

STYRELSEN OCH DEN VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN FÖR
APIKAL FASTIGHETSPARTNER AB (PUBL)
ORG.NR. 556921-1708 LÄMNAR HÄRMED

Årsredovisning

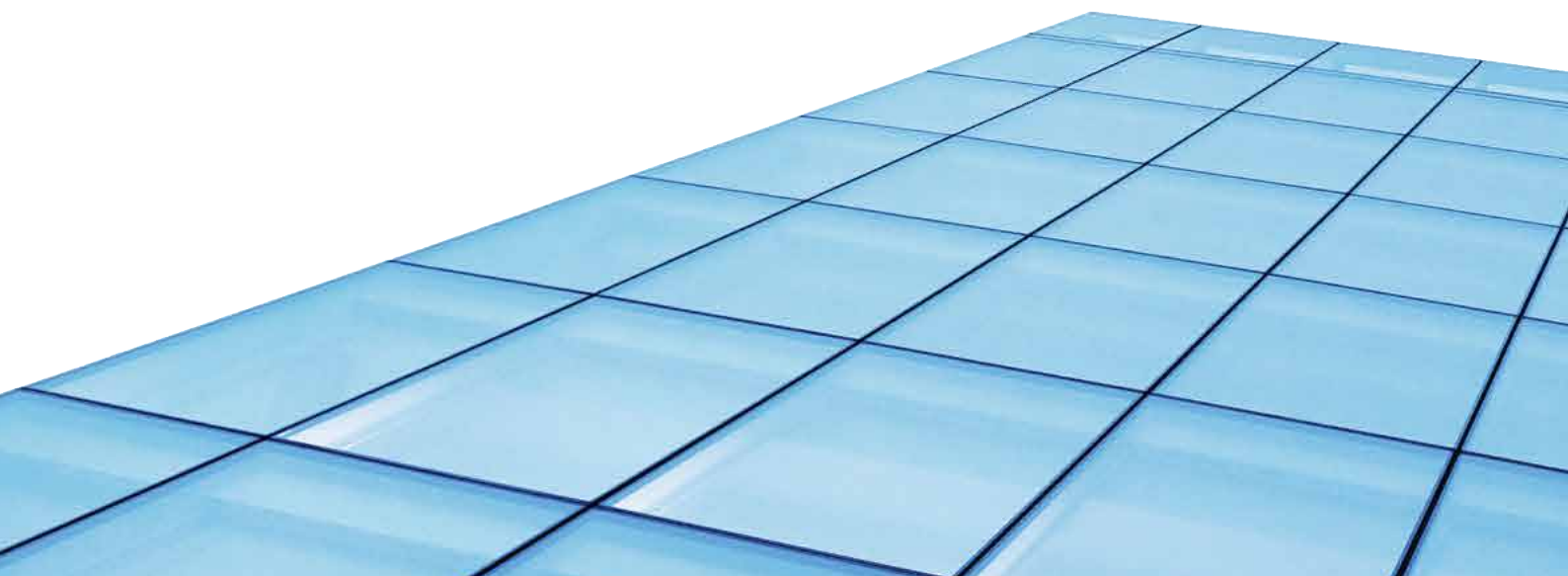
för perioden 1 januari – 31 december 2016



Apikal
Fastighetspartner

Apikal Fastighetspartner tillhandahåller lånekapital för fastighetstransaktioner genom att ge ut fastighetsobligationer med bestämd löptid. Huvudinriktningen är kommersiella fastigheter och kommersiellt förvaltade bostadsfastigheter.

| | |
|-------------------------------------------------|----|
| Innehållsförteckning | |
| Förvaltningsberättelse | 4 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning..... | 8 |
| Rapporter över förändringar i eget kapital..... | 9 |
| Rapport över kassaflöden..... | 9 |
| Noter till de finansiella rapporterna | 10 |
| Undertecknande | 17 |
| Revisionsberättelse..... | 18 |



Styrelsen och den Verkställande direktören för Apikal Fastighetspartner AB (publ), org nr 556921-1708, redovisar härmed verksamheten för år 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Bolagets verksamhet omfattar att tillhandahålla länekapital för fastighetstransaktioner. Huvudinriktningen är kommersiella fastigheter inom handel, kontor, lager & logistik, lätt industri och blandad användning. Utlåning sker även mot andra fastighetstyper.

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

Ägarförhållanden

Apikal Fastighetspartner AB (publ) ägs till 51 % av Strukturinvest Fondkommission (FK) AB, 30 % av VD och resterande 19 % av nyckelpersoner i Strukturinvestkoncernen.

