



Apikal
Fastighetspartner

Styrelsen och den Verkställande direktören för

Apikal Fastighetspartner AB (publ)

Org.nr. 556921-1708 lämnar härmed

Årsredovisning

för perioden 1 januari – 31 december 2022

Innehållsförteckning

Innehåll

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Rapporter över förändringar i eget kapital	10
Rapport över kassaflöden	11
Noter till de finansiella rapporterna	12
Undertecknande.....	28
Revisionsberättelse	

Styrelsen och den Verkställande direktören för Apikal Fastighetspartner AB (publ), org nr 556921-1708, redovisar härmed verksamheten för år 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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 till kommersiellt förvaltade bostadsfastigheter.

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.

VD har ordet

Arbetet under 2022 har primärt varit hantering av befintliga krediter i Apikal. Ändrade marknadsförutsättningarna med stigande räntor och en i perioder illikvid obligationsmarknad har för flera fastighetsbolag inneburit utmaningar och justerade framtidsprognoser.

Apikal har under senaste kvartalet påbörjat arbete med att utforma bolagets framtida strategi.

Utveckling av bolagets verksamhet

Under 2022 gjordes inga nya emissioner i Apikal Fastighetspartner AB utan fokus har primärt legat på hantering av konkursförfarandet i Apex 5, befintliga lån, amorteringar och vidareutlåning.

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

Apex 5 (nom. Belopp 226 mkr)	2023-12-31
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

Apikal Fastighetspartner AB (publ) initierade ett skriftligt förfarande för innehavarna av kapital- och vinstandelslånen med ISIN SE0007100557 utgivna av Apikal i enlighet med villkor för kapital- och vinstandelslån för Apex 5, ursprungligen daterade den 22 juni 2015.

Innehavarna fattade den 1 juli 2022 beslut i det skriftliga förfarande som initierades den 9 juni 2022 att godkänna förslagen om ingående av en förlikning med Nordic City Properties AB (publ) och dess koncernbolag. Samtidigt fattades beslut att Villkoren ska fortsatt tillämpas till och med 31 december 2023. Den andelsägarkommitté som utsetts av innehavarna av Andelslånen fick sitt mandat förlängt som längst till detta datum.

Efter räkenskapets utgång har ett avtal träffats mellan Apikal Fastighetspartner AB och Nordic City Properties AB (publ) i linje med det skriftliga förfarande som initierades av Apikal Fastighetspartner AB den 9 juni 2022. Som följd av detta har nedläggning av Nordic City Properties AB (publ) konkurs påbörjats och bolaget blir därefter skyldig att återbetala Apikal Fastighetspartner AB lånet per det tidigare av 6 månader från lagakraftvunnen detaljplan avseende Farsta Sillö 5 och den 31 december 2023.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Apikal har under senaste kvartalet påbörjat arbete med att utforma bolagets framtida strategi. Förhoppningen är att under 2023 återigen kunna fokusera på nyutlåning där vi redan nu för dialog med flertal aktörer om finansieringsmöjligheter.

Resultat och ställning

Resultatet efter finansiella poster under året uppgår till -1 383 (1 937) tkr.
Rörelseresultatet för året uppgår till -1 408 (1 295) tkr.

Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid årets slut till 124 945 (471 207) tkr.

Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 128 735 (525 452) tkr.

Eget Kapital uppgick vid periodens slut till 940 (2 323) tkr.

Flerårsjämförelse

	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Totala tillgångar	130 506 109	530 598 048	848 027 354	911 800 171	991 187 963
Eget kapital	939 821	2 322 728	6 549 757	5 282 622	5 748 183
Soliditet*	1%	0%	1%	1%	1%
Justerad soliditet (%)**	17%	4%	21%	8%	15%
Årets resultat	(1 382 907)	1 522 971	5 767 135	4 534 439	5 031 566
Rörelseresultat	(1 407 636)	1 295 441	5 884 832	4 275 223	5 431 146
Avkastning på eget kapital(%)***	0%	66%	88%	86%	87%
Avkastning på totalt kapital(%)****	0%	0%	1%	0%	0%
Antal anställda vid periodens slut	1	2	2	2	2
Rörelseresultat per anställd	(1 407 636)	647 721	2 942 416	2 137 612	2 715 573

*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 3. 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 investerarerbjudande och vid omvänt scenario blir utsikterna mer negativa. Vidare är det av största vikt för Apikal att hitta tillräckligt attraktiva möjligheter att finansiera fastighetstransaktioner med villkor som överensstämmer med de mål som bolaget satt upp. Apikal följer noggrant utvecklingen på marknaden och den diskussion som förs på myndighetsnivå inom EU, rörande bland annat bankers kapitaltäckningskrav vilka har tydlig bäring på bolagets verksamhet. Bolaget håller sig även informerad genom kontakt med externa jurister och rådgivare avseende regulatoriska förändringar som kan ha påverkan på dess verksamhet.

