

ÅRSREDOVISNING

1 januari – 31 december
2014

för

Apikal Fastighetspartner AB (publ)

Org.nr. 556921-1708



Apikal
Fastighetspartner

B 09
12

Innehåll

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Rapport över förändringar i Eget Kapital	11
Rapport över kassaflöden	12
Noter till de finansiella rapporterna	13
Not 1 Uppgifter om företaget	13
Not 2 Redovisningsprinciper	13
Not 3 Finansiella risker och riskhantering	15
Not 4 Övriga externa kostnader	17
Not 5 Personal	18
Not 6 Ränteintäkter och räntekostnader hänförliga till rörelsen	18
Not 7 Skatt på årets resultat	18
Not 8 Finansiella anläggningstillgångar	19
Not 9 Kundfordringar	19
Not 10 Kassa och bank	19
Not 11 Upplysningar om aktiekapital	19
Not 12 Kapital- och vinstandelslån	20
Not 13 Upplupna kostnader	20
Not 14 Koncernförhållanden	20
Not 15 Närstående	21
Not 16 Händelse efter balansdagen	21
Not 17 Viktiga uppskattningar och bedömningar	21
Not 18 Finansiella tillgångar och skulder	22
Undertecknande	23

Styrelsen för Apikal Fastighetsförvaltning AB (publ), org nr 556921-1708, redovisar härmed verksamheten för år 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

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. Även utlåning mot annan fastighetstyp så som bostäder kan förekomma.

Apikal Fastighetspartner AB (publ) har sitt säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Grev Turegatan 14, 114 46 Stockholm.

Utveckling av bolagets verksamhet

Under året har bolaget genomfört 3 emissioner av kapital- och vinstandelsbevis, Apex 2, Apex 3 samt en utökning av Apex 3. Bolaget har tecknat 7 lån vilket innebär att allt kapital i Apex 1-2 är utlånat. För Apex 3 återstår, per den 31 december 2014, en mindre del av kapitalet som skall lånas ut vilket också skett under inledningen av 2015. Bolaget har under året avslutat ett lån samt lånat ut kapitalet till en tidigare låntagare som utökat sin totala lånevolym.

Verksamheten är finansierad med eget kapital samt kapital- och vinstandelsbevis. Under perioden har 750 tKr erhållits som ovillkorat aktieägartillskott för att stärka det egna kapitalet i bolaget. Investeringsperioden enligt villkoren för vinstandelslånen har en löptid enligt nedan:

Apex 1	2018-10-08
Apex 2	2019-02-14
Apex 3	2019-07-07

Räntenivån på lånen netto till investerarna efter avgifter ligger i det indikerade spannet om 6-8% och säkerheterna är i enlighet med obligationsvillkoren (pantbrev, aktiepant, garantier och andra riskreducerande villkor och kovenanter). Samtliga finansierade fastigheter bedöms vara i gott skick och uthyrda till starka hyresgäster med stabila underliggande verksamheter.

Resultat och ställning

Rörelseresultatet uppgår till 13 (-218) tKr. Resultatet efter finansiella poster uppgår till 16 (-216) tKr.

Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid periodens slut till 89 000 (0) tKr.

Portföljen av marknadsnoterade kapital- och vinstandelsbevis, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 120 067 (39 177) tKr.

Eget Kapital uppgick till 1 050 (330) tKr.

A

09
3(23)
T

Flerårsöversikt

	2014	2013
Nettoomsättning	1 601 397	78 630
Res. efter finansiella poster	15 661	-216 157
Res. i % av nettoomsättningen	0,98 %	neg.
Balansomslutning	123 628 264	39 605 759
Soliditet (%)	0,85 %	0,83 %
Avkastning på eget kapital (%)	2,27 %	neg.
Avkastning på totalt kapital (%)	0,02 %	neg.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat med tillägg för ränteintäkter som ej är hänförliga till andelsägare i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Ägarförhållanden

Apikal Fastighetspartner AB (publ) ägs till 55,5 % av Strukturinvest Fondkommission (FK) AB, 30 % av Martin Fredriksson, 5 % av Thomas Olsson och resterande 9,5 % av nyckelpersoner inom koncernen.

