

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

Årsredovisning

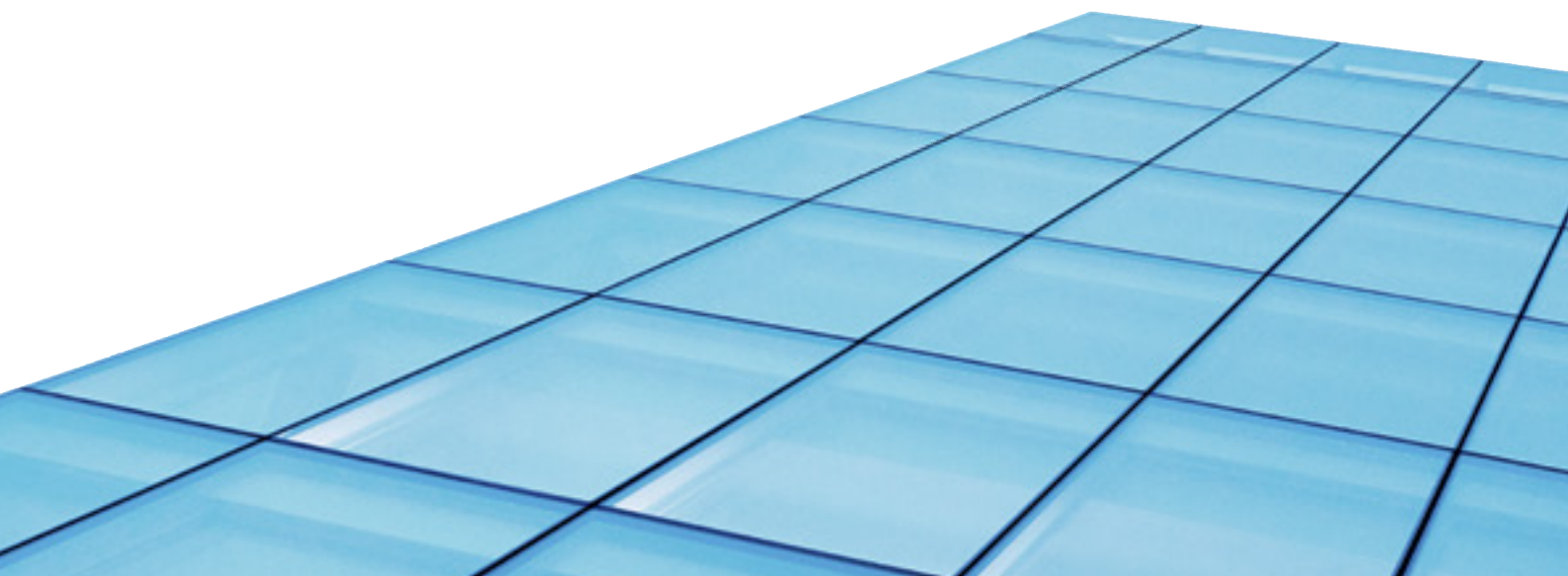
för perioden 1 januari – 31 december 2015



Apikal
Fastighetspartner

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

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



Styrelsen och den Verkställande direktören för Apikal Fastighetspartner AB (publ), org nr 556921-1708, redovisar härmed verksamheten för år 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

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

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

Ägarförhållanden

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

VD HAR ORDET

2015 har bjudit på flera styrkebesked för Apikals affärsmodell vilket bevisats i att vi framgångsrikt stängt fyra emissioner med utlåning av emitterat kapital till sex olika låntagare. För var emission har vi lyckats bredda vår distribution samtidigt som vi påvisat framgångsrikt samarbete med rådgivare och fastighetsbolag. Under perioder i 2015 har vi även fått erfara hur marknaden bromsat in i perioder vilket påverkat ledtider och distribution av Apikals obligationer. Glädjande är att vi på kort tid lyckats bygga en verksamhet och påvisa god intjäningsförmåga vilket lägger en bra finansiell grund för kommande år.

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

Investorare i Apikals emitterade ränteprodukter får ett värdepapper som ger en bra riskjusterad avkastning jämfört med många från fastighetsbolag publikt emitterade obligationer.

