

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

Årsredovisning

för perioden 1 januari – 31 december 2017



Apikal
Fastighetspartner

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

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



Styrelsen och den Verkställande direktören för Apikal Fastighetspartner AB (publ), org nr 556921-1708, redovisar härmed verksamheten för år 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

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

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

Ägarförhållanden

Apikal Fastighetspartner AB (publ) ägs till 30 % av Martin Fredriksson och 70 % av Apikal Holding AB som i sin tur ägs till 85 % av Martin Fredriksson och 15 % av Kvalitena AB (Publ).

VD HAR ORDET

Under 2017 emitterade och stängde Apikal Fastighetspartner tre emissioner med utlåning till totalt tre olika låntagare.

Under året lanserade vi en andra publik emission i ordningen i form av en Apex 7 med minsta handelspost om 250 000 kr / obligation.

Under fjärde kvartalet 2017 noterar vi en avkylning i marknaden för bostadsrätter och kvadratmeterpriserna på dessa. Vilka effekter vi kommer att se på prisutvecklingen i andra typer av fastigheter i närtid är svårt att bedöma, men vi går in i året med viss tillförsikt. Vi får nu uppskattning för vår konservativa strategi i samband med att vi lånat ut kapital. Vi kommer att fortsätta på denna inslagna väg även framgent.

Apikal har utestående lånevolym som vid ingången av 2018 är drygt 50 % större i volym jämfört mot föregående årsskifte.

Vi ser ett fortsatt behov av juniorkapital i samband med fastighetsförvärv, tilläggsförvärv och fastighetsutveckling. Under 2018 kommer vi även se över möjligheter att låna ut seniorlån mot fastighetsinteckningar. Detta för att kunna bli en bredare leverantör till våra nuvarande låntagande kunder samt investerare.

UTVECKLING AV BOLAGETS VERKSAMHET

Under året 2017 emitterades totalt 307,75 mkr genom tre stycken emissioner jämfört med föregående års totalt emitterade volym som uppgick till 321,75 mkr.

Under året har Kvalitena AB (publ) träffat en överenskommelse med Strukturinvest Fondkommission AB vilken innebär att Strukturinvest säljer samtliga sina aktier i Apikal Fastighetspartner AB (publ) till Kvalitena närstående bolag. Martin Fredriksson kvarstår både som aktieägare och som bolagets verkställande direktör.

Vi ser ökad efterfråga i andrahandsmarknaden och en bättre omsättning i andrahandsmarknaden som ett resultat av kortare ledtider och förenklad process i samband med köp och försäljning. Samtliga Apex har omsatts i andrahandsmarknaden och vi har gått in i året med en starkare efterfrågan än utbud.

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

Apex 1 (nom. belopp 41 mkr)	2018-10-28
Apex 2 (nom. belopp 34 mkr)	2019-02-14
Apex 3 (nom. belopp 50 mkr)	2019-07-07
Apex 4 (nom. belopp 113 mkr)	2019-12-29
Apex 5 (nom. belopp 226 mkr)	2020-07-03
Apex 6 (nom. belopp 232,75 mkr)	2021-04-15
Apex 7 (nom. belopp 205 mkr)	2022-02-17
Apex 8 (nom. belopp 41 mkr)	2022-06-22
Apex 9 (nom. belopp 61,75 mkr)	2021-11-03

Räntenivån på lånen till investerarna efter avgifter (netto) ligger i det indikerade spannet om 5 - 6,75 %, för samtliga Apex-produkter, och säkerheterna är i enlighet med obligationsvillkoren (pantbrev, aktiepant, garantier och andra riskreducerande villkor och kovenanter). Samtliga fastigheter och utvecklingsprojekt där Apikal är med och finansierar bedöms vara i gott skick och löper enligt tidsplan.

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

Apikal och dess samarbetspartners inleder 2018 med en mer anpassad verksamhet till det av EU uppdaterade direktivet gällande regler på värdepappersmarknaden, MiFID II.

