



Apikal
Fastighetspartner

Verkställande direktören för

Apikal Fastighetspartner AB (publ)

Org.nr. 556921-1708 lämnar härmed

Delårsrapport

för perioden 1 juli – 30 september 2022

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)	2023-01-03
Apex 10 (nom. belopp 65,5 mkr)	2023-06-14

Räntenivån på lånen netto till investerarna efter avgifter ligger i det indikerade spannet om 5-6,5%, för samtliga Apex-produkterna, och säkerheterna är i enlighet med obligationsvillkoren (pantbrev, aktiepant, garantier och andra riskreducerande villkor och kovenanter).

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 finansieringspråp 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 5.

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 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 AB utan fokus har primärt legat på hantering av konkursförfarandet i Apex 5, befintliga lån, amorteringar och vidareutlåning.

Resultat och ställning, kvartal 3 2022

Resultatet efter finansiella poster under kvartalet uppgår till -487 (124) tkr.
Rörelseresultatet under perioden uppgår till -487 (124) tkr.

Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid periodens slut till 123 722 (580 784) tkr.

Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 128 290 (619 294) tkr.

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 1 481 (2 369) 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 en skuld till Apikal Fastighetspartner AB på 3 tkr.

Kommande rapportdatum

Helårsrapport 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 <u>juli-sept</u>	2021 <u>juli-sept</u>	2022 <u>jan-sept</u>	2021 <u>jan-sept</u>	2021 <u>jan-dec</u>
Rörelsens intäkter						
Nettoomsättning		163 808	1 008 606	1 388 538	4 859 277	5 741 875
Övriga rörelseintäkter		-	90 187	535 201	665 547	735 586
		163 808	1 098 793	1 923 739	5 524 824	6 477 461
Rörelsens kostnader						
Övriga externa kostnader		(369 594)	(156 294)	(1 764 877)	(1 527 549)	(1 784 378)
Personalkostnader		(281 566)	(818 893)	(996 670)	(2 635 266)	(3 397 642)
Rörelseresultat		(487 352)	123 606	(837 808)	1 362 009	1 295 441
Finansiella poster						
Ränteintäkter och liknande poster		1 332 632	7 247 500	7 206 799	41 175 973	47 332 288
Räntekostnader och liknande poster		(1 332 632)	(7 247 500)	(7 211 226)	(40 545 832)	(46 690 832)
Förändring i verkligt värde utgivna fastighetslån		3 396 417	2 848 397	(143 734 698)	19 959 428	16 632 014
Förändring i verkligt värde kapital- och vinstandelslån		(3 396 417)	(2 848 397)	143 734 698	(19 959 428)	(16 632 014)
Resultat före skatt		(487 352)	123 606	(842 235)	1 992 150	1 936 897
Skatt på periodens resultat		-	(26 780)	-	(422 480)	(413 926)
Periodens resultat*	1,3	(487 352)	96 826	(842 235)	1 569 670	1 522 971

* Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

Balansräkningar

	Not	2022 <u>30-sept</u>	2021 <u>30-sept</u>	2021 <u>31-dec</u>
Tillgångar				
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Utgivna fastighetslån		-	42 824 922	62 593 974
Summa anläggningstillgångar		0	42 824 922	62 593 974
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Utgivna fastighetslån		123 722 323	537 959 513	408 613 047
Aktuella skattefordringar		110 883	-	-
Övriga fordringar		152 448	287 472	824 710
Fordran koncernföretag		4 200	771 447	3 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		163 750	1 017 500	778 750
Kassa och bank		6 261 711	41 786 696	57 784 167
Summa omsättningstillgångar		130 415 315	581 822 628	468 004 074
Summa tillgångar	1,2,3	130 415 315	624 647 550	530 598 048
Eget kapital				
Aktiekapital		500 000	500 000	500 000
Balanserade vinstmedel		1 822 728	299 757	299 757
Periodens resultat		(842 235)	1 569 670	1 522 971
Summa eget kapital		1 480 493	2 369 427	2 322 728
Långfristiga skulder				
Kapital- och vinstandelslån		-	64 629 374	64 629 374
Summa långfristiga skulder		0	64 629 374	64 629 374
Kortfristiga skulder				
Kapital- och vinstandelslån		128 289 910	554 664 447	460 822 780
Leverantörsskulder		31 254	133 786	1 618 397
Aktuella skatteskulder		-	266 824	258 270
Övriga skulder		29 683	1 506 041	214 311
Skuld koncernföretag		58 606	-	59 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		525 369	1 077 651	672 782
Summa kortfristiga skulder		128 934 822	557 648 749	463 645 946
Summa eget kapital, avsättningar och skulder 1,2,3		130 415 315	624 647 550	530 598 048

