



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 juni 2019

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 119,85 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

Apex 2019 har mottagits väl av rådgivare och investerare och Apikal Fastighetspartner II AB (publ) ser fram emot det kommande halvåret där planering inför kommande två emissioner redan är i full gång. Målsättningen för framtiden är att kunna erbjuda investerarna en emission per kvartal vilket medför planering och förhandling med låntagare i ett tidigare skede.

Vi för kontinuerlig dialog med våra låntagande fastighetsbolag för att säkerställa att de efterlever krav ställda i våra låneavtal samt för att hålla oss informerade om händelser externt och internt i bolagen som kan ha påverkan på vår kreditgivning.

Förändrade regelverk och ändrade prospektkrav är en utmaning som kräver kontinuerlig bevakning och något som krävt mycket tid under våren. Vår förhoppning och tro är att vi framöver enklare skall kunna planera och tidsbestämma våra emissioner.

Utveckling av bolagets verksamhet, kvartal 2, 2019

Första emissionen i Apex 2019 genomfördes 9 maj 2019 och var ett publikt erbjudande där värdepappret är noterat på Nordic Derivatives Exchange (NDX), en reglerad marknad som drivs av Nordic Growth Market (NGM) AB. Emissionen tecknades i poster om 50 000 kr med minsta teckningspost om fyra andelar där utlåning gick till tre låntagare. Kuponräntan består av en rörlig del i form av 3-månaders Stibor med golv noll samt en fast del som uppgår till 600 – 625 baspunkter.

Under kvartalet skickade Apikal Fastighetspartner II AB in ett tilläggsprospekt för godkännande till Finansinspektionen med ambition om att lansera en tilläggsemission i Apex 2019 under Q3.

Resultat och ställning, kvartal 2, 2019

Resultatet efter finansiella poster under kvartalet uppgår till 62 tkr. Rörelseresultatet under perioden uppgår till 62 tkr.

Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid periodens slut till 117 500 tkr.

Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 117 323 tkr.

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 496 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. 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 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

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 andra kvartalet 2019 har inga individuella nedskrivningar genomförts till följd av analys och bedömningar.

Kommande rapportdatum

Delårsrapport för Q3 2019 publiceras 21 november 2019

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

		2019 <u>apr-juni</u>	2018/2019 <u>sept-juni</u>
Rörelsens intäkter	Not		
Nettoomsättning			
Övriga rörelseintäkter		0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		61 903	(28 590)
Personalkostnader			
Rörelseresultat		61 903	(28 590)
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande poster		1 148 577	1 148 577
Räntekostnader och liknande poster		(1 148 577)	(1 148 577)
Resultat före skatt		61 903	(28 590)
Skatt på periodens resultat			
Periodens resultat*	1,3	61 903	(28 590)

* Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

A

AK
AK
AK

Balansräkningar

	Not	2019 <u>30-jun</u>	2018 <u>31-dec</u>
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Utgivna fastighetslån		117 500 000	
Summa anläggningstillgångar		117 500 000	0
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar			
Övriga fordringar		500	
Fordran koncernföretag			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		300 000	
Kassa och bank		1 321 309	524 917
Summa omsättningstillgångar		1 621 809	524 917
Summa tillgångar	1,2,3	119 121 809	524 917
Eget kapital			
Aktiekapital		500 000	500 000
Balanserade vinstmedel		25 000	25 000
Periodens resultat		(28 590)	(12 702)
Summa eget kapital		496 410	512 298
Långfristiga skulder			
Kapital- och vinstandelslån		117 322 703	
Summa långfristiga skulder		117 322 703	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder			
Skulder till koncernföretag		144 119	12 619
Aktuella skatteskulder			
Övriga skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 158 577	
Summa kortfristiga skulder		1 302 696	12 619
Summa eget kapital, avsättningar och skulder	1,2,3	119 121 809	524 917

A

AK
SW
R

Rapport över kassaflöden

	2019 <u>apr-jun</u>	2018/2019 <u>sept-jun</u>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	61 903	(28 590)
Betald inkomstskatt		
	61 903	(28 590)
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	(300 500)	(300 500)
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	1 213 702	1 302 696
Kassaflöde från den löpande verksamheten	975 105	973 606
Investeringsverksamheten		
Utgivna fastighetslån	(117 500 000)	(117 500 000)
Återbetalning av fastighetslån		
Investeringsverksamhet	(117 500 000)	(117 500 000)
Finansieringsverksamheten		
Utdelning		
Erhållna/återbetalda aktieägartillskott		525 000
Emission av vinstandelslån	117 453 000	117 453 000
Återbetalning av vinstandelslån	(130 297)	(130 297)
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	117 322 703	117 847 703
Periodens kassaflöde	797 808	1 321 309
Likvida medel vid periodens början	523 501	
Periodens kassaflöde	797 808	1 321 309
Likvida medel vid periodens slut	1 321 309	1 321 309
Betala räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten		
Erhållen ränta	1 148 577	1 148 577
Erlagd ränta	1 148 577	1 148 577