Finansiella Risker

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

Kreditrisk

Apikals verksamhet utgörs av fastighetslån med lämpliga säkerheter på tillgångssidan. Respektive låntagares kreditvärdighet, och därmed förknippad nödvändig avkastning, bedöms i samband med utlåningstillfället. Bolagets bedömning av risk- och prissättning tar bland annat hänsyn till fastighetens värdering, fastighetsägarens skuldsättningsgrad och stabiliteten hos fastighetsägarens hyresgäster. Baserat på bedömningen bestäms vilken lägsta ränta och villkor som respektive engagemang bör ha. Samtliga engagemang följs löpande för bedömning av eventuellt reserveringsbehov. Investeringarna i vinstandelsbevisen står full kreditrisk i utlåningen och Apikals exponering mot fastighetslån medför därför ingen reell kreditrisk för bolaget.

Likviditetsrisk

Bolagets likviditetsrisk består i huvudsak av möjligheten att ej kunna återbetala de emitterade kapital- och vinstandelsbevisen. Andelsägarna är beroende av att fastighetslåntagaren kan återbetala utlånade medel. Återbetalningen av kapital- och vinstandelsbevis sker i takt med att fastighetslånen förfaller till betalning och likviditet inflyter eller i takt med att avkastningen realiseras. 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, 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 kr	
Balanserat resultat	1 822 728
Årets Resultat	(1 382 907)
Summa	439 821
Styelsen föreslår att stående vinstmedel disponeras enligt följande	
Balanseras i ny räkning	439 821
Summa	439 821

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

Resultaträkning

	Not	2022 <u>jan-dec</u>	2021 <u>jan-dec</u>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	1 551 576	5 741 875
Övriga rörelseintäkter		915 186	735 586
		2 466 762	6 477 461
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5	(2 379 006)	(1 784 378)
Personalkostnader	6	(1 495 392)	(3 397 642)
Rörelseresultat		(1 407 636)	1 295 441
Finansiella poster			
Ränteutäkter och liknande poster	7	8 743 051	47 332 288
Räntekostnader och liknande poster	8	(8 718 321)	(46 690 832)
Förändring i verkligt värde utgivna fastighetslån		(142 511 542)	16 632 014
Förändring i verkligt värde kapital- och vinstandelslån		142 511 542	(16 632 014)
Resultat före skatt		(1 382 907)	1 936 897
Skatt på årets resultat	9	-	(413 926)
Årets resultat*		(1 382 907)	1 522 971

*Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

Balansräkning

		2022 31-dec	2021 31-dec
Tillgångar	Not		
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Utgivna fastighetslån	10	-	62 593 974
Summa anläggningstillgångar		-	62 593 974
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Utgivna fastighetslån	10	124 945 479	408 613 047
Övriga fordringar		297 089	824 710
Fordran koncernföretag	15	4 200	3 400
Aktuella skattefordringar		110 883	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	163 750	778 750
Kassa och bank	12	4 984 708	57 784 167
Summa omsättningstillgångar		130 506 109	468 004 074
Summa tillgångar		130 506 109	530 598 048
Eget kapital			
Aktiekapital		500 000	500 000
Balanserade vinstmedel		1 822 728	299 757
Periodens resultat		(1 382 907)	1 522 971
Summa eget kapital		939 821	2 322 728
Långfristiga skulder			
Kapital- och vinstandelslån	13	-	64 629 374
Summa långfristiga skulder		-	64 629 374
Kortfristiga skulder			
Kapital- och vinstandelslån	13	128 734 976	460 822 780
Leverantörsskulder		163 646	1 618 397
Aktuella skatteskulder		-	258 270
Skuld koncernföretag		58 606	59 406
Övriga skulder		29 683	214 311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	579 377	672 782
Summa kortfristiga skulder		129 566 288	463 645 946
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		130 506 109	530 598 048

Rapporter över förändringar i eget kapital

2022-12-31

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat		
Ingående balans per 1 jan 2022	500 000	299 757	1 522 971		2 322 728
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		1 522 971	(1 522 971)		-
Periodens resultat			(1 382 907)		(1 382 907)
Utgående balans per 31 december 2022	500 000	1 822 728	(1 382 907)		939 821

2021-12-31

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat		
Ingående balans per 1 jan 2021	500 000	282 622	5 767 135		6 549 757
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		5 767 135	(5 767 135)		-
Periodens resultat			1 522 971		1 522 971
Utdelning		(5 750 000)			(5 750 000)
Utgående balans per 31 december 2021	500 000	299 757	1 522 971		2 322 728

Under 2021 lämnades utdelning med 11,50 kr per aktie, totalt 5 750 000kr

Rapport över kassaflöden

	2022 <u>jan-dec</u>	2021 <u>jan-dec</u>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	(1 382 907)	1 936 897
Betald inkomstskatt	(369 153)	(842 224)
	(1 752 060)	1 094 673
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	4 891 021	7 761 326
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	(7 504 438)	(9 053 954)
Kassaflöde från den löpande verksamheten	(4 365 477)	(197 955)
Investeringsverksamheten		
Utgivna fastighetslån	-	(20 000 000)
Återbetalda fastighetslån	200 000 000	377 300 000
Kassaflöde från Investeringsverksamhet	200 000 000	357 300 000
Finansieringsverksamheten		
Utdelning	-	(5 750 000)
Emission av vinstandelslån	331 562	1 798 945
Återbetalning av vinstandelslån	(248 765 544)	(322 210 390)
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	(248 433 982)	(326 161 445)
Periodens kassaflöde	(52 799 459)	30 940 600
Likvida medel vid periodens början	57 784 167	26 843 567
Periodens kassaflöde	(52 799 459)	30 940 600
Likvida medel vid periodens slut	4 984 708	57 784 167
Betalda räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten		
Erhållen ränta	8 743 051	47 332 288
Erlagd ränta	8 718 321	46 690 832

Noter till de finansiella rapporterna

Not 1 Uppgifter om företaget

Denna årsredovisning avges per 31 december 2022 och avser Apikal Fastighetspartner AB (publ). Bolaget är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Strandvägen 5A, 114 51 Stockholm.

