

# BOKSLUTS- KOMMUNIKÉ 2014

---

för

**Apikal Fastighetspartner AB (publ)**

Org.nr. 556921-1708



Apikal  
Fastighetspartner

## Året i sammandrag

### Viktiga händelser under fjärde kvartalet

Under fjärde kvartalet genomfördes en utökning av Apex 3. Utökningen hade ett nominellt värde på 22,0 mkr vilket innebär att Apex 3, efter utökningen, har ett nominellt värde på 50,0 mkr. I början av fjärde kvartalet 2014 påbörjades också en fjärde emission, Apex 4.

### Resultat och ställning för fjärde kvartalet

Rörelseresultatet uppgick till 23 (-197) Tkr. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 27 (-196) Tkr.

Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid periodens slut till 89,0(0) mkr.

Portföljen av marknadsnoterade kapital- och vinstandelsbevis, inklusive upplupna räntor, uppgick vid periodens slut till 120,1(39,2) mkr.

Eget Kapital uppgick till 1 050 (330) Tkr.

### Viktiga händelser under 2014

Under året har bolaget genomfört tre emissioner av kapital- och vinstandelsbevis, Apex 2, Apex 3 samt en utökning av Apex 3. Bolaget har per bokslutsdatum tecknat fem lån vilket innebär att 71 % av kapitalet i Apex 1-3 är utlånat. Ett nytt lån tecknades under januari 2015 vilket innebär att resterande kapital av Apex 1-3 är utlånat.

Under juli månad 2014 förändrades delar av styrelsen. Håkan Johansson, Rickard Fischerström, Magnus Löfgren och Thomas Sipos överlämnade sina styrelseposter till Thomas Olsson (ordf) och Jonas Wetterfors. Martin Fredriksson tillträdde också som extern VD kort därefter.

Verksamheten är finansierad med eget kapital samt kapital- och vinstandelsbevis. Under perioden har 750 Tkr erhållits som aktieägartillskott för att ytterligare stärka det egna kapitalet i bolaget. Sista återbetalningsdag enligt villkoren för vinstandelslånen är till, Apex 1 2018-10-08, Apex 2 2019-02-14 samt Apex 3 2019-07-07.

Räntenivån på lånen netto till investerarna efter avgifter ligger i det indikerade spannet om 6-8% och säkerheterna är i enlighet med obligationsvillkoren (pantbrev, aktiepant, garantier och andra riskreducerande villkor och kovenanter). Samtliga finansierade fastigheter bedöms vara i gott skick och uthyrda till starka hyresgäster med stabila underliggande verksamheter.

### Resultat och ställning för helåret 2014

Rörelseresultatet uppgår till 13 (-218) Tkr. Resultatet efter finansiella poster uppgår till 16 (-216) Tkr.

Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid periodens slut till 89,0(0) mkr.

Portföljen av marknadsnoterade kapital- och vinstandelsbevis, inklusive upplupna räntor, uppgick vid periodens slut till 120,1(39,2) mkr.

Eget Kapital uppgick till 1 050 (330) Tkr.

## Händelser efter balansdagen

Emissionen för Apex 4 avslutades under januari 2015. 67 % av emissionen lånades ut under januari och målsättningen är att resterande investerat kapital skall vara utlånat till ett eller flera fastighetsbolag under första kvartalet 2015. Apex 4 har ett nominellt värde på 74,0mkr.

## Rörelsesegmentrapportering

Ett rörelsesegment är en del av bolaget som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Bolaget har endast ett segment. Verksamheten består i utlåning till fastigheter i Sverige och företagets ledning följer inte upp långivningen per geografi, typ av fastighetsverksamhet eller annan indelning.

## Utdelning

Styrelsen föreslår att bolaget lämnar 0 kr (0 kr) i utdelning.

Vi planerar att publicera årsredovisningen för 2014 den 29 april 2015 .

