



Apikal
Fastighetspartner

Styrelsen och den Verkställande direktören för

Apikal Fastighetspartner AB (publ)

Org.nr. 556921-1708 lämnar härmed

Årsredovisning

för perioden 1 januari – 31 december 2020

Innehållsförteckning

Innehåll

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning	10
Rapporter över förändringar i eget kapital	11
Rapport över kassaflöden	12
Noter till de finansiella rapporterna.....	13
Undertecknande	27
Revisionsberättelse	



Styrelsen och den Verkställande direktören för Apikal Fastighetspartner AB (publ), org nr 556921-1708, redovisar härmed verksamheten för år 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Apikal Fastighetspartner AB (publ) "Apikal" har sitt säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Strandvägen 5A, 114 51 Stockholm.

Ägarförhållanden

Apikal Fastighetspartner AB (publ) ägs till 100% av Apikal Förvaltning AB.

VD har ordet

Under merparten av 2020 har Corona pandemin satt sin prägel på såväl global som svensk ekonomisk utveckling. Svensk bostadsmarknad har hittills inte påverkats negativt utan vi har snarare bevittnat en positiv prisutveckling. Vidare så har vi sett en fortsatt hög transaktionsaktivitet även inom kommersiella fastigheter. De långsiktiga effekterna av covid-19 på hyres- och vakansnivåer är fortsatt tidigt att uttala sig om. Trots statliga stöd under pandemin förväntar vi oss en något svagare tillväxt inom vissa branscher framöver. Skull arbetslösheten stiga ytterligare och den ekonomiska aktiviteten minska som en konsekvens av Corona så får vi anta att det har en allt större påverkan även på fastighetsmarknaden.

Apikals fokus har under Corona pandemin naturligt hamnat på våra låntagare och befintliga krediter. Generellt ser vi att Apikals låneportföljsammansättning med geografisk spridning, en växande logistikmarknad/hyresmarknad samt ytterst liten exponering gentemot de i dagsläget hårdast drabbade branscherna så som transport, hotell och handel ger oss stabilitet för att kunna möta sämre tider.

Vi för kontinuerlig dialog med våra låntagare där vi under sommaren bland annat genomförde en samtyckesövning med obligationsinnehavarna där vi med 100% samtycke förlängde löptiden för ett av våra värdepapper.

Apikal följer dock utvecklingen noga och vidtar de åtgärder som krävs för att bidra till minskad smittspridning och agerar för att motverka den negativa effekten på verksamheten.

Utveckling av bolagets verksamhet

Under året gjordes inga nya emissioner i Apikal Fastighetspartner AB utan fokus har primärt legat på hantering av befintliga lån, amorteringar och vidareutlåning. Vidare så flyttade bolaget sitt kontor i början på året och sitter numera på våning 2 i samma fastighet som tidigare.

Bolaget emitterade vid två tillfällen, 2017-11-03 och 2018-03-27, totalt 367 st kapital- och vinstandelslån där en av låntagarna valt att amortera sitt lån i förtid. En befintlig låntagare till Apikal meddelade bolaget om att de önskar låna ett belopp motsvarande det belopp som amorterats. Lämnandet av det nya lånet kräver enligt Villkoren samtycke från innehavarna av Apex-lånen där en samtyckesövning genomfördes med 100% samtycke till vidareutlåning. Låntagaren avser att använda lånebeloppet för utveckling och förädling av befintligt fastighetsbestånd.

Bolaget har från en låntagare under året i samband med slutamortering, med hänvisning till coronavirusets negativa effekter på låntagarens verksamhet och den rådande situationens effekt på fastighetstransaktioner generellt, mottagit en begäran om att justera villkoren för lånet och förlänga lånets löptid. Andelsinnehavarna har genom det skriftliga förfarandet i Apex V godkänt förslag om att villkoren ska fortsatt tillämpas i förhållande till andelslånen och lånet i enlighet med bolagets förslag till och med 3 februari 2021.