Den 28 december 2017 erhöll Apikal samtycke från bolagets obligationsinnehavare avseende ägarförändringar. Detta innebär att alla villkor för att genomföra ägarskiftet uppnåtts.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Vi ser fortsatt efterfrågan från investerare att köpa Apikals emitterade vinstandelslån men exakt vilken påverkan nya MiFID II regelverket kommer att ha på Apikals och dess samarbetspartners möjligheter att distribuera bolagets vinstandelsbevis och obligationer får visa sig i samband med kommande emissioner.

Efterfrågan på såväl senior- som juniorkapital kvarstår och vi ser fortsatt goda möjligheter för framtida lånetransaktioner från Apikal.

RESULTAT OCH STÄLLNING

Resultatet efter finansiella poster under året uppgår till 4 695 (2 350) tkr. Rörelseresultatet för året uppgår till 4 235 (2 350) tkr. Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid årets slut till 979 300 (679 300) tkr. Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 986 604 (682 471) tkr. Eget Kapital uppgick vid periodens slut till 4 317 (2 715) tkr.

FLERÅRSJÄMFÖRELSE

	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Totala tillgångar	1 010 608 419	699 164 729	377 108 989	123 628 264	39 605 759
Eget kapital	4 316 616	2 715 120	2 645 057	1 049 504	329 983
Soliditet*	0%	0%	1%	1%	1%
Justerad soliditet (%)**	14%	14%	19%	3%	1%
Årets resultat	3 601 496	1 820 063	1 595 553	-30 479	-170 017
Rörelseresultat	4 235 470	2 350 390	1 999 061	13 011	-217 877
Avkastning på eget kapital (%)***	83%	67%	60%	E/T	E/T
Avkastning på totalt kapital (%)****	0%	0%	0%	0%	0%
Antal anställda vid periodens slut	2	2	1	1	1
Rörelseresultat per anställd	2 117 735	1 175 195	1 999 061	13 011	-217 877

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

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

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

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

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

BOLAGSSTYRINGSRAPPORT

Intern kontroll

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

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

Aktieinnehav

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

Styrelse samt bolagsordning

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

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

RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Till den tidigare styrelsens ordförande har under året arvode utgått med 150 tkr.

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

Finansiella Risker

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

Kreditrisk

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

Likviditetsrisk

Bolagets likviditetsrisk består i huvudsak av möjligheten att ej kunna återbetala de emitterade kapital- och vinstandelsbevisen. Andelsägarna är beroende av att fastighetslåntagaren kan återbetala utlånade medel. Återbetalningen av kapital- och vinstandelsbevis sker i takt med att fastighetslånen förfaller till betalning och likviditet inflyter eller i takt med att avkastningen realiserar. Ingen återbetalning av kapital- och vinstandelsbevisen sker utan att likviditet finns varför likviditetsrisken är mycket låg.

Marknadsrisk och rykterisk

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. Rykterisk 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 årsstämman förfogande finns följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	215 120
Årets resultat	3 601 496
Summa	3 816 616