## Flerårsöversikt

	Q4 2014	Q4 2013	Helåret 2014	Helåret 2013
Nettoomsättning (Tkr)	518	79	1 601	79
Res. efter finansiella poster (Tkr)	27	-196	16	-216
Res. i % av nettoomsättningen (%)	5,2	-	1	-
Balansomslutning (mkr)	124	40	124	40
Soliditet (%)	0,85	0,83	0,85	0,83
Avkastning på eget kapital (%)	3,84	-	3,84	-
Avkastning på totalt kapital (%)	0,03	-	0,03	-

### **Definition av nyckeltal**

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning.

## Övrigt

Bolagets kapital- och vinstandelsbevis är noterade på Nordic Derivatives Exchange (NDX), en reglerad marknad som drivs av Nordic Growth Market (NGM) AB.

## Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Vi ser fortsatt stor efterfrågan på kapital av den karaktär som Apikal lånar ut till fastighetsbolag för finansiering av köp, utveckling och underhåll av fastigheter och/eller portföljer av fastigheter. Samtidigt får vi bekräftelse från investerare där Apikal ger dem möjlighet att låna ut pengar till fastighetssektorn via emitterade vinstandelsbevis och obligationer. Under 2015 avser vi att göra tre till fyra ytterligare emissioner av vinstandelsbevis.

Vi förväntar oss att fler aktörer kommer vilja vara med och konkurrera om utlåning vilket ställer ökade krav på Apikal att ytterligare trimma processer mot såväl fastighetsbolag som investerare.

## Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport i sammandrag är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga delar i årsredovisningslagen.

Under året har nya IFRS inte haft någon väsentlig effekt på bolagets finansiella rapporter.

## Väsentliga risker 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 och riskhantering

Bolaget är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker:

- Kreditrisk
- Likviditetsrisk
- Marknadsrisk

### **Kreditrisk**

Verksamheten i bolaget medför exponering mot kreditrisk. Kredit- och motpartsrisk avser den risk som föreligger att bolagets motparter av en eller annan orsak helt eller delvis inte uppfyller avtalade förpliktelser. Apikals verksamhet utgörs av fastighetslån med lämpliga säkerheter på tillgångssidan. 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.

Tabellen nedan visar bolagets kreditriskexponering fördelat på typ av motpart:

#### Total kreditriskexponering

	2014-12-31	2013-12-31
Fordran på stat och kommun	153	46 140
Fordran på kreditinstitut	32 680 070	39 480 989
Fastighetslån med säkerhet	89 000 000	0
Företag	1 504 072	0
Upplupna intäkter	<u>431 777</u>	<u>78 630</u>
	123 616 072	39 605 759

#### Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken att vid given tidpunkt inte kunna leva upp till sina betalningsförpliktelser. Apikal följer löpande upp verksamhetens betalningsströmmar. Bolagets verksamhet finansieras dels med kapital- och vinstandelsbevis, dels med eget kapital. Bolagets likviditetsrisk består i huvudsak av möjligheten att ej kunna återbetala de emitterade kapital- och vinstandelsbevisen. Andelsägarna är beroende av att fastighetslåntagaren kan återbetala utlånade medel. Återbetalningen av kapital- och vinstandelsbevis sker i takt med att fastighetslånen förfaller till betalning och likviditet inflyter eller i takt med att avkastningen realiserar. Ingen återbetalning av kapital- och vinstandelsbevisen sker utan att likviditet finns varför likviditetsrisken är mycket låg.

#### Marknadsrisk

Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisk indelas av IFRS i tre typer, valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. Den marknadsrisk som främst påverkar bolaget utgörs av ränterisk.

Ränterisk är risken att värdet på finansiella instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden och förändringar i kassaflöden. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Apikals utlåning sker till fast ränta och ersättningen till andelsinnehavarna betalas från den ränta som utlåningen genererar. Det vill säga genom att inlåningen i de allra flesta fall sker till rörlig ränta med ett avtalat förvaltningsarvode som tillfaller bolaget. Det innebär att räntemarginalen förblir oförändrad över tid. Verksamheten genererar således ingen reell ränterisk.

