



Apikal  
Fastighetspartner

Verkställande direktören för

**Apikal Fastighetspartner II AB (publ)**

---

Org.nr. 559171-3457 lämnar härmed

# Delårsrapport

för perioden 1 januari – 31 mars 2019

## 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 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;

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

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 förvaldade hyresfastigheter. Fonden (Apikal Fastighetspartner II AB) står under tillsyn av Finansinspektionen i Sverige genom sin auktoriserade AIF-förvaltare med tillstånd att förvalta alternativa investeringsfonder.

Finansinspektionen godkände Apikals upprättande av prospekt i januari 2019. Apikal lanserade sin första emission i Apex 2019 under Q1 med emissionsdag 9 maj 2019. Emissionen uppnådde önskad volym och utlåning kommer att ske till tre låntagare under Q2.

Första emissionen i Apex 2019 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.

### Utveckling av bolagets verksamhet, kvartal 1, 2019

Under kvartalet lanserade Apikal Fastighetspartner II AB en första emissionen i Apex 2019 om 119 850 000 mkr. 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.

## Resultat och ställning, kvartal 1, 2019

Resultatet efter finansiella poster under kvartalet uppgår till – 77 tkr . Rörelseresultatet under perioden uppgår till -89 tkr .

Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid periodens slut till 0 tkr.

Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 0 tkr.

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 436 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.

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 2018 har inga individuella nedskrivningar genomförts till följd av analys och bedömningar.

## Kommande rapportdatum

Halvårsrapport för 2019 publiceras 22 augusti 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>jan-mars</u>	2018 <u>sept - dec</u>
Rörelsens intäkter	Not		
Nettoomsättning			
Övriga rörelseintäkter		0	0
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		(76 875)	(12 702)
Personalkostnader			
<b>Rörelseresultat</b>		<b>(76 875)</b>	<b>(12 702)</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster			
Räntekostnader och liknande poster			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>(76 875)</b>	<b>(12 702)</b>
Skatt på periodens resultat			
<b>Periodens resultat*</b>	1,3	<b>(76 875)</b>	<b>(12 702)</b>

\* Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

## Balansräkningar

		2019 <u>31-mar</u>	2018 <u>31-dec</u>
<b>Tillgångar</b>	Not		
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Utgivna fastighetslån			
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		0	0
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar			
Övriga fordringar			
Fordran koncernföretag			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Kassa och bank		524 417	524 917
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		524 417	524 917
<b>Summa tillgångar</b>	1,2,3	524 417	524 917
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		500 000	500 000
Balanserade vinstmedel		25 000	25 000
Periodens resultat		(89 577)	(12 702)
<b>Summa eget kapital</b>		435 423	512 298
<b>Långfristiga skulder</b>			
Kapital- och vinstandelslån			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		0	0
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder			
Skulder till koncernföretag		88 994	12 619
Aktuella skatteskulder			
Övriga skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		88 994	12 619
<b>Summa eget kapital, avsättningar och skulder</b>	1,2,3	524 417	524 917

## Rapport över kassaflöden

	2019 <u>jan-mars</u>	2018 <u>sept - dec</u>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	(76 875)	(12 702)
Betald inkomstskatt		
	(76 875)	(12 702)
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	76 375	12 619
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>(500)</b>	<b>(83)</b>
Investeringsverksamheten		
Utgivna fastighetslån		
<b>Investeringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Finansieringsverksamheten		
Utdelning		
Återbetalning aktieägartillskott/aktiekapital		525 000
Emission av vinstandelslån		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>525 000</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>(500)</b>	<b>524 917</b>
Likvida medel vid periodens början	524 917	
Periodens kassaflöde	(500)	524 917
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>524 417</b>	<b>524 917</b>
Betala räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten		
Erhållen ränta		
Erlagd ränta		

## Rapporter över förändringar i eget kapital

2019-03-31

	<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 2019</b>	<b>500 000</b>	<b>25 000</b>	<b>(12 702)</b>		<b>512 298</b>
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		(12 702)	12 702		
Periodens resultat			(76 875)		(76 875)
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Återbetlaning aktieägartillskott					
Utdelning					0
<b>Utgående balans per 31 mars 2019</b>	<b>500 000</b>	<b>12 298</b>	<b>(76 875)</b>		<b>435 423</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>					
Återbetlaning 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. Samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder som använts i den senaste årsredovisningen har tillämpats i denna kvartalsrapport. Under året har inga nya standards enligt IFRS haft någon väsentlig effekt på denna finansiella rapport.

Not 2) Finansiella tillgångar och skulder

Information om redovisade värden per kategori av finansiella instrument.

2019-03-31

*Klassificeringar enligt IFRS 7*

	<u>Låne- och</u> <u>kundfordringar</u>	<u>Andra</u> <u>finansiella</u> <u>skulder</u>
<i>Finansiella tillgångar</i>		
Fastighetslån		
Kundfordringar		
Övriga fordringar		
Upplupna intäkter		
Kassa och bank	524 417	
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>524 417</b>	<b>0</b>

<i>Finansiella skulder</i>		
Kapital- och vinstandelslån		
Leverantörsskulder		
Övriga kortfristiga skulder		88 994
Upplupna kostnader		
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>0</b>	<b>88 994</b>

2018-12-31

*Klassificeringar enligt IFRS 7*

	<u>Låne- och</u> <u>kundfordringar</u>	<u>Andra</u> <u>finansiella</u> <u>skulder</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

Emissionsdag i Apex 2019 per 9 maj 2019 där utlåning sker till tre låntagare. Efter kvartalets utgång har planering och upprättande av tilläggsprospekt i Apex 2019 påbörjats där vår ambition är att lansera ett teckningserbjudande i slutet på maj med emissionsdag i juli.

## Undertecknande

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

**Stockholm 2019-05-29**



**Martin Fredriksson**  
*Verkställande direktör*

Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.