



Apikal
Fastighetspartner

Verkställande direktören för

Apikal Fastighetspartner II AB

Org.nr. 559171-3457 lämnar härmed

Delårsrapport

för perioden 1 juli – 30 september 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

Apikals primära fokus under kvartalet har varit att övervaka och planera för förfall av Apex 2019 i Q2 2024. Vi har fokuserat på att säkerställa samt hålla en nära dialog med alla låntagare i Apex 2019 för att säkerställa att samtliga kovenanter är uppfyllda inom ramen för låneavtalen.

Utveckling av bolagets verksamhet, kvartal 3 2023

Under kvartalet gjordes inga nya emissioner i Apikal Fastighetspartner II AB utan fokus har primärt legat på att föra dialog och förberedelser inför slutamortering och återbetalning i samband med fondens återbetalningsdag i Q2 2024.

Resultat och ställning, kvartal 3 2023

Resultatet efter finansiella poster under kvartalet uppgår till 264 (239) tkr.
Rörelseresultatet under perioden uppgår till 236 (239) tkr.

Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid periodens slut till 145 994 (147 021) tkr.

Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 151 678 (150 819) tkr.

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 2 071 (1 654) 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.

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 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, 13 juni, 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 2023 publiceras 18 februari 2024.

Övrigt

Bolagets kapital- och vinständelsbevis 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 juli-sept	2022 juli-sept	2023 jan-sept	2022 jan-sept	2022 jan-dec
Rörelsens intäkter						
Nettoomsättning		548 965	548 965	1 628 994	1 628 994	2 177 959
Övriga rörelseintäkter		-	-	37 500	-	-
		548 965	548 965	1 666 494	1 628 994	2 177 959
Rörelsens kostnader						
Övriga externa kostnader		(313 106)	(309 712)	(990 014)	(987 983)	(1 758 809)
Personalkostnader		-	-	-	-	-
Rörelseresultat		235 859	239 253	676 480	641 011	419 150
Finansiella poster						
Ränteintäkter och liknande poster		4 297 335	3 175 301	12 454 640	8 929 675	12 674 272
Räntekostnader och liknande poster		(4 269 374)	(3 175 301)	(12 386 410)	(8 930 078)	(12 671 682)
Förändring i verkligt värde utgivna fastighetslån		(190 757)	(1 676 351)	(508 434)	754 109	(103 086)
Förändring i verkligt värde kapital- och vinstandelslån		190 757	1 676 351	508 434	(754 109)	103 086
Resultat före skatt		263 820	239 253	744 710	640 608	421 740
Skatt på periodens resultat		(54 347)	(49 285)	(153 696)	(132 047)	(86 960)
Periodens resultat*	1,3	209 473	189 968	591 014	508 561	334 780

* Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

Balansräkningar

		2023 30-sept	2022 30-sept	2022 31-dec
Tillgångar	Not			
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Utgivna fastighetslån		-	147 021 108	145 662 318
Summa anläggningstillgångar		0	147 021 108	145 662 318
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Utgivna fastighetslån		145 994 384	-	-
Fordran koncernföretag		1 172 275	562 783	805 781
Övriga fordringar		630 159	235 112	553 220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		548 965	548 965	548 965
Kassa och bank		5 891 150	4 599 151	5 432 492
Summa omsättningstillgångar		154 236 933	5 946 011	7 340 458
Summa tillgångar	1,2,3	154 236 933	152 967 119	153 002 776
Eget kapital				
Aktiekapital		500 000	500 000	500 000
Balanserade vinstmedel		980 312	645 532	645 532
Periodens resultat		591 014	508 561	334 780
Summa eget kapital		2 071 326	1 654 093	1 480 312
Långfristiga skulder				
Kapital- och vinstandelslån		-	150 818 997	150 980 536
Summa långfristiga skulder		0	150 818 997	150 980 536
Kortfristiga skulder				
Kapital- och vinstandelslån		151 678 177	-	-
Leverantörsskulder		90 588	-	123 838
Skulder till koncernföretag		800	800	800
Övriga skulder		-	5 967	-
Aktuella skatteskulder		49 676	140 896	70 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		346 366	346 366	346 366
Summa kortfristiga skulder		152 165 607	494 029	541 928
Summa eget kapital, avsättningar och skulder	1,2,3	154 236 933	152 967 119	153 002 776

