



Apikal
Fastighetspartner

Verkställande direktören för

Apikal Fastighetspartner II AB (publ)

Org.nr. 559171-3457 lämnar härmed

Delårsrapport

för perioden 1 januari – 31 mars 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

VD har ordet

Det första kvartalet har för Apikal och fastighetsbranschen likt många andra företag och branscher inneburit en stor omställning av den dagliga verksamheten pga Coronapandemin som vi ser världen över.

Vi på Apikal Fastighetspartner följer utvecklingen kring spridningen av Coronaviruset, med utgångspunkt i Folkhälsomyndighetens bedömningar och riktlinjer. Vi har därför beslutat vilka åtgärder vi som bolag behöver vidta för att minska spridningen och uppmanar våra kunder och samarbetspartners att följa utvecklingen och agera efter myndigheternas råd.

Läget runt coronaviruset och de restriktioner som regeringen successivt infört medför stora utmaningar för många branscher. Bland drabbade branscher finns förstas också kunder till fastighetsbolag, främst restauranger, hotell och butiker. Apikal har i vår låneportfölj en övervikt av exponering mot bostäder och en begränsad exponering gentemot mest utsatta branscher. Vi för löpande dialog med våra låntagare för att tidigt försöka förstå vilka eventuella utmaningar respektive bolag står inför.

Rådande marknad med coronapandemin har inneburit att vi fått fler förfrågningar från fastighetsbolag som söker finansiering utanför de traditionella affärsbankerna. Detta tror vi kommer att vara bestående och gynna Apikal möjligheter till affärer framöver.

Utveckling av bolagets verksamhet, kvartal 1, 2020

Inga väsentliga händelser under kvartalet. Räntenivån på lånen till investerarna efter avgifter ligger i det indikerade spannet om 5,50 – 6,50%, för Apex 2019 och NAV-kurs Q1 uppgick till 99,52%. Fokus har i det stora hela i och med rådande marknadsläget legat på att föra löpande dialog med våra låntagare.

Resultat och ställning, kvartal 1, 2020

Resultatet efter finansiella poster under kvartalet uppgår till 170 (- 77) tkr .
Rörelseresultatet under perioden uppgår till 170 (-89) tkr .

Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid periodens slut till 168 500 (0) tkr.

Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 167 306 (0) tkr.

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 766 (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 2020 har inga individuella nedskrivningar genomförts till följd av analys och bedömningar.

Kommande rapportdatum

Halvårsrapport för 2020 publiceras 24 augusti 2020

Övrigt

Bolagets kapital- och vinstandelsbevis är delvis 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

		2020	2019	2018/2019
		<u>jan-mars</u>	<u>jan-mars</u>	<u>sept-dec</u>
Rörelsens intäkter	Not			
Nettoomsättning		542 993		1 201 909
Övriga rörelseintäkter				418 750
		542 993	0	1 620 659
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader		(373 380)	(76 875)	(1 482 235)
Personalkostnader				-
Rörelseresultat		169 613	(76 875)	138 424
Finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande poster				6 918 479
Räntekostnader och liknande poster				(6 918 609)
Resultat före skatt		169 613	(76 875)	138 294
Skatt på periodens resultat		(36 295)		(30 771)
Periodens resultat*	1,3	133 318	(76 875)	107 523

* Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

Balansräkningar

		2020	2019	2019
		31-mar	31-mar	31-dec
Tillgångar	Not			
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Utgivna fastighetslån		168 500 000		168 500 000
Summa anläggningstillgångar		168 500 000	0	168 500 000
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Kundfordringar		503 750		933 750
Övriga fordringar		26 369		26 369
Aktuell skattefordran		7 178		25 797
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		542 998		548 965
Kassa och bank		3 486 681	524 417	2 849 393
Summa omsättningstillgångar		4 566 976	524 417	4 384 274
Summa tillgångar	1,2,3	173 066 976	524 417	172 884 274
Eget kapital				
Aktiekapital		500 000	500 000	500 000
Balanserade vinstmedel		132 523	25 000	25 000
Periodens resultat		133 318	(89 577)	107 523
Summa eget kapital		765 841	435 423	632 523
Långfristiga skulder				
Kapital- och vinstandelslån		167 305 877		167 345 303
Summa långfristiga skulder		167 305 877	0	167 345 303
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		5 025		1 675
Skulder till koncernföretag		911 953	88 994	1 018 203
Aktuella skatteskulder				
Övriga skulder				
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 078 280		3 886 570
Summa kortfristiga skulder		4 995 258	88 994	4 906 448
Summa eget kapital, avsättningar och skulder	1,2,3	173 066 976	524 417	172 884 274

