



Apikal  
Fastighetspartner

Styrelsen och den Verkställande direktören för

**Apikal Fastighetspartner II AB**

---

Org.nr. 559171-3457 lämnar härmed

# Delårsrapport

för perioden 1 januari – 30 september 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**

Under kvartalet har vi primärt arbetat med utvecklingen av konkursförfarandet i Nordic City Properties som utgör cirka 11,6 % av de underliggande tillgångar som finansierats genom andelslånen i Apex 2019. Vi har under drygt ett 1,5års tid haft kontinuerliga förhandlingar och diskussioner med låntagaren, konkursförvaltaren och våra jurister tillsammans med av investerare tillsatta andelsägarkommittén för att komma i mål med en lösning som främjar våra andelslåninnehavares intresse.

Vi kommer framöver löpande att kommunicera mer information gällande utvecklingen i Apex 5 på vår hemsida.

### **Utveckling av bolagets verksamhet, kvartal 3, 2021**

Under kvartalet har inga nya lån lämnats utan det primära fokuset har legat på processer i anknytning till Nordic City Properties AB och Apex 2019.

Apikal har under kvartalet arbetat med två låntagare där Apikal lagt om lånen mot nya underliggande säkerheter. De nya lånen har under kvartalet kreditprövats och godkänts av styrelsen och vi är glada att fortsätta samarbetet med låntagarna.

## Resultat och ställning, kvartal 3, 2021

Resultatet efter finansiella poster under kvartalet uppgår till 238 (224 tkr).  
Rörelseresultatet under perioden uppgår till 238 (224 tkr).

Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid periodens slut till 142 486 (172 433) tkr.

Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 165 361 (173 689) tkr.

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 1 173 (1 084) tkr.

## Ägarförhållanden

Apikal Fastighetspartner II AB 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.

### 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.

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

För redovisningsändamål används senaste observerade transaktion i Apex 2019 för fastställande av verkligt värde. Bedömningen är att senaste transaktion, 30 augusti, baseras på information som är representativ för 30 september.

## Närståendetransaktioner

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

Helårsrapporten för 2021 publiceras den 17 februari 2022.

## 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<br><u>juli-sept</u> | 2020<br><u>juli-sept</u> | 2021<br><u>jan-sept</u> | 2020<br><u>jan-sept</u> | 2020<br><u>jan-dec</u> |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                               |     |                          |                          |                         |                         |                        |
| Nettoomsättning   |     | 548 965                  | 548 965                  | 1 628 994               | 1 634 955               | 2 183 920              |
| Övriga rörelseintäkter                                  |     | -                        | -                        | -                       | -                       | -                      |
|   |     | 548 965                  | 548 965                  | 1 628 994               | 1 634 955               | 2 183 920              |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                              |     |                          |                          |                         |                         |                        |
| Övriga externa kostnader                                |     | (311 081)                | (324 937)                | (989 674)               | (1 061 051)             | (1 761 082)            |
| Personalkostnader                                       |     | -                        | -                        | -                       | -                       | -                      |
| <b>Rörelseresultat</b>                                  |     | <b>237 884</b>           | <b>224 028</b>           | <b>639 320</b>          | <b>573 904</b>          | <b>422 838</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                               |     |                          |                          |                         |                         |                        |
| Ränteintäkter och liknande poster                       |     | 2 877 188                | 3 299 092                | 9 431 562               | 9 965 584               | 13 242 825             |
| Räntekostnader och liknande poster                      |     | (2 877 188)              | (3 299 094)              | (9 431 562)             | (9 965 610)             | (13 242 797)           |
| Förändring i verkligt värde utgivna fastighetslån       |     | (3 840 612)              | 3 025 697                | (3 252 293)             | 3 025 697               | (3 412 120)            |
| Förändring i verkligt värde kapital- och vinstandelslån |     | 3 840 612                | (3 025 697)              | 3 252 293               | (3 025 697)             | 3 412 120              |
| <b>Resultat före skatt</b>                              |     | <b>237 884</b>           | <b>224 026</b>           | <b>639 320</b>          | <b>573 878</b>          | <b>422 866</b>         |
| Skatt på periodens resultat                             |     | (49 003)                 | (47 942)                 | (131 698)               | (122 815)               | (90 492)               |
| <b>Periodens resultat*</b>                              | 1,3 | <b>188 881</b>           | <b>176 084</b>           | <b>507 622</b>          | <b>451 063</b>          | <b>332 374</b>         |

\* Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

## Balansräkningar

|   |              | 2021               | 2020               | 2020               |
|---|--------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|   |              | 30-sept            | 30-sept            | 31-dec             |
| <b>Tillgångar</b>                                   | <b>Not</b>   |                    |                    |                    |
| <i>Anläggningstillgångar</i>                        |              |                    |                    |                    |
| Utgivna fastighetslån                               |              | 142 485 587        | 172 433 282        | 165 991 630        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                  |              | <b>142 485 587</b> | <b>172 433 282</b> | <b>165 991 630</b> |
| <i>Omsättningstillgångar</i>                        |              |                    |                    |                    |
| Fordran koncernföretag                              |              | 784 482            | 242 998            | 355 488            |
| Övriga fordringar                                   |              | 253 356            | 26 343             | 79 642             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter        |              | 548 965            | 548 965            | 548 965            |
|   |              | -                  | -                  | -                  |
| Kassa och bank                                      |              | 23 709 102         | 3 257 137          | 3 341 957          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                  |              | <b>25 295 905</b>  | <b>4 075 443</b>   | <b>4 326 052</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                             | <b>1,2,3</b> | <b>167 781 492</b> | <b>176 508 725</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                                  |              | 507 622            | 451 062            | 332 374            |
| <b>Summa eget kapital</b>                           |              | <b>1 172 519</b>   | <b>1 083 585</b>   | <b>964 897</b>     |
| <b>Långfristiga skulder</b>                         |              |                    |                    |                    |
| Kapital- och vinstandelslån                         |              | 165 360 944        | 173 688 795        | 168 415 157        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                   |              | <b>165 360 944</b> | <b>173 688 795</b> | <b>168 415 157</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                         |              |                    |                    |                    |
| Leverantörsskulder                                  |              | -                  | -                  | 34 181             |
| Skulder till koncernföretag                         |              | 761 953            | 511 953            | 45 128             |
| Aktuella skatteskulder                              |              | 139 710            | 54 598             | 511 953            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter        |              | 346 366            | 1 169 794          | 346 366            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                   |              | <b>1 248 029</b>   | <b>1 736 345</b>   | <b>937 628</b>     |
| <b>Summa eget kapital, avsättningar och skulder</b> | <b>1,2,3</b> | <b>167 781 492</b> | <b>176 508 725</b> | <b>170 317 682</b> |



## Rapport över kassaflöden

|  | 2021<br>juli-sept | 2020<br>juli-sept | 2021<br>jan-sept  | 2020<br>jan-sept | 2020<br>jan-dec  |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>  |                   |                   |                   |                  |                  |
| Resultat efter finansiella poster  | 237 884           | 224 026           | 639 320           | 573 877          | 422 866          |
| Betald inkomstskatt  | (12 372)          | (12 372)          | (37 116)          | (42 420)         | (45 364)         |
|  | <b>225 512</b>    | <b>211 654</b>    | <b>602 204</b>    | <b>531 457</b>   | <b>377 502</b>   |
| <b>Förändringar i rörelsekapital</b>                                       |                   |                   |                   |                  |                  |
| Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar                            | 266 318           | (633 168)         | 301 041           | (216 807)        | (378 761)        |
| Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder                               | (202 593)         | 152 146           | 413 900           | 93 094           | (710 964)        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                            | <b>289 237</b>    | <b>(269 368)</b>  | <b>1 317 145</b>  | <b>407 744</b>   | <b>(712 223)</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>  |                   |                   |                   |                  |                  |
| Utgivna fastighetslån  | -                 | -                 | -                 | -                | -                |
| Återbetalning av fastighetslån   | 19 350 000        | -                 | 19 350 000        | -                | -                |
| <b>Investeringsverksamhet</b>  | <b>19 350 000</b> | <b>0</b>          | <b>19 350 000</b> | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>   |                   |                   |                   |                  |                  |
| Utdelning  | -                 | -                 | (300 000)         | -                | -                |
| Erhållna/återbetalda aktieägartillskott                                    | -                 | -                 | -                 | -                | -                |
| Emission av vinstandelslån   | -                 | -                 | -                 | -                | 1 204 787        |
| Återbetalning av vinstandelslån  | -                 | -                 | -                 | -                | -                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                           | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>(300 000)</b>  | <b>0</b>         | <b>1 204 787</b> |
| <b>Periodens kassaflöde</b>  | <b>19 639 237</b> | <b>(269 368)</b>  | <b>20 367 145</b> | <b>407 744</b>   | <b>492 564</b>   |
| Likvida medel vid periodens början   | 4 069 865         | 3 526 505         | 3 341 957         | 2 849 393        | 2 849 393        |
| Periodens kassaflöde   | 19 639 237        | (269 368)         | 20 367 145        | 407 744          | 492 564          |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                    | <b>23 709 102</b> | <b>3 257 137</b>  | <b>23 709 102</b> | <b>3 257 137</b> | <b>3 341 957</b> |
| <b>Betala räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten</b> |                   |                   |                   |                  |                  |
| Erhållen ränta   | 2 877 188         | 3 299 092         | 9 431 562         | 9 965 584        | 13 242 826       |
| Erlagd ränta   | 2 877 188         | 3 299 094         | 9 431 562         | 9 965 610        | 13 242 797       |

