

# DELÅRSRAPPORT

## 1 januari – 30 sep 2014

---

för

Apikal Fastighetspartner AB (publ)

Org.nr. 556921-1708

## **Förvaltningsberättelse**

### **Allmänt om verksamheten**

Bolaget skall som verksamhet tillhandahålla lånekapital för fastighetstransaktioner. Lånekapitalet finansieras genom att vi emitterar varianter av obligationer. 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.

### **Utveckling av bolagets verksamhet**

Under perioden som delårsrapporten avser har bolaget genomfört 2 emissioner av kapital- och vinstandelsbevis, Apex 2 och Apex 3. Bolaget har tecknat 7 lån vilket innebär att största delen av kapitalet i Apex 1-3 är utlånat.

Verksamheten är finansierad med eget kapital samt vinstandelslån. Under perioden har 750 tKr erhållits som aktieägartillskott för att ytterligare förstärka det egna kapitalet i bolaget. Investeringsperioden enligt villkoren för vinstandelslånen har löptid 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%, för Apex 1, Apex 2 och Apex 3, 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.

Under juli månad har delar av styrelsen förändrats. Håkan Johansson, Rickard Fischerström, Magnus Löfgren och Thomas Sipos har överlämnat sina styrelseposter till Thomas Olsson (ordf) och Jonas Wetterfors. Martin Fredriksson har tillträtt som VD. Olof Gustafsson och Fredrik Langley kvarstår som ledamöter sedan tidigare.

## Resultat och ställning

Resultatet efter finansiella poster under de första tre kvartalen uppgår till -11 (-20) tKr. Rörelseresultatet under perioden uppgår till -10 (-20) tKr.

Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid periodens slut till 96 000 (0) tKr.

Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 99 345 (0) tKr.

Eget Kapital uppgick till 1 023 (480) tKr.

## Ägarförhållanden

Apikal Fastighetspartner AB (publ) ägs till 65 % av Strukturinvest Fondkommission (FK) AB, 30 % av Martin Fredriksson och resterande 5 % av Thomas Olsson.

## Händelser efter balansdagen

I början av fjärde kvartalet gemonfördes en utökning av Apex 3 med 22000 (0) tkr. Bolaget förväntar sig att genomföra ytterligare en Apex under fjärde kvartalet 2014. Målsättningen är att ha emissionen stängd samt att investerat kapital skall vara utlånat till ett eller flera fastighetsbolag i samband med årsskiftet. Möjlig låntagare namnges för investerare i samband med stängning av emissionen.

## Övrigt

Bolagets kapital- och vinstandelsbevis är 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 noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 2014-09-30</b>	<b>2013-02-02 2013-09-30</b>	<b>2013-02-02 2013-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>				
Nettoomsättning	1	597 981	-	78 630
Övriga intäkter		<u>245 064</u>	=	=
		843 045	-	78 630
<b>Rörelsens kostnader</b>				
Övriga externa kostnader		-733 991	-20 041	-293 164
Personalkostnader	2	<u>-119 194</u>	=	<u>-3 343</u>
		- 853 185	-20 041	-296 507
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-10 140</b>	<b>-20 041</b>	<b>-217 877</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	-	1 720
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-720</u>	=	=
		-718	-	1 720
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-10 857</b>	<b>-20 041</b>	<b>- 216 157</b>
Skatt på periodens resultat	3	-46 140	-	46 140
<b>Periodens resultat</b>		<b>-56 997</b>	<b>-20 041</b>	<b>-170 017</b>

## Rapport över Totalresultat

Periodens resultat	-56 997	-20 041	-170 017
Övrigt totalresultat	-	-	-
Övrigt totalresultat för perioden, netto efter skatt	-	-	-
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>-56 997</b>	<b>-20 041</b>	<b>-170 017</b>

## Balansräkning

	Not	2014-09-30	2013-09-30	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Finansiella anläggningstillgångar	4	<u>96 000 000</u> 96 000 000	<u>0</u> 0	<u>46 140</u> 46 140
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>96 000 000</b>	<b>0</b>	<b>46 140</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
<b>Kortfristiga fordringar</b>				
Kundfordringar		1 126 233	0	0
Övriga fordringar		151	0	0
Upplupna intäkter		<u>257 778</u>	<u>0</u>	<u>78 630</u>
		1 384 162	0	78 630
<b>Kassa och bank</b>				
Kassa och bank		<u>5 062 982</u> 5 062 982	<u>489 959</u> 489 959	<u>39 480 989</u> 39 480 989
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 447 144</b>	<b>489 959</b>	<b>39 559 619</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>102 447 144</b>	<b>489 959</b>	<b>39 605 759</b>

