



Apikal
Fastighetspartner

Verkställande direktören för

Apikal Fastighetspartner AB (publ)

Org.nr. 556921-1708 lämnar härmed

Delårsrapport

för perioden 1 januari – 31 mars 2020

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 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

Det första kvartalet har för Apikal och fastighetsbranchen likt många andra företag och brancher inneburit en stor omställning av den dagliga verksamheten pga Coronapandemin som vi ser världen över.

Vi på Apikal Fastighetspartner följer utvecklingen kring spridningen av Coronaviruset, med utgångspunkt i Folkhälsomyndighetens bedömningar och riktlinjer. Vi har därför beslutat vilka åtgärder vi som bolag behöver vidta för att minska spridningen och uppmanar våra kunder och samarbetspartners att följa utvecklingen och agera efter myndigheternas råd.

Läget runt coronaviruset och de restriktioner som regeringen successivt infört medför stora utmaningar för många branscher. Bland drabbade branscher finns förstås också kunder till fastighetsbolag, främst restauranger, hotell och butiker. Apikal har i vår låneportfölj en övervikt av exponering mot bostäder och en begränsad exponering gentemot mest utsatta branscher. Vi för löpande dialog med våra låntagare för att tidigt försöka förstå vilka eventuella utmaningar respektive bolag står inför.

Rådande marknad med coronapandemin har inneburit att vi fått allt fler förfrågningar från fastighetsbolag som söker finansiering utanför de traditionella affärsbankerna. Detta tror vi kommer att vara bestående och gynna Apikal möjligheter till affärer framöver.

Utveckling av bolagets verksamhet, kvartal 1, 2020

I början på kvartalet har värdepappret Apex 4 (ISIN: SE0006510111) förfallit och återbetalningsdag blev enligt villkor daterade 5 januari 2014. Detta har för investerarna inneburit ett värdepapper som betalat en årsränta i fem år på 6% och som därefter förfallit till full återbetalning i enlighet med plan.

På grund av rådande marknadsläge har utvecklingen av bolagets verksamhet varit avvaktande då bolagets tid och fokus har legat på befintliga krediter samt med att föra nära dialog med låntagare och investerare.

Resultat och ställning, kvartal 1, 2020

Resultatet efter finansiella poster under kvartalet uppgår till 1 201 (2 546) tkr.
Rörelseresultatet under perioden uppgår till 1 184 (1 348) tkr.

Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid periodens slut till 843 000 (881 000) tkr.

Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 854 126 (932 174) tkr.

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 1 716 (2 718) tkr.

Ägarförhållanden

Apikal Fastighetspartner AB (publ) ägs till 100% av Apikal Förvaltning AB.

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 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 2020 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 855 tkr.

Av bolagets utgivna fastighetslån utgör 200,000 tkr utlåning 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

Halvårsrapport för 2020 publiceras 24 augusti 2020.

Övrigt

Bolagets kapital- och vinstandelsbevis är delvis 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

		2020 <u>jan-mars</u>	2019 <u>jan-mars</u>	2019 <u>jan-dec</u>
Rörelsens intäkter	Not			
Nettoomsättning		2 215 000	2 822 500	9 824 722
Övriga rörelseintäkter		52 900	1 756	440 589
		2 267 900	2 824 256	10 265 311
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader		(279 117)	(595 615)	(2 502 458)
Personalkostnader		(804 631)	(880 324)	(3 487 630)
Rörelseresultat		1 184 152	1 348 317	4 275 223
Finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande poster		15 100 201	18 332 130	70 890 308
Räntekostnader och liknande poster		(15 083 487)	(17 133 942)	(69 334 396)
Resultat före skatt		1 200 866	2 546 505	5 831 135
Skatt på periodens resultat		(267 541)	(576 233)	(1 296 696)
Periodens resultat*	1,3	933 325	1 970 272	4 534 439

* Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

Balansräkningar

		2020 <u>31-mar</u>	2019 <u>31-mar</u>	2019 <u>31-dec</u>
Tillgångar	Not			
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Utgivna fastighetslån		843 000 000	881 000 000	803 000 000
Summa anläggningstillgångar		843 000 000	881 000 000	803 000 000
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Kundfordringar		3 887 500	10 396 558	39 369 583
Övriga fordringar		19 187	289 888	98 719
Fordran koncernföretag			857 900	2 635 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 215 000	2 822 500	2 344 000
Kassa och bank		26 124 696	60 190 150	64 222 469
Summa omsättningstillgångar		32 246 383	74 556 996	108 669 874
Summa tillgångar	1,2,3	875 246 383	955 556 996	911 669 874
Eget kapital				
Aktiekapital		500 000	500 000	500 000
Balanserade vinstmedel		282 622	248 183	248 183
Periodens resultat		933 325	1 970 271	4 534 439
Summa eget kapital		1 715 947	2 718 454	5 282 622
Långfristiga skulder				
Kapital- och vinstandelslån		854 126 476	932 174 526	886 053 310
Summa långfristiga skulder		854 126 476	932 174 526	886 053 310
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		9 375	20 030	74 620
Aktuella skatteskulder			1 004 188	758 267
Övriga skulder		143 793	1 175 706	95 140
Skuld koncernföretag		1 733 147		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		17 517 645	18 464 092	19 405 915
Summa kortfristiga skulder		19 403 960	20 664 016	20 333 942
Summa eget kapital, avsättningar och skuld	1,2,3	875 246 383	955 556 996	911 669 874

