

Apikal Fastighetspartner

2023062122520

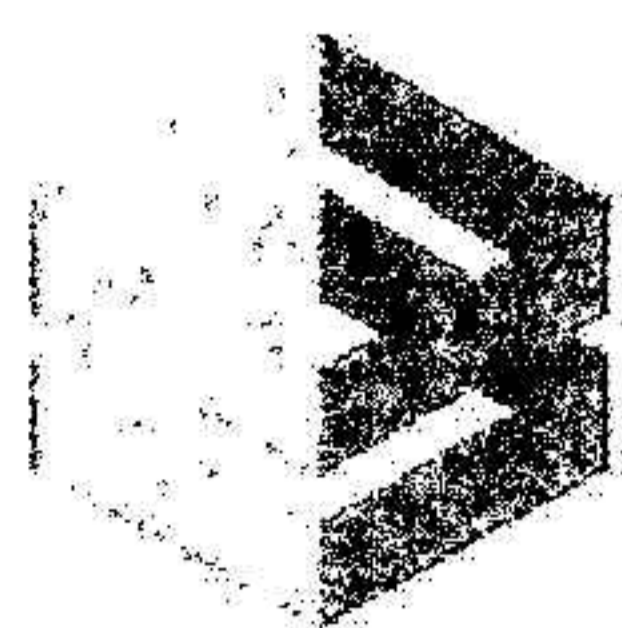
Undertecknad styrelseledamot i **Apikal Fastighetspartner II AB 559171-3457** intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen 2021 har fastställts på årsstämma **den 9 mars 2022**. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur **vinsten** ska fördelas.

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

Stockholm 2022-03-10

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Martin', written over a horizontal line.

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 2022

2023062122522

Innehållsförteckning

Innehåll

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

Styrelsen och den Verkställande direktören för Apikal Fastighetspartner II AB, org nr 559171-3457, redovisar härmed verksamheten för år 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar att tillhandahålla lånekapital för fastighetstransaktioner 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 2022 har primärt varit hantering av befintliga krediter i Apikal. Ändrade marknadsförutsättningarna med stigande räntor och en i perioder illikvid obligationsmarknad har för flera fastighetsbolag inneburit utmaningar och justerade framtidsprognoser.

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

Utveckling av bolagets verksamhet

Under 2022 gjordes inga nya emissioner i Apikal Fastighetspartner II AB utan fokus har primärt legat på hantering av konkursförfarandet i en av underliggande låntagare i Apex 2019, befintliga lån, amorteringar och vidareutlåning.

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).

2023062122524

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

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

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

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

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

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

Resultat och ställning

Resultatet efter finansiella poster under året uppgår till 422 (605) tkr. Rörelseresultatet för året uppgår till 419 (608) tkr.

Låneportföljen inklusive upplupna räntor uppgår vid årets slut till 145 662 (125 641) tkr.

Portföljen av marknadsnoterade obligationer, kapital- och vinstandelslån, inklusive upplupna räntor uppgick vid periodens slut till 150 981 (149 881) tkr.

Eget Kapital uppgick vid periodens slut till 1 480 (1 146) tkr.

2023062122525

Flerårsjämförelse

	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2018/2019 sept-dec
Totala tillgångar	153 002 776	151 519 212	170 317 682	172 884 274
Eget kapital	1 480 312	1 145 532	964 897	632 523
Soliditet*	1,0%	0,8%	0,5%	0,4%
Justerad soliditet (%)**	20%	4%	22%	18%
Årets resultat	334 780	480 635	332 374	107 523
Rörelseresultat	419 150	607 504	422 838	138 424
Avkastning på eget kapital(%)***	23%	42%	34%	17%
Avkastning på totalt kapital(%)****	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.

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 rykterisk. 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. Investerarna i vinstandelsbevisen står full kreditrisk i utlåningen och Apikals exponering mot fastighetslån medför därför ingen reell kreditrisk för bolaget.

