



Apikal
Fastighetspartner

Verkställande direktören för

Apikal Fastighetspartner AB (publ)

Org.nr. 556921-1708 lämnar härmed

Delårsrapport

för perioden 1 januari – 31 mars 2023

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.

VD har ordet

Vi har under första kvartalet 2023 bevittnat en turbulent fastighetsmarknad med lägre transaktionsvolym och rekordlåga byggstartsnivåer. Vi konstaterar att Riksbanken fortsätter att öka styrräntan så här några månader in på det nya året och inflationen ser ut att bli en avgörande faktor för ränteutvecklingen kommande kvartal. I dessa utmanande tider vidbehåller Apikal fortsatt nära dialog med våra låntagare för att säkerställa att vi har transparens och god planering inför framtiden.

Apikal har som tidigare kvartal lagt mycket tid och arbete på utvecklingen av konkursförfarandet i Nordic City Properties. Vi har under kvartalet tillsammans med motparten ingått ett nytt låneavtal enligt tidigare kommunicerade villkor och framröstade samförstånd.

Utveckling av bolagets verksamhet, kvartal 1, 2023

Under året gjordes inga nya emissioner i Apikal Fastighetspartner AB. Ett avtal har under kvartalet träffats mellan Apikal Fastighetspartner AB och Nordic City Properties AB (publ) i linje med det skriftliga förfarande som initierades av Apikal Fastighetspartner AB den 9 juni 2022. Som följd av detta ska nu Låntagarens konkurs nedläggas och Låntagaren skall återbetala Apikal enligt tidigare kommunicerade villkor i linje med ingånget samförstånd.

Resultat och ställning, kvartal 1, 2023

Resultatet efter finansiella poster under kvartalet uppgår till 1 079 (72) tkr.
Rörelseresultatet under perioden uppgår till 1 079 (72) tkr.

Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid periodens slut till 126 001 (117 360) tkr.

Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 128 842 (165 274) tkr.

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 2 019 (2 373) 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 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 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 2023 publiceras 25 augusti 2023.

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	2023 <u>jan-mars</u>	2022 <u>jan-mars</u>	2022 <u>jan-dec</u>
Rörelsens intäkter				
Nettoomsättning		717 500	957 826	1 551 576
Övriga rörelseintäkter		400 249	28 261	915 186
		1 117 749	986 087	2 466 762
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader		358 964	(559 808)	(2 379 006)
Personalkostnader		(397 945)	(354 655)	(1 495 392)
Rörelseresultat		1 078 767	71 624	(1 407 636)
Finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande poster		1 632 285	3 895 417	8 743 051
Räntekostnader och liknande poster		(1 632 285)	(3 895 417)	(8 718 321)
Förändring i verkligt värde utgivna fastighetslån		546 831	(150 097 114)	(142 511 542)
Förändring i verkligt värde kapital- och vinstandelslån		(546 831)	150 097 114	142 511 542
Resultat före skatt		1 078 767	71 624	(1 382 907)
Skatt på årets resultat		-	(21 686)	-
Årets resultat*	1,3	1 078 767	49 938	(1 382 907)

* Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

Balansräkningar

	Not	2023 <u>31-mar</u>	2022 <u>31-mar</u>	2022 <u>31-dec</u>
Tillgångar				
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Utgivna fastighetslån		-	63 586 460	-
Summa anläggningstillgångar		0	63 586 460	0
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Utgivna fastighetslån		126 000 810	53 773 447	124 945 479
Aktuella skattefordringar		125 319	89 197	110 883
Övriga fordringar		760 033	988 244	297 089
Fordran koncernföretag		800	4 200	4 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		163 750	266 250	163 750
Kassa och bank		5 986 081	49 889 873	4 984 708
Summa omsättningstillgångar		133 036 793	105 011 211	130 506 109
Summa tillgångar	1,2,3	133 036 793	168 597 671	130 506 109
Eget kapital				
Aktiekapital		500 000	500 000	500 000
Balanserade vinstmedel		439 821	1 822 728	1 822 728
Periodens resultat		1 078 767	49 938	(1 382 907)
Summa eget kapital		2 018 588	2 372 666	939 821
Långfristiga skulder				
Kapital- och vinstandelslån		-	64 629 374	-
Summa långfristiga skulder		0	64 629 374	0
Kortfristiga skulder				
Kapital- och vinstandelslån		128 841 872	100 644 500	128 734 976
Leverantörsskulder		764 458	253 841	163 646
Aktuella skatteskulder		-	-	-
Övriga skulder		28 898	65 485	29 683
Skuld koncernföretag		58 606	58 606	58 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 324 371	573 199	579 377
Summa kortfristiga skulder		131 018 205	101 595 631	129 566 288
Summa eget kapital, avsättningar och skulder 1,2,3		133 036 793	168 597 671	130 506 109

