



Apikal
Fastighetspartner

Styrelsen och den Verkställande direktören för

Apikal Fastighetspartner AB (publ)

Org.nr. 556921-1708 lämnar härmed

Delårsrapport

för perioden 1 januari – 30 juni 2022

Allmänt om verksamheten

Bolaget skall som verksamhet tillhandahålla lånekapital för fastighetstransaktioner. Huvudinriktningen är kommersiella fastigheter inom handel, kontor, lager & logistik, lätt industri och blandad användning. Utlåning sker även mot andra fastighetstyper.

Apikal Fastighetspartner AB (publ) 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 5 (nom. belopp 226 mkr)	2023-01-03
Apex 10 (nom. Belopp 65,5 mkr)	2023-06-14

Räntenivån på lånen netto till investerarna efter avgifter ligger i det indikerade spannet om 5-6,5%, för samtliga Apex-produkterna, och säkerheterna är i enlighet med obligationsvillkoren (pantbrev, aktiepant, garantier och andra riskreducerande villkor och kovenanter).

VD har ordet

Det har varit en utmanande omvärld där vi ser de låga räntorna vi haft under en längre gynnsam tid sakta men säkert stiga. Samtidigt som en skakig aktiemarknad bidragit med att skriva ner värdet på många fastighetsbolag och fastighetsutvecklare. Detta i samband med Rysslands invasion av Ukraina medför en utmanande miljö på kort sikt. Krigets generella påverkan på världsekonomin har gått att följa delvis genom svängningarna i energipriser, valutakurser och räntorna.

Som följd av ovan har Apikal haft nära dialog med våra befintliga låntagare för att förstå hur marknadsläget påverkar deras verksamhet. Vi har under slutet på kvartalet även haft förfall i ett av våra värdepapper som återbetalade 100% av nominellt belopp till våra investerare och som under värdepapprets löptid betalat en ränta om totalt 30%.

Apikal har likt tidigare kvartal lagt mycket tid och arbete på utvecklingen av konkursförfarandet i Nordic City Properties och Apex 5. Vi har under det andra kvartalet initierat ett skriftligt förfarande för innehavarna av kapital- och vinstandelslånen i Apex 5. Lånet förföll ursprungligen till betalning år 2020, men Låntagaren försattes under 2021 i konkurs och Lånet har ännu inte återbetalats. Sedan dess har förhandlingar genomförts i syfte att möjliggöra en återbetalning av Lånet, vilka mynnat ut i ett förslag på samförståndslösning till vilka andelsägarna nu har att ta ställning inom ramen för ett skriftligt förfarande. Utfallet av detta kan innebära att Låntagarens konkurs nedläggs och att ett nytt låneavtal ingås varmed Låntagaren blir skyldig att återbetala hela kapitalbeloppet under Lånet senast 31 december 2023.

Utveckling av bolagets verksamhet, kvartal 2 2022

Under kvartalet har inga nya lån lämnats utan fokus har varit på befintliga lån och säkerställa att samtliga krediter är intakta under rådande omvärld och marknadsklimat. Det primära fokuset har legat på Apex 5 och initerandet av det skriftliga förfarandet som gått ut till innehavarna av kapital- och vinstandelslånen för omröstning.

Under det andra kvartalet har Apex 8 förfallit och återbetalats till 100% där investerarna mottagit en avkastning om totalt ca 30% över en löptid om 5 år.

Resultat och ställning, kvartal 2 2022

Resultatet efter finansiella poster under kvartalet uppgår till -427 (183) tkr.
Rörelseresultatet under perioden uppgår till -422 (183) tkr.

Fastighetslåneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid periodens slut till 120 326 (601 686) tkr.

Portföljen av utgivna marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 124 745 (620 792) tkr.

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 1 968 (2 273) tkr.

Ägarförhållanden

Apikal Fastighetspartner 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 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 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 kreditrisken. I kvartalsboksluten görs en bedömning av verkligt värde på fastighetslånen respektive kapital- och vinstandelslånen. I första hand baseras värderingen på förekommande transaktioner och i andra hand baserat på beräknade verkliga värden utifrån en modell som liknar modellerande av förväntade kreditförluster under postens återstående livstid. Vid modellvärdering görs en djupare analys av varje engagemang för bedömning av om bolaget klarar uppsatta villkor.

