



Apikal
Fastighetspartner

Verkställande direktören för

Apikal Fastighetspartner AB (publ)

Org.nr. 556921-1708 lämnar härmed

Delårsrapport

för perioden 1 januari – 31 mars 2017

YK

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)	2019-12-29
Apex 5 (nom. belopp 226 mkr)	2019-12-29
Apex 6 (nom belopp 232,75 mkr)	2021-04-15
Apex 7 (nom belopp 205 mkr)	2022-02-17

Räntenivån på lånen netto till investerarna efter avgifter ligger i det indikerade spannet om 5-7%, 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 årets första kvartal lanserade vi vår andra publika Apex emission vilken togs emot väl i marknaden från såväl befintliga som nya kunder och distributörer då emissionen fulltecknades i förtid. Apikal har en beprövad process för att snabbast möjligt kunna lansera publika emissioner av vinstandelslån.

Vår andra 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 mkr ner till 250 tkr inneburit att befintliga såväl som nya distributörer kunnat erbjuda investeringsmöjligheten till fler av sina befintliga kunder.

Apikal har löpande avstämningar med våra låntagare, och för diskussioner med befintliga låntagare för att tidigt bistå i bolagens planering inför eventuella omfinansieringar och utökade lån.

Vi ser ett fortsatt behov av juniorkapital i samband med fastighetsförvärv, tilläggsförvärv och fastighetsutveckling. Behovet är stort från såväl mindre och mellanstora fastighetsbolag som större fastighetsbolag. Kombinationen att låna ut kapital på längre löptid samtidigt som vi ger låntagande fastighetsbolag den flexibilitet de behöver för att ha en effektiv kapitalstruktur har visat sig vara ett fortsatt vinnande koncept.

Utveckling av bolagets verksamhet, kvartal 1 2017

I mitten på februari stängde Apikal i förtid sin andra publika emission i form av Apex 7 då emissionen blev fulltecknad med en totalt tecknad volym om 205 mkr.

Likt tidigare publika emission gav Apex 7 investerare möjlighet att teckna i andelar om 250 tkr med en kupongränta bestående av en rörlig del i form av 3-månader Stibor med golv noll samt en fast del som uppgår till 575 – 600 baspunkter.

Händelser efter kvartalets utgång

För att expandera utlåningsverksamheten ytterligare så lanserade Apikal under maj månad en ny placering av vinstandelslån i Apex 8 om 41 mkr. Tillskillnad från tidigare publika emission är denna emission en riktad private placement med minsta handelspost om fyra andelar á 250 tkr och med en kupongränta bestående av en rörlig del i form av 3-månader Stibor med golv noll samt en fast del som uppgår till 575 – 600 baspunkter. Apex 8 emitteras den 22 juni 2017.

Resultat och ställning, kvartal 1 2017

Resultatet efter finansiella poster för årets första kvartal uppgår till 1 243 (-22) tkr. Rörelseresultatet under perioden uppgår till 1 236 (-22) tkr.

Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid periodens slut till 879 300 (418 000) tkr.

Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 882 749 (419 932) tkr.

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 1 663 (872) 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 eventuell 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.

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 2017 uppgår utgifterna för avtalat arrangörs- och förvaltningsarvode till 1 409 tkr samt administrativa tjänster 143 tkr.

Per periodens slut har Apikal en skuld till sitt moderbolag på 410 tkr som består av fakturerat förvaltningsarvode (387 tkr) och fakturerade administrativa kostnader (23 tkr).

Kommande rapportdatum

Delårsrapport Q2 för 2017 publiceras 22 augusti 2017.

Delårsrapport Q3 för 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.

Resulträkningar

	2017 <u>jan-mars</u>	2016 <u>jan-mars</u>	2016 <u>jan - dec</u>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4 068 209	1 046 668	10 097 314
Övriga rörelseintäkter	59 017	22 998	300 717
	4 127 226	1 069 666	10 398 031
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	(2 177 580)	(463 332)	(5 260 236)
Personalkostnader	(713 522)	(629 119)	(2 787 405)
Rörelseresultat	1 236 124	(22 785)	2 350 390
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	15 287 423	8 152 886	40 696 726
Räntekostnader och liknande poster	(15 280 001)	(8 152 875)	(40 696 671)
Resultat före skatt	1 243 546	(22 774)	2 350 445
Skatt på periodens resultat	(295 255)	-	(530 382)
Periodens resultat*	948 291	(22 774)	1 820 063

* Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

Balansräkningar

	2017	2016	2016
	<u>31-mar</u>	<u>31-mar</u>	<u>31-dec</u>
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Utgivna fastighetslån	879 300 000	418 000 000	679 300 000
Summa anläggningstillgångar	879 300 000	418 000 000	679 300 000
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	-	679 514	5 062 472
Övriga fordringar	241 141	177	221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 933 209	1 056 667	1 699 167
Kassa och bank	20 112 380	10 381 731	13 102 869
Summa omsättningstillgångar	22 286 730	12 118 089	19 864 729
Summa tillgångar	901 586 730	430 118 089	699 164 729
Eget Kapital			
Aktiekapital	500 000	500 000	500 000
Balanserade vinstmedel	215 120	395 057	395 057
Periodens resultat	948 291	(22 774)	1 820 063
Summa eget kapital	1 663 411	872 283	2 715 120
Långfristiga skulder			
Kapital- och vinstandelslån	882 749 289	419 931 784	682 471 372
Summa långfristiga skulder	882 749 289	419 931 784	682 471 372
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	67 562	94 441	31 470
Skulder till koncernföretag	409 830	233 209	340 492
Aktuella skatteskulder	-	419 031	314 265
Övriga skulder	1 081 163	42 668	52 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 615 475	8 524 673	13 239 366
Summa kortfristiga skulder	17 174 030	9 314 022	13 978 237
Summa eget kapital, avsättningar och skulder	901 586 730	430 118 089	699 164 729