Vi ser en fortsatt stabil andrahandsmarknad med bra omsättning som ett resultat av kortare ledtider och förenklad process i samband med köp och försäljning.

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

Apex 4 (nom. belopp 33 mkr)	2020-01-07
Apex 5 (nom. Belopp 226 mkr)	2020-07-03
Apex 6 (nom. belopp 232,8 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 91,8 mkr)	2021-11-03
Apex 10 (nom. belopp 65,5 mkr)	2023-06-14

Räntenivån på lånen till investerarna efter avgifter (netto) ligger i det indikerade spannet om 5,00 - 6,75%, för samtliga Apex-produkterna, och säkerheterna är i enlighet med obligationsvillkoren (pantbrev, aktiepant, garantier och andra riskreducerande villkor och kovenanter).

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

Apikal Fastighetspartner AB (publ) meddelar 16 oktober 2020 att andelsinnehavarna genom det skriftliga förfarandet i Apex V (ISIN:SE0007100557) godkänt förslag om att villkoren ska fortsatt tillämpas i förhållande till andelslånen och lånet i enlighet med bolagets förslag till och med 3 februari 2021. Efter årets slut inleds ett nytt skriftligt förfarande där Apikal föreslår att Villkoren, på samma sätt som idag och med stöd av 11.1 i Villkoren, fortsatt ska tillämpas i förhållande till Andelslånen och Lånet under en ytterligare period om fyra månader från Final Repayment Date, d.v.s. till och med 3 jun 2021 för att möjliggöra att de förhandlingar som redan pågår antingen resulterar i en

återbetalning av Lånet i dess helhet eller i ett förslag till ändringar av Lånet och Villkoren som kan accepteras av andelslånsinnehavarna. Se not 16.
Andelsinnehavarna godkänner även genom det skriftliga förfarandet förslag om förlängt samt utvidgat mandat för andelslånsinnehavarkommittén till den tidigare tidpunkten av (i) den dag då Andelslånen återbetalts i dess helhet och (ii) 31 december 2021.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Vi förväntar oss en fortsatt ökad konkurrens av aktörer som vill tillhandahålla kapital och utlåning av juniorkapital till fastighetsbolag. Förväntningarna ligger primärt globalt och att vi tillsammans tar oss igenom pandemin följt av en positiv utveckling. Förhoppningen är att under 2021 återigen kunna fokusera på nytulning där vi redan nu för dialog med flertal aktörer om finansieringsmöjligheter.

Resultat och ställning

Resultatet efter finansiella poster under året uppgår till 7 399 (5 831) tkr.
Rörelseresultatet för året uppgår till 5 885 (4 275) tkr.

Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid årets slut till 816 674 (842 370) tkr.

Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 838 927 (904 791) tkr.

Eget Kapital uppgick vid periodens slut till 6 550 (5 283) tkr.



Flerårsjämförelse

	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Totala tillgångar	848 027 354	911 800 171	991 187 963	1 010 608 419	699 164 729
Eget kapital	6 549 757	5 282 622	5 748 183	4 316 616	2 715 120
Soliditet*	1%	1%	1%	0%	0%
Justerad soliditet (%)**	21%	8%	15%	14%	14%
Årets resultat	5 767 135	4 534 439	5 031 566	3 601 496	1 820 063
Rörelseresultat	5 884 832	4 275 223	5 431 146	4 235 470	2 350 390
Avkastning på eget kapital(%)***	88%	86%	87%	83%	67%
Avkastning på totalt kapital(%)****	1%	0%	0%	0%	0%
Antal anställda vid periodens slut	2	2	2	2	2
Rörelseresultat per anställd	2 942 416	2 137 612	2 715 573	2 117 735	1 175 195

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

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

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

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

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

Bolagsstyrningsrapport

Intern kontroll

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

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

Aktieinnehav

Beträffande ägandet i bolaget hänvisas ovan till rubriken "Ägarförhållanden" på sid 3. Det finns inga begränsningar i fråga om hur många röster varje aktieägare kan avge vid en bolagsstämma.

