

STYRELSEN OCH DEN VERKSTÄLLANDE DIREKTÖREN FÖR
APIKAL FASTIGHETSPARTNER II AB (PUBL)
ORG.NR. 559171-3457 LÄMNAR HÄRMED

Årsredovisning

för perioden 13 september 2018 – 31 december 2019



Apikal
Fastighetspartner

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

Innehållsförteckning	
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	6
Balansräkning.....	7
Rapporter över förändringar i eget kapital.....	8
Rapport över kassaflöden.....	9
Noter till de finansiella rapporterna	10
Undertecknande	19
Revisionsberättelse.....	20



Styrelsen och den Verkställande direktören för Apikal Fastighetspartner II AB (publ), org nr 559171-3457, redovisar härmed verksamheten för år 2018/2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Bolagets verksamhet omfattar att tillhandahålla lånekapital för fastighetstransaktioner genom att ge ut fastighetsobligationer inom ramen för en fond. Huvudinriktningen är kommersiella fastigheter och kommersiellt förvaltade hyresfastigheter. Fonden (Apikal Fastighetspartner II AB) står under tillsyn av Finansinspektionen i Sverige genom sin auktoriserade AIF-förvaltare med tillstånd att förvalta alternativa investeringsfonder.

Apikal Fastighetspartner II AB (publ) startades den 13 september 2018 och har sitt säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Strandvägen 5A, 114 51 Stockholm.

Ägarförhållanden

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

VD har ordet

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

Apex 2019 har mottagits väl av rådgivare och investerare och vi har gjort två emissioner av kapital- och vinstandelsbevis om totalt 171,85 mkr. Kapital- och vinstandelsbevisen har noterats på Nordic Growth Market (NGM).

Förändrade regelverk och ändrade prospektkrav är en utmaning som kräver kontinuerlig bevakning och något som krävt mycket tid under våren. Vår förhoppning och tro är att vi framöver enklare skall kunna planera och tidsbestämma våra emissioner.

UTVECKLING AV BOLAGETS VERKSAMHET

Första emissionen i Apex 2019 genomfördes 9 maj 2019 med en efterföljande emission den 3 september 2019. Båda emissionerna var publika erbjudande där värdepappret även noterats på Nordic Derivatives Exchange (NDX), en reglerad marknad som drivs av Nordic Growth Market (NGM) AB. Emissionen tecknades i poster om 50 000 kr med minsta teckningspost om fyra andelar där utlåning från första emission lånades ut till tre låntagare. Efter tilläggsemissionen lånades emitterat kapital ut till ytterligare två unika låntagare.

Kupongräntan består av en rörlig del i form av 3-månaders Stibor med golv noll samt en fast del som uppgår till 600 – 625 baspunkter.

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

Företagets verksamhetsår har innefattat två emissioner i Apex 2019. Efterföljande räkenskapsåret noteras inga väsentliga händelser.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Apikal utvärderar kontinuerligt möjligheter att göra ytterligare emissioner inom befintliga ramar av kapital- och vinstandelslån. Givet en marknad med sjunkande avkastning på efterställd skuld ser vi att investerare framgent kommer att få en sjunkande avkastning på eventuella kommande Apex.

RESULTAT OCH STÄLLNING

Resultatet efter finansiella poster under året uppgår till 138 tkr. Rörelseresultatet för året uppgår till 138 tkr.

Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid årets slut till 168 500 tkr.

Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 167 345 tkr.

Eget Kapital uppgick vid periodens slut till 632 tkr

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

	2018/2019
Totala tillgångar	172 884 274
Eget kapital	632 523
Soliditet*	0,4%
Justerad soliditet (%)**	14%
Årets resultat	107 523
Rörelseresultat	138 424
Avkastning på eget kapital (%)***	17%
Avkastning på totalt kapital (%)****	0%
Antal anställda vid periodens slut	-
Rörelseresultat per anställd	-

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

** Beräknat som eget kapital vid periodens slut dividerat med totala tillgångar exklusive fastighetslån vid periodens slut. Måttet beaktar att Apikal inte bär kreditrisken för utlåningen, se not 3.

