



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 2019

*Handwritten signatures in blue ink.*

## 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 119,85 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

Apex 2019 har mottagits väl av rådgivare och investerare och Apikal Fastighetspartner II AB (publ) ser fram emot det kommande halvåret där planering inför kommande två emissioner redan är i full gång. Målsättningen för framtiden är att kunna erbjuda investerarna en emission per kvartal vilket medför planering och förhandling med låntagare i ett tidigare skede.

Vi för kontinuerlig dialog med våra låntagande fastighetsbolag för att säkerställa att de efterlever krav ställda i våra låneavtal samt för att hålla oss informerade om händelser externt och internt i bolagen som kan ha påverkan på vår kreditgivning.

Förändrade regelverk och ändrade prospektkrav är en utmaning som kräver kontinuerlig bevakning och något som krävt mycket tid under våren. Vår förhoppning och tro är att vi framöver enklare skall kunna planera och tidsbestämma våra emissioner.

### Utveckling av bolagets verksamhet, kvartal 2, 2019

Första emissionen i Apex 2019 genomfördes 9 maj 2019 och var ett publikt erbjudande där värdepappret är noterat på Nordic Derivatives Exchange (NDX), en reglerad marknad som drivs av Nordic Growth Market (NGM) AB. Emissionen tecknades i poster om 50 000 kr med minsta teckningspost om fyra andelar där utlåning gick till tre låntagare. Kupongräntan består av en rörlig del i form av 3-månaders Stibor med golvnoll samt en fast del som uppgår till 600 – 625 baspunkter.

Under kvartalet skickade Apikal Fastighetspartner II AB in ett tilläggsprospekt för godkännande till Finansinspektionen med ambition om att lansera en tilläggsemission i Apex 2019 under Q3.

## Resultat och ställning, kvartal 2, 2019

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

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

Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 117 323 tkr.

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 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 2019 har inga individuella nedskrivningar genomförts till följd av analys och bedömningar.

## Kommande rapportdatum

Delårsrapport för Q3 2019 publiceras 21 november 2019

## 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

		2019 <u>apr-juni</u>	2018/2019 <u>sept-juni</u>
Rörelsens intäkter	Not		
Nettoomsättning			
Övriga rörelseintäkter		0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		61 903	(28 590)
Personalkostnader			
<b>Rörelseresultat</b>		<b>61 903</b>	<b>(28 590)</b>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		1 148 577	1 148 577
Räntekostnader och liknande poster		(1 148 577)	(1 148 577)
<b>Resultat före skatt</b>		<b>61 903</b>	<b>(28 590)</b>
Skatt på periodens resultat			
<b>Periodens resultat*</b>	1,3	<b>61 903</b>	<b>(28 590)</b>

\* Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

A

AA TA  
R  
C

## Balansräkningar

	Not	2019 30-jun	2018 31-dec
<b>Tillgångar</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Utgivna fastighetslån		117 500 000	
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>117 500 000</b>	<b>0</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar			
Övriga fordringar		500	
Fordran koncernföretag			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		300 000	
Kassa och bank		1 321 309	524 917
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 621 809</b>	<b>524 917</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1,2,3</b>	<b>119 121 809</b>	<b>524 917</b>
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		500 000	500 000
Balanserade vinstmedel		25 000	25 000
Periodens resultat		(28 590)	(12 702)
<b>Summa eget kapital</b>		<b>496 410</b>	<b>512 298</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Kapital- och vinstandelslån		117 322 703	
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>117 322 703</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder			
Skulder till koncernföretag		144 119	12 619
Aktuella skatteskulder			
Övriga skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 158 577	
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 302 696</b>	<b>12 619</b>
<b>Summa eget kapital, avsättningar och skuld</b>	<b>1,2,3</b>	<b>119 121 809</b>	<b>524 917</b>

A

10/12  
12/12

## Rapport över kassaflöden

	2019 <u>apr-jun</u>	2018/2019 <u>sept-jun</u>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	61 903	(28 590)
Betald inkomstskatt		
	<b>61 903</b>	<b>(28 590)</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	(300 500)	(300 500)
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	1 213 702	1 302 696
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>975 105</b>	<b>973 606</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Utgivna fastighetslån	(117 500 000)	(117 500 000)
Återbetalning av fastighetslån		
<b>Investeringsverksamhet</b>	<b>(117 500 000)</b>	<b>(117 500 000)</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Utdelning</b>		
Erhållna/återbetalda aktieägartillskott		525 000
Emission av vinstandelslån	117 453 000	117 453 000
Återbetalning av vinstandelslån	(130 297)	(130 297)
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>117 322 703</b>	<b>117 847 703</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>797 808</b>	<b>1 321 309</b>
Likvida medel vid periodens början	523 501	
Periodens kassaflöde	797 808	1 321 309
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>1 321 309</b>	<b>1 321 309</b>
<b>Betala räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten</b>		
Erhållen ränta	1 148 577	1 148 577
Erlagd ränta	1 148 577	1 148 577

A

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

## Rapporter över förändringar i eget kapital

2019-06-30

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		<b>Summa eget kapital</b>
	<b>Aktiekapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Periodens resultat</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					
Periodens resultat			(28 590)		(28 590)
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Återbetlaning aktieägartillskott					
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>

*st*

*AKK  
TK  
PC*



## Särskilda upplysningar

### Not 1) Redovisningsprinciper

Delårsrapporten är upprättad enligt årsredovisningslagen (ÅRL) och Rådet för Finansiell Rapportering rekommendation nr 2, samt IAS 34 Delårsrapportering. Bolaget registrerades 13 september 2018 och lämnar sin första årsredovisning per 31 december 2019.

