



Apikal
Fastighetspartner

Styrelsen och den Verkställande direktören för

Apikal Fastighetspartner AB (publ)

Org.nr. 556921-1708 lämnar härmed

Delårsrapport

för perioden 1 januari – 30 september 2020

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 5 (nom. belopp 226 mkr)	2021-02-03
Apex 6 (nom. belopp 232,75 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 5-6,25%, 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

Det tredje kvartalet är generellt årets lugnaste kvartal med sommarmånaderna juli och augusti då finans och kapitalmarknaden som oftast går ner i viloläge. Kvartalets första hälft ingöt optimism då vi såg Corona pandemin minska i styrka vilket gavett visst mått av optimism. Dessvärre motverkades optimismen under september av en annalkandes andra våg av virus spridning runt om i världen. Vi har under hösten fört dialog med våra låntagare för att förstå och hjälpa till utifrån deras eventuella påverkan utav Covid-19.

I marknaden ser vi fortfarande en stor efterfrågan på fastighetskrediter och ser därmed en stark potential i produkten som Apikal erbjuder investerarna. Ränteläget i marknaden är fortsatt lågt och vi tror att av oss emitterade krediter kommer ge en något lägre årsavkastning än tidigare.

I slutet av och efter utgången av tredje kvartalet jobbar vi med ett antal nya potentiella låntagare för inför kommande eventuella emissioner utav Apex.

Utveckling av bolagets verksamhet, kvartal 3 2020

Under kvartalet har inga nya emissioner emitteras i Apikal Fastighetspartner AB utan fokus har legat på att bearbeta befintlig lånestock. Vi har under kvartalet genomfört ett skriftligt röstningsförfarande i Apex 5 där värdepappret förlängts till 3 februari 2021 efter samtycke från investerarna efter kvartalets utgång. Under kvartalet har Apikal

mottagit en amortering från en av våra låntagare som sålt av delar av sin fastighetsportfölj och därför amorterat lånet i sin helhet. Även här har vi gjort en samtyckesövning där vi efter samtycke aktiverat det influtna kapitalet genom vidareutlåning och därmed gett investerarna fortsatt god avkastning på det investerade kapitalet.

Resultat och ställning, kvartal 3 2020

Resultatet efter finansiella poster under kvartalet uppgår till 1 913 (1 392) tkr.
Rörelseresultatet under perioden uppgår till 1 775 (1 318) tkr.

Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid periodens slut till 813 000 (808 800) tkr.

Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 876 766 (884 826) tkr.

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 4 934 (4 627) tkr.

Ägarförhållanden

Apikal Fastighetspartner AB (publ) ägs till 100% av Apikal Förvaltning AB.

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 realiseras 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 2020 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 756 tkr.

Av bolagets utgivna fastighetslån utgör 200,000 tkr utlåning till Hedvig Eleonora Holding AB. Kvalitena AB (publ) är moderbolag till Hedvig Eleonora Holding AB samt delägare i Apikal Fastighetspartner AB. Lånet till Hedvig Eleonora Holding AB är på marknadsmässiga grunder och beslutades inom den ordinarie kreditgivningsprocessen

Kommande rapportdatum

Helårsrapport för 2020 publiceras 15 februari 2021.

Övrigt

Bolagets kapital- och vinstandelsbevis är noterade, eller i processen att bli 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

	Not	2020 juli-sept	2019 juli-sept	2020 jan-sept	2019 jan-sept	2019 jan-dec
Rörelsens intäkter						
Nettoomsättning	4	2 583 788	2 299 269	7 509 033	7 100 367	9 824 722
Övriga rörelseintäkter		490 000	218 138	542 900	328 138	440 589
		3 073 788	2 517 407	8 051 933	7 428 505	10 265 311
Rörelsens kostnader						
Övriga externa kostnader		(638 721)	(500 138)	(1 216 361)	(1 419 916)	(2 502 458)
Personalkostnader		(659 933)	(698 926)	(2 296 275)	(2 453 287)	(3 487 630)
Rörelseresultat		1 775 134	1 318 343	4 539 297	3 555 302	4 275 223
Finansiella poster						
Ränteutgifter och liknande poster		19 474 866	17 850 396	51 378 781	53 717 692	70 890 308
Räntekostnader och liknande poster		(19 337 427)	(17 806 705)	(50 613 527)	(52 257 875)	(69 334 396)
Förändring i verkligt värde utgivna fastighetslån		(31 579 633)	-	(31 579 633)	-	-
Förändring i verkligt värde kapital- och vinstandelslån		31 579 633	-	31 579 633	-	-
Resultat före skatt		1 912 573	1 362 034	5 304 551	5 015 119	5 831 135
Skatt på periodens resultat		(412 170)	(301 654)	(1 152 806)	(1 136 368)	(1 296 696)
Periodens resultat*	1,3	1 500 403	1 060 380	4 151 745	3 878 751	4 534 439

* Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

Balansräkningar

	Not	2020 <u>30-sept</u>	2019 <u>30-sept</u>	2019 <u>31-dec</u>
Tillgångar				
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Utgivna fastighetslån		358 170 211	561 825 000	585 756 250
Summa anläggningstillgångar		358 170 211	561 825 000	585 756 250
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Utgivna fastighetslån		427 029 655	256 470 586	256 613 333
Övriga fordringar		1 180	98 719	98 719
Fordran koncernföretag		1 273 697	1 364 650	2 635 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 215 000	2 297 500	2 344 000
Kassa och bank		62 560 250	87 228 013	64 222 469
Summa omsättningstillgångar		493 079 782	347 459 468	325 913 624
Summa tillgångar	1,2,3	851 249 993	909 284 468	911 669 874
Eget kapital				
Aktiekapital		500 000	500 000	500 000
Balanserade vinstmedel		282 622	248 183	248 183
Periodens resultat		4 151 745	3 878 751	4 534 439
Summa eget kapital		4 934 367	4 626 934	5 282 622
Långfristiga skulder				
Kapital- och vinstandelslån		398 536 599	869 932 654	641 645 816
Summa långfristiga skulder		398 536 599	869 932 654	641 645 816
Kortfristiga skulder				
Kapital- och vinstandelslån		446 649 720	33 223 226	263 144 877
Leverantörsskulder		41 111	74 022	74 620
Aktuella skatteskulder		635 950	920 067	758 267
Skuld koncernföretag				
Övriga skulder		68 623	98 433	95 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		383 623	409 132	668 532
Summa kortfristiga skulder		447 779 027	34 724 880	264 741 436
Summa eget kapital, avsättningar och skulder 1,2,3		851 249 993	909 284 468	911 669 874

Rapport över kassaflöden

	2020 juli - sept	2019 juli - sept	2020 jan - sept	2019 jan - sept	2019 jan - dec
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	1 912 573	1 362 033	5 304 551	5 015 119	5 831 135
Betald inkomstskatt		(322 128)	(1 275 123)	(1 176 415)	(1 498 543)
	1 912 573	1 039 905	4 029 428	3 838 704	4 332 592
Förändringar i rörelsekapital			0	0	
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	2 584 537	(3 068 507)	37 178 089	4 640 447	(26 550 503)
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	2 352 781	157 999	1 659 390	(658 681)	5 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 849 891	(1 870 603)	42 866 907	7 820 470	(22 212 304)
			0		
			0		
Investeringsverksamheten					
Utgivna fastighetslån		64 200 000	30 000 000	185 100 000	255 100 000
Återbetalning av fastighetslån			(40 000 000)	(40 000 000)	(104 200 000)
Investeringsverksamhet	0	64 200 000	(10 000 000)	145 100 000	150 900 000
Finansieringsverksamheten					
Utdelning			(4 500 000)	(5 000 000)	(5 000 000)
Emission av vinstandelslån	1 253 170	1 403 614	3 816 621	4 327 752	5 599 765
Återbetalning av vinstandelslån	(416 295)	(50 094 933)	(33 845 747)	(84 411 271)	(84 456 054)
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	836 875	(48 691 319)	(34 529 126)	(85 083 519)	(83 856 289)
Periodens kassaflöde	7 686 766	13 638 078	(1 662 219)	67 836 951	44 831 407
Likvida medel vid periodens början	54 873 484	73 589 935	64 222 469	19 391 062	19 391 062
Periodens kassaflöde	7 686 766	13 638 078	(1 662 219)	67 836 951	44 831 407
Likvida medel vid periodens slut	62 560 250	87 228 013	62 560 250	87 228 013	64 222 469
Betala räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten					
Erhållen ränta	19 474 866	17 850 396	51 378 781	53 717 692	70 890 046
Erlagd ränta	19 337 427	17 806 705	51 060 454	52 257 875	69 331 525

Rapporter över förändringar i eget kapital

2020-09-30

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat		
Ingående balans per 1 jan 2020	500 000	248 183	4 534 439	5 282 622	
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		4 534 439	(4 534 439)		
Periodens resultat			4 151 745	4 151 745	
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Återbetlaning aktieägartillskott					
Utdelning		(4 500 000)		(4 500 000)	
Utgående balans per 30 september 2020	500 000	282 622	4 151 745	4 934 367	

