



Apikal  
Fastighetspartner

Verkställande direktören för

**Apikal Fastighetspartner II AB**

---

Org.nr. 559171-3457 lämnar härmed

# Delårsrapport

för perioden 1 januari – 31 mars 2021

## 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

Finansieringsmarknaden håller på att ändras och vi ser ökande roll för icke-banker som finansiärer till fastighetsbolag. Traditionella banker är fortfarande huvudsakliga långgivare till fastighetsbolag men det tar allt längre tid och generellt svårare att säkra bankfinansiering i marknaden.

De påbörjade vaccinationerna runt om i världen samt i Sverige ger hopp även om vaccinationstakten och återöppnandet av ekonomier har skett i en mer defensiv takt än vad som förväntades i slutet av 2020.

Branscher som fortfarande påverkas negativt utav corona pandemin är primärt hotel och handelsfastigheter. 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.

Apikal har många positiva dialoger med såväl befintliga som nya potentiella låntagare som efterfrågar kapital för att effektivisera och utveckla sina verksamheter. Vi ser att marknaden för hyresrättsbostäder är fortsatt stark, likaså efterfrågan på mark och byggrätter. Vi på Apikal Fastighetspartner är fortsatt lyhörda både mot marknadsutvecklingen och kundbehoven för att vidarutveckla vårt produktutbud och finansieringslösningar.

## Utveckling av bolagets verksamhet, kvartal 1, 2021

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 99,72%. Fokus har i det stora hela i och med rådande marknadsläget legat på att föra löpande dialog med våra låntagare. Diskussioner förs i dagsläget med en låntagare som uttryckt intresse av att eventuellt avyttra delar av portföljen i och med pågående transaktion. Detta medför att låntagaren behöver ersätta delar av den befintliga säkerheten med nya likvärdiga fastigheter som vi i dagsläget undersöker.

## Resultat och ställning, kvartal 1, 2021

Resultatet efter finansiella poster under kvartalet uppgår till 215 (170) tkr .  
Rörelseresultatet under perioden uppgår till 215 (170) tkr .

Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid periodens slut till 167 016 (169 003) tkr.

Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 170 145 (170 583) tkr.

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 835 (766) 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 investerarerbjudande 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. Bolaget håller sig även informerad genom kontakt med externa jurister och rådgivare avseende regulatoriska förändringar som kan ha påverkan på dess verksamhet.

### Finansiella Risker

Bolaget är utsatt för främst kreditrisk, likviditetsrisk, marknadsrisk och ryktesrisk. Bolaget har genom avtal eliminerat sin direkta exponering gentemot kredit- 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 2021 har inga individuella nedskrivningar genomförts till följd av analys och bedömningar.

## Kommande rapportdatum

Halvårsrapport för 2021 publiceras 26 augusti 2021.

## 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

	Not	2021 <u>jan-mars</u>	2020 <u>jan-mars</u>	2020 <u>jan-dec</u>
<b>Rörelsens intäkter</b>				
Nettoomsättning		537 031	542 993	2 183 920
Övriga rörelseintäkter		-	-	-
		537 031	542 993	2 183 920
<b>Rörelsens kostnader</b>				
Övriga externa kostnader		(322 456)	(373 380)	(1 761 082)
Personalkostnader		-	-	-
<b>Rörelseresultat</b>		<b>214 575</b>	<b>169 613</b>	<b>422 838</b>
<b>Finansiella poster</b>				
Ränteintäkter och liknande poster		3 277 187	3 277 187	13 242 825
Räntekostnader och liknande poster		(3 277 193)	(3 277 187)	(13 242 797)
Förändring i verkligt värde utgivna fastighetslån		(1 883 759)	-	(3 412 120)
Förändring i verkligt värde kapital- och vinstandelslån		1 883 759	-	3 412 120
<b>Resultat före skatt</b>		<b>214 569</b>	<b>169 613</b>	<b>422 866</b>
Skatt på årets resultat		(44 201)	(36 295)	(90 492)
<b>Årets resultat*</b>	<b>1,3</b>	<b>170 368</b>	<b>133 318</b>	<b>332 374</b>

\* Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

## Balansräkningar

	Not	2021 31-mar	2020 31-mar	2020 31-dec
<b>Tillgångar</b>				
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Utgivna fastighetslån		167 016 241	169 003 750	165 991 630
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>167 016 241</b>	<b>169 003 750</b>	<b>165 991 630</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Fordran koncernföretag		304 453	-	355 488
Övriga fordringar		293 975	26 369	79 642
Aktuell skattefordran		-	7 178	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		537 031	542 998	548 965
Kassa och bank		3 963 523	3 486 681	3 341 957
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 098 982</b>	<b>4 063 226</b>	<b>4 326 052</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1,2,3</b>	<b>172 115 223</b>	<b>173 066 976</b>	<b>170 317 682</b>
<b>Eget kapital</b>				
Aktiekapital		500 000	500 000	500 000
Balanserade vinstmedel		164 897	132 523	132 523
Periodens resultat		170 368	133 318	332 374
<b>Summa eget kapital</b>		<b>835 265</b>	<b>765 841</b>	<b>964 897</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Kapital- och vinstandelslån		170 144 682	170 583 064	168 415 157
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>170 144 682</b>	<b>170 583 064</b>	<b>168 415 157</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Leverantörsskulder		-	5 025	34 181
Skulder till koncernföretag		711 953	911 953	-
Aktuella skatteskulder		76 957	-	45 128
Övriga skulder		-	-	511 953
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		346 366	801 093	346 366
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 135 276</b>	<b>1 718 071</b>	<b>937 628</b>
<b>Summa eget kapital, avsättningar och skulder</b>	<b>1,2,3</b>	<b>172 115 223</b>	<b>173 066 976</b>	<b>170 317 682</b>

