

Apikal Fastighetspartner

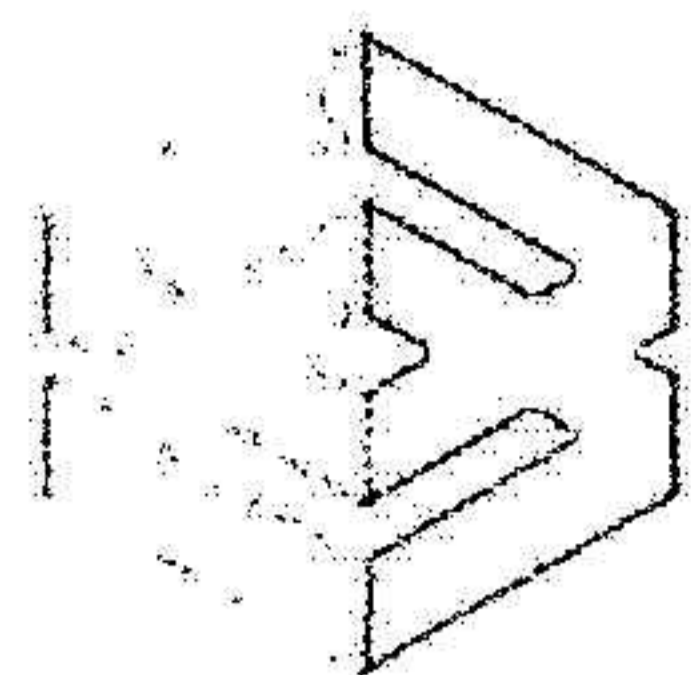
2024051612035

Undertecknad styrelseledamot i **Apikal Fastighetspartner II AB (publ) 559171-3457** intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen 2023 har fastställts på årsstämma **den 9 april 2024**. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur **vinsten** ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2024-05-13

Martin Fredriksson



Apikal
Fastighetspartner

Styrelsen och den Verkställande direktören för
Apikal Fastighetspartner II AB

Org.nr. 559171-3457 lämnar härmed

Årsredovisning

för perioden 1 januari – 31 december 2023

Innehållsförteckning

2024051617010

Innehåll

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Rapporter över förändringar i eget kapital	10
Rapport över kassaflöden	11
Noter till de finansiella rapporterna	12
Undertecknande.....	26
Revisionsberättelse	

Styrelsen och den Verkställande direktören för Apikal Fastighetspartner II AB, org nr 559171-3457, redovisar härmed verksamheten för år 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

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

Ägarförhållanden

Apikal Fastighetspartner II AB ägs till 100% av Apikal Förvaltning AB.

VD har ordet

Arbetet under 2023 har likt föregående år primärt varit hantering av befintliga krediter i Apikal i samband med att lånen förfaller. Marknadsförutsättningarna har inneburit utmaningar för flera fastighetsbolag med stigande räntor och i viss mån fallande värderingar. Avslutningen 2023 bjöd på viss optimism i och med fallande inflation och en mer avvaktande inställning till ytterligare räntehöjningar från svenska riksbanken. Apikal har under året återbetalat ett vinstandelsbevis i linje med plan där investerare fått allt utlånat kapital åter bredvid indikerad förräntning på sina investeringar.

Apikal har under året arbetat med att ytterligare reducera företagets kostnader i linje med bolagets framtida strategi.

Utveckling av bolagets verksamhet

Under 2023 gjordes inga nya emissioner i Apikal Fastighetspartner II AB utan fokus har primärt legat på hantering av konkursförfarandet i ett av de underliggande lånen i Apex 2019. Vidare så övervakas resterande utestående inför stundande förfall av Apex 2019 vilket är planerat till maj 2024. .

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 2019 (nom. belopp 171,85 mkr)

2024-05-17

Räntenivån på lånen till investerarna efter avgifter (netto) ligger i det indikerade spannet om 5,75 - 6,25%, 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

I början av 2023 signerades ett avtal mellan Apikal Fastighetspartner AB och Nordic City Properties AB (publ) i linje med den omröstning som initierades av Apikal Fastighetspartner AB den 9 juni 2022. Efterföljande signering lades konkursen av Nordic City Properties AB (publ) ner och bolaget blev därefter skyldigt att återbetala Apikal Fastighetspartner AB lånet per den 31 december 2023.

