på bolagets hemsida under vecka 10.

FÖR YTTERLIGARE INFORMATION, VÄNLIGEN KONTAKTA:

Caesar Åfors, vd

Telefon: +46 70-662 48 48, e-mail: caesar@virabruk.se

alternativt se bolagets hemsida: www.linkpropinvestment.se.

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 2 mars 2017

Link Prop Investment AB (publ)

Pontus Kågerman
Styrelseordförande

David Bergendahl
Styrelseledamot

Stefan Davidson
Styrelseledamot

Caesar Åfors
Vd