

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

Årsredovisning

för perioden 1 januari – 31 december 2019



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	10
Undertecknande	19
Revisionsberättelse.....	20



Styrelsen och den Verkställande direktören för Apikal Fastighetspartner AB (publ), org nr 556921-1708, redovisar härmed verksamheten för år 2019.

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 100% av Apikal Förvaltning AB som i sin tur ägs till 30% av Romleborg Konsult AB och 70% Apikal Holding AB. Apikal Holding AB ägs till 85% av Romleborg Konsult AB och 15% av Kvalitena AB (Publ).

VD har ordet

2019 har varit ett intressant år avseende skuldfinansiering i fastighetsbolag inte bara i Sverige utan sett till hela Norden. Kapital tillgängligt för finansiering av junior efterställd skuld har varit väldigt god vilket resulterat i en fortsatt yield kompression i företagsobligationer. Vi upplever att allt fler fastighetsbolag ser alternativ till traditionell fastighetsfinansiering och önskar en mer diversifierad finansieringsprofil i sina företag. Denna trend har och bör framåt gynna aktörer som Apikal.

Under 2019 hade Apikal förfall i Apex 2 och 3 med återbetalningsdagar enligt respektive Apex prospekt. Vi kan konstatera att investerare fått nominellt belopp återbetalt utöver den årliga kupongräntan om ca 6% vilket är i linje med förväntningar.

Apikal har primärt fokuserat på att emittera nya kapital- och vinstandelslån inom ramarna för koncernföretaget Apikal Fastighetspartner II AB (publ) och därför ej gjort några nya Apex under 2019 inom ramarna för Apikal Fastighetspartner AB (publ).

Koncernen har under året haft förfall av utestående kapital och vinstandelsbevis om totalt 84 mkr och emitterat nya kapital- och vinstandelsbevis om totalt 171,85 mkr.

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 fastighetsbolag den flexibilitet de behöver för att ha en effektiv kapitalstruktur har visat sig vara ett fortsatt vinnande koncept. I tillägg så ser vi en ökad efterfrågan på seniorlån som alternativ till traditionell bankfinansiering

UTVECKLING AV BOLAGETS VERKSAMHET

Under året gjordes inga emissioner i Apikal Fastighetspartner AB utan fokus för emissioner var koncentrerat till koncernföretaget Apikal Fastighetspartner II AB.

Utestående emitterade volymer har under 2019 minskat i takt med att Apex 2 & 3 har förfallit och investerare har erhållit 100% återbetalning i tillägg till aviserade ränteutbetalningar.

Under 2019 har även två låntagare valt att i förtid amortera lån om respektive 64,2 mkr och 40 mkr. Av det amorterade kapitalet så har 64,2 mkr lånats ut på nytt till tre fastighetsbolag med likvärdig förräntning till investerare. Vidare så avser Apikal att låna ut 40,0 mkr igen till samma låntagare som amorterade fast med säkerhet i en, sett till antal fastigheter och fastighetsvärde, större underliggande fastighetsportfölj.

Vi ser en fortsatt stabil andrahandsmarknad med bra omsättning som ett resultat av kortare ledtider och förenklad process i samband med köp och försäljning.

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 232,8 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).

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

Värdepappret Apex 2 (ISIN: SE0005624848) förföll och återbetalningsdag blev enligt villkor daterade 8 februari 2014. Värdepappret Apex 3 (ISIN: SE0005797727) förföll och återbetalningsdag blev enligt villkor daterade 17 oktober 2014.

Efterföljande räkenskapsåret slut har även värdepappret Apex 4 (ISIN: SE0006510111) förfallit och återbetalningsdag blev enligt villkor daterade 5 januari 2014.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Vi förväntar oss en fortsatt ökad konkurrens av aktörer som vill tillhandahålla kapital och utlåning av juniorkapital till fastighetsbolag. Vi ser möjligheter att diversifiera Apikals erbjudande med seniorlån där vi avser konkurrera med belåningsgrad samt amorteringsfria lån.

Apikal håller även dialog med befintliga låntagare avseende eventuella omstruktureringar utav befintliga lån och/eller förnyad utlåning i samband med förfall av befintliga lån.

