



Apikal
Fastighetspartner

Verkställande direktören för

Apikal Fastighetspartner AB (publ)

Org.nr. 556921-1708 lämnar härmed

Delårsrapport

för perioden 1 januari – 30 juni 2017

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 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

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

Under första halvåret 2017 har Apikal emitterat två Apex om totalt 246 mkr varav en var en publik emission medan den andra var en riktad private placement. Under främst första kvartalet 2017 gjordes en hel del arbete på strukturella förberedelser för att kunna bibehålla samma eller ökad tillväxttakt både avseende emitterade volymer och resultat för bolaget.

Vi ser fortsatt stor efterfrågan från potentiella låntagare i fastighetssektorn jämte den efterfrågan på avkastning som investerare söker i krediter och ränteplaceringar vilket borgar för goda förutsättningar för vidare tillväxt i Apikal.

Utveckling av bolagets verksamhet, kvartal 2 2017

Under kvartalet stängde Apikals emission Apex 8 om 41 mkr. Inlånat kapital från Apex 8 avses lånas ut under den tidigare delen av tredje kvartalet till en låntagare. Likt Apex 6 och Apex 7 så består kupongröntan av en rörlig del i form av 3-månaders Stibor med golv noll samt en fast del som uppgår till 575 – 625 baspunkter.

Resultat och ställning, kvartal 2 2017

Resultatet efter finansiella poster under kvartalet uppgår till 839 (98) tkr.
Rörelseresultatet under perioden uppgår till 844 (98) tkr.

Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid periodens slut till 879 300 (456 500) tkr.

Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 923 981 (458 997) tkr.

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 2 312 (950) tkr.

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 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 2017 har inga individuella nedskrivningar genomförts till följd av analys och bedömningar.

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 halvåret 2017 uppgår utgifterna för avtalat arrangörs- och förvaltningsarvode till 1 847 tkr samt administrativa tjänster 215 tkr.

Per periodens slut har Apikal en skuld till sitt moderbolag på 456 tkr som består av fakturerat förvaltningsarvode (438 tkr) och fakturerade administrativa kostnader (18 tkr).

Kommande rapportdatum

Delårsrapport för Q3 2017 publiceras 21 november 2017.

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	2017 <u>apr - jun</u>	2016 <u>apr - jun</u>	2017 <u>jan - jun</u>	2016 <u>jan - jun</u>	2016 <u>jan - dec</u>
Rörelsens intäkter						
Nettoomsättning		2 190 153	1 831 104	6 258 362	2 877 772	10 097 314
Övriga rörelseintäkter		786	150 000	59 803	172 998	300 717
		2 190 939	1 981 104	6 318 165	3 050 770	10 398 031
Rörelsens kostnader						
Övriga externa kostnader		(579 549)	(1 186 580)	(2 757 129)	(1 649 912)	(5 260 236)
Personalkostnader		(767 416)	(696 996)	(1 480 938)	(1 326 115)	(2 787 405)
Rörelseresultat		843 974	97 528	2 080 098	74 743	2 350 390
Finansiella poster						
Ränteutgifter och liknande poster		17 155 001	8 743 769	32 442 424	16 896 655	40 696 726
Räntekostnader och liknande poster		(17 160 460)	(8 743 761)	(32 440 461)	(16 896 636)	(40 696 671)
Resultat före skatt		838 515	97 536	2 082 061	74 762	2 350 445
Skatt på periodens resultat		(189 794)	(20 244)	(485 049)	(20 244)	(530 382)
Periodens resultat*	1,3	648 721	77 292	1 597 012	54 518	1 820 063

* Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

M A

Balansräkningar

Tillgångar	Not	2017 30-jun	2016 30-jun	2016 31-dec
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Utgivna fastighetslån		879 300 000	456 500 000	679 300 000
Summa anläggningstillgångar		879 300 000	456 500 000	679 300 000
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Kundfordringar		5 103 125	4 150 000	5 062 472
Övriga fordringar		184 480	40 185	221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 190 153	1 157 292	1 699 167
Kassa och bank		57 568 732	8 062 815	13 102 869
Summa omsättningstillgångar		65 046 490	13 410 292	19 864 729
Summa tillgångar	1,2,3	944 346 490	469 910 292	699 164 729
Eget Kapital				
Aktiekapital		500 000	500 000	500 000
Balanserade vinstmedel		215 120	395 057	395 057
Periodens resultat		1 597 012	54 518	1 820 063
Summa eget kapital		2 312 132	949 575	2 715 120
Långfristiga skulder				
Kapital- och vinstandelslån		923 980 774	458 997 164	682 471 372
Summa långfristiga skulder		923 980 774	458 997 164	682 471 372
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		30 000	142 310	31 470
Skulder till koncernföretag		456 406	251 459	340 492
Aktuella skatteskulder		-	439 275	314 265
Övriga skulder		55 394	67 430	52 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		17 511 784	9 063 079	13 239 366
Summa kortfristiga skulder		18 053 584	9 963 553	13 978 237
Summa eget kapital, avsättningar och skulder	1,2,3	944 346 490	469 910 292	699 164 729

Rapport över kassaflöden

	2017 apr - jun	2016 apr - jun	2017 jan - jun	2016 jan - jun	2016 jan - dec
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	838 515	97 536	2 082 061	74 762	2 350 445
Betald inkomstskatt	(211 716)	-	(983 607)	-	(635 148)
	626 799	97 536	1 098 454	74 762	1 715 297
Förändringar i rörelsekapitalet					
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	(4 967 221)	(3 611 119)	(217 340)	(308 144)	(1 722 527)
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	1 545 289	629 287	4 075 347	1 226 238	5 365 932
Kassaflöde från den löpande verksamheten	(2 795 133)	(2 884 296)	4 956 461	992 856	5 358 702
Investeringsverksamheten					
Utgivna fastighetslån	-	(38 500 000)	(200 000 000)	(93 500 000)	(316 300 000)
Investeringsverksamhet	-	(38 500 000)	(200 000 000)	(93 500 000)	(316 300 000)
Finanseringsverksamheten					
Utdelning	(980 000)	-	(2 000 000)	(1 000 000)	(1 000 000)
Återbetalning aktieägartillskott	-	-	-	(750 000)	(750 000)
Emission av vinstandelslån	41 231 485	39 065 380	241 509 402	93 250 303	316 724 511
Kassaflöde från finanseringsverksamheten	40 251 485	39 065 380	239 509 402	91 500 303	314 974 511
Periodens kassaflöde	37 456 352	(2 318 916)	44 465 863	(1 006 841)	4 033 213
Likvida medel vid periodens början	20 112 380	10 381 731	13 102 869	9 069 656	9 069 656
Periodens kassaflöde	37 456 352	(2 318 916)	44 465 863	(1 006 841)	4 033 213
Likvida medel vid periodens slut	57 568 732	8 062 815	57 568 732	8 062 815	13 102 869
Betala räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten					
Erhållen ränta	17 154 985	8 743 769	32 442 408	16 896 655	38 451 977
Erlagd ränta	17 155 001	8 743 761	32 435 002	16 896 636	34 939 164

Rapporter över förändringar i eget kapital

2017-06-30

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	
Ingående balans per 1 jan 2017	500 000	395 057	1 820 063	2 715 120
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		1 820 063	(1 820 063)	-
Periodens resultat			1 597 012	1 597 012
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				-
Återbetalning aktieägartillskott				-
Utdelning		(2 000 000)		(2 000 000)
Utgående balans per 30 juni 2017	500 000	215 120	1 597 012	2 312 132

2016-06-30

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	
Ingående balans per 1 jan 2016	500 000	549 504	1 595 553	2 645 057
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		1 595 553	(1 595 553)	-
Periodens resultat			54 518	54 518
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				-
Återbetalning aktieägartillskott		(750 000)		(750 000)
Utdelning		(1 000 000)		(1 000 000)
Utgående balans per 30 juni 2016	500 000	395 057	54 518	949 575

2016-12-31

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	
Ingående balans per 1 jan 2016	500 000	549 504	1 595 553	2 645 057
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		1 595 553	(1 595 553)	-
Periodens resultat			1 820 063	1 820 063
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				-
Återbetalning aktieägartillskott		(750 000)		(750 000)
Utdelning		(1 000 000)		(1 000 000)
Utgående balans per 31 december 2016	500 000	395 057	1 820 063	2 715 120

Handwritten signature and date: 17/9

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.

