



Apikal
Fastighetspartner

Verkställande direktören för

Apikal Fastighetspartner II AB

Org.nr. 559171-3457 lämnar härmed

Delårsrapport

för perioden 1 juli – 30 september 2022

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

Det har utan tvekan varit en turbulent omvärld senaste halvåret där även den svenska fastighetsmarknaden blivit omskakad. Ett klimat med stigade räntor och ökad inflation har medfört utmanande förutsättningar för fastighetsbolagen. Vi ser att många fastighetsbolag verksamma inom bostadsutveckling som valt att avsluta/pausa pågående produktioner i takt med ökade kostnader och ökad osäkerhet. Apikal har under kvartalet sett ett ökat antal finansieringspråpår från fastighetsbolag. Likt tidigare kvartal har vi lagt mycket tid och arbete på utvecklingen av Konkursförfarandet i Nordic City Properties som är en underliggande låntagare i Apex 2019.

Låntagaren försattes under 2021 i konkurs och Lånet har ännu inte återbetalats. Under kvartalet har andelsägarna röstat för att en Apikal skall ingå en samförståndslösning som innebär att låntagarens konkurs läggs ner och att ett nytt låneavtal ingås varmed Låntagaren blir skyldig att återbetala hela kapitalbeloppet under Lånet senast 31 december 2023.

I övrigt har bolaget fokuserat på att säkerställa samt hålla en nära dialog med övriga låntagare i Apex 2019 för att säkerställa att samtliga kovenanter är uppfyllda inom ramen för låneavtalen.

Utveckling av bolagets verksamhet, kvartal 3 2022

Under året gjordes inga nya emissioner i Apikal Fastighetspartner II AB utan fokus har primärt legat på hantering av konkursförbandet i Nordic City Properties AB, befintliga lån, amorteringar och vidareutlåning.

Resultat och ställning, kvartal 3 2022

Resultatet efter finansiella poster under kvartalet uppgår till 239 (238) tkr.
Rörelseresultatet under perioden uppgår till 239 (238) tkr.

Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid periodens slut till 147 021 (142 486) tkr.

Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 150 819 (165 361) tkr.

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 1 654 (1 173) tkr.

Ägarförhållanden

Apikal Fastighetspartner II AB 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 investererbjudande 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.

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

För redovisningsändamål används senaste observerade transaktion i Apex 2019 för fastställande av verkligt värde. Bedömningen är att senaste transaktion, 20 september, baseras på information som är representativ för 30 september. 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

Helårsrapporten för 2022 publiceras 17 februari 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 | 2022 juli-sept | 2021 juli-sept | 2022 jan-sept | 2021 jan-sept | 2021 jan-dec |
|---|------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Rörelsens intäkter | | | | | | |
| Nettoomsättning | | 548 965 | 548 965 | 1 628 994 | 1 628 994 | 2 222 334 |
| Övriga rörelseintäkter | | - | - | - | - | - |
| | | 548 965 | 548 965 | 1 628 994 | 1 628 994 | 2 222 334 |
| Rörelsens kostnader | | | | | | |
| Övriga externa kostnader | | (309 712) | (311 081) | (987 983) | (989 674) | (1 614 830) |
| Personalkostnader | | - | - | - | - | - |
| Rörelseresultat | | 239 253 | 237 884 | 641 011 | 639 320 | 607 504 |
| Finansiella poster | | | | | | |
| Ränteintäkter och liknande poster | | 3 175 301 | 2 877 188 | 8 929 675 | 9 431 562 | 12 163 221 |
| Räntekostnader och liknande poster | | (3 175 301) | (2 877 188) | (8 930 078) | (9 431 562) | (12 165 393) |
| Förändring i verkligt värde utgivna fastighetslån | | (1 676 351) | (3 840 612) | 754 109 | (3 252 293) | (19 804 476) |
| Förändring i verkligt värde kapital- och vinstandelslån | | 1 676 351 | 3 840 612 | (754 109) | 3 252 293 | 19 804 476 |
| Resultat före skatt | | 239 253 | 237 884 | 640 608 | 639 320 | 605 332 |
| Skatt på periodens resultat | | (49 285) | (49 003) | (132 047) | (131 698) | (124 697) |
| Periodens resultat* | 1,3 | 189 968 | 188 881 | 508 561 | 507 622 | 480 635 |

* Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

Balansräkningar

| | | 2022 30-sept | 2021 30-sept | 2021 31-dec |
|---|--------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Tillgångar | Not | | | |
| <i>Anläggningstillgångar</i> | | | | |
| Utgivna fastighetslån | | 147 021 108 | 142 485 587 | 125 641 626 |
| Summa anläggningstillgångar | | 147 021 108 | 142 485 587 | 125 641 626 |
| <i>Omsättningstillgångar</i> | | | | |
| Fordran koncernföretag | | 562 783 | 784 482 | 277 822 |
| Övriga fordringar | | 235 112 | 253 356 | 100 943 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 548 965 | 548 965 | - |
| | | - | - | 548 965 |
| Kassa och bank | | 4 599 151 | 23 709 102 | 24 949 856 |
| Summa omsättningstillgångar | | 5 946 011 | 25 295 905 | 25 877 586 |
| Summa tillgångar | 1,2,3 | 152 967 119 | 167 781 492 | 151 519 212 |
| Eget kapital | | | | |
| Aktiekapital | | 500 000 | 500 000 | 500 000 |
| Balanserade vinstmedel | | 645 532 | 164 897 | 164 897 |
| Periodens resultat | | 508 561 | 507 622 | 480 635 |
| Summa eget kapital | | 1 654 093 | 1 172 519 | 1 145 532 |
| Långfristiga skulder | | | | |
| Kapital- och vinstandelslån | | 150 818 997 | 165 360 944 | 149 880 696 |
| Summa långfristiga skulder | | 150 818 997 | 165 360 944 | 149 880 696 |
| Kortfristiga skulder | | | | |
| Leverantörsskulder | | - | - | 26 281 |
| Skulder till koncernföretag | | 800 | 761 953 | - |
| Övriga skulder | | 5 967 | - | - |
| Aktuella skatteskulder | | 140 896 | 139 710 | 120 337 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 346 366 | 346 366 | 346 366 |
| Summa kortfristiga skulder | | 494 029 | 1 248 029 | 492 984 |
| Summa eget kapital, avsättningar och skulder | 1,2,3 | 152 967 119 | 167 781 492 | 151 519 212 |

Rapport över kassaflöden

| | 2022 juli-sept | 2021 juli-sept | 2022 jan-sept | 2021 jan-sept | 2021 jan-dec |
|---|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | | | | |
| Resultat efter finansiella poster | 239 253 | 237 884 | 640 608 | 639 320 | 480 635 |
| Betald inkomstskatt | (24 885) | (12 372) | (111 488) | (37 116) | (45 364) |
| | 214 368 | 225 512 | 529 120 | 602 204 | 435 271 |
| Förändringar i rörelsekapital | | | | | |
| Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar | (610 945) | 266 318 | (1 044 504) | 301 041 | 601 893 |
| Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder | 259 725 | (401 292) | (350 871) | (184 179) | (18 683) |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | (136 852) | 90 538 | (866 255) | 719 066 | 1 018 481 |
| Investeringsverksamheten | | | | | |
| Utgivna fastighetslån | - | - | (20 000 000) | - | (45 350 000) |
| Återbetalning av fastighetslån | - | 19 350 000 | - | 19 350 000 | 65 350 000 |
| Investeringsverksamhet | 0 | 19 350 000 | (20 000 000) | 19 350 000 | 20 000 000 |
| Finansieringsverksamheten | | | | | |
| Utdelning | - | - | - | (300 000) | (300 000) |
| Erhållna/återbetalda aktieägartillskott | - | - | - | - | - |
| Emission av vinstandelslån | 171 850 | 198 699 | 515 550 | 598 079 | 889 418 |
| Återbetalning av vinstandelslån | - | - | - | - | - |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 171 850 | 198 699 | 515 550 | 298 079 | 589 418 |
| Periodens kassaflöde | 34 998 | 19 639 237 | (20 350 705) | 20 367 145 | 21 607 899 |
| Likvida medel vid periodens början | 4 564 153 | 4 069 865 | 24 949 856 | 3 341 957 | 3 341 957 |
| Periodens kassaflöde | 34 998 | 19 639 237 | (20 350 705) | 20 367 145 | 21 607 899 |
| Likvida medel vid periodens slut | 4 599 151 | 23 709 102 | 4 599 151 | 23 709 102 | 24 949 856 |
| Betalda räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten | | | | | |
| Erhållen ränta | 3 175 301 | 2 877 188 | 8 929 675 | 9 431 562 | 12 163 221 |
| Erlagd ränta | 3 175 301 | 2 877 188 | 8 930 078 | 9 431 562 | 12 165 394 |