Styrelse samt bolagsordning

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

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

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

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

Finansiella instrument och riskhantering

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Finansiella Risker

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

Kreditrisk

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

Likviditetsrisk

Bolagets likviditetsrisk består i huvudsak av möjligheten att ej kunna återbetala de emitterade kapital- och vinstandelsbevisen. Andelsägarna är beroende av att fastighetslåntagaren kan återbetala utlånade medel. Återbetalningen av kapital- och vinstandelsbevis sker i takt med att fastighetslånen förfaller till betalning och likviditet inflyter eller i takt med att avkastningen 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, 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 kr	
Balanserat resultat	282 622
Årets Resultat	5 767 135
Summa	6 049 757
Styrelsen föreslår att stående vinstmedel disponeras enligt följande	
Utdelning till aktieägare, 11,50 kr per aktie	5 750 000
Balanseras i ny räkning	299 757
Summa	6 049 757

Den föreslagna utdelningen till aktieägarna medför att bolagets justerade soliditet efter utdelning per bokslutstillfället uppgår till 0,1 procent. Soliditeten är, mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Särskilt beaktar styrelsen att bolagets emitterade värdepapper ej löper med kreditrisk gentemot bolaget. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförts i ABL 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln).

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

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

Resultaträkning

	Not	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	10 552 500	9 824 722
Övriga rörelseintäkter		595 793	440 589
		11 148 293	10 265 311
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5	(1 868 034)	(2 502 458)
Personalkostnader	6	(3 395 427)	(3 487 630)
Rörelseresultat		5 884 832	4 275 223
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	7	70 977 442	70 890 308
Räntekostnader och liknande poster	8	(69 463 715)	(69 334 396)
Förändring i verkligt värde utgivna fastighetslån		(37 274 575)	-
Förändring i verkligt värde kapital- och vinstandelslån		37 274 575	-
Resultat före skatt		7 398 559	5 831 135
Skatt på årets resultat	9	(1 631 424)	(1 296 696)
Årets resultat*		5 767 135	4 534 439

*Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

Balansräkning

		2020 31-dec	2019 31-dec
Tillgångar	Not		
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Utgivna fastighetslån	10	301 204 987	585 756 250
Summa anläggningstillgångar		301 204 987	585 756 250
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Utgivna fastighetslån	10	515 469 188	256 613 333
Övriga fordringar		424 009	98 719
Fordran koncernföretag	15	1 522 947	2 635 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	2 562 656	2 344 000
Kassa och bank	12	26 843 567	64 222 469
Summa omsättningstillgångar		546 822 367	325 913 624
Summa tillgångar		848 027 354	911 669 874
Eget kapital			
Aktiekapital		500 000	500 000
Balanserade vinstmedel		282 622	248 183
Periodens resultat		5 767 135	4 534 439
Summa eget kapital		6 549 757	5 282 622
Långfristiga skulder			
Kapital- och vinstandelslån	13	307 502 548	641 645 816
Summa långfristiga skulder		307 502 548	641 645 816
Kortfristiga skulder			
Kapital- och vinstandelslån	13	531 424 046	263 144 877
Leverantörsskulder		291 823	74 620
Aktuella skatteskulder		686 568	758 267
Övriga skulder		765 288	95 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	807 324	668 532
Summa kortfristiga skulder		533 975 049	264 741 436
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		848 027 354	911 669 874

Rapporter över förändringar i eget kapital

2020-12-31

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat		
Ingående balans per 1 jan 2020	500 000	248 182	4 534 439	5 282 621	
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		4 534 439	(4 534 439)	0	
Periodens resultat			5 767 135	5 767 135	
Utdelning		(4 500 000)		(4 500 000)	
Utgående balans per 31 december 2020	500 000	282 621	5 767 135	6 549 756	

