



Apikal
Fastighetspartner

Styrelsen och den Verkställande direktören för

Apikal Fastighetspartner AB (publ)

Org.nr. 556921-1708 lämnar härmed

Årsredovisning

för perioden 1 januari – 31 december 2023

Innehållsförteckning

Innehåll

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Rapporter över förändringar i eget kapital	10
Rapport över kassaflöden	11
Noter till de finansiella rapporterna	12
Undertecknande.....	28
Revisionsberättelse	

Styrelsen och den Verkställande direktören för Apikal Fastighetspartner AB (publ), org nr 556921-1708, redovisar härmed verksamheten för år 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar att tillhandahålla lånekapital för fastighetstransaktioner. Huvudinriktningen är kommersiella fastigheter inom handel, kontor, lager & logistik, lätt industri och blandad användning. Utlåning sker även till kommersiellt förvaldade bostadsfastigheter.

Apikal Fastighetspartner AB (publ) ”Apikal” har sitt säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Strandvägen 5A, 114 51 Stockholm.

Ägarförhållanden

Apikal Fastighetspartner AB (publ) ägs till 100% av Apikal Förvaltning AB.

VD har ordet

Arbetet under 2023 har likt föregående år primärt varit hantering av befintliga krediter i Apikal i samband med att lånen förfaller. Marknadsförutsättningarna har inneburit utmaningar för flera fastighetsbolag med stigande räntor och i viss mån fallande värderingar. Avslutningen 2023 bjöd på viss optimism i och med fallande inflation och en mer avvaktande inställning till ytterligare räntehöjningar från svenska Riksbanken. Apikal har under året återbetalat ett vinstandelsbevis i linje med plan där investerare fått allt utlånat kapital åter bredvid indikerad förräntning på sina investeringar.

Apikal har under året arbetat med att ytterligare reducera företagets kostnader i linje med bolagets framtida strategi.

Utveckling av bolagets verksamhet

Under 2023 gjordes inga nya emissioner i Apikal Fastighetspartner AB utan fokus har primärt legat på hantering av konkursförfarandet i Apex 5 samt amorteringar av utestående obligationer i samband med förfall.

Verksamheten är finansierad med eget kapital samt kapital och vinstandelslån. Investeringsperioden enligt villkoren för vinstandelslånen har löptid till;

Apex 5 (nom. Belopp 226 mkr)

2023-12-31*

*Apex 5 ligger per dags dato som förfallet och Apikal har från låntagaren Nordic City Properties fått en begäran om förlängning.

Räntenivån på lånen till investerarna efter avgifter (netto) ligger i det indikerade spannet om 5,00 - 6,75%, för samtliga Apex-produkterna, och säkerheterna är i enlighet med

obligationsvillkoren (pantbrev, aktiepant, garantier och andra riskreducerande villkor och kovenanter).

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

Under 2023 har värdepappret Apex 10 (ISIN: SE0011204544) förfallit med återbetalningsdag den 2023-05-12. Detta innebär en amortering om 100% av nominellt värde vilket motsvarar ett amorteringsbelopp om 65 500 000 SEK.

I början av 2023 signerades ett avtal mellan Apikal Fastighetspartner AB och Nordic City Properties AB (publ) i linje med den omröstning som initierades av Apikal Fastighetspartner AB den 9 juni 2022. Efterföljande signering lades konkursen av Nordic City Properties AB (publ) ner och bolaget blev därefter skyldigt att återbetala Apikal Fastighetspartner AB lånet per det tidigare av 6 månader från lagakraftvunnen detaljplan avseende Farsta Sillö 5 och den 31 december 2023.

I samband med Nordic City Properties kvartalsrapportering Q3 till Apikal framkom att låntagaren önskade förlänga låneavtalen med hänvisning till ytterligare förseningar i detaljplanarbetet av Farsta Sillö 5. Apikal har under Q1 för ambition att presentera och låta andelsägarna i Apex 5 rösta om en eventuell förlängning av lånet till Nordic City Properties. Låntagaren har uttryckt önskemål om förlängning till och med 31 december 2024.

Lånet till Nordic City Properties som förföll 31 december 2023 är att betrakta som förfallet och kommer således att beläggas med ränta samt lagstadgad dröjsmålsränta.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Apikal kommer ej att ge ut några ytterligare lån och avser att avveckla verksamheten i takt med att befintliga krediter förfaller.

Resultat och ställning

Resultatet efter finansiella poster under året uppgår till 326 (-1 383) tkr.
Rörelseresultatet för året uppgår till 174 (-1 408) tkr.

Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid årets slut till 70 057 (124 945) tkr.

Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 70 625 (128 735) tkr.

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 1 266 (940) tkr.

Flerårsjämförelse

	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Totala tillgångar	72 048 468	130 506 109	530 598 048	848 027 354	911 800 171
Eget kapital	1 265 578	939 821	2 322 728	6 549 757	5 282 622
Soliditet*	2%	1%	0%	1%	1%
Justerad soliditet (%)**	64%	17%	4%	21%	8%
Årets resultat	325 757	(1 382 907)	1 522 971	5 767 135	4 534 439
Rörelseresultat	173 971	(1 407 636)	1 295 441	5 884 832	4 275 223
Avkastning på eget kapital(%)***	26%	0%	66%	88%	86%
Avkastning på totalt kapital(%)****	0%	0%	0%	1%	0%
Antal anställda vid periodens slut	0	1	2	2	2
Rörelseresultat per anställd	0	(1 407 636)	647 721	2 942 416	2 137 612

*Beräknat som eget kapital vid periodens slut dividerat med totala tillgångar vid periodens slut.