Rapport över kassaflöden

	2023 jan-mars	2022 jan-mars	2022 jan-dec
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	1 078 767	71 624	(1 382 907)
Betald inkomstskatt	(14 436)	(598 984)	(369 153)
	1 064 331	(527 360)	(1 752 060)
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	(968 044)	4 097 366	4 891 021
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	1 470 211	(5 908 134)	(7 504 438)
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 566 498	(2 338 128)	(4 365 477)
Investeringsverksamheten			
Utgivna fastighetslån	-	-	-
Återbetalda fastighetslån	-	200 000 000	200 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	200 000 000	200 000 000
Finansieringsverksamheten			
Utdelning	-	-	-
Emission av vinstandelslån	-	184 875	331 562
Återbetalning av vinstandelslån	(565 125)	(205 741 041)	(248 765 544)
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	(565 125)	(205 556 166)	(248 433 982)
Periodens kassaflöde	1 001 373	(7 894 294)	(52 799 459)
Likvida medel vid periodens början	4 984 708	57 784 167	57 784 167
Periodens kassaflöde	1 001 373	(7 894 294)	(52 799 459)
Likvida medel vid periodens slut	5 986 081	49 889 873	4 984 708
Betalda räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten			
Erhållen ränta	1 632 285	3 895 417	8 743 051
Erlagd ränta	1 632 285	3 895 417	8 718 321

Rapporter över förändringar i eget kapital

2023-03-31

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat		
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

2022-03-31

	<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			49 938		49 938
Utgående balans per 31 mars 2022	500 000	1 822 728	49 938		2 372 666

2022-12-31

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat		
Ingående balans per 1 jan 2022	500 000	299 757	1 522 971		2 322 728
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		1 522 971	(1 522 971)		-
Periodens resultat			(1 382 907)		(1 382 907)
Utgående balans per 31 december 2022	500 000	1 822 728	(1 382 907)		939 821

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.

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

2022-03-31

	Verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaff- ningsvärde	Summa
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Fastighetslån	117 359 907		117 359 907
Övriga fordringar		1 081 641	1 081 641
Upplupna intäkter		266 250	266 250
Kassa och bank		49 889 873	49 889 873
Summa finansiella tillgångar	117 359 907	51 237 764	168 597 671
<i>Finansiella skulder</i>			
Kapital- och vinstandelslån	165 273 874		165 273 874
Leverantörsskulder		253 841	253 841
Övriga kortfristiga skulder		124 091	124 091
Upplupna kostnader		573 199	573 199
Summa finansiella skulder	165 273 874	951 131	166 225 005

2022-12-31

	Verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaff- ningsvärde	Summa
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Fastighetslån	124 945 479		124 945 479
Övriga fordringar		412 172	412 172
Upplupna intäkter		163 750	163 750
Kassa och bank		4 984 708	4 984 708
Summa finansiella tillgångar	124 945 479	5 560 630	130 506 109
<i>Finansiella skulder</i>			
Kapital- och vinstandelslån	128 734 976		128 734 976
Leverantörsskulder		163 646	163 646
Övriga kortfristiga skulder		88 289	88 289
Upplupna kostnader		579 377	579 377
Summa finansiella skulder	128 734 976	831 312	129 566 288