I samband med Nordic City Properties kvartalsrapportering Q3 2023 till Apikal framkom att låntagaren önskade förlänga låneavtalet med hänvisning till ytterligare förseningar i detaljplanarbetet av Farsta Sillö 5. Låntagaren har uttryckt önskemål om förlängning, vilket avseende Apex 2019 skulle innebära fram till ordinarie förfalldatum den 17 maj 2024.,

Apex 2019 förfaller i maj 2024 och vi för dialog med samtliga låntagare i Apex 2019 för smidigaste möjliga hantering av deras förfall.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Apikal kommer ej att ge ut några ytterligare lån och avser att avveckla verksamheten i takt med att befintliga krediter förfaller.

Resultat och ställning

Resultatet efter finansiella poster under året uppgår till 1 019 (422) tkr. Rörelseresultatet för året uppgår till 919 (419) tkr.

Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid årets slut till 143 595 (145 662) tkr.

Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 150 321 (150 981) tkr.

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 2 289 (1 480) tkr.

2024051612013

Flerårsjämförelse

	2023 <u>jan-dec</u>	2022 <u>jan-dec</u>	2021 <u>jan-dec</u>	2020 <u>jan-dec</u>	2018/2019 <u>sept-dec</u>
Totala tillgångar	153 045 817	153 002 776	151 519 212	170 317 682	172 884 274
Eget kapital	2 289 353	1 480 312	1 145 532	964 897	632 523
Soliditet*	1,0%	1,0%	0,8%	0,5%	0,4%
Justerad soliditet (%)**	24%	20%	4%	22%	18%
Årets resultat	809 041	334 780	480 635	332 374	107 523
Rörelseresultat	918 641	419 150	607 504	422 838	138 424
Avkastning på eget kapital(%)***	35%	23%	42%	34%	17%
Avkastning på totalt kapital(%)****	1%	0%	0%	0%	0%
Antal anställda vid periodens slut	-	-	-	-	-
Rörelseresultat per anställd	-	-	-	-	-

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

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

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

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

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

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.

2024051612014

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Till ledningen har bolagsstämman beslutat om följande riktlinjer avseende ersättning. Ersättning till verkställande direktören utgörs av grundlön.

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 eventuella åtgärder. Investeringarna i vinstandelsbevisen står full kreditrisk i utlåningen och Apikals exponering mot fastighetslån medför därför ingen reell kreditrisk för bolaget.

Likviditetsrisk

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

Marknadsrisk

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

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

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

Övrigt

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

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Till Årsstämmans förfogande finns följande belopp i kr

Balanserat resultat	980 312
Årets Resultat	809 041
Summa	1 789 353

Styelsen föreslår att stående vinstmedel disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	1 789 353
Summa	1 789 353

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

Resultaträkning

2024051612016

	Not	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	2 177 959	2 177 959
Övriga rörelseintäkter		37 500	-
		2 215 459	2 177 959
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5	(1 296 818)	(1 758 809)
Rörelseresultat		918 641	419 150
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	6	16 897 427	12 674 272
Räntekostnader och liknande poster	7	(16 796 822)	(12 671 682)
Förändring i verkligt värde utgivna fastighetslån		(2 178 904)	(103 086)
Förändring i verkligt värde kapital- och vinstandelslån		2 178 904	103 086
Resultat före skatt		1 019 247	421 740
Skatt på årets resultat	8	(210 206)	(86 960)
Årets resultat*		809 041	334 780

*Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

Balansräkning

2024051612017

		2023	2022
		31-dec	31-dec
Tillgångar	Not		
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Utgivna fastighetslån	9	-	145 662 318
Summa anläggningstillgångar		0	145 662 318
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Utgivna fastighetslån	9	143 595 414	-
Fordran koncernföretag		1 321 240	805 781
Övriga fordringar		639 574	553 220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	548 965	548 965
Kassa och bank	11	6 940 624	5 432 492
Summa omsättningstillgångar		153 045 817	7 340 458
Summa tillgångar		153 045 817	153 002 776
Eget kapital			
Aktiekapital		500 000	500 000
Balanserade vinstmedel		980 312	645 532
Periodens resultat		809 041	334 780
Summa eget kapital		2 289 353	1 480 312
Långfristiga skulder			
Kapital- och vinstandelslån	12	-	150 980 536
Summa långfristiga skulder		0	150 980 536
Kortfristiga skulder			
Kapital- och vinstandelslån	12	150 320 632	-
Leverantörsskulder		4 191	123 838
Aktuella skatteskulder		84 476	70 924
Skulder koncernföretag	14	800	800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	346 366	346 366
Summa kortfristiga skulder		150 756 465	541 928
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		153 045 817	153 002 776

2024051612018

Rapporter över förändringar i eget kapital

2023-12-31

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat		
Ingående balans per 1 jan 2023	500 000	645 532	334 780		1 480 312
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		334 780	(334 780)		-
Periodens resultat			809 041		809 041
Utgående balans per 31 december 2023	500 000	980 312	809 041		2 289 353

2022-12-31

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat		
Ingående balans per 1 jan 2022	500 000	164 897	480 635		1 145 532
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		480 635	(480 635)		-
Periodens resultat			334 780		334 780
Utgående balans per 31 december 2022	500 000	645 532	334 780		1 480 312

2024051612019

Rapport över kassaflöden

	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 019 247	421 740
Betald inkomstskatt	(196 654)	(136 373)
	822 593	285 367
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	(713 814)	(1 104 014)
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	711 953	19 422
Kassaflöde från den löpande verksamheten	820 732	(799 225)
Investeringsverksamheten		
Utgivna fastighetslån	-	(20 000 000)
Kassaflöde från Investeringsverksamhet	0	(20 000 000)
Finansieringsverksamheten		
Emission av vinstandelslån	687 400	1 281 861
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	687 400	1 281 861
Periodens kassaflöde	1 508 132	(19 517 364)
Likvida medel vid periodens början	5 432 492	24 949 856
Periodens kassaflöde	1 508 132	(19 517 364)
Likvida medel vid periodens slut	6 940 624	5 432 492
Betalda räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten		
Erhållen ränta	16 897 427	12 674 272
Erlagd ränta	16 796 822	12 671 682

Noter till de finansiella rapporterna

2024051617020

Not 1 Uppgifter om företaget

Denna årsredovisning avges per 31 december 2023 och avser Apikal Fastighetspartner II AB. Bolaget är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Strandvägen 5A, 114 51 Stockholm.

Not 2 Redovisningsprinciper

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

Årsredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 16 februari 2024. Bolagets resultaträkning och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 9 april 2024.

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

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

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

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

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

Publicerade nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning bedöms inte komma att ha några väsentliga effekter på företagets redovisning. Varken utgivna eller förväntade kommande ändringar av IFRS planeras att förtidstillämpas.

Klassificering m.m.

Anläggningstillgångar består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas inom tolv månader räknat från

balansdagen. Skulder för vilka bolaget har en ovillkorad rätt att betala senare än 12 månader från rapportperiodens slut klassificeras som långfristiga. Andra skulder klassificeras som kortfristiga.

Rörelsesegmentrapportering

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

Transaktioner i utländsk valuta

Bolaget har enbart transaktioner i svenska kronor.

Intäkter

Apikals intäkter omfattar främst förvaltningsarvode på emitterad volym som intäktsförlöpande. I samband med utgivning av nya lån erhåller Apikal även ett arrangörsarvode från låntagaren, vilket redovisas som intäkt när rätten till arrangörsarvodet uppstår. Större delen av Apikals ränteintäkter tillfaller vinstandelslånsinnehavarna.

Ränteintäkter och räntekostnader

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

Inkomstskatt

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

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

Finansiella instrument

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

Anledningen till att valet gjorts att redovisa dessa poster till verkligt värde via resultatet är inkonsekventa effekter i resultat- och balansräkning ('accounting mismatch') annars skulle uppstå. Om redovisningen skulle baseras på upplupet anskaffningsvärde och

2024051612022

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.