Not 2 Redovisningsprinciper

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

Årsredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 16 februari 2023. Bolagets resultaträkning och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 9 mars 2023.

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

Utgivna fastighetslån respektive emitterade kapital- och vinstandelslån redovisas till verkligt värde. Övriga tillgångar och skulder redovisas baserat på anskaffningsvärden / nominella belopp.

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.

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 förtidstillämpas.

Klassificering m.m.

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

Rörelsesegmentrapportering

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

Transaktioner i utländsk valuta

Bolaget har enbart transaktioner i svenska kronor.

Intäkter

Apikals intäkter omfattar främst förvaltningsarvode på emitterad volym som intäktsförlöpande. 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 som presenteras för på utlåning i form av fastighetslån respektive upplåning i form av kapital- och vinstandelslån redovisas enligt effektivräntemetoden, även om fastighetslånen och kapital- och vinstandelslånen i övrigt redovisas till verkligt värde via resultatet. 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

Utgivna fastighetslån och emitterade kapital- och vinstandelslån redovisas till verkligt värde via resultatet, med ränteintäkts- och räntekostnadskomponenterna utbrutna och presenterade som ränteintäkter och räntekostnader.

Anledningen till att valet gjorts att redovisa dessa poster till verkligt värde via resultatet är inkonsekventa effekter i resultat- och balansräkning ('accounting mismatch') annars skulle uppstå. Om redovisningen skulle baseras på upplupet anskaffningsvärde och hänsyn tas till principerna för förväntade kreditförluster vid värdering av utgivna fastighetslån, skulle skillnader uppstå mellan de redovisade värdena på utgivna fastighetslån å ena sidan och kapital- och vinstandelslån å andra sidan, med anledning av att modellen för förväntade kreditförluster inte gäller för finansiella skulder. Eftersom bolaget inte står någon kredit-, ränte- eller annan risk i relation till utgivna fastighetslån, utan dessa risker absorberas av kapital- och vinstandelslånen, skulle upplupet anskaffningsvärde leda till nämnda inkonsekventa effekter i resultat- och balansräkning.

Den skillnad som finns i balansräkningen mellan verkligt värde på de utgivna fastighetslånen respektive kapital- och vinstandelslånen utgörs av medel i bolagets kassa och bank som inte ännu betalats vidare till investerarna eller investerats för investerarnas räkning.

Värderingen till verkligt värde baseras i första hand på transaktionspriser mellan investerare i kapital- och vinstandelslånen. Sådana priser används i de fall de bedöms vara tillräckligt nära i tid till rapporteringsperiodens slut och inga väsentliga förändringar bedöms ha skett i värdet efter transaktionstidpunkten. Transaktionspriset ger verkligt värde på kapital- och vinstandelslånen. Verkligt värde på utgivna fastighetslån beräknas som verkligt värde på nämnda skuld minus belopp som låntagare betalat till bolaget och som bolaget inte ännu betalat vidare till innehavare av kapital- och vinstandelslånen.

I andra hand används för värdering av verkligt värde en värderingsmodell för förväntade kreditförluster över lånets livstid och med justering för likviditetsrabatt som inkluderar transaktionsarrangörens uppskattade spread. Värden enligt denna modell har i möjligaste mån stämts av mot transaktionspriser.

Övriga tillgångar och skulder som utgör finansiella instrument har kort löptid och redovisas till nominella belopp. Kreditriskerna och förväntade kreditförluster är oväsentliga.

Bolagets finansiella tillgångar och skulder framgår i not 10 och 13.

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
- Ryktesrisk

Kreditrisk

Verksamheten i bolaget medför exponering mot kreditrisk. Kredit- och motpartsrisk avser risken 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 eventuella åtgärder. 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

	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Fordran på stat och kommun	-	1 691
Fordran på kreditinstitut	4 984 708	57 784 167
Företag	124 945 479	471 207 021
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	163 750	778 750
Summa	130 093 937	529 771 629

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.

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.

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 investerarna, förmånligt agerande som möjligt.

