



Apikal
Fastighetspartner

Styrelsen och den Verkställande direktören för
Apikal Fastighetspartner AB (publ)

Org.nr. 556921-1708 lämnar härmed

Delårsrapport

för perioden 1 januari – 30 september 2021

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)	2023-01-03
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 5-6,25%, 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 kvartalet har vi primärt arbetat med utvecklingen av konkursförfarandet i Apex 5. Vi har under drygt ett 1,5 års tid haft kontinuerliga förhandlingar och diskussioner med låntagaren, konkursförvaltaren och våra jurister tillsammans med av investerare tillsatt andelsägarkommittén för att komma i mål med en lösning som främjar våra andelslåninnehavares intresse och möjliggör återbetalning utav nominellt belopp.

Vi kommer framöver löpande att kommunicera mer information gällande utvecklingen i Apex 5 på vår hemsida.

Utveckling av bolagets verksamhet, kvartal 3 2021

Under kvartalet har inga nya lån lämnats utan det primära fokuset har legat på processer i anknytning till Nordic City Properties AB och Apex 5.

Vi har under kvartalet även fört diskussion med en befintlig låntagare som amorterat ett lån i takt med att underliggande fastighet avyttrats. Låntagaren har önskat vidareutlåning med säkerhet i ny underliggande fastighet. Det nya lånet har kreditprövats och godkänts och vi avser att göra en samtyckesövning med andelslåninnehavarna i Apex 10 under Q4.

Resultat och ställning, kvartal 3 2021

Resultatet efter finansiella poster under kvartalet uppgår till 124 (1 913) tkr.
Rörelseresultatet under perioden uppgår till 124 (1 775) tkr.

Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid periodens slut till 580 784 (785 200) tkr.

Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 619 294 (845 186) tkr.

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 2 369 (4 934) 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 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.

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 kreditrisken. I kvartalsboksluten görs en bedömning av verkligt värde på fastighetslånen respektive kapital- och vinstandelslånen. I första hand baseras värderingen på förekommande transaktioner och i andra hand baserat på beräknade verkliga värden utifrån en modell som liknar modellerande av förväntade kreditförluster under postens återstående livstid. Vid modellvärdering görs en djupare analys av varje engagemang för bedömning av om bolaget klarar uppsatta villkor.

Närståendetransaktioner

Bolaget har en närståenderelation 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 moderbolaget en skuld till Apikal Fastighetspartner AB på 3 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

Helårsrapport för 2021 publiceras 17 februari 2022.

Övrigt

De av bolagets kapital- och vinstandelsbevis som är 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

		2021	2020	2021	2020	2020
	Not	juli-sept	juli-sept	jan-sept	jan-sept	jan-dec
Rörelsens intäkter						
Nettoomsättning	4	1 008 606	2 583 788	4 859 277	7 509 033	10 552 500
Övriga rörelseintäkter		90 187	490 000	665 547	542 900	595 793
		1 098 793	3 073 788	5 524 824	8 051 933	11 148 293
Rörelsens kostnader						
Övriga externa kostnader		(156 294)	(638 721)	(1 527 549)	(1 216 361)	(1 868 034)
Personalkostnader		(818 893)	(659 933)	(2 635 266)	(2 296 275)	(3 395 427)
Rörelseresultat		123 606	1 775 134	1 362 009	4 539 297	5 884 832
Finansiella poster						
Ränteutgifter och liknande poster		7 247 500	19 474 866	41 175 973	51 378 781	70 977 442
Räntekostnader och liknande poster		(7 247 500)	(19 337 427)	(40 545 832)	(50 613 527)	(69 463 715)
Förändring i verkligt värde utgivna fastighetslån		2 848 397	(31 579 633)	19 959 428	(31 579 633)	(37 274 575)
Förändring i verkligt värde kapital- och vinstandelslån		(2 848 397)	31 579 633	(19 959 428)	31 579 633	37 274 575
Resultat före skatt		123 606	1 912 573	1 992 150	5 304 551	7 398 559
Skatt på periodens resultat		(26 780)	(412 170)	(422 480)	(1 152 806)	(1 631 424)
Periodens resultat*	1,3	96 826	1 500 403	1 569 670	4 151 745	5 767 135

* Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

Balansräkningar

	Not	2021 30-sept	2020 30-sept	2020 31-dec
Tillgångar				
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Utgivna fastighetslån		42 824 922	358 170 211	301 204 987
Summa anläggningstillgångar		42 824 922	358 170 211	301 204 987
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Utgivna fastighetslån		537 959 513	427 029 655	515 469 188
Övriga fordringar		287 472	1 180	424 009
Fordran koncernföretag		771 447	1 273 697	1 522 947
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 017 500	2 215 000	2 562 656
Kassa och bank		41 786 696	62 560 250	26 843 567
Summa omsättningstillgångar		581 822 628	493 079 782	546 822 367
Summa tillgångar	1,2,3	624 647 550	851 249 993	848 027 354
Eget kapital				
Aktiekapital		500 000	500 000	500 000
Balanserade vinstmedel		299 757	282 622	282 622
Periodens resultat		1 569 670	4 151 745	5 767 135
Summa eget kapital		2 369 427	4 934 367	6 549 757
Långfristiga skulder				
Kapital- och vinstandelslån		64 629 374	398 536 599	307 502 548
Summa långfristiga skulder		64 629 374	398 536 599	307 502 548
Kortfristiga skulder				
Kapital- och vinstandelslån		554 664 447	446 649 720	531 424 046
Leverantörsskulder		133 786	41 111	291 823
Aktuella skatteskulder		266 824	635 950	686 568
Övriga skulder		1 506 041	68 623	765 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 077 651	383 623	807 324
Summa kortfristiga skulder		557 648 749	447 779 027	533 975 049
Summa eget kapital, avsättningar och skulder 1,2,3		624 647 550	851 249 993	848 027 354

Rapport över kassaflöden

	2021 juli - sept	2020 juli - sept	2021 jan - sept	2020 jan - sept	2020 jan-dec
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	123 606	1 912 573	1 992 150	5 304 551	7 398 559
Betald inkomstskatt	(64 564)	-	(842 224)	(1 275 123)	(1 595 750)
	59 042	1 912 573	1 149 926	4 029 428	5 802 809
Förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	4 356 117	2 584 537	10 982 361	37 178 089	28 989 043
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	(5 032 807)	2 352 781	(8 350 064)	1 659 390	1 554 729
Kassaflöde från den löpande verksamheten	(617 648)	6 849 891	3 782 223	42 866 907	36 346 581
Investeringsverksamheten					
Utgivna fastighetslån	-	-	-	(40 000 000)	(70 000 000)
Återbetalning av fastighetslån	20 000 000	-	247 300 000	30 000 000	30 000 000
Investeringsverksamhet	20 000 000	0	247 300 000	(10 000 000)	(40 000 000)
Finansieringsverksamheten					
Utdelning	-	-	(5 750 000)	(4 500 000)	(4 500 000)
Emission av vinstandelslån	453 000	1 253 170	1 250 781	3 816 621	3 548 146
Återbetalning av vinstandelslån	-	(416 295)	(231 639 875)	(33 845 747)	(32 773 629)
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	453 000	836 875	(236 139 094)	(34 529 126)	(33 725 483)
Periodens kassaflöde	19 835 352	7 686 766	14 943 129	(1 662 219)	(37 378 902)
Likvida medel vid periodens början	21 951 344	54 873 484	26 843 567	64 222 469	64 222 469
Periodens kassaflöde	19 835 352	7 686 766	14 943 129	(1 662 219)	(37 378 902)
Likvida medel vid periodens slut	41 786 696	62 560 250	41 786 696	62 560 250	26 843 567
Betalda räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten					
Erhållen ränta	7 247 500	19 474 866	41 175 973	51 378 781	70 977 442
Erlagd ränta	7 247 500	19 337 427	40 545 832	50 613 527	69 463 715