Under 2020 lämnades utdelning med 9 kr per akite, totalt 4 500 000kr
Styrelsen föreslår att 5 750 000 kr utdelas till aktieägarna, 11,50 kr per aktie

2019-12-31

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat		
Ingående balans per 1 jan 2019	500 000	216 616	5 031 566	5 748 182	
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		5 031 566	(5 031 566)	0	
Periodens resultat			4 534 439	4 534 439	
Utdelning		(5 000 000)		(5 000 000)	
Utgående balans per 31 december 2019	500 000	248 182	4 534 439	5 282 621	

Under 2019 lämnades utdelning med 10 kr per akite, totalt 5 000 000kr
Styrelsen föreslår att 4 500 000 kr utdelas till aktieägarna, 9 kr per aktie

Rapport över kassaflöden

	2020 <u>jan-dec</u>	2019 <u>jan-dec</u>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	7 398 559	5 831 135
Betald inkomstskatt	(1 595 750)	(1 498 543)
	5 802 809	4 332 592
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	28 989 043	(26 550 503)
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	1 554 729	5 607
Kassaflöde från den löpande verksamheten	36 346 581	(22 212 304)
Investeringsverksamheten		
Utgivna fastighetslån	(70 000 000)	(104 200 000)
Återbetalda fastighetslån	30 000 000	255 100 000
Kassaflöde från Investeringsverksamhet	(40 000 000)	150 900 000
Finansieringsverksamheten		
Utdelning	(4 500 000)	(5 000 000)
Emission av vinstandelslån	3 548 146	-
Återbetalning av vinstandelslån	(32 773 629)	(78 856 289)
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	(33 725 483)	(83 856 289)
Periodens kassaflöde	(37 378 902)	44 831 407
Likvida medel vid periodens början	64 222 469	19 391 062
Periodens kassaflöde	(37 378 902)	44 831 407
Likvida medel vid periodens slut	26 843 567	64 222 469
Betalda räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten		
Erhållen ränta	70 977 442	70 890 046
Erlagd ränta	69 463 715	69 331 525

Noter till de finansiella rapporterna

Not 1 Uppgifter om företaget

Denna årsredovisning avges per 31 december 2020 och avser Apikal Fastighetspartner AB (publ). Bolaget är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Strandvägen 5A, 114 51 Stockholm.

Not 2 Redovisningsprinciper

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

Årsredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 12 februari 2021. Bolagets resultaträkning och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 16 februari 2021.

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

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

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

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

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 ingår 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

Bolaget har under året ändrat redovisningsprincip för de utgivna fastighetslånen och emitterade vinst- och kapitalandelslånen i enlighet med beskrivningen nedan. I övrigt tillämpas samma redovisningsprinciper som använts i föregående års årsredovisning.

Bolaget redovisar från och med Q2 2020 finansiella instrument i enlighet med IFRS 9 *Finansiella instrument*, istället för som tidigare i enlighet med de alternativa principer som anges i RFR 2 *Redovisning för juridiska personer*. I samband med övergången till IFRS 9 har valet gjorts att värdera utgivna fastighetslån respektive kapital- och vinstandelslån till verkligt värde via resultatet.

Effekterna av ovan ändrade principer är oväsentliga. Dels föreligger ingen väsentlig skillnad mellan de värden som tidigare redovisats i balansräkningen och berörda posters verkliga värden, dels uppgår verkligt värde på tillgångs- och skuldsidan till samma belopp. Likheten i verkliga värden gör att resultatet är opåverkat av förändringarna i de verkliga värdena. Med anledning av att effekterna inte är väsentliga har tidigare perioders redovisade värden inte räknats om, med effekt att förändringar i verkligt värde uppstår första gången i år.