Händelser av väsentlig betydelse som inträffat under räkenskapsåret eller efter dess slut

Under juli månad 2014 förändrades delar av styrelsen. Håkan Johansson, Rickard Fischerström, Magnus Löfgren och Thomas Sipos överlämnade sina styrelseposter till Thomas Olsson (ordf) och Jonas Wetterfors. Martin Fredriksson tillträdde som extern VD. Olof Gustafsson och Fredrik Langley kvarstår som ledamöter sedan tidigare.

Under perioden har 750 tkr erhållits som ovillkorat aktieägartillskott för att stärka det egna kapitalet i bolaget.

I början av fjärde kvartalet 2014 påbörjades en fjärde Apex, Apex 4. Emissionen stängde under januari 2015. 67 % av emissionen lånades ut under januari och resterande investerat kapital av Apex 4 kommer att lånas ut under andra kvartalet 2015.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Till styrelsens externa ledamöter utgår arvode enligt bolagsstämmans beslut med 50 000 kr per år.

Thomas Olsson, Fredrik Langley och Olof Gustafsson har av sagt sig styrelsearvodet.

Till ledningen har bolagsstämman beslutat om följande riktlinjer avseende ersättning. Ersättning till verkställande direktören utgörs av grundlön. Verkställande direktören har vidare sex månaders ömsesidig uppsägningstid.

Finansiella instrument och riskhantering

Väsentliga risker 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 och marknadsrisk.

Kreditrisk

Apikals verksamhet utgörs av fastighetslån med lämpliga säkerheter på tillgångssidan. Respektive låntagares kreditvärdighet, och därmed förknippad nödvändig avkastning, bedöms i samband med utlåningstillfället. Bolagets bedömning av risk- och prissättning tar bland annat hänsyn till fastighetens värdering, fastighetsägarens skuldsättningsgrad och stabiliteten hos fastighetsägarens hyresgäster. Baserat på bedömningen bestäms vilken lägsta ränta och villkor som respektive engagemang bör ha. Samtliga engagemang följs löpande för bedömning av eventuell 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 i huvudsak av möjligheten att ej kunna återbetala de emitterade kapital- och vinstandelsbevisen. Andelsägarna är beroende av att fastighetslåntagaren kan återbetala utlånade medel. Återbetalningen av kapital- och vinstandelsbevis sker i takt med att fastighetslånen förfaller till betalning och likviditet inflyter eller i takt med att avkastningen realiserar. Ingen återbetalning av kapital- och vinstandelsbevisen sker utan att likviditet finns varför likviditetsrisken är mycket låg.

Marknadsrisk

17-09
S(23)
[Signature]
10

Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisker kan indelas i tre typer; valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. Den marknadsrisk som främst påverkar bolaget utgörs av ränterisk.

Apikals utlåning sker till fast ränta och ersättningen till andelsinnehavarna betalas från den ränta som utlåningen genererar. Inlåningen sker till rörlig ränta med ett avtalat förvaltningsarvode som tillfaller bolaget. Det innebär att räntemarginalen förblir oförändrad över tid. Verksamheten genererar således ingen reell ränterisk.

Övrigt

Bolagets kapital- och vinstandelsbevis är noterade på Nordic Derivatives Exchange (NDX), en reglerad marknad som drivs av Nordic Growth Market (NGM) AB.

Bolagsstyrningsrapport

Intern kontroll

Bolagets finansiella ställning följs upp löpande genom att ett månadsbokslut upprättas varje månad som skickas ut till VD och styrelseordförande. Styrelsen behandlar också ekonomin löpande på ordinarie styrelsemöten.

I bolaget finns en kreditkommitté som inför varje kreditgivning till fastighetsbolag går igenom av VD sammanställt material om låntagare och underliggande fastighet(er). Efter genomgång av material och möte i kreditkommittén ges rekommendation till Apikals styrelse.

Aktieinnehav

Beträffande ägandet i bolaget hänvisas ovan till rubriken "Ägarförhållanden" på sid 4. Det finns inga begränsningar i fråga om hur många röster varje aktieägare kan avge vid en bolagsstämma.

Styrelse samt bolagsordning

Styrelsens ledamöter och suppleanter väljs årligen på årsstämman för tiden intill slutet av den första årsstämman som hålls efter det år då ledamoten eller suppleanten utsågs. För ändring av bolagsordningen gäller aktiebolagslagens krav.

