



Apikal
Fastighetspartner

Styrelsen och den Verkställande direktören för

Apikal Fastighetspartner AB (publ)

Org.nr. 556921-1708 lämnar härmed

Delårsrapport

för perioden 1 januari – 30 juni 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)	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 5-6,5%, 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

Corona pandemin har i stor utsträckning präglat hela första halvåret 2020 och vi har upplevt en historisk turbulens i marknaden. Sällan förr har världen stängt ner och sett en sådan inbromsning som framför allt under andra kvartalet i år.

I spåren av Coronapandemin blir det grundläggande för Apikal att analysera vilka strukturella förändringar pandemin har på fastighetsmarknaden. Hur kommer exempelvis hemarbete och ökad onlinehandel påverka värderingar på fastigheter och kommer ett minskat behov av kontorsytor att bli permanent.

Under kvartalet har vi primärt lagt vårt fokus på dialogen med våra låntagare för att bättre bilda oss en uppfattning av Corona pandemins eventuella påverkan. Detta arbete kommer enligt vår bedömning att fortgå under en lång tid framöver. Det sagt så ser vi att låga räntor tillsammans med återhållsamhet från affärsbankerna gynnar fortsatt stark efterfrågan på såväl senior som juniorkapital från aktörer som Apikal.

Utveckling av bolagets verksamhet, kvartal 2 2020

Under kvartalet har inga nya lån lämnats utan fokus har varit på befintliga lån och säkerställa att samtliga krediter är intakta under rådande omständigheter.

Apikal har från en underliggande låntagare i Apex 5, med hänvisning till Coronapandemins negativa effekter på låntagarens verksamhet och den rådande situationens effekt på fastighetstransaktioner generellt, mottagit en begäran om att

justera villkoren för det lån som Apikal lämnat till låntagaren. Med anledning av detta har en andelslånsinnehavarkommitté inrättats genom ett skriftligt förfarande där andelsägarna röstat fram val av ledamöter. Kommitténs uppgift är att delta i förhandlingar med Låntagaren och förbereda förslag till justeringar av lånet och villkoren som därefter presenteras till andelslåninnehavarna för beslut.

I Apex 9 har en delamortering gjorts under slutet av kvartalet där Apikal just nu för förhandlingar med potentiell ny låntagare som visat intresse om en eventuell vidareutlåning. Vidareutlåning är villkorat av samtycke från andelslåninnehavarna.

Som generell kommentar består Apikals låneportfölj av en ytterst liten exponering gentemot de i dagsläget hårdast drabbade branscherna så som transport, hotell och handel.

Resultat och ställning, kvartal 2 2020

Resultatet efter finansiella poster under kvartalet uppgår till 2 191 (1 107) tkr.
Rörelseresultatet under perioden uppgår till 2 036 (1 261) tkr.

Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid periodens slut till 816 996 (879 310) tkr.

Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 869 626 (951 532) tkr.

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 3 434 (3 567) 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 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 ett avtalat förvaltningsarvode 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.

Investeringarna 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 första halvåret 2020 har inga individuella nedskrivningar genomförts till följd av analys och bedömningar.

Närståendetransaktioner

Bolaget har en närstående relation 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 Apikal Holding AB en skuld till Apikal Fastighetspartner AB med 255 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

Delårsrapport för Q3 2020 publiceras 23 november 2020.