Rapporter över förändringar i eget kapital

2022-09-30

| | <i>Bundet eget kapital</i> | | <i>Fritt eget kapital</i> | Summa eget kapital |
|--|----------------------------|---------------------|---------------------------|--------------------|
| | Aktiekapital | Balanserat resultat | Periodens resultat | |
| Ingående balans per 1 januari 2022 | 500 000 | 164 897 | 480 635 | 1 145 532 |
| Resultatdisposition enligt stämmobeslut | | 480 635 | (480 635) | |
| Periodens resultat | | | 508 561 | 508 561 |
| Utdelning | | | | 0 |
| Utgående balans per 30 september 2022 | 500 000 | 645 532 | 508 561 | 1 654 093 |

2021-09-30

| | <i>Bundet eget kapital</i> | | <i>Fritt eget kapital</i> | Summa eget kapital |
|--|----------------------------|---------------------|---------------------------|--------------------|
| | Aktiekapital | Balanserat resultat | Periodens resultat | |
| Ingående balans per 1 januari 2021 | 500 000 | 132 523 | 332 374 | 964 897 |
| Resultatdisposition enligt stämmobeslut | | 332 374 | (332 374) | |
| Periodens resultat | | | 507 622 | 507 622 |
| Utdelning | | (300 000) | | (300 000) |
| Utgående balans per 30 september 2021 | 500 000 | 164 897 | 507 622 | 1 172 519 |

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 | 132 523 | 332 374 | 964 897 |
| Resultatdisposition enligt stämmobeslut | | 332 374 | (332 374) | 0 |
| Utdelning | | (300 000) | | (300 000) |
| Periodens resultat | | | 480 635 | 480 635 |
| Utgående balans per 31 december 2021 | 500 000 | 164 897 | 480 635 | 1 145 532 |

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.

2022-09-30

| | Verkligt värde via resultatet | Upplupet anskaff- ningsvärde | Summa |
|--------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| <i>Finansiella tillgångar</i> | | | |
| Fastighetslån | 147 021 108 | | 147 021 108 |
| Övriga fordringar | | 797 895 | 797 895 |
| Upplupna intäkter | | 548 965 | 548 965 |
| Kassa och bank | | 4 599 151 | 4 599 151 |
| Summa finansiella tillgångar | | 5 946 011 | 152 967 119 |
| <i>Finansiella skulder</i> | | | |
| Kapital- och vinstandelslån | 150 818 997 | | 150 818 997 |
| Leverantörsskulder | | | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 147 663 | 147 663 |
| Upplupna kostnader | | 346 366 | 346 366 |
| Summa finansiella skulder | | 494 029 | 151 313 026 |

2021-09-30

| | Verkligt värde via resultatet | Upplupet anskaff- ningsvärde | Summa |
|-------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| <i>Finansiella tillgångar</i> | | | |
| Fastighetslån | 142 485 587 | | 142 485 587 |
| Övriga fordringar | | 1 037 838 | 1 037 838 |
| Upplupna intäkter | | 548 965 | 548 965 |
| Kassa och bank | | 23 709 102 | 23 709 102 |
| Summa finansiella tillgångar | | 25 295 905 | 167 781 492 |
| <i>Finansiella skulder</i> | | | |
| Kapital- och vinstandelslån | 165 360 944 | | 165 360 944 |
| Leverantörsskulder | | | 0 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 901 663 | 901 663 |
| Upplupna kostnader | | 346 366 | 346 366 |
| Summa finansiella skulder | | 1 248 029 | 166 608 973 |

2021-12-31

| | Verkligt värde via resultatet | Upplupet anskaff- ningsvärde | Summa |
|-------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| <i>Finansiella tillgångar</i> | | | |
| Fastighetslån | 125 641 626 | | 125 641 626 |
| Övriga fordringar | | 378 765 | 378 765 |
| Upplupna intäkter | | 548 965 | 548 965 |
| Kassa och bank | | 24 949 856 | 24 949 856 |
| Summa finansiella tillgångar | | 25 877 586 | 151 519 212 |
| <i>Finansiella skulder</i> | | | |
| Kapital- och vinstandelslån | 149 880 696 | | 149 880 696 |
| Leverantörsskulder | | 26 281 | 26 281 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 120 337 | 120 337 |
| Upplupna kostnader | | 346 366 | 346 366 |
| Summa finansiella skulder | | 492 984 | 150 373 680 |

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 inaktiv 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

Efter kvartalets utgång har Apikal fört fortsatta diskussioner med ägarna bakom Nordic City Properties om slutgiltiga detaljer i låneavtalet, men fram till publicering av denna rapport så har inget nytt låneavtal ingåtts med motparten.

Inga övriga väsentliga händelser har skett efter kvartalets utgång.

Undertecknande

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

Stockholm 2022-11-23

Martin Fredriksson
Verkställande direktör

Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.