



Apikal
Fastighetspartner

Verkställande direktören för

Apikal Fastighetspartner AB (publ)

Org.nr. 556921-1708 lämnar härmed

Delårsrapport

för perioden 1 januari – 31 mars 2016

10

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 Grev Turegatan 14, 114 46 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 113 mkr)	2020-01-07
Apex 5 (nom. belopp 192 mkr per kvartalets utgång)	2020-07-03

Räntenivån på lånen netto till investerarna efter avgifter ligger i det indikerade spannet om 6-8%, 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

Första kvartalet 2016 var det för många svårt att navigera på kapitalmarknaden. Den skakiga kapitalmarknaden gjorde att vi såg få nya krediterbudanden emitterade från de större fastighetsbolagen. Dock så ser vi fortsatt behov av juniorkapital i samband med fastighetsförvärv, tilläggsförvärv och fastighetsutveckling från såväl mindre och mellanstora fastighetsbolag. Kombinationen att låna ut kapital på längre löptid samtidigt som vi ger låntagande fastighetsbolag den flexibilitet de behöver för att ha en effektiv kapitalstruktur har visat sig vara ett fortsatt vinnande koncept. Även möjligheten att låna juniorkapital bilateralt från en aktör som Apikal som alternativ till att publikt marknadsföra en kapitalanskaffning har visat sig locka allt fler fastighetsbolag.

Investerare i Apikals emitterade ränteprodukter får ett värdepapper som ger en bra riskjusterad avkastning jämfört med många från fastighetsbolag publikt emitterade obligationer. Fram till och med första kvartalet 2016 så har Apikal genomfört totalt 9 emissioner.

Utveckling av bolagets verksamhet, kvartal 1 2016

Under kvartalet stängde Apikal en tilläggsmission i Apex 5 om 55 mkr med efterföljande omedelbar utlåning till ett fastighetsbolag. Apex 5 uppgår därefter till totalt 192 mkr. I tillägg så påbörjade Apikal en emission i Apex 6. Emissionen stängdes efter kvartalets slut och blev den första där ränteutbetalning blir ett påslag på 3 månaders Stibor med golv noll till skillnad från tidigare Apex som ej varit kopplade till någon underliggande ränta.

Resultat och ställning, kvartal 1 2016

Resultatet efter finansiella poster under kvartalet uppgår till -23 (681) tKr.
Rörelseresultatet under perioden uppgår till -23 (684) tKr.

Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid periodens slut till 418 000 (169 000) tKr.

Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 419 932 (231 161) tKr.

Eget Kapital uppgick vid periodens slut till 872 (1 613) tKr.

Händelser efter kvartalets utgång

Apikal stängde den 15 april en första emission i Apex 6 om totalt 39 mkr.

Bolaget gjorde även förberedelser inför lanseringen av en publik tilläggsemission i Apex 6 som planeras att börja marknadsföras i början av maj. Planerad publik emission kommer att kunna erbjudas till investerare i handelsposter om 250 tkr. Målsättningen är att ha emissionen stängd samt att investerat kapital skall vara utlånat till ett eller flera fastighetsbolag inom 1 månad efter startdag i respektive Apex.

Ägarförhållanden

Apikal Fastighetspartner AB (publ) ägs till 51 % av Strukturinvest Fondkommission (FK) AB, 30 % av Martin Fredriksson (VD) och resterande 19 % av nyckelpersoner i Strukturinvestkoncernen.

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 investerarerbjudande 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.

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.

Närståendetransaktioner

Bolaget har en närståenderelation med sitt moderbolag. Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor. Transaktioner mellan bolagen har skett i form av avtalat arrangörs- och förvaltningsarvode. Bolaget har också köpt administrativa tjänster från moderbolaget. Under första kvartalet 2016 uppgår utgifterna för avtalat arrangörs- och förvaltningsarvode 211 tkr samt administrativa tjänster 96 tkr.