Övrigt

De av bolagets kapital- och vinstandelsbevis som är noterade, eller i processen att bli noterade, är det 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 apr-juni	2019 apr-juni	2020 jan-juni	2019 jan-juni	2019 jan-dec
Rörelsens intäkter						
Nettoomsättning	4	3 166 011	2 408 748	5 381 011	5 233 004	9 824 722
Övriga rörelseintäkter		0	110 000	52 900	110 000	440 589
		3 166 011	2 518 748	5 433 911	5 343 004	10 265 311
Rörelsens kostnader						
Övriga externa kostnader		(298 524)	(384 068)	(577 641)	(979 683)	(2 502 458)
Personalkostnader		(831 711)	(874 036)	(1 636 342)	(1 754 361)	(3 487 630)
Rörelseresultat		2 035 776	1 260 644	3 219 928	2 608 960	4 275 223
Finansiella poster						
Ränteintäkter och liknande poster		16 803 727	17 535 166	31 903 928	35 867 296	70 890 308
Räntekostnader och liknande poster		(16 648 392)	(17 689 228)	(31 731 879)	(34 823 170)	(69 334 396)
Förändring i verkligt värde utgivna fastighetslån		(3 776 058)	-	(3 776 058)	-	-
Förändring i verkligt värde kapital- och vinstandelslån		3 776 058	-	3 776 058	-	-
Resultat före skatt		2 191 111	1 106 582	3 391 977	3 653 086	5 831 135
Skatt på periodens resultat		(473 095)	(258 481)	(740 636)	(834 714)	(1 296 696)
Periodens resultat*	1,3	1 718 016	848 101	2 651 341	2 818 372	4 534 439

* Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

Balansräkningar

		2020 <u>30-jun</u>	2019 <u>30-jun</u>	2019 <u>31-dec</u>
Tillgångar	Not			
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Utgivna fastighetslån		365 005 491	848 728 750	585 756 250
Summa anläggningstillgångar		365 005 491	848 728 750	585 756 250
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Utgivna fastighetslån		451 990 450	30 581 250	256 613 333
Övriga fordringar		0	98 778	98 719
Fordran koncernföretag		766 852	1 355 073	2 635 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 215 000	2 424 097	2 344 000
Kassa och bank		54 873 484	73 589 935	64 222 469
Summa omsättningstillgångar		509 845 786	108 049 133	325 913 624
Summa tillgångar	1,2,3	874 851 277	956 777 883	911 669 874
Eget kapital				
Aktiekapital		500 000	500 000	500 000
Balanserade vinstmedel		282 622	248 183	248 183
Periodens resultat		2 651 341	2 818 372	4 534 439
Summa eget kapital		3 433 963	3 566 555	5 282 622
Långfristiga skulder				
Kapital- och vinstandelslån		404 444 525	867 768 048	641 645 816
Summa långfristiga skulder		404 444 525	867 768 048	641 645 816
Kortfristiga skulder				
Kapital- och vinstandelslån		465 181 939	83 763 921	263 144 877
Leverantörsskulder		49 438	118 654	74 620
Aktuella skatteskulder		223 780	940 541	758 267
Skuld koncernföretag		900 000		
Övriga skulder		77 928	94 028	95 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		539 704	526 136	668 532
Summa kortfristiga skulder		466 972 789	85 443 280	264 741 436
Summa eget kapital, avsättningar och skulder	1,2,3	874 851 277	956 777 883	911 669 874

Rapport över kassaflöden

	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	2 191 112	1 106 582	3 391 978	3 653 086	5 831 135
Betald inkomstskatt	(233 382)	(322 128)	(1 275 123)	(854 287)	(1 498 543)
	1 957 730	784 454	2 116 855	2 798 799	4 332 592
Förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	(5 481 246)	4 178 899	34 593 552	7 708 954	(26 550 503)
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	1 211 471	(906 441)	(693 391)	(816 680)	5 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten	(2 312 045)	4 056 912	36 017 016	9 691 073	(22 212 304)
Investeringsverksamheten					
Utgivna fastighetslån	30 000 000	48 000 000	30 000 000	120 900 000	255 100 000
Återbetalning fastighetslån		(40 000 000)	(40 000 000)	(40 000 000)	(104 200 000)
Investeringsverksamhet	30 000 000	8 000 000	(10 000 000)	80 900 000	150 900 000
Finansieringsverksamheten					
Utdelning			(4 500 000)	(5 000 000)	(5 000 000)
Emission av vinstandelslån	1 251 170	1 472 780	2 563 451	2 924 138	5 599 765
Återbetalning av vinstandelslån	(190 337)	(129 907)	(33 429 452)	(34 316 338)	(84 456 054)
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 060 833	1 342 873	(35 366 001)	(36 392 200)	(83 856 289)
Periodens kassaflöde	28 748 788	13 399 785	(9 348 985)	54 198 873	44 831 407
Likvida medel vid periodens början	26 124 696	60 190 150	64 222 469	19 391 062	19 391 062
Periodens kassaflöde	28 748 788	13 399 785	(9 348 985)	54 198 873	44 831 407
Likvida medel vid periodens slut	54 873 484	73 589 935	54 873 484	73 589 935	64 222 469
Betala räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten					
Erhållen ränta	16 803 727	17 535 166	31 903 915	35 867 296	70 890 046
Erlagd ränta	16 648 310	17 686 416	31 723 027	34 643 358	69 331 525