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

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

BOLAGSSTYRINGSRAPPORT

Intern kontroll

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

löpande på ordinarie styrelsemöten.

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

Aktieinnehav

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

Styrelse samt bolagsordning

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

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

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

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

FINANSIELLA INSTRUMENT OCH RISKHANTERING

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget är utsatt för framtida risker och osäkerhetsfaktorer som den allmänna ekonomiska utvecklingen, utvecklingen på kapitalmarknaden och även ändringar i det regelverk som omfattar bolagets verksamhet. Utvecklingen för de lån som bolaget ger påverkar naturligtvis också bolagets framtida utveckling. Om dessa är framgångsrika ökar efterfrågan och intresset kring Apikals investererbjudande och vid omvänt scenario blir utsikterna mer negativa. Vidare är det av största vikt för Apikal att hitta tillräckligt attraktiva möjligheter att finansiera fastighetstransaktioner med villkor som överensstämmer med de mål som bolaget satt upp.

Apikal följer noggrant utvecklingen på marknaden och den diskussion som förs på myndighetsnivå inom EU, rörande bland annat bankers kapitaltäckningskrav vilka har tydlig bäring på bolagets verksamhet. Bolaget håller sig även informerad genom kontakt med externa jurister och rådgivare avseende regulatoriska förändringar som kan ha påverkan på dess verksamhet.

Finansiella Risker

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

Kreditrisk

Apikals verksamhet utgörs av fastighetslån med lämpliga säkerheter på tillgångssidan. Respektive låntagares kredit-

värdighet, 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 realiserar. Ingen återbetalning av kapital- och vinstandelsbevisen sker utan att likviditet finns varför likviditetsrisken är mycket låg.

Marknadsrisk

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

Apikals utlåning sker till fast ränta och ersättningen till andelsinnehavarna betalas från den ränta som utlåningen genererar. Inlåningen sker till rörlig ränta med ett avtalat förvaltningsarvode som tillfaller bolaget. Det innebär att räntemarginalen förblir oförändrad över tid. Verksamheten genererar således ingen reell ränterisk. Ryktesrisk är risken att bolaget givet en eller flera kredithändelser i utgivna lån, kommer ha svårt att attrahera nytt investerarkapital.

ÖVRIGT

Merparten av bolagets kapital- och vinstandelsbevis är, eller i process att bli, noterade på Nordic Derivatives Exchange (NDX), en reglerad marknad som drivs av Nordic Growth Market (NGM) AB.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	25 000
Årets resultat	107 523
Summa	132 523

Styrelsen föreslår att stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	132 523
Summa	132 523

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2018/2019
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning	4	1 201 909
Övriga rörelseintäkter		418 750
		1 620 659
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	5	-1 482 235
Rörelseresultat		138 424
Finansiella poster		
Ränteintäkter och liknande poster	6	6 918 479
Räntekostnader och liknande poster	7	-6 918 609
Resultat före skatt		138 424
Skatt på årets resultat	8	-30 771
Årets resultat*		107 523

*Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

BALANSRÄKNING

	Not	2019 31-dec
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Utgivna fastighetslån	9	168 500 000
Summa anläggningstillgångar		168 500 000
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	10	933 750
Övriga fordringar		26 369
Fordran på koncernföretag		25 797
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	548 965
Kassa och bank	12	2 849 393
Summa omsättningstillgångar		4 383 274
Summa tillgångar		172 884 274
Eget Kapital		
Aktiekapital (antal aktier 500 000 st, kvotvärde 1 kr)		500 000
Balanserade vinstmedel		25 000
Årets resultat		107 523
Summa eget kapital	17	632 523
Långfristiga skulder		
Kapital- och vinstandelslån	13	167 345 303
Summa långfristiga skulder		167 345 303
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		1 675
Skulder till koncernföretag		1 018 203
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	3 886 570
Summa kortfristiga skulder		4 906 448
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		172 884 274

