

ÅRSREDOVISNING och KONCERNÅRSREDOVISNING

2020-01-01 - 2020-12-31

för

Link Prop Investment AB (publ)

556999-7710

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	5
Koncernens balansräkning	6
Koncernens kassaflödesanalys	8
Moderbolagets resultaträkning	9
Moderbolagets balansräkning	10
Moderbolagets kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar	13
Underskrifter	19



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 2020.01.01 - 2020.12.31.

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 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, ca 25 000 kvm uthyrningsbar yta som i huvudsak utgörs av kontorslokaler.

Fastigheten är uthyrd till 97 procent, där Ericsson representerar 25 procent av hyresintäkterna, Veoneer Sweden AB 57 procent och Flextronics 8 procent. Ett bolag kopplat till säljaren av fastigheten förhyr en yta med syfte att ersätta detta hyresavtal med nya externa hyresgäster. Denna förhyrning utgör 7 procent av hyresintäkterna och avtalet löper till 2025. De årliga hyresintäkterna, inklusive tillägg, uppgår till cirka 34 mkr. Koncernens ekonomiska och administrativa förvaltning sköts av det Göteborgsbaserade förvaltningsbolaget Wilfast Förvaltning AB. Mattias Rickardsson är VD för bolaget på konsultbasis genom ett avtal med Lidan Konsult AB. Thomas Nilsson är fastighetschef på konsultbasis genom ett avtal med Sörmlands Företagskonsult AB. Den 31 december 2020 avslutade Thomas Nilsson sitt uppdrag och Lars Svensson, Svefa AB, är på konsultbasis från den 1 januari 2021 fastighetschef.

Spridningen av coronaviruset har inte påverkat utvecklingen av företagets eller koncernens verksamhet, ställning och resultat. Styrelsen följer noga utvecklingen i omvärlden och hyresgästernas situation.

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 2020-12-31

Ägare	Antal aktier	Andel i %
Futur Pension	288 844	19,6
Klippörn AB	165 538	11,3
M2 Asset Management AB	117 000	8,0
Lars Zettergren	34 320	2,3
Slottsviken Fastighetsaktiebolag	33 000	2,2
Bengt Magnusson	33 000	2,2
Sabis Invest AB	30 000	2,0
Lars Olofsson	25 000	1,7
Bengt Johansson	23 242	1,6
Lukas Brisman AB	21 145	1,4
Summa 10 största	771 089	52,5
Övriga aktieägare	698 911	47,5
Totalt	1 470 000	100,0

Aktierna i Link Prop Investment AB handlas på Nasdaq Stockholm First North Growth Market med Wildeco Ekonomisk Information AB, info@wildeco.se, Tel: +46 8 545 271 00, som Certified Adviser.

Ekonomisk översikt (koncern)	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning	34 278 785	35 386 013	31 410 360
Rörelsemarginal i %	50,69%	49,23%	54,82%
Balansomslutning	324 370 935	329 180 404	333 835 018
Soliditet	38,84%	38,62%	38,40%
Långsiktigt substansvärde per aktie	194,0	182,5	165,7

* Definitioner av nyckeltal, se not 17

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På ordinarie stämma den 14 maj 2020 fastställdes en utdelning om 8 kronor per aktie, att fördelas på fyra utdelningstillfällen. Avstämningsdagarna för utdelning om 2 kr per aktie bestämdes till 13 juli 2020, 12 oktober 2020, 11 januari 2021 och 12 april 2021.

Med avstämningsdag den 13 januari 2020, 14 april 2020, 13 juli 2020 samt 12 oktober 2020 delade bolaget ut 2 kr per aktie och tillfälle.

Framtida utveckling

Koncernens primära mål är att förvalta nu ägd fastighet på bästa sätt. Avsikten är att utveckla fastigheten tillsammans med nuvarande hyresgäster.

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 består i att fastighetens största hyresgäster inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyresavtalen, vilket skulle leda till en finansiell förlust. 25 procent av hyresintäkterna kommer från Ericsson och 57 procent kommer från Veoneer Sweden AB. Båda 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.