IFRS16 Leasingavtal gäller från 2019, vilket anger att alla leasingavtal ska aktiveras, men eftersom RFR 2 ger möjlighet till undantag från IFRS 16 har Apikal Fastighetspartner AB valt att fortsätta att redovisa alla leasingavtal som tidigare med linjär kostnadsföring av leasingavgifter (inklusive lokalhyror) över leasingperioden.

### **Finansiella instrument**

Bolaget har valt att i enlighet med undantaget i RFR 2 inte tillämpa reglerna om finansiella instrument i IFRS 9. Finansiella anläggningstillgångar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning, medan finansiella omsättningstillgångar värderas enligt lägsta värdets princip. Räntebärande instrument (såsom fastighetslån och kapital- och vinstandelsbevis) värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Se även ovan under ränteintäkter och -kostnader.

Vid bedömning av förväntade kreditförluster tas i beaktande att för det fall låntagare skulle falla, så kompenseras Apikal Fastighetspartner AB till fullo genom att investerarna i Apikal Fastighetspartner ABs skuldinstrument står för förlusten genom att Apikal Fastighetspartner AB inte är förpliktigt att betala belopp som inte influtit. Inga kundförluster bedöms därför uppstå på dessa lånefordringar.

Kundfordringarna utgörs av fakturerade ränteintäkter på nämnda lån och bedöms på samma sätt.

Likvida medel är placerade hos banker med hög kreditvärdighet. Förväntade kreditförluster är oväsentliga.



Not 2) Finansiella tillgångar och skulder

Information om redovisade värden per kategori av finansiella instrument.

2019-06-30

Klassificeringar enligt IFRS 7

	<u>Finansiella</u> <u>tillgångar</u> <u>redovisade till</u> <u>upplupet</u> <u>anskaffningsvärde</u>	<u>Finansiella</u> <u>skulder redovisade</u> <u>till upplupet</u> <u>anskaffningsvärde</u>
<i>Finansiella tillgångar</i>		
Fastighetslån	117 500 000	
Kundfordringar		
Övriga fordringar	500	
Upplupna intäkter	300 000	
Kassa och bank	1 321 309	
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>119 121 809</b>	<b>0</b>
<i>Finansiella skulder</i>		
Kapital- och vinstandelslån		117 322 703
Leverantörsskulder		
Övriga kortfristiga skulder		144 119
Upplupna kostnader		1 158 577
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>0</b>	<b>118 625 399</b>

A

Handwritten signature or initials in blue ink.

2018-12-31

Klassificeringar enligt IFRS 7

	<u>Finansiella</u> <u>tillgångar</u> <u>redovisade till</u> <u>upplupet</u> <u>anskaffningsvärde</u>	<u>Finansiella</u> <u>skulder redovisade</u> <u>till upplupet</u> <u>anskaffningsvärde</u>
<i>Finansiella tillgångar</i>		
Fastighetslån		
Kundfordringar		
Övriga fordringar		
Upplupna intäkter		
Kassa och bank	524 917	
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>524 917</b>	<b>0</b>
<i>Finansiella skulder</i>		
Kapital- och vinstandelslån		
Leverantörsskulder		
Övriga kortfristiga skulder		12 619
Upplupna kostnader		
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>0</b>	<b>12 619</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 samt förändringar i värderingen av fastigheter. Vår bedömning är att dessa faktorer ej har förändrats på ett sådant sätt att det verkligt värde 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.

### Not 3) Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

Finansinspektionen godkänner i juli 2019 av Apikal Fastighetspartner II AB upprättat prospekt avseende tilläggsemission i Apex 2019. I samband med godkännandet lanserar Apikal Fastighetspartner II AB tilläggsemissionen under sommaren med teckning fram t.o.m. 20 augusti 2019 med emissionsdag 3 september 2019.

## Intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget står inför.

## Undertecknande

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

**Stockholm 2019-08-22**



Patrik Carlstedt  
*Ordförande*



Martin Fredriksson  
*Verkställande Direktör*



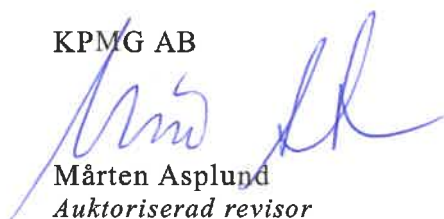
Andreas Håkansson  
*Ledamot*



Andreas Wallin  
*Ledamot*

Vår granskningsberättelse har avlämnats den 22 augusti 2019

KPMG AB



Mårten Asplund  
*Auktoriserad revisor*



## Granskningsrapport

Till styrelsen i Apikal Fastighetspartner II AB

Org. nr 559171-3457

### Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den bifogade delårsinformationen (delårsrapporten) för Apikal Fastighetspartner II AB per den 30 juni 2019 och för perioden 2018-09-13—2019-06-30. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna bifogade delårsinformation (delårsrapport) i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna bifogade delårsinformation (delårsrapport) grundad på vår översiktliga granskning.

### Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 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 revisionssed 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 delårsinformationen (delårsrapporten) inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen.

Stockholm den 22 augusti 2019

KPMG AB

Märten Asplund

Auktoriserad revisor