## Rapporter över förändringar i eget kapital

2021-09-30

|  | <i>Bundet eget kapital</i> |                     | <i>Fritt eget kapital</i> | Summa eget kapital |
|--|----------------------------|---------------------|---------------------------|--------------------|
|  | Aktiekapital               | Balanserat resultat | Periodens resultat        |                    |
| <b>Ingående balans per 1 januari 2021</b>    | 500 000                    | 132 523             | 332 374                   | 964 897            |
| Resultatdisposition enligt stämmobeslut      |                            | 332 374             | (332 374)                 |                    |
| Periodens resultat                           |                            |                     | 507 622                   | 507 622            |
| <i>Transaktioner med aktieägare</i>          |                            |                     |                           |                    |
| Utdelning                                    |                            | (300 000)           |                           | (300 000)          |
| <b>Utgående balans per 30 september 2021</b> | 500 000                    | 164 897             | 507 622                   | 1 172 519          |

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>    | 500 000                    | 25 000              | 107 523                   | 632 523            |
| Resultatdisposition enligt stämmobeslut      |                            | 107 523             | (107 523)                 |                    |
| Periodens resultat                           |                            |                     | 451 062                   | 451 062            |
| <b>Utgående balans per 30 september 2020</b> | 500 000                    | 132 523             | 451 062                   | 1 083 585          |

2020-12-31

|   | <i>Bundet eget kapital</i> |                     | <i>Fritt eget kapital</i> | Summa eget kapital |
|---|----------------------------|---------------------|---------------------------|--------------------|
|   | Aktiekapital               | Balanserat resultat | Periodens resultat        |                    |
| <b>Ingående balans per 1 jan 2020</b>       | 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> | 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.

2021-09-30

|                                      | Verkligt värde<br>via resultatet | Upplupet anskaff-<br>ningsvärde | Summa              |
|--------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| <i><b>Finansiella tillgångar</b></i> |                                  |                                 |                    |
| Fastighetslån                        | 142 485 587                      |                                 | 142 485 587        |
| Övriga fordringar                    |                                  | 1 037 838                       | 1 037 838          |
| Upplupna intäkter                    |                                  | 548 965                         | 548 965            |
| Kassa och bank                       |                                  | 23 709 102                      | 23 709 102         |
| <b>Summa finansiella tillgångar</b>  |                                  | <b>25 295 905</b>               | <b>167 781 492</b> |
| <i><b>Finansiella skulder</b></i>    |                                  |                                 |                    |
| Kapital- och vinstandelslån          | 165 360 944                      |                                 | 165 360 944        |
| Leverantörsskulder                   |                                  |                                 | 0                  |
| Övriga kortfristiga skulder          |                                  | 901 663                         | 901 663            |
| Upplupna kostnader                   |                                  | 346 366                         | 346 366            |
| <b>Summa finansiella skulder</b>     |                                  | <b>1 248 029</b>                | <b>166 608 973</b> |

2020-09-30

Upplupet  
anskaffningsvärde

*Finansiella tillgångar*

|                                     |                    |
|-------------------------------------|--------------------|
| Fastighetslån                       | 172 433 282        |
| Övriga fordringar                   | 269 341            |
| Upplupna intäkter                   | 548 965            |
| Kassa och bank                      | 3 257 137          |
| <b>Summa finansiella tillgångar</b> | <b>176 508 725</b> |

*Finansiella skulder*

|                                  |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| Kapital- och vinstandelslån      | 173 688 795        |
| Leverantörsskulder               |                    |
| Övriga kortfristiga skulder      | 566 551            |
| Upplupna kostnader               | 1 169 794          |
| <b>Summa finansiella skulder</b> | <b>175 425 140</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 – 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

Lämmandet av två nya lån i Apex 2019 som behandlats och godkänts under kvartalet.



## Undertecknande

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

**Stockholm 2021-11-26**



Martin Fredriksson  
*Verkställande direktör*

Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.