

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

Årsredovisning

för perioden 1 januari – 31 december 2018



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.....	7
Rapporter över förändringar i eget kapital.....	8
Rapport över kassaflöden.....	9
Noter till de finansiella rapporterna	12
Undertecknande	19
Revisionsberättelse.....	20



Styrelsen och den Verkställande direktören för Apikal Fastighetspartner AB (publ), org nr 556921-1708, redovisar härmed verksamheten för år 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

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 mot andra fastighetstyper.

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 30% av Martin Fredriksson och 70% av Apikal Holding AB som i sin tur ägs till 85% av Martin Fredriksson och 15% av Kvalitena AB (Publ).

VD HAR ORDET

För Apikal Fastighetspartner har 2018 varit synonymt med omställningsarbete och förberedelser för att skapa förutsättningar för bolaget att framledes förenkla processen att emittera kapital- och vinstandelslån.

Att kunna emittera kapital- och vinstandelslån under regelverk som reglerar Alternativa Investeringsfonder ökar Apikals framtida möjligheter avseende både kapitalanskaffning och utlåning till fastighetsbolag. Turbulensen i kapitalmarknaden under hösten har visat sig bli en väl vald tidpunkt att fokusera på omställningsarbete.

Trots omställningsarbete så har Apikal Fastighetspartner under 2018 lyckats emitterat fyra emissioner om totalt 95,5 miljoner kronor med utlåning till tre unika låntagare.

Omsättningen för 2018 har varit i linje med föregående år. Trots engångskostnader kopplade till omställningsarbete så ökade Apikal Fastighetspartners resultat med 40%.

Under andra kvartalet gjorde Apikal en amortering i Apex 4 efter att två låntagare valt att förtidsamortera sina lån. Totalt amorterades 70,79% av nominellt värde i Apex 4 vilket motsvarar ett amorteringsbelopp om 80 000 045 SEK som betalades tillbaka till investerare.

Under fjärde kvartalet hade Apikal sitt första förfall då värdepappret Apex 1 förföll med återbetalningsdag enligt plan den 2018-10-08. Apex 1 är Apikal Fastighetspartners första värdepapper som emitterades 2013-10-22 och har sedan dess löpt på under fem år och betalut ut en årlig kupongränta om 6% till våra investerare.

Vi ser ett fortsatt behov av juniorkapital i samband med fastighetsförvärv, tillägsförvärv och fastighets utveckling. 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 fastighetsbo-

lag 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 95,5 mkr genom fyra stycken emissioner jämfört med föregående års totala emitterade volym som uppgick till 321,75 mkr. Den utestående volymskillnaden beror främst på den uteblivna möjligheten att notera Apikals kapital- och vinstandelslån.

Vi ser en fortsatt stabil andrahandsmarknad med bra omsättning 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)	2018-10-08
Apex 2 (nom. belopp 34 mkr)	2019-02-14
Apex 3 (nom. belopp 50 mkr)	2019-07-07
Apex 4 (nom. belopp 33 mkr)	2020-01-07
Apex 5 (nom. belopp 226 mkr)	2020-07-03
Apex 6 (nom. belopp 232,75 mkr)	2021-04-15
Apex 7 (nom. belopp 205 mkr)	2022-02-17
Apex 8 (nom. belopp 41 mkr)	2022-06-22
Apex 9 (nom. belopp 91,8 mkr)	2021-11-03
Apex 10 (nom. belopp 65,5 mkr)	2023-06-14

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). 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

Värdepappret Apex 1 (ISIN: SE0005393899) förfaller och återbetalningsdag blir enligt plan 8 oktober 2018.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Vår förväntan har varit att fler aktörer kommer att vilja vara med och konkurrera om utlåning vilket har varit drivande i det omställningsarbete vi utfört under 2018. Efter slutfört omställningsarbete och efterföljande godkännande av nytt prospekt är vår förhoppning och tro inför 2019 att Apikal Fastighetspartner kommer att kunna erbjuda våra investerare och låntagare en smidigare och bättre produkt.

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.

RESULTAT OCH STÄLLNING

Resultatet efter finansiella poster under året uppgår till 6 521 (4 695) tkr. Rörelseresultatet för året uppgår till 5 431 (4 235) tkr.

Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid årets slut till 953 900 (979 300) tkr.

Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 964 910 (986 604) tkr.

