

ÅRSREDOVISNING och KONCERNÅRSREDOVISNING

2021-01-01 - 2021-12-31

för

Link Prop Investment AB (publ)

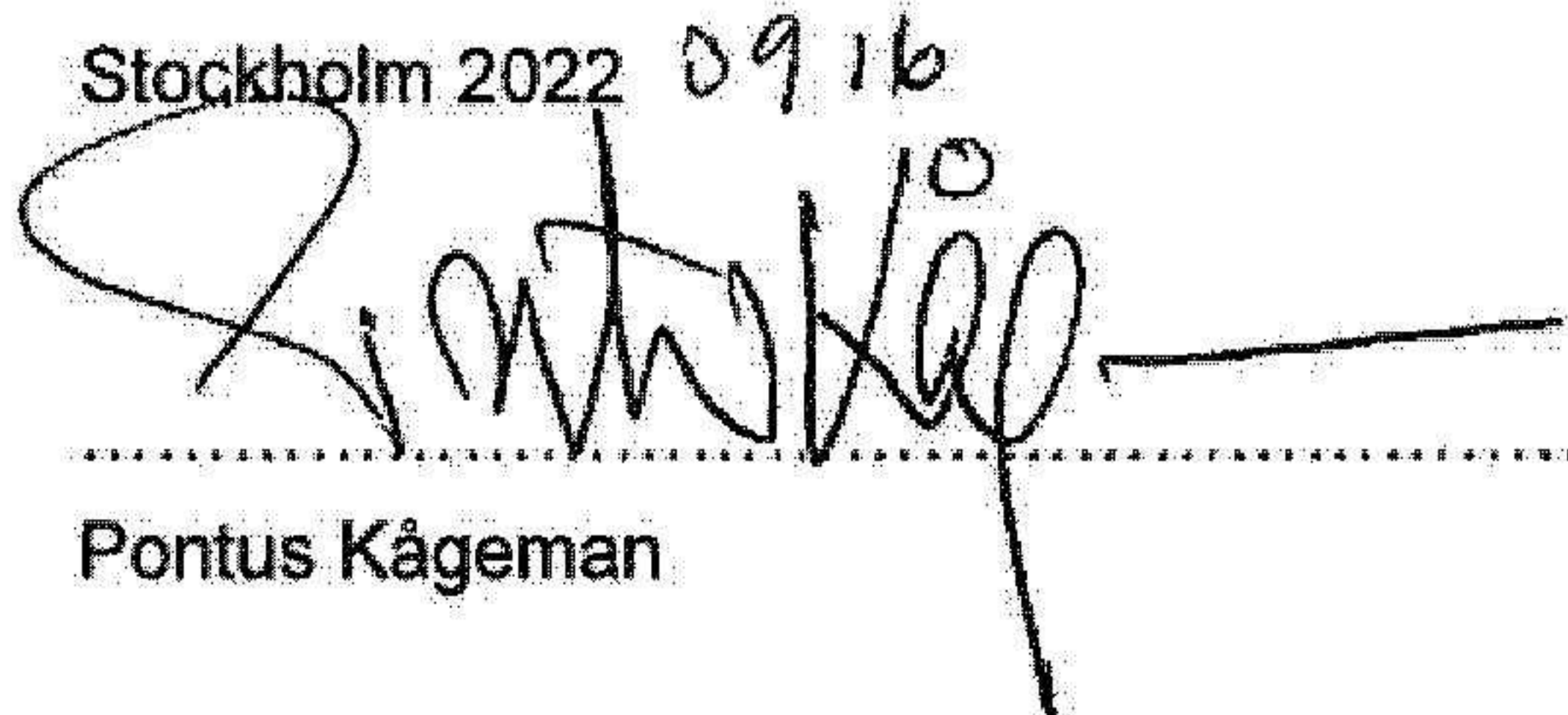
556999-7710

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	6
Koncernens balansräkning	7
Koncernens kassaflödesanalys	9
Moderbolagets resultaträkning	10
Moderbolagets balansräkning	11
Moderbolagets kassaflödesanalys	13
Tilläggsupplysningar	14
Underskrifter	20

Undertecknad styrelseledamot i Link Property Investment AB (publ) intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 21/4 2022. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2022 0916



Pontus Kågeman

ÅRSREDOVISNING och KONCERNÅRSREDOVISNING

2021-01-01 - 2021-12-31

för

Link Prop Investment AB (publ)

556999-7710

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	6
Koncernens balansräkning	7
Koncernens kassaflödesanalys	9
Moderbolagets resultaträkning	10
Moderbolagets balansräkning	11
Moderbolagets kassaflödesanalys	13
Tilläggsupplysningar	14
Underskrifter	20

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 2021.01.01 - 2021.12.31.