Likviditetsrisk

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

2023062122527

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	645 532
Årets Resultat	334 780
Summa	980 312
Styrelsen föreslår att stående vinstmedel disponeras enligt följande	
Balanseras i ny räkning	980 312
Summa	980 312

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

2023062122528

Resultaträkning

	Not	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	2 177 959	2 222 334
		2 177 959	2 222 334
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5	(1 758 809)	(1 614 830)
Rörelseresultat		419 150	607 504
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande poster	6	12 674 272	12 163 221
Räntekostnader och liknande poster	7	(12 671 682)	(12 165 393)
Förändring i verkligt värde utgivna fastighetslån		(103 086)	(19 804 476)
Förändring i verkligt värde kapital- och vinstandelslån		103 086	19 804 476
Resultat före skatt		421 740	605 332
Skatt på årets resultat	8	(86 960)	(124 697)
Årets resultat*		334 780	480 635

*Periodens resultat sammanfaller med periodens totalresultat

Balansräkning

2023062122529

		2022	2021
		31-dec	31-dec
Tillgångar	Not		
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Utgivna fastighetslån	9	145 662 318	125 641 626
Summa anläggningstillgångar		145 662 318	125 641 626
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordran koncernföretag		805 781	277 822
Övriga fordringar		553 220	100 943
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	548 965	548 965
Kassa och bank	11	5 432 492	24 949 856
Summa omsättningstillgångar		7 340 458	25 877 586
Summa tillgångar		153 002 776	151 519 212
Eget kapital			
Aktiekapital		500 000	500 000
Balanserade vinstmedel		645 532	164 897
Periodens resultat		334 780	480 635
Summa eget kapital		1 480 312	1 145 532
Långfristiga skulder			
Kapital- och vinstandelslån	12	150 980 536	149 880 696
Summa långfristiga skulder		150 980 536	149 880 696
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		123 838	26 281
Aktuella skatteskulder		70 924	120 337
Skulder koncernföretag	14	800	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	346 366	346 366
Summa kortfristiga skulder		541 928	492 984
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		153 002 776	151 519 212

2023062122530

Rapporter över förändringar i eget kapital

2022-12-31

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat		
Ingående balans per 1 jan 2022	500 000	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

2021-12-31

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Periodens resultat		
Ingående balans per 1 jan 2021	500 000	132 523	332 374		964 897
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		332 374	(332 374)		-
Utdelning		(300 000)			(300 000)
Periodens resultat			480 635		480 635
Utgående balans per 31 december 2021	500 000	164 897	480 635		1 145 532

Under 2021 lämnades utdelning med 0,60 kr per aktie, totalt 300 000kr

2023062122531

Rapport över kassaflöden

	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	421 740	480 635
Betald inkomstskatt	(136 373)	(45 364)
	285 367	435 271
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	(1 104 014)	601 893
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	19 422	(18 683)
Kassaflöde från den löpande verksamheten	(799 225)	1 018 481
Investeringsverksamheten		
Utgivna fastighetslån	(20 000 000)	(45 350 000)
Återbetalda fastighetslån	-	65 350 000
Kassaflöde från Investeringsverksamhet	(20 000 000)	20 000 000
Finansieringsverksamheten		
Utdelning	-	(300 000)
Emission av vinstandelslån	1 281 861	889 418
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 281 861	589 418
Periodens kassaflöde	(19 517 364)	21 607 899
Likvida medel vid periodens början	24 949 856	3 341 957
Periodens kassaflöde	(19 517 364)	21 607 899
Likvida medel vid periodens slut	5 432 492	24 949 856
Betalda räntor som ingår i kassaflödet från den löpande verksamheten		
Erhållen ränta	12 674 272	12 163 221
Erlagd ränta	12 671 682	12 165 394

Noter till de finansiella rapporterna

Not 1 Uppgifter om företaget

Denna årsredovisning avges per 31 december 2022 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 2023. Bolagets resultaträkning och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 9 mars 2023.

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna

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

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

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

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

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

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas

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

Klassificering m.m.

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

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

Rörelsesegmentrapportering

Ett rörelsesegment är en del av bolaget som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Bolaget har endast ett segment. Verksamheten består i utlåning till fastigheter i Sverige och 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 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 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 ränteintäcks- 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

2023062122534

hänsyn tas till principerna för förväntade kreditförluster vid värdering av utgivna fastighetslån, skulle skillnader uppstå mellan de redovisade värdena på utgivna fastighetslån å ena sidan och kapital- och vinstandelslån å andra sidan, med anledning av att modellen för förväntade kreditförluster inte gäller för finansiella skulder. Eftersom bolaget inte står någon kredit-, ränte- eller annan risk i relation till utgivna fastighetslån, utan dessa risker absorberas av kapital- och vinstandelslånen, skulle upplupet anskaffningsvärde leda till nämnda inkonsekventa effekter i resultat- och balansräkning.

