



Apikal
Fastighetspartner

Styrelsen och den Verkställande direktören för

Apikal Fastighetspartner AB (publ)

Org.nr. 556921-1708 lämnar härmed

Delårsrapport

för perioden 1 januari – 30 september 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 4 (nom. belopp 33 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
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

Behovet och intresset från låntagare att finansiera förvärv samt befintliga fastighetsbestånd utanför traditionella banker ökar. Sammantaget har kvartalet präglats av omställningsarbete och förberedande arbete inför att Apikal kommer att bredda sitt erbjudande mot såväl låntagande fastighetsbolag som till nya grupperingar av investerare.

Under kvartalet har inga nya emissioner emitteras i Apikal Fastighetspartner AB utan bara genom vårt systerbolag Apikal Fastighetspartner II AB vilket sammantaget innebär att inräknat förfall och återbetalning om 84 MSEK så har totalen av utestående nominellt belopp av vinstandelsbevis ökat med drygt 50 MSEK.

Vi arbetar löpande för att hitta en smidig lösning som möjliggör en effektivare emissionsprocess vilket vi hoppas kan möjliggöra flexibilitet. I marknaden ser vi fortfarande en stor efterfrågan på fastighetskrediter och ser därmed en fortsatt stark potential i produkten som Apikal erbjuder investerare.

I takt med att ränteläget i marknaden sänkts kommer även av oss emitterade vinstandelsbevis ge en lägre årsavkastning än tidigare men likt tidigare fortsätta att vara Stibor kopplade med ett golv om noll.

Under Q3 kan vi även glädja oss åt att Apex 3 efter förfall betalat tillbaka 100% av nominellt värde till investerarna samtidigt som värdepappret givit en förväntad

årsavkastning om ca 6%. Ränteutbetalning för Q3 2019 betalades ut 10 bankdagar efter kvartalets slut vilket innebar den 14:e oktober 2019.

Utveckling av bolagets verksamhet, kvartal 3 2019

Under tredje kvartalet har Apikal Fastighetspartner AB ej emitterat några vinstandelslån samtidigt som Apex 3 förfallit och återbetalat 100% av nominellt belopp till investerarna.

Resultat och ställning, kvartal 3 2019

Resultatet efter finansiella poster under kvartalet uppgår till 1 362 (1 408) tkr.
Rörelseresultatet under perioden uppgår till 1 318 (1 408) tkr.

Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid periodens slut till 808 800 (948 500) tkr.

Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 884 826 (1 004 659) tkr.

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 4 627 (5 028) 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 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 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 2017 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 1 365 tkr.

Av bolagets utgivna fastighetslån utgör 200,000 tkr till Hedvig Eleonora Holding AB. Kvalitena AB (publ) är moderbolag till Hedvig Eleonora Holding AB samt delägare i Apikal Fastighetspartner AB. Lånet till Hedvig Eleonora Holding AB är på marknadsmässiga grunder och beslutades inom den ordinarie kreditgivningsprocessen.

Kommande rapportdatum

Helårsrapport för 2019 publiceras 11 februari 2020

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	2018	2019	2018	2018
	Not	juli - sept	juli - sept	jan - sept	jan - sept	jan - dec
Rörelsens intäkter						
Nettoomsättning		2 299 269	3 015 194	7 100 367	10 207 832	11 710 804
Övriga rörelseintäkter		218 138	60 365	328 138	73 741	98 771
		2 517 407	3 075 559	7 428 505	10 281 573	11 809 575
Rörelsens kostnader						
Övriga externa kostnader		(500 138)	(1 053 462)	(1 419 916)	(2 229 290)	(2 888 616)
Personalkostnader		(698 926)	(613 936)	(2 453 287)	(2 472 707)	(3 489 812)
Rörelseresultat		1 318 343	1 408 161	3 555 302	5 579 576	5 431 147
Finansiella poster						
Ränteintäkter och liknande poster		17 850 396	19 153 118	53 717 692	59 816 899	77 697 337
Räntekostnader och liknande poster		(17 806 705)	(19 153 127)	(52 257 875)	(59 816 908)	(76 607 346)
Resultat före skatt		1 362 034	1 408 152	5 015 119	5 579 567	6 521 138
Skatt på periodens resultat		(301 654)	(327 084)	(1 136 368)	(1 266 968)	(1 489 571)
Periodens resultat*	1,3	1 060 380	1 081 068	3 878 751	4 312 599	5 031 567

* Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

Balansräkningar

		2019	2018	2018
	Not	30-sep	30-sep	31-dec
Tillgångar				
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Utgivna fastighetslån		808 800 000	948 500 000	953 900 000
Summa anläggningstillgångar		808 800 000	948 500 000	953 900 000
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Kundfordringar		9 495 586	52 264 480	13 550 575
Övriga fordringar		98 719	101 590	101 590
Fordran koncernföretag		1 364 650	772 750	1 651 764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 297 500	2 981 819	2 592 972
Kassa och bank		87 228 013	26 433 163	19 391 062
Summa omsättningstillgångar		100 484 468	82 553 802	37 287 963
Summa tillgångar	1,2,3	909 284 468	1 031 053 802	991 187 963
Eget kapital				
Aktiekapital		500 000	500 000	500 000
Balanserade vinstmedel		248 183	216 616	216 616
Periodens resultat		3 878 751	4 312 599	5 031 567
Summa eget kapital		4 626 934	5 029 215	5 748 183
Långfristiga skulder				
Kapital- och vinstandelslån		884 826 080	1 004 659 101	964 909 599
Summa långfristiga skulder		884 826 080	1 004 659 101	964 909 599
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		74 022	230 969	54 607
Aktuella skatteskulder		920 067	949 227	960 114
Övriga skulder		432 565	85 636	74 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		18 404 800	20 099 654	19 440 882
Summa kortfristiga skulder		19 831 454	21 365 486	20 530 181
Summa eget kapital, avsättningar och skulder	1,2,3	909 284 468	1 031 053 802	991 187 963