Närståendetransaktioner

Bolaget har en närstående relation 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.

Kommande rapportdatum

Delårsrapport för Q3 2022 publiceras 23 november 2022.

Övrigt

De av bolagets kapital- och vinstandelsbevis som är noterade är det 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	2022 apr-juni	2021 apr-juni	2022 jan-juni	2021 jan-juni	2021 jan-dec
Rörelsens intäkter						
Nettoomsättning	4	266 428	1 634 478	1 224 731	3 850 671	5 741 875
Övriga rörelseintäkter		507 417	86 600	535 201	575 360	735 586
		773 845	1 721 078	1 759 932	4 426 031	6 477 461
Rörelsens kostnader						
Övriga externa kostnader		(835 476)	(628 210)	(1 395 284)	(1 371 254)	(1 784 378)
Personalkostnader		(360 449)	(910 323)	(715 104)	(1 816 373)	(3 397 642)
Rörelseresultat		(422 080)	182 545	(350 456)	1 238 404	1 295 441
Finansiella poster						
Ränteintäkter och liknande poster		1 978 750	14 446 250	5 874 167	33 928 473	47 332 288
Räntekostnader och liknande poster		(1 983 177)	(14 446 251)	(5 878 594)	(33 298 332)	(46 690 832)
Förändring i verkligt värde utgivna fastighetslån		2 965 999	719 567	(147 131 115)	17 111 031	16 632 014
Förändring i verkligt värde kapital- och vinstandelslån		(2 965 999)	(719 567)	147 131 115	(17 111 031)	(16 632 014)
Resultat före skatt		(426 507)	182 544	(354 883)	1 868 545	1 936 897
Skatt på periodens resultat		21 686	(42 338)	-	(395 700)	(413 926)
Periodens resultat*	1,3	(404 821)	140 206	(354 883)	1 472 845	1 522 971

* Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

Balansräkningar

	Not	2022 30-jun	2021 30-jun	2021 31-dec
Tillgångar				
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Utgivna fastighetslån		-	62 881 597	62 593 974
Summa anläggningstillgångar		0	62 881 597	62 593 974
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Utgivna fastighetslån		120 325 906	538 804 441	408 613 047
Aktuella skattefordringar		110 883	-	-
Övriga fordringar		104 240	197 464	824 710
Fordran koncernföretag		4 200	771 447	3 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		163 750	1 713 625	778 750
Kassa och bank		6 819 274	21 951 344	57 784 167
Summa omsättningstillgångar		127 528 253	563 438 321	468 004 074
Summa tillgångar	1,2,3	127 528 253	626 319 918	530 598 048
Eget kapital				
Aktiekapital		500 000	500 000	500 000
Balanserade vinstmedel		1 822 728	299 757	299 757
Periodens resultat		(354 883)	1 472 845	1 522 971
Summa eget kapital		1 967 845	2 272 602	2 322 728
Långfristiga skulder				
Kapital- och vinstandelslån		-	64 644 308	64 629 374
Summa långfristiga skulder		0	64 644 308	64 629 374
Kortfristiga skulder				
Kapital- och vinstandelslån		124 745 374	556 147 284	460 822 780
Leverantörsskulder		74 747	71 577	1 618 397
Aktuella skatteskulder		-	304 608	258 270
Övriga skulder		85 764	1 864 910	214 311
Skuld koncernföretag		58 606	-	59 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		595 917	1 014 629	672 782
Summa kortfristiga skulder		125 560 408	559 403 008	463 645 946
Summa eget kapital, avsättningar och skulder	1,2,3	127 528 253	626 319 918	530 598 048