Eget Kapital uppgick vid periodens slut till 5 748 (4 317) tkr.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

	2018	2017	2016	2015	2014
Totala tillgångar	991 187 963	1 010 608 419	699 164 729	377 108 989	123 628 264
Eget kapital	5 748 183	4 316 616	2 715 120	2 645 057	1 049 504
Soliditet*	1%	0%	0%	1%	1%
Justerad soliditet (%)**	15%	14%	14%	19%	3%
Årets resultat	5 031 567	3 601 496	1 820 063	1 595 553	-30 479
Rörelseresultat	5 431 146	4 235 470	2 350 390	1 999 061	13 011
Avkastning på eget kapital (%)***	87%	83%	67%	60%	E/T
Avkastning på totalt kapital (%)****	0%	0%	0%	0%	0%
Antal anställda vid periodens slut	2	2	2	1	1
Rörelseresultat per anställd	2 715 573	2 117 735	1 175 195	1 999 061	13 011

* 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 är 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 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. Investerarna 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

Merparten av bolagets kapital- och vinstandelsbevis är, eller i process att bli, 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	216 616
Årets resultat	5 031 566
Summa	5 248 182

Styrelsen föreslår att stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägarna, 10 kr per aktie	5 000 000
Balanseras i ny räkning	248 182
Summa	5 248 182

Den föreslagna utdelningen till aktieägarna medför att bolagets justerade soliditet efter utdelning per bokslutstillfälle uppgår till 2 procent. Soliditeten är, mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. 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	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	11 710 804	12 148 967
Övriga rörelseintäkter		98 771	318 324
		11 809 575	12 467 291
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5	-2 888 617	- 5 361 351
Personalkostnader	6	-3 489 812	-2 870 470
Rörelseresultat		5 431 146	4 235 470
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	7	77 697 337	69 147 594
Räntekostnader och liknande poster	8	-76 607 346	-68 687 869
Resultat före skatt		6 521 137	4 695 195
Skatt på årets resultat	9	-1 489 571	- 1 093 699
Årets resultat*		5 031 566	3 601 496

*Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

BALANSRÄKNING

	Not	2018 31-dec	2017 31-dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Utgivna fastighetslån	10	953 900 000	979 300 000
Summa anläggningstillgångar		953 900 000	979 300 000
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	11	13 550 575	11 278 563
Övriga fordringar		101 590	102 832
Fordran på koncernföretag		1 651 764	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	2 592 972	2 388 841
Kassa och bank	13	19 391 062	17 538 183
Summa omsättningstillgångar		37 287 963	31 308 419
Summa tillgångar		991 187 963	1 010 608 419
Eget Kapital			
Aktiekapital (antal aktier 500 000 st, kvotvärde 1 kr)		500 000	500 000
Balanserade vinstmedel		216 616	215 120
Årets resultat		5 031 566	3 601 496
Summa eget kapital	18	5 748 182	4 316 616
Långfristiga skulder			
Kapital- och vinstandelslån	14	964 909 599	986 603 715
Summa långfristiga skulder		964 909 599	986 603 715
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		54 607	44 009
Aktuella skatteskulder		960 114	317 407
Övriga skulder		74 578	236 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	19 440 882	19 090 068
Summa kortfristiga skulder		20 530 181	19 688 088
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		991 187 963	1 010 608 419

