



Apikal
Fastighetspartner

Verkställande direktören för

Apikal Fastighetspartner AB (publ)

Org.nr. 556921-1708 lämnar härmed

Delårsrapport

för perioden 1 januari – 31 mars 2024

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)

2023-12-31

Räntenivån på lånen netto till investerarna efter avgifter ligger i det indikerade spannet om 5-6,75%, för samtliga Apex-produkterna, och säkerheterna är i enlighet med obligationsvillkoren (pantbrev, aktiepant, garantier och andra riskreducerande villkor och kovenanter). Samtliga fastigheter och utvecklingsprojekt där Apikal är med och finansierar bedöms vara i gott skick och/eller löper enligt tidsplan.

Utveckling av bolagets verksamhet, kvartal 1, 2024

Under året gjordes inga nya emissioner i Apikal Fastighetspartner AB. Under Q1 2024 har Nordic City Properties AB (publ) efterfrågat en förlängning av sitt lån utgivet inom ramar för Apex 5. Lånet har ej förlängts utav Apikal.

Resultat och ställning, kvartal 1, 2024

Resultatet efter finansiella poster under kvartalet uppgår till -385 (1 079) tkr.
Rörelseresultatet under perioden uppgår till -385 (1 079) tkr.

Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid periodens slut till 70 057 (126 001) tkr.

Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 70 625 (128 842) tkr.

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 881 (2 019) 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 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 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 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 moderbolaget återbetalat sin skuld till Apikal Fastighetspartner AB.

Kommande rapportdatum

Halvårsrapport för 2024 publiceras 26 augusti 2024.

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	2024 <u>jan-mars</u>	2023 <u>jan-mars</u>	2023 <u>jan-dec</u>
Rörelsens intäkter				
Nettoomsättning		-	717 500	1 567 630
Övriga rörelseintäkter		1 253	400 249	400 655
		1 253	1 117 749	1 968 285
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader		(384 784)	358 964	(1 530 167)
Personalkostnader		(1 162)	(397 945)	(264 147)
Rörelseresultat		(384 693)	1 078 767	173 971
Finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande poster		8	1 632 285	2 413 300
Räntekostnader och liknande poster		-	(1 632 285)	(2 261 514)
Förändring i verkligt värde utgivna fastighetslån		-	546 831	9 311 962
Förändring i verkligt värde kapital- och vinstandelslån		-	(546 831)	(9 311 962)
Resultat före skatt		(384 685)	1 078 767	325 757
Skatt på årets resultat		-	-	-
Årets resultat*	1,3	(384 685)	1 078 767	325 757

* Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

Balansräkningar

		2024 <u>31-mar</u>	2023 <u>31-mar</u>	2023 <u>31-dec</u>
Tillgångar	Not			
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Utgivna fastighetslån		70 057 441	126 000 810	70 057 441
Aktuella skattefordringar		45 850	125 319	36 025
Övriga fordringar		4 850	760 033	1 376
Fordran koncernföretag		800	800	800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 500	163 750	19 500
Kassa och bank		1 705 836	5 986 081	1 933 326
Summa omsättningstillgångar		71 834 277	133 036 793	72 048 468
Summa tillgångar	1,2,3	71 834 277	133 036 793	72 048 468
Eget kapital				
Aktiekapital		500 000	500 000	500 000
Balanserade vinstmedel		765 579	439 821	439 821
Periodens resultat		(384 685)	1 078 767	325 757
Summa eget kapital		880 894	2 018 588	1 265 578
Kortfristiga skulder				
Kapital- och vinstandelslån		70 625 000	128 841 872	70 625 000
Leverantörsskulder		53 787	764 458	8 294
Övriga skulder		125 000	28 898	-
Skuld koncernföretag		58 606	58 606	58 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		90 990	1 324 371	90 990
Summa kortfristiga skulder		70 953 383	131 018 205	70 782 890
Summa eget kapital, avsättningar och skuld	1,2,3	71 834 277	133 036 793	72 048 468

