



Apikal  
Fastighetspartner

Verkställande direktören för

**Apikal Fastighetspartner AB (publ)**

---

Org.nr. 556921-1708 lämnar härmed

# Delårsrapport

för perioden 1 juli – 30 september 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 5-6,5%, för samtliga Apex-produkterna, och säkerheterna är i enlighet med obligationsvillkoren (pantbrev, aktiepant, garantier och andra riskreducerande villkor och kovenanter).

### VD har ordet

Apikals primära fokus under kvartalet har varit att övervaka och avsluta befintliga krediter inom ramarna för tidigare emitterade vinstandelsbevis. Det innebär att Apikal inte emitterar nya obligationer och/eller vinstandelsbevis emitteras och inga nya lån ges till fastighetsbolag.

Apikal har i nuläget endast ett utestående vinstandelsbevis kvar efter att samtliga övriga obligationer och vinstandelsbevis återbetalats till investerare. Återbetalning till investerare har vid samtliga förfall varit 100% av nominellt belopp samt att investerare under löptiden erhållit en ränta om i genomsnitt 6% över referensränta. Detta i linje med indikerade villkor och våra förhoppningar vilket är glädjande.

### Utveckling av bolagets verksamhet, kvartal 3 2023

Under kvartalet gjordes inga nya emissioner i Apikal Fastighetspartner AB utan fokus har primärt legat på att följa marknadsutveckling och hur det eventuellt påverkar låntagares möjligheter att återbetala lån.

## Resultat och ställning, kvartal 3 2023

Resultatet efter finansiella poster under kvartalet uppgår till -515 (-487) tkr.  
Rörelseresultatet under perioden uppgår till -515 (-487) tkr.

Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid periodens slut till 63 074 (123 722) tkr.

Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 63 642 (128 290) tkr.

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 1 548 (1 480) 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 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 kapitäläckningskrav 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.

## Kommande rapportdatum

Helårsrapport för 2023 publiceras 18 februari 2024.

## 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 juli-sept	2022 juli-sept	2023 jan-sept	2022 jan-sept	2022 jan-dec
<b>Rörelsens intäkter</b>						
Nettoomsättning		238 157	163 808	1 568 285	1 388 538	1 551 576
Övriga rörelseintäkter		-	-	400 000	535 201	915 186
		<b>238 157</b>	<b>163 808</b>	<b>1 968 285</b>	<b>1 923 739</b>	<b>2 466 762</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>						
Övriga externa kostnader		(752 205)	(369 594)	(1 098 118)	(1 764 877)	(2 379 006)
Personalkostnader		(1 167)	(281 566)	(260 035)	(996 670)	(1 495 392)
<b>Rörelseresultat</b>		<b>(515 215)</b>	<b>(487 352)</b>	<b>610 132</b>	<b>(837 808)</b>	<b>(1 407 636)</b>
<b>Finansiella poster</b>						
Ränteutgifter och liknande poster		1	1 332 632	2 260 018	7 206 799	8 743 051
Räntekostnader och liknande poster		-	(1 332 632)	(2 261 751)	(7 211 226)	(8 718 321)
Förändring i verkligt värde utgivna fastighetslån		-	3 396 417	2 328 562	(143 734 698)	(142 511 542)
Förändring i verkligt värde kapital- och vinstandelslån		-	(3 396 417)	(2 328 562)	143 734 698	142 511 542
<b>Resultat före skatt</b>		<b>(515 214)</b>	<b>(487 352)</b>	<b>608 399</b>	<b>(842 235)</b>	<b>(1 382 907)</b>
Skatt på periodens resultat		-	-	-	-	-
<b>Periodens resultat*</b>	<b>1,3</b>	<b>(515 214)</b>	<b>(487 352)</b>	<b>608 399</b>	<b>(842 235)</b>	<b>(1 382 907)</b>

\* Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

## Balansräkningar

	Not	2023 30-sept	2022 30-sept	2022 31-dec
<b>Tillgångar</b>				
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Utgivna fastighetslån		63 074 041	123 722 323	124 945 479
Aktuella skattefordringar		144 969	110 883	110 883
Övriga fordringar		250 060	152 448	297 089
Fordran koncernföretag		800	4 200	4 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	163 750	163 750
Kassa och bank		2 339 940	6 261 711	4 984 708
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>65 809 810</b>	<b>130 415 315</b>	<b>130 506 109</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1,2,3</b>	<b>65 809 810</b>	<b>130 415 315</b>	<b>130 506 109</b>
<b>Eget kapital</b>				
Aktiekapital		500 000	500 000	500 000
Balanserade vinstmedel		439 821	1 822 728	1 822 728
Periodens resultat		608 399	(842 235)	(1 382 907)
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 548 220</b>	<b>1 480 493</b>	<b>939 821</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Kapital- och vinstandelslån		63 641 600	128 289 910	128 734 976
Leverantörsskulder		433 793	31 254	163 646
Övriga skulder		-	29 683	29 683
Skuld koncernföretag		58 606	58 606	58 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		127 591	525 369	579 377
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>64 261 590</b>	<b>128 934 822</b>	<b>129 566 288</b>
<b>Summa eget kapital, avsättningar och skulder 1,2,3</b>		<b>65 809 810</b>	<b>130 415 315</b>	<b>130 506 109</b>