Per periodens slut har Apikal en skuld till sitt moderbolag på 233 tkr som består av fakturerat förvaltningsarvode (22 tkr) samt andel av management fee (211 tkr).

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.

Kommande rapportdatum

Delårsrapport för Q2 2016 publiceras den 22 augusti 2016.

Delårsrapport för Q3 2016 publiceras 21 november 2016.

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

	2016 <u>jan-mars</u>	2015 <u>jan-mars</u>	2015 <u>jan - dec</u>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1 046 668	2 584 837	9 849 828
Övriga rörelseintäkter	22 998	40 000	229 087
	1 069 666	2 624 837	10 078 915
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	(463 332)	(1 511 054)	(6 183 728)
Personalkostnader	(629 119)	(430 153)	(1 896 126)
Rörelseresultat	(22 785)	683 630	1 999 061
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	8 152 886	3 188 810	20 745 001
Räntekostnader och liknande poster	(8 152 875)	(3 191 006)	(20 729 478)
Resultat före skatt	(22 774)	681 434	2 014 584
Skatt på periodens resultat	-	(117 604)	(419 031)
Periodens resultat*	(22 774)	563 830	1 595 553

* Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

Balansräkningar

Tillgångar	2016	2015	2015
	<u>jan-mars</u>	<u>jan-mars</u>	<u>31-dec</u>
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Utgivna fastighetslån	418 000 000	169 000 000	363 000 000
Summa anläggningstillgångar	418 000 000	169 000 000	363 000 000
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	679 514	2 176 883	2 984 000
Övriga fordringar	177	225	166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 056 667	1 584 834	2 055 167
Kassa och bank	10 381 731	64 922 698	9 069 656
Summa omsättningstillgångar	12 118 089	68 684 640	14 108 989
Summa tillgångar	430 118 089	237 684 640	377 108 989
Eget Kapital			
Aktiekapital	500 000	500 000	500 000
Balanserade vinstmedel	395 057	549 504	549 504
Periodens resultat	(22 774)	563 830	1 595 553
Summa eget kapital	872 283	1 613 334	2 645 057
Långfristiga skulder			
Kapital- och vinstandelslån	419 931 784	231 161 267	365 746 861
Summa långfristiga skulder	419 931 784	231 161 267	365 746 861
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	94 441	-	-
Skulder till koncernföretag	233 209	1 172 208	734 158
Aktuella skatteskulder	419 031	117 604	419 031
Övriga skulder	42 668	172 164	57 119
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 524 673	3 448 063	7 506 763
Summa kortfristiga skulder	9 314 022	4 910 039	8 717 071
Summa eget kapital, avsättningar och skulder	430 118 089	237 684 640	377 108 989
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter för egna skulder	<i>inga</i>	<i>inga</i>	<i>inga</i>
Ansvarsförbindelser	<i>inga</i>	<i>inga</i>	<i>inga</i>

174

Rapport över kassaflöden

	2016 <u>jan-mars</u>	2015 <u>jan-mars</u>	2015 <u>jan - dec</u>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	(22 774)	681 434	2 014 584
	(22 774)	681 434	2 014 584
Förändringar i rörelsekapitalet			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	3 302 975	(1 813 748)	(3 091 139)
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	596 951	2 280 545	5 786 150
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 877 152	1 148 231	4 709 595
Investeringsverksamheten			
Utgivna fastighetslån	(55 000 000)	(80 000 000)	(274 000 000)
Emission av vinstandelslån	54 184 923	111 094 398	245 679 991
Investeringsverksamhet	(815 077)	31 094 398	(28 320 009)
Finanseringsverksamheten			
Utdelning	(1 000 000)		
Återbetalning aktieägartillskott	(750 000)	-	-
Kassaflöde från finanseringsverksamheten	(1 750 000)	-	-
Periodens kassaflöde	1 312 075	32 242 629	(23 610 414)
Likvida medel vid periodens början	9 069 656	32 680 070	32 680 070
Periodens kassaflöde	1 312 075	32 242 629	(23 610 414)
Likvida medel vid periodens slut	10 381 731	64 922 699	9 069 656
Betala räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten			
Erhållen ränta	8 152 886	3 188 810	20 745 001
Erlagd ränta	8 152 875	3 191 006	20 729 478