VD HAR ORDET

Under 2016 emitterade och stängde Apikal Fastighetspartner sex emissioner med utlåning till totalt tre olika låntagare. Under året lanserade vi vår första publika emission i Apex 6 med minsta handelspost om 250 000 kr / obligation. Apikal tecknade under året avtal vilket under 2017 kommer möjliggöra distribution av emitterade obligationer på handelsplattformar. För var emission har vi lyckats bredda vår distribution samtidigt som vi påvisat framgångsrikt samarbete med rådgivare och fastighetsbolag.

Apikal går in i 2017 med viss tillförsikt givet den eventuella osäkerhet som såväl Brexit som ett nytt presidentskap i USA kan innebära. Apikal har utestående lån som vid ingången av 2017 är drygt dubbelt upp jämfört mot föregående årsskifte.

Vi ser ett fortsatt behov av juniorkapital i samband med fastighetsförvärv, tilläggsförvärv och fastighetsutveckling. Behovet är stort från såväl mindre och mellanstora fastighetsbolag som större fastighetsbolag. Kombinationen att låna ut kapital på längre löptid samtidigt som vi ger låntagande fastighetsbolag den flexibilitet de behöver för att ha en effektiv kapitalstruktur har visat sig vara ett fortsatt vinnande koncept.

UTVECKLING AV BOLAGETS VERKSAMHET

Under året emitterades totalt 321,75 mkr genom sex stycken emissioner jämfört med föregående års totalt emitterade volym som uppgick till 250 mkr. Under året har även avtal tecknats med nya handelsplattformar och samarbetspartners vilket har lett till ökad distribution och påvisad framgång. Vi ser även en bättre omsättning i andrahandsmarknaden som ett resultat av kortare ledtider och förenklad process i samband med köp och försäljning. Samtliga Apex har omsatts i andrahandsmarknaden och vi har gått in i året med en starkare efterfrågan än utbud.

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

| | |
|---------------------------------|------------|
| Apex 1 (nom. belopp 41 mkr) | 2018-10-28 |
| Apex 2 (nom. belopp 34 mkr) | 2019-02-14 |
| Apex 3 (nom. belopp 50 mkr) | 2019-07-07 |
| Apex 4 (nom. belopp 113 mkr) | 2019-12-29 |
| Apex 5 (nom. belopp 226 mkr) | 2020-07-03 |
| Apex 6 (nom. belopp 232,75 mkr) | 2021-04-15 |

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

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

Den första emissionen i Apex 7 som lanserades den 9 december med sista teckningsdag 1 februari 2017 och emissionsdag 15 februari 2017 stängde i förtid då önskad maxvolym om 205 mkr uppnåddes. Utlåning kommer ske i februari 2017.

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 2017 avser vi att göra fyra 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 och fortsätta förbättra vårt erbjudande mot såväl fastighetsbolag som investerare.

RESULTAT OCH STÄLLNING

Resultatet efter finansiella poster under året uppgår till 2 350 (2 015) tkr. Rörelseresultatet för året uppgår till 2 350 (1 999) tkr. Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid årets slut till 679 300 (363 000) tkr. Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 682 471 (365 747) tkr. Eget Kapital uppgick vid periodens slut till 2 715 (2 645) tkr.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

| | 2016 jan-dec | 2015 jan-dec | 2014 jan-dec | 2013 jan-dec |
|--------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Totala tillgångar | 699 164 729 | 377 108 989 | 123 628 264 | 39 605 759 |
| Eget kapital | 2 715 120 | 2 645 057 | 1 049 504 | 329 983 |
| Soliditet* | 0% | 1% | 1% | 1% |
| Justerad soliditet (%)** | 14% | 19% | 3% | 1% |
| Årets resultat | 1 820 063 | 1 595 553 | -30 479 | -170 017 |
| Rörelseresultat | 2 350 390 | 1 999 061 | 13 011 | -217 877 |
| Avkastning på eget kapital (%)*** | 67% | 60% | E/T | E/T |
| Avkastning på totalt kapital (%)**** | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Antal anställda vid periodens slut | 2 | 1 | 1 | 1 |
| Rörelseresultat per anställd | 1 175 195 | 1 999 061 | 13 011 | -217 877 |

* 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.

BOLAGSSTYRINGSRAPPORT

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.

