



Apikal
Fastighetspartner

Verkställande direktören för

Apikal Fastighetspartner II AB

Org.nr. 559171-3457 lämnar härmed

Delårsrapport

för perioden 1 januari – 31 mars 2023

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 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

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 II AB. Ett avtal har under kvartalet träffats mellan Apikal Fastighetspartner II 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 222 (221) tkr .
Rörelseresultatet under perioden uppgår till 205 (221) tkr .

Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid periodens slut till 147 842 (128 445) tkr.

Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 153 582 (152 469) tkr.

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 1 657 (1 321) 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 utsiktorna 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, 30 mars, 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 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		537 031	537 031	2 177 959
Övriga rörelseintäkter		37 500	-	-
		574 531	537 031	2 177 959
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader		(369 294)	(316 234)	(1 758 809)
Personalkostnader		-	-	-
Rörelseresultat		205 237	220 797	419 150
Finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande poster		3 885 491	2 877 187	12 674 272
Räntekostnader och liknande poster		(3 868 544)	(2 877 187)	(12 671 682)
Förändring i verkligt värde utgivna fastighetslån		2 140 383	2 658 183	(103 086)
Förändring i verkligt värde kapital- och vinstandelslån		(2 140 383)	(2 658 183)	103 086
Resultat före skatt		222 184	220 797	421 740
Skatt på årets resultat		(45 769)	(45 484)	(86 960)
Årets resultat*	1,3	176 415	175 313	334 780

* Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

Balansräkningar

		2023 31-mar	2022 31-mar	2022 31-dec
Tillgångar	Not			
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Utgivna fastighetslån		147 841 701	128 445 337	145 662 318
Summa anläggningstillgångar		147 841 701	128 445 337	145 662 318
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Fordran koncernföretag		692 246	426 787	805 781
Övriga fordringar		636 163	292 268	553 220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		537 031	537 031	548 965
Kassa och bank		5 893 595	24 741 610	5 432 492
Summa omsättningstillgångar		7 759 035	25 997 696	7 340 458
Summa tillgångar	1,2,3	155 600 736	154 443 033	153 002 776
Eget kapital				
Aktiekapital		500 000	500 000	500 000
Balanserade vinstmedel		980 312	645 532	645 532
Periodens resultat		176 415	175 313	334 780
Summa eget kapital		1 656 726	1 320 845	1 480 312
Långfristiga skulder				
Kapital- och vinstandelslån		153 582 345	152 468 757	150 980 536
Summa långfristiga skulder		153 582 345	152 468 757	150 980 536
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		4 170	202 162	123 838
Skulder till koncernföretag		800	800	800
Aktuella skatteskulder		10 329	104 103	70 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		346 366	346 366	346 366
Summa kortfristiga skulder		361 665	653 431	541 928
Summa eget kapital, avsättningar och skulder	1,2,3	155 600 736	154 443 033	153 002 776

Rapport över kassaflöden

	2023 <u>jan-mars</u>	2022 <u>jan-mars</u>	2022 <u>jan-dec</u>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	222 184	220 797	421 740
Betald inkomstskatt	(106 364)	(61 718)	(136 373)
	115 820	159 079	285 367
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	3 526	(473 885)	(1 104 014)
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	169 908	(65 290)	19 422
Kassaflöde från den löpande verksamheten	289 254	(380 096)	(799 225)
Investeringsverksamheten			
Utgivna fastighetslån	-	-	(20 000 000)
Återbetalda fastighetslån	-	-	-
Investeringsverksamhet	0	0	(20 000 000)
Finansieringsverksamheten			
Utdelning	-	-	-
Emission av vinstandelslån	171 850	171 850	1 281 861
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	171 850	171 850	1 281 861
Periodens kassaflöde	461 104	(208 246)	(19 517 364)
Likvida medel vid periodens början	5 432 492	24 949 856	24 949 856
Periodens kassaflöde	461 104	(208 246)	(19 517 364)
Likvida medel vid periodens slut	5 893 596	24 741 610	5 432 492
Betalda räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten			
Erhållen ränta	3 885 491	2 877 187	12 674 272
Erlagd ränta	3 868 544	2 877 187	12 671 682

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	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

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	164 897	480 635		1 145 532
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		480 635	(480 635)		-
Periodens resultat			175 313		175 313
Utgående balans per 31 mars 2022	500 000	645 532	175 313		1 320 845

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	164 897	480 635		1 145 532
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		480 635	(480 635)		-
Periodens resultat			334 780		334 780
Utgående balans per 31 december 2022	500 000	645 532	334 780		1 480 312

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	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

2022-03-31

	Verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaff- ningsvärde	Summa
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Fastighetslån	128 445 337		128 445 337
Övriga fordringar		719 055	719 055
Upplupna intäkter		537 031	537 031
Kassa och bank		24 741 610	24 741 610
Summa finansiella tillgångar		25 997 696	154 443 033
<i>Finansiella skulder</i>			
Kapital- och vinstandelslån	152 468 757		152 468 757
Leverantörsskulder		202 162	202 162
Övriga kortfristiga skulder		104 903	104 903
Upplupna kostnader		346 366	346 366
Summa finansiella skulder		653 431	153 122 188

2022-12-31

	Verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaff- ningsvärde	Summa
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Fastighetslån	145 662 318		145 662 318
Övriga fordringar		1 359 001	1 359 001
Upplupna intäkter		548 965	548 965
Kassa och bank		5 432 492	5 432 492
Summa finansiella tillgångar		7 340 458	153 002 776
<i>Finansiella skulder</i>			
Kapital- och vinstandelslån	150 980 536		150 980 536
Leverantörsskulder		123 838	123 838
Övriga kortfristiga skulder		800	800
Upplupna kostnader		346 366	346 366
Summa finansiella skulder		471 004	151 451 540

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. 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

Inga 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.