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 uthyrbars yta som utgörs av kontor, labb och produktionsytor. Fastigheten är idag uthyrd till 88 procent. Av hyresvärdet representerar Ericsson 24 procent, Veoneer Sweden AB 57 procent och Actia EMS Sweden AB 7 procent.

Under året har hyresavtal tecknats med Actia Nordic AB samt en utökning av Actia EMS AB hyresavtal med inflyttning 2022-03-01. Efter inflyttning av de tecknade hyresavtalen med Actia Nordic och Actia EMS 2022-03-01 uppgår uthyrbarsgraden till 100 procent. Det årliga hyresvärdet efter inflytt 2022-03-01 uppgår till cirka 38 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. Lars Svensson är fastighetschef på konsultbasis sedan den 1 januari 2021.

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 2021-12-31

Ägare	Antal aktier	Andel i %
M2 Asset Management AB	340 324	23,2
Klippörn AB	250 000	17,0
Futur Pension	135 625	9,2
Lars Zettergren	35 000	2,4
Bengt Magnusson	34 000	2,3
Sabis Invest AB	30 000	2,0
Lars Olofsson	25 000	1,7
Bengt Johansson	23 242	1,6
Anicho Invest AB	21 000	1,4
Åke Forsler	20 800	1,4
Summa 10 största	914 991	62,2
Övriga aktieägare	555 009	37,8
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.

2022092110177

Ekonomisk översikt (koncern)	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nettoomsättning	31 840 108	34 278 785	35 368 013
Rörelsemarginal i %	58,16%	50,69%	49,23%
Balansomslutning	324 666 856	324 370 935	329 180 404
Soliditet	38,79%	38,84%	38,62%
Långsiktigt substansvärde per aktie	233,3	194,0	182,5

* Definitioner av nyckeltal, se not 17

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I maj tecknades två nya hyresavtal om totalt 4 224 kvm med Actia Nordic AB samt Actia EMS Sweden AB. Hyreavtalet med Actia Nordic AB är ett nytecknat hyresavtal på totalt 2 250 kvm och Actia EMS Sweden AB är en förlängning och utökning av befintligt hyresavtal med 282 kvm.

Avtalstiden för avtalen är 5 år med start 2022-03-01. Beräknad investering för anpassning av lokalerna uppgår till 20 miljoner kronor och kommer att finansieras via befintlig likviditet.

Under hösten har ytterligare ett hyresavtal på 529 kvm och med start 2022-03-01 tecknats med Actia EMS. Efter inflyttningen av de nya hyresavtalen är fastigheten fullt uthyrd.

I samband med uthyrningen tecknades också en överenskommelse med de ursprungliga säljarna av fastigheten Idédebatten 3 Linköping om ett förtida upphörande av ett hyresavtal kopplat till hyresgarantin. Hyrestiden löpte ursprungligen till 2025-05-18 och som ersättning för den kvarvarande hyrestiden har säljaren erlagt 5 150 000 kontant till Link Prop Investment vilket redovisas under övriga rörelseintäkter. Efter uppgörelsen finns det inte längre någon kvarvarande yta i fastigheten som är kopplad till hyresgarantin.

På ordinarie stämma den 21 april 2021 fastställdes en utdelning om 8 kronor per aktie, att fördelas på fyra utdelningstillfällen. Avstämningsdagarna för utdelning om 2 kr per aktie bestämdes till 12 juli 2021, 11 oktober 2021, 10 januari 2022 och 11 april 2022.

Med avstämningsdag den 11 januari 2021, 12 april 2021, 12 juli 2021 samt 11 oktober 2021 delade bolaget ut 2 kr per aktie och tillfälle.

Framtida utveckling

Styrelsen har under 2021 beslutat att ändra bolagets strategi innebärande tillväxt och riskspridning genom förvärv av fler fastigheter.