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Till styrelsens externa ledamöter utgår arvode enligt bolagsstämmans beslut med 150 000 kr per år. Thomas Olsson, Fredrik Langley, Olof Gustafsson och Martin Fredriksson 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 investererbjudande och vid omvänt scenario blir utsikterna mer negativa. Vidare är det av största vikt för Apikal att hitta tillräckligt attraktiva möjligheter att finansiera fastighetstransaktioner med villkor som överensstämmer med de mål som bolaget satt upp. Apikal följer noggrant utvecklingen på marknaden och den diskussion som förs på myndighetsnivå inom EU, rörande bland annat bankers kapitaltäckningskrav vilka har tydlig bäring på bolagets verksamhet. Bolaget håller sig även informerad genom kontakt med externa jurister och rådgivare avseende regulatoriska förändringar som kan ha påverkan på dess verksamhet.

Finansiella Risker

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

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 och rykterisk

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

ÖVRIGT

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

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST

Till årsstämman förfogande finns följande belopp i kronor:

| | |
|---------------------|-----------|
| Balanserat resultat | 395 057 |
| Årets resultat | 1 820 063 |
| Summa | 2 215 120 |

Styrelsen föreslår att stående vinstmedel disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------------|-----------|
| Utdelning till aktieägarna, 4 kr per aktie | 2 000 000 |
| Balanseras i ny räkning | 215 120 |
| Summa | 2 215 120 |

Den föreslagna utdelningen till aktieägarna medför att bolagets justerade soliditet efter utdelning per bokslutstillfället uppgår till 6 procent. Soliditeten bedöms betryggande mot bakgrund av att bolagets fortsatta verksamhet. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. Bolaget kommer i februari 2017 redovisa intäkter till följd av emissionen av Apex 7 vilket stärker bolagets soliditet ytterligare. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Särskilt beaktar styrelsen att bolagets emitterade värdepapper ej löper med kreditrisk gentemot bolaget. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförts i ABL 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln).

Styrelsens bedömning är att företagens egna kapital såsom det redovisas i årsredovisningen är tillräckligt stort i förhållande till verksamhetens omfattning och risk.

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

RESULTATRÄKNING

| | Not | 2016 jan-dec | 2015 jan-dec |
|------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 4 | 10 097 314 | 9 849 828 |
| Övriga rörelseintäkter | 4 | 300 717 | 229 087 |
| | | 10 398 031 | 10 078 915 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 5 | - 5 260 236 | -6 183 728 |
| Personalkostnader | 6 | -2 787 405 | -1 896 126 |
| Rörelseresultat | | 2 350 390 | 1 999 061 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande poster | 7 | 40 696 726 | 20 745 001 |
| Räntekostnader och liknande poster | 8 | -40 696 671 | -20 729 478 |
| Resultat före skatt | | 2 350 445 | 2 014 584 |
| Skatt på årets resultat | 9 | - 530 382 | -419 031 |
| Årets resultat* | | 1 820 063 | 1 595 553 |

* Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

BALANSRÄKNING

| | Not | 2016 31-dec | 2015 31-dec |
|--------------------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Utgivna fastighetslån | 10 | 679 300 000 | 363 000 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 679 300 000 | 363 000 000 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kundfordringar | 11 | 5 062 472 | 2 984 000 |
| Övriga fordringar | | 221 | 166 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 1 699 167 | 2 055 167 |
| Kassa och bank | 13 | 13 102 869 | 9 069 656 |
| Summa omsättningstillgångar | | 19 864 729 | 14 108 989 |
| Summa tillgångar | | 699 164 729 | 377 108 989 |
| Eget Kapital | | | |
| Aktiekapital (antal aktier 500 000 st, kvotvärde 1 kr) | | 500 000 | 500 000 |
| Balanserade vinstmedel | | 395 057 | 549 504 |
| Årets resultat | | 1 820 063 | 1 595 553 |
| Summa eget kapital | 19 | 2 715 120 | 2 645 057 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Kapital- och vinstandelslån | 14 | 682 471 372 | 365 746 861 |
| Summa långfristiga skulder | | 682 471 372 | 365 746 861 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 31 470 | - |
| Skulder till koncernföretag | | 340 492 | 734 158 |
| Aktuella skatteskulder | | 314 265 | 419 031 |
| Övriga skulder | | 52 644 | 57 119 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 13 239 366 | 7 506 763 |
| Summa kortfristiga skulder | | 13 978 237 | 8 717 071 |
| Summa eget kapital, avsättningar och skulder | | 699 164 729 | 377 108 989 |