2017-06-30

Klassificering enligt IFRS 7

	<u>Låne- och</u> <u>kundfordringar</u>	<u>Andra</u> <u>finansiella</u> <u>skulder</u>
<i>Finansiella tillgångar</i>		
Fastighetslån	879 300 000	-
Kundfordringar	5 103 125	-
Övriga fordringar	184 480	-
Upplupna intäkter	2 190 153	-
Kassa och bank	57 568 732	-
Summa finansiella tillgångar	944 346 490	-
<i>Finansiella skulder</i>		
Kapital- och vinstandelslån	-	923 980 774
Leverantörsskulder	-	30 000
Övriga kortfristiga skulder	-	511 800
Upplupna kostnader	-	17 511 784
Summa finansiella skulder	-	942 034 358

10 12

2016-06-30

Klassificering enligt IFRS 7

	<u>Låne- och</u> <u>kundfordringar</u>	<u>Andra</u> <u>finansiella</u> <u>skulder</u>
<i>Finansiella tillgångar</i>		
Fastighetslån	456 500 000	-
Kundfordringar	4 150 000	-
Övriga fordringar	40 185	-
Upplupna intäkter	1 157 292	-
Kassa och bank	8 062 815	-
Summa finansiella tillgångar	469 910 292	-
<i>Finansiella skulder</i>		
Kapital- och vinstandelslån	-	458 997 164
Leverantörsskulder	-	142 310
Övriga kortfristiga skulder	-	318 889
Upplupna kostnader	-	9 063 079
Summa finansiella skulder	-	468 521 442

2016-12-31

Klassificering enligt IFRS 7

	<u>Låne- och</u> <u>kundfordringar</u>	<u>Andra</u> <u>finansiella</u> <u>skulder</u>
<i>Finansiella tillgångar</i>		
Fastighetslån	679 300 000	-
Kundfordringar	5 062 472	-
Övriga fordringar	221	-
Upplupna intäkter	1 699 167	-
Kassa och bank	13 102 869	-
Summa finansiella tillgångar	699 164 729	-
<i>Finansiella skulder</i>		
Kapital- och vinstandelslån	-	682 471 372
Leverantörsskulder	-	31 470
Övriga kortfristiga skulder	-	52 644
Upplupna kostnader	-	13 239 366
Summa finansiella skulder	-	695 794 852

De emitterade värdepapper som finns i Apikal samt motsvarande fastighetslån som finns under låne- och kundfordringar har en löptid på fem år. Fastighetslånens 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

AM

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 har vi dels arbetat med utlåning av emitterad volym i Apex 8 samt med förberedelser inför höstens planerade emissioner.



Undertecknande

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

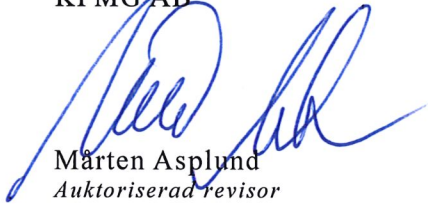
Stockholm 2017-08-16



Martin Fredriksson
Verkställande direktör

Vår granskningsberättelse har avlämnats den 17 augusti 2017

KPMG AB



Märten Asplund
Auktoriserad revisor



Granskningsrapport

Till styrelsen i Apikal Fastighetspartner AB (publ)

Org. nr 556921-1708

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Apikal Fastighetspartner AB (publ) per den 30 juni 2017 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. 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 International Standard on Review Engagements ISRE 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 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 17 augusti 2017

KPMG AB



Mårten Asplund

Auktoriserad revisor