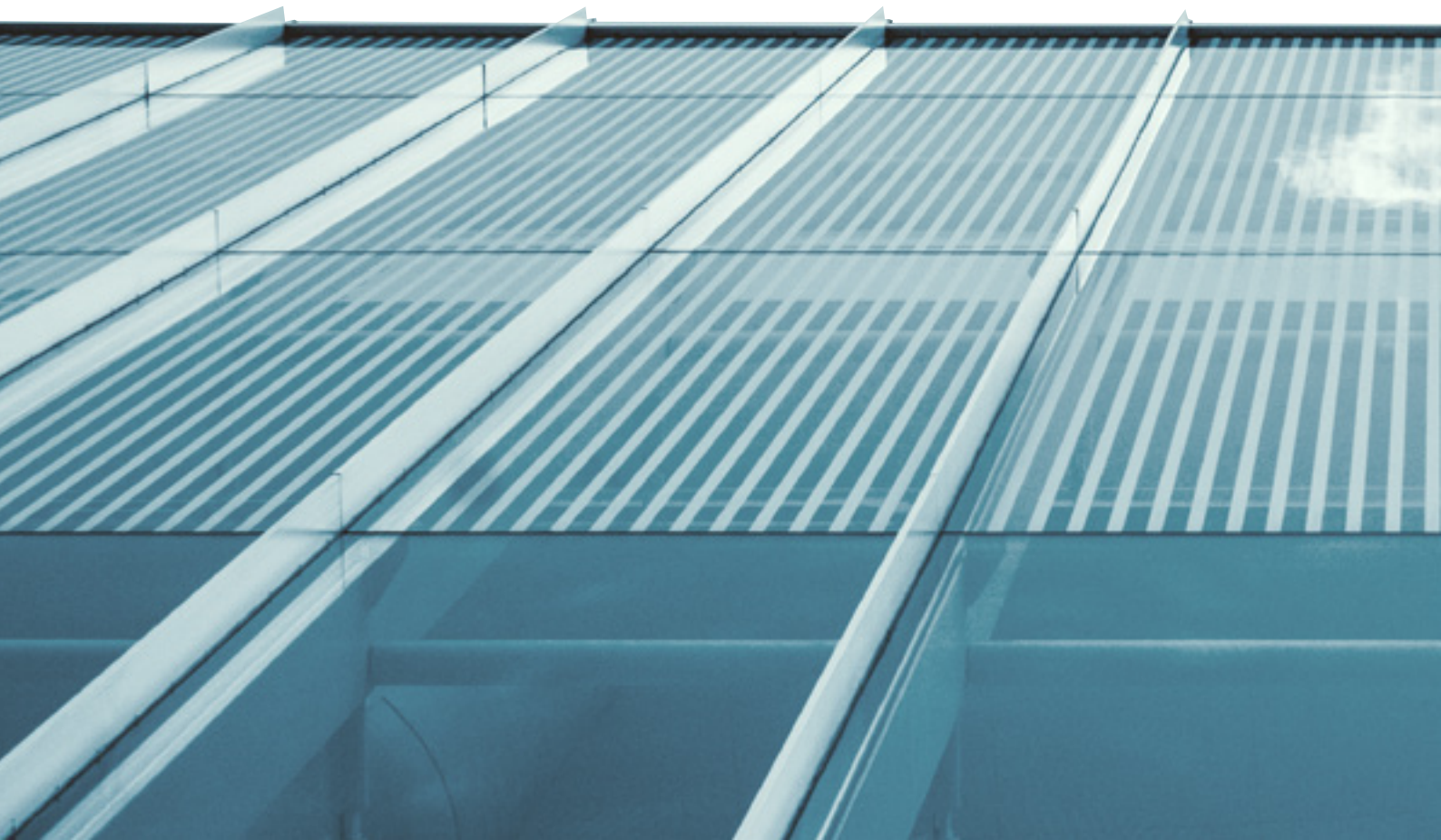
Styrelsen föreslår att stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägarna, 7,2 kr per aktie	3 600 000
Balanseras i ny räkning	216 616
Summa	3 816 616

Den föreslagna utdelningen till aktieägarna medför att bolagets justerade soliditet efter utdelning per bokslutstillfälle uppgår till 2,2 procent. Soliditeten bedöms betryggande mot bakgrund av att bolagets fortsatta verksamhet. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Särskilt beaktar styrelsen att bolagets emitterade värdepapper ej löper med kreditrisk gentemot bolaget. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförts i ABL 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln).

Styrelsens bedömning är att företagens egna kapital såsom det redovisas i årsredovisningen är tillräckligt stort i förhållande till verksamhetens omfattning och risk.