**Beräknat som eget kapital vid periodens slut dividerat med totala tillgångar exklusive fastighetslån vid periodens slut.

Måttet beaktar att Apikal inte bär kreditrisken för utlåningen, se not 3

***Beräknat som periodens resultat dividerat med eget kapital per periodens slut.

****Beräknat som periodens resultat dividerat med totala tillgångar vid periodens slut.

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 3. 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.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Till ledningen har bolagsstämman beslutat om följande riktlinjer avseende ersättning. Ersättning till verkställande direktören utgörs av ett månatligt konsultarvode. 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, marknadsrisk och ryktesrisk. Bolaget har genom avtal eliminerat sin direkta exponering gentemot kredit- och likviditetsrisk.

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 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 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

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.

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. Ryktesrisk är risken att bolaget givet en eller flera kredithändelser i utgivna lån, kommer ha svårt att attrahera nytt investerarkapital.

Övrigt

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

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Till Årsstämmans förfogande finns följande belopp i kr	
Balanserat resultat	439 821
Årets Resultat	325 757
Summa	765 578
Styelsen föreslår att stående vinstmedel disponeras enligt följande	
Balanseras i ny räkning	765 578
Summa	765 578

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

Resultaträkning

	Not	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	1 567 630	1 551 576
Övriga rörelseintäkter		400 655	915 186
		1 968 285	2 466 762
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5	(1 530 167)	(2 379 006)
Personalkostnader	6	(264 147)	(1 495 392)
Rörelseresultat		173 971	(1 407 636)
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	7	2 413 300	8 743 051
Räntekostnader och liknande poster	8	(2 261 514)	(8 718 321)
Förändring i verkligt värde utgivna fastighetslån		9 311 962	(142 511 542)
Förändring i verkligt värde kapital- och vinstandelslån		(9 311 962)	142 511 542
Resultat före skatt		325 757	(1 382 907)
Skatt på årets resultat	9	-	-
Årets resultat*		325 757	(1 382 907)

*Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

Balansräkning

		2023	2022
		<u>31-dec</u>	<u>31-dec</u>
Tillgångar	Not		
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Utgivna fastighetslån	10	70 057 441	124 945 479
Övriga fordringar		1 376	297 089
Fordran koncernföretag	15	800	4 200
Aktuella skattefordringar		36 025	110 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	19 500	163 750
Kassa och bank	12	1 933 326	4 984 708
Summa omsättningstillgångar		72 048 468	130 506 109
Summa tillgångar		72 048 468	130 506 109
Eget kapital			
Aktiekapital		500 000	500 000
Balanserade vinstmedel		439 821	1 822 728
Periodens resultat		325 757	(1 382 907)
Summa eget kapital		1 265 578	939 821
Kortfristiga skulder			
Kapital- och vinstandelslån	13	70 625 000	128 734 976
Leverantörsskulder		8 294	163 646
Skuld koncernföretag		58 606	58 606
Övriga skulder		-	29 683
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	90 990	579 377
Summa kortfristiga skulder		70 782 890	129 566 288
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		72 048 468	130 506 109

Rapporter över förändringar i eget kapital

2023-12-31

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	
Ingående balans per 1 jan 2023	500 000	1 822 728	(1 382 907)	939 821
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		(1 382 907)	1 382 907	-
Periodens resultat			325 757	325 757
Utgående balans per 31 december 2023	500 000	439 821	325 757	1 265 578

2022-12-31

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	
Ingående balans per 1 jan 2022	500 000	299 757	1 522 971	2 322 728
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		1 522 971	(1 522 971)	-
Periodens resultat			(1 382 907)	(1 382 907)
Utgående balans per 31 december 2022	500 000	1 822 728	(1 382 907)	939 821

Rapport över kassaflöden

	2023 <u>jan-dec</u>	2022 <u>jan-dec</u>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	325 757	(1 382 907)
Betald inkomstskatt	74 858	(369 153)
	400 615	(1 752 060)
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	443 363	4 891 021
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	(2 180 517)	(7 504 438)
Kassaflöde från den löpande verksamheten	(1 336 539)	(4 365 477)
Investeringsverksamheten		
Återbetalda fastighetslån	64 200 000	200 000 000
Kassaflöde från Investeringsverksamhet	64 200 000	200 000 000
Finansieringsverksamheten		
Emission av vinstandelslån	-	331 562
Återbetalning av vinstandelslån	(65 914 843)	(248 765 544)
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	(65 914 843)	(248 433 982)
Periodens kassaflöde	(3 051 382)	(52 799 459)
Likvida medel vid periodens början	4 984 708	57 784 167
Periodens kassaflöde	(3 051 382)	(52 799 459)
Likvida medel vid periodens slut	1 933 326	4 984 708
Betalda räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten		
Erhållen ränta	2 413 300	8 743 051
Erlagd ränta	2 261 514	8 718 321

Noter till de finansiella rapporterna

Not 1 Uppgifter om företaget

Denna årsredovisning avges per 31 december 2023 och avser Apikal Fastighetspartner AB (publ). Bolaget är ett svensktregistrerat aktieföretag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Strandvägen 5A, 114 51 Stockholm.