Förändrad företagsbeskattning

Regeringen har beslutat om förändrad företagsbeskattning. Beslutet innebär i korthet att ränteavdragen begränsas till 30 procent av skattemässigt Ebitda. Vidare sänks skattesatsen i två steg.

Vid beräkning av ränteavdraget skall eventuellt avräkning mot förlustavdrag beaktas.

Den nya reglerna gäller från 1 januari 2019. Med stigande marknadsräntor ökar den negativa effekten.

Det nya regelverket har ej lett till några begränsningar 2020 och bolagets bedömning är att det ej heller kommer att påverka under 2021.

Fastighetsvärderisk

Det 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. I slutet av 2019 refinansierade bolaget sina lån. Den nya kapitalbindningen löper ut 2023-12-28. Mot bakgrund av koncernens höga amorteringstakt och att belåningsgraden efter fem år sannolikt kommer att understiga 50 procent bedöms refinansieringsrisken 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 har en påtaglig påverkan på fastighetsbolag. Dels är det billigt att finansiera sig med externt kapital, dels är det generellt låga avkastningskrav på fastigheter vilket ger höga fastighetsvärden. Den goda tillgången och det låga 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*Koncernen*

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kap	Annat eget kap inkl årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2020-01-01	1 470 000	142 856 550	-17 188 113	127 138 437
Utdelning till aktieägare			-11 760 000	-11 760 000
Årets vinst			10 603 351	10 603 351
Belopp vid årets utgång 2020-12-31	1 470 000	142 856 550	-18 344 762	125 981 788

Moderbolaget

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång 2020-01-01	1 470 000	93 477 437	1 120 783	94 598 220
Disposition av föregående års res		1 120 783	-1 120 783	0
Utdelning till aktieägare		-11 760 000		-11 760 000
Årets resultat			581 892	581 892
Belopp vid årets utgång 2020-12-31	1 470 000	82 838 220	581 892	83 420 112

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årstämmans förfogande står

Balanserade vinstmedel	82 838 220
Årets resultat	581 892
	<u>83 420 112</u>

Styrelsen föreslår att

Till aktieägarna utdelas	11 760 000
I ny räkning överföres	71 660 112
	<u>83 420 112</u>

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2020-01-01</u> <u>2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>2019-12-31</u>
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		34 278 785	35 386 013
		<u>34 278 785</u>	<u>35 386 013</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetsrelaterade kostnader		-8 165 094	-10 024 243
Övriga rörelsekostnader		0	-31 690
Övriga externa kostnader		-1 724 442	-1 213 507
Personalkostnader	3	-126 485	-115 528
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-6 888 266	-6 579 308
		<u>-16 904 287</u>	<u>-17 964 276</u>
Rörelseresultat		17 374 498	17 421 737
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 950	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-3 753 671	-3 760 218
		<u>-3 750 721</u>	<u>-3 760 218</u>
Resultat före skatt		13 623 777	13 661 519
Skatt på årets resultat	7	-3 020 426	-2 951 824
Årets resultat		<u>10 603 351</u>	<u>10 709 695</u>

KONCERNENS BALANSRÄKNING	Not	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8,11	275 302 678	280 966 419
Byggnadsinventarier	9,11	15 080 793	16 305 318
Pågående nyanläggning	10,11	2 307 800	467 700
		<u>292 691 271</u>	<u>297 739 437</u>
Summa anläggningstillgångar		292 691 271	297 739 437
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	3 648
Övriga fordringar		4 282	8 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		207 698	791 253
		<u>211 980</u>	<u>803 193</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		31 467 684	30 637 774
		<u>31 467 684</u>	<u>30 637 774</u>
Summa omsättningstillgångar		31 679 664	31 440 967
SUMMA TILLGÅNGAR		324 370 935	329 180 404