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2014-09-30</b>	<b>2013-09-30</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>				
<b>Bundet eget kapital</b>				
Aktiekapital	5	<u>500 000</u> 500 000	<u>500 000</u> 500 000	<u>500 000</u> 500 000
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst eller förlust		579 983	0	0
Periodens resultat		<u>-56 997</u>	<u>-20 041</u>	<u>-170 017</u>
		522 986	20 041	-170 017
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 022 986</b>	<b>479 959</b>	<b>329 983</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Kapital- och vinstandelslån	6	<u>99 344 736</u> 99 344 736	<u>0</u> 0	<u>39 177 314</u> 39 177 314
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>99 344 736</b>	<b>0</b>	<b>39 177 314</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Leverantörsskulder		24 279	0	19 890
Övriga skulder till koncernföretag		4 175	0	0
Övriga kortfristiga skulder		41 009	0	0
Upplupna kostnader	7	<u>2 009 959</u> 2 079 422	<u>10 000</u> 10 000	<u>78 572</u> 98 462
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 079 422</b>	<b>10 000</b>	<b>98 462</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>101 424 158</b>	<b>10 000</b>	<b>39 275 776</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>102 447 144</b>	<b>489 959</b>	<b>39 605 759</b>

#### POSTER INOM LINJEN

<b>Ställda säkerheter</b>	Inga	Inga	Inga
<b>Ansvarsförbindelser</b>	Inga	Inga	Inga

## Rapport över förändringar i Eget Kapital

	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 2 feb 2013</b>	-	-	-	-
Nybildande	500 000			500 000
Periodens förlust			-20 041	-20 041
<b>Transaktioner med aktieägare</b>		-		-
<b>Utgående balans per 30 sep 2014</b>	<b>500 000</b>	<b>-</b>	<b>-20 041</b>	<b>479 959</b>

	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
<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	
Periodens förlust			-56 997	-56 997
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Inbetalt aktieägartillskott		750 000		750 000
<b>Utgående balans per 30 sep 2014</b>	<b>500 000</b>	<b>579 983</b>	<b>-56 997</b>	<b>1 022 986</b>

Bolaget har erhållit ett ovillkorat aktieägartillskott om 750 000 kr.

## Kassaflödesanalys

	2014-09-30	2013-09-30	2013-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten	618 431	-10 041	-150 185
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-95 953 860	0	-46 140
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	60 917 422	500 000	39 677 314
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-34 418 007</b>	<b>489 959</b>	<b>39 480 989</b>
Likvida medel vid periodens början	39 480 989	0	0
Likvida medel vid periodens slut	5 062 982	489 959	39 480 989



## **Tilläggsupplysningar**

### ***Redovisningsprinciper***

Delårsrapporten är upprättad enligt årsredovisningslagen (ÅRL) och Rådet för Finansiell Rapportering rekommendation nr 2, samt IAS 34 Delårsrapportering.

### ***Klassificering av anläggningstillgångar och omsättningstillgångar i balansräkningen***

Till anläggningstillgångar hör lånefordringar för vilka det finns en avsikt att hålla till förfall. Till omsättningstillgångar hör kundfordringar, övriga tillgångar samt bankkonton.

### ***Finansiella instrument; redovisning och värdering***

Bolaget klassificerar sina finansiella tillgångar i kategorin lånefordringar, fastighetslån. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte den finansiella tillgången förvärvades. Ledningen fastställer klassificeringen av de finansiella tillgångarna vid det första redovisningstillfället.

Lånefordringarna är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i finansiella anläggningstillgångar med undantag för poster med en förfalldag mindre än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som omsättningstillgång.

### ***Fastighetslån***

Fastighetslån värderas till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden. Om objektiva bevis på värdenedgång föreligger prövas om det redovisade värdet behöver skrivas ned. Effektivräntan utgörs av den ränta som gör att lånets framtida kassaflöden diskonterat uppgår till lånebeloppet med tillägg för eventuella direkta transaktionskostnader.

### ***Kortfristiga fordringar***

Kortfristiga fordringar redovisas till nominella belopp, då löptiderna är korta.

### ***Likvida medel***

Likvida medel består av omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos bank.

### ***Kapital- och vinstandelslån***

Kapital- och vinstandelslån tas upp till upplupet anskaffningsvärde. Positiv avkastning på kapital- och vinstandelslånen redovisas som räntekostnader för bolaget och ingår i marknadsvärdet. Realiserade räntor på innehav i portföljen med avdrag för periodens kostnader utbetalas kvartalvis och sker i SEK via Euroclear AB. Ingen del av avkastningen på kapital- och vinstandelslånen garanteras av emittenten.

