



Apikal
Fastighetspartner

Verkställande direktören för

Apikal Fastighetspartner AB (publ)

Org.nr. 556921-1708 lämnar härmed

Delårsrapport

för perioden 1 januari – 31 mars 2018

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 Strandvägen 5A, 114 51 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 232,75 mkr)	2021-04-15
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

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

Första kvartalet präglades av anpassning till nya MIFID regelverk för Apikals distributörer och investerare. Detta har inneburit en försiktighet från vårt håll i att emittera nya Apex vinstandelsbevis då vi varit osäkra på marknadens upptagningsförmåga.

I kvartalets senare hälft upplevde vi dock en mer normaliserad investeringsaptit från ett allt bredare kollektiv av privatpersoner och institutionella kunder.

Under kvartalet tecknade vi avsiktsförklaringar om framtida utlåning om totalt 200 MSEK. Vi förde även dialog om ytterligare 200-300 MSEK av möjligt låneintresse från för Apikal nya låntagare.

Apikal flyttade under årets första kvartal även in i nya lokaler på Strandvägen 5A. Flytten innebar inget glapp i kontakt med låntagare eller investerare och i övrigt väldigt smidigt.

I och med dataskyddsförordningen (GDPR) som gäller som lag i alla EU:s medlemsländer från och med den 25 maj 2018 behöver Apikal föra dialog med samtliga av våra samarbetspartners för att försäkra oss om att vi och våra motparter efterföljer det nya regelverket. Förordningen kommer att innebära en hel del förändringar för de som behandlar personuppgifter och stärkta rättigheter för den enskilde när det gäller personlig integritet.

Utveckling av bolagets verksamhet, kvartal 1, 2018

Under kvartalet lanserade Apikal en tilläggsemission i Apex 9 om 30 mkr. Likt Apex 7 och Apex 8 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 1, 2018

Resultatet efter finansiella poster under kvartalet uppgår till 1 319 (1 243) tkr.
Rörelseresultatet under perioden uppgår till 1 319 (1 236) tkr.

Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid periodens slut till 979 300 (879 300) tkr.

Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 1 016 945 (882 749) tkr.

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 1734 (1 663) tkr.

Ägarförhållanden

Apikal Fastighetspartner AB (publ) ägs till 30% av Martin Fredriksson och 70% av Apikal Holding AB som i sin tur ägs till 85% av Martin Fredriksson och resterande 15% av Kvalitena AB (publ).

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 första kvartalet 2018 har inga individuella nedskrivningar genomförts till följd av analys och bedömningar.

Kommande rapportdatum

Halvårsrapport för 2018 publiceras 22 augusti 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

	2018	2017	2017
	jan-mars	jan-mars	jan - dec
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2 658 305	4 068 209	12 148 967
Övriga rörelseintäkter	13 665	59 017	318 324
	2 671 970	4 127 226	12 467 291
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	(445 478)	(2 177 580)	(5 211 351)
Personalkostnader	(907 877)	(713 522)	(3 020 470)
Rörelseresultat	1 318 615	1 236 124	4 235 470
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande poster	18 892 501	15 287 423	69 147 594
Räntekostnader och liknande poster	(18 892 501)	(15 280 001)	(68 687 869)
Resultat före skatt	1 318 615	1 243 546	4 695 195
Skatt på periodens resultat	(301 565)	(295 255)	(1 093 699)
Periodens resultat*	1 017 050	948 291	3 601 496

* Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

Balansräkningar

	2018	2017	2017
	<u>31-mar</u>	<u>31-mar</u>	<u>31-dec</u>
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Utgivna fastighetslån	979 300 000	879 300 000	979 300 000
Summa anläggningstillgångar	979 300 000	879 300 000	979 300 000
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	17 305 001	-	11 278 563
Övriga fordringar	361 599	241 141	102 832
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 711 245	1 933 209	2 388 841
Kassa och bank	40 169 905	20 112 380	17 538 183
Summa omsättningstillgångar	60 547 750	22 286 730	31 308 419
Summa tillgångar	1 039 847 750	901 586 730	1 010 608 419
Eget Kapital			
Aktiekapital	500 000	500 000	500 000
Balanserade vinstmedel	216 616	215 120	215 120
Periodens resultat	1 017 050	948 291	3 601 496
Summa eget kapital	1 733 666	1 663 411	4 316 616
Långfristiga skulder			
Kapital- och vinstandelslån	1 016 945 907	882 749 289	986 603 715
Summa långfristiga skulder	1 016 945 907	882 749 289	986 603 715
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	117 568	67 562	44 009
Skulder till koncernföretag	-	409 830	-
Aktuella skatteskulder	407 256	-	317 407
Övriga skulder	982 472	1 081 163	236 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 660 881	15 615 475	19 090 068
Summa kortfristiga skulder	21 168 177	17 174 030	19 688 088
Summa eget kapital, avsättningar och skulder	1 039 847 750	901 586 730	1 010 608 419