Not 2 Redovisningsprinciper

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. Apikal innehar inga dotterföretag, varför ingen koncernredovisning upprättas.

Årsredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 16 februari 2024. Bolagets resultaträkning och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 9 april 2024.

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

Utgivna fastighetslån respektive emitterade kapital- och vinstandelslån redovisas till verkligt värde. Övriga tillgångar och skulder redovisas baserat på anskaffningsvärden / nominella belopp.

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. Avseende Apex 5 är värdet baserat på uppskattningar av olika utfall och möjliga framtida återbetalningar från låntagaren Nordic City Properties AB. Mer detaljerad information finns i Not 17.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Publicerade nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning bedöms inte komma att ha några väsentliga effekter på företagets redovisning. Varken utgivna eller förväntade kommande ändringar av IFRS planeras att förtidstillämpas.

Klassificering m.m.

Anläggningstillgångar består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas inom tolv månader räknat från balansdagen. Skulder för vilka bolaget har en ovillkorad rätt att betala senare än 12 månader från rapportperiodens slut klassificeras som långfristiga. Andra skulder klassificeras som kortfristiga.

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 företagens 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

Apikals intäkter omfattar främst förvaltningsarvode på emitterad volym som intäktsförs löpande. I samband med utgivning av nya lån erhåller Apikal även ett arrangörsarvode från låntagaren, vilket redovisas som intäkt när rätten till arrangörsarvodet uppstår. Större delen av Apikals ränteintäkter tillfaller vinstandelslånsinnehavarna.

Ränteintäkter och räntekostnader

Ränteintäkter respektive -kostnader som presenteras för på utlåning i form av fastighetslån respektive upplåning i form av kapital- och vinstandelslån redovisas enligt effektivräntemetoden, även om fastighetslånen och kapital- och vinstandelslånen i övrigt redovisas till verkligt värde via resultatet. 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 återvinns. 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

Utgivna fastighetslån och emitterade kapital- och vinstandelslån redovisas till verkligt värde via resultatet, med ränteintäkts- och räntekostnadskomponenterna utbrutna och presenterade som ränteintäkter och räntekostnader.

Anledningen till att valet gjorts att redovisa dessa poster till verkligt värde via resultatet är inkonsekventa effekter i resultat- och balansräkning ('accounting mismatch') annars skulle uppstå. Om redovisningen skulle baseras på upplupet anskaffningsvärde och hänsyn tas till principerna för förväntade kreditförluster vid värdering av utgivna fastighetslån, skulle skillnader uppstå mellan de redovisade värdena på utgivna fastighetslån å ena sidan och kapital- och vinstandelslån å andra sidan, med anledning av att modellen för förväntade kreditförluster inte gäller för finansiella skulder. Eftersom bolaget inte står någon kredit-, ränte- eller annan risk i relation till utgivna fastighetslån, utan dessa risker absorberas av kapital- och vinstandelslånen, skulle upplupet anskaffningsvärde leda till nämnda inkonsekventa effekter i resultat- och balansräkning.

Den skillnad som finns i balansräkningen mellan verkligt värde på de utgivna fastighetslånen respektive kapital- och vinstandelslånen utgörs av medel i bolagets kassa och bank som inte ännu betalats vidare till investerarna eller investerats för investerarnas räkning.

Värderingen till verkligt värde baseras i första hand på transaktionspriser mellan investerare i kapital- och vinstandelslånen. Sådana priser används i de fall de bedöms vara tillräckligt nära i tid till rapporteringsperiodens slut och inga väsentliga förändringar bedöms ha skett i värdet efter transaktionstidpunkten. Transaktionspriset ger verkligt värde på kapital- och vinstandelslånen. Verkligt värde på utgivna fastighetslån beräknas som verkligt värde på nämnda skuld minus belopp som låntagare betalat till bolaget och som bolaget inte ännu betalat vidare till innehavare av kapital- och vinstandelslånen.

I andra hand används för värdering av verkligt värde en värderingsmodell för förväntade kreditförluster över lånets livstid och med justering för likviditetsrabatt som inkluderar transaktionsarrangörens uppskattade spread. Värdet enligt denna modell har i möjligaste mån stämts av mot transaktionspriser.

Övriga tillgångar och skulder som utgör finansiella instrument har kort löptid och redovisas till nominella belopp. Kreditriskerna och förväntade kreditförluster är oväsentliga.

Bolagets finansiella tillgångar och skulder framgår i not 10 och 13.

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
- Ryktesrisk

Kreditrisk

Verksamheten i bolaget medför exponering mot kreditrisk. Kredit- och motpartsrisk avser risken 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 eventuella åtgärder. 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

	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Fordran på stat och kommun	1 376	-
Fordran på kreditinstitut	1 933 326	4 984 708
Företag	70 057 441	124 945 479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 500	163 750
Summa	72 011 643	130 093 937

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.