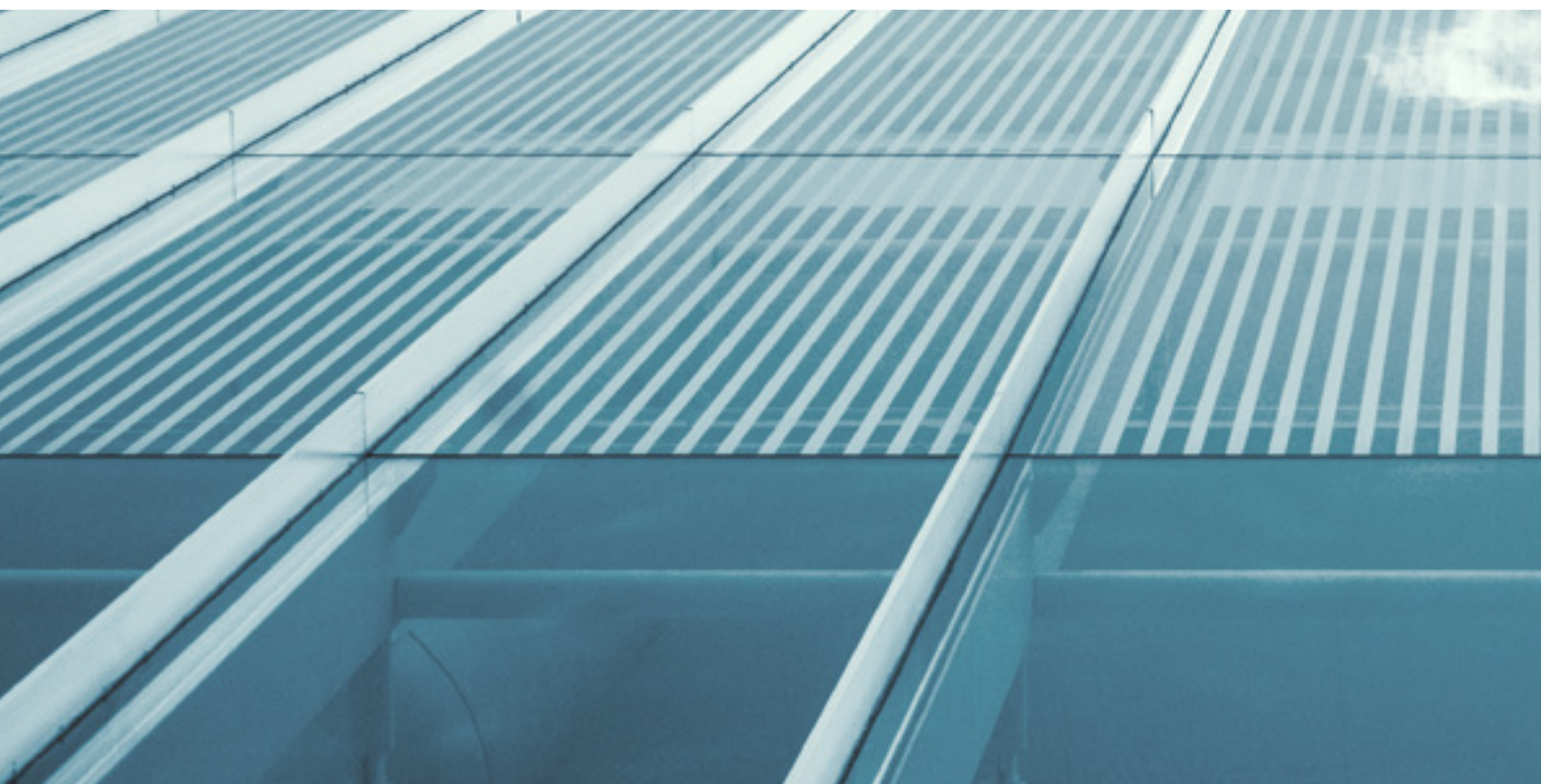
RAPPORTER ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

2017-12-31	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 2017	500 000	395 057	1 820 063	2 715 120	
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		1 820 063	-1 820 063	0	
Periodens resultat			3 601 496	3 601 496	
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Utdelning		- 2 000 000		-2 000 000	
Utgående balans per 31 dec 2017	500 000	215 120	3 601 496	4 316 616	

Under 2017 lämnades utdelning med 2 kr per aktie, totalt 2 000 000 kr

2018-12-31	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 2018	500 000	215 120	3 601 496	4 316 616	
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		3 601 496	-3 601 496	0	
Årets resultat			5 031 566	5 031 566	
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Utdelning		- 3 600 000		-3 600 000	
Utgående balans per 31 dec 2018	500 000	216 616	5 031 566	5 748 182	

Under 2018 lämnades utdelning med 7,2 kr per aktie, totalt 3 600 000 kr. Styrelsen föreslår att 5 000 000 utdelas till aktieägarna, 10 kr per aktie.



RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

	Not	2018 jan - dec	2017 jan - dec
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		6 521 138	4 695 195
Betald inkomstskatt		-846 864	-1 090 557
Förändringar i rörelsekapitalet			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		-4 126 665	-7 008 376
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		199 386	5 706 709
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 746 995	2 302 971
Investeringsverksamheten			
Förändring nettoutlåning		25 400 000	-300 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		25 400 000	-300 000 000
Finanseringsverksamheten			
Lämnad utdelning		- 3 600 000	- 2 000 000
Emission av vinstandelsslån		-21 694 116	304 132 343
Kassaflöde från finanseringsverksamheten		-25 294 116	302 132 343
Periodens kassaflöde		1 852 879	4 435 314
Likvida medel vid periodens början		17 538 183	13 102 869
Periodens kassaflöde		1 852 879	4 435 314
Likvida medel vid periodens slut	13	19 391 062	17 538 183
Betala räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten			
Erhållen ränta		77 697 337	50 772 687
Erlagd ränta		-76 607 337	-68 687 869



NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

NOT 1 UPPGIFTER OM FÖRETAGET

Denna årsredovisning avges per 31 december 2018 och avser Apikal Fastighetspartner AB (publ). Bolaget är ett svensk-registrerat aktiebolag 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 8 februari 2019. Bolagets resultaträkning och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 13 februari 2019.

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

Samma redovisningsprinciper och beräkningsgrunder som använts i föregående års årsredovisningen har tillämpats i denna årsredovisning, med undantag för att de nya standarderna IFRS 9 tillämpas för finansiella instrument och IFRS 15 för intäkter.

