

Link Prop Investment AB (publ)

Halvårsrapport 2017-06-30

REDOGÖRELSE FÖR PERIODEN 1 JANUARI - 30 JUNI 2017

- Hyresintäkterna uppgick till 14 299 901 kr (14 003 594)
- Driftsöverskottet uppgick till 10 979 679 kr (11 730 198)
- Förvaltningsresultat uppgick till 8 461 862 kr (9 308 705)
- Periodens resultat uppgick till 4 522 990 kr (4 878 366)
- Resultat per aktie uppgick till 3,08 kr (3,32)

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Med avstämningsdag den 16 januari och 18 april delade bolaget ut 2 kronor per aktie och tillfälle.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Caesar Åfors har informerat Link Prop Investments styrelse om att han har beslutat avgå som vd i bolaget. Styrelsen har initierat en rekryteringsprocess efter en ny vd, som väntas tillträda kring årsskiftet.

Finansiell översikt/nyckeltal

	Jan-Juni 2017	Jan-Juni 2016	Jan-Dec 2016
Avkastning på eget kapital	3,5%	3,7%	6,5%
Balansomslutning, kr	319 966 909	328 156 920	326 342 426
Soliditet	39,4%	39,4%	40,9%
Fastighetens marknadsvärde, kr	340 000 000	320 000 000	340 000 000
Belåningsgrad	48%	51%	48%
Eget kapital per aktie, kr	85,8	88,0	90,7
Antal utestående aktier**	1 470 000	1 470 000	1 470 000

**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 37 procent (33) 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 7 (11) procent av hyresintäkterna och avtalet löper till 2025. Övriga hyresgäster är Flextronics, Elits och utbildningsföretaget Mölk. De årliga hyresintäkterna, inklusive tillägg, uppgår till cirka 28 mkr. Koncernens primära mål är att förvalta och utveckla fastigheten tillsammans med nuvarande hyresgäster.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE 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 16 januari och 18 april 2017 delade bolaget ut 2 kr per aktie och tillfälle.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Caesar Åfors har informerat Link Prop Investments styrelse om att han har beslutat avgå som vd i bolaget. Styrelsen har initierat en rekryteringsprocess efter en ny vd, som väntas tillträda kring årsskiftet.

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 intäkter uppgick till 14 299 901 kr (14 003 594) under första halvåret, vilket är helt i linje med förväntningarna.

Resultat

Under första halvåret uppgick förvaltningsresultatet till 8 461 862 kr (9 308 705). Resultat efter skatt uppgick till 4 522 990 kr (4 878 366) för första halvåret.

INVESTERINGAR OCH KASSAFLÖDE

Kassaflödet från den löpande verksamheten, före förändringar i rörelsekapitalet, uppgick till 8 827 511 kr (9 535 705) för första halvåret.

Kassaflödet från investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -920 000 kr (-73 750).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till - 7 132 500 kr (-7 132 500) för första halvåret.

Periodens kassaflöde uppgick till - 4 101 518 kr (-449 830).

FINANSIERING

Eget kapital och skulder

Koncernens eget kapital uppgick vid periodens slut till 126 127 868 kr (133 364 879). Soliditeten uppgick till 39,4 procent (39,4).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder avseende fastighetsförvärv uppgick till 162 290 000 kr (153 542 500) per den 30 juni 2017. Lånen har en kapitalbindning till 18 maj 2020. Av skulderna är 121 250 000 kr räntesäkrade med swapavtal som löper till 18 maj 2020. Per bokslutsdagen uppgick den genomsnittliga räntan för samtliga lån från kreditinstitut till 1,81 procent (1,83).

Värdet på swapen uppgick till -2 414 236 kr per 2017-06-30.

Likviditet

Tillgänglig likviditet per den 30 juni uppgick till 17 115 321 kr (21 216 839).

Aktien

Per den 30 juni 2017 uppgick antalet aktier till 1 470 000. Bolagets största ägare vid tidpunkten framgår av tabellen nedan.