En djupare analys av varje engagemang görs vid utlåningstillfället. Inför respektive utlåningstillfälle samlar bolaget in information om potentiella låntagare vilkets sedan

ligger till grund för ett utkast av lånedokumentation samt underlag till bolagets kreditkommitté. Kreditkommitténs huvudsakliga bedömningar görs avseende låntagares möjligheter att fullgöra åtaganden gentemot Apikal avseende räntebetalningar, efterlevnad av kovenanter och säkerheter samt en bedömning av låntagares framtida möjlighet att omfinansiera lån.

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 tillfredsställande 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.

Odiskonterade kassaflöden – kontraktuellt återstående löptid

2023-12-31

Löptids- information	På anfordran	<än 3 mån	>än 3 mån < än 1 år	>än 1 år < än 5 år	Summa redovisat värde	Varav förväntad tidpunkt för återvinning >12 månader
Kontraktuellt återstående löptid (redovisat värde) samt förväntad tidpunkt för återvinning 2023						
Tillgångar						
Finansiella anläggningstillgångar	-	70 057 441*	-	-	70 057 441	
Kundfordringar	-	-	-	-	-	
Övriga fordringar	1 376	-	36 025	-	37 401	
Fordran koncernföretag	800	-	-	-	800	
Upplupna intäkter	-	19 500	-	-	19 500	
Kassa och bank	1 933 326	-	-	-	1 933 326	
Summa tillgångar	1 935 502	70 076 941	36 025	-	72 048 468	-
Skulder						
Kapital- och vinstandelslån	-	- 70 625 000	-	-	- 70 625 000	
Leverantörsskulder	-	- 8 294	-	-	- 8 294	
Övriga skulder	-	-	-	-	-	
Skulder koncernföretag	- 58 606	-	-	-	- 58 606	
Upplupna kostnader	-	- 90 990	-	-	- 90 990	
Summa skulder	- 58 606	- 70 724 284	-	-	- 70 782 890	-

*Lånet är i default och under omförhandling, redovisas mot bakgrund av detta enligt ovan med avseende på löptid.

2022-12-31

Nominella/odiskonterade kassaflöden – kontraktuellt återstående löptid

Löptids- information	På anfordran	<än 3 mån	>än 3 mån <	>än 1 år <	Summa	Varav förväntad tidpunkt för återvinning >12 månader
			än 1 år	än 5 år		
Kontraktuellt återstående löptid (redovisat värde) samt förväntad tidpunkt för återvinning 2022						
Tillgångar						
Finansiella anläggningstillgångar	-	-	124 945 479	-	124 945 479	124 945 479
Kundfordringar	-	-	-	-	-	-
Övriga fordringar	-	407 972	-	-	407 972	-
Fordran koncernföretag	4 200	-	-	-	4 200	-
Upplupna intäkter	-	163 750	-	-	163 750	-
Kassa och bank	4 984 708	-	-	-	4 984 708	-
Summa tillgångar	4 988 908	571 722	124 945 479	-	130 506 109	124 945 479
Skulder						
Kapital- och vinstandelslån	-	-	-128 734 976	-	-128 734 976	128 734 976
Leverantörsskulder	-	163 646	-	-	163 646	-
Övriga skulder	-	29 683	-	-	29 683	-
Skulder koncernföretag	- 58 606	-	-	-	- 58 606	-
Upplupa kostnader	-	579 377	-	-	579 377	-
Summa skulder	- 58 606	- 772 706	-128 734 976	-	-129 566 288	128 734 976

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 förändringar i verkliga värden och förändringar i kassaflöden. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstigen.

Apikals utlåning sker till fast ränta och ersättningen till andelsinnehavarna betalas från den ränta som utlåningen genererar. Det vill säga 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. Ryktesrisk är risken att bolaget givet en eller flera kredithändelser i utgivna lån, kommer ha svårt att attrahera nytt investerarkapital.

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 resultat 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 Nettoomsättning

	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Förvaltningsarvode	1 567 630	1 551 576
Summa	1 567 630	1 551 576

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Övriga konsultkostnader	623 685	811 641
Övriga administrativa kostnader	906 482	1 567 365
Summa	1 530 167	2 379 006

Revisionskostnader

KPMG har under 2023 fakturerat bolaget 218 125 (408 500) kr. Kostnaden avser revision av verksamheten och med verksamheten förenliga uppdrag samt lämnade rapporter. Revisionsarvodet är enligt prospekten en tillåten kostnad och har under 2023 till viss del belastat vinstandelsägarna.

Not 6 Personal

	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Medeltalet anställda		
Totalt antal anställda	1	1
varav kvinnor	-	-
Löner, ersättningar m.m.		
Löner och ersättningar till VD	-	-
Löner och ersättningar till övriga anställda	130 929	979 901
Löner och ersättningar till styrelsen	-	-
Pensionskostnader till VD	-	-
Pensionskostnader till övriga anställda	65 915	150 873
Sociala kostnader, VD och styrelse	-	-
Sociala kostnader, övriga anställda	57 494	345 334
Övriga personalkostnader	9 809	19 284
Summa	264 147	1 495 392

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

Styrelsen består av 3 personer (andel kvinnor 0 %).

