



Apikal
Fastighetspartner

Verkställande direktören för

Apikal Fastighetspartner AB (publ)

Org.nr. 556921-1708 lämnar härmed

Delårsrapport

för perioden 1 januari – 30 september 2017

W

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

Apikals fortsatt tillväxt är beroende av två faktorer. Dels att vi ser en fortsatt efterfrågan av Apikals emitterade vinstandelslån som placeringsalternativ för investerare samt att vi ser ett fortsatt behov att låna kapital från fastighetsbolag. Under årets tredje kvartal har vi fått bekräftelse att såväl investerare som låntagare efterfrågar vår produkt.

Under kvartalets senare del har vi noterat en viss inbromsning i försäljning av våra vinstandelslån vilket vi primärt härleder till den inbromsning vi ser i bostadsmarknaden.

Utveckling av bolagets verksamhet, kvartal 3 2017

Under kvartalet lanserade Apikal en emission i Apex 9 om 100 mkr. Inlånat kapital från Apex 9 avses lånas ut under den tidigare delen av fjärde 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 500 – 525 baspunkter.

Resultat och ställning, kvartal 3 2017

Resultatet efter finansiella poster under kvartalet uppgår till 1 784 (1 935) tkr. Rörelseresultatet under perioden uppgår till 1 313 (1 935) tkr.

Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid periodens slut till 919 300

(594 500) tkr.

Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 942 798 (596 879) tkr.

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 3 701 (2 454) 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 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.

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 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 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 året 2017 fram till och med tredje kvartalet uppgår utgifterna för avtalat arrangörs- och förvaltningsarvode till 2 607 tkr samt administrativa tjänster 288 tkr.

Per periodens slut har Apikal en skuld till sitt moderbolag på 782 tkr som består av Upplupet arrangörsarvode (300 tkr) fakturerat förvaltningsarvode (461 tkr) och fakturerade administrativa kostnader (21 tkr).

Kommande rapportdatum

Helårsrapport för 2017 publiceras 9 februari 2018.

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

		2017	2016	2017	2016	2016
	Not	<u>jul - sept</u>	<u>jul - sept</u>	<u>jan - sept</u>	<u>jan - sept</u>	<u>jan - dec</u>
Rörelsens intäkter						
Nettoomsättning		2 901 764	4 424 896	9 160 126	7 302 669	10 097 314
Övriga rörelseintäkter		115 530	127 551	175 333	300 549	300 717
		3 017 294	4 552 447	9 335 459	7 603 218	10 398 031
Rörelsens kostnader						
Övriga externa kostnader		(1 111 555)	(2 104 433)	(3 943 684)	(3 754 345)	(5 260 236)
Personalkostnader		(587 168)	(512 547)	(1 993 106)	(1 838 662)	(2 787 405)
Rörelseresultat		1 318 571	1 935 467	3 398 669	2 010 211	2 350 390
Finansiella poster						
Ränteintäkter och liknande poster		18 487 518	10 925 290	50 929 942	27 821 945	40 696 726
Räntekostnader och liknande poster		(18 022 501)	(10 925 279)	(50 462 962)	(27 821 915)	(40 696 671)
Resultat före skatt		1 783 588	1 935 478	3 865 649	2 010 241	2 350 445
Skatt på periodens resultat		(394 997)	(430 769)	(880 046)	(451 013)	(530 382)
Periodens resultat*	1,3	1 388 591	1 504 709	2 985 603	1 559 228	1 820 063

* Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

10

Balansräkningar

Tillgångar	Not	2017 30-sep	2016 30-sep	2016 31-dec
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Utgivna fastighetslån		919 300 000	594 500 000	679 300 000
Summa anläggningstillgångar		919 300 000	594 500 000	679 300 000
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Kundfordringar		5 581 250	1 225 382	5 062 472
Övriga fordringar		1 138	196	221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 021 764	1 440 646	1 699 167
Kassa och bank		37 766 806	14 639 525	13 102 869
Summa omsättningstillgångar		46 370 958	17 305 749	19 864 729
Summa tillgångar	1,2,3	965 670 958	611 805 749	699 164 729
Eget Kapital				
Aktiekapital		500 000	500 000	500 000
Balanserade vinstmedel		215 120	395 057	395 057
Periodens resultat		2 985 603	1 559 228	1 820 063
Summa eget kapital		3 700 723	2 454 285	2 715 120
Långfristiga skulder				
Kapital- och vinstandelslån		942 798 531	596 879 040	682 471 372
Summa långfristiga skulder		942 798 531	596 879 040	682 471 372
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		-	38 338	31 470
Skulder till koncernföretag		781 728	305 473	340 492
Aktuella skatteskulder		-	870 044	314 265
Övriga skulder		57 874	55 755	52 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		18 332 102	11 202 814	13 239 366
Summa kortfristiga skulder		19 171 704	12 472 424	13 978 237
Summa eget kapital, avsättningar och skulder	1,2,3	965 670 958	611 805 749	699 164 729