I samband med principändringen har även presentationen av balansräkningen förändrats. Belopp som tidigare redovisats som kundfordringar, bestående av fakturerade räntor på utgivna fastighetslån, inkluderas i verkligt värde på utgivna fastighetslån och belopp som tidigare redovisats som upplupna räntekostnader inkluderas i verkligt värde på kapital- och vinstandelslån. Lån med förfall inom 12 månader klassificeras som omsättningstillgång respektive kortfristig skuld och lån med förfall efter 12 månader från bokslutsdagen klassificeras som anläggningstillgång respektive långfristig skuld.

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

Följande belopp har retroaktivt omklassificerats från angivna poster till utgivna fastighetslån respektive kapital- och vinstandelslån.

	2019
	31-dec
Kundfordringar (fakturerade räntor på utgivna fastighetslån)	39 369 583
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (upplupna räntekostnader)	18 737 383

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 som presenteras för på utlåning i form av fastighetslån respektive upplåning i form av kapital- och vinstandelslån redovisas enligt effektivräntemetoden, även om fastighetslånen och kapital- och vinstandelslånen i övrigt redovisas till verkligt värde via resultatet. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen av effektivräntan innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna i form av transaktionskostnader och andra över- och underkurser.

Inkomstskatt

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

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



Finansiella instrument

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

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

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

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

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

Som noterats ovan, baseras redovisat värde på utgivna fastighetslån och emitterade kapital- och vinstandelslån per utgången av 2019 på de upplupna anskaffningsvärden som redovisats tidigare, med anledning av att omräkning till verkliga värden inte bedömts som väsentligt.

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

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

Ersättningar till anställda

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

Not 3 Finansiella risker och riskhantering

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

- Kreditrisk
- Likviditetsrisk
- Marknadsrisk
- Ryktesrisk

Kreditrisk

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

	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Fordran på stat och kommun	529	98 719
Fordran på kreditinstitut	26 843 567	64 222 469
Företag	816 674 175	842 561 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 562 656	2 344 000
Summa	846 080 927	909 227 021

Likviditetsrisk

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

En djupare analys av varje engagemang görs vid utlåningstillfället. Inför respektive utlåningstillfälle samlar bolaget in information om potentiella låntagare vilkets sedan

ligger till grund för ett utkast av lånedokumentation samt underlag till bolagets kreditkommitté. Kreditkommitténs huvudsakliga bedömningar görs avseende låntagares möjligheter att fullgöra åtaganden gentemot Apikal avseende räntebetalningar, efterlevnad av kovenanter och säkerheter samt en bedömning av låntagares framtida möjlighet att omfinansiera lån.

Riskminimering vinstandelsbevis

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

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

Odiskonterade kassaflöden – kontraktuellt återstående löptid

2020-12-31

Löptids- information	På anfordran	<än 3 mån	>än 3 mån < än 1 år	>än 1 år < än 5 år	Summa redovisat värde	Varav förväntad tidpunkt för återvinning >12 månader
Kontraktuellt återstående löptid (redovisat värde) samt förväntad tidpunkt för återvinning 2020						
Tillgångar						
Finansiella anläggningstillgångar	-	204 737 354	310 731 835	301 204 986	816 674 175	816 674 175
Kundfordringar	-	-	-	-	-	
Övriga fordringar	7 246	416 763	-	-	424 009	
Fordran koncernföretag	1 522 947	-	-	-	1 522 947	
Upplupna intäkter	-	2 562 656	-	-	2 562 656	
Kassa och bank	26 843 567	-	-	-	26 843 567	
Summa tillgångar	28 373 760	207 716 773	310 731 835	301 204 986	848 027 354	816 674 175
Skulder						
Kapital- och vinstandelslån		-209 237 354	-322 186 692	- 307 502 548	-838 926 594	838 926 594
Leverantörsskulder		- 291 823	-	-	- 291 823	
Övriga skulder		- 1 451 856	-	-	- 1 451 856	
Upplupna kostnader		- 807 324	-	-	- 807 324	
Summa skulder		-211 788 357	-322 186 692	- 307 502 548	-841 477 597	838 926 594