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



RESULTATRÄKNING

	Not	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	12 148 967	10 097 314
Övriga rörelseintäkter		318 324	300 717
		12 467 291	10 398 031
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5	- 5 211 351	-5 260 236
Personalkostnader	6	-3 020 470	-2 787 405
Rörelseresultat		4 235 470	2 350 390
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	7	69 147 594	40 696 726
Räntekostnader och liknande poster	8	-68 687 869	-40 696 671
Resultat före skatt		4 695 195	2 350 445
Skatt på årets resultat	9	- 1 093 699	-530 382
Årets resultat*		3 601 496	1 820 063

* Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat



BALANSRÄKNING

	Not	2017 31-dec	2016 31-dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Utgivna fastighetslån	10	979 300 000	679 300 000
Summa anläggningstillgångar		979 300 000	679 300 000
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	11	11 278 563	5 062 472
Övriga fordringar		102 832	221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	2 388 841	1 699 167
Kassa och bank	13	17 538 183	13 102 869
Summa omsättningstillgångar		31 308 419	19 864 729
Summa tillgångar		1 010 608 419	699 164 729
Eget Kapital			
Aktiekapital (antal aktier 500 000 st, kvotvärde 1 kr)		500 000	500 000
Balanserade vinstmedel		215 120	395 057
Årets resultat		3 601 496	1 820 063
Summa eget kapital	18	4 316 616	2 715 120
Långfristiga skulder			
Kapital- och vinstandelslån	14	986 603 715	682 471 372
Summa långfristiga skulder	19	986 603 715	682 471 372
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		44 009	31 470
Skulder till koncernföretag		-	340 492
Aktuella skatteskulder		317 407	314 265
Övriga skulder		236 604	52 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	19 090 068	13 239 366
Summa kortfristiga skulder		19 688 088	13 978 237
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		1 010 608 419	699 164 729

RAPPORTER ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

2016-12-31

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital 500 000 aktier nom 1 kr	Balanserat resultat	Periodens resultat		
Ingående balans per 1 jan 2016	500 000	549 504	1 595 553		2 645 057
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		1 595 553	-1 595 553		0
Årets resultat			1 820 063		1 820 063
Utdelning		-1 000 000			-1 000 000
Återbetalning av aktieägartillskott		-750 000			-750 000
Utgående balans per 31 dec 2016	500 000	395 057	1 820 063		2 715 120

Erhållna villkorade aktieägartillskott från moderföretaget uppgår till 750 000 kr.
Under 2016 lämnades utdelning med 2 kr per aktie total 1 000 000 kr.

2017-12-31

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital 500 000 aktier nom 1 kr	Balanserat resultat	Periodens resultat		
Ingående balans per 1 jan 2017	500 000	395 057	1 820 063		2 715 120
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		1 820 063	-1 820 063		0
Årets resultat			3 601 496		3 601 496
Utdelning		-2 000 000			-2 000 000
Utgående balans per 31 dec 2017	500 000	215 120	3 601 496		4 316 616

Styrelsen föreslår att 3 600 000 utdelas till aktieägarna, 7,2 kr per aktie.

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

	Not	2017 jan - dec	2016 jan - dec
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		4 695 195	2 350 445
Betald inkomstskatt		-1 090 557	-635 148
Förändringar i rörelsekapitalet			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		-7 008 376	-1 722 527
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		5 706 709	5 365 932
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 302 971	5 358 702
Investeringsverksamheten			
Utgivna fastighetslån		-300 000 000	-316 300 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-300 000 000	-316 300 000
Finanseringsverksamheten			
Lämnad utdelning		-2 000 000	-1 000 000
Återbetalning av aktieägartillskott		-	-750 000
Emission av vinstandelslån		304 132 343	316 724 511
Kassaflöde från finanseringsverksamheten		302 132 343	314 974 511
Periodens kassaflöde		4 435 314	4 033 213
Likvida medel vid periodens början		13 102 869	9 069 656
Periodens kassaflöde		4 435 314	4 033 213
Likvida medel vid periodens slut	13	17 538 183	13 102 869
Betala räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten			
Erhållen ränta		50 772 687	38 451 977
Erlagd ränta		-68 687 869	34 939 164

NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

NOT 1 UPPGIFTER OM FÖRETAGET

Denna årsredovisning avges per 31 december 2017 och avser Apikal Fastighetspartner AB (publ). Bolaget är ett svensk-registrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Grev Turegatan 14, 114 46 Stockholm.

NOT 2 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Årsredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 9 februari 2018. Bolagets resultaträkning och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 12 februari 2018.

