



Apikal
Fastighetspartner

Verkställande direktören för

Apikal Fastighetspartner AB (publ)

Org.nr. 556921-1708 lämnar härmed

Delårsrapport

för perioden 1 januari – 31 mars 2021

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

Finansieringsmarknaden håller på att ändras och vi ser en ökande roll för icke-banker som finansiärer till fastighetsbolag. Traditionella banker är fortfarande huvudsakliga långgivare till fastighetsbolag men att det tar allt längre tid och generellt svårare att säkra bankfinansiering i marknaden.

De påbörjade vaccinationerna runt om i världen samt i Sverige ger hopp även om vaccinationstakten och återöppnandet av ekonomier har skett i en mer defensiv takt än vad som förväntades i slutet av 2020.

Branscher som fortfarande påverkas negativt utav corona pandemin är primärt hotel och handelsfastigheter. 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.

Apikal har många positiva dialoger med såväl befintliga som nya potentiella låntagare som efterfrågar kapital för att effektivisera och utveckla sina verksamheter. Vi ser att marknaden för hyresrättsbostäder är fortsatt stark, likaså efterfrågan på mark och byggrätter. Vi på Apikal Fastighetspartner är fortsatt lyhörda både mot marknadsutvecklingen och kundbehoven för att vidarutveckla vårt produktutbud och finansieringslösningar.

Utveckling av bolagets verksamhet, kvartal 1, 2021

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, 2021

Resultatet efter finansiella poster under kvartalet uppgår till 1 686 (1 201) tkr.
Rörelseresultatet under perioden uppgår till 1 056 (1 184) tkr.

Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid periodens slut till 602 866 (846 750) tkr.

Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 856 081 (871 162) tkr.

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 2 132 (1 716) 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. Bolaget håller sig även informerad genom kontakt med externa jurister och rådgivare avseende regulatoriska förändringar som kan ha påverkan på dess verksamhet.

Finansiella Risker

Bolaget är utsatt för främst kreditrisk, likviditetsrisk, marknadsrisk och ryktesrisk. Bolaget har genom avtal eliminerat sin direkta exponering gentemot kredit- 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 första kvartalet 2021 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 3 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 2021 publiceras 26 augusti 2021.

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

		2021 <u>jan-mars</u>	2020 <u>jan-mars</u>	2020 <u>jan-dec</u>
Rörelsens intäkter	Not			
Nettoomsättning		2 215 000	2 215 000	10 552 500
Övriga rörelseintäkter		489 953	52 900	595 793
		2 704 953	2 267 900	11 148 293
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader		(743 044)	(279 117)	(1 868 034)
Personalkostnader		(906 050)	(804 631)	(3 395 427)
Rörelseresultat		1 055 859	1 184 152	5 884 832
Finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande poster		19 482 223	15 100 201	70 977 442
Räntekostnader och liknande poster		(18 852 081)	(15 083 487)	(69 463 715)
Förändring i verkligt värde utgivna fastighetslån		(20 883 111)		(37 274 575)
Förändring i verkligt värde kapital- och vinstandelslån		20 883 111		37 274 575
Resultat före skatt		1 686 001	1 200 866	7 398 559
Skatt på årets resultat	1,3	(353 362)	(267 541)	(1 631 424)
Årets resultat*		1 332 639	933 325	5 767 135

* Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

Balansräkningar

		2021 31-mar	2020 31-mar	2020 31-dec
Tillgångar	Not			
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Utgivna fastighetslån		102 361 586	625 250 000	301 204 987
Summa anläggningstillgångar		102 361 586	625 250 000	301 204 987
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Utgivna fastighetslån		500 504 678	221 500 000	515 469 188
Övriga fordringar		262 877	156 687	424 009
Fordran koncernföretag		715 353	-	1 522 947
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 215 000	2 215 000	2 562 656
Kassa och bank		255 675 845	26 124 696	26 843 567
Summa omsättningstillgångar		759 373 753	249 996 383	546 822 367
Summa tillgångar	1,2,3	861 735 339	875 246 383	848 027 354
Eget kapital				
Aktiekapital		500 000	500 000	500 000
Balanserade vinstmedel		299 756	282 622	282 622
Periodens resultat		1 332 639	933 325	5 767 135
Summa eget kapital		2 132 395	1 715 947	6 549 757
Långfristiga skulder				
Kapital- och vinstandelslån		105 200 688	641 096 437	307 502 548
Summa långfristiga skulder		105 200 688	641 096 437	307 502 548
Kortfristiga skulder				
Kapital- och vinstandelslån		750 880 344	230 065 881	531 424 046
Leverantörsskulder		-	9 375	291 823
Aktuella skatteskulder		422 365	-	686 568
Övriga skulder		1 363 526	143 793	765 288
Skuld koncernföretag		1 192 406	1 733 147	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		543 615	481 803	807 324
Summa kortfristiga skulder		754 402 256	232 433 999	533 975 049
Summa eget kapital, avsättningar och skulder	1,2,3	861 735 339	875 246 383	848 027 354

Rapport över kassaflöden

	2021 <u>jan-mars</u>	2020 <u>jan-mars</u>	2020 <u>jan-dec</u>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	1 686 001	1 200 866	7 398 559
Betald inkomstskatt	(609 381)	(1 041 741)	(1 595 750)
	1 076 620	159 125	5 802 809
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	5 408 163	40 074 798	28 989 043
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	34 521	(1 904 862)	1 554 729
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 519 304	38 329 061	36 346 581
Investeringsverksamheten			
Utgivna fastighetslån	-	(40 000 000)	(70 000 000)
Återbetalda fastighetslån	227 300 000	-	30 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	227 300 000	(40 000 000)	(40 000 000)
Finansieringsverksamheten			
Utdelning	(5 750 000)	(4 500 000)	(4 500 000)
Emission av vinstandelslån	762 974	-	3 548 146
Återbetalning av vinstandelslån	-	(31 926 834)	(32 773 629)
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	(4 987 026)	(36 426 834)	(33 725 483)
Periodens kassaflöde	228 832 278	(38 097 773)	(37 378 902)
Likvida medel vid periodens början	26 843 567	64 222 469	64 222 469
Periodens kassaflöde	228 832 278	(38 097 773)	(37 378 902)
Likvida medel vid periodens slut	255 675 845	26 124 696	26 843 567
Betala räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten			
Erhållen ränta	19 482 223	15 100 188	70 977 442
Erlagd ränta	18 852 081	15 074 717	69 463 715

Rapporter över förändringar i eget kapital

2021-03-31

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 jan 2021	500 000	282 621	5 767 135	6 549 756
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		5 767 135	(5 767 135)	
Periodens resultat			1 332 639	1 332 639
Utdelning		(5 750 000)		(5 750 000)
Utgående balans per 31 mars 2021	500 000	299 756	1 332 639	2 132 395

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
Utdelning		(4 500 000)		(4 500 000)
Utgående balans per 31 mars 2020	500 000	282 621	933 325	1 715 946

2020-12-31

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 jan 2020	500 000	248 182	4 534 439	5 282 621
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		4 534 439	(4 534 439)	0
Periodens resultat			5 767 135	5 767 135
Utdelning		(4 500 000)		(4 500 000)
Utgående balans per 31 december 2020	500 000	282 621	5 767 135	6 549 756

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 som använts i den senaste årsredovisningen har tillämpats i denna kvartalsrapport.

Bolaget redovisar från och med Q2 2020 finansiella instrument i enlighet med IFRS 9 Finansiella instrument, istället för som tidigare i enlighet med de alternativa principer som anges i RFR 2 Redovisning för juridiska personer. I samband med övergången till IFRS 9 har valet gjorts att värdera utgivna fastighetslån respektive kapital- och vinstandelslån till verkligt värde via resultatet.