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 9 och 12.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls. Ingen ersättning har betalats till anställda under 2023 liksom föregående år.

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

2024051612023

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

Tabellen nedan visar bolagets kreditriskexponering fördelat på typ av motpart:

Total kreditriskexponering

	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Fordran på stat och kommun	258	-
Fordran på kreditinstitut	6 940 624	5 432 492
Företag	143 595 414	145 662 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	548 965	548 965
Summa	151 085 261	151 643 775

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.

2024051612024

Odiskonterade kassaflöden – kontraktuell återstående löptid

2023-12-31

Löptidsinformation	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
Kontraktuell återstående löptid (redovisat värde) samt förväntad tidpunkt för återvinning 2023						
Tillgångar						
Finansiella anläggningstillgångar	-	-	143 595 414	-	143 595 414	-
Övriga fordringar	258	150 766	488 550	-	639 574	-
Fordran koncernföretag	1 321 240	-	-	-	1 321 240	-
Upplupna intäkter	-	548 965	-	-	548 965	-
Kassa och bank	6 940 624	-	-	-	6 940 624	-
Summa tillgångar	8 262 122	699 731	144 083 964	-	153 045 817	-
Skulder						
Kapital- och vinstandelslån	-	-	150 320 632	-	-150 320 632	-
Leverantörsskulder	-	4 191	-	-	-4 191	-
Övriga skulder	84 476	-	-	-	-84 476	-
Skulder koncernföretag	800	-	-	-	-800	-
Upplupna kostnader	-	346 366	-	-	-346 366	-
Summa skulder	- 85 276	- 350 557	- 150 320 632	-	- 150 756 465	-

2022-12-31

Löptidsinformation	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
Kontraktuell återstående löptid (redovisat värde) samt förväntad tidpunkt för återvinning 2022						
Tillgångar						
Finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	145 662 318	145 662 318	145 662 318
Övriga fordringar	26 327	526 893	-	-	553 220	-
Fordran koncernföretag	805 781	-	-	-	805 781	-
Upplupna intäkter	-	548 965	-	-	548 965	-
Kassa och bank	5 432 492	-	-	-	5 432 492	-
Summa tillgångar	6 264 600	1 075 858	-	145 662 318	153 002 776	145 662 318
Skulder						
Kapital- och vinstandelslån	-	-	-	150 980 536	-150 980 536	-150 980 536
Leverantörsskulder	-	123 838	-	-	-123 838	-
Övriga skulder	70 924	-	-	-	-70 924	-
Skulder koncernföretag	800	-	-	-	-800	-
Upplupna kostnader	-	346 366	-	-	-346 366	-
Summa skulder	- 71 724	- 470 204	-	- 150 980 536	- 151 522 464	- 150 980 536

2024051612026

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

	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Förvaltningsarvode	2 177 959	2 177 959
Summa	2 177 959	2 177 959

Not 5 Övriga externa kostnader

2024051612027

	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Övriga konsultkostnader	37 500	-
Övriga administrativa kostnader	1 259 318	1 758 809
Summa	1 296 818	1 758 809

Revisionskostnader

KPMG har under 2023 fakturerat bolaget 175 500 (355 125) kr. Kostnaden avser revision av verksamheten och med verksamheten förenliga uppdrag samt lämnade rapporter. Revisionsarvodet är enligt prospekten en tillåten kostnad och har under 2023 belastat vinstandelsägarna.