Rapporter över förändringar i Eget kapital

2016-03-31

	<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	
Ingående balans per 1 jan 2016	500 000	549 504	1 595 553	2 645 057
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		-		-
Periodens resultat			-	-
Utgående balans per 30 juni 2015	500 000	549 504	1 595 553	2 645 057

2015-03-31

	<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	
Ingående balans per 1 jan 2015	500 000	579 983	(30 479)	1 049 504
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		(30 479)	30 479	-
Periodens resultat			563 830	563 830
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				-
Aktieägartillskott				-
Utgående balans per 30 juni 2014	500 000	549 504	563 830	1 613 334

2015-12-31

	<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	
Ingående balans per 1 jan 2015	500 000	579 983	(30 479)	1 049 504
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		(30 479)	30 479	-
Periodens resultat			-	-
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				-
Aktieägartillskott		-	1 595 553	1 595 553
Utgående balans per 31 dec 2014	500 000	549 504	1 595 553	2 645 057

Särskilda upplysningar

Finansiella tillgångar och skulder

Information om redovisade värden per kategori av finansiella instrument.

2016-03-31

Klassificering enligt IFRS 7

	<u>Total</u>	<u>Låne- och kundfordringar</u>	<u>Andra finansiella skulder</u>
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Fastighetslån	418 000 000	418 000 000	-
Kundfordringar	679 514	679 514	-
Övriga fordringar	177	177	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 056 667	1 056 667	-
Kassa och bank	10 381 731	10 381 731	-
Summa finansiella tillgångar	430 118 089	430 118 089	-
<i>Finansiella skulder</i>			
Kapital- och vinstandelslån	419 931 784	-	430 000 000
Leverantörsskulder	94 441	-	94 441
Övriga kortfristiga skulder	461 699	-	461 699
Upplupna kostnader	8 524 673	-	8 524 673
Summa finansiella skulder	429 012 597	-	439 080 813

2015-03-31

Klassificering enligt IFRS 7

	<u>Total</u>	<u>Låne- och kundfordringar</u>	<u>Andra finansiella skulder</u>
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Fastighetslån	169 000 000	169 000 000	-
Kundfordringar	2 176 883	2 176 883	-
Övriga fordringar	225	225	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 584 834	1 584 834	-
Kassa och bank	64 922 698	64 922 698	-
Summa finansiella tillgångar	237 684 640	237 684 640	-
<i>Finansiella skulder</i>			
Kapital- och vinstandelslån	231 161 267	-	238 000 000
Leverantörsskulder	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	1 344 372	-	1 344 372
Upplupna kostnader	3 448 063	-	3 448 063
Summa finansiella skulder	235 953 702	-	235 953 702

2015-12-31

		<i>Klassificering enligt IFRS 7</i>	
	Total	Låne- och kundfordringar	Andra finansiella skulder
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Fastighetslån	363 000 000	363 000 000	-
Kundfordringar	2 984 000	2 984 000	-
Övriga fordringar	166	166	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 055 167	2 055 167	-
Kassa och bank	9 069 656	9 069 656	-
Summa finansiella tillgångar	377 108 989	377 108 989	-
<i>Finansiella skulder</i>			
Kapital- och vinstandelslån	365 746 861	-	372 000 000
Leverantörsskulder	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	57 119	-	57 119
Upplupna kostnader	7 506 763	-	7 506 763
Summa finansiella skulder	373 310 743	-	379 563 882

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 verkliga värdet väsentligen avviker från redovisat värde. Fastighetslånen och de emitterade värdepappren 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.

Undertecknande

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

Stockholm 2016-04-29



Martin Fredriksson
Verkställande direktör

Delårsrapporten har ej varit föremål för särskild granskning av bolagets revisorer.