



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 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 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.

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 inte genomfört någon ny emission i Apex 2019 under kvartalet utan fokus har legat på att bearbeta och föra nära dialog med samtliga låntagare för att försäkra oss om att samtliga lån i Apex 2019 ligger i linje med låneavtalen under rådande marknadsläge. Vi är glada i dessa tider att vi valt en restriktiv utlåning där som generell kommentar kan nämna att Apikals låneportfölj består av ytterst liten exponering gentemot de i dagsläget hårdast drabbade branscherna så som transport, hotell och handel.

Vi har som målsättning att göra en tilläggsmission innan årsskiftet där vi i dagsläget för dialog med potentiella låntagare.

### Utveckling av bolagets verksamhet, kvartal 3, 2020

Under tredje kvartalet har Apikal Fastighetspartner II AB ej emitterat några nya vinstandelslån.

### Resultat och ställning, kvartal 3, 2020

Resultatet efter finansiella poster under kvartalet uppgår till 224 (117 tkr). Rörelseresultatet under perioden uppgår till 224 (117 tkr).

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

Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 173 689 (168 363) tkr.

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 1 084 (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.

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

## Kommande rapportdatum

Helårsrapporten för 2020 publiceras den 15 februari 2021

## 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

	2020 juli-sept	2019 juli-sept	2020 jan-sept	2018/2019 sept-sept	2018/2019 sept-dec
<b>Rörelsens intäkter</b> Not					
Nettoomsättning	548 965	652 624	1 634 955	652 624	1 201 909
Övriga rörelseintäkter		300 000		300 000	418 750
	548 965	952 624	1 634 955	952 624	1 620 659
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Övriga externa kostnader	(324 937)	(835 278)	(1 061 051)	(863 868)	(1 482 235)
Personalkostnader					
<b>Rörelseresultat</b>	<b>224 028</b>	<b>117 346</b>	<b>573 904</b>	<b>88 756</b>	<b>138 424</b>
<b>Finansiella poster</b>					
Ränteintäkter och liknande poster	3 299 092	2 462 576	9 965 584	3 611 153	6 918 479
Räntekostnader och liknande poster	(3 299 094)	(2 462 576)	(9 965 610)	(3 611 153)	(6 918 609)
Förändring i verkligt värde utgivna fastighetslån	3 025 697	-	3 025 697	-	-
Förändring i verkligt värde kapital- och vinstandelslån	(3 025 697)	-	(3 025 697)	-	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>224 026</b>	<b>117 346</b>	<b>573 878</b>	<b>88 756</b>	<b>138 294</b>
Skatt på periodens resultat	(47 942)	(25 112)	(122 815)	(25 112)	(30 771)
<b>Periodens resultat*</b> 1,3	<b>176 084</b>	<b>92 234</b>	<b>451 063</b>	<b>63 644</b>	<b>107 523</b>

\* Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

## Balansräkningar

		2020 30-sept	2019 30-sept	2019 31-dec
<b>Tillgångar</b>	<b>Not</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Utgivna fastighetslån		172 433 282	169 045 528	169 433 750
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>172 433 282</b>	<b>169 045 528</b>	<b>169 433 750</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Övriga fordringar		269 341	130 962	26 369
Aktuell skattefordran				25 797
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		548 965	432 066	548 965
Kassa och bank		3 257 137	2 675 640	2 849 393
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 075 443</b>	<b>3 238 668</b>	<b>3 450 524</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1,2,3</b>	<b>176 508 725</b>	<b>172 284 196</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		451 062	63 644	107 523
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 083 585</b>	<b>588 644</b>	<b>632 523</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Kapital- och vinstandelslån		173 688 795	171 331 891	170 652 629
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>173 688 795</b>	<b>171 331 891</b>	<b>170 652 629</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Leverantörsskulder		0	65 025	1 675
Skulder till koncernföretag		511 953		1 018 203
Aktuella skatteskulder		54 598	(3 172)	
Övriga skulder				
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 169 794	301 808	579 244
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 736 345</b>	<b>363 661</b>	<b>1 599 122</b>
<b>Summa eget kapital, avsättningar och skulder</b>	<b>1,2,3</b>	<b>176 508 725</b>	<b>172 284 196</b>	<b>172 884 274</b>

