

# DELÅRSRAPPORT

## 1 januari – 30 juni 2015

---

för

Apikal Fastighetspartner AB (publ)

Org.nr. 556921-1708

*POG W*  
*T-PA*

## 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 Grev Turegatan 14, 114 46 Stockholm.

## VD har ordet

Apikals roll på kapitalmarknaden som en alternativ långgivare till fastighetsbolag har under årets första halvår blivit ytterligare bekräftad. Behovet av juniorkapital i samband med fastighetsförvärv, tilläggsförvärv och fastighetsutveckling är stort från såväl mindre och mellanstora fastighetsbolag som större fastighetsbolag. Kombinationen att låna ut kapital på längre löptid samtidigt som vi ger låntagande fastighetsbolag den flexibilitet de behöver för att ha en effektiv kapitalstruktur har visat sig vara ett fortsatt vinnande koncept. Även alternativet att låna juniorkapital bilateralt från en aktör som Apikal som alternativ till att publikt marknadsföra en kapitalanskaffning har visat sig locka allt fler fastighetsbolag.

Investerare i Apikals emitterade ränteprodukter får ett värdepapper som ger en bra riskjusterad avkastning jämfört med många från fastighetsbolag publikt emitterade obligationer. Fram till och med andra kvartalet 2015 så har Apikal genomfört totalt fem emissioner. Blickar vi framåt och i takt med att emissionernas storlek ökar ser vi ett ökat intresse från en bredare investerarsbas av såväl privata som institutionella investerare.

Vi ser med glädje fram emot att fortsätta vårt arbete på denna inslagna väg genom att under årets andra halvår återkomma till marknaden med fler emissioner och kapital att låna ut till fastighetsbolag.

## Utveckling av bolagets verksamhet, andra kvartalet 2015

Bolaget är inne i en expansiv fas och balansomslutningen växer snabbt. Under kvartalet genomfördes en emission av kapital- och vinstandelsbevis, Apex 5, med ett nominellt värde på 100 mkr. Bolaget tecknade fyra nya lån vilket innebär att allt tillgängligt kapital i Apex 1-5 är utlånat. Lånepportföljen har ökat med 158 mkr från 169 mkr vid utgången av första kvartalet till 327 mkr vid utgången av andra kvartalet.

Bolaget förväntar sig att genomföra ytterligare en till två Apex emissioner under tredje kvartalet 2015. Arbetet med en publik emissionen har påbörjats. Målsättningen är att ha emissionerna

stängda samt att investerat kapital skall vara utlånat till ett eller flera fastighetsbolag inom en månad efter startdag i respektive Apex. Möjlig låntagare namnges för investerare i samband med stängning av emissionen.

Verksamheten är finansierad med eget kapital samt 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 113 mkr)	2020-01-07
Apex 5 (nom. belopp 100 mkr)	2020-07-03

Räntenivån på lånen netto till investerarna efter avgifter ligger i det indikerade spannet om 6-8%, för samtliga Apex-produkter, 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 löper enligt tidsplan.

## Resultat och ställning, kvartal 2 2015

Resultatet efter finansiella poster under kvartalet uppgår till 1 166 (-180) tkr. Rörelseresultatet under perioden uppgår till 1 165 (-180) tkr. Den stora skillnaden i resultatet är hänförlig till den ökande volymen av kapital- och vinstandelslån.

Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid periodens slut till 327 000 (71 000) tkr.


Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 328 683 (71 360) tkr.

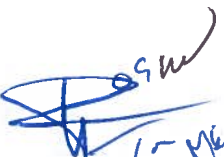
Eget Kapital uppgick till 2 520 (944) tkr.

## Ägarförhållanden

Apikal Fastighetspartner AB (publ) ägs till 51 % av Strukturinvest Fondkommission (FK) AB, 30 % av bolagets VD, Martin Fredriksson, och resterande 19 % av nyckelpersoner i Strukturinvestkoncernen.

## Händelser efter kvartalets utgång

Arbetet med nästa Apex är påbörjad och vi hoppas att under årets tredje kvartal emittera denna, vår sjätte produkt vilken kommer vara volymmässigt i nivå med Apex 5. 



## 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.

## 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.

### *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.

### **Närståendetransaktioner**

Bolaget har en närståenderelation med sitt moderbolag. Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor. Transaktioner mellan bolagen har skett i form av avtalat arrangörs- och förvaltningsarvode. Apikal har också köpt administrativa tjänster från moderbolaget. Under första halvåret av 2015 uppgår kostnaderna för avtalat arrangörs- och förvaltningsarvode till 7 054 tkr, varav 2 229 tkr är hänförliga till Apikals resultat och 4 825 tkr som tillåten kostnad i investerarredovisningen. Kostnaderna för de administrativa tjänsterna har under första halvåret uppgått till 347 tkr.

