



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 september 2019

## 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

## VD har ordet

Apikal Fastighetspartner II AB har genomfört två emissioner i Apex 2019 och det nya värdepappret har mottagits väl av rådgivare och investerare. Vi har som målsättning att göra en tilläggsemission innan årsskiftet där vi i dagsläget för dialog med potentiella låntagare.

Förändrade regelverk och ändrade prospektkrav är fortfarande 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 3, 2019

Andra emissionen i Apex 2019 genomfördes 3 september 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 golv noll samt en fast del som uppgår till 600 – 625 baspunkter. Apex 2019 har efter den andra tilläggsemissionen en utstående volym om totalt 171 850 000 kr.

## Resultat och ställning, kvartal 3, 2019

Resultatet efter finansiella poster under kvartalet uppgår till 117 tkr. Rörelseresultatet under perioden uppgår till 117 tkr.

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

Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 168 363 tkr.

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 589 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 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.

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 första kvartalet 2019 har inga individuella nedskrivningar genomförts till följd av analys och bedömningar.

## Närståendetransaktioner

Av bolagets utgivna fastighetslån utgör 26,000 tkr till Kvalitena Sutaren 14 AB. Kvalitena AB (publ) är moderbolag till Kvalitena Sutaren 14 AB samt delägare i Apikal Fastighetspartner II AB. Lånet till Kvalitena Sutaren 14 AB är på marknadsmässiga grunder och beslutades inom den ordinarie kreditgivningsprocessen.

## Kommande rapportdatum

Helårsrapporten för 2019 publiceras den 11 februari 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

		2019 <u>juli-sept</u>	2018/2019 <u>sept-sept</u>
Rörelsens intäkter	Not		
Nettoomsättning		652 624	652 624
Övriga rörelseintäkter		300 000	300 000
		952 624	952 624
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		(835 278)	(863 868)
Personalkostnader			
<b>Rörelseresultat</b>		<b>117 346</b>	<b>88 756</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster		2 462 576	3 611 153
Räntekostnader och liknande poster		(2 462 576)	(3 611 153)
<b>Resultat före skatt</b>		<b>117 346</b>	<b>88 756</b>
Skatt på periodens resultat		(25 112)	(25 112)
<b>Periodens resultat*</b>	<b>1,3</b>	<b>92 234</b>	<b>63 644</b>

\* Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

## Balansräkningar

	Not	2019 30-sept	2018 31-dec
<b>Tillgångar</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Utgivna fastighetslån		168 500 000	
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>168 500 000</b>	<b>0</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar		545 528	
Övriga fordringar		130 962	
Fordran koncernföretag			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		432 066	
Kassa och bank		2 675 640	524 917
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 784 196</b>	<b>524 917</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1,2,3</b>	<b>172 284 196</b>	<b>524 917</b>
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		500 000	500 000
Balanserade vinstmedel		25 000	25 000
Periodens resultat		63 644	(12 702)
<b>Summa eget kapital</b>		<b>588 644</b>	<b>512 298</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Kapital- och vinstandelslån		168 363 315	
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>168 363 315</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		65 025	
Skulder till koncernföretag			12 619
Aktuella skatteskulder		(3 172)	
Övriga skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 270 384	
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 332 237</b>	<b>12 619</b>
<b>Summa eget kapital, avsättningar och skulder</b>	<b>1,2,3</b>	<b>172 284 196</b>	<b>524 917</b>

## Rapport över kassaflöden

	2019 juli-sept	2018/2019 sept-sept	2018 sept - dec
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	117 347	88 757	(12 702)
Betald inkomstskatt	(28 284)		
	<b>89 063</b>	<b>88 757</b>	<b>(12 702)</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	(808 057)	(1 108 557)	
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	2 032 713	3 335 409	12 619
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 313 719</b>	<b>2 315 609</b>	<b>(83)</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Utgivna fastighetslån	(51 000 000)	(168 500 000)	
Återbetalning av fastighetslån			
<b>Investeringsverksamhet</b>	<b>(51 000 000)</b>	<b>(168 500 000)</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
<b>Utdelning</b>			
Erhållna/återbetalda aktieägartillskott		525 000	525 000
Emission av vinstandelslån	51 000 000	117 453 000	
Återbetalning av vinstandelslån	40 612	(130 297)	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>51 040 612</b>	<b>117 847 703</b>	<b>525 000</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>1 354 331</b>	<b>(48 336 688)</b>	<b>524 917</b>
Likvida medel vid periodens början	1 321 309		
Periodens kassaflöde	1 354 331	2 675 640	524 917
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>2 675 640</b>	<b>2 675 640</b>	<b>524 917</b>
<b>Betala räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten</b>			
Erhållen ränta	2 462 576	3 611 153	
Erlagd ränta	2 462 576	3 611 153	

## Rapporter över förändringar i eget kapital

2019-09-30

	<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			63 644		63 644
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Återbetaling aktieägartillskott					
Utdelning					0
<b>Utgående balans per 30 juni 2019</b>	<b>500 000</b>	<b>25 000</b>	<b>63 644</b>		<b>588 644</b>

2018-12-31

	<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>Ingående balans per 1 jan 2018</b>	<b>500 000</b>	<b>25 000</b>			<b>525 000</b>
Resultatdisposition enligt stämmobeslut					
Periodens resultat			(12 702)		(12 702)
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Återbetaling aktieägartillskott					
Utdelning					0
<b>Utgående balans per 31 december 2018</b>	<b>500 000</b>	<b>25 000</b>	<b>(12 702)</b>		<b>512 298</b>



## 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.

2019-09-30

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	168 500 000	
Kundfordringar	545 528	
Övriga fordringar	134 134	
Upplupna intäkter	432 066	
Kassa och bank	2 675 640	
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>172 287 368</b>	<b>0</b>
<i>Finansiella skulder</i>		
Kapital- och vinstandelslån		168 363 315
Leverantörsskulder		65 025
Övriga kortfristiga skulder		
Upplupna kostnader		3 270 383
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>0</b>	<b>171 698 723</b>

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 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.

### 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 2019-11-21**



Martin Fredriksson  
*Verkställande direktör*

Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.