Intäkter för arrangörsarvode och förvaltningsarvode, som är de väsentliga intäkter som är inom tillämpningsområdet för IFRS 15, redovisas på samma sätt med tidigare principer. En

uppdelning i dessa typer av intäkter har lagts till i not till denna årsredovisning. IFRS 9 innehåller inga förändringar avseende redovisning av finansiella skulder som är relevanta för Apikal. De finansiella tillgångarna redovisas fortsatt till upplupet anskaffningsvärde, eftersom affärsmodellen för de utgivna fastighetslånen är att motta de avtalade kassaflödena och dessa kassaflöden endast utgörs av ränta och kapitalbelopp. Vid bedömning av förväntade kreditförluster tas i beaktande att för det fall låntagare skulle fallera, så kompenseras Apikal till fullo genom att investerarna i Apikals skuldinstrument står för förlusten genom att Apikal inte är förpliktigat att betala belopp som inte influtit. Några kreditförluster redovisas därför inte. Kundfordringarna utgörs av fakturerade ränteintäkter på nämnda lån. Likvida medel är placerade hos banker med hög kreditvärdighet, varvid förväntade kreditförluster är oväsentliga. Förväntade kreditförluster på förvaltningsarvode bedöms vara oväsentliga med anledning av de relativt små beloppen och den korta löptiden. Övriga skillnader i IFRS 9 jämfört med tidigare standard är inte relevanta för Apikal, varvid införandet av IFRS 9 inte påverkat redovisade belopp jämfört med tidigare redovisning.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

IFRS 16 Leasing, 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 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 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 som intäktsförs löpande. I samband med utgivning av

nya lån erhåller Apikal även ett arrangörsarvode från låntagaren. Större delen av Apikals ränteintäkter tillfaller vinstandelslånsinnehavarna.

Vidare redovisas intäkter till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i de 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

Bolaget har valt att i enlighet med undantaget i RFR 2 inte tillämpa reglerna om finansiella instrument i IFRS 9. 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 räntekostnader.

Vid bedömning av förväntade kreditförluster tas i beaktande att för det fall låntagare skulle fallera, så kompenseras Apikal Fastighetspartner AB till fullo genom att investerarna i Apikal Fastighetspartner ABs skuldinstrument står för förlusten genom att Apikal Fastighetspartner AB inte är förpliktigt att betala belopp som inte influtit. Inga kundförluster bedöms

därför uppstå på dessa lånefordringar.

Kundfordringarna utgörs av fakturerade ränteintäkter på nämnda lån och bedöms på samma sätt.

Likvida medel är placerade hos banker med hög kreditvärdighet. Förväntade kreditförluster är oväsentliga.

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.

Viktiga bedömningar

Vid bedömning av förväntade kreditförluster tas i beaktande att för det fall låntagare skulle fallera, så kompenseras Apikal Fastighetspartner AB till fullo genom att investerarna i Apikal Fastighetspartner ABs skuldinstrument står för förlusten genom att Apikal Fastighetspartner AB inte är förpliktigt att betala belopp som inte influtit.

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 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

	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Fordran på stat och kommun	101 590	102 832
Fordran på kreditinstitut	19 391 062	17 538 183
Företag	967 450 575	990 578 563
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 591 972	2 388 841
Summa	989 535 199	1 010 608 419

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 bola-

gets alla lånefordringar och säkerheter görs minst en gång per avtal 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 möjligheter 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 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 investeringarna, förmånligt agerande som möjligt.

**ODISKONTERADE KASSAFLÖDEN – KONTRAKTUELLT ÅTERSTÅENDE LÖPTID
2018-12-31**

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 förväntad tidpunkt för återvinning > 12 månader
Kontraktuell återståendelöptid (redovisat värde) samtförväntad tidpunkt för återvinning 2018							
Tillgångar							
Finansiella anläggningstill- gångar	-	32 900 000	48 000 000	873 000 000	-	953 900 000	953 900 000
Kundfordringar	-	13 550 575	-	-	-	13 550 575	-
Övriga fordringar	101 590	-	-	-	-	101 590	-
Fordran koncern- företag	1 651 764	-	-	-	-	1 651 764	-
Upplupna intäkter	-	2 592 972	-	-	-	2 592 972	-
Kassa och bank	19 391 062	-	-	-	-	19 391 062	-
Summa tillgångar	21 144 416	49 043 547	48 000 000	873 000 000	-	991 187 963	953 900 000
Skulder							
Kapital- och vinstandelslån	-	-33 909 085	-49 683 012	-881 317 502	-	-964 909 599	964 909 599
Leverantörsskulder	-	-54 607	-	-	-	-54 607	-
Övriga kortfristi- ga skulder	-	-1 034 692	-	-	-	-1 034 692	-
Upplupna kostnader	-	-19 440 882	-	-	-	-19 090 068	-
Summa skulder	-	-54 439 266	-49 683 012	-881 317 502	-	-985 439 780	964 909 599
Total skillnad	21 144 416	-5 395 719	-1 683 012	8 317 502	-	5 748 183	-11 009 599