Not 6 Ränteintäkter och liknande poster

	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Ränteintäkter hänförliga till fastighetslån	16 795 348	12 659 649
Övriga ränteintäkter	102 079	14 623
Summa	16 897 427	12 674 272

Not 7 Räntekostnader och liknande poster

	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Räntekostnader hänförliga till investerare	16 795 348	12 659 649
Övriga räntekostnader	1 474	12 033
Summa	16 796 822	12 671 682

Not 8 Skatt på årets resultat

2024051612028

	2023	2022
	jan-dec	jan-dec
Skatt på årets resultat	210 206	86 960
Avstämning effektiv skatt		
Resultat före skatt	1 019 247	421 740
Skattekostnad 20,6%	209 964	86 877
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	(36)	-
Ej avdragsgilla kostnader	278	83
Redovisad effektiv skatt	210 206	86 960

Not 9 Utgivna fastighetslån

2024051612029

	2023	2022
	jan-dec	jan-dec
Ingående balans	145 662 318	125 641 626
Nyanskaffningar	-	20 000 000
Ränteintäkter	16 795 348	12 659 649
Betalda räntor	(16 683 348)	(12 535 871)
Förändring i verkligt värde	(2 178 904)	(103 086)
UB finansiella anläggningstillgångar	143 595 414	145 662 318
Redovisat värde	143 595 414	145 662 318

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

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023	2022
	jan-dec	jan-dec
Förvaltningsarvode	548 965	548 965
Summa	548 965	548 965

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

2024051612030

Not 11 Kassa och bank

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

Per den 31 december 2023 var allt tillgängligt kapital utlånat.

Not 12 Kapital- och vinstandelslån

Förändringen i verkligt värde på kapital- och vinstandelslånen uppgick till 2 178 904 (103 086). Liksom med avseende på förändringarna av verkligt värde för de utgivna fastighetslånen (se not 9) finns upplysningskrav i IFRS om att ange hur stor del av dessa värdeändringar som är hänförlig till förändringar i skuldens kreditrisk. Samma kreditrisk relaterar till både de utgivna fastighetslånen och till kapital- och vinstandelslånen – kreditrisken hos de parter som fastighetslånen utgivits till. Se resonemang i not 9 om avsaknaden av möjligheter att på användbart sätt hänföra viss del av värdeändringarna till förändringar i underliggande kreditrisk.

	2023	2022
	jan-dec	jan-dec
Amortering 2-5 år	-	150 980 536
Amortering efter 5 år	-	-
Summa	0	150 980 536

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	Förfalldatum	Nominellt värde
Apex 2019	2024-05-17	171 850 000
Summa		171 850 000

2024051612051

Investerarredovisning

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

	2023	2022
	jan-dec	jan-dec
Ränteintäkter hänförliga till fastighetslån	16 795 348	12 659 649
Förvaltningsarvode	(2 177 959)	(2 177 959)
Periodiserade kostnader	(687 400)	(687 400)
Periodens kostnader	(415 775)	(215 371)
Utbetalt till investerare	13 514 214	9 578 919

Not 13 Upplupna kostnader

	2023	2022
	jan-dec	jan-dec
Övriga upplupna kostnader	346 366	346 366
Summa	346 366	346 366

Not 14 Närstående

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

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

Not 15 Händelser efter balansdagen

I samband med Nordic City Properties kvartalsrapportering Q3 till Apikal framkom att låntagaren önskade förlänga låneavtalen med hänvisning till ytterligare förseningar i detaljplanarbetet av Farsta Sillö 5. Apikal har för ambition att under Q1 förlänga lånet till Nordic City Properties AB fram till 1 maj 2024 för att möjliggöra återbetalning i samband för förfall av Apex 2019.

2024051612032

Not 16 Finansiella tillgångar och skulder

Information om redovisade värden per kategori av finansiella instrument

2023-12-31

	Verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaffningsvärde	Summa
Finansiella anläggningstillgångar			
Fastighetslån	143 595 414		143 595 414
Övriga fordringar		639 574	639 574
Fordran koncernföretag		1 321 240	1 321 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		548 965	548 965
Kassa och bank		6 940 624	6 940 624
Summa finansiella tillgångar	143 595 414	9 450 403	153 045 817
Finansiella skulder			
Kapital- och vinstandelslån	150 320 632		150 320 632
Leverantörsskulder		4 191	4 191
Skulder koncernföretag		800	800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		346 366	346 366
Summa finansiella skulder	150 320 632	351 357	150 671 989

