20230628265340

ÅRSREDOVISNING

2022-06-16 - 2022-12-31

för

Coeli Beta IV AB
559385-2469

Årsredovisningen omfattar:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	5

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed , dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 15/6-23 . Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 15/6-23

Jakob Pettersson

20230628226541

ÅRSREDOVISNING

2022-06-16 - 2022-12-31

för

Coeli Beta IV AB

559385-2469

Årsredovisningen omfattar:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	5

Transaction 09222115557494745266 Signed JP

20230628265342

Coeli Beta IV AB
559385-2469

ÅRSREDOVISNING FÖR COELI BETA IV AB

Styrelsen för Coeli Beta IV AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-06-16 - 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger aktier i flera bolag.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Det råder en stor osäkerhet i Europa just nu till följd av det pågående kriget mellan Ukraina och Ryssland. Situationen förväntas påverka den europeiska ekonomin, dock råder det ännu stor osäkerhet i vilken utsträckning detta kommer att påverka den svenska ekonomin och den svenska fastighetsmarknaden. Bolaget följer kontinuerligt utvecklingen i omvärlden och utvärderar potentiella förändringar på marknaden, där informationen vidare beaktas i den dagliga verksamheten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget är nybildat för i år.

Bolaget har under året förvärvats av Coeli Fastighet II AB, org nr 559173-7548.

Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott om 650 tkr.

Bolaget har under året lämnat aktieägartillskott om 650 tkr till flera bolag.

Flerårsöversikt

	2022
Nettoomsättning (tkr)	-
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-662
Soliditet	23%

20230623126543

Coeli Beta IV AB
559385-2469

Förändringar i eget kapital

Belopp i tusentals kronor

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	-	-	-	-	0
Bolagets bildande	25				25
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
- Balanseras i ny räkning			-	-	0
Erhållet aktieägartillskott			650		650
Årets resultat				-634	-634
Utgående balans	**25**	**0**	**650**	**-634**	**41**

Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	650 000
Årets förlust	-633 765
	16 235

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	16 235
	16 235

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i tkr där ej annat anges.

Transaction 09222115557494745266 Signed JP

20230629235454

Coeli Beta IV AB
559385-2469

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-06-16 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning		-
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**0**
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader		-29
Summa rörelsekostnader		**-29**
Rörelseresultat		**-29**
Finansiella poster		
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-633
Summa finansiella poster		**-633**
Resultat efter finansiella poster		**-662**
Bokslutsdispositioner		
Erhållna koncernbidrag		28
Summa bokslutsdispositioner		**28**
Resultat före skatt		**-634**
ÅRETS RESULTAT		**-634**

Transaction 09222115557494745266 Signed JP

20230628226545

Coeli Beta IV AB
559385-2469

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	3	156
Summa finansiella anläggningstillgångar		**156**
Summa anläggningstillgångar		**156**
Omsättningstillgångar		
Kassa och bank		
Kassa och bank		25
Summa kassa och bank		**25**
Summa omsättningstillgångar		**25**
SUMMA TILLGÅNGAR		**181**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital		25
Summa bundet eget kapital		**25**
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat		650
Årets resultat		-634
Summa fritt eget kapital		**16**
Summa eget kapital		**41**
Kortfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag		140
Summa kortfristiga skulder		**140**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**181**

Coeli Beta IV AB
559385-2469

20230628265346

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Ingen koncernredovisning upprättas med stöd av ÅRL 7 kap. 2 §.

Not 2 Allmän information

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Coeli Fastighet II AB, org nr 559173-7548, som har sitt säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncern som bolaget ingår i där koncernredovisning upprättas är Coeli Fastighet II AB, org nr 559173-7548, med säte i Stockholm.

Bolaget har inte haft någon anställd personal under innevarande år.

Not 3 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	-
Förvärv	140
Lämnat aktieägartillskott	650
Utgående anskaffningsvärden	790
Ingående nedskrivningar	-
Årets nedskrivningar	-634
Utgående nedskrivningar	-634
Redovisat värde	**156**

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jakob Pettersson

Verification

Transaction 09222115557494745266

Document

885 ÅR Coeli Beta IV AB 2022
Main document
6 pages
Initiated on 2023-06-14 11:12:53 CEST (+0200) by Carl Toster (CT)
Finalised on 2023-06-14 11:47:39 CEST (+0200)

Initiator

Carl Toster (CT)
Coeli Private Equity Management II AB
carl.toster@coeli.se
+46724020887

Signing parties

Jakob Pettersson (JP)
Coeli
ID number 881017-5797
jakob.pettersson@coeli.se
+46 724 02 08 62

BankID

The name returned by Swedish BankID was "JAKOB PETTERSSON"
Signed 2023-06-14 11:47:39 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