Det finns inga av årsstämman lämnade bemyndiganden till styrelsen att besluta att bolaget ska ge ut nya aktier eller förvärva egna aktier.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Vi ser fortsatt stor efterfrågan på kapital av den karaktär som Apikal lånar ut till fastighetsbolag för finansiering av köp, utveckling och underhåll av fastigheter och/eller portföljer av fastigheter. Samtidigt får vi bekräftelse från investerare där Apikal ger dem möjlighet att låna ut pengar till fastighetssektorn via emitterade vinstandelsbevis och obligationer. Under 2015 avser vi att göra 3-4 ytterligare emissioner av vinstandelsbevis.

Vi förväntar oss att fler aktörer kommer vilja vara med och konkurrera om utlåning vilket ställer ökade krav på Apikal att ytterligare trimma processer mot såväl fastighetsbolag som investerare.

AK
14-09
6(23)
AK
JK

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	579 983
Årets resultat	<u>-30 479</u>
Summa:	549 504

Styrelsen föreslår att stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>549 504</u>
Summa:	549 504

Vad beträffande företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande bokslutskommentarer. *AK*

PR 09
7(23)
W
14

Resultaträkning

Kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-02-02 2013-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Rörelsens intäkter		<u>1 601 397</u>	<u>78 630</u>
		1 601 397	78 630
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-1 245 472	-293 164
Personalkostnader	5	<u>-342 914</u>	<u>-3 343</u>
		- 1 588 386	-296 507
Rörelseresultat		13 011	-217 877
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	6 777 608	1 720
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	<u>-6 774 958</u>	=
		2 650	1 720
Resultat efter finansiella poster		15 661	-216 157
Skatt på årets resultat	7	-46 140	46 140
Årets resultat		-30 479*	-170 017*

*Årets resultat sammanfaller med årets totalresultat *A*

Balansräkning

Kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Fastighetslån	8	89 000 000	-
Uppskjuten skattefordran		=	<u>46 140</u>
		89 000 000	46 140
Summa anläggningstillgångar		89 000 000	46 140
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	9	1 504 072	-
Övriga fordringar		12 344	-
Upplupna intäkter		<u>431 778</u>	<u>78 630</u>
		1 948 194	78 630
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	<u>32 680 070</u>	<u>39 480 989</u>
		32 680 070	39 480 989
Summa omsättningstillgångar		34 628 264	39 559 619
SUMMA TILLGÅNGAR		123 628 264	39 605 759

10/31
9(23)
W
10

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	11	<u>500 000</u> 500 000	<u>500 000</u> 500 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		579 983	-
Periodens resultat		<u>-30 479</u>	<u>-170 017</u>
		549 504	-170 017
Summa eget kapital		1 049 504	329 983
Långfristiga skulder			
Kapital- och vinstandelsbevis	12	<u>120 066 870</u> 120 066 870	<u>39 177 314</u> 39 177 314
Summa långfristiga skulder		120 066 870	39 177 314
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		11 250	19 890
Övriga kortfristiga skulder		64 972	-
Upplupna kostnader	13	<u>2 435 668</u>	<u>78 572</u>
		2 511 890	98 462
Summa kortfristiga skulder		2 511 890	98 462
Summa skulder		122 578 760	39 275 776
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		123 628 264	39 605 759

Poster inom linjen

Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga <i>MA</i>

Rapport över förändringar i Eget Kapital

2013	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
		Aktiekapital	Balanserad vinst	
Kr				
<hr/>				
Ingående balans per 2 feb 2013	-	-	-	-
Nybildande	500 000			500 000
Årets förlust			-170 017	-170 017
Transaktioner med aktieägare				
		-		-
<hr/>				
Utgående balans per 31 dec 2013	500 000	-	-170 017	329 983
2014	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
Kr	Aktiekapital	Balanserad vinst	Årets resultat	
<hr/>				
Ingående balans per 1 jan 2014	500 000	-	-170 017	329 983
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämman		-170 017	170 017	
Årets förlust			-30 479	-30 479
Transaktioner med aktieägare				
Inbetalt aktieägartillskott		750 000		750 000
<hr/>				
Utgående balans per 31 dec 2014	500 000	579 983	-30 479	1 049 504

Bolaget har erhållit ett ovillkorat aktieägartillskott om 750 000 kr. *AK*

AK 09
11(23)
[Signature]