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 investerarens 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 ökade osäkerheterna inom ramen för pågående konkurs- och relaterade processer under 2022 i sådan grad att värderingsmodeller inte är användbara. Samtal har förts och har i januari 2023 lett till att avtal träffats mellan Apikal Fastighetspartner AB och låntagaren i Apex 5 (se not 3 om händelser efter balansdagen). Våra bedömningar av värden och möjlighet till återbetalning av Apikal utlånat kapital baseras enbart på omständigheter som var kända vid utgången av första kvartalet 2023, den kunskap vi hade fått och de slutsatser vi dragit inom ramen för det nu avslutade konkursförfarandet. 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. För den Apex som vid utgången av 2022 värderades med ovanstående metod beräknades ett värde på 97,88 procent av nominellt belopp. De små effekterna av UC-uppgifterna har varit stabila över innehavda Apex och tid.

Verkliga värden i respektive nivå i verkligtvärdehierarkin

2023-03-31	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Utgivna fastighetslån	0	126 000 810	126 000 810
Kapital- och vinstandelslån	0	128 841 872	128 841 872

2022-12-31	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Utgivna fastighetslån	62 502 063	62 443 416	124 945 479
Kapital- och vinstandelslån	65 093 376	63 641 600	128 734 976

Avstämning av verkliga värden i nivå 3

Verkligt värde nivå 3 – utgivna fastighetslån

2023-03-31

	Performing	Non-performing (Apex 5)	Summa
Verkligt värde 2022-12-31	0	62 443 416	62 443 416
Omklassificering från nivå 2	62 502 063	-	62 502 063
Ränteintäkter	1 632 285	-	1 632 285
Betalda ränteintäkter	(1 123 785)	-	(1 123 785)
Förändring i verkligt värde	(83 794)	630 625	546 831
Verkligt värde 2023-03-31	62 926 769	63 074 041	126 000 810

Omklassificering från nivå 2 har skett med anledning av att inget transaktionspris efter årets (2022) slut är observerbart.

2022-12-31

	Performing	Non-performing (Apex 5)	Summa
Verkligt värde 2021-12-31	60 058 520	215 845 480	275 904 000
Återbetalningar	-	-	0
Ränteintäkter	6 797 227	-	6 797 227
Betalda ränteintäkter	(6 797 227)	-	(6 797 227)
Omklassificering till nivå 2	(62 502 063)	-	(62 502 063)
Förändring i verkligt värde	2 443 543	(153 402 064)	(150 958 521)
Verkligt värde 2022-12-31	0	62 443 416	62 443 416

Verkligt värde nivå 3 – kapital- och vinstandelslån

2023-03-31

	Performing	Non-performing (Apex 5)	Summa
Verkligt värde 2022-12-31	0	63 641 600	63 641 600
Omklassificering från nivå 2	65 093 376	-	65 093 376
Räntekostnader	1 088 872	-	1 088 872
Betalda räntekostnader	(1 088 872)	-	(1 088 872)
Förändring i verkligt värde	106 896	-	106 896
Verkligt värde 2023-03-31	65 200 272	63 641 600	128 841 872

Omklassificering från nivå 2 har skett med anledning av att inget transaktionspris efter årets (2022) slut är observerbart.

2022-12-31

	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	4 911 624	-	4 911 624
Betalda räntekostnader	(4 911 624)	-	(4 911 624)
Omklassificering till nivå 2	(65 093 376)	-	(65 093 376)
Förändring i verkligt värde	937 142	(156 703 880)	(155 766 738)
Verkligt värde 2022-12-31	0	63 641 600	63 641 600

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 baserades på en helhetsbild utifrån utvecklingen av pågående processer fram till 31 mars 2023. Någon traditionell värderingsmodell med indatavariabler är inte användbar. Redovisat verkligt värde framgår ovan. Per första kvartalets utgång bedömdes inga utfall under och över det redovisade värdet vara orimliga. 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

Efter kvartalets utgång har värdepapret Apex 10 (ISIN: SE0011204544) förfallit med återbetalningsdag den 2023-05-12. Detta innebär en amortering om 100% av nominellt värde vilket motsvarar ett amorteringsbelopp om 65 500 000 SEK.

Inga övriga väsentliga händelser har skett efter kvartalets utgång.

Undertecknande

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

Stockholm 2023-05-22

Martin Fredriksson
Verkställande direktör

Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.