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	(487 352)	123 606	(842 235)	1 992 150	1 936 897
Betald inkomstskatt	-	(64 564)	(369 153)	(842 224)	(842 224)
	(487 352)	59 042	(1 211 388)	1 149 926	1 094 673
Förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	(48 208)	4 356 117	5 035 662	10 982 361	7 761 326
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	(41 240)	(5 032 807)	(7 865 301)	(8 350 064)	(9 053 954)
Kassaflöde från den löpande verksamheten	(576 800)	(617 648)	(4 041 027)	3 782 223	(197 955)
Investeringsverksamheten					
Utgivna fastighetslån	-	-	-	-	(20 000 000)
Återbetalning av fastighetslån	-	20 000 000	200 000 000	247 300 000	377 300 000
Investeringsverksamhet	0	20 000 000	200 000 000	247 300 000	357 300 000
Finansieringsverksamheten					
Utdelning	-	-	-	(5 750 000)	(5 750 000)
Emission av vinstandelslån	19 237	453 000	266 062	1 250 781	1 798 945
Återbetalning av vinstandelslån	-	-	(247 747 491)	(231 639 875)	(322 210 390)
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	19 237	453 000	(247 481 429)	(236 139 094)	(326 161 445)
Periodens kassaflöde	(557 563)	19 835 352	(51 522 456)	14 943 129	30 940 600
Likvida medel vid periodens början	6 819 274	21 951 344	57 784 167	26 843 567	26 843 567
Periodens kassaflöde	(557 563)	19 835 352	(51 522 456)	14 943 129	30 940 600
Likvida medel vid periodens slut	6 261 711	41 786 696	6 261 711	41 786 696	57 784 167
Betalda räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten					
Erhållen ränta	1 332 632	7 247 500	7 206 799	41 175 973	47 332 288
Erlagd ränta	1 332 632	7 247 500	7 211 226	40 545 832	46 690 832

Rapporter över förändringar i eget kapital

2022-09-30

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	Summa eget kapital
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			(842 235)	(842 235)
Utgående balans per 30 september 2022	500 000	1 822 728	(842 235)	1 480 493

2021-09-30

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 jan 2021	500 000	282 622	5 767 135	6 549 757
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		5 767 135	(5 767 135)	
Periodens resultat			1 569 670	1 569 670
Utdelning		(5 750 000)		(5 750 000)
Utgående balans per 30 september 2021	500 000	299 757	1 569 670	2 369 427

2021-12-31

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 jan 2021	500 000	282 622	5 767 135	6 549 757
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		5 767 135	(5 767 135)	
Periodens resultat			1 522 971	1 522 971
Utdelning		(5 750 000)		(5 750 000)
Utgående balans per 31 december 2021	500 000	299 757	1 522 971	2 322 728

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	123 722 323		123 722 323
Övriga fordringar		267 531	267 531
Upplupna intäkter		163 750	163 750
Kassa och bank		6 261 711	6 261 711
Summa finansiella tillgångar	123 722 323	6 692 992	130 415 315
<i>Finansiella skulder</i>			
Kapital- och vinstandelslån	128 289 910		128 289 910
Leverantörsskulder		31 254	31 254
Övriga kortfristiga skulder		88 289	88 289
Upplupna kostnader		525 369	525 369
Summa finansiella skulder	128 289 910	644 912	128 934 822

2021-09-30

	Verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaff- ningsvärde	Summa
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Fastighetslån	580 784 435		580 784 435
Övriga fordringar		1 058 919	1 058 919
Upplupna intäkter		1 017 500	1 017 500
Kassa och bank		41 786 696	41 786 696
Summa finansiella tillgångar	580 784 435	43 863 115	624 647 550
<i>Finansiella skulder</i>			
Kapital- och vinstandelslån	619 293 821		619 293 821
Leverantörsskulder		133 786	133 786
Övriga kortfristiga skulder		1 772 865	1 772 865
Upplupna kostnader		1 077 651	1 077 651
Summa finansiella skulder	619 293 821	2 984 302	622 278 123