Rapport över kassaflöden

Kr	2014-01-01 2014-12-31	2013-02-02 2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	15 661	-216 157
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelseresultat	15 661	-216 157
Förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 869 564	-78 630
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>2 413 428</u>	<u>98 462</u>
	543 864	19 832
Kassaflöde från den löpande verksamheten	559 525	-196 325
Investeringsverksamheten		
Investeringar i finansiella tillgångar, fastighetslån	-89 000 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-89 000 000	-
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	-	500 000
Erhållna ovillkorade aktieägartillskott	750 000	-
Emission av vinstandelslån	80 889 556	39 177 314
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	81 639 556	39 677 314
Årets kassaflöde	-6 800 919	39 480 989
Likvida medel vid årets början	39 480 989	-
Likvida medel vid årets slut	32 680 070	39 480 989

Betalda räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten

Kr	2014	2013
Erhållen ränta	6 777 608	1 720
Erlagd ränta	6 774 958	0

12/09
12(23)
AK

Noter till de finansiella rapporterna

Not 1 Uppgifter om företaget

Denna årsredovisning avges per 31 december 2014 och avser Apikal Fastighetspartner AB (publ). Bolaget är ett svenskt registrerat aktieföretag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Grev Turegatan 14, 114 46 Stockholm.

Not 2 Redovisningsprinciper

Apikal innehar inga dotterföretag, varför ingen koncernredovisning upprättas. Bolagets årsredovisning, med de undantag som anges i Rådet för Finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer, upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU samt i enlighet med årsredovisningslagen. RFR 2 innebär att av EU antagna IFRS tillämpas så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Årsredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 28 april 2015. Bolagets resultaträkning och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 29 april 2015.

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Finansiella tillgångar och skulder är redovisade till upplupna anskaffningsvärde.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvaluta. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp, om inte annat anges, är presenterade i kronor.

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Ändrade redovisningsprinciper

IFRS tillämpas för första gången i denna årsredovisning. Det har inte medfört några väsentliga ändringar i redovisade belopp för jämförelseåret. Inga andra väsentliga ändringar har heller påverkat jämförelseårets värden.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Eftersom bolaget inte tillämpar IAS 39 för redovisning av finansiella instrument, i enlighet med undantaget i RFR 2, och inte planerar att tillämpa IFRS 9, förväntas bolaget inte komma att beröras av den tillämpning av IFRS 9 som annars kommer gälla från 2018 (förutsatt att EU då godkännt standarden). I övrigt bedöms nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning som publicerats av IASB inte heller komma att ha några väsentliga effekter på företagets redovisning. Varken utgivna eller förväntade kommande ändringar av IFRS planeras att förändra tillämpningen. *AK*

12/09
13(23)
[Signature]

Klassificering m.m.

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Rörelsesegmentrapportering

Ett rörelsesegment är en del av bolaget som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Bolaget har endast ett segment. Verksamheten består i utlåning till fastigheter i Sverige och företagets ledning följer inte upp långivningen per geografiskt område, typ av fastighetsverksamhet eller annan indelning.

Transaktioner i utländsk valuta

Bolaget har enbart transaktioner i svenska kronor.

Intäkter


Intäkter redovisas i årets resultat när väsentliga risker och förmåner har överförts på köparen. Vidare redovisas intäkter till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget samt att intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Avdrag görs för lämnade rabatter. Om det råder betydande osäkerhet avseende betalning sker ingen intäktsföring. Apikal har, utöver ränteintäkter som tillfaller vinstandelslånsinnehavarna, intäkter i form av förvaltningsarvode. I samband med utgivning av nya lån erhåller även Apikal från låntagaren ett arrangörsarvode

Ränteintäkter och räntekostnader

Ränteintäkter respektive -kostnader på utlåning i form av fastighetslån respektive upplåning i form av kapital- och vinstandelslån redovisas enligt effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen av effektivräntan innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna i form av transaktionskostnader och andra över- och underkurser.

Inkomstskatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång återvinnas. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas. 

Finansiella instrument; redovisning och värdering

Bolaget har valt att i enlighet med undantaget i RFR 2 inte tillämpa reglerna om finansiella instrument i IAS 39. Finansiella anläggningstillgångar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning, medan finansiella omsättningstillgångar värderas enligt lägsta värdets princip. Räntebärande instrument (såsom fastighetslån och kapital- och vinstandelsbevis) värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Se även ovan under ränteintäkter och -kostnader. Bolagets finansiella tillgångar och skulder framgår i not 8, 12 och 18.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls.

