



Apikal
Fastighetspartner

Verkställande direktören för

Apikal Fastighetspartner II AB

Org.nr. 559171-3457 lämnar härmed

Delårsrapport

för perioden 1 januari – 31 mars 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

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. 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 Nordic City Properties AB, befintliga lån, amorteringar och vidareutlåning.

Vi har under kvartalet mottagit en amortering från en låntagare som avyttrat delar av portföljen och i samband med detta har kapitalet utlånats på nytt till en ny låntagare med likvärdiga säkerheter.

Resultat och ställning, kvartal 1, 2022

Resultatet efter finansiella poster under kvartalet uppgår till 221 (215) tkr .
Rörelseresultatet under perioden uppgår till 221 (215) tkr .

Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid periodens slut till 128 445 (167 016) tkr.

Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 152 469 (170 145) tkr.

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 1 321 (835) 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 investererbjudande och vid omvänt scenario blir utsikterna mer negativa. Vidare är det av största vikt för Apikal att hitta tillräckligt attraktiva möjligheter att finansiera fastighetstransaktioner med villkor som överensstämmer med de mål som bolaget satt upp. Apikal följer noggrant utvecklingen på marknaden och den diskussion som förs på myndighetsnivå inom EU, rörande bland annat bankers kapitaltäckningskrav vilka har tydlig bäring på bolagets verksamhet. Bolaget håller sig även informerad genom kontakt med externa jurister och rådgivare avseende regulatoriska förändringar som kan ha påverkan på dess verksamhet.

Finansiella Risker

Bolaget är utsatt för främst kreditrisk, likviditetsrisk, marknadsrisk och ryktesrisk. Bolaget har genom avtal eliminerat sin direkta exponering gentemot kredit- och likviditetsrisk.

Ränterisk och kreditrisk

Bolaget minimerar ränterisken i lånefordringarna genom att inlåningen i de allra flesta fall sker till rörlig ränta med en avtalad managementfee som tillfaller bolaget. Det innebär att räntemarginalen förblir oförändrad över tid.

Respektive låntagares kreditvärdighet, och därmed förknippad nödvändig avkastning, bedöms i samband med utlåningstillfället. Bolaget tillämpar en intern risk och prissättningsmodell som bland annat tar hänsyn till fastighetens värdering, fastighetsägarens skuldsättningsgrad och stabiliteten hos fastighetsägarens hyresgäster. Baserat på modellen bestäms vilken lägsta ränta och villkor som respektive engagemang bör ha. Samtliga engagemang följs löpande för bedömning av eventuellt reserveringsbehov.

Investerarna i vinstandelsbevisen står full kreditrisk i utlåningen och Apikals exponering mot fastighetslån medför därför ingen reell kreditrisk för bolaget.

Likviditetsrisk

Bolagets likviditetsrisk består dels i möjligheten att realisera innehav i obligationsportföljen men även av återbetalningsförmågan för inlånade medel hänförliga till låntagarna. De båda riskerna speglar varandra. Bolaget bedömer den övergripande likviditetsrisken som låg. Verksamheten finansieras dels med kapital- och vinstandelslån, dels med eget kapital. Återbetalning av kapital- och vinstandelslånen sker i takt med att lånen förfaller till betalning och likviditet inflyter eller i takt med att avkastningen 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

För redovisningsändamål används senaste observerade transaktion i Apex 2019 för fastställande av verkligt värde. Bedömningen är att senaste transaktion, 30 mars, baseras på information som är representativ för 31 mars. Se not 3 nedan för information om ny information efter balansdagen

Närståendetransaktioner

Av bolagets utgivna fastighetslån utgör 26 000 tkr utlåning till Fastighets AB Idbäcken. Kvalitena AB (publ) är moderbolag till Fastighets AB Idbäcken samt delägare i Apikal Fastighetspartner II AB. Lånet till Fastighets AB Idbäcken är på marknadsmässiga grunder och beslutades inom den ordinarie kreditgivningsprocessen

Kommande rapportdatum

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		537 031	537 031	2 222 334
Övriga rörelseintäkter		-	-	-
		537 031	537 031	2 222 334
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader		(316 234)	(322 456)	(1 614 830)
Personalkostnader		-	-	-
Rörelseresultat		220 797	214 575	607 504
Finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande poster		2 877 187	3 277 187	12 163 221
Räntekostnader och liknande poster		(2 877 187)	(3 277 193)	(12 165 393)
Förändring i verkligt värde utgivna fastighetslån		2 658 183	(1 883 759)	(19 804 476)
Förändring i verkligt värde kapital- och vinstandelslån		(2 658 183)	1 883 759	19 804 476
Resultat före skatt		220 797	214 569	605 332
Skatt på årets resultat		(45 484)	(44 201)	(124 697)
Årets resultat*	1,3	175 313	170 368	480 635

* Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

Balansräkningar

		2022 31-mar	2021 31-mar	2021 31-dec
Tillgångar	Not			
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Utgivna fastighetslån		128 445 337	167 016 241	125 641 626
Summa anläggningstillgångar		128 445 337	167 016 241	125 641 626
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Fordran koncernföretag		426 787	304 453	277 822
Övriga fordringar		292 268	293 975	100 943
Aktuell skattefordran		-	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		537 031	537 031	548 965
Kassa och bank		24 741 610	3 963 523	24 949 856
Summa omsättningstillgångar		25 997 696	5 098 982	25 877 586
Summa tillgångar	1,2,3	154 443 033	172 115 223	151 519 212
Eget kapital				
Aktiekapital		500 000	500 000	500 000
Balanserade vinstmedel		645 532	164 897	164 897
Periodens resultat		175 313	170 368	480 635
Summa eget kapital		1 320 845	835 265	1 145 532
Långfristiga skulder				
Kapital- och vinstandelslån		152 468 757	170 144 682	149 880 696
Summa långfristiga skulder		152 468 757	170 144 682	149 880 696
Kortfristiga skulder				
Leverantörsskulder		202 162	-	26 281
Skulder till koncernföretag		800	711 953	-
Aktuella skatteskulder		104 103	76 957	120 337
Övriga skulder		-	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		346 366	346 366	346 366
Summa kortfristiga skulder		653 431	1 135 276	492 984
Summa eget kapital, avsättningar och skul(1,2,3		154 443 033	172 115 223	151 519 212

Rapport över kassaflöden

	2022 <u>jan-mars</u>	2021 <u>jan-mars</u>	2021 <u>jan-dec</u>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	220 797	214 569	480 635
Betald inkomstskatt	(61 718)	(12 372)	(45 364)
	159 079	202 197	435 271
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	(473 885)	352 386	601 893
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	(65 290)	165 819	(18 683)
Kassaflöde från den löpande verksamheten	(380 096)	720 402	1 018 481
Investeringsverksamheten			
Utgivna fastighetslån	-	-	(45 350 000)
Återbetalda fastighetslån	-	-	65 350 000
Investeringsverksamhet	0	0	20 000 000
Finansieringsverksamheten			
Utdelning	-	(300 000)	(300 000)
Återbetalning aktieägartillskott/aktiekapital	-	-	-
Emission av vinstandelslån	171 850	201 164	889 418
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	171 850	(98 836)	589 418
Periodens kassaflöde	(208 246)	621 566	21 607 899
Likvida medel vid periodens början	24 949 856	3 341 957	3 341 957
Periodens kassaflöde	(208 246)	621 566	21 607 899
Likvida medel vid periodens slut	24 741 610	3 963 523	24 949 856
Betala räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten			
Erhållen ränta	2 877 187	3 277 187	12 163 221
Erlagd ränta	2 877 187	3 277 193	12 165 394

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	164 897	480 635		1 145 532
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		480 635	(480 635)		
Periodens resultat			175 313		175 313
Utgående balans per 31 mars 2022	500 000	645 532	175 313		1 320 845

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	132 523	332 374		964 897
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		332 374	(332 374)		
Utdelning		(300 000)			0
Periodens resultat			170 368		170 368
Utgående balans per 31 mars 2021	500 000	164 897	170 368		1 135 265

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.

2022-03-31

	Verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaff- ningsvärde	Summa
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Fastighetslån	128 445 337		128 445 337
Övriga fordringar		719 055	719 055
Upplupna intäkter		537 031	537 031
Kassa och bank		24 741 610	24 741 610
Summa finansiella tillgångar		25 997 696	154 443 033
<i>Finansiella skulder</i>			
Kapital- och vinstandelslån	152 468 757		152 468 757
Leverantörsskulder		202 162	202 162
Övriga kortfristiga skulder		104 903	104 903
Upplupna kostnader		346 366	346 366
Summa finansiella skulder		653 431	153 122 188

2021-12-31

	Verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaff- ningsvärde	Summa
<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, vilka utgörs av låntagarnas betalning av ränta och kapitalbelopp och de risker som är sammanknippade med dessa lån. Verkligt värde på dessa uppgår därför till samma belopp, med undantag av den skillnad som uppstår i fall då låntagare betalat belopp till bolaget som bolaget inte ännu betalat vidare till innehavarna av kapital- och vinstandelslånen eller då investerares belopp inte ännu investerats i fastighetslån. Värdet på kapital- och vinstandelslånen är i dessa fall högre än värdet på fastighetslånen, med skillnaden ingående i beloppet för kassa och bank.

Samma värdering ligger därför till grund för verkligt värde på både fastighetslånen och kapital- och vinstandelslånen. Även om handeln i Apex 2019 är inaktiv så föreligger löpande transaktionspriser som bedöms som tillräckligt nära bokslutstidpunkten för att spegla verkligt värde. De verkliga värdena på kapital- och vinstandelsbevisen och de utgivna fastighetslånen utgör därför värderingar i nivå 2 i verkligtvärdehierarkin.

Not 3) Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

Efter kvartalets utgång har 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.

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.