RAPPORTER ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| 2015-12-31 | Bundet eget kapital | | Fritt eget kapital | | Summa eget kapital |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------|--------------------|--|--------------------|
| | Aktiekapital 500 000 aktier nom 1 kr | Balanserat resultat | Periodens resultat | | |
| Ingående balans per 1 jan 2015 | 500 000 | 579 983 | -30 479 | | 1 049 504 |
| Resultatdisposition enligt stämmobeslut | | -30 479 | 30 479 | | 0 |
| Årets resultat | | | 1 595 553 | | 1 595 553 |
| Utgående balans per 31 dec 2015 | 500 000 | 549 504 | 1 595 553 | | 2 645 057 |

Erhållna villkorade aktieägartillskott från moderföretaget uppgår till 750 000 kr.
Under 2016 lämnades utdelning med 2 kr per aktie total 1 000 000 kr.

| 2016-12-31 | Bundet eget kapital | | Fritt eget kapital | | Summa eget kapital |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------|--------------------|--|--------------------|
| | Aktiekapital 500 000 aktier nom 1 kr | Balanserat resultat | Periodens resultat | | |
| Ingående balans per 1 jan 2016 | 500 000 | 549 504 | 1 595 553 | | 2 645 057 |
| Resultatdisposition enligt stämmobeslut | | 1 595 553 | -1 595 553 | | 0 |
| Årets resultat | | | 1 820 063 | | 1 820 063 |
| Utdelning | | -1 000 000 | | | -1 000 000 |
| Återbetalning av aktieägartillskott | | -750 000 | | | -750 000 |
| Utgående balans per 31 dec 2016 | 500 000 | 395 057 | 1 820 063 | | 2 715 120 |

Styrelsen föreslår att 2 000 000 utdelas till aktieägarna, 4 kr per aktie.

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

| | Not | 2016 jan - dec | 2015 jan - dec |
|---------------------------------------------------------------------|-----|---------------------|---------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | 2 350 445 | 2 014 584 |
| Betald inkomstskatt | | - 635 148 | - |
| Förändringar i rörelsekapitalet | | | |
| Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar | | - 1 722 527 | -3 091 139 |
| Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder | | 5 365 932 | 5 786 150 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 5 358 702 | 4 709 595 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Utgivna fastighetslån | | - 316 300 000 | -274 000 000 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -316 300 000 | -274 000 000 |
| Finanseringsverksamheten | | | |
| Lämnad utdelning | | - 1 000 000 | - |
| Återbetalning av aktieägartillskott | | - 750 000 | - |
| Emission av vinstandelslån | | 316 724 511 | 245 679 991 |
| Kassaflöde från finanseringsverksamheten | | 314 974 511 | 245 679 991 |
| Periodens kassaflöde | | 4 033 213 | -23 610 414 |
| Likvida medel vid periodens början | | 9 069 656 | 32 680 070 |
| Periodens kassaflöde | | 4 033 213 | -23 610 414 |
| Likvida medel vid periodens slut | 11 | 13 102 869 | 9 069 656 |
| Betala räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten | | | |
| Erhållen ränta | | 38 451 977 | 20 745 001 |
| Erlagd ränta | | 34 939 164 | 20 729 478 |

NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

NOT 1 UPPGIFTER OM FÖRETAGET

Denna årsredovisning avges per 31 december 2016 och avser Apikal Fastighetspartner AB (publ). Bolaget är ett svenskt-registrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Grev Turegatan 14, 114 46 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 3 februari 2017. Bolagets resultaträkning och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 7 mars 2017.

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

Inga väsentliga ändringar av redovisningsprinciperna sedan föregående räkenskapsår har skett.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

IFRS 9 Finansiella instrument som ska tillämpas från och med 2018 förändrar, jämfört med existerande standard IAS 39, redovisningsprinciperna med avseende på klassificering och värdering av finansiella tillgångar, nedskrivning av finansiella tillgångar och säkringsredovisning. Sett till att

Apikal tillämpar RFR 2, avser fortsätta att tillämpa ÅRL för finansiella instrument i den utsträckning RFR 2 anger att så är möjligt och inte innehar säkringar, kommer de ändrade principerna för nedskrivning av finansiella tillgångar att vara den enda del som kan komma att påverka Apikals redovisning. De nya nedskrivningsprinciperna innebär att reservering ska göras för förväntade förluster på lånefordringar redan från initial redovisning. Utvärderingen av effekterna pågår. Beloppseffekter har ännu inte kunnat skattas. Inga kreditförluster har hittills uppstått sedan Apikal påbörjade sin verksamhet 2013. I den mån sådana skulle uppstå, överförs de på investeringarna i Apikals vinstandelslån

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder ersätter från och med 2018 befintliga principer för intäktsredovisning. Standarden förväntas påverka Apikals årsredovisning vad gäller upplysningar men ej redovisningen av intäkterna med avseende på tidpunkt eller storlek i någon väsentlig mening

IFRS 16 Leases, som ska tillämpas från och med 2019, kommer så länge undantaget i RFR 2 består inte att påverka bolagets redovisning.

