



Apikal  
Fastighetspartner

Styrelsen och den Verkställande direktören för

**Apikal Fastighetspartner AB (publ)**

---

Org.nr. 556921-1708 lämnar härmed

# Delårsrapport

för perioden 1 januari – 30 juni 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

I dessa utmanande tider behåller Apikal fortsatt nära dialog med våra låntagare för att säkerställa att vi har transparens och god planering inför framtida förfall. Vi har under kvartalet haft förfall i ett av våra värdepapper (Apex 10) som återbetalade 100% av nominellt belopp till våra investerare och som under värdepapprets löptid betalat en ränta om totalt ca 30%.

## Utveckling av bolagets verksamhet, kvartal 2 2023

Under halvåret gjordes inga nya emissioner i Apikal Fastighetspartner AB. Under Q2 har värdepappret Apex 10 (ISIN: SE0011204544) förfallit med återbetalningsdag den 2023-05-12. Detta innebär en amortering om 100% av nominellt värde vilket motsvarar ett amorteringsbelopp om 65 500 000 SEK.

I enlighet med avtalet som ingåtts mellan Apikal Fastighetspartner AB och Nordic City Properties AB (publ) har vi mottagit kvartalsvisa uppdateringar avseende detaljplaneprocessen som vi publicerat på vår hemsida [www.apikalfastighetspartner.se](http://www.apikalfastighetspartner.se).

## Resultat och ställning, kvartal 2 2023

Resultatet efter finansiella poster under kvartalet uppgår till 45 (-427) tkr.  
Rörelseresultatet under perioden uppgår till 47 (-422) tkr.

Fastighetslåneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid periodens slut till 63 074 (120 326) tkr.

Portföljen av utgivna marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 63 642 (124 745) tkr.

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 2 063 (1 968) 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 ett avtalat förvaltningsarvode 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

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. Eventuella transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

## Kommande rapportdatum

Delårsrapport för Q3 2023 publiceras 23 november 2023.

## Övrigt

De av bolagets kapital- och vinstandelsbevis som är noterade är det 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 apr-juni	2022 apr-juni	2023 jan-juni	2022 jan-juni	2022 jan-dec
<b>Rörelsens intäkter</b>						
Nettoomsättning	4	612 379	266 428	1 330 128	1 224 731	1 551 576
Övriga rörelseintäkter		-	507 417	400 000	535 201	915 186
		<b>612 379</b>	<b>773 845</b>	<b>1 730 128</b>	<b>1 759 932</b>	<b>2 466 762</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>						
Övriga externa kostnader		(704 877)	(835 476)	(345 913)	(1 395 284)	(2 379 006)
Personalkostnader		139 077	(360 449)	(258 868)	(715 104)	(1 495 392)
<b>Rörelseresultat</b>		<b>46 580</b>	<b>(422 080)</b>	<b>1 125 347</b>	<b>(350 456)</b>	<b>(1 407 636)</b>
<b>Finansiella poster</b>						
Ränteintäkter och liknande poster		627 732	1 978 750	2 260 017	5 874 167	8 743 051
Räntekostnader och liknande poster		(629 466)	(1 983 177)	(2 261 751)	(5 878 594)	(8 718 321)
Förändring i verkligt värde utgivna fastighetslån		1 781 731	2 965 999	2 328 562	(147 131 115)	(142 511 542)
Förändring i verkligt värde kapital- och vinstandelslån		(1 781 731)	(2 965 999)	(2 328 562)	147 131 115	142 511 542
<b>Resultat före skatt</b>		<b>44 846</b>	<b>(426 507)</b>	<b>1 123 613</b>	<b>(354 883)</b>	<b>(1 382 907)</b>
Skatt på periodens resultat		-	21 686	-	-	-
<b>Periodens resultat*</b>	<b>1,3</b>	<b>44 846</b>	<b>(404 821)</b>	<b>1 123 613</b>	<b>(354 883)</b>	<b>(1 382 907)</b>

\* Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

## Balansräkningar

		2023 <u>30-jun</u>	2022 <u>30-jun</u>	2022 <u>31-dec</u>
<b>Tillgångar</b>	<b>Not</b>			
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Utgivna fastighetslån		63 074 041	120 325 906	124 945 479
Aktuella skattefordringar		135 144	110 883	110 883
Övriga fordringar		500 059	104 240	297 089
Fordran koncernföretag		800	4 200	4 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	163 750	163 750
Kassa och bank		3 196 752	6 819 274	4 984 708
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>66 906 796</b>	<b>127 528 253</b>	<b>130 506 109</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1,2,3</b>	<b>66 906 796</b>	<b>127 528 253</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		1 123 613	(354 883)	(1 382 907)
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 063 434</b>	<b>1 967 845</b>	<b>939 821</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Kapital- och vinstandelslån		63 641 600	124 745 374	128 734 976
Leverantörsskulder		777 406	74 747	163 646
Övriga skulder		-	85 764	29 683
Skuld koncernföretag		58 606	58 606	58 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		365 750	595 917	579 377
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>64 843 362</b>	<b>125 560 408</b>	<b>129 566 288</b>
<b>Summa eget kapital, avsättningar och skuld<sup>1,2,3</sup></b>		<b>66 906 796</b>	<b>127 528 253</b>	<b>130 506 109</b>

## Rapport över kassaflöden

	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat efter finansiella poster	44 846	(426 507)	1 123 613	(354 883)	(1 382 907)
Betald inkomstskatt	(9 825)	-	(24 261)	(598 984)	(369 153)
	<b>35 021</b>	<b>(426 507)</b>	<b>1 099 352</b>	<b>(953 867)</b>	<b>(1 752 060)</b>
Förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	932 224	986 505	(35 820)	5 083 871	4 891 021
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	(2 606 857)	(1 686 097)	(1 136 645)	(7 594 231)	(7 504 438)
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>(1 639 612)</b>	<b>(1 126 099)</b>	<b>(73 113)</b>	<b>(3 464 227)</b>	<b>(4 365 477)</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Utgivna fastighetslån	-	-	-	-	-
Återbetalning fastighetslån	64 200 000	-	64 200 000	200 000 000	200 000 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>64 200 000</b>	<b>0</b>	<b>64 200 000</b>	<b>200 000 000</b>	<b>200 000 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Utdelning	-	-	-	-	-
Emission av vinstandelslån	-	66 937	-	251 812	331 562
Återbetalning av vinstandelslån	(65 349 718)	(42 011 437)	(65 914 843)	(247 752 478)	(248 765 544)
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>(65 349 718)</b>	<b>(41 944 500)</b>	<b>(65 914 843)</b>	<b>(247 500 666)</b>	<b>(248 433 982)</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>(2 789 329)</b>	<b>(43 070 599)</b>	<b>(1 787 956)</b>	<b>(50 964 893)</b>	<b>(52 799 459)</b>
Likvida medel vid periodens början	5 986 081	49 889 873	4 984 708	57 784 167	57 784 167
Periodens kassaflöde	(2 789 329)	(43 070 599)	(1 787 956)	(50 964 893)	(52 799 459)
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>3 196 752</b>	<b>6 819 274</b>	<b>3 196 752</b>	<b>6 819 274</b>	<b>4 984 708</b>
<b>Betalda räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten</b>					
Erhållen ränta	627 732	1 978 750	2 260 017	5 874 167	8 743 051
Erlagd ränta	629 466	1 983 177	2 261 751	5 878 594	8 718 321

## Rapporter över förändringar i eget kapital

2023-06-30

	<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	1 822 728	(1 382 907)		939 821
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		(1 382 907)	1 382 907		
Periodens resultat			1 123 613		1 123 613
Utgående balans per 30 juni 2023	500 000	439 821	1 123 613		2 063 434

2022-06-30

	<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	299 757	1 522 971		2 322 728
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		1 522 971	(1 522 971)		
Periodens resultat			(354 883)		(354 883)
Utgående balans per 30 juni 2022	500 000	1 822 728	(354 883)		1 967 845

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	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)
Utgående balans per 31 december 2022	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.