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

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

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

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

Bolagets finansiella tillgångar och skulder framgår i not 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 2022 likt 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

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

	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Fordran på stat och kommun		1
Fordran på kreditinstitut	5 432 492	24 949 856
Företag	145 662 318	125 641 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	548 965	548 965
Summa	151 643 775	151 140 448

Likviditetsrisk

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

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

2023062122536

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.

2023062122537

Odiskonterade kassaflöden – kontraktuellt återstående löptid

2022-12-31

Löptidsinformation	På anfordran	<än 3 mån	>än 3 mån <>än 1 år < än 1 år	>än 1 år < 5 år	än Summa redovisat värde	Varav förväntad tidpunkt för återvinning >12 månader
Kontraktuellt 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

2021-12-31

Löptidsinformation	På anfordran	<än 3 mån	>än 3 mån <>än 1 år < än 1 år	>än 1 år < 5 år	än Summa redovisat värde	Varav förväntad tidpunkt för återvinning >12 månader
Kontraktuellt återstående löptid (redovisat värde) samt förväntad tidpunkt för återvinning 2021						
Tillgångar						
Finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	125 641 626	125 641 626	125 641 626
Övriga fordringar	26 328	74 614	-	-	100 942	-
Fordran koncernföretag	277 822	-	-	-	277 822	-
Upplupna intäkter	-	548 965	-	-	548 965	-
Kassa och bank	24 949 856	-	-	-	24 949 856	-
Summa tillgångar	25 254 006	623 579	-	125 641 626	151 519 211	125 641 626
Skulder						
Kapital- och vinstandelslån	-	-	-	149 880 696	149 880 696	149 880 696
Leverantörsskulder	-	26 281	-	-	26 281	-
Övriga skulder	120 337	-	-	-	120 337	-
Skulder koncernföretag	-	-	-	-	-	-
Upplupna kostnader	-	346 366	-	-	346 366	-
Summa skulder	120 337	372 647	-	149 880 696	150 373 680	149 880 696

2023062122538

Marknadsrisk

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

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

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

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

Känslighetsanalys

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

Not 4 Nettoomsättning

	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Förvaltningsarvode	2 177 959	2 177 959
Övriga intäkter	-	44 375
Summa	2 177 959	2 222 334

2023062122539

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Övriga konsultkostnader		44 375
Övriga administrativa kostnader	1 758 809	1 570 455
Summa	1 758 809	1 614 830

Revisionskostnader

KPMG har under 2022 fakturerat bolaget 355 125 (216 156) kr. Kostnaden avser revision av verksamheten och med verksamheten förenliga uppdrag samt lämnade rapporter. Revisionsarvodet är enligt prospekten en tillåten kostnad och har under 2022 till viss del belastat vinstandelsägarna.

Not 6 Ränteintäkter och liknande poster

	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Ränteintäkter hänförliga till fastighetslån	12 659 649	12 163 221
Övriga ränteintäkter	14 623	-
Summa	12 674 272	12 163 221

Not 7 Räntekostnader och liknande poster

	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Räntekostnader hänförliga till investerare	12 659 649	12 163 221
Övriga räntekostnader	12 033	2 173
Summa	12 671 682	12 165 394

2023062122540

Not 8 Skatt på årets resultat

	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Skatt på årets resultat	86 960	124 697
Avstämning effektiv skatt		
Resultat före skatt	421 740	605 332
Skattekostnad 20,6%	86 877	124 697
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	83	-
Redovisad effektiv skatt	86 960	124 697

2023062122541

Not 9 Utgivna fastighetslån

	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Ingående balans	125 641 626	165 991 630
Nyanskaffningar	20 000 000	45 350 000
Återbetalningar	-	(65 350 000)
Ränteintäkter	12 659 649	12 163 221
Betalda räntor	(12 535 871)	(12 708 749)
Förändring i verkligt värde	(103 086)	(19 804 476)
UB finansiella anläggningstillgångar	145 662 318	125 641 626
Redovisat värde	145 662 318	125 641 626

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

	2022 jan-dec	2021 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.