2019-09-30

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat		
Ingående balans per 1 jan 2019	500 000	216 616	5 031 567	5 748 183	
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		5 031 567	(5 031 567)		
Periodens resultat			3 878 751	3 878 751	
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Återbetlaning aktieägartillskott					
Utdelning		(5 000 000)		(5 000 000)	
Utgående balans per 30 september 2019	500 000	248 183	3 878 751	4 626 934	

2019-12-31

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	
Ingående balans per 1 jan 2019	500 000	216 616	5 031 566	5 748 182
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		5 031 566	(5 031 566)	
Periodens resultat			4 534 439	4 534 439
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Återbetlaning aktieägartillskott				
Utdelning		(5 000 000)		(5 000 000)
Utgående balans per 31 december 2019	500 000	248 182	4 534 439	5 282 621

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 som använts i den senaste årsredovisningen har tillämpats i denna kvartalsrapport, med undantag för nedanstående.

Bolaget redovisar från och med Q2 2020 finansiella instrument i enlighet med IFRS 9 Finansiella instrument, istället för som tidigare i enlighet med de alternativa principer som anges i RFR 2 Redovisning för juridiska personer. I samband med övergången till IFRS 9 har valet gjorts att värdera utgivna fastighetslån respektive kapital- och vinstandelslån till verkligt värde via resultatet.

Om redovisningen skulle baseras på upplupet anskaffningsvärde och hänsyn tas till principerna för förväntade kreditförluster vid värdering av utgivna fastighetslån, skulle skillnader uppstå mellan de redovisade värdena på utgivna fastighetslån å ena sidan och kapital- och vinstandelslån å andra sidan, med anledning av att modellen för förväntade kreditförluster inte gäller för finansiella skulder. Bolaget står ingen kredit-, ränte- eller annan risk i relation till utgivna fastighetslån, utan dessa risker absorberas av kapital- och vinstandelslånen, varför olikheter i redovisningen på tillgångs- respektive skuldsidan skulle leda till inkonsekventa effekter i resultat- och balansräkning ('accounting mismatch'). Mot den bakgrunden har nämnda val gjorts att vid övergången till IFRS 9 klassificera utgivna fastighetslån respektive kapital- och vinstandelslån till verkligt värde via resultatet.

Effekterna av ovan ändrade principer är oväsentliga. Dels föreligger ingen väsentlig skillnad mellan de värden som tidigare redovisats i balansräkningen och berörda posters verkliga värden, dels uppgår verkligt värde på tillgångs- och skuldsidan till samma belopp. Likheten i verkliga värden gör att resultatet är opåverkat av förändringarna i de verkliga värdena. Med anledning av att effekterna inte är väsentliga har tidigare perioders redovisade värden inte räknats om, med effekt att förändringar i verkligt värde uppstår första gången i andra kvartalet i år.

I samband med principändringen har även presentationen av balansräkningen förändrats. Belopp som tidigare redovisats som kundfordringar, bestående av fakturerade räntor på utgivna fastighetslån, inkluderas i verkligt värde på utgivna fastighetslån och belopp som tidigare redovisats som upplupna räntekostnader inkluderas i verkligt värde på kapital- och vinstandelslån. Lån med förfall inom 12 månader klassificeras som omsättningstillgång respektive kortfristig skuld och lån med förfall efter 12 månader från bokslutsdagen klassificeras som anläggningstillgång respektive långfristig skuld.

Den skillnad som finns mellan verkligt värde på de utgivna fastighetslånen respektive kapital- och vinstandelslånen utgörs av medel i bolagets kassa och bank som inte ännu betalats vidare till investerarna eller investerats för investerarnas räkning.

Följande belopp har retroaktivt omklassificerats från angivna poster till utgivna fastighetslån respektive kapital- och vinstandelslån.

	2019	2019
	30-sep	31-dec
Kundfordringar (fakturerade räntor på utgivna fastighetslån)	9 495 586	39 369 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (upplupna räntekostnader)	18 329 800	18 737 383

Not 2) Finansiella tillgångar och skulder

Information om redovisade värden per kategori av finansiella instrument.