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 betår i att fastighetens största hyresgäster inte kan fullgöra sina betalningar enligt hyresavtalen, vilket skulle leda till en finansiell förlust. 24 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. I oktober slöt Veoneer ett fusionsavtal med Qualcomm och SSW Partners. Veoneer har under 2021 skapat dotterbolaget Arriver som fokuserar på mjukvaruutveckling av Veoneers säkerhetssystem. Målsättningen är att slutföra affären i april 2022 och SSW Partners planerar då att säljaren Arriver till Qualcomm. Link Prop Investments hyresavtal med Veoneer löper till 2023-12-31 och bolaget har en löpande dialog med hyresgästen om utvecklingen. 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 2021 och bolagets bedömning är att det ej heller kommer att påverka under 2022.

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 2018 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.

MK

Förändring av eget kapital**Koncernen**

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kap	Annat eget kap inkl årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2021-01-01	1 470 000	142 856 550	-18 344 762	125 981 788
Utdelning till aktieägare			-11 760 000	-11 760 000
Årets vinst			11 727 903	11 727 903
Belopp vid årets utgång 2021-12-31	1 470 000	142 856 550	-18 376 859	125 949 691

Moderbolaget

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång 2021-01-01	1 470 000	82 838 220	581 892	83 420 112
Disposition av föregående års res		581 892	-581 892	0
Utdelning till aktieägare		-11 760 000		-11 760 000
Årets resultat			-27 013	-27 013
Belopp vid årets utgång 2021-12-31	1 470 000	71 660 112	-27 013	71 633 099

Resultatdisposition**Förslag till disposition av bolagets vinst**

Till årsstämmans förfogande står

Balanserade vinstmedel	71 660 112
Årets resultat	-27 013
	<u>71 633 099</u>

Styrelsen föreslår att

Till aktieägarna utdelas	11 760 000
I ny räkning överföres	59 873 099
	<u>71 633 099</u>

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2021-01-01</u> <u>2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>2020-12-31</u>
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		31 840 108	34 278 785
Övriga rörelseintäkter		5 150 000	0
		<u>36 990 108</u>	<u>34 278 785</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetsrelaterade kostnader		-9 045 133	-8 165 094
Övriga externa kostnader		-1 787 841	-1 724 442
Personalkostnader	3	-508 840	-126 485
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-7 130 935	-6 888 266
		<u>-18 472 749</u>	<u>-16 904 287</u>
Rörelseresultat		18 517 359	17 374 498
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		77	2 950
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-3 603 025	-3 753 671
		<u>-3 602 948</u>	<u>-3 750 721</u>
Resultat före skatt		14 914 411	13 623 777
Skatt på årets resultat	7	-3 186 508	-3 020 426
Årets resultat		11 727 903	10 603 351



KONCERNENS BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8,11	269 638 937	275 302 678
Byggnadsinventarier	9,11	15 980 845	15 080 793
Pågående nyanläggning	10,11	11 981 462	2 307 800
		<u>297 601 244</u>	<u>292 691 271</u>
Summa anläggningstillgångar		297 601 244	292 691 271
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		476 119	4 282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		340 230	207 698
		<u>816 349</u>	<u>211 980</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>26 249 263</u>	<u>31 467 684</u>
		26 249 263	31 467 684
Summa omsättningstillgångar		27 065 612	31 679 664
SUMMA TILLGÅNGAR		324 666 856	324 370 935

MR

KONCERNENS BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</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		-30 104 762	-28 948 113
Årets resultat		11 727 903	10 603 351
Summa eget kapital		125 949 691	125 981 788
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	13	21 591 724	20 030 162
Summa avsättningar		21 591 724	20 030 162
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	158 420 500	160 948 500
Summa långfristiga skulder		158 420 500	160 948 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 528 000	2 528 000
Leverantörsskulder		3 089 625	863 607
Skatteskulder		304 281	624 049
Övriga skulder		8 529 356	9 909 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	4 253 679	3 485 489
Summa kortfristiga skulder		18 704 941	17 410 485
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		324 666 856	324 370 935

KASSAFLÖDESANALYS KONCERN	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	18 517 359	17 374 498
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	7 130 935	6 888 266
Erhållen ränta	77	2 950
Erlagd ränta samt kostnader för lösen av lån	-2 878 724	-3 025 556
Betald skatt	-1 915 256	-2 151 206
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	20 854 391	19 088 952
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning (+) / Ökning (-) av fordringar	-604 369	591 213
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	860 465	-2 722 155
Kassaflöde från den löpande verksamheten	21 110 487	16 958 010
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark samt byggnadsinv	-12 040 908	-1 840 100
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 040 908	-1 840 100
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	-5 218 421	829 910
Likvida medel vid årets början	31 467 684	30 637 774
Likvida medel vid årets slut	26 249 263	31 467 684