Odiskonterade kassaflöden – kontraktuellt återstående löptid

2022-12-31

Löptids- information	På anfordran	<än 3 mån	>än 3 mån < än 1 år	>än 1 år < än 5 år	Summa redovisat värde	Varav förväntad tidpunkt för återvinning >12 månader
Kontraktuellt återstående löptid (redovisat värde) samt förväntad tidpunkt för återvinning 2022						
Tillgångar						
Finansiella anläggningstillgångar	-	-	124 945 479	-	124 945 479	124 945 479
Kundfordringar	-	-	-	-	-	-
Övriga fordringar	-	407 972	-	-	407 972	-
Fordran koncernföretag	4 200	-	-	-	4 200	-
Upplupna intäkter	-	163 750	-	-	163 750	-
Kassa och bank	4 984 708	-	-	-	4 984 708	-
Summa tillgångar	4 988 908	571 722	124 945 479	-	130 506 109	124 945 479
Skulder						
Kapital- och vinstandelslån	-	-	- 128 734 976	-	- 128 734 976	128 734 976
Leverantörsskulder	-	- 163 646	-	-	- 163 646	-
Övriga skulder	-	- 29 683	-	-	- 29 683	-
Skulder koncernföretag	- 58 606	-	-	-	- 58 606	-
Upplupna kostnader	-	- 579 377	-	-	- 579 377	-
Summa skulder	- 58 606	- 772 706	- 128 734 976	-	- 129 566 288	128 734 976

2021-12-31

Nominella/odiskonterade kassaflöden – kontraktuellt återstående löptid

Löptids- information	På anfordran	<än 3 mån	>än 3 mån < än 1 år	>än 1 år < än 5 år	Summa redovisat värde	Varav förväntad tidpunkt för återvinning >12 månader
Kontraktuellt återstående löptid (redovisat värde) samt förväntad tidpunkt för återvinning 2021						
Tillgångar						
Finansiella anläggningstillgångar	-	195 303 021	213 310 026	62 593 974	471 207 021	471 207 021
Kundfordringar	-	-	-	-	-	
Övriga fordringar	-	824 710	-	-	824 710	
Fordran koncernföretag	3 400	-	-	-	3 400	
Upplupna intäkter	-	778 750	-	-	778 750	
Kassa och bank	57 784 167	-	-	-	57 784 167	
Summa tillgångar	57 787 567	196 906 481	213 310 026	62 593 974	530 598 048	471 207 021
Skulder						
Kapital- och vinstandelslån	-	- 199 950 440	- 260 872 340	- 64 629 374	- 525 452 154	525 452 154
Leverantörsskulder	-	- 1 618 397	-	-	- 1 618 397	
Övriga skulder	-	- 472 581	-	-	- 472 581	
Skulder koncernföretag	- 59 406	-	-	-	- 59 406	
Upplupna kostnader	-	- 672 782	-	-	- 672 782	
Summa skulder	- 59 406	- 202 714 200	- 260 872 340	- 64 629 374	- 528 275 320	525 452 154

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 förändringar i verkliga värden och förändringar i kassaflöden. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstigen.

Apikals utlåning sker till fast ränta och ersättningen till andelsinnehavarna betalas från den ränta som utlåningen genererar. Det vill säga 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 resultat 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

	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Förvaltningsarvode	1 551 576	5 741 875
Summa	1 551 576	5 741 875

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Övriga konsultkostnader	811 641	1 132 406
Övriga administrativa kostnader	1 567 365	651 972
Summa	2 379 006	1 784 378

Revisionskostnader

KPMG har under 2022 fakturerat bolaget 408 500 (100 156) kr. Kostnaden avser revision av verksamheten och med verksamheten förenliga uppdrag samt lämnade rapporter. Revisionsarvodet är enligt prospekten en tillåten kostnad och har under 2022 belastat vinstandelsägarna.

Not 6 Personal

	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Medeltalet anställda		
Totalt antal anställda	1	2
varav kvinnor	-	-
Löner, ersättningar m.m.		
Löner och ersättningar till VD	-	1 359 620
Löner och ersättningar till övriga anställda	979 901	855 360
Löner och ersättningar till styrelsen	-	-
Pensionskostnader till VD	-	307 582
Pensionskostnader till övriga anställda	150 873	65 772
Sociala kostnader, VD och styrelse	-	428 393
Sociala kostnader, övriga anställda	345 334	354 879
Övriga personalkostnader	19 284	26 036
Summa	1 495 392	3 397 642

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 liknande poster

	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Ränteintäkter hänförliga till fastighetslån	8 713 894	47 320 907
Övriga ränteintäkter	29 157	11 381
Summa	8 743 051	47 332 288

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Räntekostnader hänförliga till investerare	8 713 894	46 688 938
Övriga räntekostnader	4 427	1 894
Summa	8 718 321	46 690 832

Not 9 Skatt på årets resultat

	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Skatt på årets resultat	-	413 926
Summa		
Avstämning effektiv skatt		
Resultat före skatt	(1 382 907)	1 936 897
Skattekostnad 20,6%	(284 878)	399 000
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	11 295	14 926
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	273 583	-
Redovisad effektiv skatt	0	413 926

Uppskjuten skattefordran på underskottsavdrag om 1 328 074 har inte redovisats som uppskjuten skattefordran med anledning av att det inte är sannolikt att de kommer att kunna utnyttjas. Dessa saknar förfallotidpunkt.

