

Apikal Fastighetspartner II AB (Publ)

Org.nr. 559171-3457 lämnar härmed

**Historisk finansiell information
för perioden 13 september – 30 september 2018**

| RESULTATRÄKNING | 2018 |
|------------------------------------|--------------------------|
| | 13 sept - 30 sept |
| Rörelsens intäkter | |
| Nettoomsättning | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | 0 |
| | 0 |
| Rörelsens kostnader | |
| Övriga externa kostnader | 0 |
| Personalkostnader | 0 |
| Rörelseresultat | 0 |
| Finansiella poster | |
| Ränteintäkter och liknande poster | 0 |
| Räntekostnader och liknande poster | 0 |
| Resultat före skatt | 0 |
| Skatt på periodens resultat | 0 |
| Periodens resultat | 0 |

*Bolaget registrerades den 13 september 2018 och därav finns inga jämförelseperioder.

| BALANSRÄKNING | 2018 |
|---------------------------------------|----------------|
| | 30-sep |
| Tillgångar | |
| <i>Anläggningstillgångar</i> | |
| Summa anläggningstillgångar | 0 |
| <i>Omsättningstillgångar</i> | |
| Kassa och bank | 500 000 |
| Summa omsättningstillgångar | 500 000 |
| Summa tillgångar | 500 000 |
| Eget kapital | |
| Aktiekapital | 500 000 |
| Periodens resultat | 0 |
| Summa eget kapital | 500 000 |
| Långfristiga skulder | |
| Summa långfristiga skulder | 0 |
| Kortfristiga skulder | |
| Summa kortfristiga skulder | 0 |
| Summa eget kapital och skulder | 500 000 |

*Bolaget registrerades den 13 september 2018 och därav finns inga jämförelseperioder.

N

| FINANSERINGSANALYS | 2018 |
|--|----------------|
| | sept |
| Den löpande verksamheten | |
| Rörelseresultat | 0 |
| Erhållen ränta | 0 |
| Erlagd ränta | |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelseresultat | 0 |
| Förändringar i rörelsekapitalet | |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 0 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 0 |
| Finansieringsverksamheten | |
| Erhållna ovillkorade aktieägartillskott | 0 |
| Upptagna lån | 0 |
| Nyemission | 500 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 500 000 |
| Årets kassaflöde | 500 000 |
| Likvida medel vid årets början | |
| Likvida medel vid årets slut | 500 000 |

*Bolaget registrerades den 13 september 2018 och därav finns inga jämförelseperioder.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Bolagets historiska finansiella information, 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 Fastighetspartner II AB innehar inga dotterföretag, varför ingen koncernredovisning upprättas.

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

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

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

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Ändrade redovisningsprinciper

Inga väsentliga ändringar av redovisningsprinciperna sedan föregående räkenskapsår har skett. Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas IFRS 16 Leasing, som ska tillämpas från och med 2019, kommer så länge undantaget i RFR 2 består inte att påverka bolagets redovisning. I övrigt bedöms nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning som publicerats av IASB inte heller komma att ha några väsentliga effekter på företagets redovisning.

Varken utgivna eller förväntade kommande ändringar av IFRS planeras att förändra tillämpas.

Klassificering m.m.

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

Rörelsesegmentrapportering

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

Transaktioner i utländsk valuta

Bolaget har enbart transaktioner i svenska kronor.

Intäkter

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

Apikal Fastighetspartner II ABs intäkter omfattar förvaltningsarvode på emitterad volym. I samband med utgivning av nya lån erhåller Apikal Fastighetspartner II AB även ett arrangörsarvode från låntagaren. Större delen av Apikal Fastighetspartner II ABs ränteintäkter tillfaller vinstandelslännehavarna.

Vidare redovisas intäkter till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget samt att intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränteintäkter och räntekostnader

Ränteintäkter respektive -kostnader på utlåning i form av fastighetslån respektive upplåning i form av kapital- och vinstandelslån redovisas enligt effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde.

A

na

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.

Ersättningar till anställda

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

Kundfordringar

Kundfordringarna utgörs av fakturerade ränteintäkter på nämnda lån och management fees. Förväntade kreditförluster på management fees bedöms vara oväsentliga med anledning av de relativt små beloppen och den korta löptiden.

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.

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

Likvida medel är placerade hos banker med hög kreditvärdighet, varvid förväntade kreditförluster är oväsentliga. Några kreditförluster i enlighet med IFRS 9 redovisas därför inte

Stockholm 2018-10-11



Martin Fredriksson

Revisors rapport avseende nya finansiella rapporter över historisk finansiell information

Till bolagsstämman i Apikal Fast II AB, org. nr 559171-3457

Uttalanden

Vi har utfört en revision av de finansiella rapporterna för Apikal Fast II AB på s. 1-5, som omfattar balansräkningen per den 30 september 2018 och resultaträkningen och kassaflödesanalysen för perioden 13 september 2018 till 30 september 2018 samt en beskrivning av väsentliga redovisningsprinciper.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för de finansiella rapporterna

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att de finansiella rapporterna tas fram och presenteras på ett sådant sätt att de ger en rättvisande bild av finansiell ställning, resultat, förändringar i eget kapital och kassaflöde i enlighet med International Financial Reporting Standards så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen och kompletterande tillämplig normgivning.

Denna skyldighet innefattar utformning, införande och upprätthållande av intern kontroll som är relevant för att ta fram och på rättvisande sätt presentera de finansiella rapporterna utan väsentliga felaktigheter, oavsett om de beror på oegentligheter eller fel. Styrelsen ansvarar även för att de finansiella rapporterna tas fram och presenteras enligt kraven i prospektförordningen 809/2004/EG.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om de finansiella rapporterna på grundval av vår revision. Vi har utfört vår revision i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av finansiell information i prospekt. Det innebär att vi följer FARs etiska regler och har planerat och genomfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att de finansiella rapporterna inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Vi är oberoende i förhållande till Apikal Fast II AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

En revision i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av finansiell information i prospekt innebär att utföra granskningsåtgärder för att få revisionsbevis som bestyrker belopp och upplysningar i de finansiella rapporterna. De valda granskningsåtgärderna baseras på vår bedömning av risk för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna oavsett om de beror på oegentligheter eller fel. Vid riskbedömningen överväger vi den interna kontroll som är relevant för bolagets framtagande och rättvisande presentation av de finansiella rapporterna som en grund för att utforma de revisionsåtgärder som är tillämpliga under dessa omständigheter men inte för att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innebär också att utvärdera tillämpligheten av använda redovisningsprinciper och rimligheten i de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort samt att utvärdera den samlade presentationen i de finansiella rapporterna.

Grund för uttalanden

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

Uttalande

Enligt vår uppfattning ger de finansiella rapporterna en rättvisande bild i enlighet med International Financial Reporting Standards så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen och kompletterande tillämplig normgivning av Apikal Fast II ABs ställning per den 30 september 2018 och resultat för perioden 13 september 2018 till 30 september 2018.

Stockholm den 12 oktober 2018

KPMG AB

Mårten Asplund

Auktoriserad revisor