## Finansiella instrument; redovisning och värdering

Bolaget har valt att i enlighet med undantaget i RFR 2 inte tillämpa reglerna om finansiella instrument i IAS 39. Finansiella anläggningstillgångar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning, medan finansiella omsättningstillgångar värderas enligt lägsta värdets princip. Räntebärande instrument (såsom fastighetslån och kapital- och vinstandelsbevis) värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstillfället.

## Finansiella tillgångar och skulder

Information om redovisade värden per kategori av finansiella instrument

2014

	Låne- och kundfordringar	Andra finansiella skulder
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Fastighetslån	89 000 000	
Kundfordringar	1 504 072	
Övriga fordringar	153	
Upplupna intäkter	431 777	
Kassa och bank	32 680 070	
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>123 616 072</b>	
<b>Finansiella skulder</b>		
Kapital- och vinstandelsbevis		120 066 870
Leverantörsskulder		11 250
Övriga kortfristiga skulder		18 234
Upplupna kostnader		2 435 668
<b>Summa finansiella skulder</b>		<b>122 532 022</b>

2013

	Låne- och kundfordringar	Andra finansiella skulder
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Upplupna intäkter	78 630	
Kassa och bank	39 480 989	
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>39 559 619</b>	
<b>Finansiella skulder</b>		
Kapital- och vinstandelsbevis		39 177 314
Leverantörsskulder		19 890
Upplupna kostnader		78 572
<b>Summa finansiella skulder</b>		<b>39 275 776</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 verkliga värdet väsentligen avviker från redovisat värde. Fastighetslånen och de emitterade värdepappren är upptagna till upplupet anskaffningsvärde vilket får anses vara en god approximation för marknadsvärdet. Bolaget har inte några andra fastförräntade tillgångar eller skulder. Bolaget bedömer således att det verkliga värdet i allt väsentligt överrensstämmer med redovisat värde.

## **Närstående**

Bolaget har en närståenderelation med sitt moderbolag. Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor. Inga transaktioner mellan bolagen har skett utöver avtalat arrangörs- och förvaltningsarvode.

## **Revision**

Uppgifterna i Bokslutskommunikén har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

## **Undertecknande**

Bokslutskommunikén ger en rättvisande översikt av bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget står inför.

Stockholm 2015-02-27

Martin Fredriksson  
Verkställande Direktör

## Resultaträkning

Kr	Q4 2014	Q4 2013	Helåret 2014	Helåret 2013
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>				
Rörelsens intäkter	<u>517 600</u>	<u>78 630</u>	<u>1 601 397</u>	<u>78 630</u>
	517 600	78 630	1 601 397	78 630
<b>Rörelsens kostnader</b>				
Övriga externa kostnader	-270 730	-273 123	-1 245 472	-293 164
Personalkostnader	<u>-223 721</u>	<u>-3 343</u>	<u>-342 914</u>	<u>-3 343</u>
	-494 451	-276 466	-1 588 386	-296 507
<b>Rörelseresultat</b>	<b>23 149</b>	<b>-197 836</b>	<b>13 011</b>	<b>-217 877</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	2 362 440	1 720	6 777 608	1 720
Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-2 359 072</u>	-	<u>-6 774 958</u>	-
	3 368	1 720	2 650	1 720
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>26 517</b>	<b>-196 116</b>	<b>15 661</b>	<b>-216 157</b>
Skatt på årets resultat	-	46 140	-46 140	46 140
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>26 517*</b>	<b>-149 976*</b>	<b>-30 479*</b>	<b>-170 017*</b>

