

# DELÅRSRAPPORT

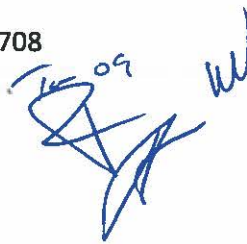
## 1 januari – 30 juni 2014

---

för

Apikal Fastighetspartner AB (publ)

Org.nr. 556921-1708

16 09  


## Förvaltningsberättelse

### 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.

### Utveckling av bolagets verksamhet, resultat och ställning

Under perioden som delårsrapporten avser har bolaget genomfört 1 emission av kapital- och vinstandelsbevis, Apex 2. I början av juli genomfördes den tredje emissionen, Apex 3. Bolaget har tecknat 6 lån vilket innebär att kapitalet i Apex 1 och Apex 2 är utlånat. Under första veckan av juli lånades även kapitalet i Apex 3 ut.

Räntenivån på lånen netto till investerarna efter avgifter ligger i det indikerade spannet om 6-8%, för Apex 1, Apex 2 och Apex 3, och säkerheterna är i enlighet med obligationsvillkoren (pantbrev, aktiepant, garantier och andra riskreducerande villkor och kovenanter). Samtliga finansierade fastigheter bedöms vara i gott skick och uthyrda till starka hyresgäster med stabila underliggande verksamheter.

Under perioden har 750 000 kr lämnats som aktieägartillskott för att ytterligare förstärka det egna kapitalet i bolaget.

### Ägarförhållanden

Apikal Fastighetspartner AB ägs till 51 % av Strukturinvest Fondkommission (FK) AB, 29 % av Rickard Fischerström och resterande 20 % av Magnus Löfgren.

### Händelser efter balansdagen

Under juli månad har delar av styrelsen förändrats. Håkan Johansson, Rickard Fischerström, Magnus Löfgren och Thomas Sipos har överlämnat sina styrelseposter till Thomas Olsson (ordf) och Jonas Wetterfors. Olof Gustafsson och Fredrik Langley kvarstår som ledamöter sedan tidigare. Ett avtal har ingåtts om överlåtelse av Rickard Fischerström och Magnus Löfgrens aktier till Strukturinvest Fondkommission (FK) AB.

12 09  


JK

## Resultaträkning

	Not	2014-01-01 2014-06-30	2013-02-02 2013-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning		<u>3 211 120</u> 3 211 120	<u>78 630</u> 78 630
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Räntekostnader		-2 668 833	-
Övriga externa kostnader		-631 923	-293 164
Personalkostnader	1	= -3 300 756	<u>-3 343</u> -296 507
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-89 636</b>	<b>-217 877</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		= -	<u>1 720</u> 1 720
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-89 636</b>	<b>- 216 157</b>
Skatt på periodens resultat	2	-46 140	46 140
<b>Periodens resultat</b>		<b>-135 776</b>	<b>-170 017</b>

og  
T- A  


## Balansräkning

	Not	2014-06-30	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	3	<u>71 000 000</u> 71 000 000	<u>46 140</u> 46 140
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>71 000 000</b>	<b>46 140</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos moderföretag		733 875	-
Övriga fordringar		36 628	-
Upplupna intäkter		<u>189 583</u>	<u>78 630</u>
		960 086	78 630
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>1 821 816</u> 1 821 816	<u>39 480 989</u> 39 480 989
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 781 902</b>	<b>39 559 619</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>73 781 902</b>	<b>39 605 759</b>

11-09 A  
W  
A

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2014-06-30</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>4</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	5	<u>500 000</u>	<u>500 000</u>
		500 000	500 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-170 017	-
Erhållna aktieägartillskott		750 000	-
Periodens resultat		<u>-135 776</u>	<u>-170 017</u>
		444 207	-170 017
<b>Summa eget kapital</b>		<b>944 207</b>	<b>329 983</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder	6	<u>71 360 475</u>	<u>39 177 314</u>
		71 360 475	39 177 314
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>71 360 475</b>	<b>39 177 314</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		37 419	19 890
Övriga kortfristiga skulder		3 299	-
Upplupna kostnader	7	<u>1 436 502</u>	<u>78 572</u>
		1 477 220	98 462
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 477 220</b>	<b>98 462</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>72 837 695</b>	<b>39 275 776</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>73 781 902</b>	<b>39 605 759</b>

**POSTER INOM LINJEN**

<b>Ställda säkerheter</b>	Inga	Inga
<b>Ansvarsförbindelser</b>	Inga	Inga

W  
T  
09  
At  
A

## Tilläggsupplysningar

### **Allmänna Upplýsingar**

#### **Redovisningsprinciper**

Delårsrapporten är upprättad enligt årsredovisningslagen (ÅRL) och RFR2, samt IAS 34 Delårsrapportering förutom kassaflödesanalys.