Rapport över kassaflöden

	2023 juli-sept	2022 juli-sept	2023 jan-sept	2022 jan-sept	2022 jan-dec
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	263 820	239 253	744 710	640 608	421 740
Betald inkomstskatt	(34 290)	(24 885)	(174 944)	(111 488)	(136 373)
	229 530	214 368	569 766	529 120	285 367
Förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	(357 754)	(610 945)	(1 283 933)	(1 044 504)	(1 104 014)
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	110 409	259 725	657 275	(350 871)	19 422
Kassaflöde från den löpande verksamheten	(17 815)	(136 852)	(56 892)	(866 255)	(799 225)
Investeringsverksamheten					
Utgivna fastighetslån	-	-	-	(20 000 000)	(20 000 000)
Återbetalning av fastighetslån	-	-	-	-	-
Investeringsverksamhet	0	0	0	(20 000 000)	(20 000 000)
Finansieringsverksamheten					
Utdelning	-	-	-	-	-
Emission av vinstandelslån	171 850	171 850	515 550	515 550	1 281 861
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	171 850	171 850	515 550	515 550	1 281 861
Periodens kassaflöde	154 036	34 998	458 658	(20 350 705)	(19 517 364)
Likvida medel vid periodens början	5 737 114	4 564 153	5 432 492	24 949 856	24 949 856
Periodens kassaflöde	154 036	34 998	458 658	(20 350 705)	(19 517 364)
Likvida medel vid periodens slut	5 891 150	4 599 151	5 891 150	4 599 151	5 432 492
Betalda räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten					
Erhållen ränta	4 297 335	3 175 301	12 454 640	8 929 675	12 674 272
Erlagd ränta	4 269 374	3 175 301	12 686 410	8 930 078	12 671 682

Rapporter över förändringar i eget kapital

2023-09-30

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	
Ingående balans per 1 januari 2023	500 000	645 532	334 780	1 480 312
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		334 780	(334 780)	
Periodens resultat			591 014	591 014
Utdelning				0
Utgående balans per 30 september 2023	500 000	980 312	591 014	2 071 326

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

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.

2023-09-30

	Verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaff- ningsvärde	Summa
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Fastighetslån	145 994 384		145 994 384
Övriga fordringar		1 802 434	1 802 434
Upplupna intäkter		548 965	548 965
Kassa och bank		5 891 150	5 891 150
Summa finansiella tillgångar		8 242 549	154 236 933
<i>Finansiella skulder</i>			
Kapital- och vinstandelslån	151 678 177		151 678 177
Leverantörsskulder		90 588	90 588
Övriga kortfristiga skulder		50 476	50 476
Upplupna kostnader		346 366	346 366
Summa finansiella skulder		487 430	152 165 607

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

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 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 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 Nordic City Properties inkommit med sin kvartalsvisa redogörelse över utvecklingen i Farsta och detaljplanearbetet som pågår. Dessvärre har det framkommit att detaljplanen drabbas av ytterligare förseningar vilket innebär att låntagaren ej kommer ha möjlighet att återbetala lånet i enlighet med befintligt låneavtal den 31 december 2023.

Detaljplanen skulle enligt stadens officiella tidplan vara klar i februari 2023, men den har blivit försenad och beräknas nu vara godkänd i Q2 2024. Till följd av detta har inledande samtal förts med låntagaren om en eventuell förlängning och villkor för detta. För mer information vänligen se www.apikalfastighetspartner.se/nyheter

Inga övriga väsentliga händelser har skett efter kvartalets utgång.

Undertecknande

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

Stockholm 2023-11-23

Martin Fredriksson
Verkställande direktör

Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.