Under 2015 skedde byte av ordförande från tidigare Thomas Olsson till Jonas Wetterfors som vi välkomnar i sin nya roll. Thomas Olsson kvarstår fortsatt som ledamot i Apikals styrelse.

UTVECKLING AV BOLAGETS VERKSAMHET

Under året har bolaget genomfört fyra emissioner varav tre varit delemissioner inom ramen för Apex 5. Omsättningen har ökat med 8,2 (från 1,6 till 9,8) mkr vilket främst beror på den ökade emitterade volymen och erhållet arrangörsarvode.

Bolaget har anställt en person som tillträdde sin tjänst i början av 2016.

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 113 mkr)	2019-12-29
Apex 5 (nom. belopp 137 mkr per årets utgång)	2020-07-03

Räntenivån på lånen till investerarna efter avgifter (netto) ligger i det indikerade spannet om 6-8%, 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

En första utökning av Apex 5 avslutades den 12 oktober med ett nominellt belopp på 37 mkr varpå Apex 5 uppgick till 137 mkr. Under december påbörjade ytterligare en utökning vilken stängdes den 12 januari 2016 vilken utökade Apex 5 med ytterligare 55 mkr till totalt 192 mkr. Tillgängligt kapital lånades ut till en befintlig låntagare som ökade sitt lånade belopp.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Vi ser fortsatt stor efterfrågan på kapital av den karaktär som Apikal lånar ut till fastighetsbolag för finansiering av köp, utveckling och underhåll av fastigheter och/eller portföljer av fastigheter. Samtidigt får vi bekräftelse från investerare där Apikal ger dem möjlighet att låna ut pengar till fastighetssektorn via emitterade vinstandelsbevis och obligationer. Under 2016 avser vi att göra fyra ytterligare emissioner av vinstandelsbevis.

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

RESULTAT OCH STÄLLNING

Resultatet efter finansiella poster under året uppgår till 2 015 (16) tkr. Rörelseresultatet för året uppgår till 1 999 (13) tkr. Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid årets slut till 363 000 (89 000) tkr. Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 365 747 (120 067) tkr. Eget Kapital uppgick vid periodens slut till 2 645 (1 050) tkr.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

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

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

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

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

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

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

BOLAGSSTYRINGSRAPPORT

Intern kontroll

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

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

Aktieinnehav

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

Styrelse samt bolagsordning

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

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

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Till styrelsens externa ledamöter utgår arvode enligt bolagsstämmans beslut med 150 000 kr per år. Thomas Olsson, Fredrik Langley, Olof Gustafsson och Martin Fredriksson har av sagt sig styrelsearvodet.

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

FINANSIELLA INSTRUMENT OCH RISKHANTERING

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget är utsatt för framtida risker och osäkerhetsfaktorer som den allmänna ekonomiska utvecklingen, utvecklingen på kapitalmarknaden och även ändringar i det regelverk som omfattar bolagets verksamhet. Utvecklingen för de lån som bolaget ger påverkar naturligtvis också bolagets framtida utveckling. Om dessa är framgångsrika ökar efterfrågan och intresset kring Apikals investererbjudande och vid omvänt scenario blir utsikterna mer negativa. Vidare är det av största vikt för Apikal att hitta tillräckligt attraktiva möjligheter att finansiera fastighetstransaktioner med villkor som överensstämmer med de mål som bolaget satt upp. Apikal följer noggrant utvecklingen på marknaden och den diskussion som förs på myndighetsnivå inom EU, rörande bland annat bankers kapitaltäckningskrav vilka har tydlig bäring på bolagets verksamhet. Bolaget håller sig även informerad genom kontakt med externa jurister och rådgivare avseende regulatoriska förändringar som kan ha påverkan på dess verksamhet.

Finansiella Risker

Bolaget är utsatt för främst kreditrisk, likviditetsrisk och marknadsrisk.