KONCERNENS BALANSRÄKNING	<u>Not</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital (1 470 000 aktier)		1 470 000	1 470 000
Övrigt tillskjutet kapital		142 856 550	142 856 550
Annat eget kapital		-28 948 113	-27 897 808
Årets resultat		10 603 351	10 709 695
Summa eget kapital		<u>125 981 788</u>	<u>127 138 437</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	13	20 030 162	18 842 406
Summa avsättningar		<u>20 030 162</u>	<u>18 842 406</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	160 948 500	163 476 500
Summa långfristiga skulder		<u>160 948 500</u>	<u>163 476 500</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 528 000	2 528 000
Leverantörsskulder		863 607	2 320 471
Skatteskulder		624 049	2 272 107
Övriga skulder		9 909 340	9 622 567
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	3 485 489	2 979 916
Summa kortfristiga skulder		<u>17 410 485</u>	<u>19 723 061</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		324 370 935	329 180 404

KASSAFLÖDESANALYS KONCERN	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	17 374 498	17 421 737
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	6 888 266	6 579 308
Erhållen ränta	2 950	0
Erlagd ränta samt kostnader för lösen av lån	-3 025 556	-3 032 103
Betald skatt	-2 151 206	-1 764 028
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	19 088 952	19 204 914
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning (+) / Ökning (-) av fordringar	591 213	835 338
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	-2 722 155	-2 992 221
Kassaflöde från den löpande verksamheten	16 958 010	17 048 031
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark samt byggnadsinv	-1 840 100	-4 616 811
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 840 100	-4 616 811
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-11 760 000	-11 760 000
Upptagande av lån/amortering	-2 528 000	-2 528 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-14 288 000	-14 288 000
Årets kassaflöde	829 910	-1 856 780
Likvida medel vid årets början	30 637 774	32 494 554
Likvida medel vid årets slut	31 467 684	30 637 774

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2020-01-01</u> <u>2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>2019-12-31</u>
Rörelsens intäkter m.m			
Nettoomsättning	2	1 123 632	1 061 000
		<u>1 123 632</u>	<u>1 061 000</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 642 724	-1 166 866
Personalkostnader	3	-126 485	-115 528
		<u>-1 769 209</u>	<u>-1 282 394</u>
Rörelseresultat		-645 577	-221 394
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1 391 327	1 648 529
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 391	-1 202
		<u>1 386 936</u>	<u>1 647 327</u>
Resultat före skatt		741 359	1 425 933
Skatt på årets resultat	7	-159 467	-305 150
Årets resultat		<u>581 892</u>	<u>1 120 783</u>

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	<u>Not</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	14 248 000	14 248 000
Fordringar hos koncernföretag		<u>61 225 581</u>	<u>77 762 599</u>
		75 473 581	92 010 599
Summa anläggningstillgångar		75 473 581	92 010 599
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		0	8 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>10 961 936</u>	<u>9 584 609</u>
		10 961 936	9 592 901
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>4 767 922</u>	<u>1 192 326</u>
		4 767 922	1 192 326
Summa omsättningstillgångar		15 729 858	10 785 227
SUMMA TILLGÅNGAR		91 203 439	102 795 826

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	<u>Not</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
<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		82 838 220	93 477 437
Årets resultat		581 892	1 120 783
		<u>83 420 112</u>	<u>94 598 220</u>
Summa eget kapital		84 890 112	96 068 220
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		19 432	99 310
Övriga skulder		5 889 889	5 880 000
Skatteskulder		137 987	550 296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	266 019	198 000
Summa kortfristiga skulder		<u>6 313 327</u>	<u>6 727 606</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 203 439	102 795 826

KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAG	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-645 577	-221 394
Erlagd ränta	-4 391	-1 202
Skatt	-159 467	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-809 435	-222 596
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	22 292	-9 320
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	-414 279	-29 832
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 201 422	-261 748
Investeringsverksamheten		
Minskning (+) / ökning (-) av långfristiga fordringar	16 537 018	11 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	16 537 018	11 000 000
Finansieringsverksamheten		
Nyemission/tillskott/utdelning	-11 760 000	-11 760 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 760 000	-11 760 000
Årets kassaflöde	3 575 596	-1 021 748
Likvida medel vid årets början	1 192 326	2 214 074
Likvida medel vid årets slut	4 767 922	1 192 326

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

Hysesintäkter 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 122 950 000 kr (förfall 2023-12-28) av koncernens totala skuld om 163 476 500 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 räntesäkringens uppgick till - 1 896 998 kr (inkl räntor) per 2020-12-31.