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.

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 avsikt och 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 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

Avdrag görs för lämnade rabatter. Om det råder betydande osäkerhet avseende betalning sker ingen intäktsföring.

Apikals intäkter omfattar förvaltningsarvode på emitterad volym. I samband med utgivning av nya lån erhåller Apikal även ett arrangörsarvode från låntagaren. Större delen av Apikals ränteintäkter tillfaller vinstandelslånsnehavarna.

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.

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 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; 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 10 och 14.

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
- Rykterisk

Kreditrisk

Verksamheten i bolaget medför exponering mot kreditrisk. Kredit- och motpartsrisik 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 eventuellt 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

| | 2016 jan-dec | 2015 jan-dec |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Fordran på stat och kommun | 221 | 166 |
| Fordran på kreditinstitut | 13 102 869 | 9 069 656 |
| Företag | 684 362 472 | 365 984 000 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 1 699 167 | 2 055 167 |
| Summa | 699 164 729 | 377 108 989 |

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.

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 10 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 kreditihändelse kunna säkerställa ett så, för investerarna, förmånligt agerande som möjligt.

NOMINELLA KASSAFLÖDEN – KONTRAKTUELLT ÅTERSTÅENDE LÖPTID 2016-12-31

| Löptids- information | På anfordran | < än 3 mån | > än 3 mån < än 1 år | > än 1 år < än 5 år | Ej finansiella / Utan löptid | Summa redovi- sat värde | Varav förvän- tad tidpunkt för återvinning > 12 månader |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------|------------------------|---------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Kontraktuell återstående löptid (redovisat värde) samt förväntad tidpunkt för återvinning 2013 | | | | | | | |
| Tillgångar | | | | | | | |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | | 679 300 000 | | 679 300 000 | 679 300 000 |
| Kundfordringar | | 5 062 472 | | | | 5 062 472 | |
| Övriga fordringar | 221 | | | | | 221 | |
| Upplupna intäkter | | 1 699 167 | | | | 1 699 167 | |
| Kassa och bank | 13 102 869 | | | | | 13 102 869 | |
| Summa tillgångar | 13 103 090 | 6 761 639 | - | 679 300 000 | - | 699 164 729 | 679 300 000 |
| Skulder | | | | | | | |
| Kapital- och vinstandelslån | | | | -696 750 000 | | -696 750 000 | -696 750 000 |
| Övriga skulder till koncernföretag | | -340 492 | | | | -340 492 | |
| Övriga kortfristi- ga skulder | | -52 644 | | | | -52 644 | |
| Upplupna kostnader | -100 063 | -13 085 625 | -53 678 | | | -13 239 366 | |
| Summa skulder | -100 063 | -13 478 761 | -53 678 | -696 750 000 | - | -710 382 502 | -696 750 000 |
| Total skillnad | 13 003 027 | -6 717 122 | -53 678 | -17 450 000 | - | -11 217 773* | -17 450 000** |

2015-12-31

Nominella/diskonterade kassaflöden - kontraktuellt återstående löptid

| Löptids- information | På anfordran | < än 3 mån | > än 3 mån < än 1 år | > än 1 år < än 5 år | Ej finansiella / Utan löptid | Summa redovi- sat värde | Varav förvän- tad tidpunkt för återvinning > 12 månader |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------------|------------------------|---------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Kontraktuellt återståendelöptid (redovisat värde) samtförväntad tidpunkt för återvinning 2014 | | | | | | | |
| Tillgångar | | | | | | | |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | | 363 000 000 | | 363 000 000 | 363 000 000 |
| Kundfordringar | | 2 984 000 | | | | 2 984 000 | |
| Övriga fordringar | 166 | | | | | 166 | |
| Upplupna intäkter | | 2 055 167 | | | | 2 055 167 | |
| Kassa och bank | 9 069 656 | | | | | 9 069 656 | |
| Summa tillgångar | 9 069 822 | 5 039 167 | - | 363 000 000 | - | 377 108 989 | 363 000 000 |
| Skulder | | | | | | | |
| Kapital- och vinstandelslån | | | | -372 000 000 | | -372 000 000 | -372 000 000 |
| Övriga skulder till koncernföretag | | -734 158 | | | | -734 158 | |
| Övriga kortfristi- ga skulder | -10 079 | -2 997 | | | | -13 076 | |
| Upplupna kostnader | -42 580 | -7 420 388 | -12 124 | | | -7 475 092 | |
| Summa skulder | -52 659 | -8 157 543 | -12 124 | -372 000 000 | - | -380 222 326 | -372 000 000 |
| Total skillnad | 9 017 163 | -3 118 376 | -12 124 | -9 000 000 | - | -3 113 337* | -9 000 000** |

* 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.

