



Apikal
Fastighetspartner

Verkställande direktören för

Apikal Fastighetspartner AB (publ)

Org.nr. 556921-1708 lämnar härmed

Delårsrapport

för perioden 1 januari – 31 mars 2019

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 33 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 65,5 mkr)	2023-06-14

Räntenivån på lånen netto till investerarna efter avgifter ligger i det indikerade spannet om 5-6,75%, 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 kvartalet genomförde Apikal en lyckad samtyckesövning i Apex 8 där initial låntagare valt att amortera sitt lån i förtid. Apikal har funnit en låntagare som efterfrågat att låna ett belopp motsvarande det belopp som amorterats av tidigare låntagare. Den nya låntagaren har behandlats och därefter godkänts av Apikals kreditkommitté. I och med investerarnas samtycke lämnades det nya lånet under kvartalet.

Övrigt ser vi en fortsatt stor efterfrågan på lånekapital från fastighetsbolagen och Apikal för diskussion med flertal aktörer om framtida utlåning. Vi ser även en stark efterfrågan från såväl nya som gamla investerare.

Utveckling av bolagets verksamhet, kvartal 1, 2019

Värdepappret Apex 2 (ISIN: SE0005624848) hade under kvartalet förfallodag och återbetalningsdag blev enligt plan 2019-02-14. Investeringarna har under löptiden för Apex 2 mottagit en årlig ränta om ca 6% och värdepappret betalade tillbaka 100% av nominellt investerat belopp på återbetalningsdagen.

Resultat och ställning, kvartal 1, 2019

Resultatet efter finansiella poster under kvartalet uppgår till 2 546 (1 319) tkr.
Rörelseresultatet under perioden uppgår till 1 348 (1 319) tkr.

Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid periodens slut till 881 000 (979 300) tkr.

Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 932 174 (10 016 945) tkr.

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 2 718 (1 734) 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 eventuell 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 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. Under första kvartalet 2019 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 858 tkr.

Kommande rapportdatum

Halvårsrapport för 2019 publiceras 22 augusti 2019.

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

		2019 <u>jan-mars</u>	2018 <u>jan-mars</u>	2018 <u>jan - dec</u>
Rörelsens intäkter	Not			
Nettoomsättning		2 822 500	2 658 305	11 710 804
Övriga rörelseintäkter		1 756	13 665	98 771
		2 824 256	2 671 970	11 809 575
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader		(595 615)	(445 478)	(2 888 617)
Personalkostnader		(880 324)	(907 877)	(3 489 812)
Rörelseresultat		1 348 317	1 318 615	5 431 146
Finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande poster		18 332 130	18 892 501	77 697 337
Räntekostnader och liknande poster		(17 133 942)	(18 892 501)	(76 607 346)
Resultat före skatt		2 546 505	1 318 615	6 521 137
Skatt på periodens resultat		(576 233)	(301 565)	(1 489 571)
Periodens resultat*	1,3	1 970 272	1 017 050	5 031 566

* Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

Balansräkningar

Tillgångar	Not	2019 31-mar	2018 31-mar	2018 31-dec
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Utgivna fastighetslån		881 000 000	979 300 000	953 900 000
Summa anläggningstillgångar		881 000 000	979 300 000	953 900 000
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Kundfordringar		10 396 558	17 305 001	13 550 575
Övriga fordringar		289 888	361 599	101 590
Fordran koncernföretag		857 900		1 651 764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 822 500	2 711 245	2 592 972
Kassa och bank		60 190 151	40 169 905	19 391 062
Summa omsättningstillgångar		74 556 997	60 547 750	37 287 963
Summa tillgångar	1,2,3	955 556 997	1 039 847 750	991 187 963
<i>Eget kapital</i>				
Aktiekapital		500 000	500 000	500 000
Balanserade vinstmedel		248 183	216 616	216 616
Periodens resultat		1 970 271	1 017 050	5 031 567
Summa eget kapital		2 718 454	1 733 666	5 748 183
<i>Långfristiga skulder</i>				
Kapital- och vinstandelslån		932 174 526	1 016 945 907	964 909 599
Summa långfristiga skulder		932 174 526	1 016 945 907	964 909 599
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Leverantörsskulder		20 030	117 568	54 607
Skulder till koncernföretag			0	
Aktuella skatteskulder		1 004 188	407 256	960 114
Övriga skulder		1 175 706	982 472	74 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		18 464 092	19 660 881	19 440 882
Summa kortfristiga skulder		20 664 016	21 168 177	20 530 181
Summa eget kapital, avsättningar och skulder	1,2,3	955 556 996	1 039 847 750	991 187 963