Not 3 Finansiella risker och riskhantering

Bolaget är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker:

- Kreditrisk
- Likviditetsrisk
- Marknadsrisk

Kreditrisk

Verksamheten i bolaget medför exponering mot kreditrisk. Kredit- och motpartsrisk avser den risk som föreligger att bolagets motparter av en eller annan orsak helt eller delvis inte uppfyller avtalade förpliktelser. Apikals verksamhet utgörs av fastighetslån med lämpliga säkerheter på tillgångssidan. Respektive låntagares kreditvärdighet, och därmed förknippad nödvändig avkastning, bedöms i samband med utlåningstillfället. Bolaget gör en intern bedömning av risk och prissättning som bland annat tar hänsyn till fastighetens värdering, fastighetsägarens skuldsättningsgrad och stabiliteten hos fastighetsägarens hyresgäster. Baserat på denna bedömning bestäms vilken lägsta ränta och villkor som respektive engagemang bör ha. Samtliga engagemang följs löpande för utvärdering av eventuell reserveringsbehov. Investeringarna i vinstandelsbevisen står full kreditrisk i utlåningen och Apikals exponering mot fastighetslån medför därför ingen reell kreditrisk för bolaget.

Tabellen nedan visar bolagets kreditriskexponering fördelat på typ av motpart:

Total kreditriskexponering	2014-12-31	2013-12-31
Fordran på stat och kommun	12 344	46 140
Fordran på kreditinstitut	32 680 070	39 480 989
Företag	90 504 072	0
Upplupna intäkter	<u>431 778</u>	<u>78 630</u>
	123 628 264	39 605 759

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken att vid given tidpunkt inte kunna leva upp till sina betalningsförpliktelser. Apikal följer löpande upp verksamhetens betalningsströmmar. Bolagets verksamhet finansieras dels med kapital- och vinstandelsbevis, dels med eget kapital. Bolagets likviditetsrisk består i huvudsak av möjligheten att ej kunna återbetala de emitterade kapital- och vinstandelsbevisen. Andelsägarna är beroende av att fastighetslåntagaren kan återbetala utlånade medel. Återbetalningen av kapital- och vinstandelsbevis sker i takt med att fastighetslånen förfaller till betalning och likviditet inflyter eller i takt med att avkastningen realiserar. Ingen återbetalning av kapital- och vinstandelsbevisen sker utan att likviditet finns varför likviditetsrisken är mycket låg. *M*

Nominella kassaflöden – kontraktuell återstående löptid

2014

Löptidsinformation Kontraktuell återstående löptid (redovisat värde) samt förväntad tidpunkt för återvinning	På anfordran	< än 3 mån	> än 3 mån < än 1 år	> än 1 år < än 5 år	Ej finansi ella/ Utan löptid	Summa redovisat värde	Varav förväntad tidpunkt för återvinning > 12 mån
Tillgångar							
Finansiella anläggningstillgångar				89 000 000		89 000 000	89 000 000
Kundfordringar		1 504 072				1 504 072	
Övriga fordringar	153	12 191				12 344	
Upplupna intäkter		298 445	133 333			431 778	
Kassa och bank	32 680 070					32 680 070	
Summa tillgångar	32 680 223	1 814 707	133 333	89 000 000	-	123 628 264	89 000 000
Skulder							
Kapital- och vinstandelslån				-125 000 000		-125 000 000	-125 000 000
Leverantörsskulder		-11 250				-11 250	
Övriga kortfristiga skulder		-23 963			-41 009	-64 972	
Upplupna kostnader		-2 435 668				-2 435 668	
Summa skulder	-	-2 470 881	-	-125 000 000	-41 009	-127 511 890	-125 000 000
Total skillnad	32 680 223	-656 174	133 333	-36 000 000	-41 009	-3 883 626*	-36 000 000**

2013

Löptidsinformation Kontraktuell återstående löptid (redovisat värde) samt förväntad tidpunkt för återvinning	På anfordran	< än 3 mån	> än 3 mån < än 1 år	> än 1 år < än 5 år	Ej finansi ella/ Utan löptid	Summa redovisat värde	Varav förväntad tidpunkt för återvinning > 12 mån
Tillgångar							
Finansiella anläggningstillgångar					46 140	46 140	
Upplupna intäkter		78 630				78 630	
Kassa och bank	39 480 989					39 480 989	
Summa tillgångar	39 480 989	78 630	-	-	46 140	39 605 759	-
Skulder							
Kapital- och vinstandelslån				-41 000 000		-41 000 000	-41 000 000
Leverantörsskulder		-19 890				-19 890	
Upplupna kostnader		-78 572				-78 572	
Summa skulder	-	-98 462	-	-41 000 000	-	-41 098 462	-41 000 000
Total skillnad	39 480 989	-19 832	-	-41 000 000	46 140	-1 492 703*	-41 000 000**

* Denna skillnad kommer succesivt återhämtas fram till förfall.