RAPPORTER ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

2019-12-31

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital 500 000 aktier nom 1 kr	Balanserat resultat	Periodens resultat	
Ingående balans per 2018-09-13	-	-	-	-
Inbetalning aktiekapital	500 000	-	-	500 000
Periodens resultat	-	-	107 523	107 523
<i>Transaktioner med aktieägare</i>				
Ovillkorat aktieägartillskott		25 000		25 000
Utgående balans per 31 dec 2019	500 000	25 000	107 523	632 523



RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

	Not	2018/2019
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster		138 294
Betald inkomstskatt		-56 568
Förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		-1 509 084
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		4 906 448
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 479 090
Investeringsverksamheten		
Utgivna fastighetslån		-168 500 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-168 500 000
Finanseringsverksamheten		
Inbetalt aktiekapital		500 000
Erhållet aktieägartillskott		25 000
Emission av vinstandelslån		167 345 303
Kassaflöde från finanseringsverksamheten		167 870 303
Periodens kassaflöde		2 849 393
Likvida medel vid periodens början		-
Periodens kassaflöde		2 849 393
Likvida medel vid periodens slut	12	2 849 393
Betala räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten		
Erhållen ränta		6 918 479
Erlagd ränta		-6 918 479



NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

NOT 1 UPPGIFTER OM FÖRETAGET

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

NOT 2 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Årsredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 11 februari 2020. Bolagets resultaträkning och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 11 februari 2020.

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

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

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. För redovisning av förväntade kreditförluster på företagets tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde tar företaget hänsyn till att företaget själva inte har någon nettokreditrisk från dessa tillgångar, eftersom kapital- och vinstandelslåneavtalen anger att i den mån låntagare fallerar så kompenseras Apikal till fullo av investerarna i kapital- och vinstandelslånen. Med anledning av att lånefordringar och den kopplade finansieringen med kapital- och vinstandelslån ingås i anslutning till och med avsedd koppling till varandra ses den kreditförstärkning som kapital- och vinstandelslånen ger som en integrerad del av lånefordringsvillkoren. Mot den

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

Ändrade redovisningsprinciper

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

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Publicerade nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning bedöms inte komma att ha några väsentliga effekter på företagets redovisning. Varken utgivna eller förväntade kommande ändringar av IFRS planeras att 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 intäktsförs löpande. I samband med utgivning av nya lån erhåller Apikal även ett arrangörsarvode från låntagaren, vilket redovisas som intäkt när rätten till arrangörsarvodet uppstår. Större delen av Apikals ränteintäkter tillfaller vinstandelslånsinnehavarna.

Ränteintäkter och räntekostnader

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

Inkomstskatt

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

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

Finansiella instrument

Bolaget har valt att i enlighet med undantaget i RFR 2 inte tillämpa reglerna om finansiella instrument i IFRS 9. Finansiella anläggningstillgångar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning, medan finansiella omsättningstillgångar värderas enligt lägsta värdets princip. Räntebärande instrument (såsom fastighetslån och kapital- och vinstandelsbevis) värderas till upplupet anskaffningsvärde med hänsyn till förväntade kreditförluster. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Se även ovan under ränteintäkter och räntekostnader.

Vid bedömning av förväntade kreditförluster tas i beaktande att för det fall låntagare skulle falla, 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.

Kapital- och vinstandelslånen villkor ses i det avseendet som en integrerad del av lånefordringsvillkoren, i och med att lånefordringar och tillhörande finansiering via kapital- och vinstandelslånen utgör en affärsmässig helhet som ingår i anslutning till varandra. Den kreditförstärkning som detta gör att inga kundförluster bedöms uppstå på dessa lånefordringar.

Kundfordringarna utgörs av fakturerade ränteintäkter på nämnda lån och bedöms på motsvarande sätt. Likvida medel är placerade hos banker med hög kreditvärdighet, varvid förväntade kreditförluster är oväsentliga. Förväntade kreditförluster på förvaltningsarvode bedöms vara oväsentliga med anledning av de relativt små beloppen och den korta löptiden.