MARKNADSRISK OCH RYKTESRISK

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 prISRISKEN. 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. 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 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 NETTOOMSÄTTNING

| | 2016 jan - dec | 2015 jan - dec |
|-----------------|-------------------|------------------|
| Arrangörsarvode | 4 735 250 | 6 260 000 |
| Management Fee | 5 242 689 | 2 874 833 |
| Övriga intäkter | 119 375 | 714 995 |
| Summa | 10 097 314 | 9 849 828 |

Övriga röresleintäkter för 2016 om 300 717 (229 087) kr avser vidarefakturerade kostnader.

NOT 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2016 jan - dec | 2015 jan - dec |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Kostnad arrangörsarvode | 2 350 125 | 2 905 000 |
| Försäljningsprovision | 1 048 537 | 582 071 |
| Lokalkostnader | 120 000 | 170 000 |
| Övriga konsultkostnader | 395 752 | 818 578 |
| Övriga administrativa kostnader | 1 345 822 | 1 708 079 |
| Summa | 5 260 236 | 6 183 728 |

Revisionskostnader
KPMG har under 2016 fakturerat bolaget 167 888 (88 247) kr. Kostnaden avser uteslutande revision av verksamheten och lämnade rapporter. Revisionsarvodet är enligt prospektet en tillåten kostnad och har i sin helhet belastat vinstandelsägarna

NOT 6 PERSONAL

| Medeltalet anställda | 2016 jan - dec | 2015 jan - dec |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Totalt antal anställda | 2 | 1 |
| varav kvinnor | - | - |
| Löner, ersättningar m.m. | | |
| Löner och ersättningar till VD | 1 228 092 | 1 238 966 |
| Löner och ersättningar till övriga anställda | 565 874 | 0 |
| Löner och ersättningar till styrelse | 150 000 | 150 000 |
| Pensionskostnader till VD | 149 926 | 49 976 |
| Pensionskostnader till övriga anställda | 21 362 | 0 |
| Sociala kostnader, VD och Styrelse | 469 368 | 448 537 |
| Sociala kostnader, övriga anställda | 183 168 | |
| Övriga personalkostnader | 19 615 | 8 647 |
| Summa | 2 787 405 | 1 896 126 |

Företagsledningen består av 1 person (andel kvinnor 0 %). Styrelsen består av 5 personer (andel kvinnor 0 %). För 2016 utgår ersättning till Jonas Wetterfors med 150 000 kr. Ersättning utgår till två ledamöter i kreditkommittén med 7 500 kr per möte. Avgångsvederlag för VD uppgår till sex månadslöner vid ömsesidig uppsägning.

NOT 7 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE POSTER

| | 2016 jan - dec | 2015 jan - dec |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ränteintäkter hänförliga till fastighetslån | 40 696 671 | 20 727 278 |
| Övriga ränteintäkter | 55 | 17 723 |
| Summa | 40 696 726 | 20 745 001 |

NOT 8 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE POSTER

| | 2016 jan - dec | 2015 jan - dec |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Räntekostnader hänförliga till investerare | 40 696 671 | 20 727 278 |
| Övriga räntekostnader | - | 2 200 |
| Summa | 40 696 671 | 20 729 478 |

NOT 9 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

| | 2016 jan - dec | 2015 jan - dec |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Skatt på årets resultat | 530 382 | 419 031 |
| Summa | 530 382 | 419 031 |

Avstämning effektiv skatt

| | | |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Resultat före skatt | 2 350 445 | 2 014 584 |
| Skattekostnad 22 % | 517 098 | 443 208 |
| Skatteeffekt av: | | |
| Ej avdragsgilla kostnader | 60 448 | 9 189 |
| Ej skattepliktiga intäkter | -55 | -19 |
| Minskning av underskottsavdrag från tidigare år | - | -33 345 |
| Redovisad effektiv skatt | 530 382 | 419 031 |