## Rapport över kassaflöden

	2020 juli-sept	2019 juli-sept	2020 jan-sept	2018/2019 sept-sept	2018/2019 sept-dec
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat efter finansiella poster	224 026	117 347	573 877	88 757	138 294
Betald inkomstskatt	(12 372)	(28 284)	(42 420)		(56 568)
	211 654	89 063	531 457	88 757	81 726
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>					
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	(633 168)	(808 057)	(216 807)	(1 108 557)	(1 509 084)
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	152 146	2 032 713	93 094	3 335 409	4 906 448
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>(269 368)</b>	<b>1 313 719</b>	<b>407 744</b>	<b>2 315 609</b>	<b>3 479 090</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Utgivna fastighetslån		(51 000 000)		(168 500 000)	(168 500 000)
Återbetalning av fastighetslån					
<b>Investeringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>(51 000 000)</b>	<b>0</b>	<b>(168 500 000)</b>	<b>(168 500 000)</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Utdelning					500 000
Erhållna/återbetalda aktieägartillskott				525 000	25 000
Emission av vinstandelslån		51 000 000		117 453 000	167 345 303
Återbetalning av vinstandelslån		40 612		(130 297)	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>51 040 612</b>	<b>0</b>	<b>117 847 703</b>	<b>167 870 303</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>(269 368)</b>	<b>1 354 331</b>	<b>407 744</b>	<b>(48 336 688)</b>	<b>2 849 393</b>
Likvida medel vid periodens början	3 526 505	1 321 309	2 849 393		-
Periodens kassaflöde	(269 368)	1 354 331	407 744	2 675 640	2 849 393
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>3 257 137</b>	<b>2 675 640</b>	<b>3 257 137</b>	<b>2 675 640</b>	<b>2 849 393</b>
<b>Betala räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten</b>					
Erhållen ränta	3 299 092	2 462 576	9 965 584	3 611 153	6 918 479
Erlagd ränta	3 299 094	2 462 576	9 965 610	3 611 153	6 918 479

## Rapporter över förändringar i eget kapital

2020-09-30

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat		
<b>Ingående balans per 1 januari 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			451 062		451 062
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Återbetalning aktieägartillskott					0
Utdelning					0
<b>Utgående balans per 30 september 2020</b>	<b>500 000</b>	<b>132 523</b>	<b>451 062</b>		<b>1 083 585</b>

2019-09-30

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



2019-12-31

	<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>		
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	Summa eget kapital
<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
Återbetalning 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 retroaktivt omklassificerats från angivna poster till utgivna fastighetslån respektive kapital- och vinstandelslån.

	2019	2019
	30-sep	31-dec
Kundfordringar (fakturerade räntor på utgivna fastighetslån)	545 528	933 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (upplupna räntekostnader)	2 968 576	3 615 204

## Not 2) Finansiella tillgångar och skulder

Information om redovisade värden per kategori av finansiella instrument.

2020-09-30

	Verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaff- ningsvärde	Summa
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Fastighetslån	172 433 282		172 433 282
Övriga fordringar		269 341	269 341
Upplupna intäkter		548 965	548 965
Kassa och bank		3 257 137	3 257 137
<b>Summa finansiella tillgångar</b>		<b>4 075 443</b>	<b>176 508 725</b>
<i>Finansiella skulder</i>			
Kapital- och vinstandelslån	173 688 795		173 688 795
Leverantörsskulder			0
Övriga kortfristiga skulder		566 551	566 551
Upplupna kostnader		1 169 794	1 169 794
<b>Summa finansiella skulder</b>		<b>1 736 345</b>	<b>175 425 140</b>

2019-09-30

	Upplupet anskaffningsvärde
<i>Finansiella tillgångar</i>	
Fastighetslån	169 045 528
Övriga fordringar	134 134
Upplupna intäkter	432 066
Kassa och bank	2 675 640
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>172 287 368</b>
<i>Finansiella skulder</i>	
Kapital- och vinstandelslån	171 331 891
Leverantörsskulder	65 025
Övriga kortfristiga skulder	0
Upplupna kostnader	301 808
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>171 698 724</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 2020-11-23**

Martin Fredriksson  
*Verkställande direktör*

Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.