Kreditrisk

Apikals verksamhet utgörs av fastighetslån med lämpliga säkerheter på tillgångssidan. Respektive låntagares kreditvärdighet, och därmed förknippad nödvändig avkastning, bedöms i samband med utlåningstillfället. Bolagets bedömning av risk- och prissättning tar bland annat hänsyn till fastighetens värdering, fastighetsägarens skuldsättningsgrad och stabiliteten hos fastighetsägarens hyresgäster. Baserat på bedömningen bestäms vilken lägsta ränta och villkor som respektive engagemang bör ha. Samtliga engagemang följs löpande för bedömning av 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 prISRISKEN. Den marknadsrisk som främst påverkar bolaget utgörs av ränterisk. Apikals utlåning sker till fast ränta och ersättningen till andelsinnehavarna betalas från den ränta som utlåningen genererar. Inlåningen sker till rörlig ränta med ett avtalat förvaltningsarvode som tillfaller bolaget. Det innebär att räntemarginalen förblir oförändrad över tid. Verksamheten genererar således ingen reell ränterisk.

ÖVRIGT

Bolagets kapital- och vinstandelsbevis är, eller i proses 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 årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	549 504
Årets resultat	1 595 553
Summa	2 145 057

Styrelsen föreslår att stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Aktieägartillskott återbetalas	750 000
Utdelning till aktieägarna	1 000 000
Balanseras i ny räkning	395 057
Summa	2 145 057

Den föreslagna utdelningen till aktieägarna medför att bolagets justerade soliditet efter utdelning per bokslutstillfälle uppgår till 6 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 företagets egna kapital såsom det redovisas i årsredovisningen är tillräckligt stort i förhållande till verksamhetens omfattning och risk.

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	9 849 828	1 601 399
Övriga rörelseintäkter	4	229 087	0
		10 078 915	1 601 399
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5	-6 183 728	-1 245 472
Personalkostnader	6	-1 896 126	-342 916
Rörelseresultat		1 999 061	13 011
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	7	20 745 001	6 777 608
Räntekostnader och liknande poster	8	-20 729 478	-6 774 958
Resultat före skatt		2 014 584	15 661
Skatt på årets resultat	9	-419 031	-46 140
Årets resultat*		1 595 553	-30 479

* Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

BALANSRÄKNING

	Not	2015 31-dec	2014 31-dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Utgivna fastighetslån	10	363 000 000	89 000 000
Summa anläggningstillgångar		363 000 000	89 000 000
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	11	2 984 000	1 504 072
Övriga fordringar		166	12 344
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	2 055 167	431 778
Kassa och bank	13	9 069 656	32 680 070
Summa omsättningstillgångar		14 108 989	34 628 264
Summa tillgångar		377 108 989	123 628 264
Eget Kapital			
Aktiekapital (antal aktier 500 000 st, kvotvärde 1 kr)		500 000	500 000
Balanserade vinstmedel		549 504	579 983
Årets resultat		1 595 553	-30 479
Summa eget kapital		2 645 057	1 049 504
Långfristiga skulder			
Kapital- och vinstandelslån	14	365 746 861	120 066 870
Summa långfristiga skulder		365 746 861	120 066 870
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-	11 250
Skulder till koncernföretag		734 158	-
Aktuella skatteskulder		419 031	-
Övriga skulder		57 119	22 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	7 506 763	2 478 640
Summa kortfristiga skulder		8 717 071	2 511 890
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		377 108 989	123 628 264
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter för egna skulder		inga	inga
Ansvarsförbindelser		inga	inga

RAPPORTER ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

2014-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 jan 2014	500 000	0	-170 017	329 983
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		-170 017	170 017	0
Årets resultat			-30 479	-30 479
Transaktioner med aktieägare				0
Aktieägartillskott		750 000		750 000
Utgående balans per 31 dec 2014	500 000	579 983	-30 479	1 049 504

Erhållna villkorade aktieägartillskott från moderföretaget uppgår till 750 000 kr.

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

Erhållna villkorade aktieägartillskott från moderföretaget uppgår till 750 000 kr. Styrelsen föreslår att villkorade aktieägartillskott återbetalas med 750 000 kr. Vidare föreslås 1 000 000 utdelas till aktieägarna.