Rapport över kassaflöden

	2018	2017	2017
	<u>jan-mars</u>	<u>jan-mars</u>	<u>jan - dec</u>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	1 318 615	1 243 546	4 695 195
Betald inkomstskatt	(211 716)	(771 891)	(1 090 557)
	1 106 899	471 655	3 604 638
Förändringar i rörelsekapitalet			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	(6 607 609)	4 749 881	(7 008 376)
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	1 390 240	2 530 058	5 706 709
Kassaflöde från den löpande verksamheten	(4 110 470)	7 751 594	2 302 971
Investeringsverksamheten			
Utgivna fastighetslån	-	(200 000 000)	(300 000 000)
Investeringsverksamhet	-	(200 000 000)	(300 000 000)
Finanseringsverksamheten			
Utdelning	(3 600 000)	(1 020 000)	(2 000 000)
Återbetalning aktieägartillskott	-	-	-
Emission av vinstandelslån	30 342 192	200 277 917	304 132 343
Kassaflöde från finanseringsverksamheten	26 742 192	199 257 917	302 132 343
Periodens kassaflöde	22 631 722	7 009 511	4 435 314
Likvida medel vid periodens början	17 538 183	13 102 869	13 102 869
Periodens kassaflöde	22 631 722	7 009 511	4 435 314
Likvida medel vid periodens slut	40 169 905	20 112 380	17 538 183
Betalda räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten			
Erhållen ränta	1 605 000	15 287 423	50 722 687
Erlagd ränta	18 892 501	15 280 001	68 687 869

MK

Rapporter över förändringar i eget kapital

2018-03-31

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat		
Ingående balans per 1 jan 2018	500 000	215 120	3 601 496		4 316 616
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		3 601 496	(3 601 496)		-
Periodens resultat			1 017 050		1 017 050
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					-
Återbetalning aktieägartillskott					-
Utdelning		(3 600 000)			(3 600 000)
Utgående balans per 31 mars 2018	500 000	216 616	1 017 050		1 733 666

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 2017	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

2017-12-31

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat		
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			3 601 496		3 601 496
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					-
Återbetalning aktieägartillskott					-
Utdelning		(2 000 000)			(2 000 000)
Utgående balans per 31 dec 2017	500 000	215 120	3 601 496		4 316 616

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.

2018-03-31

Klassificering enligt IFRS 7

	<u>Total</u>	<u>Låne- och kundfordringar</u>	<u>Andra finansiella skulder</u>
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Fastighetslån	979 300 000	979 300 000	-
Kundfordringar	17 305 001	17 305 001	-
Övriga fordringar	361 599	361 599	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 711 245	2 711 245	-
Kassa och bank	40 169 905	40 169 905	-
Summa finansiella tillgångar	1 039 847 750	1 039 847 750	-
<i>Finansiella skulder</i>			
Kapital- och vinstandelslån	1 016 945 907	-	1 004 500 000
Leverantörsskulder	117 568	-	117 568
Övriga kortfristiga skulder	1 389 728	-	1 389 728
Upplupna kostnader	19 660 881	-	19 660 881
Summa finansiella skulder	1 038 114 084	-	1 025 668 177

2017-03-31

	Total	<i>Klassificering enligt IFRS 7</i>	
		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	-	461 699
Upplupna kostnader	15 615 475	-	8 524 673
Summa finansiella skulder	899 513 489	-	910 803 934

2017-12-31

	Total	<i>Klassificering enligt IFRS 7</i>	
		Låne- och kundfordringar	Andra finansiella skulder
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Fastighetslån	979 300 000	979 300 000	-
Kundfordringar	11 278 563	11 278 563	-
Övriga fordringar	102 832	102 832	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 388 841	2 388 841	-
Kassa och bank	17 538 183	17 538 183	-
Summa finansiella tillgångar	1 010 608 419	1 010 608 419	-
<i>Finansiella skulder</i>			
Kapital- och vinstandelslån	986 603 715	-	1 004 500 000
Leverantörsskulder	44 009	-	44 009
Övriga kortfristiga skulder	236 604	-	236 604
Upplupna kostnader	19 090 068	-	19 090 068
Summa finansiella skulder	1 005 974 396	-	1 023 870 681

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 värdepappren är upptagna till upplupet

KA

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

För att expandera utlåningsverksamheten ytterligare så lanserar vi en ny placering av vinstandelslån i Apex 10 om initialt 100 MSEK inom en ram om maximalt 500MSEK. Där utlåning kommer att ske till två låntagare som avser att använda lånekapitalet från Apex 10 för att fortsätta växa genom förvärv och investeringar i befintliga fastigheter. Löptiden för placeringen är 5 år och lägsta investeringsbelopp uppgår till fyra andelar á 250 000kr/obligation.

Vidare så har Apikal efter kvartalets utgång även tecknat en avsiktsförklaring om utlåning om ytterligare 200 MSEK.

Undertecknande

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

Stockholm 2018-05-08



Martin Fredriksson
Verkställande direktör

Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.