2023-06-30

	Verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaff- ningsvärde	Summa
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Fastighetslån	63 074 041		63 074 041
Övriga fordringar		636 003	636 003
Upplupna intäkter		-	0
Kassa och bank		3 196 752	3 196 752
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>63 074 041</b>	<b>3 832 755</b>	<b>66 906 796</b>
<i>Finansiella skulder</i>			
Kapital- och vinstandelslån	63 641 600		63 641 600
Leverantörsskulder		777 406	777 406
Övriga kortfristiga skulder		58 606	58 606
Upplupna kostnader		365 750	365 750
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>63 641 600</b>	<b>1 201 762</b>	<b>64 843 362</b>

2022-06-30

	Verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaff- ningsvärde	Summa
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Fastighetslån	120 325 906		120 325 906
Övriga fordringar		219 323	219 323
Upplupna intäkter		163 750	163 750
Kassa och bank		6 819 274	6 819 274
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>120 325 906</b>	<b>7 202 347</b>	<b>127 528 253</b>
<i>Finansiella skulder</i>			
Kapital- och vinstandelslån	124 745 374		124 745 374
Leverantörsskulder		74 747	74 747
Övriga kortfristiga skulder		144 370	144 370
Upplupna kostnader		595 917	595 917
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>124 745 374</b>	<b>815 034</b>	<b>125 560 408</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 ökade osäkerheterna inom ramen för pågående konkurs- och relaterade processer under 2022 i sådan grad att värderingsmodeller inte är användbara. Samtal har förts och har i januari 2023 lett till att avtal träffats mellan Apikal Fastighetspartner AB och låntagaren i Apex 5. Våra bedömningar av värden och möjlighet till återbetalning av Apikal utlånat kapital baseras enbart på omständigheter som var kända vid utgången av andra kvartalet 2023, den kunskap vi hade fått och de slutsatser vi dragit inom ramen för det nu avslutade konkursförfarandet. Vi har sammantaget med den stora osäkerheten och bristen på komplett information samt med de samtal som pågick 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. 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*

2023-06-30	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

*2023-06-30*

	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 2023-06-30	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

## 2023-06-30

	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 2023-06-30	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 Q2 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 juni 2023. Någon traditionell värderingsmodell med indatavariabler är inte användbar. Redovisat verkligt värde framgår ovan. Per första 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

Inga väsentliga händelser har skett efter kvartalets utgång.


### Not 4) Nettoomsättning


	2023 apr-jun	2022 apr-jun	2023 jan-jun	2022 jan-jun	2022 jan-dec
Förvaltningsarvode	611 972	266 250	1 329 472	1 224 076	1 551 576
Övriga intäkter	407	178	656	655	-
<b>Summa</b>	<b>612 379</b>	<b>266 428</b>	<b>1 330 128</b>	<b>1 224 731</b>	<b>1 551 576</b>

## Undertecknande

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

**Stockholm, daterat det datum som framgår av vår elektroniska signatur**

DocuSigned by:  
  
40DA4E8EE6D743C...  
**Felix Liebermann**  
*Ordförande*

DocuSigned by:  
  
162DF338BF54406...  
**Martin Fredriksson**  
*Verkställande Direktör*

DocuSigned by:  
  
1B383C58DED34FF...  
**Christer Lindholm**

Vår granskningsberättelse har avlämnats det datum som framgår av vår elektroniska signatur.

**KPMG AB**

DocuSigned by:  
  
81C290967B67411...  
**Magnus Ripa**  
*Auktoriserad revisor*

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: BD7A7F7D0DCF42B0A8407B03FFE4270C	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: Delårsrapport Q2 2023 Apikal Final.pdf	
Source Envelope:	
Document Pages: 14	Signatures: 4
Certificate Pages: 6	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Sovuthy Oum
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	PO Box 50768
	Malmö, SE -202 71
	sovuthy.oum@kpmg.se
	IP Address: 176.10.137.175

**Record Tracking**

Status: Original	Holder: Sovuthy Oum	Location: DocuSign
8/22/2023 3:37:32 PM	sovuthy.oum@kpmg.se	

**Signer Events**

Christer Lindholm  
christer.lindholm@kvalitena.se  
Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

**Signature**

DocuSigned by:  
  
1B383C58DED34FF...