NOT 10 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

| | 2016 jan - dec | 2015 jan - dec |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Fastighetslån | 679 300 000 | 363 000 000 |
| Summa | 679 300 000 | 363 000 000 |
| | 2016 jan - dec | 2015 jan - dec |
| Ingående balans | 363 000 000 | 89 000 000 |
| Nyanskaffningar | 316 300 000 | 274 000 000 |
| UB finansiella anläggningstillgångar | 679 300 000 | 363 000 000 |
| Redovisat värde | 679 300 000 | 363 000 000 |
| Fastighetslån hänförliga till | Förfallodatum | |
| Apex 1 | 2018-09-30 | |
| Apex 2 | 2018-09-30 | |
| Apex 3 | 2019-05-31 | |
| Apex 4 | 2019-12-21 | |
| Apex 5 | 2020-06-25 | |
| Apex 6 | 2021-04-15 | |

NOT 11 KUNDFORDRINGAR

| | 2016 jan - dec | 2015 jan - dec |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| Fakturerade ränteintäkter fastighetslån | 5 062 472 | 2 984 000 |
| Summa | 5 062 472 | 2 984 000 |

Ingen del av kundfordringarna bedöms vara osäkra.

NOT 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2016 jan - dec | 2015 jan - dec |
|-----------------|------------------|------------------|
| Arrangörsarvode | - | 1 130 000 |
| Management Fee | 1 588 084 | 925 167 |
| Ränteintäkter | 111 083 | - |
| Summa | 1 699 167 | 2 055 167 |

NOT 13 KASSA OCH BANK

Avser behållning i kreditinstitut hos svenska banker med kreditrating AA- enligt Standard & Poor's kreditratingsystem.

Per den 31 december 2016 var allt tillgängligt kapital utlånat.

NOT 14 KAPITAL- OCH VINSTANDELSLÅN

| | 2016 jan - dec | 2015 jan - dec |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Amortering inom 2-5 år | 682 471 372 | 365 746 861 |
| Amortering efter 5 år | - | - |
| Summa | 682 471 372 | 365 746 861 |

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.

| Kapital- och vinstandelslån | Förfall | Redovisat värde | Nominiellt värde |
|-----------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| Apex 1 | 18-10-08 | 40 180 015 | 41 000 000 |
| Apex 2 | 19-02-14 | 33 222 621 | 34 000 000 |
| Apex 3 | 19-07-07 | 48 881 827 | 50 000 000 |
| Apex 4 | 19-12-29 | 111 111 762 | 113 000 000 |
| Apex 5 | 20-07-03 | 221 714 646 | 226 000 000 |
| Apex 6 | 21-04-15 | 227 395 501 | 232 750 000- |
| Apex 7 | E/T | -35 000 | - |
| Summa | | 682 471 372 | 696 750 000 |

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:

| | 2016 jan - dec | 2015 jan - dec |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ränteintäkter hänförliga till fastighetslån | 40 696 671 | 19 007 444 |
| Övriga intäkter | 1 798 478 | 1 142 000 |
| Management Fee | -5 242 689 | -2 544 666 |
| Periodiserade kostnader | -3 266 790 | -1 758 354 |
| Periodens kostnader | -645 228 | -597 550 |
| Utbetalat till låntagare | 33 340 442 | 15 248 874 |

NOT 15 UPPLUPNA KOSTNADER

| | 2016 jan - dec | 2015 jan - dec |
|----------------------------|-------------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader | 12 708 534 | 7 117 250 |
| Upplupna personalkostnader | 530 832 | 283 505 |
| Övriga upplupna kostnader | - | 106 008 |
| Summa | 13 239 366 | 7 506 763 |

NOT 16 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.

NOT 17 NÄRSTÅENDE

Bolaget har en närståenderelation med sitt moderbolag. Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor. Transaktioner mellan bolagen har skett i form av avtalat arrangörs- och förvaltningsarvode. Bolaget har också köpt administrativa tjänster från moderbolaget. Under året uppgår utgifterna för avtalat arrangörs- och förvaltningsarvode 3 399 tkr samt administrativa tjänster 366 tkr.

Per periodens slut har Apikal en skuld till sitt moderbolag på 340 tkr som består av fakturerat förvaltningsarvode (22 tkr) samt andel av management fee (318 tkr)

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Företagets styrelseledamöter och VD kontrollerar 44 % av rösterna i företaget. Tre av styrelseledamöterna erhåller ersättning från moderbolaget i vilket de också är anställda.