Rapporter över förändringar i eget kapital

2020-06-30

	<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			2 651 341		2 651 341
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Återbetlaning aktieägartillskott					
Utdelning		(4 500 000)			(4 500 000)
Utgående balans per 30 juni 2020	500 000	282 622	2 651 341		3 433 963

2019-06-30

	<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			2 818 372		2 818 372
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Återbetlaning aktieägartillskott					
Utdelning		(5 000 000)			(5 000 000)
Utgående balans per 30 juni 2019	500 000	248 183	2 818 372		3 566 555

2019-12-31

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 jan 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 restroaktivt omklassificerats från angivna poster till utgivna fastighetslån respektive kapital- och vinstandelslån.

	2019 30-jun	2019 31-dec
Kundfordringar (fakturerade räntor på utgivna fastighetslån)	6 310 000	39 369 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (upplupna räntekostnader)	18 014 570	18 737 383

Not 2) Finansiella tillgångar och skulder

Information om redovisade värden per kategori av finansiella instrument.

2020-06-30

	Verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaff- ningsvärde	Summa
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Fastighetslån	816 995 941		816 995 941
Övriga fordringar			0
Upplupna intäkter		2 215 000	2 215 000
Kassa och bank		54 873 484	54 873 484
Summa finansiella tillgångar	816 995 941	57 088 484	874 084 425
<i>Finansiella skulder</i>			
Kapital- och vinstandelslån	869 626 464		869 626 464
Leverantörsskulder		49 438	49 438
Övriga kortfristiga skulder		301 708	301 708
Upplupna kostnader		539 704	539 704
Summa finansiella skulder	869 626 464	890 850	870 517 314

2019-06-30

	Upplupet anskaff- ningsvärde
<i>Finansiella tillgångar</i>	
Fastighetslån	879 310 000
Övriga fordringar	98 778
Upplupna intäkter	2 407 222
Kassa och bank	73 589 935
Summa finansiella tillgångar	955 405 935
<i>Finansiella skulder</i>	
Kapital- och vinstandelslån	951 531 969
Leverantörsskulder	118 654
Övriga kortfristiga skulder	1 034 569
Upplupna kostnader	526 136
Summa finansiella skulder	953 211 328

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

Inga väsentliga händelser efter kvartalets utgång.

Not 4) Nettoomsättning

Not 4

	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
Arrangörsarvode	950 000		950 000	400 000	400 000
Förvaltningsarvode	2 215 000	2 408 748	4 430 000	4 833 004	9 424 722
Övriga intäkter	1 011		1 011		
Summa	3 166 011	2 408 748	5 381 011	5 233 004	9 824 722

Undertecknande

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

Stockholm 2020-08-24

Patrik Carlstedt
Ordförande

Martin Fredriksson
Verkställande Direktör

Andreas Håkansson

Vår granskningsberättelse har avlämnats den 24 augusti 2020

KPMG AB

Magnus Ripa
Auktoriserad revisor