

KVARTALSRAPPORT

1 januari – 31 mars 2015

för

Apikal Fastighetspartner AB (publ)

Org.nr. 556921-1708

Förvaltningsberättelse

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.

Utveckling av bolagets verksamhet

Under perioden som delårsrapporten avser har bolaget genomfört en emission av kapital- och vinstandelsbevis, Apex 4, samt en utökning av densamma. Bolaget har tecknat sju lån vilket innebär att allt tillgängligt kapital i Apex 1-3 är utlånat samt att 44 % av Apex 4 är utlånat. Per 1 april lånades resterande del av det tillgängliga kapitalet ut i Apex 4.

Bolaget förväntar sig att genomföra ytterligare en till två Apex under andra kvartalet 2015. Målsättningen är att ha emissionerna stängda samt att investerat kapital skall vara utlånat till ett eller flera fastighetsbolag inom 1 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 2018-10-08

Apex 2 2019-02-14

Apex 3 2019-07-07

Apex 4 2020-01-07

Räntenivån på lånen netto till investerarna efter avgifter ligger i det indikerade spannet om 6-8%, för samtliga Apex-produkterna, 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

Resultatet efter finansiella poster under det första kvartalet uppgår till 681 (90) tKr. Rörelseresultatet under perioden uppgår till 684 (90) tKr.

Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid periodens slut till 168 000 (61 000) tKr.

Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 231 161 (71 512) tKr.

Eget Kapital uppgick till 1 613 (400) tKr.

Ägarförhållanden

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

Händelser efter balansdagen

Vid utgången av perioden var allt tillgängligt kapital i Apex 1-3 utlånat. I Apex 4 var 44 % av kapitalet utlånat och resterande del av det tillgängliga kapitalet i Apex 4 lånades ut per 1 april.

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 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 köper administrativa tjänster från moderbolaget Strukturinvest Fondkommission (FK) AB. Tjänsterna är prissatta enligt marknadsmässiga villkor.

Kommande rapportdatum

Vi planerar att publicera:

Delårsrapport för Q2 2015 den 21 aug 2015

Kvartalsrapport för Q3 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 balansräkning med noter.

Rapporten har inte varit föremål för särskild granskning av revisorerna.

Stockholm den 29 maj 2015
Apikal Fastighetspartner AB (publ)
Styrelsen

Resultaträkning

	2015-01-01 2015-03-31	2014-01-01 2014-03-31	2014-01-01 2014-12-31	2013-02-02 2013-12-31
Rörelsens intäkter m.m.				
Nettoomsättning	<u>2 624 837</u> 2 624 837	<u>558 453</u> 558 453	<u>1 601 397</u> 1 601 397	<u>78 630</u> 78 630
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader	-1 511 054	-465 423	-1 245 472	-293 164
Personalkostnader	<u>-430 153</u>	<u>-3 299</u>	<u>-342 914</u>	<u>-3 343</u>
	-1 941 207	- 468 722	-1 588 386	-296 507
Rörelseresultat	683 630	89 731	13 011	-217 877
Resultat från finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 188 810	1 031 833	6 777 608	1 720
Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-3 191 006</u>	<u>- 1 031 833</u>	<u>-6 774 958</u>	-
	-2 196	0	2 650	1 720
Resultat efter finansiella poster	681 434	89 731	15 661	- 216 157
Skatt på periodens resultat	-117 604	-19 741	-46 140	46 140
Periodens resultat	563 830*	69 990*	-30 479*	-170 017*

*Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

Balansräkning

	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Fastighetslån	169 000 000	61 000 000	89 000 000	-
Uppskjuten skattefordran	-	<u>26 399</u>	-	<u>46 140</u>
	169 000 000	61 026 399	89 000 000	46 140
Summa anläggningstillgångar	169 000 000	61 026 399	89 000 000	46 140
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar	2 176 883	210 000	1 504 072	-
Övriga fordringar	225	-	12 344	-
Upplupna intäkter	<u>1 584 834</u>	<u>58 607</u>	<u>431 778</u>	<u>78 630</u>
	3 761 942	268 607	1 948 194	78 630
Kassa och bank				
Kassa och bank	<u>64 922 698</u>	<u>11 493 111</u>	<u>32 680 070</u>	<u>39 480 989</u>
	64 922 698	11 493 111	32 680 070	39 480 989
Summa omsättningstillgångar	68 684 640	11 761 718	34 628 264	39 559 619
SUMMA TILLGÅNGAR	237 684 640	72 788 117	123 628 264	39 605 759

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital				
Bundet eget kapital				
Aktiekapital	<u>500 000</u> 500 000	<u>500 000</u> 500 000	<u>500 000</u> 500 000	<u>500 000</u> 500 000
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst eller förlust	549 504	-170 017	579 983	0
Periodens resultat	<u>563 830</u>	<u>69 990</u>	<u>-30 479</u>	<u>-170 017</u>
	1 113 334	-100 027	549 504	-170 017
Summa eget kapital	1 613 334	399 973	1 049 504	329 983
Långfristiga skulder				
Kapital- och vinstandelslån	<u>231 161 267</u> 231 161 267	<u>71 512 438</u> 71 512 438	<u>120 066 870</u> 120 066 870	<u>39 177 314</u> 39 177 314
Summa långfristiga skulder	231 161 267	71 512 438	120 066 870	39 177 314
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder	-	-	11 250	19 890
Övriga skulder till koncernföretag	1 172 208	-	-	-
Aktuell skatteskuld	117 604	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	172 164	42 748	64 972	-
Upplupna kostnader	<u>3 448 063</u> 4 910 039	<u>832 958</u> 875 706	<u>2 435 668</u> 2 511 890	<u>78 572</u> 98 462
Summa kortfristiga skulder	4 910 039	875 706	2 511 890	98 462
Summa skulder	236 071 306	72 388 144	122 578 760	39 275 776
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	237 684 640	72 788 117	123 628 264	39 605 759
POSTER INOM LINJEN				
Ställda säkerheter	Inga	Inga	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga	Inga	Inga

Rapport över förändringar i Eget Kapital

2014	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 jan 2014	500 000	-	-170 017	329 983
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämman		-170 017	170 017	
Årets förlust			-30 479	-30 479
Transaktioner med aktieägare				
Inbetalt aktieägartillskott		750 000		750 000
Utgående balans per 31 dec 2014	500 000	579 983	-30 479	1 049 504

Bolaget har erhållit ett ovillkorat aktieägartillskott om 750 000 kr.

2015	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 jan 2015	500 000	579 983	-30 479	1 049 504
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämman*		-30 479	30 479	
Periodens vinst			563 830	563 830
Transaktioner med aktieägare				
Utgående balans per 31 mars 2015	500 000	549 504	563 830	1 613 334

*Enligt förslag i årsredovisningen. Bolagsstämman hölls den 28 april 2015 och beslut togs i enlighet med förslaget i årsredovisningen.

Kassaflödesanalys

	2015-01-01 2015-03-31	2014-01-01 2014-03-31	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 148 230	676 998	559 525	-196 325
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-80 000 000	-61 000 000	-89 000 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	111 094 398	32 335 124	81 639 556	39 677 314
Periodens kassaflöde	32 242 628	-27 987 878	-6 800 919	39 480 989
Likvida medel vid periodens början	32 680 070	39 480 989	39 480 989	-
Likvida medel vid periodens slut	64 922 698	11 493 111	32 680 070	39 480 989

Betalda räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten

Kr

Erhållen ränta	3 188 810	1 031 833	6 777 608	1 720
Erlagd ränta	3 191 006	1 031 833	6 774 958	-