RESULTAT OCH STÄLLNING

Resultatet efter finansiella poster under året uppgår till 5 831 (6 521) tkr. Rörelseresultatet för året uppgår till 4 275 (5 431) tkr.

Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid årets slut till 803 000 (953 900) tkr.

Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 886 053 (964 910) tkr.

Eget Kapital uppgick vid periodens slut till 5 283 (5 748) tkr.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

	2019	2018	2017	2016	2015
Totala tillgångar	911 800 171	991 187 963	1 010 608 419	699 164 729	377 108 989
Eget kapital	5 282 622	5 748 183	4 316 616	2 715 120	2 645 057
Soliditet*	1%	1%	0%	0%	1%
Justerad soliditet (%)**	5%	15%	14%	14%	19%
Årets resultat	4 534 439	5 031 567	3 601 496	1 820 063	1 595 553
Rörelseresultat	4 275 223	5 431 146	4 235 470	2 350 390	1 999 061
Avkastning på eget kapital (%)***	86%	87%	83%	67%	60%
Avkastning på totalt kapital (%)****	0%	0%	0%	0%	0%
Antal anställda vid periodens slut	2	2	2	2	1
Rörelseresultat per anställd	2 137 612	2 715 573	2 117 735	1 175 195	1 999 061

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

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

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

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

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

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Intern kontroll

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

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

Aktieinnehav

Beträffande ägandet i bolaget hänvisas ovan till rubriken "Ägarförhållanden" på sid 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 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 Grow

Market (NGM) AB.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	248 182
Årets resultat	4 534 439
Summa	4 782 621

Styrelsen föreslår att stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägarna, 10 kr per aktie	4 500 000
Balanseras i ny räkning	282 621
Summa	4 782 621

Den föreslagna utdelningen till aktieägarna medför att bolagets justerade soliditet efter utdelning per bokslutstillfället uppgår till 0,1 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	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	9 824 722	11 710 804
Övriga rörelseintäkter		440 589	98 771
		10 265 311	11 809 575
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5	-2 502 458	-2 888 617
Personalkostnader	6	-3 487 630	-3 489 812
Rörelseresultat		4 275 223	5 431 146
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	7	70 890 308	77 697 337
Räntekostnader och liknande poster	8	-69 334 306	-76 607 346
Resultat före skatt		5 831 135	6 521 137
Skatt på årets resultat	9	-1 296 696	-1 489 571
Årets resultat*		4 534 439	5 031 566

*Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

BALANSRÄKNING

	Not	2019 31-dec	2018 31-dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Utgivna fastighetslån	10	803 000 000	953 900 000
Summa anläggningstillgångar		803 900 000	953 900 000
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	11	39 369 583	13 550 575
Övriga fordringar		98 719	101 590
Fordran på koncernföretag		2 635 103	1 651 764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	2 344 000	2 592 972
Kassa och bank	13	64 222 469	19 391 062
Summa omsättningstillgångar		108 669 874	37 287 963
Summa tillgångar		911 669 874	991 187 963
Eget Kapital			
Aktiekapital (antal aktier 500 000 st, kvotvärde 1 kr)		500 000	500 000
Balanserade vinstmedel		248 183	216 616
Årets resultat		4 534 439	5 031 566
Summa eget kapital	18	5 282 622	5 748 182
Långfristiga skulder			
Kapital- och vinstandelslån	14	886 053 310	964 909 599
Summa långfristiga skulder		886 053 310	964 909 599
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		74 620	54 607
Aktuella skatteskulder		758 267	960 114
Övriga skulder		95 140	74 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	19 405 915	19 440 882
Summa kortfristiga skulder		20 333 942	20 530 181
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		911 669 874	991 187 963

RAPPORTER ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

2019-12-31	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 2019	500 000	216 616	5 031 566		5 748 182
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		5 031 566	-5 031 566		-
Årets resultat			4 534 439		4 534 439
<i>Transaktioner med aktieägare</i>					
Utdelning		- 5 000 000			-5 000 000
Utgående balans per 31 dec 2019	500 000	248 182	4 534 439		5 282 621

Under 2019 lämnades utdelning med 10 kr per aktie, totalt 5 000 000 kr. Styrelsen föreslår att 4 500 000 kr utdelas till aktieägarna under 2020 motsvarande 9 kr per aktie.