Rapport över kassaflöden

	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	(426 507)	182 544	(354 883)	1 868 545	1 936 897
Betald inkomstskatt	-	(160 095)	(598 984)	(769 476)	(842 224)
	(426 507)	22 449	(953 867)	1 099 069	1 094 673
Förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	986 505	1 218 080	5 083 871	6 626 243	7 761 326
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	(1 686 097)	(3 359 962)	(7 594 231)	(3 325 441)	(9 053 954)
Kassaflöde från den löpande verksamheten	(1 126 099)	(2 119 433)	(3 464 227)	4 399 871	(197 955)
Investeringsverksamheten					
Utgivna fastighetslån	-	-	-	-	(20 000 000)
Återbetalning fastighetslån	-	-	200 000 000	227 300 000	377 300 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0	200 000 000	227 300 000	357 300 000
Finansieringsverksamheten					
Utdelning	-	-	-	(5 750 000)	(5 750 000)
Emission av vinstandelslån	66 937	344 781	251 812	797 781	1 798 945
Återbetalning av vinstandelslån	(42 011 437)	(231 949 849)	(247 752 478)	(231 639 875)	(322 210 390)
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	(41 944 500)	(231 605 068)	(247 500 666)	(236 592 094)	(326 161 445)
Periodens kassaflöde	(43 070 599)	(233 724 501)	(50 964 893)	(4 892 223)	30 940 600
Likvida medel vid periodens början	49 889 873	255 675 845	57 784 167	26 843 567	26 843 567
Periodens kassaflöde	(43 070 599)	(233 724 501)	(50 964 893)	(4 892 223)	30 940 600
Likvida medel vid periodens slut	6 819 274	21 951 344	6 819 274	21 951 344	57 784 167
Betalda räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten					
Erhållen ränta	1 978 750	14 446 250	5 874 167	33 928 473	47 332 288
Erlagd ränta	1 983 177	14 446 251	5 878 594	33 298 332	46 690 832

Rapporter över förändringar i eget kapital

2022-06-30

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat		
Ingående balans per 1 jan 2022	500 000	299 757	1 522 971		2 322 728
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			1 522 971	(1 522 971)	
Periodens resultat				(354 883)	(354 883)
Utgående balans per 30 juni 2022	500 000	1 822 728		(354 883)	1 967 845

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	282 622	5 767 135		6 549 757
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			5 767 135	(5 767 135)	
Periodens resultat				1 472 845	1 472 845
Utdelning				(5 750 000)	(5 750 000)
Utgående balans per 30 juni 2021	500 000	299 757	1 472 845		2 272 602

2021-12-31

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat		
Ingående balans per 1 jan 2021	500 000	282 622	5 767 135		6 549 757
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			5 767 135	(5 767 135)	0
Periodens resultat				1 522 971	1 522 971
Utdelning				(5 750 000)	(5 750 000)
Utgående balans per 31 december 2021	500 000	299 757	1 522 971		2 322 728

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.

2022-06-30

	Verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaff- ningsvärde	Summa
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Fastighetslån	120 325 906		120 325 906
Övriga fordringar		219 323	219 323
Upplupna intäkter		163 750	163 750
Kassa och bank		6 819 274	6 819 274
Summa finansiella tillgångar	120 325 906	7 202 347	127 528 253
<i>Finansiella skulder</i>			
Kapital- och vinstandelslån	124 745 374		124 745 374
Leverantörsskulder		74 747	74 747
Övriga kortfristiga skulder		144 370	144 370
Upplupna kostnader		595 917	595 917
Summa finansiella skulder	124 745 374	815 034	125 560 408

2021-06-30

	Verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaff- ningsvärde	Summa
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Fastighetslån	601 686 038		601 686 038
Övriga fordringar		968 911	968 911
Upplupna intäkter		1 713 625	1 713 625
Kassa och bank		21 951 344	21 951 344
Summa finansiella tillgångar	601 686 038	24 633 880	626 319 918
<i>Finansiella skulder</i>			
Kapital- och vinstandelslån	620 791 592		620 791 592
Leverantörsskulder		71 577	71 577
Övriga kortfristiga skulder		2 169 518	2 169 518
Upplupna kostnader		1 014 629	1 014 629
Summa finansiella skulder	620 791 592	3 255 724	624 047 316

2021-12-31

	Verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaff- ningsvärde	Summa
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Fastighetslån	471 207 021		471 207 021
Övriga fordringar		824 710	824 710
Upplupna intäkter		782 150	782 150
Kassa och bank		57 784 167	57 784 167
Summa finansiella tillgångar	471 207 021	59 391 027	530 598 048
<i>Finansiella skulder</i>			
Kapital- och vinstandelslån	525 452 154		525 452 154
Leverantörsskulder		1 618 397	1 618 397
Övriga kortfristiga skulder		531 987	531 987
Upplupna kostnader		672 782	672 782
Summa finansiella skulder	525 452 154	2 823 166	528 275 320

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 fall då användbara transaktionspriser saknas används en värderingsmodell, där värderingen klassas i nivå 3 i verkligtvärdehierarkin.