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

Bolagets finansiella tillgångar och skulder framgår i not 10 och 14.

Ersättningar till anställda

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

NOT 3 FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING

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

- Kreditrisk
- Likviditetsrisk
- Marknadsrisk
- Rykterisk

Kreditrisk

Verksamheten i bolaget medför exponering mot kreditrisk. Kredit- och motpartsrisik avser den risk som föreligger att bolagets motparter av en eller annan orsak helt eller delvis inte uppfyller avtalade förpliktelser. Apikals verksamhet utgörs av fastighetslån med lämpliga säkerheter på tillgångssidan. Respektive låntagares kreditvärdighet, och därmed förknippad nödvändig avkastning, bedöms i samband med utlåningstillfället. Bolaget gör en intern bedömning av risk och prissättning som bland annat tar hänsyn till fastighetens värdering, fastighetsägarens skuldsättningsgrad och stabiliteten hos fastighetsägarens hyresgäster. Baserat på denna bedömning bestäms vilken lägsta ränta och villkor som respektive engagemang bör ha. Samtliga engagemang följs löpande för utvärdering av eventuellt reserveringsbehov. Investeringarna i vinstandelsbevisen står full kreditrisk i utlåningen och Apikals exponering mot fastighetslån medför därför ingen reell kreditrisk för bolaget.

Tabellen nedan visar bolagets kreditriskexponering fördelat på typ av motpart:

TOTAL KREDITRISKEXPONERING

	2019-12-31
Fordran på stat och kommun	42
Fordran på kreditinstitut	2 849 393
Företag	169 433 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	548 965
Summa	172 832 150

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken att vid given tidpunkt inte kunna leva upp till sina betalningsförpliktelser. Apikal följer löpande upp verksamhetens betalningsströmmar. Bolagets verksamhet finansieras dels med kapital- och vinstandelsbevis, dels med eget kapital. Bolagets likviditetsrisk består i huvudsak av möjligheten att ej kunna återbetala de emitterade kapital- och vinstandelsbevisen. Andelsägarna är beroende av att fastighetslåntagaren kan återbetala utlånade medel. Återbetalningen av kapital- och vinstandelsbevis sker i takt med att fastighetslånen förfaller till betalning och likviditet inflyter eller i takt med att avkastningen realiserar. Ingen återbetalning av kapital- och vinstandelsbevisen sker utan att likviditet finns varför likviditetsrisken är mycket låg.

Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

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

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

Riskminimering vinstandelsbevis

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

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

**ODISKONTERADE KASSAFLÖDEN – KONTRAKTUELLT ÅTERSTÅENDE LÖPTID
2019-12-31**

Löptids- information	På anfordran	< än 3 mån	> än 3 mån < än 1 år	> än 1 år < än 5 år	Ej finansiella / Utan löptid	Summa redovi- sat värde	Varav förväntad tidpunkt för återvinning > 12 månader
Kontraktuell återståendelöptid (redovisat värde) samtförväntad tidpunkt för återvinning 2018							
Tillgångar							
Finansiella anläggningstill- gångar	-	-	-	168 500 000	-	168 500 000	168 500 000
Kundfordringar	-	933 750	-	-	-	933 750	-
Övriga fordringar	52 166	-	-	-	-	52 166	-
Upplupna intäkter	-	548 965	-	-	-	548 965	-
Kassa och bank	2 849 393	-	-	-	-	2 849 393	-
Summa tillgångar	2 901 559	1 482 715	-	168 500 000	-	172 884 274	803 000 000
Skulder							
Kapital- och vinstandelslån	-	-	-	-167 345 303	-	-167 345 303	-167 345 303
Leverantörsskulder	-	-1 675	-	-	-	-1 675	-
Skulder till koncernföretag	-	-1 018 203	-	-	-	-1 018 203	-
Upplupna kostnader	-	-3 886 570	-	-	-	-3 886 570	-
Summa skulder	-	-4 906 448	-	-167 345 303	-	-172 251 751	-167 345 303
Total skillnad	2 901 559	-3 423 733	-	1 154 697	-	632 523	1 154 697