Rapporter över förändringar i eget kapital

2021-09-30

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat		
Ingående balans per 1 jan 2021	500 000	282 622	5 767 135		6 549 757
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		5 767 135	(5 767 135)		
Periodens resultat			1 569 670		1 569 670
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Utdelning		(5 750 000)			(5 750 000)
Utgående balans per 30 september 2021	500 000	299 757	1 569 670		2 369 427

2020-09-30

	<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			4 151 745		4 151 745
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Utdelning		(4 500 000)			(4 500 000)
Utgående balans per 30 september 2020	500 000	282 622	4 151 745		4 934 367

2020-12-31

	<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	
Ingående balans per 1 jan 2020	500 000	248 182	4 534 439	5 282 621
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		4 534 439	(4 534 439)	0
Periodens resultat			5 767 135	5 767 135
Utdelning		(4 500 000)		(4 500 000)
Utgående balans per 31 december 2020	500 000	282 621	5 767 135	6 549 756

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.

Not 2) Finansiella tillgångar och skulder

Information om redovisade värden per kategori av finansiella instrument.

2021-09-30

	Verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaffningsvärde	Summa
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Fastighetslån	580 784 435		580 784 435
Övriga fordringar		1 058 919	1 058 919
Upplupna intäkter		1 017 500	1 017 500
Kassa och bank		41 786 696	41 786 696
Summa finansiella tillgångar	580 784 435	43 863 115	624 647 550
<i>Finansiella skulder</i>			
Kapital- och vinstandelslån	619 293 821		619 293 821
Leverantörsskulder		133 786	133 786
Övriga kortfristiga skulder		1 772 865	1 772 865
Upplupna kostnader		1 077 651	1 077 651
Summa finansiella skulder	619 293 821	2 984 302	622 278 123

2020-09-30

	Upplupet anskaffningsvärde
<i>Finansiella tillgångar</i>	
Fastighetslån	785 199 866
Övriga fordringar	1 274 877
Upplupna intäkter	2 215 000
Kassa och bank	62 560 250
Summa finansiella tillgångar	851 249 993
<i>Finansiella skulder</i>	
Kapital- och vinstandelslån	845 186 319
Leverantörsskulder	41 111
Övriga kortfristiga skulder	704 573
Upplupna kostnader	383 623
Summa finansiella skulder	846 315 626

2020-12-31

	Upplupet anskaffningsvärde
<i>Finansiella tillgångar</i>	
Fastighetslån	816 674 175
Övriga fordringar	1 946 956
Upplupna intäkter	2 562 656
Kassa och bank	26 843 567
Summa finansiella tillgångar	848 027 354
<i>Finansiella skulder</i>	
Kapital- och vinstandelslån	838 926 594
Leverantörsskulder	291 823
Övriga kortfristiga skulder	1 451 856
Upplupna kostnader	807 324
Summa finansiella skulder	841 477 597

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 investerarens 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

Apikal kan meddela att andellåneinnehavarna har godkänt förslagen som Apikal la fram i det skriftliga förfarandet 28 september 2021 avseende värdepappret med ISIN:

SE0007100557, i korthet (i) en tillfällig förlängning av Andelslånen under en period om ytterligare femton (15) månader från Final Repayment Date, d.v.s. till och med 3 januari 2023 och (ii) förlängning av andelslånsinnehavarkommitténs mandat till den tidigare tidpunkten av (1) den dag då Andelslånen återbetalts i dess helhet och (2) 3 januari 2023.

Värdepappret Apex 9 (ISIN: SE0010441311) har förfallit och återbetalningsdag blev enligt plan 2021-11-03. Detta innebär en amortering om 100% av nominellt värde vilket motsvarar ett amorteringsbelopp om 91 750 000 SEK.

20 000 000 kronor av de medel som inflöt genom utgivande av Apex-lånen har använts för att finansiera låntagare i Apex 10, som nu valt att amortera detta lån i förtid i och med försäljning utav underliggande fastighet. Andelsägarna har genom ett skriftligt förfarande lämnat sitt godkännande om vidare utlåning utav 20 000 000 kronor till låntagare med säkerhet i ny underliggande fastighet.

Undertecknande

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

Stockholm 2021-11-26



Martin Fredriksson
Verkställande direktör

Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.