Ersättning utgår till ledamot i kreditkommittén med 7 500 kr per möte.

Not 7 Ränteintäkter och liknande poster

	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Ränteintäkter hänförliga till fastighetslån	2 260 017	8 713 894
Övriga ränteintäkter	153 283	29 157
Summa	2 413 300	8 743 051

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Räntekostnader hänförliga till investerare	2 260 017	8 713 894
Övriga räntekostnader	1 497	4 427
Summa	2 261 514	8 718 321

Not 9 Skatt på årets resultat

	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Skatt på årets resultat	-	-
Summa		
Avstämning effektiv skatt		
Resultat före skatt	325 757	(1 382 907)
Skattekostnad 20,6%	67 105	(284 878)
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	(222)	-
Ej avdragsgilla kostnader	5 970	11 295
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-	273 583
Minskning av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	(72 853)	-
Redovisad effektiv skatt	0	0

Uppskjuten skattefordran på underskottsavdrag om 974 417 har inte redovisats som uppskjuten skattefordran med anledning av att det inte är sannolikt att de kommer att kunna utnyttjas. Dessa saknar förfallotidpunkt.

Not 10 Utgivna fastighetslån

	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Ingående balans	124 945 479	471 207 021
Återbetalningar	(64 200 000)	(200 000 000)
Ränteutgifter	2 260 017	8 713 894
Betalda räntor	(2 260 017)	(12 463 894)
Förändring i verkligt värde	9 311 962	(142 511 542)
UB finansiella anläggningstillgångar	70 057 441	124 945 479
Redovisat värde	70 057 441	124 945 479

IFRS innehåller upplysningskrav om att ange hur stor del av ovanstående förändring i verkligt värde som är hänförlig till förändring i kreditrisk i underliggande tillgångar. Beräkning av förändringar i verkligt värde kopplat till förändringar i kreditrisk kan göras till exempel genom att separera ut den del av värdeändringen som är hänförlig till förändringar i marknadsränteläget och hänföra resterande värdeändring till kreditriskförändringar. En sådan metod att bryta ut andra komponenter än kreditrisk och hänföra resterande del av värdeändringen till kreditrisk ger dock inte användbara belopp för de utgivna fastighetslånen, då handeln i de Apex som givits ut, vilken ligger till grund för värderingarna av verkligt värde, till stor del drivs av andra aspekter än ränteläget och kreditrisk – såsom innehavares likviditetsplanering. Transaktioner genomförs endast sporadiskt och på en illikvid marknad med prissättning som inte är så

effektiv som på mer aktiva marknader. Värdeeffekterna av dessa komponenter är inte kända och kan inte separeras ut. En metod med direkt mätning av förändring i kreditrisk, som kan förväntas ha påverkat priserna ger heller inte användbara uppgifter. Uppgifter om kreditrisk som har sådant samband med priserna i den sporadiska handeln föreligger inte.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Förvaltningsarvode	-	163 750
Övriga kostnader	19 500	-
Summa	19 500	163 750

Förväntade kreditförluster på förvaltningsarvode bedöms vara oväsentliga med anledning av de relativt små beloppen och den korta löptiden.

Not 12 Kassa och bank

Avser behållning i kreditinstitut hos Svenska banker med kreditrating A+ enligt Standard & Poors kreditratingsystem.

Per den 31 december 2023 var allt tillgängligt kapital utlånat.

Not 13 Kapital- och vinstandelslån

Förändringen i verkligt värde på kapital- och vinstandelslånen uppgick till -9 311 962 (142 511 542). Liksom med avseende på förändringarna av verkligt värde för de utgivna fastighetslånen (se not 10) finns upplysningskrav i IFRS om att ange hur stor del av dessa värdeändringar som är hänförlig till förändringar i skuldens kreditrisk. Samma kreditrisk relaterar till både de utgivna fastighetslånen och till kapital- och vinstandelslånen – kreditrisken hos de parter som fastighetslånen utgivits till. Se resonemang i not 10 om avsaknaden av möjligheter att på användbart sätt hänföra viss del av värdeändringarna till förändringar i underliggande kreditrisk.

Verkligt/redovisat värde på kapital och vinstandelslånen uppgår till 70 625 000 (128 734 976). Det återbetalningsbelopp som lånen ger upphov till vid förfall är 226 000 000 (291 500 000). Utfallet av en kommande omröstning avseende förlängning av lånen till Nordic City Properties AB kommer även avgöra hur mycket tillkommande ränta som påförs lånet i samband med förfall.

	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Amortering 2-5 år	-	-
Amortering efter 5 år	-	-
Summa	0	0

Kapital- och vinstandelslån	Förfalldatum	Nominellt värde
Apex 5	2023-12-31	226 000 000
Summa		226 000 000

Investerarredovisning

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

	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Ränteutäkter hänförliga till fastighetslån	2 260 017	8 713 894
Förvaltningsarvode	(221 972)	(1 551 576)
Periodiserade kostnader	(131 000)	(631 831)
Periodens kostnader	(335 831)	(661 103)
Utbetalt till investerare	1 571 214	5 869 384

Not 14 Upplupna kostnader

	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Upplupna personalkostnader	15 990	504 377
Övriga upplupna kostnader	75 000	75 000
Summa	90 990	579 377

Not 15 Närstående

Bolaget har en närstående relation 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 återbetalat sin skuld till Apikal Fastighetspartner AB.