FASTIGHET

I AB (PUBL)

Registreringsnummer 559173-7548

SREDOVISA

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehåll:	Sida
Investeringsstrategi	3
VD har ordet	4
Fastighetspresentationer	5
Nyckeltal	9
Förvaltningsberättelse	11
Bolagsstyrningsrapport	15
Resultaträkning - koncernen	19
Balansräkning - koncernen	20
Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen	21
Kassaflödesanalys - koncernen	22
Moderbolagets resultaträkning	23
Moderbolagets balansräkning	24
Rapport över moderbolagets förändringar i eget kapital	25
Moderbolagets kassaflödesanalys	26
Noter	27
Underskrifter	43
Revisionsberättelse	44
Definitioner	49

Transaktion 09222115557490824633 Signerat SR, JP, ML, JN, LD

INVESTERINGSSTRATEGI

INVESTERINGSSTRATEGI OCH MÅL COELI FASTIGHET II AB

Bolaget investerar i fastigheter i utvecklingsområden med potential att utvecklas mot bostäder. Detta är till exempel gamla industriområden som strategiskt ligger bra till för att istället bebyggas med bostäder. Områdena ligger i nära anslutning till spårbunden infrastruktur eller annan typ av kommunikation/infrastruktur.

Den största delen av värdetillväxten som bolaget strävar efter kommer av att ändra fastighetens detaljplan från exempelvis industri/kontor till bostäder. Då detta är en relativt lång process och är beroende av kommunala och politiska beslut (planmonopolet) investerar bolaget endast i fastigheter med befintliga hyresintäkter. Hyresgästerna sitter under utvecklingsperioden kvar i fastigheten vilket gör att den mer eller mindre är fullt uthyrd under detaljplanearbetet. Detta begränsar risken i investeringen, ger löpande avkastning under tiden samt gör att bolaget kan hantera en situation då detaljplanearbetet av någon anledning skulle ta längre tid än planerat.

Bolaget har en opportunistisk investeringsstrategi med mål om att skapa en hög avkastning. avkastningsmålet är 10 % per år (efter avgifter) till bolagets investerare.

Transaktion 09222115557490824633 Signerat SR, JP, ML, JN, LD

VD HAR ORDET

COELI FASTIGHET II AB (PUBL), ORG NR 559173-7548

Intäkterna för året uppgick till 40,1 MSEK och driftnettot till 33,5 MSEK. Intäkterna har under 2022 ökat med 43% vilket primärt beror på förvärv av nya fastigheter. Elpriserna har under 2022 varit betydligt högre än tidigare vilket tyvärr har resulterat i högre driftkostnader och således haft negativ inverkan på bolagets resultat.

Nettoandelsvärdet (NAV) per preferensaktie P2 per 2022-12-31 uppgick till 275 kr/aktie vilket är en minskning med 5% från 2022-06-30, men i samma nivå som NAV per 2021-12-31. Detta speglar hur det ekonomiska klimatet och fastighetsmarknaden har förändrats under året och denna minskning är skälig sett förändringarna i marknadsläget.

Vi ser fortsatt stor potential i den framtida värdeutvecklingen av portföljen och bedömer att fastigheternas starka lägen ger möjlighet till en unik värdeutveckling men även begränsar de negativa effekterna ett försämrat marknadsläge medför.

FÖRVALTNINGEN
Hyresintäkterna för 2022 uppgick till 40 MSEK vilket är en ökning med 44%. Detta beror i huvudsak på förvärv av nya fastigheter som genomförts under året och som således bidragit till ökade hyresintäkter. Under 2022 har inga större omförhandlingar ägt rum, dock utvärderar vi löpande samtliga hyresavtal i samband med att möjlighet till omförhandling finns.

Då stor del av hyresavtalen höjs med index finns ett visst skydd mot den höga inflationen som noterades under 2022, och stor del av hyresintäkterna kommer under 2023 att indexuppräknas.

Förutom att vi har varit aktiva i fastighetsförvaltningen har vi också kommit längre i detaljplanearbetet i flertalet av fastigheterna och har löpande dialoger med de olika kommunerna. I Nacka har ett tätt samarbete påbörjats mellan Coeli och Balder där man ser över hela strukturen i området och skissar om byggnadsvolymer. Balder vill öka exploateringsgraden vilket öppnar upp för Coeli och övertagandet av den befintliga ICA-butiken som underlättar för Coelis fastighet inför den fortsatta utvecklingen. Detta innebär att samrådet förskjuts och förhoppningen är att kunna gå ut på samråd Q3 2023.

I Hässelby pågår ett aktivt arbete med Kärrliljan 1 inför samråd. En riskutredning kommer behöva genomföras innan man fortsätter vidare med skissarbetet. Samråd är planerad Q2 2023.