Per 30 juni 2015 har Apikal en skuld till sitt moderbolag på 1 665 tkr som består av ej fakturerat förvaltningsarvode (37 tkr), andel av management fee (123 tkr) samt arrangörsarvode (1 505 tkr).


### **Kommande rapportdatum**

Vi planerar att publicera:

Kvartalsrapport för kvartal 3 2015 den 20 november 2015.

### **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 balansräkningar med särskilda upplysningar. 



## Resultaträkning

	2015-01-01 2015-06-30	2014-01-01 2014-06-30	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	6 229 661	542 287**	1 601 397
Övriga intäkter	<u>214 088</u>	-	-
	6 443 749	542 287	1 601 397
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	-3 715 608	-631 923	-1 245 472
Personalkostnader	<u>-878 782</u>	-	<u>-342 914</u>
	-4 594 390	- 631 923	-1 588 386
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 849 359</b>	<b>-89 636</b>	<b>13 011</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 722 068	2 668 833	6 777 608
Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-7 724 256</u>	<u>-2 668 833</u>	<u>-6 774 958</u>
	-2 188	0	2 650
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1 847 170</b>	<b>-89 636</b>	<b>15 661</b>
Skatt på periodens resultat	-376 769	-46 140	-46 140
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 470 401*</b>	<b>-135 776*</b>	<b>-30 479*</b>

\*Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

\*\*Enligt delårsrapport 2014-06-30 inkluderade posten "Nettoomsättning" ränteintäkter som i denna rapport har flyttats till posten "Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter".

M

09 m  
10 m

## Balansräkning

	2015-06-30	2014-06-30	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Fastighetslån	<u>327 000 000</u>	<u>71 000 000</u>	<u>89 000 000</u>
	327 000 000	71 000 000	89 000 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>327 000 000</b>	<b>71 000 000</b>	<b>89 000 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	2 259 222	-	1 504 072
Fordringar på koncernföretag	-	733 875	-
Övriga fordringar	32 502	36 628	12 344
Upplupna intäkter	<u>2 761 414</u>	<u>189 583</u>	<u>431 778</u>
	5 053 138	960 086	1 948 194
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	<u>7 017 582</u>	<u>1 821 816</u>	<u>32 680 070</u>
	7 017 582	1 821 816	32 680 070
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>12 070 720</b>	<b>2 781 902</b>	<b>34 628 264</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>339 070 720</b>	<b>73 781 902</b>	<b>123 628 264</b>

 09  
10-11

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2015-06-30	2014-06-30	2014-12-31
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	<u>500 000</u> 500 000	<u>500 000</u> 500 000	<u>500 000</u> 500 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	549 504	579 983	579 983
Periodens resultat	<u>1 470 401</u>	<u>-135 776</u>	<u>-30 479</u>
	2 019 905	444 207	549 504
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 519 905</b>	<b>944 207</b>	<b>1 049 504</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Kapital- och vinstandelslån	<u>328 682 621</u> 328 682 621	<u>71 360 475</u> 71 360 475	<u>120 066 870</u> 120 066 870
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>328 682 621</b>	<b>71 360 475</b>	<b>120 066 870</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	313 035	37 419	11 250
Övriga skulder till koncernföretag	1 665 382	-	-
Aktuell skatteskuld	376 769	-	-
Övriga kortfristiga skulder	180 590	3 299	64 972
Upplupna kostnader	<u>5 332 418</u> 7 868 194	<u>1 436 502</u> 1 477 220	<u>2 435 668</u> 2 511 890
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>7 868 194</b>	<b>1 477 220</b>	<b>2 511 890</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>336 550 815</b>	<b>72 837 695</b>	<b>122 578 760</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>339 070 720</b>	<b>73 781 902</b>	<b>123 628 264</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>	Inga	Inga	Inga
<b>Ansvarsförbindelser</b>	Inga	Inga	Inga

*Handwritten signature and initials*



## Rapport över förändringar i Eget Kapital

2014-06-30	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 1 jan 2014</b>	500 000	-	-170 017	329 983
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämman		-170 017	170 017	
Periodens förlust			-135 776	-135 776
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
Inbetalt aktieägartillskott		750 000		750 000
<b>Utgående balans per 30 juni 2014</b>	500 000	579 983	-135 776	944 207

Bolaget har erhållit ett ovillkorat aktieägartillskott från moderbolaget under perioden om 750 000 kr.

2014-12-31	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 1 jan 2014</b>	500 000	-	-170 017	329 983
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>	500 000	579 983	-30 479	1 049 504

Bolaget har erhållit ett ovillkorat aktieägartillskott från moderbolaget under året om 750 000 kr.