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

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

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

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

Ändrade redovisningsprinciper

Inga väsentliga ändringar av redovisningsprinciperna sedan föregående räkenskapsår har skett.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

IFRS 9 Finansiella instrument som ska tillämpas från och med 2018 förändrar, jämfört med existerande standard IAS 39, redovisningsprinciperna med avseende på klassificering och värdering av finansiella tillgångar, nedskrivning av finansiella tillgångar och säkringsredovisning. Sett till att

Apikal tillämpar RFR 2, avser fortsätta att tillämpa ÅRL för finansiella instrument i den utsträckning RFR 2 anger att så är möjligt och inte innehar säkringar, kommer de ändrade principerna för nedskrivning av finansiella tillgångar att vara den enda del som kan komma att påverka Apikals redovisning. De nya nedskrivningsprinciperna innebär att reservering ska göras för förväntade förluster på lånefordringar redan från initial redovisning. Utvärderingen av effekterna pågår. Beloppseffekter har ännu inte kunnat skattas. Inga kreditförluster har hittills uppstått sedan Apikal påbörjade sin verksamhet 2013. I den mån sådana skulle uppstå, överförs de på investeringarna i Apikals vinstandelslån

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder ersätter från och med 2018 befintliga principer för intäktsredovisning. Standarden förväntas påverka Apikals årsredovisning vad gäller upplysningar men ej redovisningen av intäkterna med avseende på tidpunkt eller storlek i någon väsentlig mening

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

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

Klassificering m.m.

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

Rörelsesegmentrapportering

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

Transaktioner i utländsk valuta

Bolaget har enbart transaktioner i svenska kronor.

Intäkter

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

Apikals intäkter omfattar förvaltningsarvode på emitterad volym. I samband med utgivning av nya lån erhåller Apikal även ett arrangörsarvode från låntagaren. Större delen av Apikals ränteintäkter tillfaller vinstandelslånsnehavarna.

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

Ränteintäkter och räntekostnader

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

Inkomstskatt

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

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

Finansiella instrument; redovisning och värdering

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

Ersättningar till anställda

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

NOT 3 FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING

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

- Kreditrisk

- Likviditetsrisk
- Marknadsrisk
- Ryktesrisk

Kreditrisk

Verksamheten i bolaget medför exponering mot kreditrisk. Kredit- och motpartsrisk 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

	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Fordran på stat och kommun	102 832	221
Fordran på kreditinstitut	17 538 183	13 102 869
Företag	990 578 563	684 362 472
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 388 841	1 699 167
Summa	1 010 608 419	699 164 729

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 vinstandelsbevis 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 kvartal och presenteras för styrelsen.

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

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

Riskminimering vinstandelsbevis

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

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

NOMINELLA KASSAFLÖDEN – KONTRAKTUELLT ÅTERSTÅENDE LÖPTID 2017-12-31

Löptids- information	På anfordran	< än 3 mån	> än 3 mån < än 1 år	> än 1 år < än 5 år	Ej finansiella / Utan löptid	Summa redovi- sat värde	Varav förvän- tad tidpunkt för återvinning > 12 månader
Kontraktuell återståendelöptid (redovisat värde) samt förväntad tidpunkt för återvinning 2017							
Tillgångar							
Finansiella anläggningstillgångar				979 300 000		979 300 000	979 300 000
Kundfordringar		11 278 563				11 278 563	
Övriga fordringar	102 832					102 832	
Upplupna intäkter		2 388 841				2 388 841	
Kassa och bank	17 538 183					17 538 183	
Summa tillgångar	17 641 015	13 667 404	-	979 300 000	-	1 010 608 419	979 300 000
Skulder							
Kapital- och vinstandelsslån				-1 004 500 000		-1 004 500 000	1 004 500 000
Leverantörsskulder		-44 009				-44 009	
Övriga kortfristi- ga skulder		-554 011				-554 011	
Upplupna kostnader	-	-19 057 168	-32 900	-		-19 090 068	
Summa skulder	-	-19 655 188	-32 900	-1 004 500 000	-	-1 024 188 088	1 004 500 000
Total skillnad	17 641 015	-5 987 784	-32 900-	-25 200 000	-	-13 579 669*	-25 200 000**

* Denna skillnad kommer succesivt återhämtas fram till förfall.

