

ÅRSREDOVISNING

för

Link Prop Investment AB (publ)

Org.nr. 556999-7710

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-08 - 2015-06-30

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	10



Link Prop Investment AB (publ)

Org.nr. 556999-7710

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

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. Före förvärvet förekom ingen verksamhet i Link Prop Investment AB (publ) och därmed finns ej heller någon resultathistorik. Denna årsredovisning avser endast moderbolaget som har brutet räkenskapsår och inte hela koncernen. Dotterbolagen har årsbokslut per sista december. Link PropCo AB och Mjärdevi Fastighets D AB har fusionerats den 6 augusti 2015. På kommande ordinarie årsstämma i Link Prop Investment AB (publ), den 29 september 2015, kommer att föreslås att ändra bolagsordningen så att bolaget får räkenskapsår per sista december. Koncernens första årsredovisning som visar hela fastighetsförvaltningen blir då per sista december 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 uthyrningsbar yta som i huvudsak utgörs av kontorslokaler. I ytan ingår en tillbyggnad, omfattande ca 1 500 kvm, som är under uppförande och som Autoliv ska hyra från 15 december 2015.

Fastigheten är uthyrd till 100 procent, där Ericsson och Autoliv representerar 38 respektive 30 procent av hyresintäkterna. Ericssons avtal löper till 2026 med möjlighet till stegvis avflytt 2022, 2024 och 2026. Autoliv tillträder huvuddelen av sina lokaler under oktober och den mindre delen som är under nyproduktion, under december. Ett bolag kopplat till säljaren av fastigheten förhyr en yta med syfte att ersätta detta hyresavtal med nya externa hyresgäster. Denna förhyrning utgör 15 procent av hyresintäkterna och avtalet löper till 2025. Övriga hyresgäster är Flextronics och utbildningsföretaget Mölk. Årliga hyresintäkter, inklusive tillägg, kommer att uppgå tilluppgår till ca 28,8 mkr.

Koncernens ekonomiska och administrativa förvaltning sköts av den 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.

Flerårsjämförelse*

	2015
Nettoomsättning	125 416
Res. efter finansiella poster	72 994
Res. i % av nettoomsättningen	58,20
Balansomslutning	144 824 135
Soliditet (%)	99,69

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under maj förvärvades, genom det nybildade dotterbolaget Link PropCo AB, fastigheten Idédebatten 3 i Linköping genom att förvärva 100 procent av aktierna i det fastighetsägande bolaget Mjärdevi Fastighets D AB.

För att finansiera det egna kapitalet vid förvärvet gjordes under juni en nyemission om 147 mkr. Per 2015-06-30 hade bolaget 140 aktieägare.

Ny låneram, om 167 mkr, tecknades med en nordisk bank. Vid förvärvet lyftes 87 mkr med en kapitalbindning om fem år. 75 procent av rambeloppet är räntebundet i fem år genom en ränteswap. Resterande 25 procent har en rörlig räntebas i form av Stibor 1 månad.

I syfte att erbjuda aktieägarna en likvid andrahandsmarknad ansöktes under juni om listning på Nasdaq First North.

På extra bolagsstämma den 16 juni beslutades om att entlediga den gamla styrelsen och välja ny styrelse. Den nya styrelsen består av Pontus Kågerman (ordförande), David Bergendahl och Stefan Davidson

Den 25 juni 2015 godkändes bolaget för listning på Nasdaq First North med första handelsdag per 2 juli. Antalet aktier per 30 juni uppgick till 1 470 000.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 2 juli upptogs handeln men bolagets aktier på Nasdaq First North.

Den 6 augusti verkställdes fusionen mellan dotterbolagen Link PropCo AB och Mjärdevi Fastighets D AB.