A

AK TA
MRE

Rapporter över förändringar i eget kapital

2019-06-30

	<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					
Periodens resultat			(28 590)		(28 590)
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Återbetlaning aktieägartillskott					
Utdelning					0
Utgående balans per 30 juni 2019	500 000	25 000	(28 590)		496 410

st

*AKK
14 PC*

Särskilda upplysningar

Not 1) Redovisningsprinciper

Delårsrapporten är upprättad enligt årsredovisningslagen (ÅRL) och Rådet för Finansiell Rapportering rekommendation nr 2, samt IAS 34 Delårsrapportering. Bolaget registrerades 13 september 2018 och lämnar sin första årsredovisning per 31 december 2019.

IFRS16 Leasingavtal gäller från 2019, vilket anger att alla leasingavtal ska aktiveras, men eftersom RFR 2 ger möjlighet till undantag från IFRS 16 har Apikal Fastighetspartner AB valt att fortsätta att redovisa alla leasingavtal som tidigare med linjär kostnadsföring av leasingavgifter (inklusive lokalhyror) över leasingperioden.

Finansiella instrument

Bolaget har valt att i enlighet med undantaget i RFR 2 inte tillämpa reglerna om finansiella instrument i IFRS 9. Finansiella anläggningstillgångar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning, medan finansiella omsättningstillgångar värderas enligt lägsta värdets princip. Räntebärande instrument (såsom fastighetslån och kapital- och vinstandelsbevis) värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Se även ovan under ränteintäkter och -kostnader.

Vid bedömning av förväntade kreditförluster tas i beaktande att för det fall låntagare skulle falla, så kompenseras Apikal Fastighetspartner AB till fullo genom att investerarna i Apikal Fastighetspartner ABs skuldinstrument står för förlusten genom att Apikal Fastighetspartner AB inte är förpliktigt att betala belopp som inte influtit. Inga kundförluster bedöms därför uppstå på dessa lånefordringar.

Kundfordringarna utgörs av fakturerade ränteintäkter på nämnda lån och bedöms på samma sätt.

Likvida medel är placerade hos banker med hög kreditvärdighet. Förväntade kreditförluster är oväsentliga.



Not 2) Finansiella tillgångar och skulder

Information om redovisade värden per kategori av finansiella instrument.

2019-06-30

Klassificeringar enligt IFRS 7

	<u>Finansiella</u> <u>tillgångar</u> <u>redovisade till</u> <u>upplupet</u> <u>anskaffningsvärde</u>	<u>Finansiella</u> <u>skulder redovisade</u> <u>till upplupet</u> <u>anskaffningsvärde</u>
<i>Finansiella tillgångar</i>		
Fastighetslån	117 500 000	
Kundfordringar		
Övriga fordringar	500	
Upplupna intäkter	300 000	
Kassa och bank	1 321 309	
Summa finansiella tillgångar	119 121 809	0
<i>Finansiella skulder</i>		
Kapital- och vinstandelslån		117 322 703
Leverantörsskulder		
Övriga kortfristiga skulder		144 119
Upplupna kostnader		1 158 577
Summa finansiella skulder	0	118 625 399

A

AAK
KAL
2019-06-30

2018-12-31

Klassificeringar enligt IFRS 7

	<u>Finansiella</u> <u>tillgångar</u> <u>redovisade till</u> <u>upplupet</u> <u>anskaffningsvärde</u>	<u>Finansiella</u> <u>skulder redovisade</u> <u>till upplupet</u> <u>anskaffningsvärde</u>
<i>Finansiella tillgångar</i>		
Fastighetslån		
Kundfordringar		
Övriga fordringar		
Upplupna intäkter		
Kassa och bank	524 917	
Summa finansiella tillgångar	524 917	0
<i>Finansiella skulder</i>		
Kapital- och vinstandelslån		
Leverantörsskulder		
Övriga kortfristiga skulder		12 619
Upplupna kostnader		
Summa finansiella skulder	0	12 619

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

Finansinspektionen godkänner i juli 2019 av Apikal Fastighetspartner II AB upprättat prospekt avseende tilläggsemission i Apex 2019. I samband med godkännandet lanserar Apikal Fastighetspartner II AB tilläggsemissionen under sommaren med teckning fram t.o.m. 20 augusti 2019 med emissionsdag 3 september 2019.

Undertecknande

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

Stockholm 2019-08-22



Patrik Carlstedt
Ordförande



Andreas Håkansson



Martin Fredriksson
Verkställande Direktör



Andreas Wallin

Vår granskningsberättelse har avlämnats den 22 augusti 2019

KPMG AB



Mårten Asplund
Auktoriserad revisor