



Apikal
Fastighetspartner

Verkställande direktören för

Apikal Fastighetspartner AB (publ)

Org.nr. 556921-1708 lämnar härmed

Delårsrapport

för perioden 1 januari – 30 juni 2018

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 232,8 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
Apex 10 (nom. Belopp 31 mkr)	2018-06-14

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

Första halvåret i år har symboliserats av förändringar i Apikal. En konsekvens av den ägarförändring som skedde i slutet av föregående år är att kontoret flyttades till ny adress på Strandvägen 5A i Stockholm. Vidare så har första tiden med nya delägare även inneburit ändrade processer i samband med emissioner av vinstandelsbevis samt vid kapitalanskaffning. I tid av förändring har vi även getts anledning att utvärdera de rutiner och processer vi haft och har i samband med kapitalanskaffning samt utlåning av kapital.

För att kunna bibehålla samma eller ökad tillväxttakt både avseende emitterade volymer och beslutat i bolaget ser vi över våra behov att eventuellt bredda vår bas av samarbetspartners. Vidare så ser vi över möjligheter att vid anledning modernisera vår produkt för att anpassa denna till en större bas av såväl icke-professionella samt professionella investerare.

Resultatet för första halvåret 2018 har varit tillfredställande och i linje med prognos. Samtidigt så är vi ödmjuka inför uppgiften att bibehålla samma utveckling och resultat under årets andra hälft givet att vi är inne i en period av förändringar.

Vi ser fortsatt stark potential i produkten mot bakgrund av stor efterfrågan på medelfristiga lån till fastighetsbolag samt fortsatt försiktighet från banker.

Utveckling av bolagets verksamhet, kvartal 2 2018

För att expandera utlåningsverksamheten ytterligare så emitterade Apikal i juni en emission av vinstandelslån i Apex 10 om totalt 31 mkr. Likt Apex 8 och 9 så består kupongröntan av en rörlig del i form av 3-månaders Stibor med golv noll samt en fast del som uppgår till 575 – 625 baspunkter. Under juli lanserade även Apikal en tilläggsemission i Apex 10 som är öppen för teckning under juli-augusti.

Resultat och ställning, kvartal 2 2018

Resultatet efter finansiella poster under kvartalet uppgår till 2 853 (839) tkr.
Rörelseresultatet under perioden uppgår till 2 853 (844) tkr.

Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid periodens slut till 959 700 (879 300) tkr.

Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 1 049 197 (923 981) tkr.

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 4 395 (2 312) tkr.

Ägarförhållanden

Apikal Fastighetspartner AB (publ) ägs till 30 % av Martin Fredriksson (VD) och 70% av Apikal Holding AB som i sin tur ägs till 85% av Martin Fredriksson och resterande 15% av Kvaliten 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 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 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 2018 har inga individuella nedskrivningar genomförts till följd av analys och bedömningar.

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 517 tkr.

Kommande rapportdatum

Delårsrapport för Q3 2018 publiceras 21 november 2018.

Övrigt

De av bolagets kapital- och vinstandelsbevis som är noterade, eller i processen att bli 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

		2018	2017	2018	2017	2017
		<u>apr - jun</u>	<u>apr - jun</u>	<u>jan - jun</u>	<u>jan - jun</u>	<u>jan - dec</u>
Rörelsens intäkter	Not					
Nettoomsättning	4	4 534 332	2 190 153	7 192 637	6 258 362	12 148 967
Övriga rörelseintäkter		-281	786	13 384	59 803	318 324
		4 534 051	2 190 939	7 206 021	6 318 165	12 467 291
Rörelsens kostnader						
Övriga externa kostnader		(730 357)	(579 549)	(1 175 835)	(2 757 129)	(5 211 351)
Personalkostnader		(950 894)	(767 416)	(1 858 771)	(1 480 938)	(3 020 470)
Rörelseresultat		2 852 800	843 974	4 171 415	2 080 098	4 235 470
Finansiella poster						
Ränteintäkter och liknande poster		21 771 280	17 155 001	40 663 781	32 442 424	69 147 594
Räntekostnader och liknande poster		(21 771 280)	(17 160 460)	(40 663 781)	(32 440 461)	(68 687 869)
Resultat före skatt		2 852 800	838 515	4 171 415	2 082 061	4 695 195
Skatt på periodens resultat		(638 319)	(189 794)	(939 884)	(485 049)	(1 093 699)
Periodens resultat*	1,3	2 214 481	648 721	3 231 531	1 597 012	3 601 496

* Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

Balansräkningar

Tillgångar	Not	2018 30-jun	2017 30-jun	2017 31-dec
<i>Anläggningstillgångar</i>	1,2,3			
Utgivna fastighetslån		959 700 000	879 300 000	979 300 000
Summa anläggningstillgångar		959 700 000	879 300 000	979 300 000
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Kundfordringar		10 017 000	5 103 125	11 278 563
Övriga fordringar		101 599	184 480	102 832
Fordran koncernföretag		516 750		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 941 876	2 190 153	2 388 841
Kassa och bank		102 523 800	57 568 732	17 538 183
Summa omsättningstillgångar		116 101 025	65 046 490	31 308 419
Summa tillgångar		1 075 801 025	944 346 490	1 010 608 419
Eget Kapital				
Aktiekapital		500 000	500 000	500 000
Balanserade vinstmedel		216 616	215 120	215 120
Periodens resultat		3 231 531	1 597 012	3 601 496
Summa eget kapital		3 948 147	2 312 132	4 316 616
Långfristiga skulder				
Kapital- och vinstandelslån		1 049 197 230	923 980 774	986 603 715
Summa långfristiga skulder		1 049 197 230	923 980 774	986 603 715
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		209 815	30 000	44 009
Skulder till koncernföretag			456 406	
Aktuella skatteskulder		833 859		317 407
Övriga skulder		69 177	55 394	236 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		21 542 797	17 511 784	19 090 068
Summa kortfristiga skulder		22 655 648	18 053 584	19 688 088
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		1 075 801 025	944 346 490	1 010 608 419

Rapport över kassaflöden

	2018 apr - jun	2017 apr - jun	2018 jan - jun	2017 jan - jun	2017 jan - dec
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	2 852 800	838 515	4 171 415	2 082 061	4 695 195
Betald inkomstskatt	(211 716)	(211 716)	(423 432)	(983 607)	(1 090 557)
	2 641 084	626 799	3 747 983	1 098 454	3 604 638
Förändringar i rörelsekapitalet					
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	6 800 620	(4 967 221)	193 011	(217 340)	(7 008 376)
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	1 060 868	1 545 289	2 451 108	4 075 347	5 706 709
Kassaflöde fr den löpande verksamheten	10 502 572	(2 795 133)	6 392 102	4 956 461	2 302 971
Investeringsverksamheten					
Utgivna fastighetslån/amortering	19 600 000		19 600 000	(200 000 000)	(300 000 000)
Investeringsverksamhet	19 600 000		19 600 000	(200 000 000)	(300 000 000)
Finanseringsverksamheten					
Utdelning	-	(980 000)	(3 600 000)	(2 000 000)	(2 000 000)
Återbetalning aktieägartillskott	-	-	-	-	-
Emission av vinstandelslån	32 251 323	41 231 485	62 593 515	241 509 402	304 132 343
Kassaflöde fr finanseringsverksamheten	432 251 323	40 251 485	58 993 515	239 509 402	302 132 343
Periodens kassaflöde	62 353 895	37 456 352	84 985 617	44 465 863	4 435 314
Likvida medel vid periodens början	40 169 905	20 112 380	17 538 183	13 102 869	13 102 869
Periodens kassaflöde	62 353 895	37 456 352	84 985 617	44 465 863	4 435 314
Likvida medel vid periodens slut	102 523 800	57 568 732	102 523 800	57 568 732	17 538 183
Betala räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten					
Erhållen ränta	21 771 280	17 154 985	40 663 781	32 442 408	50 722 687
Erlagd ränta	21 771 280	17 155 001	40 663 781	32 435 002	68 687 869

N

12/17

Rapporter över förändringar i eget kapital

2018-06-30

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	Summa eget kapital
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			3 678 522	3 678 522
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				-
Återbetalning aktieägartillskott				-
Utdelning		(3 600 000)		(3 600 000)
Utgående balans per 30 juni 2018	500 000	216 616	3 678 522	4 395 138

2017-06-30

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	Summa eget kapital
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			1 597 012	1 597 012
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				-
Återbetalning aktieägartillskott				-
Utdelning		(2 000 000)		(2 000 000)
Utgående balans per 30 juni 2017	500 000	215 120	1 597 012	2 312 132

2017-12-31

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	Summa eget kapital
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 december 2017	500 000	215 120	3 601 496	4 316 616

A
M

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, med undantag för att de nya standarderna IFRS 9 tillämpas för finansiella instrument och IFRS 15 för intäkter.

Intäkter för arrangörsarvode och management fee, som är de väsentliga intäkter som är inom tillämpningsområdet för IFRS 15, redovisas på samma sätt med tidigare principer. En uppdelning i dessa typer av intäkter har lagts till i not till denna delårsrapport. IFRS 9 innehåller inga förändringar avseende redovisning av finansiella skulder som är relevanta för Apikal. De finansiella tillgångarna redovisas fortsatt till upplupet anskaffningsvärde, eftersom affärsmodellen för de utgivna fastighetslånen är att motta de avtalade kassaflödena och dessa kassaflöden endast utgörs av ränta och kapitalbelopp.

