



Apikal
Fastighetspartner

Verkställande direktören för

Apikal Fastighetspartner AB (publ)

Org.nr. 556921-1708 lämnar härmed

Delårsrapport

för perioden 1 januari – 30 september 2018

Allmänt om verksamheten

Bolaget skall som verksamhet tillhandahålla lånekapital för fastighetstransaktioner. Huvudinriktningen är kommersiella fastigheter inom handel, kontor, lager & logistik, lätt industri och blandad användning. Utlåning sker även mot andra fastighetstyper.

Apikal Fastighetspartner AB (publ) har sitt säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Strandvägen 5A, 114 51 Stockholm.

Verksamheten är finansierad med eget kapital samt kapital- och vinstandelslån. Investeringsperioden enligt villkoren för vinstandelslånen har löptid till;

Apex 1 (nom. belopp 41 mkr)	2018-10-08
Apex 2 (nom. belopp 34 mkr)	2019-02-14
Apex 3 (nom. belopp 50 mkr)	2019-07-07
Apex 4 (nom. belopp 33 mkr)	2020-01-07
Apex 5 (nom. belopp 226 mkr)	2020-07-03
Apex 6 (nom. belopp 232,8 mkr)	2021-04-15
Apex 7 (nom. belopp 205 mkr)	2022-02-17
Apex 8 (nom. belopp 41 mkr)	2022-06-22
Apex 9 (nom. Belopp 91,75 mkr)	2021-11-03
Apex 10 (nom. Belopp 65,5 mkr)	2023-06-14

Räntenivån på lånen netto till investerarna efter avgifter ligger i det indikerade spannet om 5,75-7,5%, för samtliga Apex-produkterna, och säkerheterna är i enlighet med obligationsvillkoren (pantbrev, aktiepant, garantier och andra riskreducerande villkor och kovenanter). Samtliga fastigheter och utvecklingsprojekt där Apikal är med och finansierar bedöms vara i gott skick och/eller löper enligt tidsplan.

VD har ordet

Fokus under årets tredje kvartal har varit att få klart koncernstruktur, villkor & prospekt samt marknadsmaterial inför lansering av Apikal som utsedd förvaltare av en alternativ investeringsfond. Glädjande är att tidpunkten för lansering av Apikals ”fond” sker samtidigt som vi ser en fortsatt stor aptit av såväl låntagande fastighetsbolag som investeraraptit från privata och institutionella kunder.

Att vi framöver återigen kommer att kunna emittera kapital- & vinstandelsbevis genom publika emissioner samt notera dessa på en reglerad marknad gör att vi kan växa kraftigt i volym av värdepapper samt efterföljande lån till fastighetsbolag.

Utveckling av bolagets verksamhet, kvartal 3 2018

Under kvartalet lanserade Apikal en tilläggsemission i Apex 10 om 35 mkr. Inlånat kapital från Apex 10 lånades ut under den senare delen av kvartalet till en låntagare. Likt Apex 6 - 9 så består kupongräntan av en rörlig del i form av 3-månaders Stibor med golv noll samt en överstigande marginal om 575 – 625 baspunkter. Apikal har under kvartalet kommit vidare med sitt arbete avseende att bli en AIF-fond och ansökan ligger nu hos Finansinspektionen för godkännande.

Resultat och ställning, kvartal 3 2018

Resultatet efter finansiella poster under kvartalet uppgår till 1 408 (1 784) tkr.
Rörelseresultatet under perioden uppgår till 1 408 (1 313) tkr.

Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid periodens slut till 948 500 (919 300) tkr.

Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 1 004 659 (942 798) tkr.

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 5 028 (3 701) tkr.

Ägarförhållanden

Apikal Fastighetspartner AB (publ) ägs till 30 % av Martin Fredriksson (VD) och 70% av Apikal Holding AB som i sin tur ägs till 85% av Martin Fredriksson och resterande 15% av Kvaliten AB (publ).

Risk- och osäkerhetsfaktorer

Bolaget är utsatt för framtida risker och osäkerhetsfaktorer som den allmänna ekonomiska utvecklingen, utvecklingen på kapitalmarknaden och även ändringar i det regelverk som omfattar bolagets verksamhet. Utvecklingen för de lån som bolaget ger påverkar naturligtvis också bolagets framtida utveckling. Om dessa är framgångsrika ökar efterfrågan och intresset kring Apikals investererbjudande och vid omvänt scenario blir utsikterna mer negativa. Vidare är det av största vikt för Apikal att hitta tillräckligt attraktiva möjligheter att finansiera fastighetstransaktioner med villkor som överensstämmer med de mål som bolaget satt upp. Apikal följer noggrant utvecklingen på marknaden och den diskussion som förs på myndighetsnivå inom EU, rörande bland annat bankers kapitaltäckningskrav vilka har tydlig bäring på bolagets verksamhet.

