

Apikal  
Fastighetspartner

Verkställande direktören för

**Apikal Fastighetspartner AB (publ)**

---

Org.nr. 556921-1708 lämnar härmed

# Delårsrapport

för perioden 1 januari – 30 juni 2016

## 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 192 mkr)	2020-07-03
Apex 6 (nom belopp 39,5 mkr per kvartalets utgång)	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


Under första halvåret 2016 har vi lagt tid på förberedelser inför att kunna lansera vår första publika Apex emission vilken rullades ut i maj. Vi tror att mycket av det arbete vi gjort under H1 kommer gynna oss under kommande halvår i form av kortare ledtider och erfarenhet när vi avser lansera nya emissioner av vinstandelsbevis.

Glädjande är även att vi under Q2 tecknat distributionsavtal med ett flertalet nya distributörer samtidigt som vi ser ett fortsatt starkt intresse från våra tidigare samarbetspartners på distributionssidan. En bredare distribution borgar för att Apikal kommer att kunna göra större emissioner på förmodad kortare tid.

Vi för även flera parallella diskussioner med såväl befintliga som möjliga framtida nya låntagare vilket borgar för fortsatt tillväxt när vi går in i tredje och fjärde kvartalen 2016.

## Utveckling av bolagets verksamhet, kvartal 2 2016

Under kvartalet stängde Apikals emission Apex 6 om 39,5 mkr med efterföljande omedelbar utlåning till ett fastighetsbolag. I början av juli stängde Apikals första publika emission i form av tilläggsemission i Apex 6 med totalt tecknat 106 mkr varpå totalt emitterad volym i Apex 6 uppgår till 146 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.

## Resultat och ställning, kvartal 2 2016

Resultatet efter finansiella poster under kvartalet uppgår till 98 (1 166) tKr.

Rörelseresultatet under perioden uppgår till 98 (1 166) tKr.

Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid periodens slut till 456 500 (327 000) tKr.

Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 458 997 (328 683) tKr.

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 950 (2 520) 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.

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 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.

## 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 2016 uppgår utgifterna för avtalat arrangörs- och förvaltningsarvode till 775 tkr samt administrativa tjänster 167 tkr.

Per periodens slut har Apikal en skuld till sitt moderbolag på 251 tkr som består av fakturerat förvaltningsarvode (231 tkr) och fakturerade administrativa kostnader (20 tkr).

## Kommande rapportdatum

Delårsrapport för Q3 2016 publiceras 21 november 2016.

## 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

		2016	2015	2016	2015	2015
		<u>jan - jun</u>	<u>jan - jun</u>	<u>apr-jun</u>	<u>apr-jun</u>	<u>jan - dec</u>
<b>Rörelsens intäkter</b>	Not					
Nettoomsättning		2 877 772	6 229 661	1 831 104	3 644 824	9 849 828
Övriga rörelseintäkter		172 998	214 088	150 000	174 088	229 087
		<b>3 050 770</b>	<b>6 443 749</b>	<b>1 981 104</b>	<b>3 818 912</b>	<b>10 078 915</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>						
Övriga externa kostnader		(1 649 912)	(3 715 608)	(1 186 580)	(2 204 554)	(6 183 728)
Personalkostnader		(1 326 115)	(878 782)	(696 996)	(448 629)	(1 896 126)
<b>Rörelseresultat</b>		<b>74 743</b>	<b>1 849 359</b>	<b>97 528</b>	<b>1 165 729</b>	<b>1 999 061</b>
<b>Finansiella poster</b>						
Ränteintäkter och liknande poster		16 896 655	7 722 068	8 743 769	4 533 258	20 745 001
Räntekostnader och liknande poster		(16 896 636)	(7 724 256)	(8 743 761)	(4 533 250)	(20 729 478)
<b>Resultat före skatt</b>		<b>74 762</b>	<b>1 847 171</b>	<b>97 536</b>	<b>1 165 737</b>	<b>2 014 584</b>
Skatt på periodens resultat		(20 244)	(376 769)	(20 244)	(259 165)	(419 031)
<b>Periodens resultat*</b>	1,3	<b>54 518</b>	<b>1 470 402</b>	<b>77 292</b>	<b>906 572</b>	<b>1 595 553</b>

\* Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

## Balansräkningar

Tillgångar	Not	2016 <u>30-jun</u>	2015 <u>30-jun</u>	2015 <u>31-dec</u>
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Utgivna fastighetslån		456 500 000	327 000 000	363 000 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>456 500 000</b>	<b>327 000 000</b>	<b>363 000 000</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Kundfordringar		4 150 000	2 259 222	2 984 000
Övriga fordringar		40 185	32 502	166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 157 292	2 761 414	2 055 167
Kassa och bank		8 062 815	7 017 582	9 069 656
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 410 292</b>	<b>12 070 720</b>	<b>14 108 989</b>
<b>Summa tillgångar</b>	1,2,3	<b>469 910 292</b>	<b>339 070 720</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		54 518	1 470 401	1 595 553
<b>Summa eget kapital</b>		<b>949 575</b>	<b>2 519 905</b>	<b>2 645 057</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Kapital- och vinstandelslån		458 997 164	328 682 621	365 746 861
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>458 997 164</b>	<b>328 682 621</b>	<b>365 746 861</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Leverantörsskulder		142 310	313 035	-
Skulder till koncernföretag		251 459	1 665 382	734 158
Aktuella skatteskulder		439 275	376 769	419 031
Övriga skulder		67 430	43 595	57 119
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 063 079	5 469 412	7 506 763
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 963 553</b>	<b>7 868 193</b>	<b>8 717 071</b>
<b>Summa eget kapital, avsättningar och skulder</b>	1,2,3	<b>469 910 292</b>	<b>339 070 719</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>