2023062122542

Not 11 Kassa och bank

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

Per den 31 december 2022 var allt tillgängligt kapital utlånat.

Not 12 Kapital- och vinstandelslån

Förändringen i verkligt värde på kapital- och vinstandelslånen uppgick till 103 086 (19 804 476). 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.

	2022	2021
	jan-dec	jan-dec
Amortering 2-5 år	150 980 536	149 880 696
Amortering efter 5 år	-	-
Summa	150 980 536	149 880 696

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

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:

	2022	2021
	jan-dec	jan-dec
Ränteintäkter hänförliga till fastighetslån	12 659 649	12 163 221
Övriga intäkter		3 034
Förvaltningsarvode	(2 177 959)	(2 177 959)
Periodiserade kostnader	(687 400)	(687 400)
Periodens kostnader	(215 371)	(354 385)
Utbetalt till investerare	9 578 919	8 946 511

Not 13 Upplupna kostnader

	2022	2021
	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

Efter årets utgång har ett avtal träffats mellan Apikal Fastighetspartner II AB och Nordic City Properties AB (publ) i linje med det skriftliga förfarande som initierades av Apikal Fastighetspartner AB den 9 juni 2022. Som följd av detta har nedläggning av Nordic City Properties AB (publ) konkurs påbörjats och bolaget blir därefter skyldig att återbetala

Apikal Fastighetspartner II AB lånet om 20 000 000 per det tidigare av 6 månader från lagakraftvunnen detaljplan avseende Farsta Sillö 5 och den 31 december 2023.

2023062122544

Not 16 Finansiella tillgångar och skulder

Information om redovisade värden per kategori av finansiella instrument

2022-12-31

	Verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaffningsvärde	Summa
Finansiella anläggningstillgångar			
Fastighetslån	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

2021-12-31

	Verkligt värde via resultatet	Upplupet anskaffningsvärde	Summa
Finansiella anläggningstillgångar			
Fastighetslån	125 641 626		125 641 626
Övriga fordringar		100 943	100 943
Fordran koncernföretag		277 822	277 822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		548 965	548 965
Kassa och bank		24 949 856	24 949 856
Summa finansiella tillgångar	125 641 626	25 877 586	151 519 212
Finansiella skulder			
Kapital- och vinstandelslån	149 880 696		149 880 696
Leverantörsskulder		26 281	26 281
Övriga skulder		120 337	120 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		346 366	346 366
Summa finansiella skulder	149 880 696	492 984	150 373 680

2023062122545

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. 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.

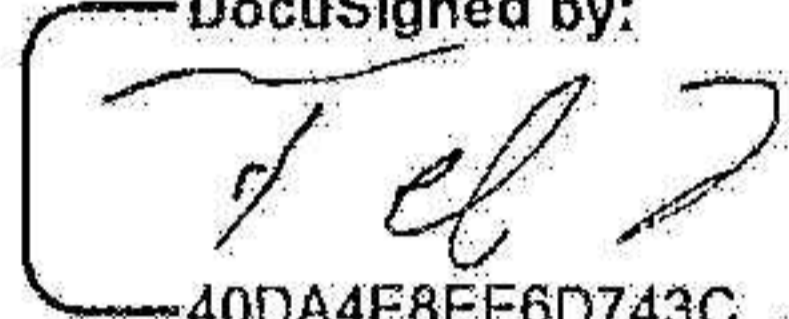
2023062122546

Styrelsens intygande

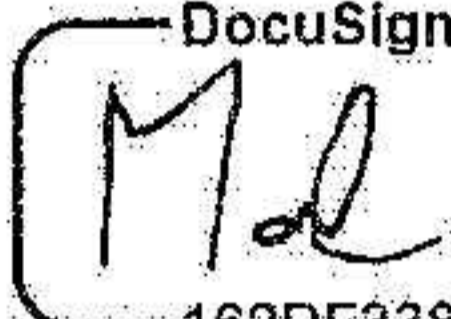
Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella 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