Not 10 Utgivna fastighetslån

	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Ingående balans	471 207 021	816 674 175
Nyanskaffningar	-	20 000 000
Återbetalningar	(200 000 000)	(377 300 000)
Ränteintäkter	8 713 894	46 688 938
Betalda räntor	(12 463 894)	(51 488 106)
Förändring i verkligt värde	(142 511 542)	16 632 014
UB finansiella anläggningstillgångar	124 945 479	471 207 021
Redovisat värde	124 945 479	471 207 021

IFRS innehåller upplysningskrav om att ange hur stor del av ovanstående förändring i verkligt värde som är hänförlig till förändring i kreditrisk i underliggande tillgångar. Beräkning av förändringar i verkligt värde kopplat till förändringar i kreditrisk kan göras till exempel genom att separera ut den del av värdeändringen som är hänförlig till förändringar i marknadsränteläget och hänföra resterande värdeändring till kreditriskförändringar. En sådan metod att bryta ut andra komponenter än kreditrisk och hänföra resterande del av värdeändringen till kreditrisk ger dock inte användbara belopp för de utgivna fastighetslånen, då handeln i de Apex som givits ut, vilken ligger till grund för värderingarna av verkligt värde, till stor del drivs av andra aspekter än ränteläget och kreditrisk – såsom innehavares likviditetsplanering. Transaktioner genomförs endast sporadiskt och på en illikvid marknad med prissättning som inte är så effektiv som på mer aktiva marknader. Värdeeffekterna av dessa komponenter är inte kända och kan inte separeras ut. En metod med direkt mätning av förändring i kreditrisk, som kan förväntas ha påverkat priserna ger heller inte användbara uppgifter. Uppgifter

om kreditrisk som har sådant samband med priserna i den sporadiska handeln föreligger inte.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Förvaltningsarvode	163 750	778 750
Övriga kostnader	-	-
Summa	163 750	778 750

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

Not 12 Kassa och bank

Avser behållning i kreditinstitut hos Svenska banker med kreditrating A+ enligt Standard & Poors kreditratingsystem.

Per den 31 december 2022 var allt tillgängligt kapital utlånat.

Not 13 Kapital- och vinstandelslån

Förändringen i verkligt värde på kapital- och vinstandelslånen uppgick till 142 511 542 (-16 632 014). Liksom med avseende på förändringarna av verkligt värde för de utgivna fastighetslånen (se not 10) finns upplysningskrav i IFRS om att ange hur stor del av dessa värdeändringar som är hänförlig till förändringar i skuldens kreditrisk. Samma kreditrisk relaterar till både de utgivna fastighetslånen och till kapital- och vinstandelslånen – kreditrisken hos de parter som fastighetslånen utgivits till. Se resonemang i not 10 om avsaknaden av möjligheter att på användbart sätt hänföra viss del av värdeändringarna till förändringar i underliggande kreditrisk.

Verkligt/redovisat värde på kapital och vinstandelslånen uppgår till 128 734 976 (525 452 154). Det återbetalningsbelopp som lånen ger upphov till vid förfall är 291 500 000 (537 500 000).

	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Amortering 2-5 år	-	64 629 374
Amortering efter 5 år	-	-
Summa	0	64 629 374

Kapital- och vinstandelslån	Förfallo- datum	Nominellt värde
Apex 5	2023-12-31	226 000 000
Apex 10	2023-06-14	65 500 000
Summa		291 500 000

Investerarredovisning

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

	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Ränteintäkter hänförliga till fastighetslån	8 713 894	43 873 106
Övriga intäkter	-	-
Förvaltningsarvode	(1 551 576)	(5 635 000)
Periodiserade kostnader	(631 831)	(3 023 932)
Periodens kostnader	(661 103)	(458 785)
Utbetalt till investerare	5 869 384	34 755 389

Not 14 Upplupna kostnader

	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Upplupna personalkostnader	504 377	597 782
Övriga upplupna kostnader	75 000	75 000
Summa	579 377	672 782

Not 15 Närstående

Bolaget har en närståenderelation med sitt moderbolag Apikal Holding AB. Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor. Transaktioner mellan bolagen har skett i form av lån. Per periodens slut har moderbolaget en skuld till Apikal Fastighetspartner AB på 3 tkr.

Not 16 Händelser efter balansdagen

Efter årets utgång har ett avtal träffats mellan Apikal Fastighetspartner AB och Nordic City Properties AB (publ), låntagaren i Apex 5, i linje med det skriftliga förfarande som initierades av Apikal Fastighetspartner AB den 9 juni 2022. Som följd av detta har

nedläggning av Nordic City Properties AB (publ) konkurs påbörjats och bolaget blir därefter skyldig att återbetala Apikal Fastighetspartner AB lånet om 221 500 000 per det tidigare av 6 månader från lagakraftvunnen detaljplan avseende Farsta Sillö 5 och den 31 december 2023.