Arbetet med Blixtlåset 1 fortsätter, Stockholm Stad ser över senaste skissförslaget och ska återkomma ifall vi kan gå vidare och få ett planuppdrag för att så småningom påbörja ett detaljplanearbete. Förhoppning om ett samråd Q4 2024.

MARKNADEN
Det har skett stora förändringar på den svenska fastighetsmarknaden under 2022. Finansieringsförutsättningarna har förändrats markant där styrräntan och STIBOR höjts markant under året. Detta har haft en stor effekt på transaktionsmarknaden där transaktionsvolymen minskat kraftigt under den senare delen av 2022.

Kriget i Ukraina har skapat osäkerhet i Europa och har bland annat haft negativ påverkan på energipriserna. Spotpriset inom energiområde 3 (Stockholm) ökade från december 2021 till december 2022 med totalt 49%. Dock finns det en viss förhoppning om att det utlovande energistödet ska komma att få positiv effekt för fastighetsägare och minska den stora effekten av ökade energipriser. Utvecklingen av energipriserna har under 2022 varit ytterst volatil och det är svårt att prognostisera hur priserna kommer att utvecklas framgent.

Under hösten 2022 skedde även ett regeringsbyte vilket kan komma att få effekter på fastighetsmarknaden. Bland annat utreder nuvarande regering att lätta på amorteringskravet, vilken kan få positiv inverkan på bostadsmarknaden och således även byggrättsmarknaden.

Ökade byggkostnader kombinerat med en negativ utveckling på privatbostadsmarknaden har medför att flertal byggaktörer valt att pausa sina projekt och genomfört stora varslingar, dock kvarstår det underliggande stora behovet av bostäder vilket kan vara en strak drivkraft för en potentiell vändning på bostadsmarknaden.

Stockholm den 14 april 2023

Jakob Pettersson
Verkställande direktör

Transaktion 09222115557490821633 Signerat SR, JP, ML, JN, LD

FASTIGHETSPRESENTATIONER

SÖDERBY 1:16

Kommun: Haninge

Läge: Norra Brandbergen

Fastighetstyp: Industri/föreningslokal

Byggår: 1990

Uthyrningsbar yta: 926



Fastigheten förvärvades i november 2019 och är bolagets första förvärv. Fastigheten har tre hyresgäster och en total uthyrningsbar area om 926 kvm (LOA) samt ett antal parkeringsplatser. Fastigheten är belägen i ett industristråk norr om Brandbergens Centrum, och Coeli har erhållit positivt planbesked för utveckling av bostäder inom fastigheten.

RUNÖ 7:145

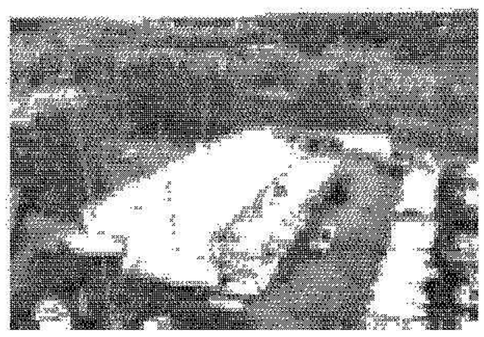
Kommun: Österåker

Läge: Åkersberga

Fastighetstyp: Industri

Byggår: 2008

Uthyrningsbar yta: 3 064



Fastigheten förvärvades den 16 mars 2020 och tillträddes den 6 april 2020. Fastigheten har en uthyrningsbar area om 3 064 kvm (LOA). Fastigheten ligger i det område som i framtiden kommer att utgöra Kanalstaden. Österåkers kommun är positiva till Coeli som aktör och till en framtida utveckling av fastigheten. Vi har tillsammans med arkitekt tagit fram skisser för framtida bostadsutveckling och har en god dialog med kommunen.

VIBY 19:16

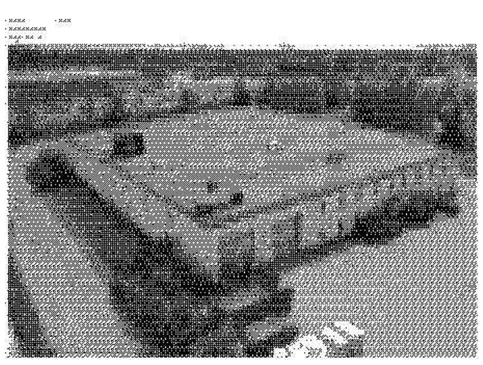
Kommun: Upplands-Bro

Läge: Kungsängen

Fastighetstyp: Industri

Byggår: 1981

Uthyrningsbar yta: 2 770



Viby 19:16 förvärvades och tillträddes i maj 2020. Fastigheten har en uthyrningsbar area om 2 770 kvm (LOA). Fastigheten är belägen i Kungsängen i Upplands-Bro. Fastigheten är fullt uthyrd till ett företag som tillverkar komponenter till tunga industrifordon. Intill fastigheten driver Genova ett stort projekt för verksamheter och bostäder.