Om redovisningen skulle baseras på upplupet anskaffningsvärde och hänsyn tas till principerna för förväntade kreditförluster vid värdering av utgivna fastighetslån, skulle skillnader uppstå mellan de redovisade värdena på utgivna fastighetslån å ena sidan och kapital- och vinstandelslån å andra sidan, med anledning av att modellen för förväntade kreditförluster inte gäller för finansiella skulder. Bolaget står ingen kredit-, ränte- eller annan risk i relation till utgivna fastighetslån, utan dessa risker absorberas av kapital- och vinstandelslånen, varför olikheter i redovisningen på tillgångs- respektive skuldsidan skulle leda till inkonsekventa effekter i resultat- och balansräkning ('accounting mismatch'). Mot den bakgrunden har nämnda val gjorts att vid övergången till IFRS 9 klassificera utgivna fastighetslån respektive kapital- och vinstandelslån till verkligt värde via resultatet.

Effekterna av ovan ändrade principer är oväsentliga. Dels föreligger ingen väsentlig skillnad mellan de värden som tidigare redovisats i balansräkningen och berörda posters verkliga värden, dels uppgår verkligt värde på tillgångs- och skuldsidan till samma belopp. Likheten i verkliga värden gör att resultatet är opåverkat av förändringarna i de verkliga värdena. Med anledning av att effekterna inte är väsentliga har tidigare perioders redovisade värden inte räknats om, med effekt att förändringar i verkligt värde uppstår första gången i andra kvartalet föregående år.

I samband med principändringen har även presentationen av balansräkningen förändrats. Belopp som tidigare redovisats som kundfordringar, bestående av fakturerade räntor på utgivna fastighetslån, inkluderas i verkligt värde på utgivna fastighetslån och belopp som tidigare redovisats som upplupna räntekostnader inkluderas i verkligt värde på kapital- och vinstandelslån. Lån med förfall inom 12 månader klassificeras som omsättningstillgång respektive kortfristig skuld och lån med förfall efter 12 månader från bokslutsdagen klassificeras som anläggningstillgång respektive långfristig skuld.

Den skillnad som finns mellan verkligt värde på de utgivna fastighetslånen respektive kapital- och vinstandelslånen utgörs av medel i bolagets kassa och bank som inte ännu betalats vidare till investerarna eller investerats för investerarnas räkning.

Följande belopp har retroaktivt omklassificerats från angivna poster till utgivna fastighetslån respektive kapital- och vinstandelslån:

	2020
	31-mar
Kundfordringar (fakturerade räntor på utgivna fastighetslån)	3 887 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (upplupna räntekostnader)	17 035 842

Not 2) Finansiella tillgångar och skulder

Information om redovisade värden per kategori av finansiella instrument.

2021-03-31

	Verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaff- ningsvärde	Summa
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Fastighetslån	602 866 264		602 866 264
Övriga fordringar		978 230	978 230
Upplupna intäkter		2 215 000	2 215 000
Kassa och bank		255 675 845	255 675 845
Summa finansiella tillgångar	602 866 264	258 869 075	861 735 339
<i>Finansiella skulder</i>			
Kapital- och vinstandelslån	856 081 032		856 081 032
Leverantörsskulder		0	0
Övriga kortfristiga skulder		2 978 297	2 978 297
Upplupna kostnader		543 615	543 615
Summa finansiella skulder	856 081 032	3 521 912	859 602 944

2020-03-31

Upplupet anskaff-
ningsvärde

Finansiella tillgångar

Fastighetslån	846 887 500
Övriga fordringar	19 187
Upplupna intäkter	2 215 000
Kassa och bank	26 124 696
Summa finansiella tillgångar	875 246 383