Inkomstskatt

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 affärssuppgörelsen 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.

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen		
<u>Moderbolaget</u>		
Inköp som avser koncernföretag	0	0
Försäljningen som avser koncernföretag	1 123 632	1 050 000
	<u>1 123 632</u>	<u>1 050 000</u>

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Not 3 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
Jakob Österberg, ledamot	25 000	0
	<u>125 000</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
Jakob Österberg, ledamot	25 000	0
	<u>125 000</u>	<u>100 000</u>

Ersättning mot faktura till VD har utgått enligt gällande VD-avtal som beslutats av styrelsen. Beslutad ersättning uppgår till 260 000/år och avtalet kan sägas upp av bägge parter med 6 månaders uppsägningstid. Övriga ersättningar avser uteslutande styrelsearvode.

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Not 4 Avskrivningar m.m på materiella anläggningstillgångar		
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar byggnad	5 288 737	5 244 894
Avskrivning markanläggningar	375 004	357 680
Avskrivningar byggnadsinventarier	1 224 525	976 734
	<u>6 888 266</u>	<u>6 579 308</u>

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
<i>Moderbolaget</i>		
Ränteintäkter koncernföretag	1 391 327	1 648 529
	<u>1 391 327</u>	<u>1 648 529</u>

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
<i>Koncernen</i>		
Räntekostnader kreditinstitut	2 996 468	2 978 363
Kostnader i samband med lösen av krediten	0	0
Övriga räntekostnader	29 088	53 740
Nuvärdesberäkning uppskjuten skatt	728 115	728 115
	<u>3 753 671</u>	<u>3 760 218</u>

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Not 7 Skatt på årets resultat		
<i>Koncernen</i>		
Aktuell skatt	-2 560 785	-1 950 958
Uppskjuten skatt	-459 641	-1 000 866
	-3 020 426	-2 951 824
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	13 623 777	13 661 519
Skattekostnad 21,4%	-2 915 488	-2 923 565
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-161 660	-161 561
Ej skattepliktiga intäkter	631	53 500
Ränta periodiseringsfond	-8 453	-5 894
Korr skatt föregående år	-132	
Omvärdering uppskjuten skatt till ny skattesats	64 676	85 695
Redovisad effektiv skatt	-3 020 426	-2 951 824
<i>Moderbolaget</i>		
Aktuell skatt	-159 467	-305 150
Uppskjuten skatt	0	0
	-159 467	-305 150
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	741 359	1 425 933
Skattekostnad 21,4%	-158 651	-305 150
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-683	0
Korr skatt föregående år	-133	0
Redovisad effektiv skatt	-159 467	-305 150
Not 8 Byggnader och mark	2020.12.31	2019.12.31
<i>Koncernen</i>		
Ingående anskaffningsvärde	306 949 506	301 346 199
Omklassificeringar	0	5 603 307
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	306 949 506	306 949 506
Ingående avskrivningar	-25 983 087	-20 380 513
Årets avskrivningar	-5 663 741	-5 602 574
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 646 828	-25 983 087
Utgående redovisat värde	275 302 678	280 966 419
Redovisat värde byggnader	227 391 344	231 680 081
Redovisat värde markanläggningar	5 611 110	6 986 114
Redovisat värde mark	42 300 224	42 300 224
	275 302 678	280 966 419
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	126 229 000	126 229 000
Varav byggnader:	103 229 000	103 229 000

Not 9 Byggnadsinventarier	2020.12.31	2019.12.31
<i>Koncernen</i>		
Ingående anskaffningsvärde	19 630 066	14 769 589
Omklassificeringar	0	4 860 477
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>19 630 066</u>	<u>19 630 066</u>
Ingående avskrivningar	-3 324 748	-2 348 014
Årets avskrivningar	-1 224 525	-976 734
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-4 549 273</u>	<u>-3 324 748</u>
Utgående redovisat värde	15 080 793	16 305 318