Not 16 Händelser efter balansdagen

I samband med Nordic City Properties kvartalsrapportering Q3 till Apikal framkom att låntagaren önskade förlänga låneavtalen med hänvisning till ytterligare förseningar i detaljplanarbetet av Farsta Sillö 5. Apikal har för ambition att presentera och låta

andelsägarna i Apex 5 rösta om en eventuell förlängning av lånet till Nordic City Properties. Låntagaren har uttryckt önskemål om förlängning till och med 31 december 2024 vilken kommer att bli föremål för en stundande omröstning. En sådan omröstning planeras att göras under Q1 2024.

Not 17 Finansiella tillgångar och skulder

Information om redovisade värden per kategori av finansiella instrument

2023-12-31

	Verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaffningsvärde	Summa
Finansiella anläggningstillgångar			
Fastighetslån	70 057 441		70 057 441
Övriga fordringar		37 401	37 401
Fordran koncernföretag		800	800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 500	19 500
Kassa och bank		1 933 326	1 933 326
Summa finansiella tillgångar	70 057 441	1 991 027	72 048 468
Finansiella skulder			
Kapital- och vinstandelslån	70 625 000		70 625 000
Leverantörsskulder		8 294	8 294
Skuld koncernföretag		58 606	58 606
Övriga skulder		-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		90 990	90 990
Summa finansiella skulder	70 625 000	157 890	70 782 890

2022-12-31

	Verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaffningsvärde	Summa
Finansiella anläggningstillgångar			
Fastighetslån	124 945 479		124 945 479
Övriga fordringar		407 972	407 972
Fordran koncernföretag		4 200	4 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		163 750	163 750
Kassa och bank		4 984 708	4 984 708
Summa finansiella tillgångar	124 945 479	5 560 630	130 506 109
Finansiella skulder			
Kapital- och vinstandelslån	128 734 976		128 734 976
Leverantörsskulder		163 646	163 646
Skuld koncernföretag		58 606	58 606
Övriga skulder		29 683	29 683
Upplupa kostnader och förutbetalda intäkter		579 377	579 377
Summa finansiella skulder	128 734 976	831 312	129 566 288

Verkligt värde bedöms för samtliga finansiella tillgångar och skulder inte skilja sig väsentligt från redovisat värde.

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

Samma värdering ligger därför till grund för verkligt värde på både fastighetslånen och kapital- och vinstandelslånen. I de fall värderingen baseras på transaktioner som skett i andrahandsmarknaden för vinstandelsbevisen, vilken inte är aktiv, utgör värderingen en nivå 2-värdering i hierarkin för verkliga värden. I fall då användbara transaktionspriser saknas används en värderingsmodell, där värderingen klassas i nivå 3 i verkligtvärdehierarkin.

För Apex 5 ökade osäkerheterna inom ramen för pågående konkurs- och relaterade processer under 2022 i sådan grad att värderingsmodeller inte är användbara. Samtal har förts och har i januari 2023 lett till att avtal träffats mellan Apikal Fastighetspartner AB och låntagaren i Apex 5. I samband med låntagarens Q3 2023 rapportering till Apikal framkom att de på grund av ytterligare förseningar i detaljplanen för Farsta Sillö 5 ej kommer ha möjlighet att återbetala och önskar en ytterligare förlängning till 31 december 2024.

Våra bedömningar av värden och möjlighet till återbetalning av Apikal utlånat kapital baseras enbart på omständigheter som var kända vid utgången av 2023. Vi har sammantaget med den stora osäkerheten och bristen på komplett information samt med de samtal som pågick valt att ge stor tyngd åt negativa signaler i vårt estimat gällande

värdering av Apex 5. Vi belyser därför att värdet kan vara lägre men även betydligt högre beroende på resultatet av händelser att komma. Osäkerheterna rör det utgivna fastighetslånets och tillhörande kapital- och vinstandelslåns redovisade värden. Apikals resultat, eget kapital och nettokassaflöde påverkas inte.

I de fall värderingen görs för 'performing loans' med värderingsmodell, vid avsaknad av användbara transaktionspriser, utgår värderingen från nominellt värde och upplupen ränta och baseras på en bedömning av likviditetsrabatt (främst i form av spread uttagen av arrangör), respektive låntagares kreditvärdighet, förväntad förlust vid fallissemang och förväntningar om förtida inlösen. Observerade priser ligger över tid ofta på drygt 97 procent av nominellt belopp. Vid användning av värderingsmodellen är likviditetsrabatten den indatavariabel som har betydande effekt på värderingen. Den har uppskattats till 2,5 procent. Bedömningen av kreditvärdighet baseras vid användning av modellvärdering på uppgifter från UC om sannolikhet för fallissemang och på branschstatistik om förlust vid fallissemang. Vid tillämpning av värderingsmodellen över tid har dessa faktorer tenderat att ha en reducerande effekt på ca 0,002 procent till 0,3 procent. De små effekterna av UC-uppgifterna har varit stabila över innehavda Apex och tid.