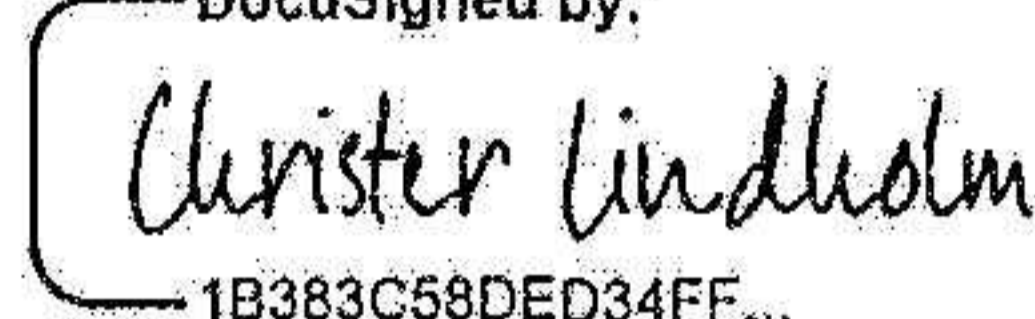
Stockholm, daterat det datum som framgår av vår elektroniska signatur

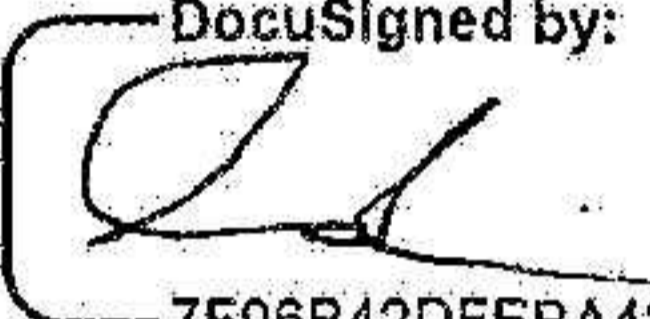
DocuSigned by:

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



2023062122547

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 2022 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 5-6.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Apikal Fastighetspartner II ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 5-6. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 arrangörsarvode samt förvaltningsarvode. Arrangörsarvode är ett förutbestämt engångsarvode bolaget erhåller för att förmedla fastighetslån i samband med utgivandet av nya obligationer baserat på emitterad volym. Förvaltningsarvode är ett arvode bolaget erhåller löpande baserat på emitterad volym. Bolaget redovisar sina intäkter i enlighet med IFRS 15 Intäkter vilket innebär att bolaget redovisar intäkterna till verkligt värde när de kan beräknas tillförlitligt och i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget.

Intäktsredovisning är ett särskilt betydelsefullt område då det omfattar väsentliga belopp, intäktsredovisningen delvis bygger på manuella processer och då bolagets organisation är liten varför intern kontroll genom arbetsfördelning försvåras. Risken är att intäkterna oavsiktligt eller uppsåtligt redovisas till fel belopp.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har kontrollerat att de redovisade intäkterna är upptagna i enlighet med IFRS 15.

Vi har i vårt arbete bland annat fokuserat på utvärdering av design och implementation av bolagets interna kontroll kopplat till intäkter.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Apikal Fastighetspartner II AB 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 förlöpande 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 revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar 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 2022. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2018.

Stockholm den 2023-02-17

KPMG AB

DocuSigned by:

81C290967B67411...
Magnus Ripa
Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

2023062122550

Envelope Id: 42EFDA391A1148C794ED41D8D930144D
Subject: Complete with DocuSign: Final Apikal Fastighetspartner II AB AR RB 2022.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:
Sovuthy Oum
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
sovuthy.oum@kpmg.se
IP Address: 176.10.159.158

Record Tracking

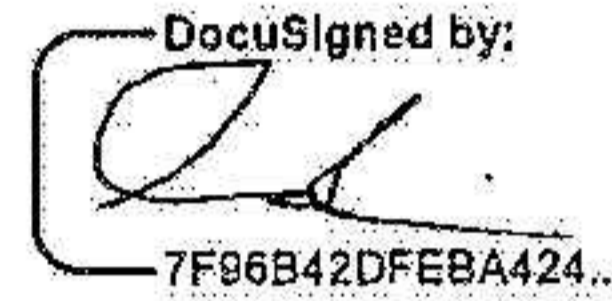
Status: Original
2/16/2023 8:46:49 AM
Holder: Sovuthy Oum
sovuthy.oum@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

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

Signature



Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 126.233.155.126
Signed using mobile

Timestamp

Sent: 2/16/2023 8:51:23 AM
Viewed: 2/17/2023 11:45:03 AM
Signed: 2/17/2023 11:51:04 AM