Ägare	Antal aktier	Andel i %
Danica Pension	160 954	10,9
LMK Stiftelsen	150 000	10,2
Eton Innovation AB	147 000	10,0
Dunkers Donationsfond nr 2	90 430	6,2
Stift. Henry & Gerda	45 760	3,1
Johansson Bengt	45 760	3,1
Sabis Invest	36 000	2,4
Zettergren Lars	34 320	2,3
Magnusson Bengt	22 880	1,6
Pensionsplanering Stockholm AB	22 880	1,6
Forsler Åke	20 000	1,4
Summa 10 största	730 224	49,7
Övriga aktieägare	739 776	50,3
Totalt	1 470 000	100

Aktierna i Link Prop Investment AB handlas på Nasdaq Stockholm First North med Wildecos 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 stämma, 10 maj 2017, beslutades om 8 kr per aktie i utdelning fördelat på fyra tillfällen. Med avstämningsdag 17 juli 2017 har 2 kr per aktie delats ut. Med avstämningsdag den 16 okt 2017, 15 jan 2018 och 16 april 2018 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 Caesar Åfors och fastighetsförvaltare är Thomas Nilsson. Wilfast förvaltning AB sköter den ekonomiska förvaltningen.

MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter för halvåret var 525 000 kr (525 000).
Halvårets resultat uppgick till 661 293 kr (747 085).
Kassa och likvida medel uppgick till 732 206 kr (1 023 571) vid periodens slut.
Antal anställda vid periodens slut uppgick till 0 personer.
Soliditeten uppgick till 90,6 procent (91,3).
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>	2017-01-01	2016-01-01	2016-01-01
	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Hysesintäkter	14 299 901	14 003 594	27 817 794
Fastighetskostnader	-3 320 222	-2 273 396	-5 174 474
Driftsöverskott	10 979 679	11 730 198	22 643 320
Administrationskostnader	-666 025	-671 753	-1 090 932
Finansiella kostnader	-1 851 792	-1 749 740	-3 762 667
Förvaltningsresultat	8 461 862	9 308 705	17 789 721
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	-3 111 339	-3 079 543	-6 222 677
Resultat före skatt	5 350 523	6 229 162	11 567 044
Skatt på periodens resultat	-827 533	-1 350 796	-2 740 436
Periodens resultat	4 522 990	4 878 366	8 826 608

KONCERNENS BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	289 276 376	294 816 836	292 046 606
Byggnadsinventarier	13 352 216	11 874 405	12 773 325
Pågående nyanläggning	0	107 639	0
Summa anläggningstillgångar	302 628 592	306 798 880	304 819 931
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9 995		29 709
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	213 001	196 244	275 947
	222 996	196 244	305 656
Kassa och bank			
Kassa och bank	17 115 321	21 161 796	21 216 839
	17 115 321	21 161 796	21 216 839
Summa omsättningstillgångar	17 338 317	21 358 040	21 522 495
SUMMA TILLGÅNGAR	319 966 909	328 156 920	326 342 426
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital (1 470 000 aktier)	1 470 000	1 470 000	1 470 000
Fria reserver	120 134 878	123 068 271	123 068 271
Periodens resultat	4 522 990	4 878 366	8 826 608
Summa eget kapital	126 127 868	129 416 637	133 364 879
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14 668 666	12 380 333	14 276 568
Summa avsättningar	14 668 666	12 380 333	14 276 568
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	159 785 000	162 290 000	161 037 500
Summa långfristiga skulder	159 785 000	162 290 000	161 037 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	2 505 000	2 505 000	2 505 000
Leverantörsskulder	1 039 506	573 376	1 636 163
Skatteskulder	1 167 674	568 318	623 030
Övriga skulder	636 463	3 256 539	1 840 189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 276 732	5 406 717	5 179 097
Skuld till aktieägare	11 760 000	11 760 000	5 880 000
Summa kortfristiga skulder	19 385 375	24 069 950	17 663 479
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	319 966 909	328 156 920	326 342 426

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01	2016-01-01	2016-01-01
	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31

Summa ingående eget kapital	133 364 878	136 298 271	136 298 271
Utdelning till aktieägare	-11 760 000	-11 760 000	-11 760 000
Periodens resultat	4 522 990	4 878 366	8 826 608
Summa eget kapital	126 127 868	129 416 637	133 364 879

KONCERNENS KASSAFLÖDE

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01	2016-01-01	2016-01-01
	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	7 202 315	7 978 902	15 329 711
Avskrivning/nedskrivning			
anläggningstillgångar	3 111 339	3 079 543	6 622 677
Nyemissionskostnader			
Erhållen ränta	0	0	197
Finansiella kostnader	-1 486 143	-1 522 740	-3 029 268

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet

	8 827 511	9 535 705	18 923 317
--	------------------	------------------	-------------------

Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital

Ökning (-), minskning (+) av fordringar	82 660	1 279 266	1 169 853
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	-4 959 189	-4 058 551	-4 822 806

Kassaflöde från den löpande verksamheten

	3 950 982	6 756 420	15 270 364
--	------------------	------------------	-------------------