Link Prop Investment AB (publ)

Org.nr. 556999-7710

Framtida utveckling

Koncernens primära mål är att förvalta nu ägd fastighet på bästa sätt. Avsikten är att utveckla fastigheten tillsammans med hyresgästerna. Det finns i dagsläget inga planer på expansion genom förvärv. Under hösten 2015 kommer lokalerna för Autolivs förhyrning att färdigställas och hyresgästen flyttar in i huvuddelen av lokalerna per 1 oktober och resterande del per 15 december. Efter det att Autoliv tillträtt sina lokaler, och om man schabloniserar underhåll och reparationer, så skulle fastighetsbolagets teoretiska intjäningsförmåga vara följande:

Hyresintäkter inklusive tillägg	28,8 mkr
Fastighetsknutna kostnader	- 7,8 mkr
Driftnetto	21,0 mkr
Central administration	-1,5 mkr
Resultat före finansnetto	19,5 mkr

Väsentliga risker

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. 38 procent av hyresintäkterna kommer från Ericsson och 30 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 värdoförändringar 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 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 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.

Link Prop Investment AB (publ)

Org.nr. 556999-7710

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserad vinst	142 856 550
årets vinst	<u>56 451</u>
	142 913 001
Styrelsen föreslår att	
till aktieägarna utdelas	5 880 000
i ny räkning överföres	<u>137 033 001</u>
	142 913 001

Förslag till beslut om vinstutdelning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 5 880 000,00 kr. vilket motsvarar 4,00 kr. per aktie.

Styrelsen föreslår att av utdelningen sker med 2,00 kr per aktie vid följande avstämningsdagar: 15/1 2016 samt 15/4 2016

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Yttrandet ska ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen. Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

h

Link Prop Investment AB (publ)

Org.nr. 556999-7710

RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-08	2015-06-30
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	<u>125 416</u>	125 416
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	<u>-368 083</u>	-368 083
Rörelseresultat			-242 667
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter från koncernföretag		<u>315 661</u>	315 661
Resultat efter finansiella poster			72 994
Resultat före skatt			72 994
Skatt på årets resultat	4		-16 543
Årets resultat			<u>56 451</u>

k

Link Prop Investment AB (publ)

Org.nr. 556999-7710

BALANSRÄKNING

2015-06-30

TILLGÅNGAR

Not

Anläggningstillgångar**Finansiella anläggningstillgångar**

Andelar i koncernföretag	5	9 248 000
Fordringar hos koncernföretag	6	122 317 661
Uppskjuten skattefordran	7	<u>737 507</u>
		132 303 168

Summa anläggningstillgångar

132 303 168

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Fordringar hos koncernföretag		11 760 000
Övriga fordringar		305 936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>169 416</u>
		12 235 352

Kassa och bank

Kassa och bank		<u>285 615</u>
Summa kassa och bank		285 615

Summa omsättningstillgångar

12 520 967

SUMMA TILLGÅNGAR**144 824 135**

h

BALANSRÄKNING

2015-06-30

	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	8	
Bundet eget kapital		
Aktiekapital (1 470 000 aktier)	9	<u>1 470 000</u> 1 470 000
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat		142 856 550
Årets resultat		<u>56 451</u> 142 913 001
Summa eget kapital		<u>144 383 001</u>
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		281 969
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>159 165</u>
Summa kortfristiga skulder		441 134
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		144 824 135
POSTER INOM LINJEN		
Ställda säkerheter		Inga
Ansvarsförbindelser		Inga



Link Prop Investment AB (publ)

Org.nr. 556999-7710

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Koncernredovisning

Med hänvisning till Årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas ej någon koncernredovisning.

