



Apikal  
Fastighetspartner

Styrelsen och den Verkställande direktören för

## **Apikal Fastighetspartner II AB (publ)**

---

Org.nr. 559171-3457 lämnar härmed

# **Delårsrapport**

**för perioden 1 januari – 30 juni 2020**

# Allmänt om verksamheten

---

Apikal Fastighetspartner II AB (publ) tillhandahåller lånekapital för fastighetstransaktioner genom att ge ut fastighetsobligationer inom ramen för en fond. Huvudinriktningen är kommersiella fastigheter och kommersiellt förvaltade hyresfastigheter. Fonden (Apikal Fastighetspartner II AB) står under tillsyn av Finansinspektionen i Sverige genom sin auktoriserade AIF-förvaltare med tillstånd att förvalta alternativa investeringsfonder.

Apikal Fastighetspartner II AB (publ) startades den 13 september 2018 och 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 2019 (nom. belopp 171,85 mkr)

2024-05-17

Räntenivån på lånen netto till investerarna efter avgifter förväntas vara i det indikerade spannet om 6-7%, för samtliga vinstandelslån, och säkerheterna är i enlighet med obligationsvillkoren (pantbrev, aktiepant, garantier och andra riskreducerande villkor och kovenanter).

## VD har ordet

Corona pandemin har i stor utsträckning präglat hela första halvåret 2020 och vi har upplevt en historisk turbulens i marknaden. Sällan förr har världen stängt ner och sett en sådan inbromsning som framför allt under andra kvartalet i år.

I spåren av Coronapandemin blir det grundläggande för Apikal att analysera vilka strukturella förändringar pandemin har på fastighetsmarknaden. Hur kommer exempelvis hemarbete och ökad onlinehandel påverka värderingar på fastigheter och kommer ett minskat behov av kontorsytor att bli permanent.

Under kvartalet har vi primärt lagt vårt fokus på dialogen med våra låntagare för att bättre bilda oss en uppfattning av Corona pandemins eventuella påverkan. Detta arbete kommer enligt vår bedömning att fortgå under en lång tid framöver. Det sagt så ser vi att låga räntor tillsammans med återhållsamhet från affärsbankerna gynnar fortsatt stark efterfrågan på såväl senior som juniorkapital från aktörer som Apikal.

## Utveckling av bolagets verksamhet, kvartal 2, 2020

Under kvartalet har inga väsentliga händelser skett.

### Resultat och ställning, kvartal 2, 2020

Resultatet efter finansiella poster under kvartalet uppgår till 180 (62) tkr .  
Rörelseresultatet under perioden uppgår till 180 (62) tkr .

Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid periodens slut till 168 500 (117 500) tkr.

Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 170 084 (118 471) tkr.

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 908 (496) tkr.

### Ägarförhållanden

Apikal Fastighetspartner II 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 investererbjudande 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 ett avtalat förvaltningsarvode 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.

Investerarna 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 andra kvartalet 2020 har inga individuella nedskrivningar genomförts till följd av analys och bedömningar.

## Kommande rapportdatum

Delårsrapport för Q3 2020 publiceras 23 november 2020

## Övrigt

Bolagets kapital- och vinstandelsbevis är noterade, eller i processen att bli 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

	Not	2020 apr-juni	2019 apr-juni	2020 jan-juni	2018/2019 sept-juni	2018/2019 sept-dec
<b>Rörelsens intäkter</b>						
Nettoomsättning		542 998		1 085 991		1 201 909
Övriga rörelseintäkter						418 750
		542 998	0	1 085 991	0	1 620 659
<b>Rörelsens kostnader</b>						
Övriga externa kostnader		(362 735)	61 903	(736 115)	(28 590)	(1 482 235)
Personalkostnader						-
<b>Rörelseresultat</b>		<b>180 263</b>	<b>61 903</b>	<b>349 876</b>	<b>(28 590)</b>	<b>138 424</b>
<b>Finansiella poster</b>						
Ränteintäkter och liknande poster		3 389 305	1 148 577	6 666 492	1 148 577	6 918 479
Räntekostnader och liknande poster		(3 389 329)	(1 148 577)	(6 666 516)	(1 148 577)	(6 918 609)
Förändring i verkligt värde utgivna fastighetslån		(594 409)	-	(594 409)	-	-
Förändring i verkligt värde kapital- och vinstandelslån		594 409	-	594 409	-	-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>180 239</b>	<b>61 903</b>	<b>349 852</b>	<b>(28 590)</b>	<b>138 294</b>
Skatt på periodens resultat		(38 578)		(74 873)		(30 771)
<b>Periodens resultat*</b>	1,3	<b>141 661</b>	<b>61 903</b>	<b>274 979</b>	<b>(28 590)</b>	<b>107 523</b>

\* Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

## Balansräkningar

	Not	2020 30-jun	2019 30-jun	2019 31-dec
<b>Tillgångar</b>				
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Utgivna fastighetslån		168 428 971	117 500 000	169 433 750
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>168 428 971</b>	<b>117 500 000</b>	<b>169 433 750</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Övriga fordringar		26 345	500	26 369
Aktuell skattefordran		0		25 797
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		542 998	300 000	548 965
Kassa och bank		3 526 505	1 321 309	2 849 393
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 095 848</b>	<b>1 621 809</b>	<b>3 450 524</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1,2,3</b>	<b>172 524 819</b>	<b>119 121 809</b>	<b>172 884 274</b>
<b>Eget kapital</b>				
Aktiekapital		500 000	500 000	500 000
Balanserade vinstmedel		132 523	25 000	25 000
Periodens resultat		274 979	(28 590)	107 523
<b>Summa eget kapital</b>		<b>907 502</b>	<b>496 410</b>	<b>632 523</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Kapital- och vinstandelslån		170 083 805	118 471 280	170 652 629
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>170 083 805</b>	<b>118 471 280</b>	<b>170 652 629</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Leverantörsskulder		0		1 675
Skulder till koncernföretag		511 953	144 119	1 018 203
Aktuella skatteskulder		19 028		
Övriga skulder				
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 002 531	10 000	579 244
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 533 512</b>	<b>154 119</b>	<b>1 599 122</b>
<b>Summa eget kapital, avsättningar och skulder(1,2,3)</b>		<b>172 524 819</b>	<b>119 121 809</b>	<b>172 884 274</b>

## Rapport över kassaflöden

	2020 <u>apr-jun</u>	2019 <u>apr-jun</u>	2020 <u>jan-jun</u>	2018/2019 <u>sept-jun</u>	2018/2019 <u>sept-dec</u>
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat efter finansiella poster	180 239	61 903	349 852	(28 590)	138 294
Betald inkomstskatt	(12 372)		(30 048)		(56 568)
	<b>167 867</b>	<b>61 903</b>	<b>319 804</b>	<b>(28 590)</b>	<b>81 726</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>					
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	(19 606)	(300 500)	416 361	(300 500)	(1 509 084)
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	(91 469)	1 213 702	(2 658)	1 302 696	4 906 448
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>56 792</b>	<b>975 105</b>	<b>733 507</b>	<b>973 606</b>	<b>3 479 090</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Utgivna fastighetslån	0	(117 500 000)	0	(117 500 000)	(168 500 000)
Återbetalning fastighetslån					
<b>Investeringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>(117 500 000)</b>	<b>0</b>	<b>(117 500 000)</b>	<b>(168 500 000)</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Utdelning					500 000
Återbetalning aktieägartillskott/aktiekapital				525 000	25 000
Emission av vinstandelslån		117 453 000		117 453 000	167 345 303
Återbetalning av vinstandelslån	(16 968)	(130 297)	(56 394)	(130 297)	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>(16 968)</b>	<b>117 322 703</b>	<b>(56 394)</b>	<b>117 847 703</b>	<b>167 870 303</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>39 824</b>	<b>797 808</b>	<b>677 113</b>	<b>1 321 309</b>	<b>2 849 393</b>
Likvida medel vid periodens början	3 486 681	523 501	2 849 393	0	-
Periodens kassaflöde	39 824	797 808	677 113	1 321 309	2 849 393
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>3 526 505</b>	<b>1 321 309</b>	<b>3 526 506</b>	<b>1 321 309</b>	<b>2 849 393</b>
<b>Betala räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten</b>					
Erhållen ränta	3 389 305	1 148 577	6 666 492	1 148 577	6 918 479
Erlagd ränta	3 389 329	1 148 577	6 666 516	1 148 577	6 918 479

## Rapporter över förändringar i eget kapital

2020-06-30

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat		
<b>Ingående balans per 1 jan 2020</b>	<b>500 000</b>	<b>25 000</b>	<b>107 523</b>		<b>632 523</b>
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		107 523	(107 523)		
Periodens resultat			274 979		274 979
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Återbetlaning aktieägartillskott					0
Utdelning					0
<b>Utgående balans per 30 juni 2020</b>	<b>500 000</b>	<b>132 523</b>	<b>274 979</b>		<b>907 502</b>