Verkliga värden i respektive nivå i verkligtvärdehierarkin

2023-12-31	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Utgivna fastighetslån	0	70 057 441	70 057 441
Kapital- och vinstandelslån	0	70 625 000	70 625 000
2022-12-31	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Utgivna fastighetslån	62 502 063	62 443 416	124 945 479
Kapital- och vinstandelslån	65 093 376	63 641 600	128 734 976

Avstämning av verkliga värden i nivå 3

Verkligt värde nivå 3 – utgivna fastighetslån

2023-12-31

	Performing	Non-performing (Apex 5)	Summa
Verkligt värde 2022-12-31	0	62 443 416	62 443 416
Återbetalningar	(64 200 000)	-	(64 200 000)
Ränteintäkter	2 260 017	-	2 260 017
Betalda ränteintäkter	(2 260 017)	-	(2 260 017)
Omklassificering från nivå 2	62 502 063	-	62 502 063
Förändring i verkligt värde	1 697 937	7 614 025	9 311 962
Verkligt värde 2023-12-31	0	70 057 441	70 057 441

2022-12-31

	Performing	Non-performing (Apex 5)	Summa
Verkligt värde 2021-12-31	60 058 520	215 845 480	275 904 000
Återbetalningar	-	-	0
Räntetäkter	6 797 227	-	6 797 227
Betalda räntetäkter	(6 797 227)	-	(6 797 227)
Omklassificering till nivå 2	(62 502 063)	-	(62 502 063)
Förändring i verkligt värde	2 443 543	(153 402 064)	(150 958 521)
Verkligt värde 2022-12-31	0	62 443 416	62 443 416

Verkligt värde nivå 3 – kapital- och vinstandelslån

2023-12-31

	Performing	Non-performing (Apex 5)	Summa
Verkligt värde 2022-12-31	0	63 641 600	63 641 600
Återbetalningar	(65 500 000)	-	(65 500 000)
Räntekostnader	1 571 214	-	1 571 214
Betalda räntekostnader	(1 571 214)	-	(1 571 214)
Omklassificering från nivå 2	65 093 376	-	65 093 376
Förändring i verkligt värde	406 624	6 983 400	7 390 024
Verkligt värde 2023-12-31	0	70 625 000	70 625 000

2022-12-31

	Performing	Non-performing (Apex 5)	Summa
Verkligt värde 2021-12-31	105 156 234	220 345 480	325 501 714
Återbetalningar	(41 000 000)	-	(41 000 000)
Räntekostnader	4 911 624	-	4 911 624
Betalda räntekostnader	(4 911 624)	-	(4 911 624)
Omklassificering till nivå 2	(65 093 376)	-	(65 093 376)
Förändring i verkligt värde	937 142	(156 703 880)	(155 766 738)
Verkligt värde 2022-12-31	0	63 641 600	63 641 600

Det enda lån som ingår i nivå 3 per utgången av 2023 är Apex 5.

Verkligtvärdeförändringarna i känslighetsanalysen är lika stora på tillgångs- och skuldsidan, vilket gör att nettoeffekten på årets resultat och eget kapital skulle vara noll. Värderingen av Apex 5 baserades på en helhetsbild utifrån utvecklingen av pågående processer fram till 31 december 2023. Någon traditionell värderingsmodell med indatavariabler är inte användbar. Redovisat verkligt värde framgår ovan. Per bokslutstidpunkten bedömdes inga utfall under och över det redovisade värdet vara orimliga vilket givet full återbetalning stipulerar ett nominellt belopp om 226 msek

jämte tillkommande ränta för 2024. Avseende utvecklingen efter bokslutstidpunkten se not 16 ovan. För Apex 5, liksom för andra tidigare innehavda Apex, är värdeändringar på tillgångssidan och skuldsidan kopplade, med effekt att inga nettoeffekter uppstår på årets resultat och eget kapital vid förändringar i verkligt värde. Med anledning av att förväntansbilden efter att nytt avtal ingåtts efter balansdagen är mer positiv än vid utgången av 2022 är förväntan att verkligt värde på det utgivna fastighetslånet och tillhörande kapital- och vinsandelslån kommer att bedömas vara högre än nuvarande värdering.

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

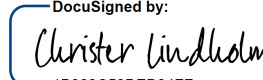
Stockholm, daterat det datum som framgår av vår elektroniska signatur

DocuSigned by:

40DA4E8EE6D743C...
Felix Liebermann
Ordförande

DocuSigned by:

162DF338BF54406...
Martin Fredriksson
Verkställande Direktör

DocuSigned by:

1B383C58DED34FF...
Christer Lindholm

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

KPMG AB

DocuSigned by:

81C290967B67411...
Magnus Ripa
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Apikal Fastighetspartner AB (publ) för år 2023 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 5-6.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Apikal Fastighetspartner AB (publ)s finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 5-6. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till styrelsen i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Apikal Fastighetspartner AB (publ) enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Redovisning av intäkter

Se not 4 och redovisningsprinciper på sidan 12 i årsredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Bolagets intäkter består primärt av förvaltningsarvode. Förvaltningsarvode är ett arvode bolaget erhåller löpande baserat på emitterad volym. Bolaget redovisar sina intäkter i enlighet med IFRS 15 Intäkter vilket innebär att bolaget redovisar intäkterna till verkligt värde när de kan beräknas tillförlitligt och i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget.