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2021-01-01 2021-12-31</u>	<u>2020-01-01 2020-12-31</u>
Rörelsens intäkter m.m			
Nettoomsättning	2	1 126 743	1 123 632
		<u>1 126 743</u>	<u>1 123 632</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 721 263	-1 642 724
Personalkostnader	3	-508 840	-126 485
		<u>-2 230 103</u>	<u>-1 769 209</u>
Rörelseresultat		-1 103 360	-645 577
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1 073 623	1 391 327
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 274	-4 391
		<u>1 070 349</u>	<u>1 386 936</u>
Resultat före skatt		-33 011	741 359
Skatt på årets resultat	7	5 998	-159 467
Årets resultat		<u>-27 013</u>	<u>581 892</u>

2022092110184

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	14 248 000	14 248 000
Fordringar hos koncernföretag		42 225 581	61 225 581
Uppskjuten skattefodran	13	5 998	0
		<u>56 479 579</u>	<u>75 473 581</u>
Summa anläggningstillgångar		56 479 579	75 473 581
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefodran		384 281	0
Övriga fordringar		59 858	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 040 390	10 961 936
		<u>12 484 529</u>	<u>10 961 936</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 643 059	4 767 922
		<u>10 643 059</u>	<u>4 767 922</u>
Summa omsättningstillgångar		23 127 588	15 729 858
SUMMA TILLGÅNGAR		79 607 167	91 203 439

2022092110186

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	Not	2021-12-31	2020-12-31
<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		71 660 112	82 838 220
Årets resultat		-27 013	581 892
		<u>71 633 099</u>	<u>83 420 112</u>
Summa eget kapital		73 103 099	84 890 112
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		94 098	19 432
Övriga skulder		5 890 230	5 889 889
Skatteskulder		0	137 987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	519 740	266 019
Summa kortfristiga skulder		<u>6 504 068</u>	<u>6 313 327</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 607 167	91 203 439



KASSAFLÖDESANALYS MODERBOLAG	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 103 360	-645 577
Erlagd ränta	-3 274	-4 391
Skatt	0	-159 467
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-1 106 634	-809 435
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning (+) / ökning (-) av kortfristiga fordringar	-448 970	22 292
Minskning (-) / ökning (+) av kortfristiga skulder	190 741	-414 279
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 364 863	-1 201 422
Investeringsverksamheten		
Minskning (+) / ökning (-) av långfristiga fordringar	19 000 000	16 537 018
Kassaflöde från investeringsverksamheten	19 000 000	16 537 018
Finansieringsverksamheten		
Nyemission/tillskott/utdelning	-11 760 000	-11 760 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 760 000	-11 760 000
Årets kassaflöde	5 875 137	3 575 596
Likvida medel vid årets början	4 767 922	1 192 326
Likvida medel vid årets slut	10 643 059	4 767 922

2022092110187

MR

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 121 050 000 kr (förfall 2023-12-28) av koncernens totala skuld om 160 948 500 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 räntesäkringen uppgick till - 625 210 kr (inkl räntor) per 2021-12-31.

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 affärsuppgörelsen 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 tilläggsköpeskillning. 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.

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen		
<u>Moderbolaget</u>		
Försäljningen som avser koncernföretag	1 126 743	1 123 632
	<u>1 126 743</u>	<u>1 123 632</u>

2022092110190

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Not 3 Ledande befattningshavares ersättningar		
<u>Koncernen</u>		
Fredrik Österberg, ordförande	136 400	0
Pontus Kågerman, ledamot/ordförande	68 200	50 000
David Bergendahl, ledamot	68 200	25 000
Stefan Davidson, ledamot	0	25 000
Ebba Sjögren, ledamot	68 200	0
Jakob Österberg, ledamot	68 200	25 000
	<u>409 200</u>	<u>125 000</u>
<u>Moderbolaget</u>		
Fredrik Österberg, ordförande	136 400	0
Pontus Kågerman, ledamot/ordförande	68 200	50 000
David Bergendahl, ledamot	68 200	25 000
Stefan Davidson, ledamot	0	25 000
Ebba Sjögren, ledamot	68 200	0
Jakob Österberg, ledamot	68 200	25 000
	<u>409 200</u>	<u>125 000</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.