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 83.191.115.213

**Timestamp**

Sent: 8/23/2023 9:00:36 AM  
Viewed: 8/23/2023 3:09:43 PM  
Signed: 8/23/2023 3:09:53 PM

**Authentication Details**

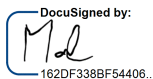
## Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: 87e0a880-6cbf-56ec-bd70-59e0ecd5b204  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 8/23/2023 3:09:26 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 2/16/2023 4:51:39 PM  
ID: b03197a7-bec5-488e-b792-419306004b3f

Martin Fredriksson  
martin.fredriksson@apikalfastighetspartner.se  
Security Level: Email, Account Authentication  
(None)

DocuSigned by:  
  
162DF338BF54406...

Signature Adoption: Drawn on Device  
Using IP Address: 82.209.162.230

Sent: 8/23/2023 9:00:37 AM  
Viewed: 8/23/2023 9:44:25 AM  
Signed: 8/23/2023 9:45:28 AM

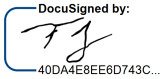
**Authentication Details**

## Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: f7f30e50-b79d-5db6-9ad2-f365404cb197  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 8/23/2023 9:44:12 AM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 2/15/2023 9:28:26 AM  
ID: 3f6ec5f6-34da-4ae7-861e-e7cdd032a381

Signer Events	Signature	Timestamp
<p>Felix Liebermann felix.liebermann@nordiska.com Security Level: Email, Account Authentication (None)</p>	<p>DocuSigned by:  40DA4E8EE6D743C...</p> <p>Signature Adoption: Drawn on Device Using IP Address: 87.227.80.39</p>	<p>Sent: 8/23/2023 3:09:57 PM Viewed: 8/24/2023 2:49:56 PM Signed: 8/24/2023 3:03:26 PM</p>

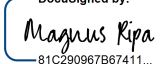
**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
 Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01  
 Workflow Name: DocuSign ID Verification  
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
 Identification Method: Electronic ID  
 Type of Electronic ID: BankID Sweden  
 Transaction Unique ID: 492a159c-0805-571f-ab21-b6c1558adbff  
 Country or Region of ID: SE  
 Result: Passed  
 Performed: 8/24/2023 2:49:20 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 8/24/2023 2:49:56 PM  
 ID: 62e4cec4-8dff-4520-afbd-0f0e55b6b2fc

Magnus Ripa  
Magnus.Ripa@kpmg.se  
KPMG AB  
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:  
  
81C290967B67411...

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 195.84.56.2

Sent: 8/24/2023 3:03:29 PM  
Viewed: 8/24/2023 3:20:30 PM  
Signed: 8/24/2023 3:21:06 PM

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
 Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01  
 Workflow Name: DocuSign ID Verification  
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
 Identification Method: Electronic ID  
 Type of Electronic ID: BankID Sweden  
 Transaction Unique ID: 8f15ec3f-75be-5988-b45e-c8eaa66758ee  
 Country or Region of ID: SE  
 Result: Passed  
 Performed: 8/24/2023 3:20:16 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
<b>Editor Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Agent Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Intermediary Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Certified Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Carbon Copy Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Witness Events</b>	<b>Signature</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Notary Events</b>	<b>Signature</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Envelope Summary Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	8/23/2023 9:00:37 AM
Certified Delivered	Security Checked	8/24/2023 3:20:30 PM



<b>Envelope Summary Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
--------------------------------	---------------	-------------------

Signing Complete	Security Checked	8/24/2023 3:21:06 PM
Completed	Security Checked	8/24/2023 3:21:06 PM

<b>Payment Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
-----------------------	---------------	-------------------

<b>Electronic Record and Signature Disclosure</b>
---

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, KPMG AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

### **How to contact KPMG AB:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [dpreporting@kpmg.se](mailto:dpreporting@kpmg.se)

### **To advise KPMG AB of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [dpreporting@kpmg.se](mailto:dpreporting@kpmg.se) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

### **To request paper copies from KPMG AB**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [dpreporting@kpmg.se](mailto:dpreporting@kpmg.se) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

### **To withdraw your consent with KPMG AB**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to [dpreorting@kpmg.se](mailto:dpreorting@kpmg.se) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify KPMG AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by KPMG AB during the course of your relationship with KPMG AB.