Not 17 Finansiella tillgångar och skulder

Information om redovisade värden per kategori av finansiella instrument

2022-12-31

	Verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaffningsvärde	Summa
Finansiella anläggningstillgångar			
Fastighetslån	124 945 479		124 945 479
Övriga fordringar		407 972	407 972
Fordran koncernföretag		4 200	4 200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		163 750	163 750
Kassa och bank		4 984 708	4 984 708
Summa finansiella tillgångar	124 945 479	5 560 630	130 506 109
Finansiella skulder			
Kapital- och vinstandelslån	128 734 976		128 734 976
Leverantörsskulder		163 646	163 646
Skuld koncernföretag		58 606	58 606
Övriga skulder		29 683	29 683
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		579 377	579 377
Summa finansiella skulder	128 734 976	831 312	129 566 288

2021-12-31

	Verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaffningsvärde	Summa
Finansiella anläggningstillgångar			
Fastighetslån	471 207 021		471 207 021
Övriga fordringar		824 710	824 710
Fordran koncernföretag		3 400	3 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		778 750	778 750
Kassa och bank		57 784 167	57 784 167
Summa finansiella tillgångar	471 207 021	59 391 027	530 598 048
Finansiella skulder			
Kapital- och vinstandelslån	525 452 154		525 452 154
Leverantörsskulder		1 618 397	1 618 397
Skuld koncernföretag		59 406	59 406
Övriga skulder		472 581	472 581
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		672 782	672 782
Summa finansiella skulder	525 452 154	2 823 166	528 275 320

Verkligt värde bedöms för samtliga finansiella tillgångar och skulder inte skilja sig väsentligt från redovisat värde.

Verkligt värde på fastighetslånen respektive kapital- och vinstandelsbevisen grundas på samma underliggande kassaflöden och risker, vilka utgörs av låntagarnas betalning av ränta och kapitalbelopp och de risker som är sammanknippade med dessa lån. Verkligt värde på dessa uppgår därför till samma belopp, med undantag av den skillnad som uppstår i fall då låntagare betalat belopp till bolaget som bolaget inte ännu betalat vidare till innehavarna av kapital- och vinstandelslånen eller då investerares belopp inte ännu investerats i fastighetslån. Värdet på kapital- och vinstandelslånen är i dessa fall högre än värdet på fastighetslånen, med skillnaden ingående i beloppet för kassa och bank.

Samma värdering ligger därför till grund för verkligt värde på både fastighetslånen och kapital- och vinstandelslånen. I de fall värderingen baseras på transaktioner som skett i andrahandsmarknaden för vinstandelsbevisen, vilken inte är aktiv, utgör värderingen en nivå 2-värdering i hierarkin för verkliga värden. I fall då användbara transaktionspriser saknas används en värderingsmodell, där värderingen klassas i nivå 3 i verkligtvärdehierarkin.

För Apex 5 ökade osäkerheterna inom ramen för pågående konkurs- och relaterade processer under 2022 i sådan grad att värderingsmodeller inte är användbara. Samtal har förts och har i januari 2023 lett till att avtal träffats mellan Apikal Fastighetspartner AB och låntagaren i Apex 5 (se not 16 om händelser efter balansdagen). Tecknandet av detta avtal var en händelse efter utgången av 2022, som inte var känd per 31 december 2022. Den händelsen har därför inte påverkat det verkliga värdet vid utgången av 2022, utan kommer att påverka värderingen under första kvartalet 2023. Våra bedömningar av värden och möjlighet till återbetalning av Apikal utlånat kapital baseras enbart på omständigheter som var kända vid utgången av 2022, den kunskap vi hade fått och de slutsatser vi dragit inom ramen för det då pågående konkursförfarandet. Vi har sammantaget med den stora osäkerheten och bristen på komplett information samt med

de samtal som pågick valt att ge stor tyngd åt negativa signaler i vårt estimat gällande värdering av Apex 5. Vi belyser därför att värdet kan vara lägre men även betydligt högre beroende på resultatet av händelser att komma. Osäkerheterna rör det utgivna fastighetslånets och tillhörande kapital- och vinstandelslåns redovisade värden. Apikals resultat, eget kapital och nettokassaflöde påverkas inte.

I de fall värderingen görs för 'performing loans' med värderingsmodell, vid avsaknad av användbara transaktionspriser, utgår värderingen från nominellt värde och upplupen ränta och baseras på en bedömning av likviditetsrabatt (främst i form av spread uttagen av arrangör), respektive låntagares kreditvärdighet, förväntad förlust vid fallissemang och förväntningar om förtida inlösen. Observerade priser ligger över tid ofta på drygt 97 procent av nominellt belopp. Vid användning av värderingsmodellen är likviditetsrabatten den indatavariabel som har betydande effekt på värderingen. Den har uppskattats till 2,5 procent. Bedömningen av kreditvärdighet baseras vid användning av modellvärdering på uppgifter från UC om sannolikhet för fallissemang och på branschstatistik om förlust vid fallissemang. Vid tillämpning av värderingsmodellen över tid har dessa faktorer tenderat att ha en reducerande effekt på ca 0,002 procent till 0,3 procent. För den Apex som vid utgången av 2021 värderades med ovanstående metod beräknades ett värde på 97,206 procent av nominellt belopp. Denna Apex har återbetalats under 2022. De små effekterna av UC-uppgifterna har varit stabila över innehavda Apex och tid.