Ersättning har därtill utgått till styrelsedamöter enligt fastställd rese- och utläggspolicy.

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Not 4 Avskrivningar m.m på materiella anläggningstillgångar		
<u>Koncernen</u>		
Avskrivningar byggnad	5 288 737	5 288 737
Avskrivning markanläggningar	375 004	375 004
Avskrivningar byggnadsinventarier	1 467 194	1 224 525
	<u>7 130 935</u>	<u>6 888 266</u>

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
<u>Moderbolaget</u>		
Ränteintäkter koncernföretag	1 073 623	1 391 327
	<u>1 073 623</u>	<u>1 391 327</u>

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
<u>Koncernen</u>		
Räntekostnader kreditinstitut	2 875 449	2 996 468
Kostnader i samband med lösen av krediten	0	0
Övriga räntekostnader	3 275	29 088
Nuvärdesberäkning uppskjuten skatt	724 301	728 115
	<u>3 603 025</u>	<u>3 753 671</u>

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Not 7 Skatt på årets resultat		
<u>Koncernen</u>		
Aktuell skatt	-2 349 247	-2 560 785
Uppskjuten skatt	-837 256	-459 641
	<u>-3 186 503</u>	<u>-3 020 426</u>
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	14 914 411	13 623 777
Skattekostnad 20,6% / 21,4%	-3 072 369	-2 915 488
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-149 992	-161 660
Ej skattepliktiga intäkter	0	631
Ränta periodiseringsfond	-11 948	-8 453
Korr skatt föregående år	0	-132
Omvärdering uppskjuten skatt till ny skattesats	47 806	64 676
Redovisad effektiv skatt	<u>-3 186 503</u>	<u>-3 020 426</u>
<u>Moderbolaget</u>		
Aktuell skatt	5 998	-159 467
Uppskjuten skatt	0	0
	<u>5 998</u>	<u>-159 467</u>
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	-33 011	741 359
Skattekostnad 20,6% / 21,4%	6 800	-158 651
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-802	-683
Korr skatt föregående år	0	-133
Redovisad effektiv skatt	<u>5 998</u>	<u>-159 467</u>
Not 8 Byggnader och mark	2021.12.31	2020.12.31
<u>Koncernen</u>		
Ingående anskaffningsvärde	306 949 506	306 949 506
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>306 949 506</u>	<u>306 949 506</u>
Ingående avskrivningar	-31 646 828	-25 983 087
Årets avskrivningar	-5 663 741	-5 663 741
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-37 310 569</u>	<u>-31 646 828</u>
Utgående redovisat värde	269 638 937	275 302 678
Redovisat värde byggnader	222 102 607	227 391 344
Redovisat värde markanläggningar	5 236 106	5 611 110
Redovisat värde mark	<u>42 300 224</u>	<u>42 300 224</u>
	269 638 937	275 302 678
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	126 229 000	126 229 000
Varav byggnader:	103 229 000	103 229 000

2022092110191

Not 9	Byggnadsinventarier	2021.12.31	2020.12.31
	<u>Koncernen</u>		
	Ingående anskaffningsvärde	19 630 066	19 630 066
	Omklassificeringar	2 307 800	
	Årets anskaffning	59 446	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>21 997 312</u>	<u>19 630 066</u>
	Ingående avskrivningar	-4 549 273	-3 324 748
	Årets avskrivningar	-1 467 194	-1 224 525
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-6 016 467</u>	<u>-4 549 273</u>
	Utgående redovisat värde	15 980 845	15 080 793

Not 10	Pågående nyanläggningar	2021.12.31	2020.12.31
	<u>Koncernen</u>		
	Ingående anskaffningsvärde	2 307 800	467 700
	Årets anskaffning	11 981 462	1 840 100
	Omklassificeringar	-2 307 800	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>11 981 462</u>	<u>2 307 800</u>
	Utgående redovisat värde	11 981 462	2 307 800

Not 11	Förvaltningsfastighet (byggnader, mark, byggnadsinv, pågående nyanläggningar och markanläggningar)	
	Skattemässigt restvärde inkl byggnadsinventarier	81 201 469
	Verkligt värde förvaltningsfastighet	493 000 000

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	2021.12.31	2020.12.31
	<u>Moderbolaget</u>		
	Företag	Antal/Kap.	Redovisat värde
	Organisationsnummer	andel %	Redovisat värde
	Link PropCo AB	50 000	14 248 000
	559007-1816	100,00%	14 248 000
			<u>14 248 000</u>