Vid bedömning av förväntade kreditförluster tas i beaktande att för det fall låntagare skulle falla, så kompenseras Apikal till fullo genom att investerarna i Apikals skuldinstrument står för förlusten genom att Apikal inte är förpliktigt att betala belopp som inte influtit. Några kreditförluster redovisas därför inte. Kundfordringarna utgörs av fakturerade ränteintäkter på nämnda lån.

Likvida medel är placerade hos banker med hög kreditvärdighet, varvid förväntade kreditförluster är oväsentliga. Förväntade kreditförluster på management fees bedöms vara oväsentliga med anledning av de relativt små beloppen och den korta löptiden. Övriga skillnader i IFRS 9 jämfört med tidigare standard är inte relevanta för Apikal, varvid införandet av IFRS 9 inte påverkat redovisade belopp jämfört med tidigare redovisning.

Not 2) Finansiella tillgångar och skulder

Information om redovisade värden per kategori av finansiella instrument.

2018-06-30

Klassificering enligt IFRS 7

	<u>Låne- och kundfordringar</u>	<u>Andra finansiella skulder</u>
<i>Finansiella tillgångar</i>		
Fastighetslån	959 700 000	-
Kundfordringar	10 017 000	-
Övriga fordringar	618 349	-
Upplupna intäkter	2 941 876	-
Kassa och bank	102 523 800	-
Summa finansiella tillgångar	1 075 801 025	-
<i>Finansiella skulder</i>		
Kapital- och vinstandelslån	-	- 1 049 197 230
Leverantörsskulder	-	209 815
Övriga kortfristiga skulder	-	69 177
Upplupna kostnader	-	21 542 797
Summa finansiella skulder	-	1 071 019 019

2017-06-30

Klassificering enligt IFRS 7

	<u>Låne- och kundfordringar</u>	<u>Andra finansiella skulder</u>
<i>Finansiella tillgångar</i>		
Fastighetslån	879 300 000	-
Kundfordringar	5 103 125	-
Övriga fordringar	184 480	-
Upplupna intäkter	2 190 153	-
Kassa och bank	57 568 732	-
Summa finansiella tillgångar	944 346 490	-
<i>Finansiella skulder</i>		
Kapital- och vinstandelslån	-	- 923 980 774
Leverantörsskulder	-	30 000
Övriga kortfristiga skulder	-	511 800
Upplupna kostnader	-	17 511 784
Summa finansiella skulder	-	942 034 358

2017-12-31

Klassificering enligt IFRS 7

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

De emitterade värdepapper som finns i Apikal samt motsvarande fastighetslån som finns under låne- och kundfordringar har en löptid på fyra till 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 fyra till 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

I juli efterföljande kvartalets slut har Apikal gjort en amortering i Apex 4 då två låntagare valt att förtidsamortera sina lån. Detta innebär en amortering om 70,79% av nominellt värde vilket motsvarar ett amorteringsbelopp om 80 000 045 sek som betalades ut 13 juli 2018 i samband med kupongutbetalningen för Q2.

Under sommaren har Apikal även haft en tilläggsemission i Apex 10 öppen för kunder att teckna. Emissionsdag för tilläggsemissionen är den 16:e augusti.

Not 4) Nettoomsättning

	2018	2017	2018	2017	2017
	<u>apr - jun</u>	<u>apr - jun</u>	<u>jan - jun</u>	<u>jan - jun</u>	<u>jan - dec</u>
Arrangörsarvode	704 000		704 000	2 000 000	3 200 000
Management Fee	2 740 333	2 190 153	5 398 638	4 123 362	8 813 967
Övriga intäkter	1 089 999		1 089 999	135 000	135 000
Summa	4 534 332	2 190 153	7 192 637	6 258 362	12 148 967

Undertecknande

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


Stockholm 2018-08-21



Martin Fredriksson
Verkställande direktör

Vår granskningsberättelse har avlämnats den 21 augusti 2018

KPMG AB



Märten Asplund
Auktoriserad revisor



Granskningsrapport

Till styrelsen i Apikal Fastighetspartner AB (publ)

Org. nr 556921-1708

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den bifogade delårsinformationen (delårsrapporten) för Apikal Fastighetspartner AB (publ) per den 30 juni 2018 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna bifogade delårsinformation (delårsrapport) i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna bifogade delårsinformation (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 den bifogade delårsinformationen (delårsrapporten) inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen.

Stockholm den 21 augusti 2018

KPMG AB



Marien Asplund

Auktoriserad revisor