2019-12-31

Nominella/odiskonterade kassaflöden – kontraktuellt återstående löptid

Löptids- information	På anfordran	<än 3 mån	>än 3 mån < än 1 år	>än 1 år < än 5 år	Summa redovisat värde	Varav förväntad tidpunkt för återvinning >12
						månader
Kontraktuellt återstående löptid (redovisat värde) samt förväntad tidpunkt för återvinning 2019						
Tillgångar						
Finansiella anläggningstillgå	-	30 683 333	225 930 000	585 756 250	842 369 583	842 369 583
Kundfordringar	-	-	-	-	-	-
Övriga fordringar	98 719	-	-	-	98 719	-
Fordran koncernföretag	2 635 103	-	-	-	2 635 103	-
Upplupna intäkter	-	2 344 000	-	-	2 344 000	-
Kassa och bank	64 222 469	-	-	-	64 222 469	-
Summa tillgångar	66 956 291	33 027 333	225 930 000	585 756 250	911 669 874	842 369 583
Skulder						
Kapital- och vinstandelslån	-	33 361 129	-229 783 748	- 641 645 816	-904 790 693	904 790 693
Leverantörsskulder	-	74 620	-	-	- 74 620	-
Övriga skulder	-	853 407	-	-	- 853 407	-
Upplupna kostnader	-	668 532	-	-	- 668 532	-
Summa skulder	-	34 957 688	-229 783 748	- 641 645 816	-906 387 252	904 790 693

Marknadsrisk

Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser.

Marknadsrisk kan indelas i tre typer; valutarisk, ränterisk och andra prISRISKER. Den marknadsrisk som främst påverkar bolaget utgörs av ränterisk.

Ränterisk är risken att värdet på finansiella instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Ränterisk kan leda till förändringar i verkliga värden och förändringar i kassaflöden. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstigen.

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

Känslighetsanalys

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

Not 4 Nettoomsättning

	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Arrangörsarvode	1 325 000	400 000
Förvaltningsarvode	8 860 000	9 424 722
Övriga intäkter	367 500	-
Summa	10 552 500	9 824 722

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Övriga konsultkostnader	610 744	827 883
Övriga administrativa kostnader	1 257 290	1 674 575
Summa	1 868 034	2 502 458

Revisionskostnader

KPMG har under 2020 fakturerat bolaget 384 488 (290 225) kr. Kostnaden avser revision av verksamheten och med verksamheten förenliga uppdrag samt lämnade rapporter. Revisionsarvodet är enligt prospekten en tillåten kostnad men har under 2020 ej belastat vinstandelsägarna.

Not 6 Personal

	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Medeltalet anställda		
Totalt antal anställda	2	2
varav kvinnor	-	-
Löner, ersättningar m.m.		
Löner och ersättningar till VD	1 416 492	1 415 392
Löner och ersättningar till övriga anställda	795 056	821 635
Löner och ersättningar till styrelsen	-	-
Pensionskostnader till VD	336 168	338 712
Pensionskostnader till övriga anställda	68 328	72 876
Sociala kostnader, VD och styrelse	502 992	528 682
Sociala kostnader, övriga anställda	249 435	275 838
Övriga personalkostnader	26 956	34 495
Summa	3 395 427	3 487 630

Företagsledningen består av 1 person (andel kvinnor 0 %).

Styrelsen består av 3 personer (andel kvinnor 0 %).

Ersättning utgår till ledamot i kreditkommittén med 7 500 kr per möte.

Avgångsvederlag för VD uppgår till sex månadslöner vid ömsesidig uppsägning.