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

	Not	2015 jan - dec	2014 jan - dec
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		2 014 584	15 661
Förändringar i rörelsekapitalet			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		-3 091 139	-1 869 564
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		5 786 150	2 413 428
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 709 595	559 525
Investeringsverksamheten			
Utgivna fastighetslån		-274 000 000	-89 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-274 000 000	-89 000 000
Finanseringsverksamheten			
Emission av vinstandelslån		245 679 991	80 889 556
Erhållna aktieägartillskott		0	750 000
Kassaflöde från finanseringsverksamheten		245 679 991	81 639 556
Periodens kassaflöde		-23 610 414	-6 800 919
Likvida medel vid periodens början		32 680 070	39 480 989
Periodens kassaflöde		-23 610 414	-6 800 919
Likvida medel vid periodens slut	11	9 069 656	32 680 070
Betala räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten			
Erhållen ränta		20 745 001	6 777 608
Erlagd ränta		20 729 478	6 774 958

NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

NOT 1 UPPGIFTER OM FÖRETAGET

Denna årsredovisning avges per 31 december 2015 och avser Apikal Fastighetspartner AB (publ). Bolaget är ett svensk-registrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Grev Turegatan 14, 114 46 Stockholm.

NOT 2 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Årsredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 3 februari 2016. Bolagets resultaträkning och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 7 mars 2016.

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

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

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

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

Ändrade redovisningsprinciper

Inga väsentliga ändringar av redovisningsprinciperna sedan föregående räkenskapsår har skett.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Bolaget tillämpar med grund i undantag i RFR 2 inte IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering, utan ÄRL, för finansiella instrument. Rådet för finansiell rapportering har dock föreslagit att IFRS 9 Financial Instruments, som från och med 2018 ersätter IAS 39, till vissa delar ska

tillämpas i juridisk person. För tillämpning övervägs de delar som berör nedskrivningar och vissa delar avseende säkringsredovisning. Regler om säkringsredovisning är inte relevanta för bolaget. Bolaget avvaktar Rådets slutliga ställningstagande innan bedömning av potentiella effekter av nedskrivningsreglerna görs.

IFRS 15 Revenue from contracts with customers har antagits av IASB och under förutsättning att IFRS 15 antas av EU och den tidpunkt för ikraftträdande som IASB föreslagit inte ändras, kommer standarden att tillämpas från och med räkenskapsåret 2018. Standarden innebär nya redovisningsprinciper för intäkter och förväntas innebära ökade krav på upplysningar kring Apikals intäktsredovisning. Intäkter skall redovisas i enlighet med den "femstegsmodell" som IASB presenterat. Standarden förväntas påverka Apikals årsredovisning vad gäller tilläggsupplysningar men ej påverka redovisningen av intäkternas tidpunkt eller storlek i någon väsentlig mening.

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

I övrigt bedöms nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning som publicerats av IASB inte heller komma att ha några väsentliga effekter på företagets redovisning. Varken utgivna eller förväntade kommande ändringar av IFRS planeras att förändra tillämpningen.

Klassificering m.m.

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

Rörelsesegmentrapportering

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

Transaktioner i utländsk valuta

Bolaget har enbart transaktioner i svenska kronor.

INTÄKTER

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

även ett arrangörsarvode från låntagaren. Större delen av Apikals ränteintäkter tillfaller vinstandelslänsinnehavarna.

Ränteintäkter och räntekostnader

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

Inkomstskatt

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

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

Finansiella instrument; redovisning och värdering

Bolaget har valt att i enlighet med undantaget i RFR 2 inte tillämpa reglerna om finansiella instrument i IAS 39. Finansiella anläggningstillgångar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning, medan finansiella omsättningstillgångar värderas enligt lägsta värdets princip. Räntebärande instrument (såsom fastighetslån och kapital- och vinstandelsbevis) värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Se även ovan under ränteintäkter och -kostnader. Bolagets finansiella tillgångar och skulder framgår i not 10 och 14.

Ersättningar till anställda

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

NOT 3 FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING

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

- Kreditrisk
- Likviditetsrisk
- Marknadsrisk

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

	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Fordran på stat och kommun	166	12 344
Fordran på kreditinstitut	9 069 656	32 680 070
Företag	365 984 000	90 504 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 055 167	431 778
Summa	377 108 989	123 628 264

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.