Rapport över kassaflöden

	2017 jul - sept	2016 jul - sept	2017 jan - sept	2016 jan - sept	2016 jan - dec
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	1 783 588	1 935 479	3 865 649	2 010 241	2 350 445
Betald inkomstskatt	(211 716)	-	(1 195 323)	-	(635 148)
	1 571 872	1 935 479	2 670 326	2 010 241	1 715 297
Förändringar i rörelsekapitalet					
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	(1 309 675)	2 681 253	(1 527 015)	2 373 109	(1 722 527)
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	1 118 120	2 508 871	5 193 467	3 735 109	5 365 932
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 380 317	7 125 603	6 336 778	8 118 459	5 358 702
Investeringsverksamheten					
Utgivna fastighetslån	(40 000 000)	(138 000 000)	(240 000 000)	(231 500 000)	(316 300 000)
Investeringsverksamhet	(40 000 000)	(138 000 000)	(240 000 000)	(231 500 000)	(316 300 000)
Finanseringsverksamheten					
Utdelning	-	-	(2 000 000)	(1 000 000)	(1 000 000)
Återbetalning aktieägartillskott	-	-	-	(750 000)	(750 000)
Emission av vinstandelslån	18 817 757	137 881 876	260 327 159	231 132 179	316 724 511
Kassaflöde från finanseringsverksamheten	18 817 757	137 881 876	258 327 159	229 382 179	314 974 511
Periodens kassaflöde	(19 801 926)	7 007 479	24 663 937	6 000 638	4 033 213
Likvida medel vid periodens början	57 568 732	8 062 815	13 102 869	9 069 656	9 069 656
Periodens kassaflöde	(19 801 926)	7 007 479	24 663 937	6 000 638	4 033 213
Likvida medel vid periodens slut	37 766 806	15 070 294	37 766 806	15 070 294	13 102 869
Betala räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten					
Erhållen ränta	18 487 501	10 925 290	50 929 942	27 821 945	38 451 977
Erlagd ränta	18 022 501	(10 925 279)	(50 457 503)	(27 821 915)	34 939 164

Rapporter över förändringar i eget kapital

2017-09-30

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	Summa eget kapital
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			2 985 603	2 985 603
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				-
Återbetalning aktieägartillskott				-
Utdelning		(2 000 000)		(2 000 000)
Utgående balans per 30 september 2017	500 000	215 120	2 985 603	3 700 723

2016-09-30

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	Summa eget kapital
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			1 559 228	1 559 228
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				-
Återbetalning aktieägartillskott		(750 000)		(750 000)
Utdelning		(1 000 000)		(1 000 000)
Utgående balans per 30 september 2016	500 000	395 057	1 559 228	2 454 285

2016-12-31

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 jan 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

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.

2017-09-30

Klassificering enligt IFRS 7

	<u>Låne- och kundfordringar</u>	<u>Andra finansiella skulder</u>
<i>Finansiella tillgångar</i>		
Fastighetslån	919 300 000	-
Kundfordringar	5 581 250	-
Övriga fordringar	1 134	-
Upplupna intäkter	3 021 764	-
Kassa och bank	37 766 806	-
Summa finansiella tillgångar	965 670 954	-
<i>Finansiella skulder</i>		
Kapital- och vinstandelslån		942 798 531
Leverantörsskulder		-
Övriga kortfristiga skulder		57 874
Upplupna kostnader		18 332 102
Summa finansiella skulder	-	961 188 507

2016-09-30

Klassificering enligt IFRS 7

	<u>Låne- och kundfordringar</u>	<u>Andra finansiella skulder</u>
<i>Finansiella tillgångar</i>		
Fastighetslån	594 500 000	-
Kundfordringar	1 225 382	-
Övriga fordringar	196	-
Upplupna intäkter	1 440 646	-
Kassa och bank	14 639 525	-
Summa finansiella tillgångar	611 805 749	-
<i>Finansiella skulder</i>		
Kapital- och vinstandelslån		596 879 040
Leverantörsskulder		38 338
Övriga kortfristiga skulder		55 755
Upplupna kostnader		11 202 814
Summa finansiella skulder	-	608 175 947

2016-12-31

Klassificering enligt IFRS 7

	<u>Låne- och kundfordringar</u>	<u>Andra finansiella 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. 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 verkligt värde väsentligen avviker från redovisat

värde. Fastighetslånen och de emitterade värdepapperen 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.

Not 3) Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

Efter kvartalets utgång har vi stängt en första delemission av Apex 9 om cirka 60 MSEK. Kapitalet från emission lånas ut under fjärde kvartalet.

Undertecknande

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

Stockholm 2017-11-13



Martin Fredriksson
Verkställande direktör

Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.