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.



RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

	Not	2019 jan - dec	2018 jan - dec
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		5 831 135	6 521 138
Betald inkomstskatt		-1 498 543	-846 864
Förändringar i rörelsekapitalet			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		-26 550 503	-4 126 665
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		5 607	199 386
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-22 212 304	1 746 995
Investeringsverksamheten			
Utgivna fastighetslån		150 900 000	25 400 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		150 900 000	25 400 000
Finanseringsverksamheten			
Lämnad utdelning		-5 000 000	-3 600 000
Emission av vinstandelslån		-78 856 289	-21 694 116
Kassaflöde från finanseringsverksamheten		-83 856 289	-25 294 116
Periodens kassaflöde		44 831 407	1 852 879
Likvida medel vid periodens början		19 391 062	17 538 183
Periodens kassaflöde		44 831 407	1 852 879
Likvida medel vid periodens slut	13	64 222 469	19 391 062
Betala räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten			
Erhållen ränta		70 890 046	77 697 337
Erlagd ränta		-69 331 525	-76 607 337



NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

NOT 1 UPPGIFTER OM FÖRETAGET

Denna årsredovisning avges per 31 december 2019 och avser Apikal Fastighetspartner AB (publ). Bolaget är ett svenskt registrerat aktieföretag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Strandvägen 5A, 114 51 Stockholm.

NOT 2 REDOVISNINGSPRINCIPER

Bolagets årsredovisning, med de undantag som anges i Rådet för Finansiell rapporteringens 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 11 februari 2020. Bolagets resultaträkning och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 4 mars 2020.

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. För redovisning av förväntade kreditförluster på företgets tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde tar företaget hänsyn till att företaget själva inte har någon nettokreditrisk från dessa tillgångar, eftersom kapital- och vinstandelslåneavtalen anger att i den mån låntagare fallerar så kompenseras Apikal till fullo av investerarna i kapital- och vinstandelslånen. Med anledning av att lånefordringar och den kopplade finansieringen med kapital- och vinstandelslån ingår i anslutning till och med avsedd koppling till varandra ses den kreditförstärkning som kapital- och vinstandelslånen ger som en integrerad del av lånefordringsvillkoren. Mot den

bakgrunden bedöms att även om det finns en sannolikhet för fallissemang på lånefordringarna, så uppstår ingen kreditförlust för Apikal med anledning av att alla sådana fallissemang till fullo kompenseras via den kreditförstärkning som de integrerade kapital- och vinstandelslånen ger.

Ändrade redovisningsprinciper

Samma redovisningsprinciper som använts i föregående års årsredovisning har tillämpats i denna årsredovisning. Den undantagsmöjlighet från tillämpning av IFRS 16 Leasingavtal som anges i RFR 2 tillämpas av bolaget, med effekt att inget förändras i bolagets tillämpade principer.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

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

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

Ränteintäkter och räntekostnader

Ränteintäkter respektive -kostnader 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 med hänsyn till förväntade kreditförluster. 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 förpliktig att betala belopp som inte influtit. Kapital- och vinstandelslånen villkor ses i det avseendet som en integrerad del av lånefordringsvillkoren, i och med att lånefordringar och tillhörande finansiering via kapital- och vinstandelslånen utgör en affärsmässig helhet som ingås i anslutning till varandra. Den kreditförstärkning som detta ger gör att inga kundförluster bedöms uppstå på dessa lånefordringar.

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

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 förpliktig 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

	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Fordran på stat och kommun	98 719	101 590
Fordran på kreditinstitut	64 222 469	19 391 062
Företag	842 561 833	967 450 575
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 344 000	2 591 972
Summa	909 227 021	989 535 199

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 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
2019-12-31**