FILTRET 5

Kommun: Borås

Läge: Borås

Fastighetstyp: Handel

Byggår: 2014

Uthyrningsbar yta: 2 540



Filtret 5 förvärvades i juli 2020 och är belägen inom ett handelsområde längs Göteborgsvägen precis väster om Borås stad. Fastigheten är fullt uthyrd till Plantagen med ett hyresavtal som löper till 2035.

Transaktion 09222115557490821633 Signerat SR, JP, ML, JN, LD

FASTIGHETSPRESENTATIONER

KÄRRLIEJAN 1

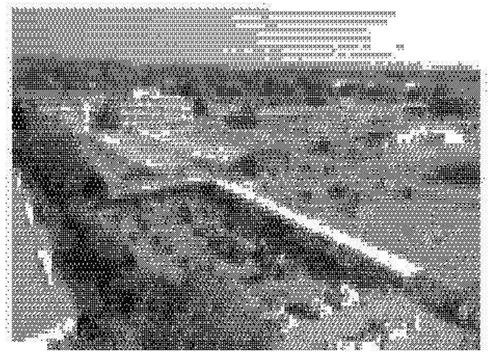
Kommun: Stockholm

Läge: Hässelby

Fastighetstyp: Handel

Byggår: 2014

Uthyrningsbar yta: 2 340



Fastigheten förvärvades i juli 2020 och är belägen i Hässelby intill Åkermyntan Centrum. Närmsta granne är det nyproducerade bostadsprojektet Lilys Kvarter som är uppfört av Hökerum. Bakom Åkermyntan Centrum planerar PEAB för cirka 90 bostäder. Fastigheten är fullt uthyrd till Plantagen. Fastighetens totala markareal uppgår till cirka 9 200 kvm och byggnaden endast 2 340 kvm (LOA). Coeli har erhållit positivt planbesked för utveckling av bostäder.

SICKLAÖN 73:116

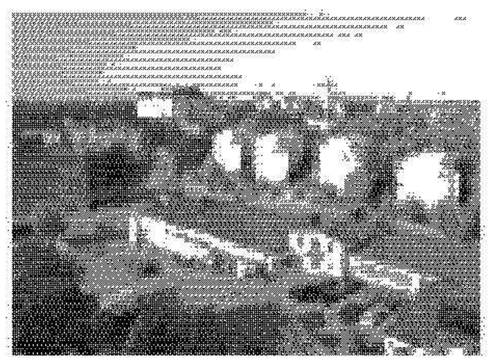
Kommun: Nacka

Läge: Ektorp

Fastighetstyp: Handel, gym, Industri

Byggår: --

Uthyrningsbar yta: 3 845



Sicklaön 73:116 förvärvades och tillträddes i september 2020. Fastigheten har ett attraktivt läge intill Ektorps Centrum i Nacka. De största hyresgästerna är ICA, Jyma Bil och Nordic Wellness som tillsammans hyr cirka 80 procent av fastigheten. Utvecklingen av Ektrops Centrum och området har pågått länge och är särskilt prioriterat av kommunen. Coeli har erhållit positivt planbesked för fastigheten.

TENNET 4

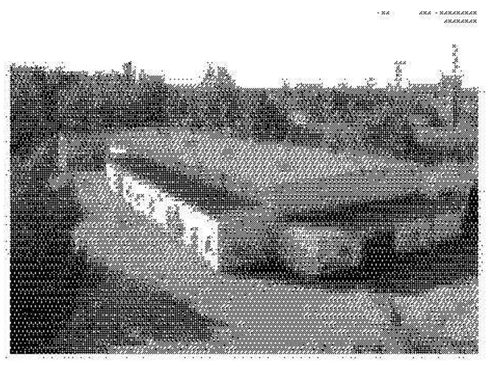
Kommun: Tyresö

Läge: Bollmora

Fastighetstyp: Industri, gym

Byggår: --

Uthyrningsbar yta: 2 966



Fastigheten förvärvades och tillträddes i September 2020. Fastigheten är fullt uthyrd. Bland hyresgästerna återfinns bland annat Actic, Röstkonsulten, Swea Autu, DAMU och NOA Aluminium som tillsammans hyr cirka 85 procent av fastigheten. Bollmora industriområde är beläget endast 700 meter från Tyresö Centrum och är utpekat för omvandling till bostäder i Tyresö kommuns senaste översiktsplan.