Not 7 Ränteintäkter och liknande poster

	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Ränteintäkter hänförliga till fastighetslån	70 972 094	70 890 046
Övriga ränteintäkter	5 348	262
Summa	70 977 442	70 890 308

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Räntekostnader hänförliga till investerare	69 454 802	69 331 525
Övriga räntekostnader	8 913	2 871
Summa	69 463 715	69 334 396

Not 9 Skatt på årets resultat

	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Skatt på årets resultat	1 631 424	1 296 696
Summa		
Avstämning effektiv skatt		
Resultat före skatt	7 398 559	5 831 135
Skattekostnad 21,4%	1 583 292	1 247 863
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	48 132	48 834
Ej skattepliktiga intäkter	-	-
Redovisad effektiv skatt	1 631 424	1 296 696

Not 10 Utgivna fastighetslån

	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Ingående balans	842 369 583	953 900 000
Nyanskaffningar	70 000 000	104 200 000
Återbetalningar	(30 000 000)	(255 100 000)
Förändring i verkligt värde	(65 695 408)	39 369 583
UB finansiella anläggningstillgångar	816 674 175	842 369 583
Redovisat värde	816 674 175	842 369 583

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Förvaltningsarvode	2 215 000	2 297 500
Övriga kostnader	347 656	46 500
Summa	2 562 656	2 344 000

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

Not 12 Kassa och bank

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

Per den 31 december 2020 var allt tillgängligt kapital utlånat.

Not 13 Kapital- och vinstandelslån

	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Amortering 2-5 år	307 502 548	641 645 816
Amortering efter 5 år	-	-
Summa	307 502 548	641 645 816

Kapital- och vinstandelslån	Förfalldatum	Nominellt värde
Apex 5	2020-07-03	226 000 000
Apex 6	2021-04-15	232 750 000
Apex 7	2022-02-17	205 000 000
Apex 8	2022-06-22	41 000 000
Apex 9	2021-11-03	91 750 000
Apex 10	2023-06-14	65 500 000
Summa		862 000 000

Investerarredovisning

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

	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Ränteintäkter hänförliga till fastighetslån	70 573 552	68 405 521
Övriga intäkter	-	635 009
Förvaltningsarvode	(8 860 000)	(9 424 722)
Periodiserade kostnader	(4 808 292)	(4 930 641)
Periodens kostnader	(941 853)	(448 018)
Utbetalt till investerare	55 963 407	54 237 149

Not 14 Upplupna kostnader

	2020	2019
	jan-dec	jan-dec
Upplupna personalkostnader	632 324	593 532
Övriga upplupna kostnader	175 000	75 000
Summa	807 324	668 532

Not 15 Närstående

Bolaget har en närståenderelation med sitt moderbolag Apikal Holding AB. Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor. Transaktioner mellan bolagen har skett i form av lån. Per periodens slut har moderbolaget en skuld till Apikal Fastighetspartner AB på 1 005 tkr.

Av bolagets utgivna fastighetslån utgör 200,000 tkr utlåning till Hedvig Eleonora Holding AB. Kvalitena AB (publ) är moderbolag till Hedvig Eleonora Holding AB samt delägare i Apikal Fastighetspartner AB. Lånet till Hedvig Eleonora Holding AB är på marknadsmässiga grunder och beslutades inom den ordinarie kreditgivningsprocessen.

Not 16 Händelser efter balansdagen

Den 16 oktober 2020 beslutade andelslånsinnehavarna om ytterligare en tillfällig förlängning som innebär att Villkoren fortsatt ska tillämpas i förhållande till Andelslånen under ytterligare en period om tre månader från Final Repayment Date (till och med 3 februari 2021). Vidare beslutade andelslånsinnehavarna att förlänga Kommitténs mandat till den tidigare tidpunkten av (i) den dag då Andelslånen återbetalts i dess helhet och (ii) 31 december 2021, samt att utvidga Kommitténs mandat till att omfatta en rätt att, för andelslånsinnehavarnas räkning, fatta beslut om och vidta eller instruera Emittenten att vidta nödvändiga åtgärder i samband med en verkställighet av Aktiepanten.