Verkliga värden i respektive nivå i verkligtvärdehierarkin

2022-12-31	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Utgivna fastighetslån	62 502 063	62 443 416	124 945 479
Kapital- och vinstandelslån	65 093 376	63 641 600	128 734 976
2021-12-31	Nivå 2	Nivå 3	Summa
Utgivna fastighetslån	195 303 021	275 904 000	471 207 021
Kapital- och vinstandelslån	199 950 440	325 501 714	525 452 154

Avstämning av verkliga värden i nivå 3

Verkligt värde nivå 3 – utgivna fastighetslån

2022-12-31

	Non-performing		Summa
	Performing	(Apex 5)	
Verkligt värde 2021-12-31	60 058 520	215 845 480	275 904 000
Återbetalningar	-	-	0
Ränteintäkter	6 797 227	-	6 797 227
Betalda ränteintäkter	(6 797 227)	-	(6 797 227)
Omklassificering till nivå 2	(62 502 063)	-	(62 502 063)
Förändring i verkligt värde	2 443 543	(153 402 064)	(150 958 521)
Verkligt värde 2022-12-31	0	62 443 416	62 443 416

Omklassificering till nivå 2 har skett med anledning av att transaktionspris i närhet till årets (2022) slut är observerbart.

2021-12-31

	Performing	Non-performing (Apex 5)	Summa
Verkligt värde 2020-12-31	102 437 398	204 737 354	307 174 752
Återbetalningar	(40 000 000)	-	(40 000 000)
Ränteutäkter	7 915 000	14 397 500	22 312 500
Betalda ränteutäkter	(7 915 000)	(11 997 918)	(19 912 918)
Förändring i verkligt värde	(2 378 878)	8 708 544	6 329 666
Verkligt värde 2021-12-31	60 058 520	215 845 480	275 904 000

Verkligt värde nivå 3 – kapital- och vinstandelslån

2022-12-31

	Performing	Non-performing (Apex 5)	Summa
Verkligt värde 2021-12-31	105 156 234	220 345 480	325 501 714
Återbetalningar	(41 000 000)	-	(41 000 000)
Räntekostnader	4 911 624	-	4 911 624
Betalda räntekostnader	(4 911 624)	-	(4 911 624)
Omklassificering till nivå 2	(65 093 376)	-	(65 093 376)
Förändring i verkligt värde	937 142	(156 703 880)	(155 766 738)
Verkligt värde 2022-12-31	0	63 641 600	63 641 600

Omklassificering till nivå 2 har skett med anledning av att transaktionspris i närhet till årets (2022) slut är observerbart.

2021-12-31

	Performing	Non-performing (Apex 5)	Summa
Verkligt värde 2020-12-31	105 254 468	209 237 354	314 491 822
Återbetalningar	-	-	0
Räntekostnader	6 252 204	10 048 412	16 300 616
Betalda räntekostnader	(6 252 204)	(10 048 412)	(16 300 616)
Förändring i verkligt värde	(98 234)	11 108 126	11 009 892
Verkligt värde 2021-12-31	105 156 234	220 345 480	325 501 714

Det enda lån som ingår i nivå 3 per utgången av 2022 är Apex 5. Övriga nivå 3-belopp per utgången av 2021 är antingen återbetalda eller värderade i nivå 2.

Värderingen av Apex 5 baserades på en helhetsbild utifrån utvecklingen av pågående processer fram till 31 december 2022. Någon traditionell värderingsmodell med indatavariabler är inte användbar. Redovisat verkligt värde framgår ovan. Per bokslutstidpunkten bedömdes inga utfall under och över det redovisade värdet vara orimliga. Avseende utvecklingen efter bokslutstidpunkten se not 16 ovan. För Apex 5, liksom för andra tidigare innehavda Apex, är värdeändringar på tillgångssidan och skuldsidan kopplade, med effekt att inga nettoeffekter uppstår på årets resultat och eget kapital vid förändringar i verkligt värde. Med anledning av att förväntansbilden efter att

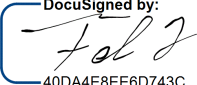
nytt avtal ingåtts efter balansdagen är mer positiv än vid utgången av 2022 är förväntan att verkligt värde på det utgivna fastighetslånet och tillhörande kapital- och vinsandelslån kommer att bedömas vara högre än nuvarande värdering.

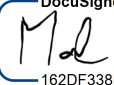
Styrelsens intygande

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, daterat det datum som framgår av vår elektroniska signatur

DocuSigned by:

40DA4E8EE6D743C...
Felix Liebermann
Ordförande

DocuSigned by:

162DF338BF54406...
Martin Fredriksson
Verkställande Direktör

DocuSigned by:

1B383C58DED34FF...
Christer Lindholm

Vår revisionsberättelse har avlämnats det datum som framgår av vår elektroniska signatur.

KPMG AB

DocuSigned by:

81C290967B67411...
Magnus Ripa
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 2022 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 5-6.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 5-6. 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 revisionsssed 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 förbudna 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 18 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 försvåras. 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.

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

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 revisionsssed i Sverige

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 design och implementation av bolagets interna kontroll kopplat till intäkter.

Vi har även verifierat bolagets beräkningar av förvaltningsarvode samt arrangörsarvode utifrån signerade avtal och inspekterat bolagets kreditbedömningar avseende fordringar som ligger till grund för förvaltningsarvodet.

I samband med årsbokslutet har vi testat avklipp avseende intäkter för att säkerställa att intäktsföring skett under rätt period och vi har också inspekterat manuella bokföringsordrar.