Rapport över kassaflöden

	2020 <u>jan-mars</u>	2019 <u>jan-mars</u>	2018/2019 <u>sept-dec</u>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	169 613	(76 875)	138 294
Betald inkomstskatt	(17 676)		(56 568)
	151 937	(76 875)	81 726
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	435 967		(1 509 084)
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	88 811	76 375	4 906 448
Kassaflöde från den löpande verksamheten	676 715	(500)	3 479 090
Investeringsverksamheten			
Utgivna fastighetslån			(168 500 000)
Investeringsverksamhet	0	0	(168 500 000)
Finansieringsverksamheten			
Utdelning			500 000
Återbetalning aktieägartillskott/aktiekapital			25 000
Emission av vinstandelslån	(39 426)		167 345 303
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	(39 426)	0	167 870 303
Periodens kassaflöde	637 289	(500)	2 849 393
Likvida medel vid periodens början	2 849 393	524 917	-
Periodens kassaflöde	637 289	(500)	2 849 393
Likvida medel vid periodens slut	3 486 682	524 417	2 849 393
Betala räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten			
Erhållen ränta	3 277 187		6 918 479
Erlagd ränta	3 277 187		6 918 479

Rapporter över förändringar i eget kapital

2020-03-31

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	
Ingående balans per 1 jan 2020	500 000	25 000	107 523	632 523
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		107 523	(107 523)	
Periodens resultat			133 318	133 318
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Återbetlaning aktieägartillskott				
Utdelning				0
Utgående balans per 31 mars 2019	500 000	132 523	133 318	765 841

2019-03-31

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	
Ingående balans per 1 jan 2019	500 000	25 000	(12 702)	512 298
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		(12 702)	12 702	
Periodens resultat			(76 875)	(76 875)
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Återbetlaning aktieägartillskott				
Utdelning				0
Utgående balans per 31 mars 2019	500 000	12 298	(76 875)	435 423

2019-12-31

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

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.

2020-03-31

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	168 500 000	
Kundfordringar	503 750	
Övriga fordringar	33 547	
Upplupna intäkter	542 998	
Kassa och bank	3 486 681	
Summa finansiella tillgångar	173 066 976	0

Finansiella skulder

Kapital- och vinstandelslån		167 305 877
Leverantörsskulder		5 025
Övriga kortfristiga skulder		911 953
Upplupna kostnader		3 277 187
Summa finansiella skulder	0	171 500 042

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	
Summa finansiella tillgångar	524 417	0

Finansiella skulder

Kapital- och vinstandelslån		
Leverantörsskulder		
Övriga kortfristiga skulder		88 994
Upplupna kostnader		
Summa finansiella skulder	0	88 994

2019-12-31

Klassificeringar enligt IFRS 7

	<u>Låne- och</u>	<u>Andra</u>
	<u>kundfordringar</u>	<u>finansiella</u>
		<u>skulder</u>
<i>Finansiella tillgångar</i>		
Fastighetslån	168 500 000	
Kundfordringar	933 750	
Övriga fordringar	52 166	
Upplupna intäkter	548 965	
Kassa och bank	2 849 393	
Summa finansiella tillgångar	172 884 274	0
<i>Finansiella skulder</i>		
Kapital- och vinstandelslån		167 345 303
Leverantörsskulder		1 675
Övriga kortfristiga skulder		1 018 203
Upplupna kostnader		3 886 570
Summa finansiella skulder	0	172 251 751

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

Inga väsentliga händelser efter kvartalets utgång.

Undertecknande

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

Stockholm 2020-05-20



Martin Fredriksson
Verkställande direktör

Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.