2017-12-31

Odiskonterade kassaflöden - kontraktuell 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 förväntad tidpunkt för återvinning > 12 månader
Kontraktuell återstående löptid (redovisat värde) samtförväntad tidpunkt för återvinning 2017							
Tillgångar							
Finansiella anläggningstill- gångar	-	-	-	979 300 000	-	979 300 000	979 300 000
Kundfordringar	-	11 278 563	-	-	-	11 278 563	-
Övriga fordringar	102 832	-	-	-	-	102 832	-
Upplupna intäkter	-	2 388 841	-	-	-	2 388 841	-
Kassa och bank	17 538 183	-	-	-	-	17 538 183	-
Summa tillgångar	17 641 015	13 667 404	-	979 300 000	-	1 010 608 419	979 300 000
Skulder							
Kapital- och vinstandelslån	-	-	-	-1 004 500 000	-	-1 004 500 000	1 004 500 000
Leverantörsskulder	-	-44 009	-	-	-	-44 009	-
Övriga kortfristi- ga skulder	-	-554 011	-	-	-	-554 011	-
Upplupna kostnader	-	-19 057 168	-32 900-	-	-	-19 090 068	-
Summa skulder	-	-19 655 188	-32 900-	-1 004 500 000	-	-1 024 188 088	-1 004 500 000
Total skillnad	17 641 015	-5 987 784	-32 900-	-25 200 000	-	-13 579 669	-25 200 000

* 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 prISRISKER. Den marknadsrisk som främst påverkar bolaget utgörs av ränterisk.

Ränterisk är risken att värdet på finansiella instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden och förändringar i kassaflöden. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Apikals utlåning sker till fast ränta och ersättningen till andelsinnehavarna betalas från den ränta som utlåningen genererar. Det vill säga genom att inlåningen i de allra flesta fall sker till rörlig ränta med ett avtalat förvaltningsarvode som tillfaller bolaget. Det innebär att räntemarginalen förblir oförändrad över tid. Verksamheten genererar således ingen reell ränterisk. 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

	2018 jan - dec	2017 jan - dec
Arrangörsarvode	1 059 000	3 200 000
Förvaltningsarvode	10 651 804	8 813 967
Övriga intäkter	-	135 000
Summa	11 710 804	12 148 967

NOT 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2018 jan - dec	2017 jan - dec
Kostnad arrangörsarvode	600 000	1 600 000
Försäljningsprovision	-	1 762 793
Lokalkostnader	10 000	120 000
Övriga konsultkostnader	605 707	635 221
Övriga administrativa kostnader	1 672 910	1 043 337
Summa	2 888 617	5 211 351

Revisionskostnader

KPMG har under 2018 fakturerat bolaget 369 201 (208 041) kr. Kostnaden avser revision av verksamheten och med verksamheten förenliga uppdrag samt lämnade rapporter. Revisionsarvodet är enligt prospekten en tillåten kostnad men har under 2018 ej belastat vinstandelsägarna.

NOT 6 PERSONAL

	2018 jan - dec	2017 jan - dec
Medeltalet anställda		
Totalt antal anställda	2	2
varav kvinnor	-	-
Löner, ersättningar m.m.		
Löner och ersättningar till VD	1 409 483	1 229 751
Löner och ersättningar till övriga anställda	842 482	609 388
Löner och ersättningar till styrelse	-	150 000
Pensionskostnader till VD	341 076	281 104
Pensionskostnader till övriga anställda	76 458	38 857
Sociala kostnader, VD och Styrelse	524 814	454 283
Sociala kostnader, övriga anställda	278 658	235 383
Övriga personalkostnader	34 841	21 704
Summa	3 489 812	3 020 470

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. Avgångsvederlag för VD uppgår till sex månadslöner vid ömsesidig uppsägning.

NOT 7 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE POSTER

	2018 jan - dec	2017 jan - dec
Ränteintäkter hänförliga till fastighetslån	77 697 337	69 147 410
Övriga ränteintäkter	-	184
Summa	77 697 337	69 147 594

NOT 8 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE POSTER

	2018 jan - dec	2017 jan - dec
Räntekostnader hänförliga till investerare	76 607 337	68 682 410
Övriga räntekostnader	9	5 459
Summa	76 607 346	68 687 869

NOT 9 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2018 jan - dec	2017 jan - dec
Skatt på årets resultat	1 489 571	1 093 699
Summa	1 489 571	1 093 699
Avstämning effektiv skatt		
Resultat före skatt	6 521 130	4 695 195
Skattekostnad 22 %	1 434 649	1 032 943
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	54 922	60 760
Ej skattepliktiga intäkter	-	-4
Redovisad effektiv skatt	1 489 571	1 093 699