För Apex 5 har osäkerheterna inom ramen för pågående konkurs- och relaterade processer under senaste tiden ökat i sådan grad att värderingsmodeller inte längre är användbara. Samtal har förts, och pågår alltjämt, med ägare till den konkursade låntagaren i Apex 5. Våra bedömningar av värden och möjlighet till återbetalning av Apikal utlånat kapital baseras enbart på omständigheter som vi känner till, den kunskap vi har fått och de slutsatser vi har dragit inom ramen för konkursförfarandet. Vi har sammantaget med den stora osäkerheten och bristen på komplett information samt med de nuvarande samtalen som pågår valt att ge stor tyngd åt negativa signaler i vårt estimat gällande värdering av Apex 5. Vi belyser därför att värdet kan vara lägre men även betydligt högre beroende på resultatet av händelser att komma vilket är väldigt svårt för oss att i nuläget kvantifiera. Osäkerheterna rör det utgivna fastighetslånets och tillhörande kapital- och vinstandelslåns redovisade värden. Apikals resultat, eget kapital och nettokassaflöde påverkas inte.

I de fall värderingen görs för 'performing loans' 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. Observerade priser ligger över tid ofta på drygt 97 procent av nominellt belopp. Vid användning av värderingsmodellen är likviditetsrabatten den indatavariabel som har betydande effekt på värderingen. Den har uppskattats till 2,5 procent. Bedömningen av kreditvärdighet baseras vid användning av modellvärdering på uppgifter från UC om sannolikhet för fallissemang och på branschstatistik om förlust vid fallissemang. Vid tillämpning av värderingsmodellen över tid har dessa faktorer tenderat att ha en reducerande effekt på ca 0,002 procent till 0,3 procent. För den Apex som värderats med ovanstående metod har ett värde på 97,206 procent av nominellt belopp beräknats (vid årsskiftet 97,2 till 97,498 procent av nominellt belopp för då innehavda Apex). De små effekterna av UC-uppgifterna har varit stabila över innehavda Apex och tid.

Verkliga värden i respektive nivå i verkligtvärdehierarkin

2022-06-30	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Utgivna fastighetslån	0	120 325 906	120 325 906
Kapital- och vinstandelslån	0	124 745 374	124 745 374

2021-12-31	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Utgivna fastighetslån	195 303 021	275 904 000	471 207 021
Kapital- och vinstandelslån	199 950 440	325 501 714	525 452 154

Avstämning av verkliga värden i nivå 3

Verkligt värde nivå 3 – utgivna fastighetslån

2022-06-30

	Performing	Non-performing (Apex 5)	Summa
Verkligt värde 2021-12-31	60 058 520	215 845 480	275 904 000
Återbetalningar	-	-	0
Ränteintäkter	3 957 500	-	3 957 500
Betalda ränteintäkter	(3 957 500)	-	(3 957 500)
Förändring i verkligt värde	2 013 886	(157 591 980)	(155 578 094)
Verkligt värde 2022-06-30	62 072 406	58 253 500	120 325 906

2021-12-31

	Performing	Non-performing (Apex 5)	Summa
Verkligt värde 2020-12-31	102 437 398	204 737 354	307 174 752
Återbetalningar	(40 000 000)	-	(40 000 000)
Ränteintäkter	7 915 000	14 397 500	22 312 500
Betalda ränteintäkter	(7 915 000)	(11 997 918)	(19 912 918)
Förändring i verkligt värde	(2 378 878)	8 708 544	6 329 666
Verkligt värde 2021-12-31	60 058 520	215 845 480	275 904 000

