



Apikal
Fastighetspartner

Verkställande direktören för

Apikal Fastighetspartner II AB

Org.nr. 559171-3457 lämnar härmed

Delårsrapport

för perioden 1 januari – 31 mars 2024

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 förvaldade 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

Utveckling av bolagets verksamhet, kvartal 1, 2024

Under första kvartalet 2024 har vi primärt arbetat proaktivt inför kommande återbetalningar av samtliga låntagare inom ramarna för Apex 2019. Under kvartalet har vi fått bekräftelse från samtliga låntagare inklusive Nordic City Properties att de avser återbetala Apikals lån på respektive låns förfallodag. Detta skulle stipulera återbetalning om 100% jämte utbetald ränta.

Resultat och ställning, kvartal 1, 2024

Resultatet efter finansiella poster under kvartalet uppgår till 272 (222) tkr .
Rörelseresultatet under perioden uppgår till 238 (205) tkr .

Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid periodens slut till 143 421 (147 842) tkr.

Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 149 523 (153 582) tkr.

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 2 505 (1 657) 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 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 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 i Q4 2023

baseras på information som är representativ för 31 mars. Se not 3 nedan för information om ny information efter balansdagen.

Närståendetransaktioner

Av bolagets utgivna fastighetslån utgör 26 000 tkr utlåning till Fastighets AB Idbäcken. Kvalitena AB (publ) är moderbolag till Fastighets AB Idbäcken samt delägare i Apikal Fastighetspartner II AB. Lånet till Fastighets AB Idbäcken är på marknadsmässiga grunder och beslutades inom den ordinarie kreditgivningsprocessen

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

		2024 <u>jan-mars</u>	2023 <u>jan-mars</u>	2023 <u>jan-dec</u>
Rörelsens intäkter	Not			
Nettoomsättning		542 998	537 031	2 177 959
Övriga rörelseintäkter		-	37 500	37 500
		542 998	574 531	2 215 459
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader		(304 672)	(369 294)	(1 296 818)
Rörelseresultat		238 327	205 237	918 641
Finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande poster		4 410 967	3 885 491	16 897 427
Räntekostnader och liknande poster		(4 377 081)	(3 868 544)	(16 796 822)
Förändring i verkligt värde utgivna fastighetslån		(935 823)	2 140 383	(2 178 904)
Förändring i verkligt värde kapital- och vinstandelslån		935 823	(2 140 383)	2 178 904
Resultat före skatt		272 213	222 184	1 019 247
Skatt på årets resultat		(56 075)	(45 769)	(210 206)
Årets resultat*	1,3	216 138	176 415	809 041

* 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>Anläggningstillgångar</i>				
Utgivna fastighetslån		-	147 841 701	-
Summa anläggningstillgångar		0	147 841 701	0
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Utgivna fastighetslån		143 421 441	-	143 595 414
Fordran koncernföretag		1 570 205	692 246	1 321 240
Övriga fordringar		592 620	636 163	639 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		542 998	537 031	548 965
Kassa och bank		6 381 223	5 893 595	6 940 624
Summa omsättningstillgångar		152 508 487	7 759 035	153 045 817
Summa tillgångar	1,2,3	152 508 487	155 600 736	153 045 817
Eget kapital				
Aktiekapital		500 000	500 000	500 000
Balanserade vinstmedel		1 789 352	980 312	980 312
Periodens resultat		216 138	176 415	809 041
Summa eget kapital		2 505 490	1 656 726	2 289 353
Långfristiga skulder				
Kapital- och vinstandelslån		-	153 582 345	-
Summa långfristiga skulder		0	153 582 345	0
Kortfristiga skulder				
Kapital- och vinstandelslån		149 523 248	-	150 320 632
Leverantörsskulder		26 322	4 170	4 191
Skulder till koncernföretag		800	800	800
Aktuella skatteskulder		106 261	10 329	84 476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		346 366	346 366	346 366
Summa kortfristiga skulder		150 002 997	361 665	150 756 465
Summa eget kapital, avsättningar och skulder	1,2,3	152 508 487	155 600 736	153 045 817