Investeringsverksamheten

Förändring materiella anläggningstillgångar	-920 000	-73 750	-1 400 151
---------------------------------------------	----------	---------	------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

	-920 000	-73 750	-1 400 151
--	-----------------	----------------	-------------------

Finansieringsverksamheten

Utbetald utdelning till ägare	-5 880 000	-5 880 000	-11 760 000
Upptagna lån			
Amorteringar lån	-1 252 500	-1 252 500	-2 505 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

	-7 132 500	-7 132 500	-14 265 000
--	-------------------	-------------------	--------------------

Periodens kassaflöde

	-4 101 518	-449 830	-394 787
--	-------------------	-----------------	-----------------

Likvida medel vid periodens början

	21 216 839	21 611 626	21 611 626
--	------------	------------	------------

Likvida medel vid periodens slut

	17 115 321	21 161 796	21 216 839
--	------------	------------	------------

Förändring i likvida medel

	-4 101 518	-449 830	-394 787
--	-------------------	-----------------	-----------------

MÖDERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01 2017-06-30	2016-01-01 2016-06-30	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m			
Nettoomsättning	525 000	525 000	1 050 000
Summa intäkter	525 000	525 000	1 050 000
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	-774 480	-778 425	-1 519 860
Summa kostnader	-774 480	-778 425	-1 519 860
Rörelseresultat	-249 480	-253 425	-469 860
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 097 292	1 214 126	2 365 771
Räntekostnader och liknande resultatposter	0	-2 900	-2 900
Summa resultat från finansiella poster	1 097 292	1 211 226	2 362 871
Resultat före skatt	847 812	957 801	1 893 011
Skatt på periodens resultat	-186 519	-210 716	-416 458
Periodens resultat	661 293	747 085	1 476 553

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14 248 000	14 248 000	14 248 000
Fordringar hos koncernföretag	108 262 599	116 262 599	114 262 599
Uppskjuten skattefordran	275 320	667 577	461 835
Summa anläggningstillgångar	122 785 919	131 178 176	128 972 434
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran	484	465	484
Övriga fordringar	40 161	15 631	26 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 141 699	2 892 781	4 037 744
	5 182 344	2 908 877	4 064 762
Kassa och bank			
Kassa och bank	732 206	5 003 767	1 023 571
	732 206	5 003 767	1 023 571
Summa omsättningstillgångar	5 914 550	7 912 644	5 088 333
SUMMA TILLGÅNGAR	128 700 469	139 090 820	134 060 767
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (1 470 000 aktier)	1 470 000	1 470 000	1 470 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	114 490 870	124 774 318	124 774 318
Periodens resultat	661 293	747 085	1 476 553
Summa fritt eget kapital	115 152 163	125 521 403	126 250 871
Summa eget kapital	116 622 163	126 991 403	127 720 871
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	211 146	201 417	267 316
Skuld aktieägare	11 760 000	11 760 000	5 880 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	107 160	138 000	192 580
Summa kortfristiga skulder	12 078 306	12 099 417	6 339 896
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	128 700 469	139 090 820	134 060 767

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01	2016-01-01	2016-01-01
	2017-06-30	2016-06-30	2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-249 480	-253 425	-469 860
Erhållen ränta	1 097 292	1 214 126	2 365 771
Finansiella kostnader	0	-2 900	-2 900
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	847 812	957 801	1 893 011
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-), minskning (+) av fordringar	-1 117 582	-1 278 174	-2 434 059
Ökning (+), minskning (-) i kortfristiga skulder	-141 595	-64 857	55 622
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-411 365	-385 230	-485 426
Investeringsverksamheten			
Minskning/ökning av långfristiga fordringar	6 000 000	10 000 000	12 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	6 000 000	10 000 000	12 000 000
Finansieringsverksamheten			
Nyemission			
Kapitalanskaffningskostnader (netto)			
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	-291 365	3 734 770	-245 426
Likvida medel vid periodens början	1 023 571	1 268 997	1 268 997
Likvida medel vid periodens slut	732 206	5 003 767	1 023 571
Förändring i likvida medel	-291 365	3 734 770	-245 426

REVISION

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

KOMMANDE INFORMATIONSTILLFÄLLEN

Bokslutskommuniké 2017: 1 mars 2018

Årsstämma 2018: 9 maj 2018

Halvårsrapport 2018: 22 augusti 2018

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 23 augusti 2017

Link Prop Investment AB (publ)

Pontus Kågerman
Styrelseordförande

David Bergendahl
Styrelseledamot

Stefan Davidson
Styrelseledamot

Caesar Åfors
Vd