Verkligt värde nivå 3 – kapital- och vinstandelslån

2022-06-30

	Performing	Non-performing (Apex 5)	Summa
Verkligt värde 2021-12-31	105 156 234	220 345 480	325 501 714
Återbetalningar	(41 000 000)	-	(41 000 000)
Räntekostnader	2 951 268	-	2 951 268
Betalda räntekostnader	(2 951 268)	-	(2 951 268)
Förändring i verkligt värde	473 140	(160 229 480)	(159 756 340)
Verkligt värde 2022-06-30	64 629 374	60 116 000	124 745 374

2021-12-31

	Performing	Non-performing (Apex 5)	Summa
Verkligt värde 2020-12-31	105 254 468	209 237 354	314 491 822
Återbetalningar	-	-	0
Räntekostnader	6 252 204	10 048 412	16 300 616
Betalda räntekostnader	(6 252 204)	(10 048 412)	(16 300 616)
Förändring i verkligt värde	(98 234)	11 108 126	11 009 892
Verkligt värde 2021-12-31	105 156 234	220 345 480	325 501 714

En förändring i likviditetsrabatten, den indatavariabel som är betydande, för 'performing loans' i nivå 3 med +/- 0,5 procentenheter skulle påverka värdena med -/+ 327 500 kr. Verkligtvärdeförändringarna i känslighetsanalysen är lika stora på tillgångs- och skuldsidan, vilket gör att nettoeffekten på årets resultat och eget kapital skulle vara noll. Värderingen av Apex 5 baseras på en helhetsbild utifrån utvecklingen av pågående processer fram till 30 juni 2022. Någon traditionell värderingsmodell med indatavariabler är inte användbar. Redovisat verkligt värde framgår ovan. Nominellt belopp är 226 mkr. Per bokslutstidpunkten bedöms inga utfall under och över det redovisade värdet vara orimliga. Avseende utvecklingen efter bokslutstidpunkten se not 3 nedan. Även för Apex 5 är värdeändringar på tillgångssidan och skuldsidan kopplade, med effekt att inga nettoeffekter uppstår på årets resultat och eget kapital. Värderingen av Apex 5 är oförändrad sedan Q1 2022.

Not 3) Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

Innehavarna av kapital- och vinstandelslånen med ISIN SE0007100557 har efter kvartalets utgång fattat beslut i det skriftliga förfarande som initierades den 9 juni 2022.

Apikal kan meddela att andellåneinnehavarna har godkänt förslagen om ingående av en förlikning med Nordic City Properties AB (publ) och dess koncernbolag. Samtidigt har beslut fattats om att villkoren med stöd av 11.1 villkoren ska fortsatt tillämpas i förhållande till andelslånen till och med 31 december 2024. Den andelsägarkommitté som utsetts av innehavarna av andelslånen har även fått sitt mandat förlängt som längst till detta datum.

Apikal och kommittén (å ena sidan) och Låntagaren (å andra sidan) ska nu verka för att ett låneavtal ingås för att dokumentera förlikningen. Om en förlikning träffas innebär detta att Låntagarens konkurs ska nedläggas och att Låntagaren blir skyldig att återbetala hela kapitalbeloppet under det lån som Apikal Fastighetspartner AB (publ) lämnat till Nordic City Properties AB (publ), senast 31 december 2023. Ränta ska utgå på kapitalbeloppet endast om vissa särskilda villkor är uppfyllda. Under pågående förlikningsprocess är det svårt att lämna en indikation på värdeeffekt.

Not 4) Nettoomsättning


Not 4

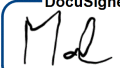
	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Förvaltningsarvode	266 250	1 633 125	1 224 076	3 848 125	5 741 875
Övriga intäkter	178	1 353	655	2 546	-
Summa	266 428	1 634 478	1 224 731	3 850 671	5 741 875

Undertecknande

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

Stockholm, daterat det datum som framgår av vår elektroniska signatur

DocuSigned by:

284A34C30CAE40D...
Patrik Carlstedt
Ordförande

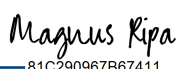
DocuSigned by:

162DF338BF54406...
Martin Fredriksson
Verkställande Direktör

DocuSigned by:

1B383C58DED34FF...
Christer Lindholm

Vår granskningsberättelse har avlämnats det datum som framgår av vår elektroniska signatur.

KPMG AB

DocuSigned by:

81C290967B67411...
Magnus Ripa
Auktoriserad revisor