** Skillnaden uppkommer då inte hela kapitalet i kapital- och vinstandelsbevisen är utlånat eller det finns deponerade lån samt utestående kostnader. *K*

af 09
16(23)
M

[Signature]

Marknadsrisk

Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisk kan indelas i tre typer; valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. Den marknadsrisk som främst påverkar bolaget utgörs av ränterisk.

Ränterisk är risken att värdet på finansiella instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden och förändringar i kassaflöden. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Apikals utlåning sker till fast ränta och ersättningen till andelsinnehavarna betalas från den ränta som utlåningen genererar. Det vill säga 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. Verksamheten genererar således ingen reell ränterisk.


Känslighetsanalys

Då bolagets verksamhet är utformad så att utlåning till fastighetsägaren sker till fast ränta och kostnadsränta till vinstandelsägaren baseras på den ränta utlåningen till fastighetsägaren genererar får en förändring av marknadsräntorna ingen effekt på Apikals totalresultat och ingen känslighetsanalys presenteras i denna årsredovisning. Värdet på tillgången och skulden kan dock över tid förändras men kommer ej väsentligt påverka Apikals totalresultat.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-02-02- 2013-12-31
Provisionskostnader	-76 596	-
Juridiskt biträde	-338 796	-
Övriga kostnader som belastar andelsägarna	-335 750	-
Övriga kostnader	<u>-494 330*</u>	<u>-293 164*</u>
	-1 245 472	-293 164

*Revisionskostnader

KPMG har under 2014 fakturerat bolaget 74 763 (0) kr. Kostnaden avser uteslutande revision av verksamheten och lämnade rapporter. Revisionsarvodet är en tillåten kostnad och har i sin helhet belastat vinstandelsägarna. 

Not 5 Personal

Bolaget har en VD som anställdes 2014-09-01.

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-02-02- 2013-12-31
Löner och ersättningar	254 755	-
Sociala avgifter	<u>83 343</u>	-
	338 098	-

Pension till VD har ej utgått under året.

Företagsledningen består av 1 person (andel kvinnor 0 %).

Styrelsen består av 4 personer (andel kvinnor 0 %).

För 2014 utgår ersättning till en styrelseledamot om ett prisbasbelopp.

Avgångsvederlag för VD uppgår till sex månadslöner vid ömsesidig uppsägning.

Not 6 Ränteintäkter och räntekostnader hänförliga till rörelsen

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-02-02- 2013-12-31
Ränteintäkter hänförliga till fastighetslån	6 774 238	-
Räntekostnader hänförliga till vinstandelslån	-6 774 238	-
Övriga ränteintäkter	3 370	1 720
Övriga räntekostnader	<u>-720</u>	-
	2 650	1 720

Not 7 Skatt på årets resultat

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-02-02- 2013-12-31
Uppskjuten skatt	<u>-46 140</u>	<u>46 140</u>
	-46 140	46 140

Den redovisade uppskjutna skattefordran har återförts under året då bolaget fortsatt visar förluster. Bolaget har under året ingen aktuell skatt då det skattemässiga resultatet är negativt.

Avstämning av effektiv skatt

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-02-02- 2013-12-31
Resultat före skatt	15 661	-216 157
Skattekostnad 22,00 %	-3 445	47 555
Skatteeffekt av :		
Ej avdragsgilla kostnader	-9 351	-1 415
Ej skattepliktiga intäkter	1	-
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	<u>-33 345</u>	-
Redovisad effektiv skatt	<u>-46 140</u>	<u>46 140</u>

Not 8 Finansiella anläggningstillgångar

	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetslån	<u>89 000 000</u>	-
	89 000 000	-

Fastighetslånen har förfalldatum mellan åren 2018-2019, se även i förvaltningsberättelsen.