## Rapport över kassaflöden

	2016	2015	2015
	<u>jan - jun</u>	<u>jan - jun</u>	<u>jan - dec</u>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	74 762	1 847 171	2 014 584
	<b>74 762</b>	<b>1 847 171</b>	<b>2 014 584</b>
<b>Förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	(308 144)	(3 104 945)	(3 091 139)
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	1 226 238	4 979 534	5 786 150
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>992 856</b>	<b>3 721 760</b>	<b>4 709 595</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Utgivna fastighetslån	(93 500 000)	(238 000 000)	(274 000 000)
Emission av vinstandelslån	93 250 303	208 615 752	245 679 991
<b>Investeringsverksamhet</b>	<b>(249 697)</b>	<b>(29 384 248)</b>	<b>(28 320 009)</b>
<b>Finanseringsverksamheten</b>			
Utdelning	(1 000 000)	-	-
Återbetalning aktieägartillskott	(750 000)	-	-
<b>Kassaflöde från finanseringsverksamheten</b>	<b>(1 750 000)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>(1 006 841)</b>	<b>(25 662 488)</b>	<b>(23 610 414)</b>
Likvida medel vid periodens början	9 069 656	32 680 070	32 680 070
Periodens kassaflöde	(1 006 841)	(25 662 488)	(23 610 414)
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>8 062 815</b>	<b>7 017 582</b>	<b>9 069 656</b>
<b>Betala räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten</b>			
Erhållen ränta	16 896 655	7 722 068	20 745 001
Erlagd ränta	16 896 636	7 724 256	20 729 478

## Rapporter över förändringar i Eget kapital

2016-06-30

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	
<b>Ingående balans per 1 jan 2016</b>	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)
<b>Utgående balans per 30 juni 2016</b>	500 000	395 057	54 518	949 575

2015-06-30

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	
<b>Ingående balans per 1 jan 2015</b>	500 000	579 983	(30 479)	1 049 504
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		(30 479)	30 479	-
Periodens resultat			1 470 401	1 470 401
<b>Utgående balans per 30 juni 2015</b>	500 000	549 504	1 470 401	2 519 905

2015-12-31

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



## 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.

2016-06-30

	<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	456 500 000	456 500 000	-
Kundfordringar	4 150 000	4 150 000	-
Övriga fordringar	40 185	40 185	-
Upplupna intäkter	1 157 292	1 157 292	-
Kassa och bank	8 062 815	8 062 815	-
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>469 910 292</b>	<b>469 910 292</b>	<b>-</b>
<b><i>Finansiella skulder</i></b>			
Kapital- och vinstandelslån	458 997 164	-	469 500 000
Leverantörsskulder	142 310	-	142 310
Övriga kortfristiga skulder	318 889	-	318 889
Upplupna kostnader	9 063 079	-	9 063 079
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>468 521 442</b>	<b>-</b>	<b>479 024 278</b>

2015-06-30

Klassificering enligt IFRS 7

	<u>Total</u>	<u>Låne- och kundfordringar</u>	<u>Andra finansiella skulder</u>
<b><i>Finansiella tillgångar</i></b>			
Fastighetslån	327 000 000	327 000 000	-
Kundfordringar	2 259 222	2 259 222	-
Övriga fordringar	32 502	32 502	-
Upplupna intäkter	2 761 414	2 761 414	-
Kassa och bank	7 017 582	7 017 582	-
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>339 070 720</b>	<b>339 070 720</b>	<b>-</b>
<b><i>Finansiella skulder</i></b>			
Kapital- och vinstandelslån	328 682 621	-	338 000 000
Leverantörsskulder	313 035	-	313 035
Övriga kortfristiga skulder	1 770 957	-	1 770 957
Upplupna kostnader	5 332 418	-	5 332 418
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>336 099 031</b>	<b>-</b>	<b>345 416 410</b>

2015-12-31

Klassificering enligt IFRS 7


	<u>Total</u>	<u>Låne- och kundfordringar</u>	<u>Andra finansiella skulder</u>
<b><i>Finansiella tillgångar</i></b>			
Fastighetslån	363 000 000	363 000 000	-
Kundfordringar	2 984 000	2 984 000	-
Övriga fordringar	166	166	-
Förutbetalda kostnader och 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>
<b><i>Finansiella skulder</i></b>			
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>

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

10/2

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.

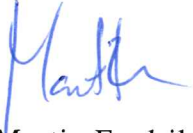
### Not 3) Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

Publik tilläggsemission i Apex 6 stängdes i början av juli till en total tecknad volym om 106 Mkr som lånades ut. 

## Undertecknande

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

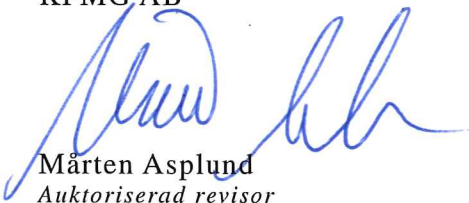
**Stockholm 2016-08-16**



**Martin Fredriksson**  
*Verkställande direktör*

Vår granskningsberättelse har avlämnats den 17 augusti 2016

**KPMG AB**



**Mårten 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 2016 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 2016

KPMG AB

Mårten Asplund  
Auktoriserad revisor