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

2016-12-31

Nominella/diskonterade kassaflöden - kontraktuellt återstående löptid

Löptids- information	På anfordran	< än 3 mån	> än 3 mån < än 1 år	> än 1 år < än 5 år	Ej finansiella / Utan löptid	Summa redovi- sat värde	Varav förvän- tad tidpunkt för återvinning > 12 månader
Kontraktuellt återståendelöptid (redovisat värde) samtförväntad tidpunkt för återvinning 2016							
Tillgångar							
Finansiella anläggningstillgångar				679 300 000		679 300 000	679 300 000
Kundfordringar		5 062 472				5 062 472	
Övriga fordringar	221					221	
Upplupna intäkter		1 699 167				1 699 167	
Kassa och bank	13 102 869					13 102 869	
Summa tillgångar	13 103 090	6 761 639		679 300 000	-	699 164 729	679 300 000
Skulder							
Kapital- och vinstandelslån				-696 750 000		-696 750 000	-696 750 000
Övriga skulder till koncernföretag		-340 492				-340 492	
Övriga kortfristi- ga skulder		-52 644				-52 644	
Upplupna kostnader	-100 063	-13 085 625	-53 678			-13 239 366	
Summa skulder	-100 063	-13 478 761	-53 678	-696 750 000	-	-710 382 502	-696 750 000
Total skillnad	13 003 027	-6 717 122	-53 678	-17 450 000	-	-11 217 773*	-17 450 000**

* Denna skillnad kommer succesivt återhämtas fram till förfall.

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

MARKNADSRISK 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 prISRISKEN. 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

	2017 jan - dec	2016 jan - dec
Arrangörsarvode	3 200 000	4 735 250
Management Fee	8 813 967	5 242 689
Övriga intäkter	135 000	119 375
Summa	12 148 967	10 097 314

NOT 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2017 jan - dec	2016 jan - dec
Kostnad arrangörsarvode	1 600 000	2 350 125
Försäljningsprovision	1 785 293	1 048 537
Lokalkostnader	120 000	120 000
Övriga konsultkostnader	635 221	395 752
Övriga administrativa kostnader	1 070 837	1 345 822
Summa	5 211 351	5 260 236

Revisionskostnader
KPMG har under 2017 fakturerat bolaget 208 041 (167 888) kr. Kostnaden avser uteslutande revision av verksamheten och lämnade rapporter. Revisionsarvodet är enligt prospektet en tillåten kostnad och har i sin helhet belastat vinstandelsägarna

NOT 6 PERSONAL

Medeltalet anställda	2017 jan - dec	2016 jan - dec
Totalt antal anställda	2	2
varav kvinnor	-	-
Löner, ersättningar m.m.		
Löner och ersättningar till VD	1 229 751	1 228 092
Löner och ersättningar till övriga anställda	609 388	565 874
Löner och ersättningar till styrelse	150 000	150 000
Pensionskostnader till VD	281 104	149 926
Pensionskostnader till övriga anställda	38 857	21 362
Sociala kostnader, VD och Styrelse	454 283	469 368
Sociala kostnader, övriga anställda	235 383	183 168
Övriga personalkostnader	21 704	19 615
Summa	3 020 470	2 787 405

Företagsledningen består av 1 person (andel kvinnor 0 %). Styrelsen har under 2017 bestått av 5 personer (andel kvinnor 0 %). För 2017 utgår ersättning till Jonas Wetterfors med 150 000 kr. Ersättning utgår till två ledamöter i kreditkommittén med 7 500 kr per möte. Avgångsvederlag för VD uppgår till sex månadslöner vid ömsesidig uppsägning.