Not 10 Pågående nyanläggningar	2020.12.31	2019.12.31
<i>Koncernen</i>		
Ingående anskaffningsvärde	467 700	6 314 672
Årets anskaffning	1 840 100	4 616 811
Omklassificeringar	0	-10 463 783
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>2 307 800</u>	<u>467 700</u>
Utgående redovisat värde	2 307 800	467 700

Not 11 Förvaltningsfastighet (byggnader, mark, byggnadsinv, pågående nyanläggningar och markanläggningar)

Skattemässigt restvärde inkl byggnadsinventarier	76 817 055
Verkligt värde förvaltningsfastighet	432 000 000

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 pågående nyanläggningar samt byggnadsinventarier.

Not 12 Andelar i koncernföretag	2020.12.31	2019.12.31
<i>Moderbolaget</i>		
Företag	Antal/Kap. andel %	Redovisat värde
Organisationsnummer	Säte	Redovisat värde
Link PropCo AB	50 000	14 248 000
559007-1816	Linköping 100,00%	<u>14 248 000</u>
Uppgifter om eget kapital och resultat	Eget kapital	Resultat
Link PropCo AB	31 509 321	6 307 683
Link PropCo AB	2020.12.31	2019.12.31
Ingående anskaffningsvärde	<u>14 248 000</u>	<u>14 248 000</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>14 248 000</u>	<u>14 248 000</u>
Utgående redovisat värde	14 248 000	14 248 000

Not 13 Uppskjuten skatt		2020.12.31
<u>Koncernen</u>	Uppskjuten skattefodran	Uppskjuten skatteskuld
Temporära skillnader byggnader och mark	0	15 919 043
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	0	4 111 119
Delsumma	<u>0</u>	<u>20 030 162</u>
Kvittning	<u>0</u>	<u>0</u>
	0	20 030 162
		2019.12.31
<u>Koncernen</u>	Uppskjuten skattefodran	Uppskjuten skatteskuld
Temporära skillnader byggnader och mark	0	15 641 305
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	0	3 201 101
Delsumma	<u>0</u>	<u>18 842 406</u>
Kvittning	<u>0</u>	<u>0</u>
	0	18 842 406
Not 14 Långfristiga skulder	2020.12.31	2019.12.31
<u>Koncernen</u>		
Amortering inom 2 till 5 år	<u>160 948 500</u>	<u>163 476 500</u>
	160 948 500	163 476 500
Not 15 Upplupna kostnader	2020.12.31	2019.12.31
<u>Koncernen</u>		
Förskottsbetalda hyresintäkter	2 087 658	1 810 851
Upplupna räntekostnader	31 430	16 419
Övriga upplupna kostnader	<u>1 366 401</u>	<u>1 152 646</u>
	3 485 489	2 979 916
<u>Moderbolag</u>		
Övriga upplupna kostnader	<u>266 019</u>	<u>198 000</u>
	266 019	198 000
ÖVRIGA NOTER		
Not 16 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	2020.12.31	2019.12.31
<u>Koncernen</u>		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	<u>167 000 000</u>	<u>167 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	167 000 000	167 000 000
Eventualförpliktelser		
Derivatavtal (swap)	<u>-1 896 998</u>	<u>-1 129 271</u>
	-1 896 998	-1 129 271
<u>Moderbolag</u>		
Eventualförpliktelser		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	<u>163 476 500</u>	<u>166 004 500</u>
Summa eventualförpliktelser	163 476 500	166 004 500

Not 17 Definitioner av nyckeltal

Rörelsemarginal i procent	Rörelseresultatet i procent av nettoomsättningen
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.

Göteborg 2021-02-25

Pontus Kågerman

David Bergendahl

Stefan Davidson

Jakob Österberg

Mattias Rickardsson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den

2021

David 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 2020.

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 2020 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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. 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.

Revisorns 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 räkenskaperna. 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 överträdelse 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 15 mars 2021

Mazars AB



David Johansson

Auktoriserad revisor