\*Periodens/Årets resultat sammanfaller  
med periodens/årets totalresultat



## Balansräkning

Kr	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Fastighetslån	89 000 000	0
Uppskjuten skattefordran	<u>0</u>	<u>46 140</u>
	89 000 000	46 140
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>89 000 000</b>	<b>46 140</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Kundfordringar	1 504 072	0
Övriga fordringar	12 344	0
Upplupna intäkter	<u>431 778</u>	<u>78 630</u>
	1 948 194	78 630
<b>Kassa och bank</b>		
Kassa och bank	<u>32 680 070</u>	<u>39 480 989</u>
	32 680 070	39 480 989
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>34 628 264</b>	<b>39 559 619</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>123 628 264</b>	<b>39 605 759</b>

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Aktiekapital	<u>500 000</u> 500 000	<u>500 000</u> 500 000
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserad vinst eller förlust	579 983	0
Periodens resultat	<u>-30 479</u>	<u>-170 017</u>
	549 504	-170 017
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 049 504</b>	<b>329 983</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Kapital- och vinstandelsbevis	<u>120 066 870</u> 120 066 870	<u>39 177 314</u> 39 177 314
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>120 066 870</b>	<b>39 177 314</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	11 250	19 890
Övriga kortfristiga skulder	64 972	0
Upplupna kostnader	<u>2 435 668</u>	<u>78 572</u>
	2 511 890	98 462
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 511 890</b>	<b>98 462</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>122 578 760</b>	<b>39 275 776</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>123 628 264</b>	<b>39 605 759</b>

## Poster inom linjen

Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

## Rapport över förändringar i eget kapital

2013	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
		Aktiekapital	Balanserad vinst	
Kr				
<b>Ingående balans per 2 feb 2013</b>				
	-	-	-	-
Nybildande	500 000			500 000
Årets förlust			-170 017	-170 017
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
		-		-
<b>Utgående balans per 31 dec 2013</b>				
	<b>500 000</b>	<b>-</b>	<b>-170 017</b>	<b>329 983</b>
2014	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
		Aktiekapital	Balanserad vinst	
Kr				
<b>Ingående balans per 1 jan 2014</b>				
	<b>500 000</b>	<b>-</b>	<b>-170 017</b>	<b>329 983</b>
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämman		-170 017	170 017	
Årets förlust			-30 479	-30 479
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Inbetalt 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>

Bolaget har erhållit ett ovillkorat aktieägartillskott om 750 000 kr.

## Rapport över kassaflöden

Kr	Q4 2014	Q3 2014	Helåret 2014	Helåret 2013
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat efter finansiella poster	26 517	-196 116	15 661	-216 157
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>				
Betald inkomstskatt	-	46 140	-46 140	46 140
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>26 517</b>	<b>-149 976</b>	<b>-30 479</b>	<b>-170 017</b>
<b>Förändringar i rörelsekapitalet</b>				
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-564 031	-78 630	-1 869 564	-78 630
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>432 468</u>	<u>88 462</u>	<u>2 413 428</u>	<u>98 462</u>
	<b>-131 563</b>	9 832	543 864	19 832
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-105 046</b>	<b>-140 144</b>	<b>513 385</b>	<b>-150 185</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar, fastighetslån (-)	7 000 000	-	-89 000 000	-
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar, uppskjuten skatt (-)	-	-46 140	46 140	-46 140
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>7 000 000</b>	<b>-46 140</b>	<b>-88 953 860</b>	<b>-46 140</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Nyemission	-	-	-	500 000
Erhållna aktieägartillskott	-	-	750 000	-
Emission av vinstandelslån	20 722 134	39 177 314	80 889 556	39 177 314
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>20 722 134</b>	<b>39 177 314</b>	<b>81 639 556</b>	<b>39 677 314</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>27 617 088</b>	<b>38 991 030</b>	<b>-6 800 919</b>	<b>39 480 989</b>
Likvida medel vid årets början	5 062 982	489 959	39 480 989	0
Likvida medel vid årets slut	32 680 070	39 480 989	32 680 070	39 480 989