



Apikal  
Fastighetspartner

Verkställande direktören för

**Apikal Fastighetspartner AB (publ)**

---

Org.nr. 556921-1708 lämnar härmed

# Delårsrapport

för perioden 1 januari – 30 september 2015

## 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 100 mkr per kvartalets utgång)	2020-07-03

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

Apikals roll på kapitalmarknaden som en alternativ långgivare till fastighetsbolag har under årets första nio månader blivit ytterligare bekräftad. Behovet av juniorkapital i samband med fastighetsförvärv, tilläggsförvärv och fastighetsutveckling 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. Även alternativet att låna juniorkapital bilateralt från en aktör som Apikal som alternativ till att publikt marknadsföra en kapitalanskaffning har visat sig locka allt fler fastighetsbolag.

Investerare i Apikals emitterade ränteprodukter får ett värdepapper som ger en bra riskjusterad avkastning jämfört med många från fastighetsbolag publikt emitterade obligationer. Fram till och med tredje kvartalet 2015 så har Apikal genomfört totalt 5 emissioner. Blickar vi framåt och i takt med att emissionernas storlek ökar ser vi ett intresse från en bredare investerarbas av såväl privata som institutionella investerare.

Apikal har under årets tredje kvartal upplevt en inbromsning i aptit från investerare i Apikal emitterade vinstandelslån. Troligtvis som ett resultat av ett turbulent börsklimat.

## Utveckling av bolagets verksamhet, kvartal 3 2015

Kvartal 3 var en lugn period. Bolaget påbörjade en tilläggsmission av Apex 5. Tilläggsmissionen stängde efter kvartalets utgång.

## Resultat och ställning, kvartal 3 2015

Resultatet efter finansiella poster under kvartalet uppgår till -100 (79) tKr.  
Rörelseresultatet under perioden uppgår till -127 (79) tKr.

Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid periodens slut till 327 000 (96 000) tKr.

Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 329 169 (99 345) tKr.

Eget Kapital uppgick vid periodens slut till 2 420 (1 023) tKr.

## Händelser efter kvartalets utgång

Utökningen av Apex 5 avslutades den 12 oktober med ett nominellt belopp på 37 mkr. Apex 5 uppgår därefter till totalt 137 mkr. Tillgängligt kapital lånades omedelbart ut till en befintlig låntagare som ökade sitt lånade belopp.

Bolaget förväntar sig att genomföra ytterligare en till två Apex under fjärde kvartalet 2015. Målsättningen är att ha emissionerna stängda samt att investerat kapital skall vara utlånat till ett eller flera fastighetsbolag inom 1 månad efter startdag i respektive Apex. Möjlig låntagare namnges för investerare i samband med stängning av emissionen.

## 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.

#### 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 tredje kvartalet 2015 uppgår utgifterna för avtalat arrangörs- och förvaltningsarvode 173 tkr samt administrativa tjänster 71 tkr.

Per periodens slut har Apikal en skuld till sitt moderbolag på 1 177 tkr som består av fakturerat förvaltningsarvode (24 tkr), andel av management fee (173 tkr) samt ej fakturerat arrangörsarvode (980 tkr).

## 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.

#### Omklassificering i perioden

Enligt delårsrapport 2014-09-30 inkluderade posten "Nettoomsättning" ränteintäkter/räntekostnader (4 415 166/4 415 166 kr) som omklassificerats till posten "Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter" och "Räntekostnader och liknande resultatposter". Omklassificering har gjorts för att bättre spegla bolagets prestationer.

## Kommande rapportdatum

Årsredovisningen för helåret 2015 publiceras den 12 februari 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.