2019-06-30

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat		
<b>Inbetalat startkapital per 13 september 2018</b>	<b>500 000</b>				<b>500 000</b>
<b>Ovillkorat aktieägartillskott</b>		<b>25 000</b>			<b>25 000</b>
Resultatdisposition enligt stämmobeslut					
Periodens resultat			(28 590)		(28 590)
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Återbetlaning aktieägartillskott					0
Utdelning					0
<b>Utgående balans per 30 juni 2019</b>	<b>500 000</b>	<b>25 000</b>	<b>(28 590)</b>		<b>496 410</b>



2019-12-31

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	
	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Periodens resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Inbetalat startkapital per 13 september 2018</b>	<b>500 000</b>			<b>500 000</b>
<b>Ovillkorat aktieägartillskott</b>		<b>25 000</b>		<b>25 000</b>
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				0
Periodens resultat			107 523	107 523
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				0
Återbetlaning aktieägartillskott				0
Utdelning				0
<b>Utgående balans per 31 december 2019</b>	<b>500 000</b>	<b>25 000</b>	<b>107 523</b>	<b>632 523</b>

## 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, med undantag för nedanstående.

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 i 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 restroaktivt omklassificerats från angivna poster till utgivna fastighetslån respektive kapital- och vinstandelslån.

	2019 30-jun	2019 31-dec
Kundfordringar (fakturerade räntor på utgivna fastighetslån)	-	933 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (upplupna räntekostnader)	1 148 577	3 615 204

## Not 2) Finansiella tillgångar och skulder

Information om redovisade värden per kategori av finansiella instrument.

2020-06-30

	Verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaff- ningsvärde	Summa
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Fastighetslån	168 428 971		168 428 971
Övriga fordringar		26 345	26 345
Upplupna intäkter		542 998	542 998
Kassa och bank		3 526 505	3 526 505
<b>Summa finansiella tillgångar</b>		<b>4 095 848</b>	<b>172 524 819</b>
<i>Finansiella skulder</i>			
Kapital- och vinstandelslån	170 083 805		170 083 805
Leverantörsskulder			0
Övriga kortfristiga skulder		530 981	530 981
Upplupna kostnader		1 002 531	1 002 531
<b>Summa finansiella skulder</b>		<b>1 533 512</b>	<b>171 617 317</b>

2019-06-30

Upplupet  
anskaffningsvärde

*Finansiella tillgångar*

Fastighetslån	117 500 000
Övriga fordringar	500
Upplupna intäkter	300 000
Kassa och bank	1 321 309
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>119 121 809</b>

*Finansiella skulder*

Kapital- och vinstandelslån	118 471 280
Leverantörsskulder	
Övriga kortfristiga skulder	144 119
Upplupna kostnader	10 000
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>118 625 399</b>

2019-12-31

Upplupet  
anskaffningsvärde

*Finansiella tillgångar*

Fastighetslån	169 433 750
Övriga fordringar	52 166
Upplupna intäkter	548 965
Kassa och bank	2 849 393
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>172 884 274</b>

*Finansiella skulder*

Kapital- och vinstandelslån	170 652 629
Leverantörsskulder	1 675
Övriga kortfristiga skulder	1 018 203
Upplupna kostnader	579 244
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>172 251 751</b>

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 – 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. Värderingen baseras på nivån på transaktioner som skett i andrahandsmarknaden för vinstandelsbevisen, vilken inte är aktiv, och på en bedömning av respektive låntagare, värdet på underliggande säkerheter (fastigheter), fastighetstyp och kapitalmarknadens pris (räntemarginal) på företagskrediter. Den samlade bedömningen är att krediternas verkliga värde är mycket 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 värderingen bedöms utgöra en nivå 2-värdering.

### Not 3) Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

Inga väsentliga händelser efter kvartalets utgång.

## Undertecknande

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

**Stockholm 2020-08-24**

Patrik Carlstedt  
*Ordförande*

Martin Fredriksson  
*Verkställande Direktör*

Andreas Håkansson

Andreas Wallin

Vår granskningsberättelse har avlämnats den 24 augusti 2020

KPMG AB

Magnus Ripa  
*Auktoriserad revisor*