**NOMINELLA KASSAFLÖDEN – KONTRAKTUELLT ÅTERSTÅENDE LÖPTID
2015-12-31**

Löptids- information	På anfordran	< än 3 mån	> än 3 mån < än 1 år	> än 1 år < än 5 år	Ej finansiella / Utan löptid	Summa redovi- sat värde	Varav förvän- tad tidpunkt för återvinning > 12 månader
Kontraktuell återståendelöptid (redovisat värde) samtförväntad tidpunkt för återvinning 2013							
Tillgångar							
Finansiella anläggningstillgångar				363 000 000		363 000 000	363 000 000
Kundfordringar		2 984 000				2 984 000	
Övriga fordringar	166					166	
Upplupna intäkter		2 055 167				2 055 167	
Kassa och bank	9 069 656					9 069 656	
Summa tillgångar	9 069 822	5 039 167	-	363 000 000	-	377 108 989	363 000 000
Skulder							
Kapital- och vinstandelslån				-372 000 000		-372 000 000	-372 000 000
Övriga skulder till koncernföretag		-734 158				-734 158	
Övriga kortfristi- ga skulder	-10 079	-2 997				-13 076	
Upplupna kostnader	-42 580	-7 420 388	-12 124			-7 475 092	
Summa skulder	-52 659	-8 157 543	-12 124	-372 000 000	-	-380 222 326	-372 000 000
Total skillnad	9 017 163	-3 118 376	-12 124	-9 000 000	-	-3 113 337*	-9 000 000

2014-12-31

Nominella/diskonterade 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 förvän- tad tidpunkt för återvinning > 12 månader
Kontraktuell återståendelöptid (redovisat värde) samtförväntad tidpunkt för återvinning 2014							
Tillgångar							
Finansiella anläggningstillgångar				89 000 000		89 000 000	89 000 000
Kundfordringar		1 504 072				1 504 072	
Övriga fordringar	153	12 191				12 344	
Upplupna intäkter		298 444	133 333			431 777	
Kassa och bank	32 680 070					32 680 070	
Summa tillgångar	32 680 223	1 814 707	133 333	89 000 000	-	123 628 263	89 000 000
Skulder							
Kapital- och vinstandelslån				-125 000 000		-125 000 000	-125 000 000
Leverantörsskulder		-11 250				-11 250	
Övriga kortfristi- ga skulder		-23 963			-41 009	-64 972	
Upplupna kostnader		-2 435 668				-2 435 668	
Summa skulder	-	-2 470 881	-	-125 000 000	-41 009	-127 511 890	-125 000 000
Total skillnad	32 680 223	-656 174	133 333	-36 000 000	-41 009	-3 883 627*	-36 000 000**

* Denna skillnad kommer succesivt återhämtas fram till förfall.

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

MARKNADSRISK

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

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

KÄNSLIGHETSANALYS

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

NOT 4 NETTOOMSÄTTNING

	2015 jan - dec	2014 jan - dec
Arrangörsarvode	6 260 000	128 322
Management Fee	2 874 833	892 261
Övriga intäkter	714 995	580 816
Summa	9 849 828	1 601 399

Övriga röresleintäkter för 2015 om 229 087 kr avser vidarefakturerade kostnader.

NOT 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2015 jan - dec	2014 jan - dec
Kostnad arrangörsarvode	2 905 000	-
Försäljningsprovision	582 071	76 596
Lokalkostnader	170 000	32 000
Övriga konsultkostnader	818 578	338 796
Övriga administrativa kostnader	1 708 079	798 080
Summa	6 183 728	1 245 472

Revisionskostnader
KPMG har under 2015 fakturerat bolaget 88 247 (74 763) kr. Kostnaden avser uteslutande revision av verksamheten och lämnade rapporter. Revisionsarvodet är enligt prospektet en tillåten kostnad och har i sin helhet belastat vinstandelsägarna