Uppgifter om eget kapital och resultat	Eget kapital	Resultat
Link PropCo AB	38 058 258	6 548 936

Link PropCo AB	2021.12.31	2020.12.31
Ingående anskaffningsvärde	14 248 000	14 248 000
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		2021.12.31
<u>Koncernen</u>	Uppskjuten skattefodran	Uppskjuten skatteskuld
Temporära skillnader byggnader och mark	0	16 085 803
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	0	5 511 919
Uppskjuten skatt underskott	5 998	
Delsumma	0	21 597 722
Kvittning	-5 998	-5 998
	-5 998	21 591 724

Koncernen

	Uppskjuten skattefodran	Uppskjuten skatteskuld
Temporära skillnader byggnader och mark	0	15 919 043
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	0	4 111 119
Delsumma	0	20 030 162
Kvittning	0	0
	0	20 030 162

Not 14 Långfristiga skulder	2021.12.31	2020.12.31
<u>Koncernen</u>		
Amortering inom 2 till 5 år	158 420 500	160 948 500
	158 420 500	160 948 500

Not 15 Upplupna kostnader	2021.12.31	2020.12.31
<u>Koncernen</u>		
Förskottsbetalda hyresintäkter	1 865 557	2 087 658
Upplupna räntekostnader	30 980	31 430
Övriga upplupna kostnader	2 357 142	1 366 401
	4 253 679	3 485 489

Moderbolag

Övriga upplupna kostnader	519 740	266 019
	519 740	266 019

ÖVRIGA NOTER

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2021.12.31	2020.12.31
<u>Koncernen</u>		
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	167 000 000	167 000 000
Summa ställda säkerheter	167 000 000	167 000 000

Eventalförpliktelser

Derivatavtal (swap)	-625 210	-1 896 998
	-625 210	-1 896 998

Moderbolag**Eventalförpliktelser**

Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	160 948 500	163 476 500
Summa eventalförpliktelser	160 948 500	163 476 500

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.

Skattemässigt EBITDA

Resultat före avskrivningar, räntor och skatt

Stockholm

Fredrik Österberg

David Bergendahl

Pontus Kågerman

Jakob Österberg

Ebba Sjögren


Mattias Rickardsson
Verkställande direktör

2022-03-17

Min revisionsberättelse har lämnats den

David Johansson
Auktoriserad Revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557463761742

Dokument

263_ÅR 2021 Link Property Investment AB
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2022-02-28 07:20:35 CET (+0100) av Stina
Wilson (SW)
Färdigställt 2022-03-17 14:51:41 CET (+0100)

Initierare

Stina Wilson (SW)
stina@wilfast.se

Signerande parter

Fredrik Österberg (FÖ)
fredrik.osterberg@slottsviken.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Fredrik Österberg"
Signerade 2022-02-28 21:43:58 CET (+0100)

Ebba Sjögren (ES)
Ebba.Sjogren@hhs.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EBBA BENGTSDOTTER SJÖGREN"
Signerade 2022-02-28 12:49:54 CET (+0100)

David Bergendahl (DB)
D.Bergendahl@hamnarplast.se

Jakob Österberg (JÖ)
jakob.osterberg@slottsviken.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jakob Österberg"
Signerade 2022-03-01 17:22:00 CET (+0100)

Pontus Kågerman (PK)
pontus.kagerman@born.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan
Kåster Pontus Kågerman"
Signerade 2022-02-28 09:10:15 CET (+0100)

David Johansson (DJ)
David.Johansson@mazars.se



2022092110195

Verifikat

Transaktion 09222115557463761742

2022092110196



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Klas David Johan Bergendahl"
Signerade 2022-02-28 08:06:29 CET (+0100)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "David Lennart Johansson"
Signerade 2022-03-17 14:51:41 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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 2021 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 överträdelser 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 17 mars 2022

Mazars AB

David Johansson

Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557465244555

Dokument

Link Property Invest Revisionsberättelser ISA_AB

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2022-03-17 14:46:10 CET (+0100) av Stina

Wilson (SW)

Färdigställt 2022-03-17 14:52:54 CET (+0100)

Signerande parter

Stina Wilson (SW)

stina@wilfast.se

Signerade 2022-03-17 14:46:12 CET (+0100)

David Johansson (DJ)

David.Johansson@mazars.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"David Lennart Johansson"

Signerade 2022-03-17 14:52:54 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