MARKNADSRISK OCH RYKTESRISK

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

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

KÄNSLIGHETSANALYS

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

NOT 4 NETTOOMSÄTTNING

	2018/2019
Arrangörsarvode	-
Förvaltningsarvode	1 201 589
Övriga intäkter	320
Summa	1 201 909

NOT 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2019 jan - dec
Konsultkostnader	537 500
Övriga administrativa kostnader	944 735
Summa	1 482 235

Revisionskostnader
KPMG har under 2018 fakturerat bolaget 44 188 kr. Kostnaden avser revision av verksamheten och med verksamheten förenliga uppdrag samt lämnade rapporter. Revisionsarvodet är enligt prospekten en tillåten kostnad men har under 2019 ej belastat vinstandelsägarna.

NOT 6 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE POSTER

	2018/2019
Ränteintäkter hänförliga till fastighetslån	6 918 479
Summa	6 918 479

NOT 7 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE POSTER

	2018/2019
Räntekostnader hänförliga till investerare	6 918 479
Övriga räntekostnader	130
Summa	6 918 609

NOT 8 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2018/2019
Skatt på årets resultat	30 771
Summa	30 771
Avstämning effektiv skatt	
Resultat före skatt	138 294
Skattekostnad 21,4 %	30 425
Skatteeffekt av:	
Ej avdragsgilla kostnader	347
Ej skattepliktiga intäkter	-
Redovisat effektiv skatt	30 771

NOT 9 UTGIVNA FASTIGHETSLÅN

	2018/2019
Fastighetslån	168 500 000
Summa	168 500 000

	2018/2019
Ingående balans	-
Nyanskaffningar	168 500 000
Återbetalningar	-
UB finansiella anläggningstillgångar	168 500 000
Redovisat värde	168 500 000

Fastighetslån hänförliga till	Förfalldatum
Apex 2019	2024-05-17

NOT 10 KUNDFORDRINGAR

	2018/2019
Fakturerade ränteintäkter fastighetslån	933 750
Summa	933 750

Vid bedömning av förväntade kreditförluster tas i beaktande att för det fall låntagare skulle falla, 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 influiter.

NOT 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2018/2019
Förvaltningsarvode	548 965
Övrigt	-
Summa	548 965

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 AA- enligt Standard & Poor's kreditratingsystem.

Per den 31 december 2019 var allt tillgängligt kapital utlånat.

NOT 13 KAPITAL- OCH VINSTANDELSLÅN

	2018/2019
Amortering inom 0-5 år	167 345 303
Amortering efter 5 år	-
Summa	167 345 303

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

Kapital- och vinstandelslån	Förfall	Redovisat värde	Nominellt värde
Apex 2019	2024-05-17	168 500 000	171 850 000
Summa		168 500 000	171 850 000

Investerarredovisning

De kapital- och vinstandel som har emitterats löper med avkastning från och med första emissionstillfället 2019-05-14. Av tabellen nedan framgår resultatet för investerarna:

	2018/2019
Ränteintäkter hänförliga till fastighetslån	6 918 479
Övriga intäkter	897 028
Förvaltningsarvode	-1 201 589
Periodiserade kostnader	-365 139
Periodens kostnader	-356 985
Utbetalt till låntagare	5 891 794

NOT 14 UPPLUPNA KOSTNADER

	2018/2019
Upplupna räntekostnader	3 615 204
Övriga upplupna kostnader	271 366
Summa	3 886 570

NOT 15 NÄRSTÅENDE

Bolaget har en närstående relation med sitt systerbolag Apikal Fastighetspartner AB. Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor. Transaktioner mellan bolagen har skett i form av lån. Per periodens slut har Apikal Fastighetspartner II AB en skuld till Apikal Fastighetspartner II AB på 1 018 tkr.