TENNET 3

Kommun: Tyresö

Läge: Bollmora

Fastighetstyp: Lager, industri

Byggår: 1973

Uthyrningsbar yta: 1 215



Tennet 3 förvärvades och tillträddes i februari 2021. Fastigheten har en uthyrningsbar area om 1 215 kvm (LOA) och är fullt uthyrd. Bollmora industriområde är beläget endast 700 meter från Tyresö Centrum och är utpekat för omvandling till bostäder i Tyresö kommuns senaste översiktsplan.

Transaktion 09222115555190821633 Signerat SR, JP, ML, JN, LD

FASTIGHETSPRESENTATIONER

TENNET 8

Kommun: Tyresö

Läge: Bollmora

Fastighetstyp: Vårdcentral

Byggår: 1989

Uthyrningsbar yta: 1 694



Tennet 8 förvärvades i mars 2021 och tillträddes i april samma år. Fastigheten har en uthyrningsbar area om 1 694 kvm (LOA) och är fullt uthyrd till Lideta Mälardalen. Bollmora industriområde är beläget endast 700 meter från Tyresö Centrum och är utpekat för omvandling till bostäder i Tyresö kommuns senaste översiktsplan.

KVIBERG 3:5

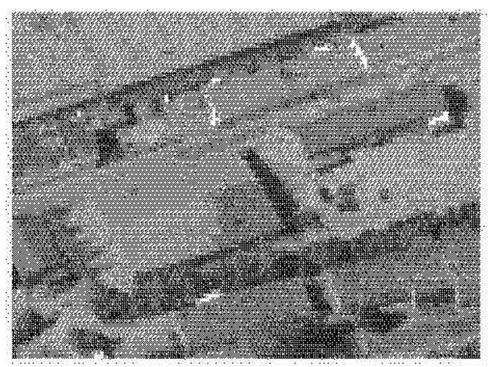
Kommun: Göteborg

Läge: Gamlestaden

Fastighetstyp: Industri

Byggår: --

Uthyrningsbar yta: 1 900



Kviberg 3:5 förvärvades och tillträddes i april 2021. Fastigheten har en uthyrningsbar area om 1 900 kvm (LOA). Fastigheten är belägen mellan ett utvecklingsområde och ett befintligt bostadsområde varför Coeli bedömer att det finns god utvecklingspotential för fastigheten.

GRÖNSAKSHANDLAREN 4

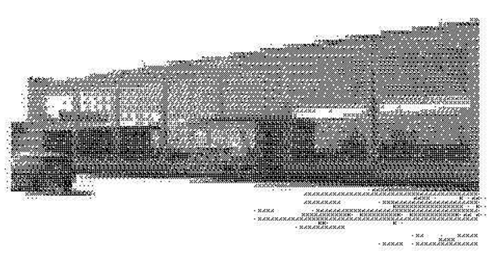
Kommun: Malmö

Läge: Jägersro

Fastighetstyp: Handelsfastighet

Byggår: 2001 och 2012

Uthyrningsbar yta: 12 278



Grönsakshandlaren 4 förvärvades i juni 2021 och tillträddes 1 juli 2021. Fastigheten har en uthyrningsbar area om 12 278 kvm (LOA) där cirka 3 500 kvm är vakant. Coeli har ett flertal pågående dialoger med potentiella hyresgäster och bedömer efterfrågan på lokalerna som relativt goda.

VEDDESTA 1:15

Kommun: Järfälla

Läge: Veddesta

Fastighetstyp: Industri

Byggår: 1968

Uthyrningsbar yta: 1 046

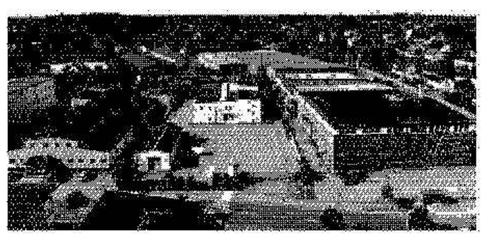


Veddesta 1:15 förvärvades och tillträddes i november 2021. Fastigheten har en uthyrningsbar area om 1 046 kvm (LOA). Fastigheten är belägen inom ett område som angivits som utvecklingsområde för bland annat bostadsbebyggelse och flertal av de omkringliggande fastigheter ägs av professionella fastighetsägare som avser att utveckla fastigheterna från industri- till bostadsfastigheter.

