



Apikal  
Fastighetspartner

Verkställande direktören för

**Apikal Fastighetspartner AB (publ)**

---

Org.nr. 556921-1708 lämnar härmed

# Delårsrapport

för perioden 1 juli – 30 september 2016

174

## 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 146,2 mkr )	2021-04-15

Räntenivån på lånen netto till investerarna efter avgifter ligger i det indikerade spannet om 6-8%, 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

Trots en normalt lägre aktivitet under kvartalets sommarmånader så har Tredje kvartalet bjudit på en hel del aktivitet. Vi lanserade vår första publika Apex emission vilken togs emot väl i marknaden från såväl befintliga som nya distributörer. Vi har nu en beprövad process för att snabbast möjligt kunna lansera publika emissioner av vinstandelslån.

Vår första publika emission innebar att vi kunde marknadsföra vårt erbjudande till fler distributörer samtidigt som vi ser ett fortsatt starkt intresse från tidigare samarbetspartners. Vidare så har en sänkt minsta investering per andel från tidigare 1 MSEK ner till 250 000 SEK inneburit att befintliga såväl som nya distributörer kunnat erbjuda investeringsmöjligheten till fler av sina befintliga kunder.

Vi för flera diskussioner med såväl befintliga som möjliga framtida nya låntagare vilket borgar för fortsatt tillväxt i fjärde kvartalet 2016 samt första kvartalet 2017.

### Utveckling av bolagets verksamhet, kvartal 3 2016

I början av juli stängde Apikal sin första publika emission i form av tilläggsemission i Apex 6 med totalt tecknat 106,7 Mkr, varpå totalt emitterad volym i Apex 6 uppgår till 146,2 Mkr.

Apikals publika tilläggsemission gav investerare möjlighet att teckna i andelar om 250 000 kr vilket har öppnat dörren till en rad nya förmedlare som fått upp ögonen för vår produkt samt tecknat andelar i emissionen. Ytterligare en nyhet i Apex 6 är att kupongränta består av rörlig del i form av 3-månader Stibor med golv noll samt en fast del som uppgår till 575 – 625 baspunkter.

I september emitterades även en riktad tilläggsemission i Apex 5 som uppgick till 34 Mkr, varpå totalt emitterad volym i Apex 5 uppgår till 226 Mkr vilket också innebär att Apikal möjliggjort full utlåning till låntagaren.

## Resultat och ställning, kvartal 3 2016

Resultatet efter finansiella poster för årets tre första kvartal uppgår till 2 010 (1 720) tKr. Rörelseresultatet under perioden uppgår till 2 010 (1 722) tKr.

Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid periodens slut till 594 500 (327 000) tKr.

Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 596 879 (329 169) tKr.

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 2 454 (2 420) 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 vinstandelsslån, dels med eget kapital. Återbetalning av kapital- och vinstandelsslånen 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 vinstandelsslånen 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.

## 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. Hittills under 2016 uppgår utgifterna för avtalat arrangörs- och förvaltningsarvode till 2 339 tkr samt administrativa tjänster 239 tkr.

Per periodens slut har Apikal en skuld till sitt moderbolag på 305 tkr som består av fakturerat förvaltningsarvode (288 tkr) och fakturerade administrativa kostnader (17 tkr).

## Kommande rapportdatum

Helårsrapport för 2016 publiceras 10 februari 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.

## Resulträkningar

	Not	2016 <u>jan - sept</u>	2015 <u>jan - sept</u>	2016 <u>juli-sept</u>	2015 <u>juli-sept</u>	2015 <u>jan - dec</u>
<b>Rörelsens intäkter</b>						
Nettoomsättning		7 302 669	7 074 655	4 424 896	844 994	9 849 828
Övriga rörelseintäkter		300 549	214 088	127 551	-	229 087
		<b>7 603 218</b>	<b>7 288 743</b>	<b>4 552 447</b>	<b>844 994</b>	<b>10 078 915</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>						
Övriga externa kostnader		(3 754 345)	(4 349 689)	(2 104 433)	(634 081)	(6 183 728)
Personalkostnader		(1 838 662)	(1 216 558)	(512 547)	(337 776)	(1 896 126)
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 010 211</b>	<b>1 722 496</b>	<b>1 935 467</b>	<b>(126 863)</b>	<b>1 999 061</b>
<b>Finansiella poster</b>						
Ränteintäkter och liknande poster		27 821 945	13 736 740	10 925 290	6 014 672	20 745 001
Räntekostnader och liknande poster		(27 821 915)	(13 738 895)	(10 925 279)	(6 014 639)	(20 729 478)
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 010 241</b>	<b>1 720 341</b>	<b>1 935 478</b>	<b>(126 830)</b>	<b>2 014 584</b>
Skatt på periodens resultat		(451 013)	(349 740)	(430 769)	27 029	(419 031)
<b>Periodens resultat*</b>	1,3	<b>1 559 228</b>	<b>1 370 601</b>	<b>1 504 709</b>	<b>(99 801)</b>	<b>1 595 553</b>

\* Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

## Balansräkningar

Tillgångar	Not	2016 30-sep	2015 30-sep	2015 31-dec
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Utgivna fastighetslån		594 500 000	327 000 000	363 000 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>594 500 000</b>	<b>327 000 000</b>	<b>363 000 000</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Kundfordringar		1 225 382	1 037 000	2 984 000
Övriga fordringar		196	32 535	166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 440 646	2 827 222	2 055 167
Kassa och bank		14 639 525	9 279 501	9 069 656
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>17 305 749</b>	<b>13 176 258</b>	<b>14 108 989</b>
<b>Summa tillgångar</b>	1,2,3	<b>611 805 749</b>	<b>340 176 258</b>	<b>377 108 989</b>
<b>Eget Kapital</b>				
Aktiekapital		500 000	500 000	500 000
Balanserade vinstmedel		395 057	549 504	549 504
Periodens resultat		1 559 228	1 370 601	1 595 553
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 454 285</b>	<b>2 420 105</b>	<b>2 645 057</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Kapital- och vinstandelslån		596 879 040	329 169 013	365 746 861
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>596 879 040</b>	<b>329 169 013</b>	<b>365 746 861</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Leverantörsskulder		38 338	88 281	-
Skulder till koncernföretag		305 473	1 177 257	734 158
Aktuella skatteskulder		870 044	349 740	419 031
Övriga skulder		55 755	75 747	57 119
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		11 202 814	6 896 115	7 506 763
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 472 424</b>	<b>8 587 140</b>	<b>8 717 071</b>
<b>Summa eget kapital, avsättningar och skulder</b>	1,2,3	<b>611 805 749</b>	<b>340 176 258</b>	<b>377 108 989</b>
<b>Poster inom linjen</b>				
Ställda säkerheter för egna skulder		<i>inga</i>	<i>inga</i>	<i>inga</i>
Ansvarsförbindelser		<i>inga</i>	<i>inga</i>	<i>inga</i>

	2016 <u>jan - sept</u>	2015 <u>jan - sept</u>	2015 <u>jan - dec</u>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	2 010 241	1 720 341	2 014 584
	<b>2 010 241</b>	<b>1 720 341</b>	<b>2 014 584</b>
<b>Förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	2 373 109	(1 948 563)	(3 091 139)
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	3 735 109	5 725 510	5 786 150
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>8 118 459</b>	<b>5 497 288</b>	<b>4 709 595</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Utgivna fastighetslån	(231 500 000)	(238 000 000)	(274 000 000)
Emission av vinstandelslån	231 132 179	209 102 143	245 679 991
<b>Investeringsverksamhet</b>	<b>(367 821)</b>	<b>(28 897 857)</b>	<b>(28 320 009)</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utdelning	(1 000 000)	-	-
Återbetalning aktieägartillskott	(750 000)	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>(1 750 000)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>6 000 638</b>	<b>(23 400 569)</b>	<b>(23 610 414)</b>
Likvida medel vid periodens början	9 069 656	32 680 070	32 680 070
Periodens kassaflöde	6 000 638	(23 400 569)	(23 610 414)
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>15 070 294</b>	<b>9 279 501</b>	<b>9 069 656</b>
<b>Betala räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten</b>			
Erhållen ränta	27 821 945	13 736 740	20 745 001
Erlagd ränta	27 821 915	13 738 895	20 729 478

KA

## Rapporter över förändringar i Eget kapital

2016-09-30

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	<b>Summa eget kapital</b>
	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Periodens resultat</b>	
<b>Ingående balans per 1 jan 2016</b>	<b>500 000</b>	<b>549 504</b>	<b>1 595 553</b>	<b>2 645 057</b>
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		1 595 553	(1 595 553)	-
Periodens resultat			1 559 228	1 559 228
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				-
Återbetalning aktieägarutskott		(750 000)		(750 000)
Utdelning		(1 000 000)		(1 000 000)
<b>Utgående balans per 30 juni 2016</b>	<b>500 000</b>	<b>395 057</b>	<b>1 559 228</b>	<b>2 454 285</b>