NOT 10 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2018 jan - dec	2017 jan - dec
Fastighetslån	959 900 000	979 300 000
Summa	959 900 000	979 300 000
	2018 jan - dec	2017 jan - dec
Ingående balans	979 300 000	679 300 000
Nyanskaffningar	104 200 000	300 000 000
Återbetalningar	-129 600 000	
UB finansiella anläggningstillgångar	953 900 000	979 300 000
Redovisat värde	953 900 000	979 300 000
Fastighetslån hänförliga till	Förfalldatum	
Apex 1	2018-10-08	
Apex 2	2019-02-14	
Apex 3	2019-07-07	
Apex 4	2020-01-07	
Apex 5	2020-07-03	
Apex 6	2021-04-15	
Apex 7	2022-02-17	
Apex 8	2022-06-22	
Apex 9	2021-11-03	
Apex 10	2023-06-14	

NOT 11 KUNDFORDRINGAR

	2018 jan - dec	2017 jan - dec
Fakturerade ränteintäkter fastighetslån	13 550 575	11 278 563
Summa	13 550 575	11 278 563

Vid bedömning av förväntade kreditförluster tas i beaktande att för det fall låntagare skulle falla, så kompenseras Apikal Fastighetspartner AB till fullo genom att investerarna i Apikal Fastighetspartner ABs skuldinstrument står för förlusten genom att Apikal Fastighetspartner AB inte är förpliktigat att betala belopp som inte influiter.

NOT 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2018 jan - dec	2017 jan - dec
Förvaltningsarvode	2 592 972	2 388 841
Summa	2 592 972	2 388 841

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

NOT 13 KASSA OCH BANK

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

Per den 31 december 2018 var allt tillgängligt kapital utlånat.

NOT 14 KAPITAL- OCH VINSTANDELSLÅN

	2018 jan - dec	2017 jan - dec
Amortering inom 0-5 år	964 909 599	986 603 715
Amortering efter 5 år	-	-
Summa	964 909 599	986 603 715

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	2018-10-08	-	-
Apex 2	2019-02-14	33 909 085	34 000 000
Apex 3	2019-07-07	49 683 012	50 000 000
Apex 4	2020-01-07	32 262 971	32 999 955
Apex 5	2020-07-03	224 065 729	226 000 000
Apex 6	2021-04-15	229 400 661	232 750 000
Apex 7	2022-02-17	201 534 680	205 000 000
Apex 8	2022-06-22	40 194 777	41 000 000
Apex 9	2021-11-03	89 670 632	91 750 000
Apex 10	2023-06-14	64 188 052	65 500 000
Summa		964 909 599	978 999 955

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:

	2018 jan - dec	2017 jan - dec
Ränteintäkter hänförliga till fastighetslån	76 825 633	40 696 671
Övriga intäkter	637 707	1 798 478
Förvaltningsarvode	-10 651 804	-5 242 689
Periodiserade kostnader	-5 769 325	-3 266 790
Periodens kostnader	-439 134	-645 228
Utbetalt till låntagare	60 603 077	33 340 442

NOT 15 UPPLUPNA KOSTNADER

	2018 jan - dec	2017 jan - dec
Upplupna räntekostnader	18 782 042	12 708 534
Upplupna personalkostnader	545 840	535 161
Övriga upplupna kostnader	113 000	180 000
Summa	19 440 882	19 090 068

NOT 16 NÄRSTÅENDE

Bolaget har en närståenderelation 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 en skuld till Apikal Fastighetspartner AB på 1 628 tkr .

Av bolagets utgivna fastighetslån utgör 50,500 tkr utlåning till Kvalitena AB (publ), 64,200 tkr till Kvalitena Industrifastigheter 2 Holding AB samt 200,000 tkr till Hedvig Eleonora Holding AB.

Kvalitena AB (publ) är moderbolag till Kvalitena Industrifastigheter 2 Holding AB och Hedvig Eleonora Holding AB samt delägare i Apikal Fastighetspartner AB. Lånet till Kvalitena AB, Kvalitena Industrifastigheter 2 Holding AB samt Hedvig Eleonora Holding AB är på marknadsmässiga grunder och beslutades inom den ordinarie kreditgivningsprocessen.