Transaktion 09222115557490821633 Signerat SR, JP, ML, JN, LD

MANDELBLOMMAN 9

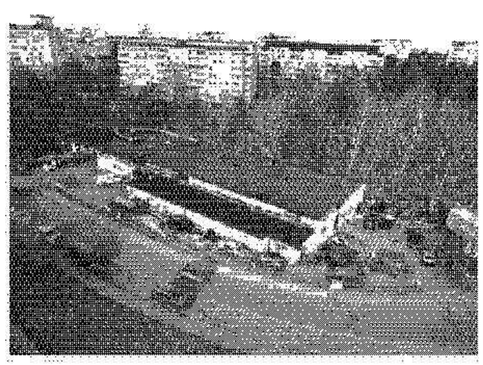
Kommun: Stockholm
Läge: Spånga
Byggår: 1960
Uthyrningsbar yta: 1 598
Tillträde 2022-02-24



Fastigheten Mandelblomman 9 förvärvades och tillträddes den 24 februari 2022. Fastigheten har en uthyrningsbar area om 1 598 kvm (LOA) och är belägen inom kvarteret Mandelblomman, där Coeli sedan tidigare äger två fastigheter. Fastigheten är fullt uthyrd till sex hyresgäster, där Maxel utgör den största hyresgästen. Området har stor potential för framtida utveckling, och avsikten med förvärvet var att driva detaljplaneprocess för att skapa byggrätter för bostäder inom objektet.

BLIXTLÅSET 1

Kommun: Stockholm
Läge: Hagsätra
Byggår: 1986
Uthyrningsbar yta: 1 058
Tillträde 2022-05-20



Blixtlåset 1 förvärvades och tillträddes 20 maj 2022 och har en uthyrningsbar area om 1 058 kvm (LOA). Avsikten med förvärvet är att driva detaljplaneprocess för att skapa bostadsbyggrätter. Då fastigheten är den enda industrifastigheten i området och området är prioriterat för bostadsutveckling, bedöms möjligheten till bostadsutveckling vara mycket god. Fastigheten är fullt uthyrd och genererar ett stabilt kassaflöde under utvecklingsperioden.

LUNDEN 15

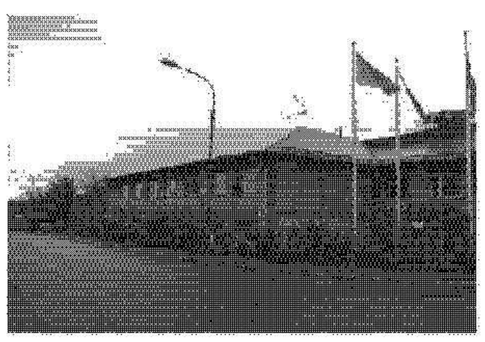
Kommun: Stockholm
Läge: Bromsten, Spånga
Byggår: 1963
Uthyrningsbar yta: 3 914
Tillträde 2022-07-01



Fastigheten Lunden 15 förvärvades och tillträddes den 1 juli 2022 och har en uthyrningsbar yta på 3 914 kvm (LOA). Den är belägen inom utvecklingsområdet Bromsstensstaden, där flera aktörer för närvarande utvecklar bostäder. Syftet med förvärvet är att driva detaljplaneprocess för att skapa bostadsbyggrätter. Fastigheten är fullt uthyrd och genererar under utvecklingstiden ett stabilt kassaflöde.

GUNHILD 6

Kommun: Stockholm
Läge: Bromsten, Spånga
Byggår: 1988
Uthyrningsbar yta: 5 950
Tillträde 2022-07-01



Fastigheten Gunhild 6 förvärvades och tillträddes den 1 juli 2022 och har en uthyrningsbar yta om 5 950 kvm (LOA). Fastigheten har ett strategiskt läge med närhet till såväl kommunikationer som service i utvecklingsområdet Bromsstenstaden. Avsikten med förvärvet är att driva detaljplaneprocess och således tillskapa bostadsbyggrätter. Genom en diversifierad hyresgäststruktur och utan vakanser, genererar fastigheten ett stabilt kassaflöde under utvecklingsperioden.