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	-	33 000 000	226 000 000	544 000 000	-	803 000 000	803 000 000
Kundfordringar	-	39 369 583	-	-	-	39 369 583	-
Övriga fordringar	98 719	-	-	-	-	98 719	-
Fordran koncern- företag	2 635 103	-	-	-	-	2 635 103	-
Upplupna intäkter	-	2 297 500	-	-	-	2 297 500	-
Kassa och bank	64 222 469	-	-	-	-	64 222 469	-
Summa tillgångar	66 956 291	74 667 083	226 000 000	544 000 000	-	911 623 374	803 000 000
Skulder							
Kapital- och vinstandelslån	-	-32 773 630	-225 353 748	-627 925 932	-	-886 053 310	886 053 310
Leverantörsskulder	-	-74 620	-	-	-	-74 620	-
Övriga kortfristi- ga skulder	-	-853 407	-	-	-	-853 407	-
Upplupna kostnader	-	-19 405 915	-	-	-	-19 405 915	-
Summa skulder	-	-53 107 572	-225 353 748	-627 925 932	-	-906 387 252	886 053 310
Total skillnad	66 956 291	21 559 511	646 252	83 925 932	-	5 236 122	-83 053 310

**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

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

	2019 jan - dec	2018 jan - dec
Arrangörsarvode	400 000	1 059 000
Förvaltningsarvode	9 424 722	10 651 804
Övriga intäkter	-	-
Summa	9 824 722	11 710 804

NOT 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2019 jan - dec	2018 jan - dec
Kostnad arrangörsarvode	-	600 000
Försäljningsprovision	-	-
Lokalkostnader	-	10 000
Övriga konsultkostnader	827 883	605 707
Övriga administrativa kostnader	1 674 575	1 672 910
Summa	2 502 458	2 888 617

Revisionskostnader

KPMG har under 2018 fakturerat bolaget 290 225 (369 201) kr. Kostnaden avser revision av verksamheten och med verksamheten förenliga uppdrag samt lämnade rapporter. Revisionsarvodet är enligt prospekten en tillåten kostnad men har under 2019 ej belastat vinstandelsägarna.

NOT 6 PERSONAL

Medeltalet anställda	2019 jan - dec	2018 jan - dec
Totalt antal anställda	2	2
varav kvinnor	-	-
Löner, ersättningar m.m.		
Löner och ersättningar till VD	1 415 392	1 409 483
Löner och ersättningar till övriga anställda	821 635	842 482
Löner och ersättningar till styrelse	-	-
Pensionskostnader till VD	338 712	341 076
Pensionskostnader till övriga anställda	72 876	76 458
Sociala kostnader, VD och Styrelse	528 682	524 814
Sociala kostnader, övriga anställda	275 838	278 658
Övriga personalkostnader	34 495	34 841
Summa	3 487 630	3 489 812

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

	2019 jan - dec	2018 jan - dec
Ränteintäkter hänförliga till fastighetslån	70 890 046	77 697 337
Övriga ränteintäkter	262	-
Summa	70 890 308	77 697 337

NOT 8 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE POSTER

	2019 jan - dec	2018 jan - dec
Räntekostnader hänförliga till investerare	69 331 525	76 607 337
Övriga räntekostnader	2 871	9
Summa	69 334 396	76 607 346

NOT 9 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2019 jan - dec	2018 jan - dec
Skatt på årets resultat	1 296 696	1 489 571
Summa	1 296 696	1 489 571
Avstämning effektiv skatt		
Resultat före skatt	5 831 135	6 521 130
Skattekostnad 22 %	1 247 863	1 434 649
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	48 834	54 922
Ej skattepliktiga intäkter	-	-
Redovisad effektiv skatt	1 296 696	1 489 571

NOT 10 UTGIVNA FASTIGHETSLÅN

	2019 jan - dec	2018 jan - dec
Fastighetslån	803 000 000	959 900 000
Summa	803 900 000	959 900 000

	2019 jan - dec	2018 jan - dec
Ingående balans	953 900 000	979 300 000
Nyanskaffningar	104 200 000	104 200 000
Återbetalningar	-255 100 000	-129 600 000
UB finansiella anläggningstillgångar	803 000 000	953 900 000
Redovisat värde	803 000 000	953 900 000

Fastighetslån hänförliga till	Förfalldatum
Apex 1	2018-09-30
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

	2019 jan - dec	2018 jan - dec
Fakturerade ränteintäkter fastighetslån	39 369 583	13 550 575
Summa	39 369 583	13 550 575

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 förpliktigt att betala belopp som inte influiter.

NOT 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2019 jan - dec	2018 jan - dec
Förvaltningsarvode	2 297 500	2 592 972
Övrigt	46 500	-
Summa	2 344 000	2 592 972

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 2019 var allt tillgängligt kapital utlånat.