Rapport över kassaflöden

	2024 <u>jan-mars</u>	2023 <u>jan-mars</u>	2023 <u>jan-dec</u>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	(384 685)	1 078 767	325 757
Betald inkomstskatt	(9 825)	(14 436)	74 858
	(394 510)	1 064 331	400 615
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	(3 474)	(968 044)	443 363
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	170 494	1 470 211	(2 180 517)
Kassaflöde från den löpande verksamheten	(227 490)	1 566 498	(1 336 539)
Investeringsverksamheten			
Återbetalda fastighetslån	-	-	64 200 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0	64 200 000
Finansieringsverksamheten			
Återbetalning av vinstandelslån	-	(565 125)	(65 914 843)
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	(565 125)	(65 914 843)
Periodens kassaflöde	(227 490)	1 001 373	(3 051 382)
Likvida medel vid periodens början	1 933 326	4 984 708	4 984 708
Periodens kassaflöde	(227 490)	1 001 373	(3 051 382)
Likvida medel vid periodens slut	1 705 836	5 986 081	1 933 326
Betalda räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten			
Erhållen ränta	8	1 632 285	2 413 300
Erlagd ränta	-	1 632 285	2 261 514

Rapporter över förändringar i eget kapital

2024-03-31

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 jan 2024	500 000	439 821	325 757	1 265 578
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		325 757	(325 757)	-
Periodens resultat			(384 685)	(384 685)
Utgående balans per 31 mars 2024	500 000	765 578	(384 685)	880 893

2023-03-31

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 jan 2023	500 000	1 822 728	(1 382 907)	939 821
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		(1 382 907)	1 382 907	-
Periodens resultat			1 078 767	1 078 767
Utgående balans per 31 mars 2023	500 000	439 821	1 078 767	2 018 588

2023-12-31

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 jan 2023	500 000	1 822 728	(1 382 907)	939 821
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		(1 382 907)	1 382 907	-
Periodens resultat			325 757	325 757
Utgående balans per 31 december 2023	500 000	439 821	325 757	1 265 578

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.

2024-03-31

	Verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaff- ningsvärde	Summa
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Fastighetslån	70 057 441		70 057 441
Övriga fordringar		51 500	51 500
Upplupna intäkter		19 500	19 500
Kassa och bank		1 705 836	1 705 836
Summa finansiella tillgångar	70 057 441	1 776 836	71 834 277
<i>Finansiella skulder</i>			
Kapital- och vinstandelslån	70 625 000		70 625 000
Leverantörsskulder		53 787	53 787
Övriga kortfristiga skulder		183 606	183 606
Upplupna kostnader		90 990	90 990
Summa finansiella skulder	70 625 000	328 383	70 953 383

2023-03-31

	Verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaff- ningsvärde	Summa
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Fastighetslån	126 000 810		126 000 810
Övriga fordringar		886 152	886 152
Upplupna intäkter		163 750	163 750
Kassa och bank		5 986 081	5 986 081
Summa finansiella tillgångar	126 000 810	7 035 983	133 036 793

<i>Finansiella skulder</i>			
Kapital- och vinstandelslån	128 841 872		128 841 872
Leverantörsskulder		764 458	764 458
Övriga kortfristiga skulder		87 504	87 504
Upplupna kostnader		1 324 371	1 324 371
Summa finansiella skulder	128 841 872	2 176 333	131 018 205

2023-12-31

	Verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaff- ningsvärde	Summa
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Fastighetslån	70 057 441		70 057 441
Övriga fordringar		38 201	38 201
Upplupna intäkter		19 500	19 500
Kassa och bank		1 933 326	1 933 326
Summa finansiella tillgångar	70 057 441	1 991 027	72 048 468

<i>Finansiella skulder</i>			
Kapital- och vinstandelslån	70 625 000		70 625 000
Leverantörsskulder		8 294	8 294
Övriga kortfristiga skulder		58 606	58 606
Upplupna kostnader		90 990	90 990
Summa finansiella skulder	70 625 000	157 890	70 782 890

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 är osäkerheterna inom ramen för pågående konkurs- och relaterade processer under 2023 i sådan grad att värderingsmodeller inte är användbara. Samtal har förts om en eventuell ytterligare förlängning men inget avtal har träffats mellan Apikal och låntagaren i Apex 5.. I kommunikation med låntagaren har det framkommit att de på grund av ytterligare förseningar i detaljplanen för Farsta Sillö 5 ej kommer ha möjlighet att återbetala och önskar en ytterligare förlängning till 31 december 2025.