NOT 17 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

NOT 18 FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	216 616
Årets resultat	5 031 566
Summa	5 248 182

Styrelsen föreslår att stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägarna, 10 kr per aktie	5 000 000
Balanseras i ny räkning	248 182
Summa	5 248 182

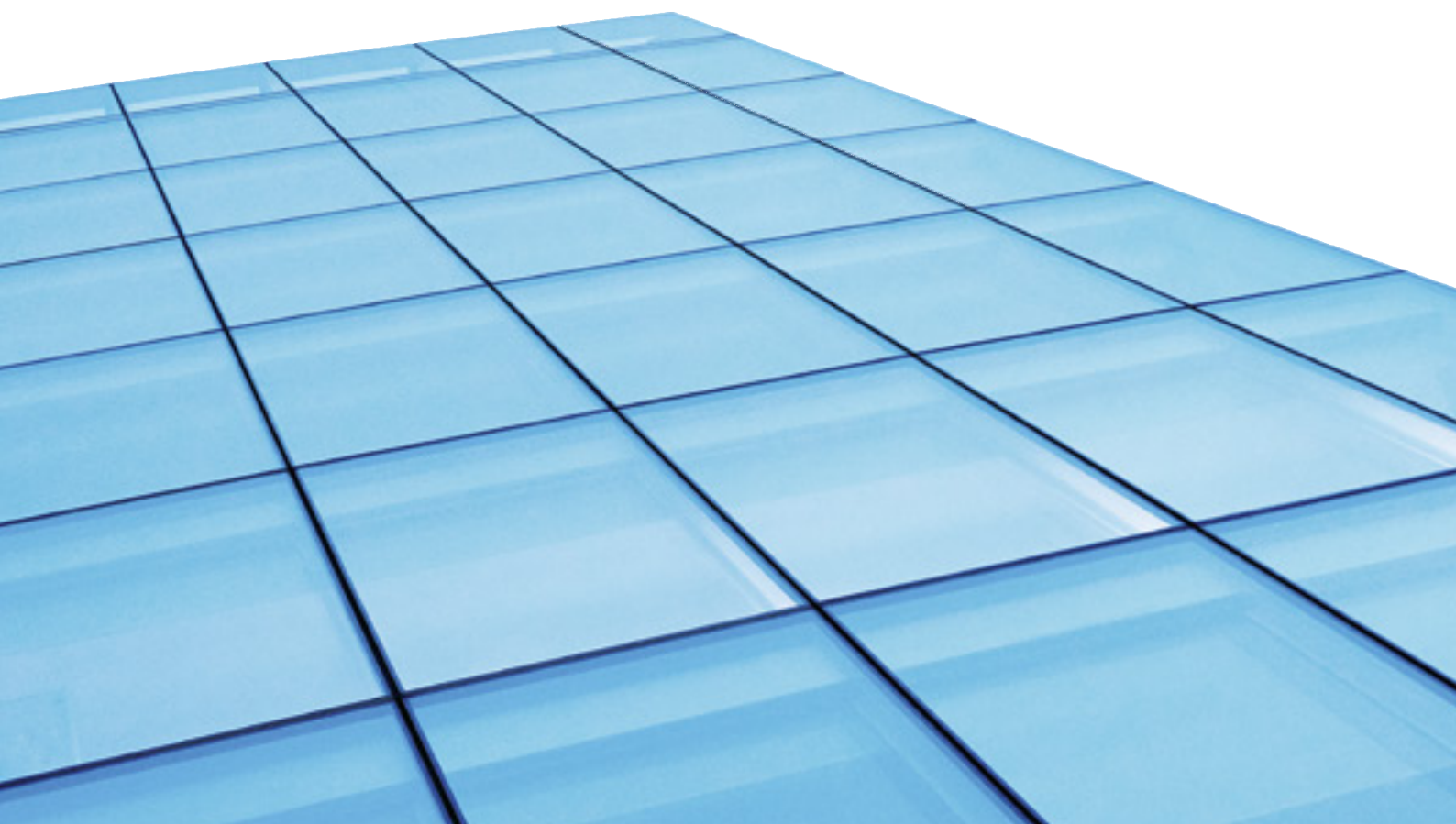
Aktiekapitalet består endast av ett aktieslag.

NOT 19 FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Information om redovisade värden per kategori av finansiella instrument

2018-12-31	Total	Klassificering enligt IFRS 7	
		Låne- och kundfordringar	Andra finansiella skulder
Finansiella tillgångar			
Fastighetslån	953 900 000	953 900 000	-
Kundfordringar	13 550 575	13 550 575	-
Övriga fordringar	101 590	101 590	-
Fordran koncernföretag	1 651 764	1 651 764	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 592 972	2 592 972	-
Kassa och bank	19 391 062	19 391 062	-
Summa finansiella tillgångar	991 187 963	991 187 963	-
Finansiella skulder			
Kapital- och vinstandelslån	978 999 955	-	978 999 955
Leverantörsskulder	54 607	-	54 607
Övriga skulder	1 034 692	-	1 034 692
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 440 882	-	19 440 882
Summa finansiella skulder	999 530 136	-	999 530 136
2017-12-31			
	Total	Låne- och kundfordringar	Andra finansiella skulder
Finansiella tillgångar			
Fastighetslån	979 300 000	979 300 000	-
Kundfordringar	11 278 563	11 278 563	-
Övriga fordringar	102 832	102 832	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 388 841	2 388 841	-
Kassa och bank	17 538 183	17 538 183	-
Summa finansiella tillgångar	1 010 608 419	1 010 608 419	-
Finansiella skulder			
Kapital- och vinstandelslån	1 004 500 000	-	1 004 500 000
Leverantörsskulder	44 009	-	44 009
Övriga skulder	554 011	-	554 011
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 090 068	-	19 090 068
Summa finansiella skulder	1 024 188 088	-	1 024 188 088