2022-12-31

	Verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaffningsvärde	Summa
Finansiella anläggningstillgångar			
Fastighetslån	145 662 318		145 662 318
Övriga fordringar		553 220	553 220
Fordran koncernföretag		805 781	805 781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		548 965	548 965
Kassa och bank		5 432 492	5 432 492
Summa finansiella tillgångar	145 662 318	7 340 458	153 002 776
Finansiella skulder			
Kapital- och vinstandelslån	150 980 536		150 980 536
Leverantörsskulder		123 838	123 838
Skulder koncernföretag		800	800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		346 366	346 366
Summa finansiella skulder	150 980 536	471 004	151 451 540

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

2024051612053

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.

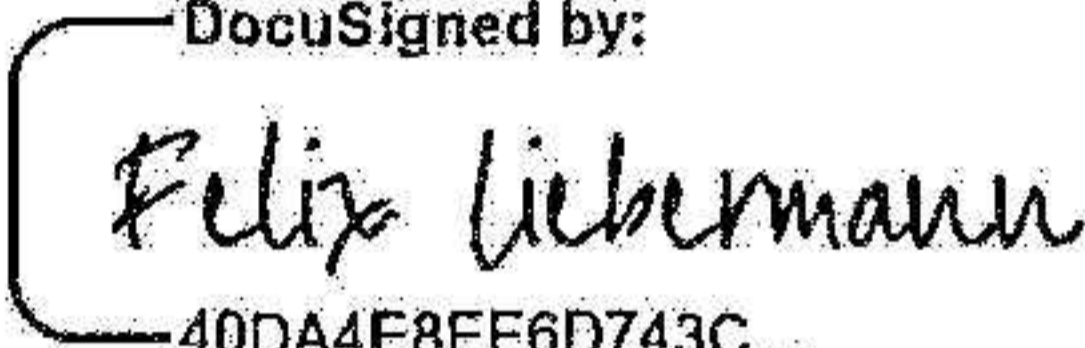
Samma värdering ligger därför till grund för verkligt värde på både fastighetslånen och kapital- och vinstandelslånen. Även om handeln i Apex 2019 är infrekvent så föreligger löpande transaktionspriser som bedöms som tillräckligt nära bokslutstidpunkten för att spegla verkligt värde. De verkliga värdena på kapital- och vinstandelsbevisen och de utgivna fastighetslånen utgör därför värderingar i nivå 2 i verkligtvärdehierarkin.

Styrelsens intygande

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

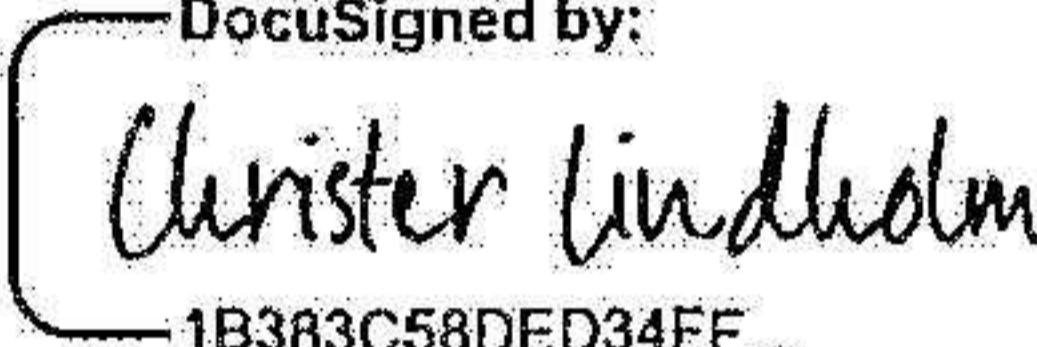
Undertecknande


Stockholm, daterat det datum som framgår av vår elektroniska signatur

DocuSigned by:

40DA4E8EE6D743C...
Felix Liebermann
Ordförande

DocuSigned by:

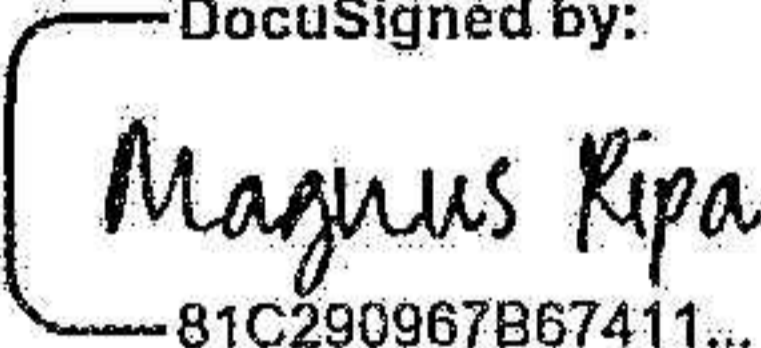
162DF338BF54406...
Martin Fredriksson
Verkställande Direktör

DocuSigned by:

1B383C58DED34FF...
Christer Lindholm

DocuSigned by:

7F96B42DFEBA424...
Andreas Wallin

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

KPMG AB

DocuSigned by:

81C290967B67411...
Magnus Ripa
Auktoriserad revisor



2024051612036

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Apikal Fastighetspartner II AB för år 2023 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 5-6.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Apikal Fastighetspartner II ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 5-6. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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

Grund för uttalanden

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

Redovisning av intäkter

Se not 4 och redovisningsprinciper på sidan 13 i årsredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Bolagets intäkter består primärt av förvaltningsarvode. 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 design och implementation av bolagets interna kontroll kopplat till intäkter.

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

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

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.



2024051612037

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 II AB för år 2023 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 II AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer

att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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



förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

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

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

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

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Apikal Fastighetspartner II ABs revisor av bolagsstämman den 9 mars 2023. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2018.

Stockholm den

KPMG AB

DocuSigned by:

81C290967B67411...
Magnus Ripa
Auktoriserad revisor

2024051612038

2024051612039

Certificate Of Completion

Envelope Id: 36B4AE2844E042F6AA51A90B7FA83A15
Subject: Complete with DocuSign: AR Apikal Fastighetspartner II AB .pdf
Source Envelope:
Document Pages: 29
Certificate Pages: 6
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
Paula Endrino Paez
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
paula.endrino.paez@kpmg.se
IP Address: 158.174.23.87

Record Tracking

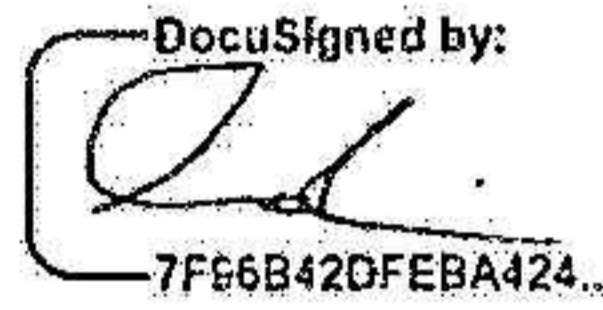
Status: Original
2/15/2024 10:43:55 AM
Holder: Paula Endrino Paez
paula.endrino.paez@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

Andreas Wallin
andreas@larkstaden.se
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature



Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 80.217.76.21
Signed using mobile

Timestamp

Sent: 2/15/2024 10:47:39 AM
Viewed: 2/15/2024 4:30:30 PM
Signed: 2/15/2024 4:30:59 PM

Authentication Details

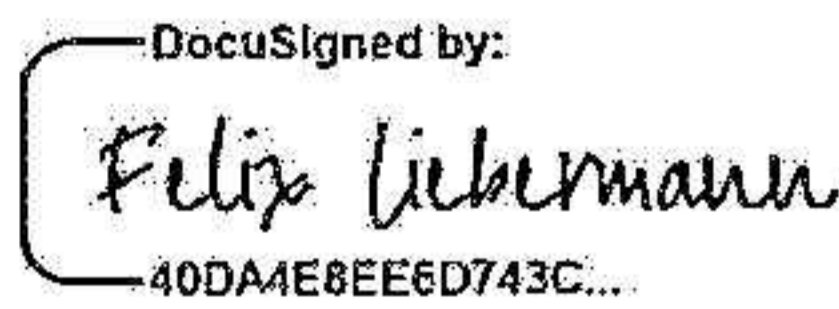
Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 31bb506d-a0a3-5842-9f33-47268f49d11d
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2/15/2024 4:30:16 PM