NOT 7 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE POSTER

	2017 jan - dec	2016 jan - dec
Ränteutgifter hänförliga till fastighetslån	69 147 410	40 696 671
Övriga ränteutgifter	184	55
Summa	69 147 594	40 696 726

NOT 8 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE POSTER

	2017 jan - dec	2016 jan - dec
Räntekostnader hänförliga till investerare	68 682 410	40 696 671
Övriga räntekostnader	5 459	-
Summa	68 687 869	40 696 671

NOT 9 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2017 jan - dec	2016 jan - dec
Skatt på årets resultat	1 093 699	530 382
Summa	1 093 699	530 382

Avstämning effektiv skatt

Resultat före skatt	4 695 195	2 350 445
Skattekostnad 22 %	1 032 943	517 098
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	60 760	60 448
Ej skattepliktiga intäkter	-4	-55
Redovisad effektiv skatt	1 093 699	530 382

NOT 10 FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2017 jan - dec	2016 jan - dec
Fastighetslån	979 300 000	679 300 000
Summa	979 300 000	679 300 000
	2017 jan - dec	2016 jan - dec
Ingående balans	679 300 000	363 000 000
Nyanskaffningar	300 000 000	316 300 000
UB finansiella anläggningstillgångar	979 300 000	679 300 000
Redovisat värde	979 300 000	679 300 000
Fastighetslån hänförliga till	Förfalldatum	
Apex 1	2018-09-30	
Apex 2	2018-09-30	
Apex 3	2019-05-31	
Apex 4	2019-12-21	
Apex 5	2020-06-25	
Apex 6	2021-04-15	
Apex 7	2022-02-17	
Apex 8	2022-06-22	
Apex 9	2021-11-03	

NOT 11 KUNDFORDRINGAR

	2017 jan - dec	2016 jan - dec
Fakturerade ränteutgifter fastighetslån	11 278 563	5 062 472
Summa	11 278 563	5 062 472

Ingen del av kundfordringarna bedöms vara osäkra.

NOT 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2017 jan - dec	2016 jan - dec
Management Fee	2 388 841	1 588 084
Ränteutgifter	-	111 083
Summa	2 388 841	1 699 167

NOT 13 KASSA OCH BANK

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

Per den 31 december 2017 var allt tillgängligt kapital utlånat.

NOT 14 KAPITAL- OCH VINSTANDELSLÅN

	2017 jan - dec	2016 jan - dec
Amortering inom 2-5 år	986 603 715	682 471 372
Amortering efter 5 år	-	-
Summa	986 603 715	682 471 372

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 1	18-10-08	40 546 171	41 000 000
Apex 2	19-02-14	33 528 778	34 000 000
Apex 3	19-07-07	49 280 088	50 000 000
Apex 4	19-12-29	111 685 106	113 000 000
Apex 5	20-07-03	222 750 521	226 000 000
Apex 6	21-04-15	228 126 111	232 750 000-
Apex 7	22-02-17	200 515 625	205 000 000
Apex 8	22-06-22	39 996 250	41 000 000
Apex 9	21-11-03	60 175 065	61 750 000
Summa		986 603 715	1 004 500 000

Investerarredovisning

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

	2017 jan - dec	2016 jan - dec
Ränteintäkter hänförliga till fastighetslån	68 682 410	40 696 671
Övriga intäkter	108 064	1 798 478
Management Fee	-8 813 967	-5 242 689
Periodiserade kostnader	-5 147 293	-3 266 790
Periodens kostnader	-1 007 034	-645 228
Utbetalt till låntagare	53 822 180	33 340 442

NOT 15 UPPLUPNA KOSTNADER

	2017 jan - dec	2016 jan - dec
Upplupna räntekostnader	18 374 907	12 708 534
Upplupna personalkostnader	535 161	530 832
Övriga upplupna kostnader	180 000	-
Summa	19 090 068	13 239 366

NOT 16 NÄRSTÅENDE

Bolaget har under året haft en närstående relation med sitt tidigare moderbolag, Strukturinvest Fondkommission (FK) AB, 556759-1721 (Strukturinvest). Transaktionerna har varit prissatta på marknadsmässiga villkor. Transaktioner mellan bolagen har skett i form av avtalat arrangörs- och förvaltningsarvode. Bolaget har också köpt administrativa tjänster från Strukturinvest. Under året uppgår utgifterna för avtalat arrangörs- och förvaltningsarvode 3 362 tkr samt administrativa tjänster 387 tkr.