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	272 213	222 184	1 019 247
Betald inkomstskatt	(34 290)	(106 364)	(196 654)
	237 923	115 820	822 593
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	(957 894)	3 526	(713 814)
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	(11 280)	169 908	711 953
Kassaflöde från den löpande verksamheten	(731 251)	289 254	820 732
Investeringsverksamheten			
Utgivna fastighetslån	-	-	-
Återbetalda fastighetslån	-	-	-
Investeringsverksamhet	0	0	0
Finansieringsverksamheten			
Emission av vinstandelslån	171 850	171 850	687 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	171 850	171 850	687 400
Periodens kassaflöde	(559 401)	461 104	1 508 132
Likvida medel vid periodens början	6 940 624	5 432 492	5 432 492
Periodens kassaflöde	(559 401)	461 104	1 508 132
Likvida medel vid periodens slut	6 381 223	5 893 596	6 940 624
Betalda räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten			
Erhållen ränta	4 410 967	3 885 491	16 897 427
Erlagd ränta	4 377 081	3 868 544	16 796 822

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	980 312	809 041	2 289 353
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		809 041	(809 041)	-
Periodens resultat			216 138	216 138
Utgående balans per 31 mars 2024	500 000	1 789 353	216 138	2 505 491

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	645 532	334 780	1 480 312
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		334 780	(334 780)	-
Periodens resultat			176 415	176 415
Utgående balans per 31 mars 2023	500 000	980 312	176 415	1 656 727

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	645 532	334 780	1 480 312
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		334 780	(334 780)	-
Periodens resultat			809 041	809 041
Utgående balans per 31 december 2023	500 000	980 312	809 041	2 289 353

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	143 421 441		143 421 441
Övriga fordringar		2 162 825	2 162 825
Upplupna intäkter		542 998	542 998
Kassa och bank		6 381 223	6 381 223
Summa finansiella tillgångar		9 087 046	152 508 487
<i>Finansiella skulder</i>			
Kapital- och vinstandelslån	149 523 248		149 523 248
Leverantörsskulder		26 322	26 322
Övriga kortfristiga skulder		107 061	107 061
Upplupna kostnader		346 366	346 366
Summa finansiella skulder		479 749	150 002 997

2023-03-31

	Verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaff- ningsvärde	Summa
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Fastighetslån	147 841 701		147 841 701
Övriga fordringar		1 328 409	1 328 409
Upplupna intäkter		537 031	537 031
Kassa och bank		5 893 595	5 893 595
Summa finansiella tillgångar		7 759 035	155 600 736
<i>Finansiella skulder</i>			
Kapital- och vinstandelslån	153 582 345		153 582 345
Leverantörsskulder		4 170	4 170
Övriga kortfristiga skulder		11 129	11 129
Upplupna kostnader		346 366	346 366
Summa finansiella skulder		361 665	153 944 010

2023-12-31

	Verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaff- ningsvärde	Summa
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Fastighetslån	143 595 414		143 595 414
Övriga fordringar		1 960 814	1 960 814
Upplupna intäkter		548 965	548 965
Kassa och bank		6 940 624	6 940 624
Summa finansiella tillgångar		9 450 403	153 045 817
<i>Finansiella skulder</i>			
Kapital- och vinstandelslån	150 320 632		150 320 632
Leverantörsskulder		4 191	4 191
Övriga kortfristiga skulder		800	800
Upplupna kostnader		346 366	346 366
Summa finansiella skulder		351 357	150 671 989

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. Även om handeln i Apex 2019 är infrekvent så föreligger löpande transaktionspriser som bedöms som tillräckligt nära bokslutstidpunkten för att spegla verkligt värde. De verkliga värdena på kapital- och vinstandelsbevisen och de utgivna fastighetslånen utgör därför värderingar i nivå 2 i verkligtvärdehierarkin.

Not 3) Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

Apex 2019 har efterföljande kvartalets slut förfallet till betalning. Dessvärre har två av lånen i fonden inte reglerats i tid av låntagarna. Följaktigen kommer en delamortering om 132 073 599 SEK samt en räntebetalning om 508 676 SEK att ske den 4 juni. Beloppen motsvarar en initial återbetalning om ca 77%.

Totalt har Apex 2019 betalat räntor om 30% sedan start 2019.

Apikal avser att driva in de utestående fodringarna hos låntagarna som inte reglerat sina åtaganden och återbetala dessa till investerarna därefter i enlighet med av Apikal påkallat röstningsförfarande. De förfallna fodringarna löper med dröjsmålsränta.

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.