## Resultaträkningar

	2015 <u>jan-sep</u>	2014 <u>jan-sep</u>	2014 <u>jan - dec</u>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	7 074 655	597 981	1 601 399
Övriga rörelseintäkter	214 088	245 064	-
	<b>7 288 743</b>	<b>843 045</b>	<b>1 601 399</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	(4 349 689)	(733 991)	(1 245 472)
Personalkostnader	(1 216 558)	(119 194)	(342 916)
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 722 496</b>	<b>(10 140)</b>	<b>13 011</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster	13 736 740	4 415 168	6 777 608
Räntekostnader och liknande poster	(13 738 895)	(4 415 885)	(6 774 958)
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 720 341</b>	<b>(10 857)</b>	<b>15 661</b>
Skatt på periodens resultat	(349 740)	(46 140)	(46 140)
<b>Periodens resultat*</b>	<b>1 370 601</b>	<b>(56 997)</b>	<b>(30 479)</b>

\* Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

## Balansräkningar

<b>Tillgångar</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2014</b>
	<b>jan-sep</b>	<b>jan-sep</b>	<b>31-dec</b>
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Utgivna fastighetslån	327 000 000	96 000 000	89 000 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>327 000 000</b>	<b>96 000 000</b>	<b>89 000 000</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar	1 037 000	1 126 233	1 504 072
Övriga fordringar	32 535	151	12 344
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 827 222	257 778	431 778
Kassa och bank	9 279 501	5 062 982	32 680 070
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>13 176 258</b>	<b>6 447 144</b>	<b>34 628 264</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>340 176 258</b>	<b>102 447 144</b>	<b>123 628 264</b>
<b>Eget Kapital</b>			
Aktiekapital	500 000	500 000	500 000
Balanserade vinstmedel	549 504	579 983	579 983
Periodens resultat	1 370 601	(56 997)	(30 479)
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 420 105</b>	<b>1 022 986</b>	<b>1 049 504</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Kapital- och vinstandelslån	329 169 013	99 344 736	120 066 870
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>329 169 013</b>	<b>99 344 736</b>	<b>120 066 870</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	88 281	24 279	11 250
Skulder till koncernföretag	1 177 257	4 175	-
Aktuella skatteskulder	349 740	-	-
Övriga skulder	75 747	41 009	64 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 896 115	2 009 959	2 435 668
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>8 587 140</b>	<b>2 079 422</b>	<b>2 511 890</b>
<b>Summa eget kapital, avsättningar och skulder</b>	<b>340 176 258</b>	<b>102 447 144</b>	<b>123 628 264</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>

## Rapporter över förändringar i Eget kapital

**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>	
Ingående balans per 1 jan 2015	500 000	579 983	(30 479)	1 049 504
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		(30 479)	30 479	-
Periodens resultat			1 370 601	1 370 601
<b>Utgående balans per 30 juni 2015</b>	<b>500 000</b>	<b>549 504</b>	<b>1 370 601</b>	<b>2 420 105</b>

Erhållna ovillkorade aktieägartillskott uppgår till 750 000 kr.

**2014-09-30**

	<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>	
Ingående balans per 1 jan 2014	500 000	-	(170 017)	329 983
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		(170 017)	170 017	-
Periodens resultat			(56 997)	(56 997)
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				-
Aktieägartillskott		750 000		750 000
<b>Utgående balans per 30 juni 2014</b>	<b>500 000</b>	<b>579 983</b>	<b>(56 997)</b>	<b>1 022 986</b>

Erhållna ovillkorade aktieägartillskott uppgår till 750 000 kr.

**2014-12-31**

	<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>	
Ingående balans per 1 jan 2014	500 000	-	(170 017)	329 983
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		(170 017)	170 017	-
Periodens resultat			(30 479)	(30 479)
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				-
Aktieägartillskott		750 000		750 000
<b>Utgående balans per 31 dec 2014</b>	<b>500 000</b>	<b>579 983</b>	<b>(30 479)</b>	<b>1 049 504</b>

Erhållna ovillkorade aktieägartillskott uppgår till 750 000 kr.