#### **Värderingsprinciper m.m.**

##### **Likvida medel**

Likvida medel består av omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos bank.

##### **Fordringar**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

##### **Intäktsredovisning**

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget samt att intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Avdrag görs för lämnade rabatter.

##### **Inkomstskatt**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.


Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång återvinnas. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

##### **Närståendetransaktioner**

Företaget står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget Strukturinvest Fondkommission (FK) AB. Inga transaktioner med moderbolaget har ägt rum under perioden utöver arrangörs- och distributionsarvode samt aktieägartillskott.

##### **Väsentliga risker 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.

10 09  


## Upplysningar till enskilda poster

### Not 1 Personal

Bolaget har inga anställda och inga löner har utgått under perioden.

### Not 2 Skatt på årets resultat

	2014	2013
Uppskjuten skatt	<u>-46 140</u>	<u>46 140</u>
	-46 140	46 140

Den redovisade uppskjutna skattefordran har återförts då bolaget fortsatt går med förlust.

### Not 3 Andra långfristiga tillgångar

	2014	2013
Fastighetslån	71 000 000	-
Uppskjuten skatt	-	<u>46 140</u>
	71 000 000	46 140

### Not 4 Eget Kapital

	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Belopp vid årets ingång</b>	500 000	-	-170 017	329 983
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämman		-170 017	170 017	
Erhållet aktieägartillskott		750 000		750 000
Periodens förlust			-135 776	-135 776
<b>Belopp vid periodens utgång</b>	500 000	579 983	-135 776	944 207

Bolaget har erhållit ett ovillkorat aktieägartillskott om 750 000 kr.

### Not 5 Upplysningar om aktiekapital

	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde vid årets ingång	500 000	1,00
Antal/värde vid periodens utgång	500 000	1,00

### Not 6 Långfristiga skulder

	2014	2013
Amortering efter 5 år	<u>71 360 475</u>	<u>39 177 314</u>
	71 360 475	39 177 314

AA  
T  
09  
W

**Not 7 Upplupna kostnader**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Räntekostnader	1 396 252	-
Övriga kostnader	<u>40 250</u>	<u>78 572</u>
	1 436 502	78 572

**Övriga Upplysningar**

**Koncernförhållanden**

Övergripande koncernredovisning upprättas av:

Primrose Capital AB, org nr 556748-8803, med säte i Göteborg.

Minsta koncernredovisning upprättas av:

Strukturinvest Fondkommission (FK) AB, org nr 556759-1721, med säte i Göteborg.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "og" and "H".



## Undertecknande

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

Stockholm 2014-08-12



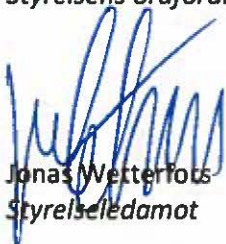
Thomas Olsson  
Styrelsens ordförande



Olof Gustafsson  
Styrelseledamot



Fredrik Langley  
Styrelseledamot



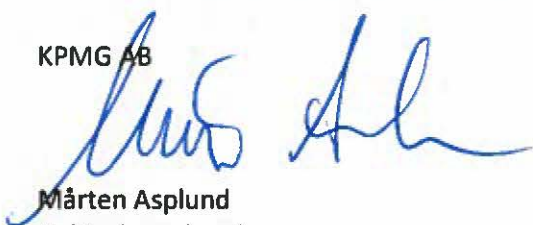
Jonas Wetterfors  
Styrelseledamot



Rickard Fischerström  
Verkställande direktör

Vår granskningsberättelse har avlämnats den 30 aug 2014

KPMG AB



Märten Asplund  
Auktoriserad revisor

## Revisors rapport avseende översiktlig granskning av delårsrapport

Till styrelsen i Apikal Fastighetspartner AB (publ)

Org nr: 556921-1708

### Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av bifogade delårsrapport för Apikal Fastighetspartner AB (publ) per 30 juni 2014 och den sexmånadersperiod som avslutades då. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen med beaktande av de undantag och tillägg som framgår av RFR 2. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

### Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning SÖG 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

### Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att den bifogade delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen med beaktande av de undantag och tillägg som framgår av RFR 2.

Stockholm den 30 augusti 2014

KPMG AB



Marten Asplund  
Auktoriserad revisor