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.

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. Risken 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 åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

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

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

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 2022 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 fortlöpa 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och



överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande

om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Apikal Fastighetspartner AB (publ) för år 2022.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 *Revisorns granskning av Esef-rapporten*. Vårt ansvar enligt denna rekommendation 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 bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören

bedömer är nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 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 Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 *Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närallgande tjänster* 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.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen. Vi väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar vi de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 5-6 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevR 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 revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsingar 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 9 mars 2022. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2013.



Stockholm den 2023-02-16

KPMG AB

DocuSigned by:

Magnus Ripa
81C290967B67411...
Magnus Ripa

Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 9FD79DE240374E16932615CAEA3082DC	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: Final Apikal Fastighetspartner AB (publ) ÅR RB 2022.pdf	
Source Envelope:	
Document Pages: 32	Signatures: 5
Certificate Pages: 6	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Sovuthy Oum
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	PO Box 50768
	Malmö, SE -202 71
	sovuthy.oum@kpmg.se
	IP Address: 176.10.159.158

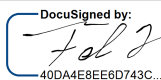
Record Tracking

Status: Original	Holder: Sovuthy Oum	Location: DocuSign
2/16/2023 8:29:22 AM	sovuthy.oum@kpmg.se	

Signer Events

Felix Liebermann
felix.liebermann@nordiska.com
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

DocuSigned by:

40DA4E8EE6D743C...

Timestamp

Sent: 2/16/2023 8:46:38 AM
Viewed: 2/16/2023 10:32:51 AM
Signed: 2/16/2023 10:34:58 AM

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 79.152.111.22
Signed using mobile

Authentication Details

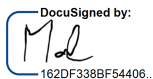
Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 5247e88f-c413-5ca9-bd80-0bddff42c9ac
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2/16/2023 10:32:31 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 2/16/2023 10:32:50 AM
ID: 7c4b7482-95cb-4339-a23a-c1b3a06aaabd

Martin Fredriksson
martin.fredriksson@apikalfastighetspartner.se
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:

162DF338BF54406...

Sent: 2/16/2023 10:35:07 AM
Viewed: 2/16/2023 10:37:09 AM
Signed: 2/16/2023 10:37:33 AM

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 82.209.162.230

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 0f1deb71-eda6-5885-abe6-3f791d9fb9ed
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2/16/2023 10:36:17 AM

Signer Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: 0f1deb71-eda6-5885-abe7-3f791d9fb9ed
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 2/16/2023 2:22:10 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 2/15/2023 9:28:26 AM
 ID: 3f6ec5f6-34da-4ae7-861e-e7cdd032a381

Christer Lindholm
 christer.lindholm@kvalitena.se
 Security Level: Email, Account Authentication
 (None)



Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 90.129.203.43
 Signed using mobile

Sent: 2/16/2023 10:37:47 AM
 Resent: 2/16/2023 4:49:17 PM
 Viewed: 2/16/2023 4:51:39 PM
 Signed: 2/16/2023 4:53:27 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: d3d3bd6a-e443-5aaa-a15c-052dfe4ff1a5
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 2/16/2023 4:51:19 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 2/16/2023 4:51:39 PM
 ID: b03197a7-bec5-488e-b792-419306004b3f

Magnus Ripa
 Magnus.Ripa@kpmg.se
 KPMG AB
 Security Level: Email, Account Authentication
 (None)



Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 195.84.56.2

Sent: 2/16/2023 4:53:36 PM
 Viewed: 2/16/2023 5:14:01 PM
 Signed: 2/16/2023 5:14:19 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01
 Workflow Name: DocuSign ID Verification
 Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
 Identification Method: Electronic ID
 Type of Electronic ID: BankID Sweden
 Transaction Unique ID: 2201253e-6ea5-5e07-af74-c8568240c006
 Country or Region of ID: SE
 Result: Passed
 Performed: 2/16/2023 5:13:45 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
-------------------------	-----------	-----------

Editor Delivery Events	Status	Timestamp
------------------------	--------	-----------

Agent Delivery Events	Status	Timestamp
-----------------------	--------	-----------

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
------------------------------	--------	-----------

Certified Delivery Events	Status	Timestamp
----------------------------------	---------------	------------------

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
---------------------------	---------------	------------------

Witness Events	Signature	Timestamp
-----------------------	------------------	------------------

Notary Events	Signature	Timestamp
----------------------	------------------	------------------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
--------------------------------	---------------	-------------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	2/16/2023 8:46:38 AM
Certified Delivered	Security Checked	2/16/2023 5:14:01 PM
Signing Complete	Security Checked	2/16/2023 5:14:19 PM
Completed	Security Checked	2/16/2023 5:14:19 PM

Payment Events	Status	Timestamps
-----------------------	---------------	-------------------

Electronic Record and Signature Disclosure

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, KPMG AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact KPMG AB:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: dpreporting@kpmg.se

To advise KPMG AB of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at dpreporting@kpmg.se and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from KPMG AB

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to dpreporting@kpmg.se and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with KPMG AB

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to dpreorting@kpmg.se and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify KPMG AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by KPMG AB during the course of your relationship with KPMG AB.