Finansiella Risker

Bolaget är utsatt för främst ränterisk, kreditrisk och likviditetsrisk.

Ränterisk och kreditrisk

Bolaget minimerar ränterisken i lånefordringarna genom att inlåningen i de allra flesta fall sker till rörlig ränta med en avtalad managementfee som tillfaller bolaget. Det innebär att räntemarginalen förblir oförändrad över tid.

Respektive låntagares kreditvärdighet, och därmed förknippad nödvändig avkastning, bedöms i samband med utlåningstillfället. Bolaget tillämpar en intern risk och prissättningsmodell som bland annat tar hänsyn till fastighetens värdering, fastighetsägarens skuldsättningsgrad och stabiliteten hos fastighetsägarens hyresgäster. Baserat på modellen bestäms vilken lägsta ränta och villkor som respektive engagemang bör ha. Samtliga engagemang följs löpande för bedömning av eventuellt reserveringsbehov.

Investerarna i vinstandelsbevisen står full kreditrisk i utlåningen och Apikals exponering mot fastighetslån medför därför ingen reell kreditrisk för bolaget.

Likviditetsrisk

Bolagets likviditetsrisk består dels i möjligheten att realisera innehav i obligationsportföljen men även av återbetalningsförmågan för inlånade medel hänförliga till låntagarna. De båda riskerna speglar varandra. Bolaget bedömer den övergripande likviditetsrisken som låg. Verksamheten finansieras dels med kapital- och vinstandelslån, dels med eget kapital. Återbetalning av kapital- och vinstandelslånen sker i takt med att lånen förfaller till betalning och likviditet inflyter eller i takt med att avkastningen realiserar genom utbetalning till bolaget. Kapital- och vinstandelslånen påverkas av bolagets avkastning och återbetalning av lånen kan enligt villkoren aldrig ske utan att tillgängliga medel finns.

Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Bolaget ser över sina lånefordringar månadsvis för att bedöma behovet av reservering för osäkra fordringar. Bedömning görs individuellt för varje låneavtal. En djupare analys av varje engagemang görs löpande för bedömning av om bolaget klarar uppsatta villkor. Under 2017 har inga individuella nedskrivningar genomförts till följd av analys och bedömningar.

Närståendetransaktioner

Bolaget har en närståenderelation med sitt moderbolag Apikal Holding AB. Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor. Transaktioner mellan bolagen har skett i form av lån.

Per periodens slut har moderbolaget en skuld till Apikal Fastighetspartner AB på 773 tkr.

Kommande rapportdatum

Helårsrapport för 2018 publiceras 11 februari 2019.

Övrigt

Majoriteten av bolagets kapital- och vinstandelsbevis är noterade på Nordic Derivatives Exchange (NDX), en reglerad marknad som drivs av Nordic Growth Market (NGM) AB.

Resultatet av verksamheten under perioden och ställningen vid periodens utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med särskilda upplysningar.

Resultaträkningar

		2018	2017	2018	2017	2017
	Not	juli - sept	juli - sept	jan - sept	jan - sept	jan - dec
Rörelsens intäkter						
Nettoomsättning		3 015 194	2 901 764	10 207 832	9 160 126	12 148 967
Övriga rörelseintäkter		60 365	115 530	73 741	175 333	318 324
		3 075 559	3 017 294	10 281 573	9 335 459	12 467 291
Rörelsens kostnader						
Övriga externa kostnader		(1 053 462)	(1 111 555)	(2 229 290)	(3 943 784)	(5 211 351)
Personalkostnader		(613 936)	(587 168)	(2 472 707)	(1 993 106)	(3 020 470)
Rörelseresultat		1 408 161	1 318 571	5 579 576	3 398 569	4 235 470
Finansiella poster						
Ränteutgifter och liknande poster		19 153 118	18 487 518	59 816 899	50 929 942	69 147 594
Räntekostnader och liknande poster		(19 153 127)	(18 022 501)	(59 816 908)	(50 462 962)	(68 687 869)
Resultat före skatt		1 408 152	1 783 588	5 579 567	3 865 549	4 695 195
Skatt på periodens resultat		(327 084)	(394 997)	(1 266 968)	(880 046)	(1 093 699)
Periodens resultat*	1,3	1 081 068	1 388 591	4 312 599	2 985 503	3 601 496

* Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

Balansräkningar

	Not	2018 <u>30-sep</u>	2017 <u>30-sep</u>	2017 <u>31-dec</u>
Tillgångar				
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Utgivna fastighetslån		948 500 000	919 300 000	979 300 000
Summa anläggningstillgångar		948 500 000	919 300 000	979 300 000
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Kundfordringar		52 264 480	5 581 250	11 278 563
Övriga fordringar		101 590	1 138	102 832
Fordran koncernföretag		772 750		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 981 819	3 021 764	2 388 841
Kassa och bank		26 433 163	37 766 806	17 538 183
Summa omsättningstillgångar		82 553 802	46 370 958	31 308 419
Summa tillgångar	1,2,3	1 031 053 802	965 670 958	1 010 608 419
Eget kapital				
Aktiekapital		500 000	500 000	500 000
Balanserade vinstmedel		216 616	215 120	215 120
Periodens resultat		4 312 599	2 985 603	3 601 496
Summa eget kapital		5 029 215	3 700 723	4 316 616
Långfristiga skulder				
Kapital- och vinstandelslån		1 004 659 101	942 798 531	986 603 715
Summa långfristiga skulder		1 004 659 101	942 798 531	986 603 715
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		230 969	-	44 009
Skulder till koncernföretag			781 728	
Aktuella skatteskulder		949 227	-	317 407
Övriga skulder		85 636	57 874	236 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		20 099 654	18 332 102	19 090 068
Summa kortfristiga skulder		21 365 486	19 171 704	19 688 088
Summa eget kapital, avsättningar och skulder	1,2,3	1 031 053 802	965 670 958	1 010 608 419

pk

Rapport över kassaflöden

	2018 juli - sept	2017 juli - sept	2018 jan - sept	2017 jan - sept	2017 jan - dec
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	1 408 152	1 783 588	5 579 567	3 865 649	4 695 195
Betald inkomstskatt	(211 716)	(211 716)	(635 148)	(1 195 323)	(1 090 557)
	1 196 436	1 571 872	4 944 419	2 670 326	3 604 638
Förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	(42 543 413)	(1 309 675)	(42 350 402)	(1 527 015)	(7 008 376)
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	(1 405 530)	1 118 120	1 045 578	5 193 467	5 706 709
Kassaflöde från den löpande verksamheten	(42 752 507)	1 380 317	(36 360 405)	6 336 778	2 302 971
Investeringsverksamheten					
Utgivna fastighetslån	11 200 000	(40 000 000)	30 800 000	(240 000 000)	(300 000 000)
Investeringsverksamhet	11 200 000	(40 000 000)	30 800 000	(240 000 000)	(300 000 000)
Finansieringsverksamheten					
Utdelning			(3 600 000)	(2 000 000)	(2 000 000)
Återbetalning aktieägartillskott			0		
Emission av vinstandelslån	(44 538 129)	18 817 757	18 055 386	260 327 159	304 132 343
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	(44 538 129)	18 817 757	14 455 386	258 327 159	302 132 343
Periodens kassaflöde	(76 090 636)	(19 801 926)	8 894 981	24 663 937	4 435 314
Likvida medel vid periodens början	102 523 800	57 568 732	17 538 183	13 102 869	13 102 869
Periodens kassaflöde	(76 090 636)	(19 801 926)	8 894 981	24 663 937	4 435 314
Likvida medel vid periodens slut	26 433 164	37 766 806	26 433 164	37 766 806	17 538 183
Betala räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten					
Erhållen ränta	19 153 118	18 487 501	59 816 899	50 929 942	50 722 687
Erlagd ränta	19 153 127	18 022 501	59 816 908	50 457 503	68 687 869

Rapporter över förändringar i eget kapital

2018-09-30

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat		
Ingående balans per 1 jan 2018	500 000	215 120	3 601 496		4 316 616
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		3 601 496	(3 601 496)		
Periodens resultat			4 312 599		4 312 599
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Återbetlaning aktieägartillskott					
Utdelning		(3 600 000)			(3 600 000)
Utgående balans per 30 september 2018	500 000	216 616	4 312 599		5 029 215

2017-09-30

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat		
Ingående balans per 1 jan 2017	500 000	395 057	1 820 063		2 715 120
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		1 820 063	(1 820 063)		
Periodens resultat			2 985 603		2 985 603
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Återbetlaning aktieägartillskott					
Utdelning		(2 000 000)			(2 000 000)
Utgående balans per 30 september 2018	500 000	215 120	2 985 603		3 700 723

2017-12-31

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 jan 2017	500 000	395 057	1 820 063	2 715 120
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		1 820 063	(1 820 063)	
Periodens resultat			3 601 496	3 601 496
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Återbetalning aktieägartillskott				
Utdelning		(2 000 000)		(2 000 000)
Utgående balans per 30 september 2018	500 000	215 120	3 601 496	4 316 616

Särskilda upplysningar

Not 1) Redovisningsprinciper

Delårsrapporten är upprättad enligt årsredovisningslagen (ÅRL) och Rådet för Finansiell Rapportering rekommendation nr 2, samt IAS 34 Delårsrapportering. Samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder som använts i den senaste årsredovisningen har tillämpats i denna kvartalsrapport. Under året har inga nya standards enligt IFRS haft någon väsentlig effekt på denna finansiella rapport.

