



Apikal
Fastighetspartner

Verkställande direktören för

Apikal Fastighetspartner AB (publ)

Org.nr. 556921-1708 lämnar härmed

Delårsrapport

för perioden 1 januari – 31 mars 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 8 (nom. belopp 41 mkr)	2022-06-22
Apex 10 (nom. belopp 65,5 mkr)	2023-06-14

Räntenivån på lånen netto till investerarna efter avgifter ligger i det indikerade spannet om 5-6,75%, för samtliga Apex-produkterna, och säkerheterna är i enlighet med obligationsvillkoren (pantbrev, aktiepant, garantier och andra riskreducerande villkor och kovenanter). Samtliga fastigheter och utvecklingsprojekt där Apikal är med och finansierar bedöms vara i gott skick och/eller löper enligt tidsplan.

VD har ordet

Vi har under första kvartalet 2022 bevittnat en turbulent och dyster omvärld i samband med Rysslands invasion av Ukraina och dess enorma förödelse och följdriktigheter. Även om Apikal inte har någon direkt finansiell exponering av betydande omfattning så påverkar kriget i Ukraina fastighetsbranschen och primärt byggsektorn i Sverige där tillgång till material och ökade råvarukostnader bidrar till en ökad oro och dyrare finansiering för utvecklingsbolag.

Apikal har som tidigare kvartal lagt mycket tid och arbete på utvecklingen av konkursförfarandet i Nordic City Properties och Apex 5. Vi har tillsammans med andelsägarkommittén fortsatta diskussioner och förhandlingar med låntagaren om att försöka nå en samförståndslösning som andelsägarkommittén kan stå bakom och rekommendera vid ett eventuellt skriftligt förfarande som skickas ut till innehavarna av andelslånen.

Utveckling av bolagets verksamhet, kvartal 1, 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 1, 2022

Resultatet efter finansiella poster under kvartalet uppgår till 72 (1 686) tkr.
Rörelseresultatet under perioden uppgår till 72 (1 056) tkr.

Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid periodens slut till 117 360 (602 866) tkr.

Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 165 274 (856 081) tkr.

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 2 373 (2 132) 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 utsiktorna 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

Halvårsrapport för 2022 publiceras 29 augusti 2022.

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>jan-mars</u>	2021 <u>jan-mars</u>	2021 <u>jan-dec</u>
Rörelsens intäkter				
Nettoomsättning		957 826	2 215 000	5 741 875
Övriga rörelseintäkter		28 261	489 953	735 586
		986 087	2 704 953	6 477 461
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader		(559 808)	(743 044)	(1 784 378)
Personalkostnader		(354 655)	(906 050)	(3 397 642)
Rörelseresultat		71 624	1 055 859	1 295 441
Finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande poster		3 895 417	19 482 223	47 332 288
Räntekostnader och liknande poster		(3 895 417)	(18 852 081)	(46 690 832)
Förändring i verkligt värde utgivna fastighetslån		(150 097 114)	(20 883 111)	16 632 014
Förändring i verkligt värde kapital- och vinstandelslån		150 097 114	20 883 111	(16 632 014)
Resultat före skatt		71 624	1 686 001	1 936 897
Skatt på årets resultat	1,3	(21 686)	(353 362)	(413 926)
Årets resultat*		49 938	1 332 639	1 522 971

* Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

Balansräkningar

	Not	2022 31-mar	2021 31-mar	2021 31-dec
Tillgångar				
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Utgivna fastighetslån		63 586 460	102 361 586	62 593 974
Summa anläggningstillgångar		63 586 460	102 361 586	62 593 974
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Utgivna fastighetslån		53 773 447	500 504 678	408 613 047
Aktuella skattefordringar		89 197	-	-
Övriga fordringar		988 244	262 877	824 710
Fordran koncernföretag		4 200	715 353	3 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		266 250	2 215 000	778 750
Kassa och bank		49 889 873	255 675 845	57 784 167
Summa omsättningstillgångar		105 011 211	759 373 753	468 004 074
Summa tillgångar	1,2,3	168 597 671	861 735 339	530 598 048
Eget kapital				
Aktiekapital		500 000	500 000	500 000
Balanserade vinstmedel		1 822 728	299 756	299 757
Periodens resultat		49 938	1 332 639	1 522 971
Summa eget kapital		2 372 666	2 132 395	2 322 728
Långfristiga skulder				
Kapital- och vinstandelslån		64 629 374	105 200 688	64 629 374
Summa långfristiga skulder		64 629 374	105 200 688	64 629 374
Kortfristiga skulder				
Kapital- och vinstandelslån		100 644 500	750 880 344	460 822 780
Leverantörsskulder		253 841	-	1 618 397
Aktuella skatteskulder		-	422 365	258 270
Övriga skulder		65 485	1 363 526	214 311
Skuld koncernföretag		58 606	1 192 406	59 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		573 199	543 615	672 782
Summa kortfristiga skulder		101 595 631	754 402 256	463 645 946
Summa eget kapital, avsättningar och skul	1,2,3	168 597 671	861 735 339	530 598 048

