



Apikal
Fastighetspartner

Styrelsen och den Verkställande direktören för
Apikal Fastighetspartner II AB

Org.nr. 559171-3457 lämnar härmed

Delårsrapport

för perioden 1 januari – 30 juni 2022

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 och kovenanter).

VD har ordet

Det har varit en utmanande omvärld där vi ser de låga räntorna vi haft under en längre gynnsam tid sakta men säkert stiga. Samtidigt som en skakig aktiemarknad bidragit med att skriva ner värdet på många fastighetsbolag och fastighetsutvecklare. Detta i samband med Rysslands invasion av Ukraina medför en utmanande miljö på kort sikt. Krigets generella påverkan på världsekonomin har gått att följa delvis genom svängningarna i energipriser, valutakurser och räntorna.

Som följd av ovan har Apikal haft nära dialog med våra befintliga låntagare för att förstå hur marknadsläget påverkar deras verksamhet.

Apikal har likt tidigare kvartal lagt mycket tid och arbete på utvecklingen av Konkursförfarandet i Nordic City Properties som är en underliggande låntagare i Apex 2019. Låntagaren försattes under 2021 i konkurs och Lånet har ännu inte återbetalats. Sedan dess har förhandlingar genomförts i syfte att möjliggöra en återbetalning av Lånet, vilka mynnat ut i ett förslag på samförståndslösning till vilka andelsägarna nu har att ta ställning inom ramen för ett skriftligt förfarande. Utfallet av detta kan innebära att Låntagarens konkurs nedläggs och att ett nytt låneavtal ingås varmed Låntagaren blir skyldig att återbetala hela kapitalbeloppet under Lånet senast 31 december 2023.

Utveckling av bolagets verksamhet, kvartal 2, 2022

Apikal mottog under det första kvartalet en amortering från en låntagare som avyttrat delar av portföljen. I samband med detta har kapitalet utlånats på nytt under början på det andra kvartalet till en ny låntagare med likvärdiga säkerheter.

Resultat och ställning, kvartal 2, 2022

Resultatet efter finansiella poster under kvartalet uppgår till 181 (187) tkr .
Rörelseresultatet under perioden uppgår till 181 (187) tkr .

Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid periodens slut till 148 218 (166 180) tkr.

Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 152 025 (169 403) tkr.

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 1 464 (984) tkr.

Ägarförhållanden

Apikal Fastighetspartner II 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

För redovisningsändamål används senaste observerade transaktion i Apex 2019 för fastställande av verkligt värde. Bedömningen är att senaste transaktion, 13 maj 2022, baseras på information som är representativ för 30 juni 2022. 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 indirekt delägare i Apikal Fastighetspartner II AB. Lånet till Fastighets AB Idbäcken är på marknadsmässiga grunder och beslutades inom den ordinarie kreditgivningsprocessen.

Kommande rapportdatum

Delårsrapport för Q3 2022 publiceras 23 november 2022.

Övrigt

Bolagets kapital- och vinstandelsbevis är 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 apr-juni	2021 apr-juni	2022 jan-juni	2021 jan-juni	2021 jan-dec
Rörelsens intäkter						
Nettoomsättning		542 998	542 998	1 080 029	1 080 029	2 222 334
Övriga rörelseintäkter		-	-	-	-	-
		542 998	542 998	1 080 029	1 080 029	2 222 334
Rörelsens kostnader						
Övriga externa kostnader		(362 037)	(356 137)	(678 271)	(678 593)	(1 614 830)
Personalkostnader		-	-	-	-	-
Rörelseresultat		180 961	186 861	401 758	401 436	607 504
Finansiella poster						
Ränteintäkter och liknande poster		2 877 187	3 277 193	5 754 374	6 554 374	12 163 221
Räntekostnader och liknande poster		(2 877 590)	(3 277 187)	(5 754 777)	(6 554 374)	(12 165 393)
Förändring i verkligt värde utgivna fastighetslån		(227 723)	(940 042)	2 430 460	588 319	(19 804 476)
Förändring i verkligt värde kapital- och vinstandelslån		227 723	940 042	(2 430 460)	(588 319)	19 804 476
Resultat före skatt		180 558	186 867	401 355	401 436	605 332
Skatt på periodens resultat		(37 278)	(38 494)	(82 762)	(82 695)	(124 697)
Periodens resultat*	1,3	143 280	148 373	318 593	318 741	480 635

* Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

Balansräkningar

		2022	2021	2021
		<u>30-jun</u>	<u>30-jun</u>	<u>31-dec</u>
Tillgångar	Not			
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Utgivna fastighetslån		148 217 614	166 179 949	125 641 626
Summa anläggningstillgångar		148 217 614	166 179 949	125 641 626
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Fordran koncernföretag		413 818	541 484	277 822
Övriga fordringar		258 944	264 890	100 943
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		542 998	542 998	548 965
Kassa och bank		4 564 153	4 069 865	24 949 856
Summa omsättningstillgångar		5 779 913	5 419 237	25 877 586
Summa tillgångar	1,2,3	153 997 527	171 599 186	151 519 212
Eget kapital				
Aktiekapital		500 000	500 000	500 000
Balanserade vinstmedel		645 532	164 897	164 897
Periodens resultat		318 593	318 741	480 635
Summa eget kapital		1 464 125	983 638	1 145 532
Långfristiga skulder				
Kapital- och vinstandelslån		152 025 384	169 402 856	149 880 696
Summa långfristiga skulder		152 025 384	169 402 856	149 880 696
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		44 356	1 294	26 281
Skulder till koncernföretag		800	761 953	120 337
Aktuella skatteskulder		116 496	103 079	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		346 366	346 366	346 366
Summa kortfristiga skulder		508 018	1 212 692	492 984
Summa eget kapital, avsättningar och skulder	1,2,3	153 997 527	171 599 186	151 519 212

Rapport över kassaflöden

	2022 apr-jun	2021 apr-jun	2022 jan-jun	2021 jan-jun	2021 jan-dec
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	180 558	186 867	401 355	401 436	605 332
Betald inkomstskatt	(24 885)	(12 372)	(86 603)	(24 744)	(45 364)
	155 673	174 495	314 752	376 692	559 968
Förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	40 326	(317 663)	(433 559)	34 723	601 893
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	(545 306)	51 294	(610 596)	217 113	(143 380)
Kassaflöde från den löpande verksamheten	(349 307)	(91 874)	(729 403)	628 528	1 018 481
Investeringsverksamheten					
Utgivna fastighetslån	(20 000 000)	-	(20 000 000)	-	(45 350 000)
Återbetalda fastighetslån	-	-	-	-	65 350 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	(20 000 000)	0	(20 000 000)	0	20 000 000
Finansieringsverksamheten					
Utdelning	-	-	-	(300 000)	(300 000)
Emission av vinstandelslån	171 850	198 216	343 700	399 380	889 418
Återbetalning av vinstandelslån	-	-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	171 850	198 216	343 700	99 380	589 418
Periodens kassaflöde	(20 177 457)	106 342	(20 385 703)	727 908	21 607 899
Likvida medel vid periodens början	24 741 610	3 963 523	24 949 856	3 341 957	3 341 957
Periodens kassaflöde	(20 177 457)	106 342	(20 385 703)	727 908	21 607 899
Likvida medel vid periodens slut	4 564 153	4 069 865	4 564 153	4 069 865	24 949 856
Betalda räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten					
Erhållen ränta	2 877 187	3 277 193	5 754 374	6 554 380	12 163 221
Erlagd ränta	2 877 590	3 277 187	5 754 777	6 554 380	12 165 394

Rapporter över förändringar i eget kapital

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	164 897	480 635	1 145 532
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		480 635	(480 635)	
Periodens resultat			318 593	318 593
Utgående balans per 30 juni 2022	500 000	645 532	318 593	1 464 125

2021-06-30

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	
Ingående balans per 1 jan 2021	500 000	132 523	332 374	964 897
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		332 374	(332 374)	
Periodens resultat			318 741	318 741
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Utdelning		(300 000)		(300 000)
Utgående balans per 30 juni 2021	500 000	164 897	318 741	983 638

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	132 523	332 374	964 897
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		332 374	(332 374)	0
Utdelning		(300 000)		(300 000)
Periodens resultat			480 635	480 635
Utgående balans per 31 december 2021	500 000	164 897	480 635	1 145 532

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.