*NK*

*09 NK*  
*10/10/14*

2015-06-30	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b><i>Ingående balans per 1 jan 2015</i></b>	<b>500 000</b>	<b>579 983</b>	<b>-30 479</b>	<b>1 049 504</b>
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämman		-30 479	30 479	
Periodens vinst			1 470 401	1 470 401
<b>Transaktioner med aktieägare</b>				
<b><i>Utgående balans per 30 juni 2015</i></b>	<b>500 000</b>	<b>549 504</b>	<b>1 470 401</b>	<b>2 519 905</b>

*M*

*09 m*  
*[Signature]*

## Rapport över kassaflöden

Kr	2015-01-01 2015-06-30	2014-01-01 2014-06-30	2014-01-01 2014-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	1 847 171	-89 636	15 661
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelseresultat</b>	<b>1 847 171</b>	<b>-89 636</b>	<b>15 661</b>
<b>Förändringar i rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-3 104 945	-881 456	-1 869 564
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>4 979 534</u>	<u>1 378 758</u>	<u>2 413 428</u>
	1 874 589	497 302	543 864
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 721 759</b>	<b>407 666</b>	<b>559 525</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i finansiella tillgångar, fastighetslån	-238 000 000	-71 000 000	-89 000 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-238 000 000</b>	<b>-71 000 000</b>	<b>-89 000 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna ovillkorade aktieägartillskott	-	750 000	750 000
Emission av vinstandelslån	208 615 752	32 183 161	80 889 556
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>208 615 752</b>	<b>32 933 161</b>	<b>81 639 556</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-25 662 489</b>	<b>-37 659 173</b>	<b>-6 800 919</b>
Likvida medel vid årets början	32 680 070	39 480 989	39 480 989
Likvida medel vid årets slut	7 017 582	1 821 816	32 680 070

## Betalda räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten

Kr			
Erhållen ränta	7 722 068	2 668 833	6 777 608
Erlagd ränta	7 724 256	2 668 833	6 774 958

 09  
10/14

## Särskilda upplysningar

### Finansiella tillgångar och skulder

Information om redovisade värden per kategori av finansiella instrument

2015-06-30

	Låne- och kundfordringar	Andra finansiella skulder
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Fastighetslån	327 000 000	
Kundfordringar	2 259 222	
Övriga fordringar	32 502	
Upplupna intäkter	2 761 414	
Kassa och bank	7 017 582	
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>339 070 720</b>	
<b>Finansiella skulder</b>		
Kapital- och vinstandelslån		338 000 000
Leverantörsskulder		313 035
Övriga kortfristiga skulder		1 770 957
Upplupna kostnader		5 332 418
<b>Summa finansiella skulder</b>		<b>345 416 410</b>

2014-06-30

	Låne- och kundfordringar	Andra finansiella skulder
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Fastighetslån	71 000 000	
Övriga fordringar	36 628	
Upplupna intäkter	189 583	
Kassa och bank	1 821 816	
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>73 048 027</b>	
<b>Finansiella skulder</b>		
Kapital- och vinstandelslån		75 000 000
Leverantörsskulder		37 419
Övriga kortfristiga skulder		
Upplupna kostnader		1 436 502
<b>Summa finansiella skulder</b>		<b>76 473 921</b>

2014-12-31



Handwritten signature and date, possibly "12-17".

	Låne- och kundfordringar	Andra finansiella skulder
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Fastighetslån	89 000 000	
Kundfordringar	1 504 072	
Övriga fordringar	12 344	
Upplupna intäkter	431 777	
Kassa och bank	32 680 070	
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>123 628 263</b>	
<b>Finansiella skulder</b>		
Kapital- och vinstandelslån		125 000 000
Leverantörsskulder		11 250
Övriga kortfristiga skulder		64 972
Upplupna kostnader		2 435 668
<b>Summa finansiella skulder</b>		<b>127 511 890</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, möjligheten för Apikal och Apikals låntagare att återbetala emitterade värdepapper i förtid 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 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. *AK*

*09 M*  
*14 17*

## Undertecknande

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

Stockholm 2015-08-18



Jonas Wetterfors  
Styrelsens ordförande



Olof Gustafsson  
Styrelseledamot



Fredrik Langley  
Styrelseledamot



Thomas Olsson  
Styrelseledamot



Martin Fredriksson  
Verkställande direktör

Vår granskningsberättelse har avlämnats den 18 augusti 2015

KPMG AB



Märten Asplund  
Auktoriserad revisor

## Revisors rapport avseende översiktlig granskning av delårsrapport

Till styrelsen i Apikal Fastighetspartner AB (publ)

Org nr: 556921-1708

### Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av bifogade delårsrapport för Apikal Fastighetspartner AB (publ) per 30 juni 2015 och den sexmånadersperiod som avslutades då. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen med beaktande av de undantag och tillägg som framgår av RFR 2. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

### Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning SÖG 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisions sed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

### Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att den bifogade delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen med beaktande av de undantag och tillägg som framgår av RFR 2.

Stockholm den 18 augusti 2015

KPMG AB



Mårten Asplund  
Auktoriserad revisor