## Rapport över kassaflöden

	2015 <u>jan-sep</u>	2014 <u>jan-sep</u>	2014 <u>jan - dec</u>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	1 720 341	(10 857)	15 661
	<b>1 720 341</b>	<b>(10 857)</b>	<b>15 661</b>
<b>Förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	(1 948 563)	(1 305 532)	(1 869 564)
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	5 725 510	1 980 960	2 413 428
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>5 497 288</b>	<b>664 571</b>	<b>559 525</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Utgivna fastighetslån	(238 000 000)	(96 000 000)	(89 000 000)
Emission av vinstandelslån	209 102 143	60 167 422	80 889 556
<b>Investeringsverksamhet</b>	<b>(28 897 857)</b>	<b>(35 832 578)</b>	<b>(8 110 444)</b>
<b>Finanseringsverksamheten</b>			
Erhållna aktieägartillskott	-	750 000	750 000
<b>Kassaflöde från finanseringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>750 000</b>	<b>750 000</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>(23 400 569)</b>	<b>(34 418 007)</b>	<b>(6 800 919)</b>
Likvida medel vid periodens början	32 680 070	39 480 989	39 480 989
Periodens kassaflöde	(23 400 569)	(34 418 007)	(6 800 919)
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>9 279 501</b>	<b>5 062 982</b>	<b>32 680 070</b>
<b>Betala räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten</b>			
Erhållen ränta	13 736 740	4 415 168	6 777 608
Erlagd ränta	13 738 895	4 415 886	6 774 958

## Särskilda upplysningar

### Finansiella tillgångar och skulder

Information om redovisade värden per kategori av finansiella instrument

2015-09-30

Klassificering enligt IFRS 7

	<u>Total</u>	<u>Låne- och kundfordringar</u>	<u>Andra finansiella skulder</u>
<b>Finansiella tillgångar</b>			
Fastighetslån	327 000 000	327 000 000	-
Kundfordringar	1 037 000	1 037 000	-
Övriga fordringar	32 535	32 535	-
Förutbetalda kostnader och 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>
<b>Finansiella skulder</b>			
Kapital- och vinstandelslån	329 169 013	-	338 000 000
Leverantörsskulder	88 281	-	88 281
Övriga kortfristiga skulder	425 487	-	1 219 802
Upplupna kostnader	6 896 115	-	6 850 806
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>336 578 896</b>	<b>-</b>	<b>346 158 889</b>

2014-09-30

Klassificering enligt IFRS 7

	<u>Total</u>	<u>Låne- och kundfordringar</u>	<u>Andra finansiella skulder</u>
<b>Finansiella tillgångar</b>			
Fastighetslån	96 000 000	96 000 000	-
Kundfordringar	1 126 233	1 126 233	-
Övriga fordringar	151	151	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	257 778	257 778	-
Kassa och bank	5 062 982	5 062 982	-
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>102 447 144</b>	<b>102 447 144</b>	<b>-</b>
<b>Finansiella skulder</b>			
Kapital- och vinstandelslån	99 344 736	-	103 000 000
Leverantörsskulder	24 279	-	24 279
Övriga kortfristiga skulder	45 184	-	4 175
Upplupna kostnader	2 009 959	-	2 009 959
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>101 424 158</b>	<b>-</b>	<b>105 038 413</b>

2014-12-31

	<b>Total</b>	<i>Klassificering enligt IFRS 7</i>	
		<b>Låne- och kundfordringar</b>	<b>Andra finansiella skulder</b>
<b>Finansiella tillgångar</b>			
Fastighetslån	89 000 000	89 000 000	-
Kundfordringar	1 504 072	1 504 072	-
Övriga fordringar	12 344	12 344	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	431 778	431 778	-
Kassa och bank	32 680 070	32 680 070	-
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>123 628 264</b>	<b>123 628 264</b>	<b>-</b>
<b>Finansiella skulder</b>			
Kapital- och vinstandelslån	120 066 870	-	125 000 000
Leverantörsskulder	11 250	-	11 250
Övriga kortfristiga skulder	64 972	-	64 972
Upplupna kostnader	2 435 668	-	2 435 668
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>122 578 760</b>	<b>-</b>	<b>127 511 890</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 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 den 17 november 2015



Martin Fredriksson  
Verkställande direktör

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