	2014-12-31	2013-12-31
IB finansiella anläggningstillgångar	-	-
Nyanskaffningar	<u>89 000 000</u>	-
UB finansiella anläggningstillgångar	89 000 000	-
Redovisat värde	89 000 000	-

<u>Fastighetslån hänförliga till:</u>	<u>Sista återbetalningsdag:</u>
Apex 1	2018-09-30
Apex 2	2018-09-30
Apex 3	2019-05-31

Not 9 Kundfordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Fakturerade ränteintäkter fastighetslån	<u>1 504 072</u>	-
	1 504 072	-

Ingen del av kundfordringarna bedöms vara osäkra.

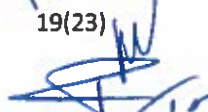
Not 10 Kassa och bank

Per den 31 december 2014 har en av fastighetsägarna tillfälligt deponerat ett av fastighetslånen. Detta lån betalades sedan ut igen i januari 2015.

Per den 31 december 2013 fanns en del outlånat kapital.

Not 11 Upplysningar om aktiekapital

	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde vid årets ingång	500 000	1,00
Antal/värde vid periodens utgång	500 000	1,00

17/09
19(23)


Not 12 Kapital- och vinstandelslån

	2014-12-31	2013-12-31
Amortering inom 2-5 år	39 367 480	-
Amortering efter 5 år	<u>80 699 390</u>	<u>39 177 314</u>
	120 066 870	39 177 314

Nominellt värde utgör 125 000 (41 000) tKr.

Kapital- och vinstandelsbevisen har klassificerats som andra långfristiga skulder vilka värderas till upplupet anskaffningsvärde. Vid förfall kommer det redovisade värdet av respektive kapital- och vinstandelslån uppgå till nominellt belopp.

<u>Kapital- och vinstandelslån:</u>	<u>Förfall:</u>	<u>Nom värde:</u>	<u>Redov värde:</u>
Apex 1	2018-10-08	41 000 000 kr	39 367 480 kr
Apex 2	2019-02-14	34 000 000 kr	32 530 355 kr
Apex 3	2019-07-07	<u>50 000 000 kr</u>	<u>48 169 035 kr</u>
Summa:		125 000 000 kr	120 066 870 kr

Investerarredovisning

De kapital- och vinstandel som har emitterats löper med avkastning från och med första emissionstillfället 2013-10-09. Av tabellen nedan framgår resultatet för investerarna:


	2014-12-31	2013-12-31
Ränteintäkter	6 950 918	-
Övriga intäkter	284 779	-
Management Fee	-940 320	-
Arrangörsarvode	-840 526	-
Övriga specifika kostnader	<u>-353 807</u>	-
Utbetald avkastning	5 101 044	-

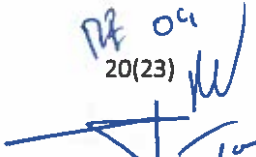
Not 13 Upplupna kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Räntekostnader	2 359 072	-
Övriga kostnader	<u>76 596</u>	<u>78 572</u>
	2 435 668	78 572

Not 14 Koncernförhållanden

Övergripande koncernredovisning upprättas av:
Primrose Capital AB, org nr 556748-8803, med säte i Göteborg.

Minsta koncernredovisning upprättas av:
Strukturinvest Fondkommission (FK) AB, org nr 556759-1721, med säte i Göteborg. 

DF 04
20(23)


Not 15 Närstående

Bolaget har en närståenderelation med sitt moderbolag. Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor. Inga transaktioner mellan bolagen har skett utöver avtalat arrangörs- och förvaltningsarvode.

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Företagets styrelseledamöter och VD kontrollerar 39,5 % av rösterna i företaget. Tre av styrelseledamöterna erhåller ersättning från moderbolaget i vilket de också är anställda.

Not 16 Händelse efter balansdagen

Under januari 2015 genomfördes Apex 4 samt en efterföljande tilläggsemission till ett nominellt belopp av 74 000 000 plus 39 000 000 kr.

Inga övriga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Not 17 Viktiga uppskattningar och bedömningar


Bolaget ser över sina lånefordringar löpande för att bedöma behovet av reservering för osäkra fordringar. Bedömningen görs individuellt för varje låneavtal. En genomgång av bolagets alla lånefordringar och säkerheter görs minst en gång per kvartal och presenteras för styrelsen.