NOT 18 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Efter balansdagen har Apikal stängt emission i Apex 7 om ca 200 Mkr. Kapitalet från emissionen skall lånas ut under senare delen av februari månad.

NOT 19 FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

| | |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 395 057 |
| Årets resultat | 1 820 063 |
| Summa | 2 215 120 |

Styrelsen föreslår att stående vinstmedel disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------------|------------------|
| Utdelning till aktieägarna, 4 kr per aktie | 2 000 000 |
| Balanseras i ny räkning | 215 120 |
| Summa | 2 215 120 |

Aktiekapitalet består endast av ett aktieslag.



NOT 21 FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Information om redovisade värden per kategori av finansiella instrument

| 2016-12-31 | Total | Klassificering enligt IFRS 7 | |
|----------------------------------------------|--------------------|------------------------------|---------------------------|
| | | Låne- och kundfordringar | Andra finansiella skulder |
| Finansiella tillgångar | | | |
| Fastighetslån | 679 300 000 | 679 300 000 | - |
| Kundfordringar | 5 062 472 | 5 062 472 | - |
| Övriga fordringar | - | - | - |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 1 699 167 | 1 699 167 | - |
| Kassa och bank | 13 102 869 | 13 102 869 | - |
| Summa finansiella tillgångar | 699 164 508 | 699 164 508 | - |
| Finansiella skulder | | | |
| Kapital- och vinstandelslån | 696 750 000 | - | 696 750 000 |
| Leverantörsskulder | 31 470 | - | 31 470 |
| Övriga skulder | 52 644 | - | 52 644 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 239 366 | - | 7 506 763 |
| Summa finansiella skulder | 704 340 877 | - | 704 340 877 |
| 2015-12-31 | | Klassificering enligt IFRS 7 | |
| | Total | Låne- och kundfordringar | Andra finansiella skulder |
| Finansiella tillgångar | | | |
| Fastighetslån | 363 000 000 | 363 000 000 | - |
| Kundfordringar | 2 984 000 | 2 984 000 | - |
| Övriga fordringar | - | - | - |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2 055 167 | 2 055 167 | - |
| Kassa och bank | 9 069 656 | 9 069 656 | - |
| Summa finansiella tillgångar | 377 108 823 | 377 108 823 | - |
| Finansiella skulder | | | |
| Kapital- och vinstandelslån | 372 000 000 | - | 372 000 000 |
| Leverantörsskulder | - | - | - |
| Övriga skulder | 57 119 | - | 57 119 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 7 506 763 | - | 7 506 763 |
| Summa finansiella skulder | 379 563 882 | - | 379 563 882 |

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 värdepapperen 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.

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 den 3 februari 2017

Martin Fredriksson
Verkställande Direktör

Jonas Wetterfors
Ordförande

Olof Gustafsson

Fredrik Langley

Thomas Olsson

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 4 februari 2017.

KPMG AB

Mårten Asplund
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 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Förvaltningsberättelsen och bolagsstyrningsrapporten är förenliga med årsredovisningens övriga delar, och bolagsstyrningsrapporten är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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.

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 10 och framåt i årsredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Bolagets intäkter består primärt av arrangörsarvode samt förvaltningsarvode. Arrangörsarvode är ett förutbestämt engångsarvode bolaget erhåller för att förmedla fastighetslån i samband med utgivandet av nya obligationer baserat på emitterad volym. Förvaltningsarvode är ett arvode bolaget erhåller löpande baserat på emitterad volym. Bolaget redovisar sina intäkter i enlighet med IAS 18 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 uppsåtligen 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 IAS 18. Vi har i vårt arbete bland annat fokuserat på;

- Utvärdering av beskrivning, design samt test av effektivitet av bolagets interna kontroll kopplat till intäkter
- Inspektion av manuella bokföringsordrar i bokslutet
- Bedömning av bolagets beräkningar av förvaltningsarvode samt arrangörsarvode utifrån signerade avtal
- Inspektion av bolagets kreditbedömningar avseende fordringar som ligger till grund för förvaltningsarvodet
- Test av avklipp avseende intäkter för att säkertälla att intäktsföring skett under rätt period

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 på fel.

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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 eller när, i ytterst sällsynta fall, vi bedömer att en fråga inte ska kommuniceras i revisionsberättelsen på grund av att de negativa konsekvenserna av att göra det rimligen skulle väntas vara större än allmänintresset av denna kommunikation.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

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 2016 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 revisionsssed 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.

Den 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 4 februari 2017
KPMG AB

Mårten Asplund