## Rapport över kassaflöden

	2023 juli - sept	2022 juli - sept	2023 jan - sept	2022 jan - sept	2022 jan-dec
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat efter finansiella poster	(515 215)	(487 352)	608 399	(842 235)	(1 382 907)
Betald inkomstskatt	(9 825)	-	(34 086)	(369 153)	(369 153)
	<b>(525 040)</b>	<b>(487 352)</b>	<b>574 313</b>	<b>(1 211 388)</b>	<b>(1 752 060)</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>					
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	249 999	(48 208)	214 179	5 035 662	4 891 021
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	(581 771)	(41 240)	(1 718 417)	(7 865 301)	(7 504 438)
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>(856 812)</b>	<b>(576 800)</b>	<b>(929 925)</b>	<b>(4 041 027)</b>	<b>(4 365 477)</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Utgivna fastighetslån	-	-	-	-	-
Återbetalning av fastighetslån	-	-	64 200 000	200 000 000	200 000 000
<b>Investeringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>64 200 000</b>	<b>200 000 000</b>	<b>200 000 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Emission av vinstandelslån	-	19 237	-	266 062	331 562
Återbetalning av vinstandelslån	-	-	(65 914 843)	(247 747 491)	(248 765 544)
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>19 237</b>	<b>(65 914 843)</b>	<b>(247 481 429)</b>	<b>(248 433 982)</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>(856 812)</b>	<b>(557 563)</b>	<b>(2 644 768)</b>	<b>(51 522 456)</b>	<b>(52 799 459)</b>
Likvida medel vid periodens början	3 196 752	6 819 274	4 984 708	57 784 167	57 784 167
Periodens kassaflöde	(856 812)	(557 563)	(2 644 768)	(51 522 456)	(52 799 459)
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>2 339 940</b>	<b>6 261 711</b>	<b>2 339 940</b>	<b>6 261 711</b>	<b>4 984 708</b>
<b>Betalda räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten</b>					
Erhållen ränta	1	1 332 632	2 260 018	7 206 799	8 743 051
Erlagd ränta	-	1 332 632	2 261 751	7 211 226	8 718 321

## 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	
<b>Ingående balans per 1 jan 2023</b>	500 000	1 822 728	(1 382 907)	939 821
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		(1 382 907)	1 382 907	
Periodens resultat			608 399	608 399
<b>Utgående balans per 30 september 2023</b>	500 000	439 821	608 399	1 548 220

2022-09-30

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

2022-12-31

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	
<b>Ingående balans per 1 jan 2022</b>	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)
<b>Utgående balans per 31 december 2022</b>	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.

2023-09-30

	Verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaff- ningsvärde	Summa
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Fastighetslån	63 074 041		63 074 041
Övriga fordringar		395 829	395 829
Upplupna intäkter			0
Kassa och bank		2 339 940	2 339 940
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>63 074 041</b>	<b>2 735 769</b>	<b>65 809 810</b>
<i>Finansiella skulder</i>			
Kapital- och vinstandelslån	63 641 600		63 641 600
Leverantörsskulder		433 793	433 793
Övriga kortfristiga skulder		58 606	58 606
Upplupna kostnader		127 591	127 591
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>63 641 600</b>	<b>619 990</b>	<b>64 261 590</b>

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
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>123 722 323</b>	<b>6 692 992</b>	<b>130 415 315</b>
<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
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>128 289 910</b>	<b>644 912</b>	<b>128 934 822</b>

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
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>124 945 479</b>	<b>5 560 630</b>	<b>130 506 109</b>
<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
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>128 734 976</b>	<b>831 312</b>	<b>129 566 288</b>

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. 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. De små effekterna av UC-uppgifterna har varit stabila över innehavda Apex och tid.

*Verkliga värden i respektive nivå i verkligtvärdehierarkin*

2023-09-30	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Utgivna fastighetslån	0	63 074 041	63 074 041
Kapital- och vinstandelslån	0	63 641 600	63 641 600

  

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

2023-09-30

	Performing	Non-performing (Apex 5)	Summa
Verkligt värde 2022-12-31	0	62 443 416	62 443 416
Återbetalningar	(64 200 000)	-	(64 200 000)
Ränteintäkter	2 260 017	-	2 260 017
Betalda ränteintäkter	(2 260 017)	-	(2 260 017)
Omklassificering från nivå 2	62 502 063	-	62 502 063
Förändring i verkligt värde	1 697 937	630 625	2 328 562
Verkligt värde 2023-09-30	0	63 074 041	63 074 041

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

2023-09-30

	Performing	Non-performing (Apex 5)	Summa
Verkligt värde 2022-12-31	0	63 641 600	63 641 600
Återbetalningar	(65 500 000)	-	(65 500 000)
Räntekostnader	1 571 214	-	1 571 214
Betalda räntekostnader	(1 571 214)	-	(1 571 214)
Omklassificering från nivå 2	65 093 376	-	65 093 376
Förändring i verkligt värde	406 624	-	406 624
Verkligt värde 2023-09-30	0	63 641 600	63 641 600

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

Det enda lån som ingår i nivå 3 per utgången av Q3 2023 är Apex 5.

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 30 september 2023. Någon traditionell värderingsmodell med indatavariabler är inte användbar. Redovisat verkligt värde framgår ovan. Per tredje 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 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](http://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.