NOT 14 KAPITAL- OCH VINSTANDELSLÅN

	2019 jan - dec	2018 jan - dec
Amortering inom 0-5 år	886 053 310	964 909 599
Amortering efter 5 år	-	-
Summa	886 053 310	964 909 599

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	2018-09-30	-	-
Apex 2	2019-02-14	-	-
Apex 3	2019-07-07	-	-
Apex 4	2020-01-07	32 773 629	32 999 955
Apex 5	2020-07-03	225 353 748	226 000 000
Apex 6	2021-04-15	230 622 560	232 750 000
Apex 7	2022-02-17	202 529 273	205 000 000
Apex 8	2022-06-22	40 381 796	41 000 000
Apex 9	2021-11-03	89 989 057	91 750 000
Apex 10	2023-06-14	64 403 246	65 500 000
Summa		886 053 309	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:

	2019 jan - dec	2018 jan - dec
Ränteintäkter hänförliga till fastighetslån	68 405 521	76 825 633
Övriga intäkter	635 009	637 707
Förvaltningsarvode	-9 424 722	-10 651 804
Periodiserade kostnader	-4 930 641	-5 769 325
Periodens kostnader	-448 018	-439 134
Utbetalt till låntagare	54 237 149	60 603 077

NOT 15 UPPLUPNA KOSTNADER

	2019 jan - dec	2018 jan - dec
Upplupna räntekostnader	18 737 383	18 782 042
Upplupna personalkostnader	593 532	545 840
Övriga upplupna kostnader	75 000	113 000
Summa	19 405 915	19 440 882

NOT 16 NÄRSTÅENDE

Bolaget har en närstående relation med sitt moderbolag Apikal Holding AB. Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor. Transaktioner mellan bolagen har skett i form av lån. Per periodens slut har moderbolaget en skuld till Apikal Fastighetspartner AB på 1 617 tkr .

Av bolagets utgivna fastighetslån utgör 200 000 tkr utlåning till Hedvig Eleonora Holding AB. Kvalitena AB (publ) är moderbolag till Hedvig Eleonora Holding AB samt delägare i Apikal Fastighetspartner AB. Lånet till Hedvig Eleonora Holding AB är på marknadsmässiga grunder och beslutades inom den ordinarie kreditgivningsprocessen.

NOT 17 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Efterföljande räkenskapsåret slut har även värdepappret Apex 4 (ISIN: SE0006510111) förfallit och återbetalningsdag blev enligt villkor daterade 5 januari 2014.

NOT 18 FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	248 182
Årets resultat	4 534 439
Summa	4 782 621

Styrelsen föreslår att stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägarna, 10 kr per aktie	4 500 000
Balanseras i ny räkning	282 621
Summa	4 782 621

Aktiekapitalet består endast av ett aktieslag.

NOT 19 FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Information om redovisade värden per kategori av finansiella instrument

2019-12-31	Total	Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar			
Fastighetslån	803 000 000	803 000 000	-
Kundfordringar	39 369 583	39 369 583	-
Övriga fordringar	98 719	98 719	-
Fordran koncernföretag	2 635 103	2 635 103	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 344 000	2 344 000	-
Kassa och bank	64 222 469	64 222 469	-
Summa finansiella tillgångar	911 669 874	911 669 874	-
Finansiella skulder			
Kapital- och vinstandelslån	886 053 310	-	886 053 310
Leverantörsskulder	74 620	-	74 620
Övriga skulder	853 407	-	853 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 405 915	-	19 405 915
Summa finansiella skulder	906 387 252	-	906 387 252
2018-12-31			
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

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 11 februari 2020

Patrik Carlstedt
Ordförande

Martin Fredriksson
Verkställande Direktör

Andreas Håkansson

Vår revisionsberättelse har avlämnats
den 11 februari 2020.

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 2019 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidan 5.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidan 5. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. 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 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 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 2019 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, viktiga 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.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidan 5 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen. Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden. En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Apikal Fastighetspartner AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 13 februari 2019. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2013.

Stockholm den 11 februari 2020

KPMG AB

Mårten Asplund

Auktoriserad revisor