2022-06-30

	<u>Verkligt värde via</u> <u>resultat</u>	<u>Upplupet</u> <u>anskaffningsvärde</u>	<u>Summa</u>
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Fastighetslån	148 217 614		148 217 614
Övriga fordringar		672 762	672 762
Upplupna intäkter		542 998	542 998
Kassa och bank		4 564 153	4 564 153
Summa finansiella tillgångar		5 779 913	153 997 527
<i>Finansiella skulder</i>			
Kapital- och vinstandelslån	152 025 384		152 025 384
Leverantörsskulder		44 356	44 356
Övriga kortfristiga skulder		117 296	117 296
Upplupna kostnader		346 366	346 366
Summa finansiella skulder		508 018	152 533 402

2021-06-30

	<u>Verkligt värde via</u> <u>resultat</u>	<u>Upplupet</u> <u>anskaffningsvärde</u>	<u>Summa</u>
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Fastighetslån	166 179 949		166 179 949
Övriga fordringar		806 374	806 374
Upplupna intäkter		542 998	542 998
Kassa och bank		4 069 865	4 069 865
Summa finansiella tillgångar		5 419 237	171 599 186
<i>Finansiella skulder</i>			
Kapital- och vinstandelslån	169 402 856		169 402 856
Leverantörsskulder		1 294	1 294
Övriga kortfristiga skulder		865 032	865 032
Upplupna kostnader		346 366	346 366
Summa finansiella skulder		1 212 692	170 615 548

2021-12-31

	<u>Verkligt värde via</u> <u>resultatet</u>	<u>Upplupet</u> <u>anskaffningsvärde</u>	<u>Summa</u>
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Fastighetslån	125 641 626		125 641 626
Övriga fordringar		378 765	378 765
Upplupna intäkter		548 965	548 965
Kassa och bank		24 949 856	24 949 856
Summa finansiella tillgångar		25 877 586	151 519 212
<i>Finansiella skulder</i>			
Kapital- och vinstandelslån	149 880 696		149 880 696
Leverantörsskulder		26 281	26 281
Övriga kortfristiga skulder		120 337	120 337
Upplupna kostnader		346 366	346 366
Summa finansiella skulder		492 984	150 373 680

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 – 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.

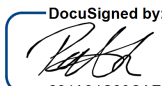
Not 3) Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

Det skriftliga förfarande som initierats inom ramen för Apex 5 emitterade av Apikal Fastighetspartner AB (publ), beträffande en samförståndslösning med en låntagare i konkurs (Nordic City Properties AB (publ) har avslutats efter kvartalets utgång. Om en förlikning träffas innebär detta att Låntagarens konkurs ska nedläggas och att Låntagaren blir skyldig att återbetala hela kapitalbeloppet under det lån som Apikal Fastighetspartner II AB (publ) lämnat till Nordic City Properties AB (publ), senast 31 december 2023. Ränta ska utgå på kapitalbeloppet endast om vissa särskilda villkor är uppfyllda. Det skriftliga förfarandet inom ramen för Apex 5 emitterad av Apikal Fastighetspartner AB reglerar även villkor för ingåendet av ett nytt eventuellt kommande lån under Apex 2019.

Undertecknande

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

Stockholm, daterat det datum som framgår av vår elektroniska signatur

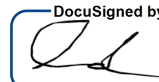
DocuSigned by:

284A34C30CAE40D...
Patrik Carlstedt
Ordförande

DocuSigned by:

162DF338BF54406...
Martin Fredriksson
Verkställande Direktör

DocuSigned by:

1B3B3C58DED345F...
Christer Lindholm

DocuSigned by:

7F96B42DFEBA424...
Andreas Wallin

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

KPMG AB

DocuSigned by:

81C290967B67411...
Magnus Ripa
Auktoriserad revisor