En djupare analys av varje engagemang görs vid utlåningstillfället. Inför respektive utlåningstillfälle samlar bolaget in information om potentiella låntagare vilket sedan ligger till grund för ett utkast av lånedokumentation samt underlag till bolagets kreditkommitté. Kreditkommitténs huvudsakliga bedömningar görs avseende låntagares möjlighet att fullgöra åtaganden gentemot Apikal avseende räntebetalningar, efterlevnad av kovenanter och säkerheter samt en bedömning av låntagares framtida möjlighet att omfinansiera lån.

Redovisade värden under sammanställningen i Not 8 reflekterar flera faktorer så som värde på underliggande fastighet(er), låntagarens redovisning av finansiella tal samt förändringar i ränteläge. Det finns i nuläget inget som indikerar att redovisat värde väsentligen avviker från marknadsvärde.

Riskminimering vinstandelsbevis

Bolaget strävar efter att i mesta möjliga mån diversifiera riskerna i sin utlåning samt inom ramarna för av bolaget emitterade kapital- och vinstandelsbevis. Detta innebär att bolaget inom ramen för ett vinstandelsbevis kan låna ut till flera fastighetsbolag. I fall där det endast finns en enda låntagare inom ramen för ett kapital- och vinstandelsbevis strävar bolaget efter att lånet inte står för en stor del av fastighetsbolagets totala finansiering samt att underliggande fastighetsportfölj representerar tillfredställande diversifiering.

Bolaget har en regelbunden dialog och uppföljning med bolagets låntagare för att tidigast möjligt vid eventuell uppkommen kredithändelse kunna säkerställa ett så, för investerarna, förmånligt agerande som möjligt. 

Not 18 Finansiella tillgångar och skulder

Information om redovisade värden per kategori av finansiella instrument

2014

	Låne- och kundfordringar	Andra finansiella skulder
Finansiella tillgångar		
Fastighetslån	89 000 000	
Kundfordringar	1 504 072	
Övriga fordringar	12 344	
Upplupna intäkter	431 777	
Kassa och bank	32 680 070	
Summa finansiella tillgångar	123 628 263	
Finansiella skulder		
Kapital- och vinstandelslån		125 000 000
Leverantörsskulder		11 250
Övriga kortfristiga skulder		64 972
Upplupna kostnader		2 435 668
Summa finansiella kostnader		127 511 890

2013

	Låne- och kundfordringar	Andra finansiella skulder
Finansiella tillgångar		
Upplupna intäkter	78 630	
Kassa och bank	39 480 989	
Summa finansiella tillgångar	39 559 619	
Finansiella skulder		
Kapital- och vinstandelslån		41 000 000
Leverantörsskulder		19 890
Upplupna kostnader		78 572
Summa finansiella kostnader		41 098 462

De emitterade värdepapper som finns i Apikal samt motsvarande fastighetslån som finns under låne- och kundfordringar har en löptid på fem år. Fastighetslånen och de emitterade värdepapprens verkliga värde påverkas av flera faktorer, däribland förändring i ränteläget, likviditeten i instrumenten, förändringar av kredittagarens soliditet samt förändringar i värderingen av fastigheter. Vår bedömning är att dessa faktorer ej har förändrats på ett sådant sätt att det verkligt värde väsentligen avviker från redovisat värde. Fastighetslånen och de emitterade värdepappren är upptagna till upplupet anskaffningsvärde vilket får anses vara en god approximation för marknadsvärdet. Kapital- och vinstandelsbevisen har en löptid på fem år. Bolaget har inte några andra fastförräntade tillgångar eller skulder. Bolaget bedömer således att det verkliga värdet överensstämmer med redovisat värde.

DF 09
22(23)

Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen ger en rättvisande bild av bolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för bolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget står inför.

Undertecknande

Stockholm 2015-04-28



Martin Fredriksson
Verkställande Direktör



Thomas Olsson
Ordförande



Olof Gustafsson



Fredrik Langley



Jonas Wetterfors

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 28 april 2015.

KPMG AB



Märten Asplund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Apikal Fastighetspartner AB (publ), org. nr 556921-1708

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Apikal Fastighetspartner AB (publ) för år 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen.

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av bolagets finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och enligt årsredovisningslagen. En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Förvaltningsberättelsen och bolagsstyrningsrapporten är förenliga med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Apikal Fastighetspartner AB (publ) för år 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 28 april 2015

KPMG AB


Mårten Asplund
Auktoriserad revisor