Rapport över kassaflöden

	2017 <u>jan-mars</u>	2016 <u>jan-mars</u>	2016 <u>jan - dec</u>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	1 243 546	(22 774)	2 350 445
Betald inkomstskatt	(771 891)		(635 148)
	471 655	(22 774)	1 715 297
Förändringar i rörelsekapitalet			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	4 749 881	3 302 975	(1 722 527)
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	2 530 058	596 951	5 365 932
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 751 594	3 877 152	5 358 702
Investeringsverksamheten			
Utgivna fastighetslån	(200 000 000)	(55 000 000)	(316 300 000)
Investeringsverksamhet	(200 000 000)	(55 000 000)	(316 300 000)
Finanseringsverksamheten			
Utdelning	(1 020 000)	(1 000 000)	(1 000 000)
Återbetalning aktieägartillskott		(750 000)	(750 000)
Emission av vinstandelslån	200 277 917	54 184 923	316 724 511
Kassaflöde från finanseringsverksamheten	199 257 917	52 434 923	314 974 511
Periodens kassaflöde	7 009 511	1 312 075	4 033 213
Likvida medel vid periodens början	13 102 869	9 069 656	9 069 656
Periodens kassaflöde	7 009 511	1 312 075	4 033 213
Likvida medel vid periodens slut	20 112 380	10 381 731	13 102 869
Betalda räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten			
Erhållen ränta	15 287 423	8 152 886	38 451 977
Erlagd ränta	15 280 001	8 152 875	34 939 164

Rapporter över förändringar i Eget kapital

2017-03-31

	<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	395 057	1 820 063		2 715 120
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		1 820 063	(1 820 063)		-
Periodens resultat			948 291		948 291
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					-
Återbetalning aktieägartillskott					-
Utdelning		(2 000 000)			(2 000 000)
Utgående balans per 31 mars 2017	500 000	215 120	948 291		1 663 411

2016-03-31

	<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			(22 774)		(22 774)
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					-
Återbetalning aktieägartillskott		(750 000)			(750 000)
Utdelning		(1 000 000)			(1 000 000)
Utgående balans per 31 mars 2016	500 000	395 057	(22 774)		872 283

2016-12-31

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa
	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 dec 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.

2017-03-31

		<i>Klassificering enligt IFRS 7</i>	
	Total	Låne- och kundfordringar	Andra finansiella skulder
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Fastighetslån	879 300 000	879 300 000	-
Kundfordringar	-	-	-
Övriga fordringar	241 141	241 141	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 933 209	1 933 209	-
Kassa och bank	20 112 380	20 112 380	-
Summa finansiella tillgångar	901 586 730	901 586 730	-
<i>Finansiella skulder</i>			
Kapital- och vinstandelslån	882 749 289	-	901 750 000
Leverantörsskulder	67 562	-	67 562
Övriga kortfristiga skulder	1 081 163	-	1 081 163
Upplupna kostnader	15 615 475	-	15 615 475
Summa finansiella skulder	899 513 489	-	918 514 200

2016-03-31

	<u>Total</u>	<i>Klassificering enligt IFRS 7</i>	
		<u>Låne- och</u>	<u>Andra</u>
		<u>kundfordringar</u>	<u>finansiella</u>
			<u>skulder</u>
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Fastighetslån	418 000 000	418 000 000	-
Kundfordringar	679 514	679 514	-
Övriga fordringar	177	177	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 056 667	1 056 667	-
Kassa och bank	10 381 731	10 381 731	-
Summa finansiella tillgångar	430 118 089	430 118 089	-
<i>Finansiella skulder</i>			
Kapital- och vinstandelslån	419 931 784	-	430 000 000
Leverantörsskulder	94 441	-	94 441
Övriga kortfristiga skulder	461 699	-	461 699
Upplupna kostnader	8 524 673	-	8 524 673
Summa finansiella skulder	429 012 597	-	439 080 813

2016-12-31

	<u>Total</u>	<i>Klassificering enligt IFRS 7</i>	
		<u>Låne- och</u>	<u>Andra</u>
		<u>kundfordringar</u>	<u>finansiella</u>
			<u>skulder</u>
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Fastighetslån	679 300 000	679 300 000	-
Kundfordringar	5 062 472	5 062 472	-
Övriga fordringar	221	221	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 699 167	1 699 167	-
Kassa och bank	13 102 869	13 102 869	-
Summa finansiella tillgångar	699 164 729	699 164 729	-
<i>Finansiella skulder</i>			
Kapital- och vinstandelslån	682 471 372	-	696 750 000
Leverantörsskulder	31 470	-	31 470
Övriga kortfristiga skulder	52 644	-	52 644
Upplupna kostnader	13 239 366	-	13 239 366
Summa finansiella skulder	695 794 852	-	710 073 480

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 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.

Undertecknande

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

Stockholm 2017-05-23



Martin Fredriksson
Verkställande direktör

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