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 31bb506d-a0a3-5842-9f33-47268f49d11d
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2/15/2024 4:34:48 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 2/17/2023 11:45:03 AM
ID: b277b449-e59b-4de8-91db-b5aed265e22f

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



Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 79.152.202.255
Signed using mobile

Sent: 2/15/2024 4:31:02 PM
Viewed: 2/15/2024 4:35:15 PM
Signed: 2/15/2024 4:36:31 PM

Authentication Details

2024051612040

Signer Events

Signature

Timestamp

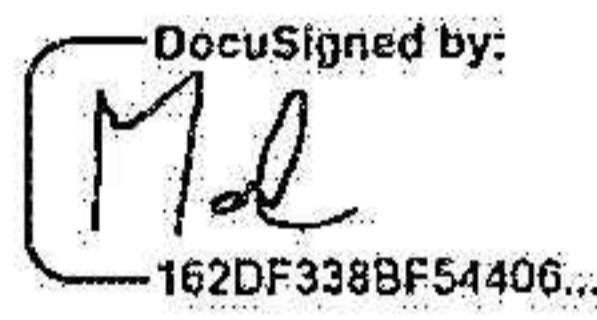
Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 839f4bbc-cb66-5080-9363-dc8b4c577205
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2/15/2024 4:35:01 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 2/15/2024 4:35:15 PM
ID: ede45a76-6dad-4a04-a3cd-af27d8a5d519

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



Sent: 2/15/2024 4:36:36 PM
Viewed: 2/15/2024 5:07:00 PM
Signed: 2/15/2024 5:07:15 PM

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 94.234.101.250
Signed using mobile

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: c4abc007-d543-5721-aa2e-79ede9aa1a9e
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2/15/2024 5:06:49 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

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

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



Sent: 2/15/2024 5:07:21 PM
Viewed: 2/15/2024 7:32:27 PM
Signed: 2/15/2024 7:32:43 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 83.185.42.76
Signed using mobile

Authentication Details

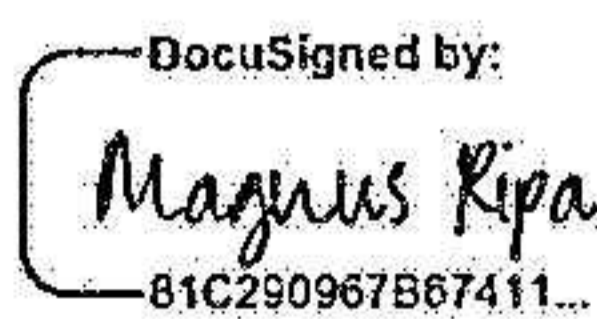
Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 791c4d14-7603-549c-b19d-f265cf0f3026
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2/15/2024 7:32:12 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

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

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



Sent: 2/15/2024 7:32:48 PM
Viewed: 2/15/2024 7:35:29 PM
Signed: 2/15/2024 7:38:31 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 188.148.252.197

Authentication Details

2024051612041

Signer Events

Signature

Timestamp

Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: d9bfd372-c2a9-53ad-9420-4649b5b0a2d5
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2/15/2024 7:35:13 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	2/15/2024 10:47:39 AM
Certified Delivered	Security Checked	2/15/2024 7:35:29 PM
Signing Complete	Security Checked	2/15/2024 7:38:31 PM
Completed	Security Checked	2/15/2024 7:38:31 PM

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

2024051612042

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

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

Getting paper copies

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

Withdrawing your consent

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

Consequences of changing your mind

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

All notices and disclosures will be sent to you electronically

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

How to contact KPMG AB:

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

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

To advise KPMG AB of your new email address

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

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

To request paper copies from KPMG AB

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

To withdraw your consent with KPMG AB

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

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

Required hardware and software

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

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

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

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

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