Rapport över kassaflöden

	2019 juli - sept	2018 juli - sept	2019 jan - sept	2018 jan - sept	2018 jan - dec
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	1 362 033	1 408 152	5 015 119	5 579 567	6 521 138
Betald inkomstskatt	(322 128)	(211 716)	(1 176 415)	(635 148)	(846 864)
	1 039 905	1 196 436	3 838 704	4 944 419	5 674 274
			0		
Förändringar i rörelsekapital			0		
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	(3 068 507)	(42 543 413)	4 640 447	(42 350 402)	(4 126 665)
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	157 999	(1 405 530)	(658 681)	1 045 578	199 386
Kassaflöde från den löpande verksamheten	(1 870 603)	(42 752 507)	7 820 470	(36 360 405)	1 746 995
			0		
Investeringsverksamheten			0		
Utgivna fastighetslån	64 200 000	39 600 000	185 100 000	129 600 000	129 600 000
Återbetalning av fastighetslån		(28 400 000)	(40 000 000)	(98 800 000)	(104 200 000)
Investeringsverksamhet	64 200 000	11 200 000	145 100 000	30 800 000	25 400 000
Finansieringsverksamheten					
Utdelning			(5 000 000)	(3 600 000)	(3 600 000)
Emission av vinstandelslån	1 403 614	35 579 122	4 327 752	101 878 261	103 482 653
Återbetalning av vinstandelslån	(50 094 933)	(80 117 251)	(84 411 271)	(83 822 875)	(125 176 769)
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	(48 691 319)	(44 538 129)	(85 083 519)	14 455 386	(25 294 116)
Periodens kassaflöde	13 638 078	(76 090 636)	67 836 951	8 894 981	1 852 879
Likvida medel vid periodens början	73 589 935	102 523 800	19 391 062	17 538 183	17 538 183
Periodens kassaflöde	13 638 078	(76 090 636)	67 836 951	8 894 981	1 852 879
Likvida medel vid periodens slut	87 228 013	26 433 164	87 228 013	26 433 164	19 391 062
Betala räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten					
Erhållen ränta	19 153 118	19 153 118	59 816 899	19 153 118	77 697 337
Erlagd ränta	19 153 127	19 153 127	59 816 908	19 153 127	76 607 337

Rapporter över förändringar i eget kapital

2019-09-30

	<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			3 878 751		3 878 751
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Återbetaling aktieägartillskott					
Utdelning			(5 000 000)		(5 000 000)
Utgående balans per 30 september 2018	500 000	248 183	3 878 751		4 626 934

2018-09-30

	<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			4 312 599		4 312 599
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Återbetaling aktieägartillskott					
Utdelning			(3 600 000)		(3 600 000)
Utgående balans per 30 september 2018	500 000	216 616	4 312 599		5 029 215

2018-12-31

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 jan 2018	500 000	215 120	3 601 496	4 316 616
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		36 001 496	(3 601 496)	
Periodens resultat			5 031 567	5 031 567
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Återbetalning aktieägartillskott				
Utdelning		(3 600 000)		(3 600 000)
Utgående balans per 30 september 2018	500 000	32 616 616	5 031 567	5 748 183

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.

2019-09-30

Klassificeringar enligt IFRS 7

	<u>Låne- och</u> <u>kundfordringar</u>	<u>Andra</u> <u>finansiella</u> <u>skulder</u>
<i>Finansiella tillgångar</i>		
Fastighetslån	808 800 000	
Kundfordringar	9 495 586	
Övriga fordringar	1 364 650	
Upplupna intäkter	2 297 500	
Kassa och bank	87 228 013	
Summa finansiella tillgångar	909 185 749	0
<i>Finansiella skulder</i>		
Kapital- och vinstandelslån		884 826 080
Leverantörsskulder		74 022
Övriga kortfristiga skulder		1 352 632
Upplupna kostnader		18 404 800
Summa finansiella skulder	0	904 657 534

2018-09-30

Klassificeringar enligt IFRS 7

	<u>Låne- och</u> <u>kundfordringar</u>	<u>Andra</u> <u>finansiella</u> <u>skulder</u>
<i>Finansiella tillgångar</i>		
Fastighetslån	948 500	
Kundfordringar	52 264 480	
Övriga fordringar	874 340	
Upplupna intäkter	2 981 819	
Kassa och bank	26 433 163	
Summa finansiella tillgångar	83 502 302	0

Finansiella skulder

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

2018-12-31

Klassificeringar enligt IFRS 7

	<u>Låne- och</u> <u>kundfordringar</u>	<u>Andra</u> <u>finansiella</u> <u>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

Finansiella skulder

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. 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 vinständelsbevisen 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

Under kvartalet har en av Apikals låntagare på grund av försäljning av fastighetsportfölj tvingats amortera sitt lån i förtid. Apikal har efterföljande kvartal fört dialog med en ny potentiell låntagare av snarlig karaktär och påbörjat en samtyckesövning med investerarna med förhoppning om att kunna låna ut kapitalet under årets fjärde kvartalet.

Undertecknande

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

Stockholm 2019-11-21



Martin Fredriksson
Verkställande direktör

Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.