Rapport över kassaflöden

	2020 <u>jan-mars</u>	2019 <u>jan-mars</u>	2019 <u>jan-dec</u>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	1 200 866	2 546 504	5 831 135
Betald inkomstskatt	(1 041 741)	(532 159)	(1 498 543)
	159 125	2 014 345	4 332 592
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	40 074 798	3 530 055	(26 550 503)
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	(1 904 862)	89 761	5 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten	38 329 061	5 634 161	(22 212 304)
Investeringsverksamheten			
Utgivna fastighetslån	(40 000 000)	72 900 000	150 900 000
Investeringsverksamhet	(40 000 000)	72 900 000	150 900 000
Finansieringsverksamheten			
Utdelning	(4 500 000)	(5 000 000)	(5 000 000)
Återbetalning aktieägartillskott			
Emission av vinstandelslån	(31 926 834)	(32 735 073)	(78 856 289)
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	(36 426 834)	(37 735 073)	(83 856 289)
Periodens kassaflöde	(38 097 773)	40 799 088	44 831 407
Likvida medel vid periodens början	64 222 469	19 391 062	19 391 062
Periodens kassaflöde	(38 097 773)	40 799 088	44 831 407
Likvida medel vid periodens slut	26 124 696	60 190 150	64 222 469
Betala räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten			
Erhållen ränta	15 100 188	18 332 130	70 890 046
Erlagd ränta	15 074 717	16 956 942	69 331 525

Rapporter över förändringar i eget kapital

2020-03-31

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 jan 2020	500 000	248 182	4 534 439	5 282 621
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		4 534 439	(4 534 439)	
Periodens resultat			933 325	933 325
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Återbetlaning aktieägartillskott				
Utdelning		(4 500 000)		(4 500 000)
Utgående balans per 31 mars 2019	500 000	282 621	933 325	1 715 946

2019-03-31

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	Summa eget kapital
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 2018	500 000	248 183	1 970 271	2 718 454

2019-12-31

	<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>		
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 jan 2019	500 000	216 616	5 031 566	5 748 182
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		5 031 566	(5 031 566)	
Periodens resultat			4 534 439	4 534 439
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Återbetlaning aktieägartillskott				
Utdelning		(5 000 000)		(5 000 000)
Utgående balans per 31 december 2018	500 000	248 182	4 534 439	5 282 621

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.

2020-03-31

Klassificeringar enligt IFRS 7

	<u>Låne- och</u>	<u>Andra</u>
	<u>kundfordringar</u>	<u>finansiella</u>
		<u>skulder</u>
<i>Finansiella tillgångar</i>		
Fastighetslån	843 000 000	
Kundfordringar	3 887 500	
Övriga fordringar	19 187	
Upplupna intäkter	2 215 000	
Kassa och bank	26 124 696	
Summa finansiella tillgångar	875 246 383	0
<i>Finansiella skulder</i>		
Kapital- och vinstandelslån		854 126 476
Leverantörsskulder		9 375
Övriga kortfristiga skulder		1 876 940
Upplupna kostnader		17 517 645
Summa finansiella skulder	0	873 530 436

2019-03-31

Klassificeringar enligt IFRS 7

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

2019-12-31

Klassificeringar enligt IFRS 7

	<u>Låne- och</u>	<u>Andra</u>
	<u>kundfordringar</u>	<u>finansiella</u>
		<u>skulder</u>
<i>Finansiella tillgångar</i>		
Fastighetslån	803 000 000	
Kundfordringar	39 369 583	
Övriga fordringar	2 733 822	
Upplupna intäkter	2 344 000	
Kassa och bank	64 222 469	
Summa finansiella tillgångar	911 669 874	0
<i>Finansiella skulder</i>		
Kapital- och vinstandelslån		886 053 310
Leverantörsskulder		74 620
Övriga kortfristiga skulder		350 950
Upplupna kostnader		19 150 105
Summa finansiella skulder	0	905 628 985

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.

Not 3) Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

Låntagaren i Apex 5 har inkommit med en begäran om förlängning av utestående lån. Apikal i färd med att tillsätta en andelsägarkommitté som skall representera andelsägarna och förhandla med låntagaren om eventuella justeringar till lånet samt till villkoren i Apex 5. Apikal kommer vid ett senare tillfälle att kalla till ett skriftligt förfarande för beslut om en eventuell förlängning av lånets löptid samt vidare hantering av lånet och eventuella justeringar till villkoren i Apex 5.

Inga övriga väsentliga händelser har skett efter kvartalets utgång.

Undertecknande

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

Stockholm 2020-05-28



Martin Fredriksson
Verkställande direktör

Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.