



Apikal
Fastighetspartner

Styrelsen och den Verkställande direktören för
Apikal Fastighetspartner II AB

Org.nr. 559171-3457 lämnar härmed

Delårsrapport

för perioden 1 januari – 30 juni 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 och kovenanter).

VD har ordet

Corona pandemin har i stor utsträckning präglat hela 2020/2021 och vi har upplevt en historisk turbulens i marknaden. Under 2021 och i skrivande stund har över 11 miljoner svenskar fått sin första dos. I takt med detta kommer restriktionerna att avvecklas i fem steg där vi såg första steget inleddas under det andra kvartalet närmare bestämt den 1 juni.

Under kvartalet har vi primärt lagt vårt fokus på dialogen med våra låntagare för att bättre bilda oss en uppfattning av Corona pandemins eventuella påverkan. Detta arbete kommer enligt vår bedömning att fortgå under en lång tid framöver. Det sagt så ser vi att låga räntor tillsammans med återhållsamhet från affärsbankerna gynnar fortsatt stark efterfrågan på såväl senior som juniorkapital från aktörer som Apikal.

Utveckling av bolagets verksamhet, kvartal 2, 2021

Under kvartalet har inga väsentliga händelser skett.

Resultat och ställning, kvartal 2, 2021

Resultatet efter finansiella poster under kvartalet uppgår till 187 (180) tkr .

Rörelseresultatet under perioden uppgår till 187 (180) tkr .

Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid periodens slut till 166 180 (168 429) tkr.

Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 169 403 (170 084) tkr.

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 984 (908) 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 ett avtalat förvaltningsarvode 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.

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 realiseras 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

För redovisningsändamål används senaste observerade transaktion i Apex 2019 för fastställande av verkligt värde. Bedömningen är att senaste transaktion, 10 juni, baseras på information som är representativ för 30 juni. Se not 3 nedan för information om ny information efter balansdagen.

Närståendetransaktioner

Bolaget har en närståenderelation med sitt moderbolag Apikal Holding AB. Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor. Transaktioner mellan bolagen har skett i form av lån. Per periodens slut har Apikal Holding AB en skuld till Apikal Fastighetspartner AB på 3 tkr.

Av bolagets utgivna fastighetslån utgör 26 000 tkr utlåning 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

Delårsrapport för Q3 2021 publiceras 26 november 2021.

Övrigt

Bolagets kapital- och vinstandelsbevis är 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 apr-juni | 2020 apr-juni | 2021 jan-juni | 2020 jan-juni | 2020 jan-dec |
|---|-----|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Rörelsens intäkter | | | | | | |
| Nettoomsättning | | 542 998 | 542 998 | 1 080 029 | 1 085 991 | 2 183 920 |
| Övriga rörelseintäkter | | | | | | - |
| | | 542 998 | 542 998 | 1 080 029 | 1 085 991 | 2 183 920 |
| Rörelsens kostnader | | | | | | |
| Övriga externa kostnader | | (356 137) | (362 735) | (678 593) | (736 115) | (1 761 082) |
| Personalkostnader | | | | | | - |
| Rörelseresultat | | 186 861 | 180 263 | 401 436 | 349 876 | 422 838 |
| Finansiella poster | | | | | | |
| Ränteintäkter och liknande poster | | 3 277 193 | 3 389 305 | 6 554 374 | 6 666 492 | 13 242 825 |
| Räntekostnader och liknande poster | | (3 277 187) | (3 389 329) | (6 554 374) | (6 666 516) | (13 242 797) |
| Förändring i verkligt värde utgivna fastighetslån | | (940 042) | (594 409) | 588 319 | (594 409) | (3 412 120) |
| Förändring i verkligt värde kapital- och vinstandelslån | | 940 042 | 594 409 | (588 319) | 594 409 | 3 412 120 |
| Resultat före skatt | | 186 867 | 180 239 | 401 436 | 349 852 | 422 866 |
| Skatt på periodens resultat | | (38 494) | (38 578) | (82 695) | (74 873) | (90 492) |
| Periodens resultat* | 1,3 | 148 373 | 141 661 | 318 741 | 274 979 | 332 374 |

* Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

Balansräkningar

| | | 2021 <u>30-jun</u> | 2020 <u>30-jun</u> | 2020 <u>31-dec</u> |
|---|--------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tillgångar | Not | | | |
| <i>Anläggningstillgångar</i> | | | | |
| Utgivna fastighetslån | | 166 179 949 | 168 428 971 | 165 991 630 |
| Summa anläggningstillgångar | | 166 179 949 | 168 428 971 | 165 991 630 |
| <i>Omsättningstillgångar</i> | | | | |
| Fordran koncernföretag | | 541 484 | - | 355 488 |
| Övriga fordringar | | 264 890 | 26 345 | 79 642 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 542 998 | 542 998 | 548 965 |
| Kassa och bank | | 4 069 865 | 3 526 505 | 3 341 957 |
| Summa omsättningstillgångar | | 5 419 237 | 4 095 848 | 4 326 052 |
| Summa tillgångar | 1,2,3 | 171 599 186 | 172 524 819 | 170 317 682 |
| Eget kapital | | | | |
| Aktiekapital | | 500 000 | 500 000 | 500 000 |
| Balanserade vinstmedel | | 164 897 | 132 523 | 132 523 |
| Periodens resultat | | 318 741 | 274 979 | 332 374 |
| Summa eget kapital | | 983 638 | 907 502 | 964 897 |
| Långfristiga skulder | | | | |
| Kapital- och vinstandelslån | | 169 402 856 | 170 083 805 | 168 415 157 |
| Summa långfristiga skulder | | 169 402 856 | 170 083 805 | 168 415 157 |
| Kortfristiga skulder | | | | |
| Leverantörsskulder | | 1 294 | - | 34 181 |
| Skulder till koncernföretag | | 761 953 | 511 953 | 511 953 |
| Aktuella skatteskulder | | 103 079 | 19 028 | 45 128 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 346 366 | 1 002 531 | 346 366 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 212 692 | 1 533 512 | 937 628 |
| Summa eget kapital, avsättningar och skulder | 1,2,3 | 171 599 186 | 172 524 819 | 170 317 682 |

Rapport över kassaflöden

| | 2021 apr-jun | 2020 apr-jun | 2021 jan-jun | 2020 jan-jun | 2020 jan-dec |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | | | | |
| Resultat efter finansiella poster | 186 867 | 180 239 | 401 436 | 349 852 | 422 866 |
| Betald inkomstskatt | (12 372) | (12 372) | (24 744) | (30 048) | (45 364) |
| | 174 495 | 167 867 | 376 692 | 319 804 | 377 502 |
| Förändringar i rörelsekapital | | | | | |
| Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar | (317 663) | (19 606) | 34 723 | 416 361 | (378 761) |
| Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder | 51 294 | (91 469) | 217 113 | (2 658) | (710 964) |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | (91 874) | 56 792 | 628 528 | 733 507 | (712 223) |
| Investeringsverksamheten | | | | | |
| Utgivna fastighetslån | - | - | - | - | - |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | | | | |
| Utdelning | - | - | (300 000) | - | - |
| Emission av vinstandelslån | 198 216 | - | 399 380 | - | 1 204 787 |
| Återbetalning av vinstandelslån | - | (16 968) | 0 | (56 394) | - |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 198 216 | (16 968) | 99 380 | (56 394) | 1 204 787 |
| Periodens kassaflöde | 106 342 | 39 824 | 727 908 | 677 113 | 492 564 |
| Likvida medel vid periodens början | 3 963 523 | 3 486 681 | 3 341 957 | 2 849 393 | 2 849 393 |
| Periodens kassaflöde | 106 342 | 39 824 | 727 908 | 677 113 | 492 564 |
| Likvida medel vid periodens slut | 4 069 865 | 3 526 505 | 4 069 865 | 3 526 505 | 3 341 957 |
| Betalda räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten | | | | | |
| Erhållen ränta | 3 277 193 | 3 389 305 | 6 554 380 | 6 666 492 | 13 242 826 |
| Erlagd ränta | 3 277 187 | 3 389 329 | 6 554 380 | 6 666 516 | 13 242 797 |

Rapporter över förändringar i eget kapital

2021-06-30

| | <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 | | | 318 741 | | 318 741 |
| <i>Transaktioner med aktieägare</i> | | | | | |
| Utdelning | | (300 000) | | | (300 000) |
| Utgående balans per 30 juni 2021 | 500 000 | 164 897 | 318 741 | | 983 638 |

2020-06-30

| | <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 | | | 274 979 | | 274 979 |
| Utgående balans per 30 juni 2020 | 500 000 | 132 523 | 274 979 | | 907 502 |

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 |
| Utgående balans per 31 december 2020 | 500 000 | 132 523 | 332 374 | | 964 897 |

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.

Not 2) Finansiella tillgångar och skulder

Information om redovisade värden per kategori av finansiella instrument.

2021-06-30

| | <u>Verkligt värde via</u> <u>resultat</u> | <u>Upplupet</u> <u>anskaffningsvärde</u> | <u>Summa</u> |
|--------------------------------------|--|---|--------------------|
| <i>Finansiella tillgångar</i> | | | |
| Fastighetslån | 166 179 949 | | 166 179 949 |
| Övriga fordringar | | 806 374 | 806 374 |
| Upplupna intäkter | | 542 998 | 542 998 |
| Kassa och bank | | 4 069 865 | 4 069 865 |
| Summa finansiella tillgångar | | 5 419 237 | 171 599 186 |
| <i>Finansiella skulder</i> | | | |
| Kapital- och vinstandelslån | 169 402 856 | | 169 402 856 |
| Leverantörsskulder | | 1 294 | 1 294 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 865 032 | 865 032 |
| Upplupna kostnader | | 346 366 | 346 366 |
| Summa finansiella skulder | | 1 212 692 | 170 615 548 |