2021-12-31

	Verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaff- ningsvärde	Summa
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Fastighetslån	471 207 021		471 207 021
Övriga fordringar		824 710	824 710
Upplupna intäkter		782 150	782 150
Kassa och bank		57 784 167	57 784 167
Summa finansiella tillgångar	471 207 021	59 391 027	530 598 048
<i>Finansiella skulder</i>			
Kapital- och vinstandelslån	525 452 154		525 452 154
Leverantörsskulder		1 618 397	1 618 397
Övriga kortfristiga skulder		531 987	531 987
Upplupna kostnader		672 782	672 782
Summa finansiella skulder	525 452 154	2 823 166	528 275 320

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 har osäkerheterna inom ramen för pågående konkurs- och relaterade processer under senaste tiden ökat i sådan grad att värderingsmodeller inte längre är användbara. Samtal har förts, och pågår alltjämt, med ägare till den konkursade låntagaren i Apex 5. Våra bedömningar av värden och möjlighet till återbetalning av Apikal utlånat kapital baseras enbart på omständigheter som vi känner till, den kunskap vi har fått och de slutsatser vi har dragit inom ramen för konkursförfarandet. Vi har sammantaget med den stora osäkerheten och bristen på komplett information samt med de nuvarande samtalen som pågår 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 vilket är väldigt svårt för oss att i nuläget kvantifiera. 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 värderats med ovanstående metod har ett värde på 97,206 procent av nominellt belopp beräknats (vid årsskiftet 97,2 till 97,498 procent av nominellt belopp för då innehavda Apex). De små effekterna av UC-uppgifterna har varit stabila över innehavda Apex och tid.

Verkliga värden i respektive nivå i verkligtvärdehierarkin

2022-09-30	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Utgivna fastighetslån	0	123 722 323	123 722 323
Kapital- och vinstandelslån	0	128 289 910	128 289 910

2021-12-31	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Utgivna fastighetslån	195 303 021	275 904 000	471 207 021
Kapital- och vinstandelslån	199 950 440	325 501 714	525 452 154

Avstämning av verkliga värden i nivå 3

Verkligt värde nivå 3 – utgivna fastighetslån

2022-09-30

	Performing	Non-performing (Apex 5)	Summa
Verkligt värde 2021-12-31	60 058 520	215 845 480	275 904 000
Återbetalningar	-	-	0
Räntetäkter	5 290 132	-	5 290 132
Betalda räntetäkter	(5 290 132)	-	(5 290 132)
Förändring i verkligt värde	1 838 440	(154 020 117)	(152 181 677)
Verkligt värde 2022-09-30	61 896 960	61 825 363	123 722 323

2021-12-31

	Performing	Non-performing (Apex 5)	Summa
Verkligt värde 2020-12-31	102 437 398	204 737 354	307 174 752
Återbetalningar	(40 000 000)	-	(40 000 000)
Räntetäkter	7 915 000	14 397 500	22 312 500
Betalda räntetäkter	(7 915 000)	(11 997 918)	(19 912 918)
Förändring i verkligt värde	(2 378 878)	8 708 544	6 329 666
Verkligt värde 2021-12-31	60 058 520	215 845 480	275 904 000

Verkligt värde nivå 3 – kapital- och vinstandelslån

2022-09-30

	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	3 929 648	-	3 929 648
Betalda räntekostnader	(3 929 648)	-	(3 929 648)
Förändring i verkligt värde	492 076	(156 703 880)	(156 211 804)
Verkligt värde 2022-03-31	64 648 310	63 641 600	128 289 910

2021-12-31

	Performing	Non-performing (Apex 5)	Summa
Verkligt värde 2020-12-31	105 254 468	209 237 354	314 491 822
Återbetalningar	-	-	0
Räntekostnader	6 252 204	10 048 412	16 300 616
Betalda räntekostnader	(6 252 204)	(10 048 412)	(16 300 616)
Förändring i verkligt värde	(98 234)	11 108 126	11 009 892
Verkligt värde 2021-12-31	105 156 234	220 345 480	325 501 714

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 baseras på en helhetsbild utifrån utvecklingen av pågående processer fram till 30 september 2022. Någon traditionell värderingsmodell med indatavariabler är inte användbar. Redovisat verkligt värde framgår ovan. Nominellt belopp är 226 mkr. Per bokslutstidpunkten bedöms inga utfall under och över det redovisade värdet vara orimliga. Avseende utvecklingen efter bokslutstidpunkten se not 3 nedan. Även för Apex 5 är värdeändringar på tillgångssidan och skuldsidan kopplade, med effekt att inga nettoeffekter uppstår på årets resultat och eget kapital.

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.