Rapport över kassaflöden

	2022 jan-mars	2021 jan-mars	2021 jan-dec
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	71 624	1 686 001	1 936 897
Betald inkomstskatt	(598 984)	(609 381)	(842 224)
	(527 360)	1 076 620	1 094 673
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	4 097 366	5 408 163	7 761 326
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	(5 908 134)	34 521	(9 053 954)
Kassaflöde från den löpande verksamheten	(2 338 128)	6 519 304	(197 955)
Investeringsverksamheten			
Utgivna fastighetslån	-	-	(20 000 000)
Återbetalda fastighetslån	200 000 000	227 300 000	377 300 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	200 000 000	227 300 000	357 300 000
Finansieringsverksamheten			
Utdelning	-	(5 750 000)	(5 750 000)
Emission av vinstandelslån	184 875	762 974	1 798 945
Återbetalning av vinstandelslån	(205 741 041)	-	(322 210 390)
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	(205 556 166)	(4 987 026)	(326 161 445)
Periodens kassaflöde	(7 894 294)	228 832 278	30 940 600
Likvida medel vid periodens början	57 784 167	26 843 567	26 843 567
Periodens kassaflöde	(7 894 294)	228 832 278	30 940 600
Likvida medel vid periodens slut	49 889 873	255 675 845	57 784 167
Betalda räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten			
Erhållen ränta	3 895 417	19 482 223	47 332 288
Erlagd ränta	3 895 417	18 852 081	46 690 832

Rapporter över förändringar i eget kapital

2022-03-31

	<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			49 938		49 938
Utgående balans per 31 mars 2022	500 000	1 822 728	49 938		2 372 666

2021-03-31

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat		
Ingående balans per 1 jan 2021	500 000	282 621	5 767 135		6 549 756
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		5 767 135	(5 767 135)		
Periodens resultat			1 332 639		1 332 639
Utdelning		(5 750 000)			(5 750 000)
Utgående balans per 31 mars 2021	500 000	299 756	1 332 639		2 132 395

2021-12-31

	<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	
Ingående balans per 1 jan 2021	500 000	282 622	5 767 135	6 549 757
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		5 767 135	(5 767 135)	0
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.

2022-03-31

	Verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaff- ningsvärde	Summa
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Fastighetslån	117 359 907		117 359 907
Övriga fordringar		1 081 641	1 081 641
Upplupna intäkter		266 250	266 250
Kassa och bank		49 889 873	49 889 873
Summa finansiella tillgångar	117 359 907	51 237 764	168 597 671
<i>Finansiella skulder</i>			
Kapital- och vinstandelslån	165 273 874		165 273 874
Leverantörsskulder		253 841	253 841
Övriga kortfristiga skulder		124 091	124 091
Upplupna kostnader		573 199	573 199
Summa finansiella skulder	165 273 874	951 131	166 225 005

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. Om värderingsmodellen skulle tillämpas på samtliga Apex, skulle dessa faktorer ha en reducerande effekt på ca 0,002 procent till 0,3 procent, vilket alltså är det intervall inom vilket de faktiskt modellvärderade instrumenten också ligger. Med värderingsmodell erhålls därmed värden på mellan 97,2 och 97,396 procent av nominellt belopp. Dessa små effekter har varit stabila över tid och utgör inte betydande indatavariabler. Med anledning av att endast mycket små skillnader föreligger mellan lånens indatavariabler (likviditetsrabatt, kreditvärdighet m.m.) över tid bedöms lånens risker och karaktärer vara likartade och ingå i samma 'klass', med undantag för Apex 5.

Verkliga värden i respektive nivå i verkligtvärdehierarkin

2022-03-31	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Utgivna fastighetslån	0	117 359 907	117 359 907
Kapital- och vinstandelslån	0	165 273 874	165 273 874

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

2022-03-31

	Performing	Non-performing (Apex 5)	Summa
Verkligt värde 2021-12-31	60 058 520	215 845 480	275 904 000
Återbetalningar	-	-	0
Räntetäkter	1 978 750	-	1 978 750
Betalda räntetäkter	(1 978 750)	-	(1 978 750)
Förändring i verkligt värde	1 685 387	(160 229 480)	(158 544 093)
Verkligt värde 2022-03-31	61 743 907	55 616 000	117 359 907

2021-12-31

	Performing	Non-performing (Apex 5)	Summa
Verkligt värde 2020-12-31	102 437 398	204 737 354	307 174 752
Återbetalningar	-	-	0
Ränteintäkter	7 915 000	-	7 915 000
Betalda ränteintäkter	(7 915 000)	-	(7 915 000)
Förändring i verkligt värde	(42 378 878)	11 108 126	(31 270 752)
Verkligt värde 2021-12-31	60 058 520	215 845 480	275 904 000

Verkligt värde nivå 3 – kapital- och vinstandelslån

2022-03-31

	Performing	Non-performing (Apex 5)	Summa
Verkligt värde 2021-12-31	105 156 234	220 345 480	325 501 714
Återbetalningar	-	-	0
Räntekostnader	1 555 584	-	1 555 584
Betalda räntekostnader	(1 555 584)	-	(1 555 584)
Förändring i verkligt värde	1 640	(160 229 480)	(160 227 840)
Verkligt värde 2022-03-31	105 157 874	60 116 000	165 273 874

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	-	6 252 204
Betalda räntekostnader	(6 252 204)	-	(6 252 204)
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 +/- 532 500 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 senaste utvecklingen av pågående processer. Någon traditionell värderingsmodell med indatavariabler är inte användbar. Redovisat verkligt värde framgår ovan. Nominellt belopp är 226 mkr. För tillfället bedöms inga utfall under och över det redovisade värdet vara orimliga. 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, men fram till publicering av denna rapport så har parterna ännu ej enats om en samförståndslösning som andelsägarkommittén i majoritet kan ställa sig bakom.

Inga övriga väsentliga händelser har skett efter kvartalets utgång.

Undertecknande

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

Stockholm 2022-05-20

Martin Fredriksson
Verkställande direktör

Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.