Värderingsprinciper

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Inkomstskatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Personal

Bolaget har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Inköp och försäljning inom koncernen	2015
	Andel av försäljningen som avser koncernföretag	125 416
Not 2	Ledande befattningshavares ersättningar	2015
	Arvode VD	<u>29 860</u>
		29 860

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.

h

Link Prop Investment AB (publ)

Org.nr. 556999-7710

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4	Skatt på årets resultat		2015	
	Uppskjuten skatt		-16 543	
			<u>-16 543</u>	
	<i>Avstämning av effektiv skatt</i>			
	Resultat före skatt		72 994	
	Skattekostnad 22,00% (22,00%)		-16 059	
	Skatteeffekt av:			
	Ej avdragsgilla kostnader		-484	
	Summa		<u>-16 543</u>	
	<i>Avstämning av effektiv skatt</i>			
	Resultat före skatt		72 994	
	Skatt enligt gällande skattesats	22,00%	-16 059	0,00%
	Ej avdragsgilla kostnader	22,00%	-484	0,00%
	Redovisad effektiv skatt	22,00%	<u>-16 543</u>	0,00%

Not 5 Andelar i koncernföretag 2015-06-30

Företag	Antal/Kap.	Redovisat
Organisationsnummer	andel %	värde
Link Prop Co AB	50 000	9 248 000
559007-1816	100,00%	<u>9 248 000</u>

Uppgifter om eget kapital och resultat	Eget kapital
Link Prop Co AB	50 000

Not 6 Fordringar hos koncernföretag 2015-06-30

Ingående anskaffningsvärde	0
Tillkommande	<u>122 317 661</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>122 317 661</u>
Utgående redovisat värde	122 317 661

Not 7 Uppskjuten skatt

Underskottsavdrag	Uppskjuten skattefordran
	<u>737 507</u>
	737 507



Link Prop Investment AB (publ)

Org.nr. 556999-7710

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8 Eget kapital

	Aktiekapital	Överkursfond	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Bolagets bildande	500 000			0
Nyemission	1 470 000	145 530 000		145 530 000
Nedsättning av aktiekapital	-500 000			0
Kapitalanskaffningskostnad		-3 427 500		-3 427 500
Skatteeffekt kapitalanskaffningskostnad		754 050		754 050
Årets vinst			56 451	56 451
Belopp vid årets utgång	1 470 000	0	56 451	142 913 001

Not 9 Upplysningar om aktiekapital

	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Bolagets bildande	500 000	1,00
Nyemission	1 470 000	1,00
Nedsättning av aktiekapital	-500 000	1,00
Antal/värde vid årets utgång	1 470 000	1,00

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Göteborg 2015-



Pontus Kågerman



David Bergendahl



Caesar Åfors
Verkställande direktör



Stefan Davidsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2015

Acrevi Revision KB

Gunnar Johansson
Auktoriserad revisor

Protokoll nr __ fört vid
sammanträde med styrelsen i Link
Prop Investment AB (publ),
org.nr 556999-7710,
den 14 aug 2015.

Deltagande styrelseledamöter
Pontus Kågerman (ordförande)
David Bergendahl
Stefan Davidson

§ 1

Beslutades att protokollet skulle justeras av samtliga deltagande styrelseledamöter.

§ 2

Beslutades att godkänna årsredovisningen för räkenskapsåret per 30 juni 2015, bilaga 1.

§ 3

Beslutades att utfärda kallelse till årsstämma i enlighet med bifogad kallelse samt annons avseende kallelse, bilaga 2 och bilaga 3.

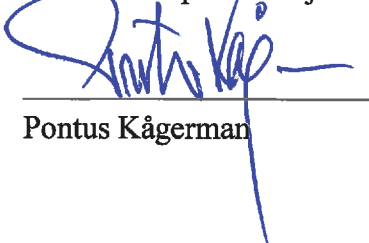
§ 4

Vd redogjorde för utbyggnad av parkeringsplatserna till Autoliv, bilaga 4.

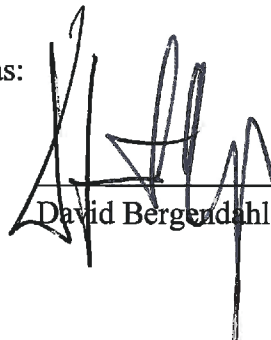
§ 5

Noterades att samtliga beslut fattats enhälligt varpå mötet avslutades.

Ovanstående protokoll justeras:



Pontus Kågerman



David Bergendahl



Stefan Davidson