Våra bedömningar av värden och möjlighet till återbetalning av Apikal utlånat kapital baseras enbart på omständigheter som var kända vid utgången av 2023. Vi har sammantaget med den stora osäkerheten och bristen på komplett information samt med de samtal som pågick 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. 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. De små effekterna av UC-uppgifterna har varit stabila över innehavda Apex och tid.

Verkliga värden i respektive nivå i verkligtvärdehierarkin

2024-03-31	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Utgivna fastighetslån	0	70 057 441	70 057 441
Kapital- och vinstandelslån	0	70 625 000	70 625 000

2023-12-31	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Utgivna fastighetslån	0	70 057 441	70 057 441
Kapital- och vinstandelslån	0	70 625 000	70 625 000

Avstämning av verkliga värden i nivå 3

Verkligt värde nivå 3 – utgivna fastighetslån

2024-03-31

	Performing	Non-performing (Apex 5)	Summa
Verkligt värde 2023-12-31	0	70 057 441	70 057 441
Ränteintäkter	-	-	0
Betalda ränteintäkter	-	-	0
Förändring i verkligt värde	-	-	0
Verkligt värde 2024-03-31	0	70 057 441	70 057 441

2023-12-31

	Performing	Non-performing (Apex 5)	Summa
Verkligt värde 2022-12-31	0	62 443 416	62 443 416
Återbetalningar	(64 200 000)	-	(64 200 000)
Ränteintäkter	2 260 017	-	2 260 017
Betalda ränteintäkter	(2 260 017)	-	(2 260 017)
Omklassificering från nivå 2	62 502 063	-	62 502 063
Förändring i verkligt värde	1 697 937	7 614 025	9 311 962
Verkligt värde 2023-12-31	0	70 057 441	70 057 441

Verkligt värde nivå 3 – kapital- och vinstandelslån

2024-03-31

	Performing	(Apex 5)	Summa
Verkligt värde 2023-12-31	0	70 625 000	70 625 000
Räntekostnader	-	-	0
Betalda räntekostnader	-	-	0
Förändring i verkligt värde	-	-	0
Verkligt värde 2024-03-31	0	70 625 000	70 625 000

2023-12-31

	Performing	Non-performing (Apex 5)	Summa
Verkligt värde 2022-12-31	0	63 641 600	63 641 600
Återbetalningar	(65 500 000)	-	(65 500 000)
Räntekostnader	1 571 214	-	1 571 214
Betalda räntekostnader	(1 571 214)	-	(1 571 214)
Omklassificering från nivå 2	65 093 376	-	65 093 376
Förändring i verkligt värde	406 624	6 983 400	7 390 024
Verkligt värde 2023-12-31	0	70 625 000	70 625 000

Det enda lån som ingår i nivå 3 per utgången av kvartal 1 2024 är Apex 5.

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 baserades på en helhetsbild utifrån utvecklingen av pågående processer fram till 31 december 2023. Någon traditionell värderingsmodell med indatavariabler är inte användbar. Redovisat verkligt värde framgår ovan. Per bokslutstidpunkten bedömdes inga utfall under och över det redovisade värdet vara orimliga vilket givet full återbetalning stipulerar ett nominellt belopp om 226 msek jämte tillkommande ränta för 2024. För Apex 5, liksom för andra tidigare innehavda Apex, är värdeändringar på tillgångssidan och skuldsidan kopplade, med effekt att inga nettoeffekter uppstår på årets resultat och eget kapital vid förändringar i verkligt värde.

Not 3) Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

Inga övriga väsentliga händelser har skett efter kvartalets utgång.

Undertecknande

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

Stockholm 2024-05-23

Martin Fredriksson
Verkställande direktör

Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.