Finansiella skulder

Kapital- och vinstandelslån	871 162 348
Leverantörsskulder	9 375
Övriga kortfristiga skulder	1 876 940
Upplupna kostnader	481 773
Summa finansiella skulder	873 530 436

2020-12-31

Upplupet anskaff-
ningsvärde

Finansiella tillgångar

Fastighetslån	816 674 175
Övriga fordringar	1 946 956
Upplupna intäkter	2 562 656
Kassa och bank	26 843 567
Summa finansiella tillgångar	848 027 354

Finansiella skulder

Kapital- och vinstandelslån	838 926 594
Leverantörsskulder	291 823
Övriga kortfristiga skulder	1 451 856
Upplupna kostnader	807 324
Summa finansiella skulder	841 477 597

Verkligt värde bedöms för samtliga finansiella tillgångar och skulder inte skilja sig väsentligt från redovisat värde.

Verkligt värde på fastighetslånen respektive kapital- och vinstandelsbevisen grundas på samma underliggande kassaflöden och risker, vilka utgörs av låntagarnas betalning av ränta och kapitalbelopp och de risker som är sammanknippade med dessa lån. Verkligt värde på dessa uppgår därför till samma belopp, med undantag av den skillnad som uppstår i fall då låntagare betalat belopp till bolaget som bolaget inte ännu betalat vidare till innehavarna av kapital- och vinstandelslånen eller då investerares belopp inte ännu investerats i fastighetslån. Värdet på kapital- och vinstandelslånen är i dessa fall högre än värdet på fastighetslånen, med skillnaden ingående i beloppet för kassa och bank.

Samma värdering ligger därför till grund för verkligt värde på både fastighetslånen och kapital- och vinstandelslånen. I de fall värderingen baseras på transaktioner som skett i andrahandsmarknaden för vinstandelsbevisen, vilken inte är aktiv, utgör värderingen en nivå 2-värdering i hierarkin för verkliga värden. I de fall värderingen görs med värderingsmodell, vid avsaknad av användbara transaktionspriser, utgår värderingen från nominellt värde och upplupen ränta och baseras på en bedömning av likviditetsrabatt (främst i form av spread uttagen av arrangör), respektive låntagares kreditvärdighet, förväntad förlust vid fallissemang och förväntningar om förtida inlösen. Den samlade bedömningen är att krediternas verkliga värde är nära nominellt värde plus upplupen ränta. I verkligtvärdehierarkin inom IFRS utgör bedömningar av flera av parametrarna indata i nivå 3. Effekterna av dessa parametrar är, som noterats, dock inte väsentliga; varvid den totala modellvärderingen bedöms utgöra en nivå 2-värdering.

Not 3) Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

Låntagaren i Apex 5 har sedan tidigare inkommit med en begäran om förlängning av utestående lån. Apikal har i och med detta tillsatt en andelsägarkommitté som skall representera andelsägarna och förhandla med låntagaren om eventuella justeringar till lånet samt till villkoren i Apex 5. Apikal kan meddela att andelslåneinnehavarna har godkänt förslagen som Apikal la fram i det skriftliga förfarandet, i korthet (i) en tillfällig förlängning av Andelslånen under en period om fyra månader från Final Repayment Date, d.v.s. till och med 3 juni 2021 och (ii) inrättande av en andelslånsinnehavarkommitté.

Under kvartalet har vi förberett amorteringen av värdepappret Apex 6 (ISIN: SE0008092563) som förföll till återbetalning där återbetalningsdagen blev enligt plan 2021-04-16. Detta innebär en amortering om 100% av nominellt värde vilket motsvarar ett amorteringsbelopp om 232 750 000 SEK. Investerarna har under värdepapprets löptid om 5 år mottagit ränta motsvarande drygt 30%.

Inga övriga väsentliga händelser har skett efter kvartalets utgång.

Undertecknande

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

Stockholm 2021-05-20



Martin Fredriksson
Verkställande direktör

Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.