Per periodens slut har Apikal en skuld till Strukturinvest på 180 tkr

Av bolagets utgivna fastighetslån utgör 53 000 tkr utlåning till bolag vilka är närstående till Kvalitena AB (Publ).

NOT 17 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

NOT 18 FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST

Till årsstämman förfogande finns följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	215 120
Årets resultat	3 601 496
Summa	3 816 616

Styrelsen föreslår att stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelning till aktieägarna, 7,2 kr per aktie	3 600 000
Balanseras i ny räkning	216 616
Summa	3 816 616

Aktiekapitalet består endast av ett aktieslag.

NOT 19 FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Information om redovisade värden per kategori av finansiella instrument

2017-12-31	Total	Klassificering enligt IFRS 7	
		Låne- och kundfordringar	Andra finansiella skulder
Finansiella tillgångar			
Fastighetslån	979 300 000	979 300 000	-
Kundfordringar	11 278 563	11 278 563	-
Övriga fordringar	102 832	102 832	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 388 841	2 388 841	-
Kassa och bank	17 538 183	17 538 183	-
Summa finansiella tillgångar	1 010 608 419	1 010 608 419	-
Finansiella skulder			
Kapital- och vinstandelslån	1 004 500 000	-	1 004 500 000
Leverantörsskulder	44 009	-	44 009
Övriga skulder	554 011	-	554 011
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 090 068	-	19 090 068
Summa finansiella skulder	1 024 188 088	-	1 024 188 088
2016-12-31		Klassificering enligt IFRS 7	
	Total	Låne- och kundfordringar	Andra finansiella skulder
Finansiella tillgångar			
Fastighetslån	679 300 000	679 300 000	-
Kundfordringar	5 062 472	5 062 472	-
Övriga fordringar	-	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 699 167	1 699 167	-
Kassa och bank	13 102 869	13 102 869	-
Summa finansiella tillgångar	699 164 508	699 164 508	-
Finansiella skulder			
Kapital- och vinstandelslån	696 750 000	-	696 750 000
Leverantörsskulder	31 470	-	31 470
Övriga skulder	52 644	-	52 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 239 366	-	7 506 763
Summa finansiella skulder	704 340 877	-	704 340 877

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 verkliga värdet 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 fyra och 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 9 februari 2018

Patrik Carlstedt
Ordförande

Martin Fredriksson
Verkställande Direktör

Andreas Håkansson

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 9 februari 2018.

KPMG AB

Mårten Asplund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Apikal Fastighetspartner AB (publ),
org. nr 556921-1708
RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Apikal Fastighetspartner AB (publ) för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Förvaltningsberättelsen och bolagsstyrningsrapporten är förenliga med årsredovisningens övriga delar, och bolagsstyrningsrapporten är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

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 revisorsförordningen (573/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Apikal Fastighetspartner AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningen (573/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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 IAS 18 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 uppsåtligen 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 IAS 18. Vi har i vårt arbete bland annat fokuserat på;

- Utvärdering av beskrivning, design samt test av effektivitet av bolagets interna kontroll kopplat till intäkter
- Inspektion av manuella bokföringsordrar i bokslutet
- Bedömning 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 säkertälla 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 på fel.

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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 eller när, i ytterst sällsynta fall, vi bedömer att en fråga inte ska kommuniceras i revisionsberättelsen på grund av att de negativa konsekvenserna av att göra det rimligen skulle väntas vara större än allmänintresset av denna kommunikation.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Apikal Fastighetspartner AB (publ) för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Apikal Fastighetspartner AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om

utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Den 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Apikal Fastighetspartner AB (Publ)s revisor av bolagsstämman den 7 mars 2017. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2013.

Stockholm den 9 februari 2018
KPMG AB

Mårten Asplund