Transaktion 09222115555190821633 Signerat SR, JP, ML, JN, LD

NYCKELTAL

ANTAL FASTIGHETER

16

FASTIGHETSVÄRDE

882 MKR

UTHYRNINGSBAR YTA

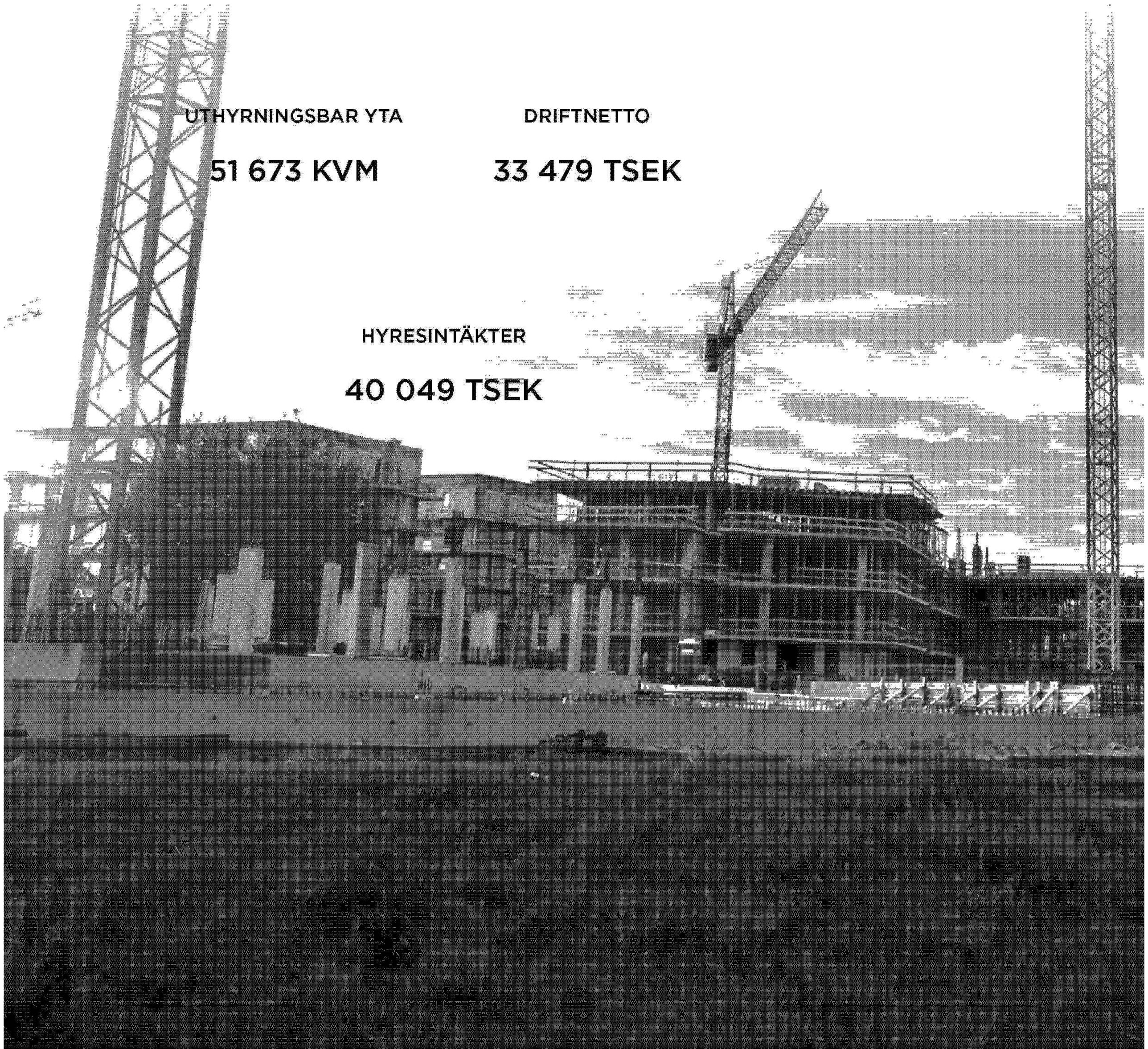
51 673 KVM

DRIFTNETTO

33 479 TSEK

HYRESINTÄKTER

40 049 TSEK



NYCKELTAL

	2022-12-31	2021-12-31
FASTIGHETSRELATERADE	**KONCERNEN**	**KONCERNEN**
Driftnetto TSEK	33 479	24 563
Uthyrningsbar area kvm	51 673	36 564
Snitthyra, SEK/kvm	782	940
Antal fastigheter	16	12
Direktavkastning	3,8%	3,4%
Direktavkastning annualiserad	3,7%	4,3%
Marknadsvärde fastighetsbestånd TSEK	881 900	713 950
Belåningsgrad	51%	46%
Genomsnittlig ränta	5,8%	4,4%
Finansiella		
Omsättning TSEK	40 163	28 162
Balansomslutning TSEK	924 930	792 538
Soliditet	47%	55%
Nettokassa TSEK	-414 995	-250 986
Aktierelaterade		
Preferensaktier P1, antal	500 000	500 000
Preferensaktier P2 genomsnittligt antal	1 579 900	1 579 900
Preferensaktier P2 vid årets utgång	1 579 900	1 579 900
Aktiekurs vid årets utgång, SEK	224	304
NAV SEK	275,37	273,22
Resultat per aktie SEK	1,83	26,65