Av bolagets utgivna fastighetslån utgör 26 000 tkr utlåning till Kvalitena Sutaren 14 AB. Kvalitena AB (publ) är moderbolag till Kvalitena Sutaren 14 AB samt delägare i Apikal Fastighetspartner AB. Lånet till Kvalitena Sutaren 14 AB är på marknadsmässiga grunder och beslutades inom den ordinarie kreditgivningsprocessen.

NOT 16 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

NOT 17 FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST

Till årsstämman förfogande finns följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	25 000
Årets resultat	107 523
Summa	132 523

Styrelsen föreslår att stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	132 523
Summa	132 523

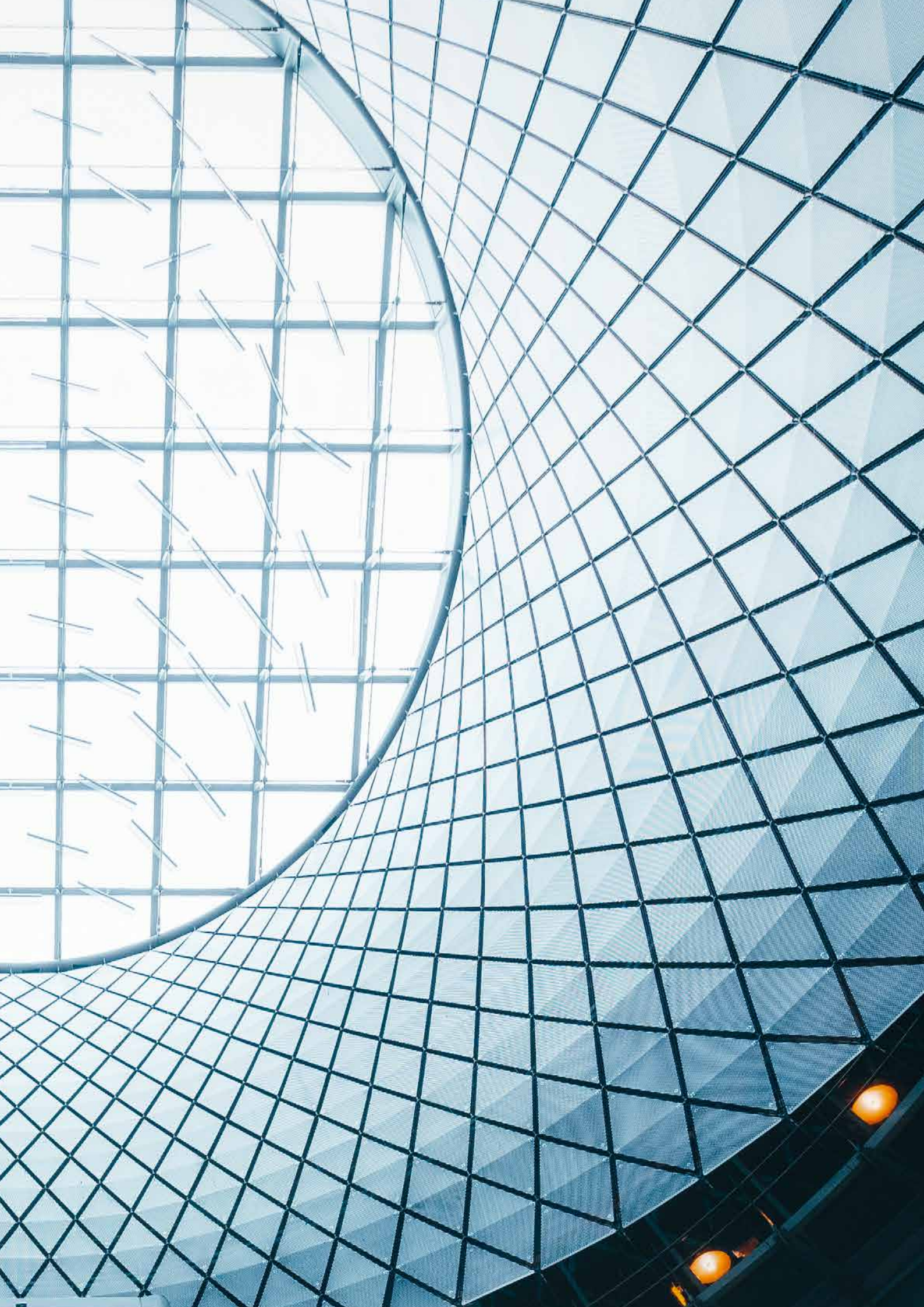
Aktiekapitalet består endast av ett aktieslag.