Intäktsredovisning är ett särskilt betydelsefullt område då det omfattar väsentliga belopp, intäktsredovisningen delvis bygger på manuella processer och då bolagets organisation är liten varför intern kontroll genom arbetsfördelning försvåras. Risken är att intäkterna oavsiktligt eller uppsåtligt redovisas till fel belopp. Med ovanstående som grund gör vi bedömningen att det finns risk för felaktigt upptagna intäkter.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har kontrollerat att de redovisade intäkterna är upptagna i enlighet med IFRS 15.

Vi har i vårt arbete bland annat fokuserat på utvärdering av design och implementation av bolagets interna kontroll kopplat till intäkter.

Vi har även verifierat bolagets beräkningar av förvaltningsarvode utifrån signerade avtal och inspekterat bolagets kreditbedömningar avseende fordringar som ligger till grund för förvaltningsarvodet.

I samband med årsboks slutet har vi testat avklipp avseende intäkter för att säkerställa att intäktsföring skett under rätt period och vi har också inspekterat manuella bokföringsordrar.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige

alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.



Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar

slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Apikal Fastighetspartner AB (publ) för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Apikal Fastighetspartner AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och



överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande

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

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Apikal Fastighetspartner AB (publ) för år 2023.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 *Revisorns granskning av Esef-rapporten*. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Apikal Fastighetspartner AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören

bedömer är nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen. Vi väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar vi de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 5-6 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Apikal Fastighetspartner AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 9 mars 2023. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2013

Stockholm den

KPMG AB

DocuSigned by:

Magnus Ripa

81C290967B67411...

Magnus Ripa

Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 186DFB860C4948819695A41BC27378F9	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: AR Apikal Fastighetspartner AB.pdf	
Source Envelope:	
Document Pages: 31	Signatures: 5
Certificate Pages: 6	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Paula Endrino Paez
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	PO Box 50768
	Malmö, SE -202 71
	paula.endrino.paez@kpmg.se
	IP Address: 158.174.23.87

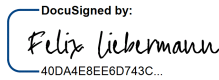
Record Tracking

Status: Original	Holder: Paula Endrino Paez	Location: DocuSign
2/15/2024 10:20:09 AM	paula.endrino.paez@kpmg.se	

Signer Events

Felix Liebermann
felix.liebermann@nordiska.com
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature

DocuSigned by:

40DA4E8EE6D743C...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 79.152.202.255

Timestamp

Sent: 2/15/2024 10:26:23 AM
Viewed: 2/15/2024 2:57:35 PM
Signed: 2/15/2024 2:59:54 PM

Authentication Details

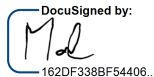
Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 268010e2-d823-5e3a-9538-f305b1dc5f6b
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2/15/2024 2:57:05 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 2/15/2024 2:57:35 PM
ID: bb75614a-1594-46ba-b8c8-26075f2d87ee

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

DocuSigned by:

162DF338BF54406...

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 82.209.162.230

Sent: 2/15/2024 2:59:58 PM
Viewed: 2/15/2024 3:03:57 PM
Signed: 2/15/2024 3:04:10 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 51395d46-a11c-5b0c-882b-cda81fa86c93
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2/15/2024 3:03:45 PM

Signer Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: 51395d46-a11c-5b0c-882b-cda81fa86c93
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 2/15/2024 5:05:25 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

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

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



Sent: 2/15/2024 3:04:15 PM
 Viewed: 2/15/2024 4:23:28 PM
 Signed: 2/15/2024 4:27:43 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 83.185.42.76
 Signed using mobile

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: 71e500e8-f3dc-579e-85f9-d4a1868013f5
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 2/15/2024 4:23:11 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

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

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



Sent: 2/15/2024 4:27:50 PM
 Viewed: 2/15/2024 5:05:05 PM
 Signed: 2/15/2024 5:10:19 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 188.148.252.197

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: 1d9aea83-0489-5ffd-820a-3a40c71197b6
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 2/15/2024 5:04:52 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp

Certified Delivery Events	Status	Timestamp
----------------------------------	---------------	------------------

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
---------------------------	---------------	------------------

Witness Events	Signature	Timestamp
-----------------------	------------------	------------------

Notary Events	Signature	Timestamp
----------------------	------------------	------------------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
--------------------------------	---------------	-------------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	2/15/2024 10:26:24 AM
Certified Delivered	Security Checked	2/15/2024 5:05:05 PM
Signing Complete	Security Checked	2/15/2024 5:10:19 PM
Completed	Security Checked	2/15/2024 5:10:19 PM

Payment Events	Status	Timestamps
-----------------------	---------------	-------------------

Electronic Record and Signature Disclosure

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

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

Getting paper copies

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

Withdrawing your consent

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

Consequences of changing your mind

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

All notices and disclosures will be sent to you electronically

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

How to contact KPMG AB:

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

To contact us by email send messages to: dpreporting@kpmg.se

To advise KPMG AB of your new email address

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

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

To request paper copies from KPMG AB

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

To withdraw your consent with KPMG AB

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

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

Required hardware and software

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

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

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

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

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