De emitterade värdepapper som finns i Apikal samt motsvarande fastighetslån som finns under låne- och kundfordringar har en löptid på fem år. Fastighetslånens 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 8 februari 2019

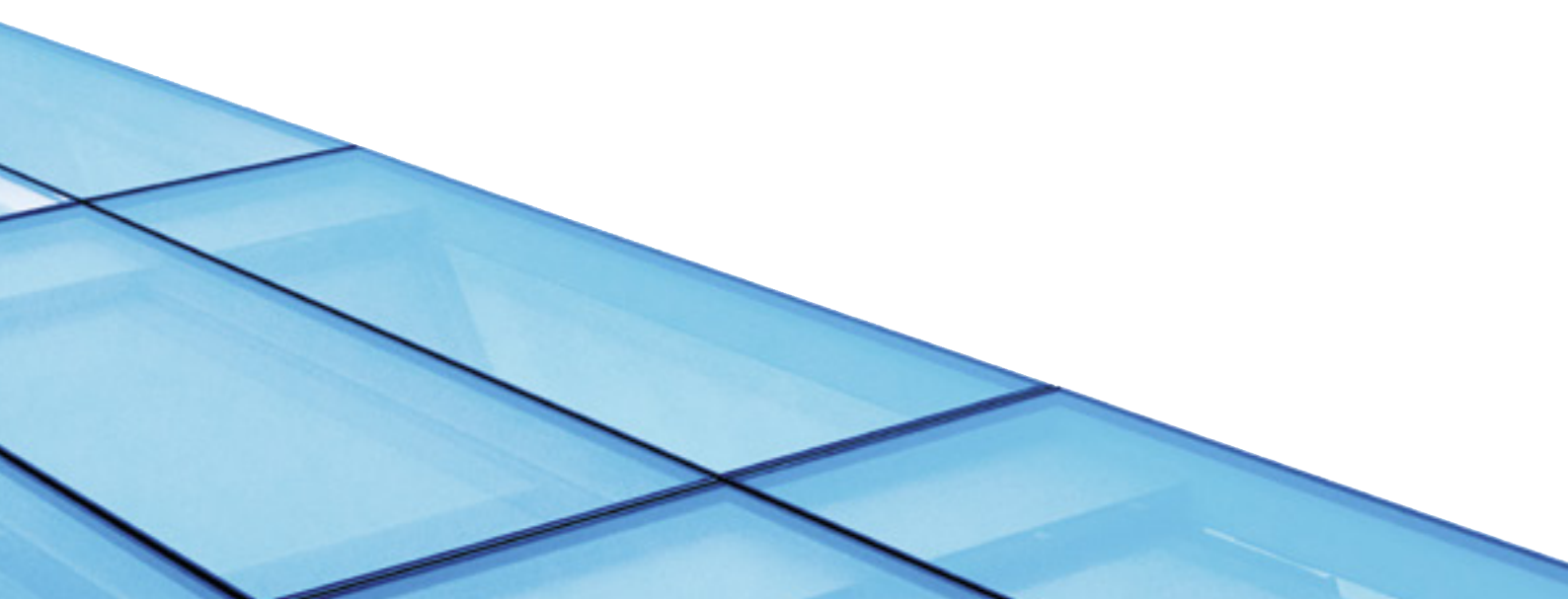
Patrik Carlstedt
Ordförande

Martin Fredriksson
Verkställande Direktör

Andreas Håkansson

Vår revisionsberättelse har avlämnats
den 8 februari 2019.

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 2018.

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 2018 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 överrensstämmelse med årsredovisningslagen.

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 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 revisionssed 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 14 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 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 försvaras. 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 beskrivning och design av bolagets interna kontroll kopplat till intäkter
- Inspektion av manuella bokföringsordrar i bokslutet
- Granskning av bolagets beräkningar av förvaltningsarvode samt arrangörsarvode utifrån signerade avtal
- Inspektion av bolagets kreditbedömningar avseende ford-ringar som ligger till grund för förvaltningsarvodet
- Test av avklipp avseende intäkter för att säkerställa 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 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 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 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. Risker 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 tillhörande motåtgärder.

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

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 2018 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 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.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Apikal Fastighetspartner AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 7 mars 2017. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2013.

Stockholm den 8 februari 2019
KPMG AB

Mårten Asplund