NOT 6 PERSONAL

	2015 jan - dec	2014 jan - dec
Medeltalet anställda		
Totalt antal anställda	1	1
varav kvinnor	-	-
Löner, ersättningar m.m.		
Löner och ersättningar till VD	1 238 966	254 755
Löner och ersättningar till styrelse	150 000	-
Pensionskostnader till VD	49 976	-
Sociala kostnader	448 537	83 343
Övriga personalkostnader	8 647	4 818
Summa	1 896 126	342 916

Företagsledningen består av 1 person (andel kvinnor 0 %). Styrelsen består av 5 personer (andel kvinnor 0 %). För 2015 utgår ersättning till Jonas Wetterfors med 150 000 kr. 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

	2015 jan - dec	2014 jan - dec
Ränteintäkter hänförliga till fastighetslån	20 727 278	6 774 238
Övriga ränteintäkter	17 723	3 370
Summa	20 745 001	6 777 608

NOT 8 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE POSTER

	2015 jan - dec	2014 jan - dec
Räntekostnader hänförliga till investerare	20 727 278	6 774 238
Övriga räntekostnader	2 200	720
Summa	20 729 478	6 774 958

NOT 9 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2015 jan - dec	2014 jan - dec
Skatt på årets resultat	419 031	-46 140*
Summa	419 031	-46 140
Avstämning effektiv skatt		
Resultat före skatt	2 014 584	15 661
Skattekostnad 22 %	443 208	-3 445
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	9 189	-9 351
Ej skattepliktiga intäkter	-19	1
Ökning av underskottavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-	-33 345
Minskning av underskottsavdrag från tidigare år	-33 345	-
Redovisad effektiv skatt	419 031	-46 140

*Den redovisade uppskjutna skattefordran har återförts under året då bolaget fortsatt visar förluster under 2014. Bolaget har under året ingen aktuell skatt då det skattemässiga resultatet är negativt. Under 2015 har bolaget gjort en skattemässig vinst vilket har reducerat tidigare års underskott till 0.

NOT 10 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2015 jan - dec	2014 jan - dec
Fastighetslån	363 000 000	89 000 000
Summa	363 000 000	89 000 000

	2015 jan - dec	2014 jan - dec
Ingående balans	89 000 000	-
Nyanskaffningar	274 000 000	89 000 000
UB finansiella anläggningstillgångar	363 000 000	89 000 000
Redovisat värde	363 000 000	89 000 000

Fastighetslån hänförliga till	Förfallodatum
Apex 1	18-09-30
Apex 2	18-09-30
Apex 3	19-05-31
Apex 4	19-12-21
Apex 5	20-06-25

NOT 11 KUNDFORDRINGAR

	2015 jan - dec	2014 jan - dec
Fakturerade ränteintäkter fastighetslån	2 984 000	1 504 072
Summa	2 984 000	1 504 072

Ingen del av kundfordringarna bedöms vara osäkra.

NOT 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2015 jan - dec	2014 jan - dec
Arrangörsarvode	1 130 000	133 333
Management Fee	925 167	298 445
Summa	2 055 167	431 778

NOT 13 KASSA OCH BANK

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

Per den 31 december 2015 var allt tillgängligt kapital utlånat.

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

NOT 14 KAPITAL- OCH VINSTANDELSLÅN

	2015 jan - dec	2014 jan - dec
Amortering inom 2-5 år	365 746 861	39 367 480
Amortering efter 5 år	0	80 699 390
Summa	365 746 861	120 066 870

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

Kapital- och vinstandelslån	Förfall	Redovisat värde	Nominiellt värde
Apex 1	18-10-08	39 779 027	41 000 000
Apex 2	19-02-14	32 881 281	34 000 000
Apex 3	19-07-07	48 478 385	50 000 000
Apex 4	19-12-29	110 536 283	113 000 000
Apex 5	20-07-03	134 109 885	134 000 000
Apex 6	E/T	-38 000	-
Summa		365 746 861	372 000 000