Övriga fordringar och skulder tas upp i balansräkningen till nominellt belopp eller till det värde som de bedöms inflyta till.

### ***Intäktsredovisning***

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget samt att intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Avdrag görs för lämnade rabatter.

### ***Räntekostnader***

Respektive periods räntekostnad utgörs av effektivräntan multiplicerad med lånets upplupna anskaffningsvärde vid periodens början.

### ***Inkomstskatt***

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång återvinnas. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

### ***Närståendetransaktioner***

Företaget står under ett bestämmande inflytande från moderbolaget Strukturinvest Fondkommission (FK) AB. Inga transaktioner med moderbolaget har ägt rum under perioden utöver arrangörs- och distributionsarvode samt aktieägartillskott.

### ***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***

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 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 löpande över sina lånefordringar för att bedöma behovet av reservering för osäkra fordringar. Bedömning görs individuellt för varje låneavtal.

## Upplysningar till enskilda poster

### Not 1 Ränteintäkter och räntekostnader hänförliga till rörelsen

	<b>2014-01-01- 2014-09-30</b>	<b>2013-02-02- 2013-09-30</b>
Ränteintäkter	4 415 166	0
Räntekostnader	<u>-4 415 166</u>	<u>0</u>
	0	0

Ränteintäkterna genereras från fastighetslånen och räntekostnaderna från kapital- och vinstandelslånen.

### Not 2 Personal

Bolaget har en anställd VD. VD anställdes 2014-09-01.

	<b>2014-01-01- 2014-09-30</b>	<b>2013-02-02- 2013-09-30</b>
Löner och ersättningar	85 955	0
Sociala avgifter	<u>29 855</u>	<u>0</u>
	115 810	0

Pension utgår motsvarande ITPK avtal.

### Not 3 Skatt på årets resultat

	<b>2014-01-01- 2014-09-30</b>	<b>2013-02-02- 2013-09-30</b>
Uppskjuten skatt	<u>-46 140</u>	<u>46 140</u>
	-46 140	46 140

Den redovisade uppskjutna skattefordran har återförts då bolaget fortsatt går med förlust.

### Not 4 Finansiella anläggningstillgångar

	<b>2014-09-30</b>	<b>2013-09-30</b>
Fastighetslån	96 000 000	0
Upplupen ränta	<u>0</u>	<u>0</u>
	96 000 000	0

Fastighetslånen har förfallodatum mellan åren 2018-2019.

### Not 5 Upplysningar om aktiekapital

	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvotvärde per aktie</b>
Antal/värde vid årets ingång	500 000	1,00
Antal/värde vid periodens utgång	500 000	1,00

### **Not 6 Kapital- och vinstandelslån**

	<b>2014-09-30</b>	<b>2013-09-30</b>
Amortering inom 2-5 år	39 106 522	0
Amortering efter 5 år	<u>60 238 213</u>	<u>0</u>
	99 344 735	0

Nominellt värde utgör 103 000 tKr.

Kapital- och vinstandelslånen har klassificerats till andra finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde då tillförlitliga kontinuerlig indata saknas. Värdering har gjorts till upplupet anskaffningsvärde.

### **Investerarredovisning**

De kapital- och vinstandel som har emitterats löper med avkastning från och med första emissionstillfället 2013-10-09. Av tabellen nedan framgår resultatet för investerarna:

	<b>2014-09-30</b>	<b>2013-09-30</b>
Ränteintäkter	4 480 167	0
Övriga intäkter	210 000	0
Management Fee	-641 876	0
Arrangörsarvode	-555 000	0
Övriga specifika kostnader	<u>-328 807</u>	<u>0</u>
Utbetald avkastning	3 164 484	0

### **Not 7 Upplupna kostnader**

	<b>2014-09-30</b>	<b>2013-09-30</b>
Räntekostnader	1 987 083	0
Övriga kostnader	<u>22 875</u>	<u>10 000</u>
	2 009 958	10 000

### **Not 8 Koncernförhållanden**

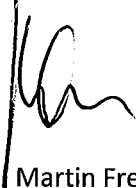
Övergripande koncernredovisning upprättas av:  
Primrose Capital AB, org nr 556748-8803, med säte i Göteborg.

Minsta koncernredovisning upprättas av:  
Strukturinvest Fondkommission (FK) AB, org nr 556759-1721, med säte i Göteborg.

## Undertecknande

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

Stockholm 2014-11-27



Martin Fredriksson  
*Verkställande Direktör*

Rapporten har inte varit föremål för särskild granskning av revisorerna.