Not 2) Finansiella tillgångar och skulder

Information om redovisade värden per kategori av finansiella instrument.

2018-09-30

Klassificeringar enligt IFRS 7

	<u>Låne- och</u> <u>kundfordringar</u>	<u>Andra</u> <u>finansiella</u> <u>skulder</u>
<i>Finansiella tillgångar</i>		
Fastighetslån	948 500 000	
Kundfordringar	52 264 480	
Övriga fordringar	874 340	
Upplupna intäkter	2 981 819	
Kassa och bank	26 433 163	
Summa finansiella tillgångar	1 031 053 802	0
<i>Finansiella skulder</i>		
Kapital- och vinstandelslån		1 004 659 101
Leverantörsskulder		230 969
Övriga kortfristiga skulder		85 636
Upplupna kostnader		20 099 654
Summa finansiella skulder	0	1 025 075 360

2017-09-30

Klassificeringar enligt IFRS 7

	<u>Låne- och</u> <u>kundfordringar</u>	<u>Andra</u> <u>finansiella</u> <u>skulder</u>
<i>Finansiella tillgångar</i>		
Fastighetslån	919 300 000	
Kundfordringar	5 581 250	
Övriga fordringar	1 134	
Upplupna intäkter	3 021 764	
Kassa och bank	37 766 806	
Summa finansiella tillgångar	965 670 954	0
<i>Finansiella skulder</i>		
Kapital- och vinstandelslån		942 798 531
Leverantörsskulder		
Övriga kortfristiga skulder		57 874
Upplupna kostnader		18 332 102
Summa finansiella skulder	0	961 188 507

TK

2017-12-31

Klassificeringar enligt IFRS 7

	<u>Låne- och</u>	<u>Andra</u>
	<u>kundfordringar</u>	<u>finansiella</u>
		<u>skulder</u>
<i>Finansiella tillgångar</i>		
Fastighetslån	979 300 000	
Kundfordringar	11 278 563	
Övriga fordringar	102 832	
Upplupna intäkter	2 388 841	
Kassa och bank	17 538 183	
Summa finansiella tillgångar	1 010 608 419	0
<i>Finansiella skulder</i>		
Kapital- och vinstandelslån		986 603 715
Leverantörsskulder		44 009
Övriga kortfristiga skulder		236 604
Upplupna kostnader		19 090 068
Summa finansiella skulder		0 1 005 974 396

De emitterade värdepapper som finns i Apikal samt motsvarande fastighetslån som finns under låne- och kundfordringar har en löptid på fem år. Fastighetslånen och de emitterade värdepapprens verkliga värde påverkas av flera faktorer, däribland förändring i ränteläget, likviditeten i instrumenten, förändringar av kredittagarens soliditet samt förändringar i värderingen av fastigheter. Vår bedömning är att dessa faktorer ej har förändrats på ett sådant sätt att det verkligt värde väsentligen avviker från redovisat värde. Fastighetslånen och de emitterade värdepapperen är upptagna till upplupet anskaffningsvärde vilket får anses vara en god approximation för marknadsvärdet. I de fall någon låntagare är i en default-situation kan upplupet anskaffningsvärde komma att avvika mot verkligt värde. Kapital- och vinstandelsbevisen har en löptid på fem år. Bolaget har inte några andra fastförräntade tillgångar eller skulder. Bolaget bedömer således att det verkliga värdet överensstämmer med redovisat värde.

Not 3) Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

Efter kvartalets utgång hade Apikal sitt första förfall av Apex 1 som var bolagets första värdepapper som emitterades 2013-10-22. Samtliga fyra låntagare amorterade 100% av lånevolymen till Apikal. Under värdepapprets femåriga löptiden har investerarna mottagit en årlig ränta om 6% och återbetalning av investerarkapital återbetalades till investerare den 8 oktober 2018.

Vidare så har vi åter aktiverat samtal med låntagare för kommande Apex.

Undertecknande

Delårsrapporten ger en rättvisande översikt av bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Stockholm 2018-11-20



Martin Fredriksson
Verkställande direktör

Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.