NOT 18 FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Information om redovisade värden per kategori av finansiella instrument

2019-12-31			
	Total	Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder till anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar			
Fastighetslån	168 500 000	168 500 000	-
Kundfordringar	933 750	933 750	-
Övriga fordringar	52 166	52 166	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	548 965	548 965	-
Kassa och bank	2 849 393	2 849 393	-
Summa finansiella tillgångar	172 884 274	172 884 274	-
Finansiella skulder			
Kapital- och vinstandelslån	167 345 303	-	167 345 303
Leverantörsskulder	1 675	-	1 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 886 570	-	3 886 570
Summa finansiella skulder	171 233 548	-	171 233 548

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





STYRELSENS INTYGANDE

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

UNDERTECKNANDE

Stockholm den 11 februari 2020

Patrik Carlstedt
Ordförande

Martin Fredriksson
Verkställande Direktör

Andreas Håkansson

Andreas Wallin

Vår revisionsberättelse har avlämnats
den 11 februari 2020.

Mårten Asplund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Apikal Fastighetspartner II AB (publ),
org. nr 559171-3457
RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Apikal Fastighetspartner II AB (publ) för år 2019 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidan 5.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Apikal Fastighetspartner II AB (publ)s finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidan 5. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Apikal Fastighetspartner II AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Redovisning av intäkter

Se not 4 och redovisningsprinciper på sidan 10 och framåt i årsredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Bolagets intäkter består primärt av arrangörsarvode samt förvaltningsarvode. Arrangörsarvode är ett förutbestämt engångsarvode bolaget erhåller för att förmedla fastighetslån i samband med utgivandet av nya obligationer baserat på emitterad volym. Förvaltningsarvode är ett arvode bolaget erhåller löpande baserat på emitterad volym. Bolaget redovisar sina intäkter i enlighet med IFRS 15 Intäkter vilket innebär att bolaget redovisar intäkterna till verkligt värde när de kan beräknas tillförlitligt och i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget. Intäktsredovisning är ett särskilt betydelsefullt område då det omfattar väsentliga belopp, intäktsredovisningen delvis bygger på manuella processer och då bolagets organisation är liten varför intern kontroll genom arbetsfördelning försvaras. Risken är att intäkterna oavsiktligt eller uppsåtligt redovisas till fel belopp.

Med ovanstående som grund gör vi bedömningen att det finns risk för felaktigt upptagna intäkter.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har kontrollerat att de redovisade intäkterna är upptagna i enlighet med IFRS 15. Vi har i vårt arbete bland annat fokuserat på;

- Utvärdering av beskrivning och design av bolagets interna kontroll kopplat till intäkter
- Inspektion av manuella bokföringsordrar i bokslutet
- Granskning av bolagets beräkningar av förvaltningsarvode samt arrangörsarvode utifrån signerade avtal
- Inspektion av bolagets kreditbedömningar avseende fordringar som ligger till grund för förvaltningsarvodet
- Test av avklipp avseende intäkter för att säkerställa att intäktsföring skett under rätt period.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller

våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi

har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Apikal Fastighetspartner II AB (publ) för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorers ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Apikal Fastighetspartner II AB (publ) enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

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

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Apikal Fastighetspartner II AB (publ)s revisor av bolagsstämman den

21 september 2018. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2013.

Stockholm den 11 februari 2020

KPMG AB

Mårten Asplund
Auktoriserad revisor