Förhandlingarna mellan Kommittén och Låntagaren fortsätter och Kommittén är positivt inställd till möjligheten att träffa en överenskommelse som är acceptabel för såväl andelslånsinnehavarna som Låntagaren. Kommittén har informerats om pågående förhandlingar med andra långgivare om en refinansiering av Låntagaren. För att möjliggöra för Låntagaren att slutföra dessa förhandlingar föreslås nu en förlängning av den period under vilken Villkoren ska fortsatt tillämpas. Överenskommelsen kan innebära att Låntagaren återbetalar Lånet helt eller delvis och/eller att Kommittén presenterar ett förslag till ändringar av Lånet och Villkoren till andelslånsinnehavarna.

Not 17 Finansiella tillgångar och skulder

Information om redovisade värden per kategori av finansiella instrument

2020-12-31

	Verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaffningsvärde	Summa
Finansiella anläggningstillgångar			
Fastighetslån	816 674 175		816 674 175
Övriga fordringar		424 009	424 009
Fordran koncernföretag		1 522 947	1 522 947
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 562 656	2 562 656
Kassa och bank		26 843 567	26 843 567
Summa finansiella tillgångar	816 674 175	31 353 179	848 027 354
Finansiella skulder			
Kapital- och vinstandelslån	838 926 594		838 926 594
Leverantörsskulder		291 823	291 823
Övriga skulder		1 451 856	1 451 856
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		807 324	807 324
Summa finansiella skulder	838 926 594	2 551 003	841 477 597

2019-12-31

		Upplupet anskaffningsvärde	Summa
Finansiella anläggningstillgångar			
Fastighetslån		842 369 583	842 369 583
Övriga fordringar		98 719	98 719
Fordran koncernföretag		2 635 103	2 635 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 344 000	2 344 000
Kassa och bank		64 222 469	64 222 469
Summa finansiella tillgångar		911 669 874	911 669 874
Finansiella skulder			
Kapital- och vinstandelslån		904 790 693	904 790 693
Leverantörsskulder		74 620	74 620
Övriga skulder		853 407	853 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		668 532	668 532
Summa finansiella skulder		906 387 252	906 387 252

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

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

Samma värdering ligger därför till grund för verkligt värde på både fastighetslånen och kapital- och vinstandelslånen. I de fall värderingen baseras på transaktioner som skett i andrahandsmarknaden för vinstandelsbevisen, vilken inte är aktiv, utgör värderingen en nivå 2-värdering i hierarkin för verkliga värden. I de fall värderingen görs med värderingsmodell, vid avsaknad av användbara transaktionspriser, utgår värderingen från nominellt värde och upplupen ränta och baseras på en bedömning av likviditetsrabatt (främst i form av spread uttagen av arrangör), respektive låntagares kreditvärdighet, förväntad förlust vid fallissemang och förväntningar om förtida inlösen. Den samlade bedömningen är att krediternas verkliga värde är nära nominellt värde plus upplupen ränta. I verkligtvärdehierarkin inom IFRS utgör bedömningar av flera av parametrarna indata i nivå 3. Effekterna av dessa parametrar är, som noterats, dock inte väsentliga; varvid den totala modellvärderingen bedöms utgöra en nivå 2-värdering.



Styrelsens intygande

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

Undertecknande

Stockholm den 15 februari 2021



Patrik Carlstedt
Ordförande



Martin Fredriksson
Verkställande Direktör



Andreas Håkansson

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 15 februari 2021.

KPMG AB



Magnus Ripa
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Apikal Fastighetspartner AB (publ) för år 2020 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 6-7.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 6-7. 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 AB (publ) enligt god revisionssed 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 13 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 försvåras. Risken är att intäkterna oavsiktligt eller uppsåtligt redovisas till fel belopp.

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

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 boks slutet
- 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 revisionssed i Sverige

alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar

slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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 2020 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 revisionsssed 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.

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 revisionsssed 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 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi



granskat 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 sidorna 6-7 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Uppllysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Apikal Fastighetspartner AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 4 mars 2020. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2013.

Stockholm den 15 februari 2021

KPMG AB


Magnus Ripa
Auktoriserad revisor