Investerarredovisning

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

	2015 jan - dec	2014 jan - dec
Ränteintäkter hänförliga till fastighetslån	19 007 444	6 950 918
Övriga intäkter	1 142 000	284 779
Management Fee	-2 544 666	-940 320
Periodiserade kostnader	-1 758 354	-840 526
Periodens kostnader	-597 550	-353 807
Utbetalt till låntagare	15 248 874	5 101 044

NOT 15 UPPLUPNA KOSTNADER

	2015 jan - dec	2014 jan - dec
Upplupna räntekostnader	7 117 250	2 359 072
Upplupna personalkostnader	283 505	42 972
Övriga upplupna kostnader	106 008	76 596
Summa	7 506 763	2 478 640

NOT 16 KONCERNFÖRHÅLLANDEN

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

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

NOT 17 NÄRSTÅENDE

Bolaget har en närstående relation med sitt moderbolag. Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor. Transaktioner mellan bolagen har skett i form av avtalat arrangörs- och förvaltningsarvode. Bolaget har också köpt administrativa tjänster från moderbolaget. Under tredje kvartalet 2015 uppgår utgifterna för avtalat arrangörs- och förvaltningsarvode 3 487 tkr samt administrativa tjänster 479 tkr.

Per periodens slut har Apikal en skuld till sitt moderbolag på 734 tkr som består av fakturerat förvaltningsarvode (9 tkr), andel av management fee (185 tkr) samt ej fakturerat arrangörsarvode (540 tkr).

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

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

NOT 18 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

NOT 19 VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

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

Redovisade värden under sammanställningen i Not 10 reflekterar flera faktorer så som värde på underliggande fastighet(er), låntagarens redovisning av finansiella tal samt förändringar i ränteläge. Det finns i nuläget inget som indikerar att redovisat värde väsentligen avviker från marknadsvärde.

Riskminimering vinstandelsbevis

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

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



NOT 20 FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Information om redovisade värden per kategori av finansiella instrument

2015-12-31	Total	Klassificering enligt IFRS 7	
		Låne- och kundfordringar	Andra finansiella skulder
Finansiella tillgångar			
Fastighetslån	363 000 000	363 000 000	-
Kundfordringar	2 984 000	2 984 000	-
Övriga fordringar	-	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 055 167	2 055 167	-
Kassa och bank	9 069 656	9 069 656	-
Summa finansiella tillgångar	377 108 823	377 108 823	-
Finansiella skulder			
Kapital- och vinstandelslån	372 000 000	-	372 000 000
Leverantörsskulder	-	-	-
Övriga skulder	57 119	-	57 119
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 506 763	-	7 506 763
Summa finansiella skulder	379 563 882	-	379 563 882
2014-12-31		Klassificering enligt IFRS 7	
	Total	Låne- och kundfordringar	Andra finansiella skulder
Finansiella tillgångar			
Fastighetslån	89 000 000	89 000 000	-
Kundfordringar	1 504 072	1 504 072	-
Övriga fordringar	12 344	12 344	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	431 778	431 778	-
Kassa och bank	32 680 070	32 680 070	-
Summa finansiella tillgångar	123 628 264	123 628 264	-
Finansiella skulder			
Kapital- och vinstandelslån	125 000 000	-	125 000 000
Leverantörsskulder	11 250	-	11 250
Övriga kortfristiga skulder	64 972	-	64 972
Upplupna kostnader	2 435 668	-	2 435 668
Summa finansiella skulder	127 511 890	-	127 511 890

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

STYRELSENS INTYGANDE

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

UNDERTECKNANDE

Stockholm den 3 februari 2016

Martin Fredriksson
Verkställande Direktör

Jonas Wetterfors
Ordförande

Olof Gustafsson

Fredrik Langley

Thomas Olsson

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 4 februari 2016.

KPMG AB

Mårten Asplund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Apikal Fastighetspartner AB (Publ)
Org nr 556921-1708

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Apikal Fastighetspartner AB (Publ) för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av bolagets finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och enligt årsredovisningslagen. En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Förvaltningsberättelsen och bolagsstyrningsrapporten är förenliga med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Apikal Fastighetspartner AB (Publ) för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

Uttalanden

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

Stockholm den 4 februari 2016

KPMG AB

Mårten Asplund

Auktoriserad revisor