2020-09-30

	Verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaff- ningsvärde	Summa
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Fastighetslån	785 199 866		785 199 866
Övriga fordringar		1 274 877	1 274 877
Upplupna intäkter		2 215 000	2 215 000
Kassa och bank		62 560 250	62 560 250
Summa finansiella tillgångar	785 199 866	66 050 127	851 249 993
<i>Finansiella skulder</i>			
Kapital- och vinstandelslån	845 186 319		845 186 319
Leverantörsskulder		41 111	41 111
Övriga kortfristiga skulder		704 573	704 573
Upplupna kostnader		383 623	383 623
Summa finansiella skulder	845 186 319	1 129 307	846 315 626

2019-09-30

	Upplupet anskaff- ningsvärde
<i>Finansiella tillgångar</i>	
Fastighetslån	818 295 586
Övriga fordringar	1 463 369
Upplupna intäkter	2 297 500
Kassa och bank	87 228 013
Summa finansiella tillgångar	909 284 468
<i>Finansiella skulder</i>	
Kapital- och vinstandelslån	903 155 880
Leverantörsskulder	74 022
Övriga kortfristiga skulder	1 018 500
Upplupna kostnader	409 132
Summa finansiella skulder	904 657 534

2019-12-31

	Upplupet anskaffningsvärde
<i>Finansiella tillgångar</i>	
Fastighetslån	842 369 583
Övriga fordringar	2 733 822
Upplupna intäkter	2 344 000
Kassa och bank	64 222 469
Summa finansiella tillgångar	911 669 874
<i>Finansiella skulder</i>	
Kapital- och vinstandelslån	904 790 693
Leverantörsskulder	74 620
Övriga kortfristiga skulder	853 407
Upplupna kostnader	668 532
Summa finansiella skulder	906 387 252

Verkligt värde bedöms för samtliga finansiella tillgångar och skulder inte skilja sig väsentligt från redovisat värde.

Verkligt värde på fastighetslånen respektive kapital- och vinstandelsbevisen grundas på samma underliggande kassaflöden och risker – låntagarnas betalning av ränta och kapitalbelopp och de risker som är sammanknippade med dessa lån. Verkligt värde på dessa uppgår därför till samma belopp, med undantag av den skillnad som uppstår i fall då låntagare betalat belopp till bolaget som bolaget inte ännu betalat vidare till innehavarna av kapital- och vinstandelslånen eller då investerares belopp inte ännu investerats i fastighetslån. Värdet på kapital- och vinstandelslånen är i dessa fall högre än värdet på fastighetslånen, med skillnaden ingående i beloppet för kassa och bank.

Samma värdering ligger därför till grund för verkligt värde på både fastighetslånen och kapital- och vinstandelslånen. Värderingen baseras på nivån på transaktioner som skett i andrahandsmarknaden för vinstandelsbevisen, vilken inte är aktiv, och på en bedömning av respektive låntagare, värdet på underliggande säkerheter (fastigheter), fastighetstyp och kapitalmarknadens pris (räntemarginal) på företagskrediter. Den samlade bedömningen är att krediternas verkliga värde är mycket nära nominellt värde plus upplupen ränta. I verkligtvärdehierarkin inom IFRS utgör bedömningar av flera av parametrarna indata i nivå 3. Effekterna av dessa parametrar är, som noterats, dock inte väsentliga; varvid den totala värderingen bedöms utgöra en nivå 2-värdering.

Not 3) Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

Apex 5

Apikal meddelade efter kvartalets utgång att andelsinnehavarna genom det skriftliga förfarandet i Apex V (ISIN:SE0007100557) godkänner förslag om att villkoren ska fortsatt tillämpas i förhållande till Andelslånen och Lånet i enlighet med Emittentens förslag till och med 3 februari 2021. Detta för att möjliggöra att de förhandlingar som redan pågår antingen resulterar i en återbetalning av Lånet i dess helhet eller i ett förslag till ändringar av Lånet och Villkoren som kan accepteras av andelslånsinnehavarna.

Andelsinnehavarna godkänner även genom det skriftliga förfarandet förslag om förlängt samt utvidgat mandat för andelslånsinnehavarkommittén till den tidigare tidpunkten av (i) den dag då Andelslånen återbetalts i dess helhet och (ii) 31 december 2021.

Apex 9

Apikal genomförde en samtyckesövning avseende de medel som influtit genom utgivande av Apex 9. Efter samtycke från investerarna har nu ett lån lämnats till Mathesa Fastigheter AB vilket motsvarar det belopp som amorterats av VIVA Bostad Fastigheter AB. Förräntning ligger i linje med tidigare årsränta och återbetalningsdagen för lånet är 2021-11-03.

Undertecknande

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

Stockholm 2020-11-23

Martin Fredriksson
Verkställande direktör

Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.