2020-06-30

| | <u>Verkligt värde via</u> <u>resultat</u> | <u>Upplupet</u> <u>anskaffningsvärde</u> | <u>Summa</u> |
|-------------------------------------|--|---|--------------------|
| <i>Finansiella tillgångar</i> | | | |
| Fastighetslån | 168 428 971 | | 168 428 971 |
| Övriga fordringar | | 26 345 | 26 345 |
| Upplupna intäkter | | 542 998 | 542 998 |
| Kassa och bank | | 3 526 505 | 3 526 505 |
| Summa finansiella tillgångar | | 4 095 848 | 172 524 819 |
| <i>Finansiella skulder</i> | | | |
| Kapital- och vinstandelslån | 170 083 805 | | 170 083 805 |
| Leverantörsskulder | | | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 530 981 | 530 981 |
| Upplupna kostnader | | 1 002 531 | 1 002 531 |
| Summa finansiella skulder | | 1 533 512 | 171 617 317 |

2020-12-31

| | <u>Verkligt värde via</u> <u>resultat</u> | <u>Upplupet</u> <u>anskaffningsvärde</u> | <u>Summa</u> |
|-------------------------------------|--|---|--------------------|
| <i>Finansiella tillgångar</i> | | | |
| Fastighetslån | 165 991 630 | | 165 991 630 |
| Övriga fordringar | | 435 130 | 435 130 |
| Upplupna intäkter | | 548 965 | 548 965 |
| Kassa och bank | | 3 341 957 | 3 341 957 |
| Summa finansiella tillgångar | | 4 326 052 | 170 317 682 |
| <i>Finansiella skulder</i> | | | |
| Kapital- och vinstandelslån | 168 415 157 | | 168 415 157 |
| Leverantörsskulder | | 34 181 | 34 181 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 557 081 | 557 081 |
| Upplupna kostnader | | 346 366 | 346 366 |
| Summa finansiella skulder | | 937 628 | 169 352 785 |

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. Noterat pris på en icke-aktiv marknad utgör en värdering i verkligtvärdehierarkins nivå 2.

Not 3) Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

Nordic City Properties AB (publ) ("NCP") har per den 6 juli 2021, efter egen ansökan hos Stockholms tingsrätt försatts i konkurs. Apikal Fastighetspartner II AB har ett lån till låntagaren om 20 000 000 kr som utgör cirka 11.6 % av de underliggande tillgångar som finansierats genom Andelslånen.

Det är för närvarande svårt att bedöma sannolikheten att få NCP-lånen helt eller delvis återbetalda ur NCP:s konkursbo. Apikal är i löpande kontakt med konkursförvaltaren för att säkerställa att andelslånsinnehavarna i så stor utsträckning som möjligt blir återbetalda.

Vi har sedan tillkännagivandet av NCP:s konkurs haft kontinuerliga samtal med Mannheimer Swartling för att försöka bilda oss en uppfattning om situationen och den bäst lämpade vägen framåt. Apikal har etablerat kontakt med konkursförvaltaren och återgivit vår situation för att försäkra oss om att vi är involverade i processen och informationsgivandet.

Vi försöker just nu att få en tydligare bild om konkursboet och förhoppningsvis får vi och konkursförvaltaren klarhet inom kort av hur strukturen ser ut nedåt i NCP med tillhörande fastighetsägande bolag. Apikal och Mannheimer Swartling utvärderar olika utfall och möjligheter att utöver konkursförfarandet eventuellt fortsätta med en pantrealisation om chanserna för en återbetalning ökar. Vi kommer att kommunicera mer information på vår hemsida så fort vi fått en klarare uppfattning om den nuvarande situationen samt vilken väg framåt som beslutas.

Apex 2019 består av totalt åtta låntagare varav NCP-lånet utgör ca 11,6% av de underliggande tillgångarna som finansierats genom andelslån. Kupongräntan kommer fortsätta att betalas ut i Apex 2019 men med en reduktion om 11,6% av den totala kupongutbetalningen tillsvidare.

Verkligt värde på den aktuella fastighetsfordran och tillhörande kapital- och vinstandelsbevis är baseras på den information marknadsaktörer, och bolaget, hade 30 juni 2021, vilket följaktligen exkluderar information om den 6 juli inlämnade konkursansökan. Senaste transaktionspris under juni har använts för värderingen. Som noterats ovan är det inte ännu möjligt att göra användbara uppskattningar av beloppseffekter av konkursansökan.

Undertecknande

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

Stockholm

Patrik Carlstedt
Ordförande

Martin Fredriksson
Verkställande Direktör

Andreas Håkansson

Andreas Wallin

Vår granskningsberättelse har avlämnats den 26 augusti 2021.

KPMG AB

Magnus Ripa
Auktoriserad revisor