2015-09-30

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	<b>Summa eget kapital</b>
	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Periodens resultat</b>	
<b>Ingående balans per 1 jan 2015</b>	<b>500 000</b>	<b>579 983</b>	<b>(30 479)</b>	<b>1 049 504</b>
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		(30 479)	30 479	-
Periodens resultat			1 370 601	1 370 601
<b>Utgående balans per 30 september 2015</b>	<b>500 000</b>	<b>549 504</b>	<b>1 370 601</b>	<b>2 420 105</b>

2015-12-31

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	<b>Summa eget kapital</b>
	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Periodens resultat</b>	
<b>Ingående balans per 1 jan 2015</b>	<b>500 000</b>	<b>579 983</b>	<b>(30 479)</b>	<b>1 049 504</b>
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		(30 479)	30 479	-
Periodens resultat			1 595 553	1 595 553
<b>Utgående balans per 31 dec 2015</b>	<b>500 000</b>	<b>549 504</b>	<b>1 595 553</b>	<b>2 645 057</b>

KA



## 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.

2016-09-30

	<u>Total</u>	<i>Klassificering enligt IFRS 7</i>	
		<u>Låne- och kundfordringar</u>	<u>Andra finansiella skulder</u>
<b><i>Finansiella tillgångar</i></b>			
Fastighetslån	594 500 000	594 500 000	-
Kundfordringar	1 225 382	1 225 382	-
Övriga fordringar	196	196	-
Upplupna intäkter	1 440 646	1 440 646	-
Kassa och bank	14 639 525	14 639 525	-
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>611 805 749</b>	<b>611 805 749</b>	<b>-</b>
<b><i>Finansiella skulder</i></b>			
Kapital- och vinstandelslån	596 879 040	-	610 250 000
Leverantörsskulder	38 338	-	38 338
Övriga kortfristiga skulder	361 228	-	361 228
Upplupna kostnader	11 202 814	-	11 202 814
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>608 481 420</b>	<b>-</b>	<b>621 852 380</b>

2015-09-30

	<u>Total</u>	<u>Låne- och kundfordringar</u>	<u>Andra finansiella skulder</u>
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Fastighetslån	327 000 000	327 000 000	-
Kundfordringar	1 037 000	1 037 000	-
Övriga fordringar	32 535	32 535	-
Upplupna intäkter	2 827 222	2 827 222	-
Kassa och bank	9 279 501	9 279 501	-
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>340 176 258</b>	<b>340 176 258</b>	<b>-</b>
<i>Finansiella skulder</i>			
Kapital- och vinstandelslån	329 169 013	-	338 000 000
Leverantörsskulder	88 281	-	88 281
Övriga kortfristiga skulder	1 770 957	-	1 770 957
Upplupna kostnader	5 332 418	-	5 332 418
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>336 360 669</b>	<b>-</b>	<b>345 191 656</b>

Klassificering enligt IFRS 7

2015-12-31

	<u>Total</u>	<u>Låne- och kundfordringar</u>	<u>Andra finansiella skulder</u>
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Fastighetslån	363 000 000	363 000 000	-
Kundfordringar	2 984 000	2 984 000	-
Övriga fordringar	166	166	-
Upplupna intäkter	2 055 167	2 055 167	-
Kassa och bank	9 069 656	9 069 656	-
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>377 108 989</b>	<b>377 108 989</b>	<b>-</b>
<i>Finansiella skulder</i>			
Kapital- och vinstandelslån	365 746 861	-	372 000 000
Leverantörsskulder	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	57 119	-	57 119
Upplupna kostnader	7 506 763	-	7 506 763
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>373 310 743</b>	<b>-</b>	<b>379 563 882</b>

Klassificering enligt IFRS 7

14

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

Publik tilläggsemission i Apex 6 stängdes i mitten av oktober till en total tecknad volym om 51,5 Mkr som lånades ut.

## Undertecknande

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

Stockholm 2016-10-25



Martin Fredriksson  
Verkställande direktör

*Delårsrapporten har ej varit föremål för särskild granskning av bolagets revisorer.*