## Rapport över kassaflöden

	2021 jan-mars	2020 jan-mars	2020 jan-dec
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	214 569	169 613	422 866
Betald inkomstskatt	(12 372)	(17 676)	(45 364)
	<b>202 197</b>	<b>151 937</b>	<b>377 502</b>
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	352 386	435 967	(378 761)
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	165 819	88 811	(710 964)
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>720 402</b>	<b>676 715</b>	<b>(712 223)</b>
Investeringsverksamheten			
Utgivna fastighetslån	-	-	-
<b>Investeringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Finansieringsverksamheten			
Utdelning	(300 000)	-	-
Återbetalning aktieägartillskott/aktiekapital	-	-	-
Emission av vinstandelslån	201 164	(39 426)	1 204 787
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>(98 836)</b>	<b>(39 426)</b>	<b>1 204 787</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>621 566</b>	<b>637 289</b>	<b>492 564</b>
Likvida medel vid periodens början	3 341 957	2 849 393	2 849 393
Periodens kassaflöde	621 566	637 289	492 564
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>3 963 523</b>	<b>3 486 682</b>	<b>3 341 957</b>
<b>Betala räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten</b>			
Erhållen ränta	3 277 187	3 277 187	13 242 826
Erlagd ränta	3 277 193	3 277 187	13 242 797

## Rapporter över förändringar i eget kapital

2021-03-31

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat		
Ingående balans per 1 jan 2021	500 000	132 523	332 374		964 897
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		332 374	(332 374)		
Periodens resultat			170 368		170 368
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Utdelning		(300 000)			(300 000)
<b>Utgående balans per 31 mars 2021</b>	<b>500 000</b>	<b>164 897</b>	<b>170 368</b>		<b>835 265</b>

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
<b>Utgående balans per 31 mars 2019</b>	<b>500 000</b>	<b>132 523</b>	<b>133 318</b>		<b>765 841</b>

2020-12-31

	<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)		0
Periodens resultat			332 374		332 374
<b>Utgående balans per 31 december 2020</b>	<b>500 000</b>	<b>132 523</b>	<b>332 374</b>		<b>964 897</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.

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 föregående 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:

	2020 31-mar
Kundfordringar (fakturerade räntor på utgivna fastighetslån)	503 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (upplupna räntekostnader)	3 277 187

## Not 2) Finansiella tillgångar och skulder

Information om redovisade värden per kategori av finansiella instrument.

2021-03-31

	Verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaffningsvärde	Summa
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Fastighetslån	167 016 241		167 016 241
Övriga fordringar		598 428	598 428
Upplupna intäkter		537 031	537 031
Kassa och bank		3 963 523	3 963 523
<b>Summa finansiella tillgångar</b>		<b>5 098 982</b>	<b>172 115 223</b>
<i>Finansiella skulder</i>			
Kapital- och vinstandelslån	170 144 682		170 144 682
Leverantörsskulder			0
Övriga kortfristiga skulder		788 910	788 910
Upplupna kostnader		346 366	346 366
<b>Summa finansiella skulder</b>		<b>1 135 276</b>	<b>171 279 958</b>

2020-03-31

	Upplupet anskaffningsvärde
<i>Finansiella tillgångar</i>	
Fastighetslån	169 003 750
Övriga fordringar	33 547
Upplupna intäkter	542 998
Kassa och bank	3 486 681
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>173 066 976</b>
<i>Finansiella skulder</i>	
Kapital- och vinstandelslån	167 305 877
Leverantörsskulder	5 025
Övriga kortfristiga skulder	911 953
Upplupna kostnader	3 277 187
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>171 500 042</b>

2020-12-31

**Upplupet  
anskaffningsvärde**

***Finansiella tillgångar***

Fastighetslån	166 991 630
Övriga fordringar	435 130
Upplupna intäkter	548 965
Kassa och bank	3 341 957
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>171 317 682</b>

***Finansiella skulder***

Kapital- och vinstandelslån	168 415 157
Leverantörsskulder	34 181
Övriga kortfristiga skulder	557 081
Upplupna kostnader	346 366
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>169 352 785</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, vilka utgörs av 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. I de fall värderingen baseras på transaktioner som skett i andrahandsmarknaden för vinstandelsbevisen, vilken inte är aktiv, utgör värderingen en nivå 2-värdering i hierarkin för verkliga värden. I de fall värderingen görs med värderingsmodell, vid avsaknad av användbara transaktionspriser, utgår värderingen från nominellt värde och upplupen ränta och baseras på en bedömning av likviditetsrabatt (främst i form av spread uttagen av arrangör), respektive låntagares kreditvärdighet, förväntad förlust vid fallissemang och förväntningar om förtida inlösen. Den samlade bedömningen är att krediternas verkliga värde är 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 modellvärderingen 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 2021-05-20**



Martin Fredriksson  
*Verkställande direktör*

Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.