Rapport över kassaflöden

	2019 <u>jan-mars</u>	2018 <u>jan-mars</u>	2018 <u>jan - dec</u>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	2 546 504	1 318 615	6 521 138
Betald inkomstskatt	(532 159)	(211 716)	(846 864)
	2 014 345	1 106 899	5 674 274
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	3 530 055	(6 607 609)	(4 126 665)
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	89 761	1 390 240	199 386
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 634 161	(4 110 470)	1 746 995
Investeringsverksamheten			
Utgivna fastighetslån	72 900 000		25 400 000
Investeringsverksamhet	72 900 000	0	25 400 000
Finansieringsverksamheten			
Utdelning	(5 000 000)	(3 600 000)	(3 600 000)
Återbetalning aktieägartillskott			
Emission av vinstandelslån	(32 735 073)	30 342 192	(21 694 116)
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	(37 735 073)	26 742 192	(25 294 116)
Periodens kassaflöde	40 799 088	22 631 722	1 852 879
Likvida medel vid periodens början	19 391 062	17 538 183	17 538 183
Periodens kassaflöde	40 799 088	22 631 722	1 852 879
Likvida medel vid periodens slut	60 190 150	40 169 905	19 391 062
Betala räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten			
Erhållen ränta	18 332 130	1 605 000	77 697 337
Erlagd ränta	16 956 942	18 892 501	76 607 337

Rapporter över förändringar i eget kapital

2019-03-31

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat		
Ingående balans per 1 jan 2019	500 000	216 616	5 031 567		5 748 183
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		5 031 567	(5 031 567)		
Periodens resultat			1 970 271		1 970 271
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Återbetlaning aktieägartillskott					
Utdelning		(5 000 000)			(5 000 000)
Utgående balans per 31 mars 2019	500 000	248 183	1 970 271		2 718 454

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>					
Återbetlaning aktieägartillskott					
Utdelning		(3 600 000)			(3 600 000)
Utgående balans per 31 mars 2018	500 000	216 616	1 017 050		1 733 666

2018-12-31

	<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			5 031 566		5 031 566
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Återbetlaning aktieägartillskott					
Utdelning		(3 600 000)			(3 600 000)
Utgående balans per 31 december 2018	500 000	216 616	5 031 566		5 748 182

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.

Not 2) Finansiella tillgångar och skulder

Information om redovisade värden per kategori av finansiella instrument.

2019-03-31

Klassificeringar enligt IFRS 7

	<u>Låne- och kundfordringar</u>	<u>Andra finansiella skulder</u>
<i>Finansiella tillgångar</i>		
Fastighetslån	881 000 000	
Kundfordringar	10 396 558	
Övriga fordringar	1 046 198	
Upplupna intäkter	2 822 500	
Kassa och bank	60 190 151	
Summa finansiella tillgångar	955 455 407	0
<i>Finansiella skulder</i>		
Kapital- och vinstandelslån		1 004 659 101
Leverantörsskulder		230 969
Övriga kortfristiga skulder		85 636
Upplupna kostnader		20 099 654
Summa finansiella skulder	0	1 025 075 360

2018-03-31

Klassificeringar enligt IFRS 7

	<u>Låne- och kundfordringar</u>	<u>Andra finansiella skulder</u>
<i>Finansiella tillgångar</i>		
Fastighetslån	979 300 000	
Kundfordringar	17 305 001	
Övriga fordringar	361 599	
Upplupna intäkter	2 711 245	
Kassa och bank	40 169 905	
Summa finansiella tillgångar	1 039 847 750	0
<i>Finansiella skulder</i>		
Kapital- och vinstandelslån		1 004 500 000
Leverantörsskulder		117 568
Övriga kortfristiga skulder		1 389 728
Upplupna kostnader		19 660 881
Summa finansiella skulder	0	1 025 668 177

2018-12-31

Klassificeringar enligt IFRS 7

	<u>Låne- och kundfordringar</u>	<u>Andra finansiella skulder</u>
<i>Finansiella tillgångar</i>		
Fastighetslån	953 900 000	
Kundfordringar	13 550 575	
Övriga fordringar	1 753 354	
Upplupna intäkter	2 592 972	
Kassa och bank	19 391 062	
Summa finansiella tillgångar	991 187 963	0
<i>Finansiella skulder</i>		
Kapital- och vinstandelslån		964 909 599
Leverantörsskulder		54 607
Övriga kortfristiga skulder		1 034 692
Upplupna kostnader		19 440 882
Summa finansiella skulder	0	985 439 780

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.

Not 3) Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter kvartalets utgång.

Undertecknande

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

Stockholm 2019-05-29



Martin Fredriksson
Verkställande direktör

Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.