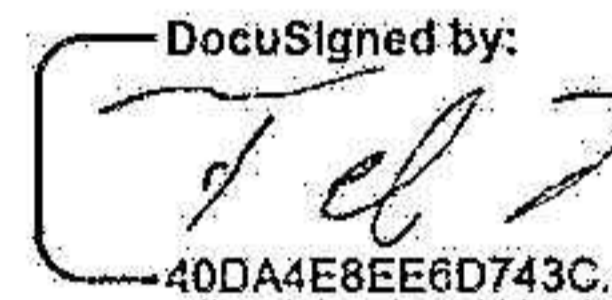
Authentication Details

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: 5e41ea4d-d2c1-5d88-8b53-9ccc00fded26
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2/17/2023 11:44:09 AM

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: Drawn on Device
Using IP Address: 94.234.98.62
Signed using mobile

Sent: 2/17/2023 11:51:13 AM
Viewed: 2/17/2023 2:28:57 PM
Signed: 2/17/2023 2:29:57 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: 8fd2b1c7-edeb-5d22-b27b-f4375a51891c
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2/17/2023 2:28:40 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

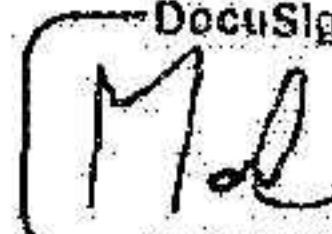
Accepted: 2/17/2023 2:28:57 PM
ID: 4554e749-87d9-4c43-a617-6335b7b2cd9d

2023062122551

Signer Events

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

Signature

DocuSigned by:

162DF338BF54408...

Timestamp

Sent: 2/17/2023 2:30:06 PM
Viewed: 2/17/2023 2:35:15 PM
Signed: 2/17/2023 2:35:27 PM

Signature Adoption: Drawn on Device
Using IP Address: 83.177.239.196

Authentication Details

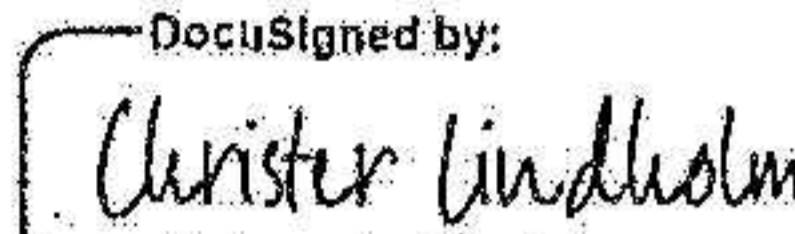
Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: d3e062fb-b63b-5a20-9693-010c0da6825a
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2/17/2023 2:31:36 PM

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: d3e062fb-b63b-5a20-9693-010c0da6825a
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2/17/2023 2:34:59 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)

DocuSigned by:

1B3B3C58DED34FF...

Sent: 2/17/2023 2:35:37 PM
Viewed: 2/17/2023 2:44:38 PM
Signed: 2/17/2023 2:48:25 PM

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 82.209.162.230

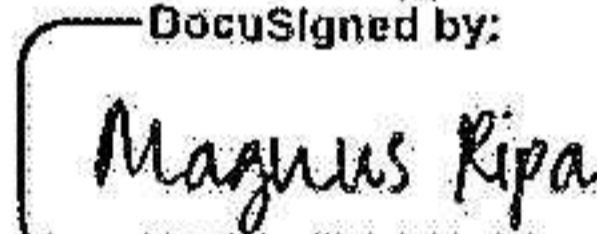
Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: ad09053b-6ee4-54f4-9b0f-b9e8b81691ba
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2/17/2023 2:44:23 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)

DocuSigned by:

81C290967B67411...

Sent: 2/17/2023 2:48:35 PM
Viewed: 2/17/2023 2:50:52 PM
Signed: 2/17/2023 2:51:13 PM

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

Authentication Details

2023062122552

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: 076c4a9c-63f9-5af9-9696-1ad7c6212889
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2/17/2023 2:50:34 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	2/16/2023 8:51:23 AM
Certified Delivered	Security Checked	2/17/2023 2:50:52 PM
Signing Complete	Security Checked	2/17/2023 2:51:13 PM
Completed	Security Checked	2/17/2023 2:51:13 PM

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

2023062122553

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 dpreporting@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.