KAPITALBINDNING SEK

Kapitalbindning	**LÅNESKULD**	**FÖRFALLODATUM**
Collector	59 000 000	2024-06-22
Handelsbanken	15 400 000	2023-09-30
Svea	100 000 000	2023-09-30
Svea	48 000 000	2024-06-30
Svea	45 000 000	2024-09-30
Svea	50 000 000	2025-03-30
Swedbank	36 500 000	2023-02-28
Swedbank	6 195 427	2023-06-30
Swedbank	41 625 000	2023-08-30
Swedbank	10 677 036	2023-09-30
Swedbank	13 300 000	2023-12-30
Swedbank	5 362 500	2024-05-30
Swedbank	18 564 000	**2024-10-30**

FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR	**KOMMUN**	**UTHYRNINGSBAR YTA KVM**
Fastighet		
Mandelblomman 9	Stockholm	1 598
Blixtlåset 1	Stockholm	1 058
Lunden 15	Stockholm	3 914
Gunhild 6	Stockholm	5 950

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Coeli Fastighet II AB (publ), org nr 559173-7548, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2022 - 31 december 2022. Årsredovisningen är upprättad i tusentals kronor om inget annat anges.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Coeli Fastighet II AB är en så kallad alternativ investeringsfond (AIF) och ett publikt aktiebolag. Bolagets verksamhet består i att direkt eller indirekt äga, förvärva, försälja och förvalta fastigheter. Bolaget investerar i fastighetsmarknaden där det finns exploaterings- och utvecklingsmöjligheter. Bolaget ska placera sina tillgångar i fastigheter i Sverige med inriktning på fastigheter och mark där det finns möjlighet att skapa byggrätter för bostadsändamål eller andra kommersiella fastighetsändamål med bra potential för värdeskapande.

Coeli Fastighet II AB grundades i september 2018. Bolaget har under 2019 och 2020 bedrivit kapitalanskaffning genom nyemissioner riktade till allmänheten. Emissionslikviden kommer att användas för att göra fastighetsinvesteringar inom ramen för Bolagets placeringsstrategi. Målet med investeringarna är att skapa en hög riskjusterad avkastning för bolagets aktieägare.

Utöver Aktiebolagslag (2005:551) regleras Bolagets verksamhet av Lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder, kommissionens delegerade förordning (EU) nr 231/2013 samt riktlinjer från Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten (Esma) samt Finansinspektionens föreskrifter.

För att uppfylla gällande regelverk behöver Bolaget ha en AIF-förmaltare (AIFM) samt att utse ett förvaringsinstitut. Bolagets förvaringsinstitut är Danske Bank A/S, Sverige Filial (org.nr. 516401-9811). Coeli Asset Management AB är Bolagets AIFM och har tillstånd som auktoriserad AIF-förvaltare. Coeli Asset Management AB står under Finansinspektionens tillsyn. Det AIFM-avtal som ingåtts innebär att Coeli Asset Management har rätt till en årlig portföljförvaltningsavgift om 0,8 procent (exklusive moms) som beräknas på emitterad volym. Eftersom samtliga emissioner är slutförda och Bolaget påbörjat sina investeringar beräknas förvaltningsavgiften istället baserat på marknadsvärdet av fastigheterna i Bolagets portfölj. Därtill har Coeli Asset Management AB rätt till en AIFM-kostnad om 0,2% på emitterad volym som avser hantering av risk, regelefterlevnad, administration och rapportering.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolagets moderbolag är Coeli Investment Management AB. Moderbolaget har 76 procent av rösterna och 24 procent av antalet aktier.

FASTIGHETSBESTÅND

Den 31 dec 2022 ägde Bolaget, genom helägda dotterbolag, tolv fastigheter med en total area om cirka 51 673 kvm, Bolaget kommer under innehavsperioden förädla fastigheterna genom att fokusera på ökad lönsamhet samt undersöka möjligheterna att tillskapa byggrätter för bostadsändamål.

FINANSIERING

Per den 31 december 2022 uppgick koncernens egna kapital till 435 056 TSEK. Koncernens räntebärande skulder uppgick till 449 182 TSEK motsvarande en belåningsgrad om 51%. Den genomsnittliga räntan på Bolagets externa låneskulder uppgick till 5,8%. Se även Not 1 avsnitt "Ränterisk" för känslighetsanalys.

Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av skulder till kreditinstitut 224 584 TSEK. Bolagets bedömning är att de lån som förfaller de närmsta 12 månaderna kommer att kunna förlängas under året. Lånet hos Swedbank för Kärrliljan på belopp 19,8mkr som hade förfallodatum i februari 2023, har förlängts till 2025-02-28.

Total emissionslikvid från samtliga tre emissioner som genomförts under 2019 och 2020 uppgår till cirka 400 MSEK innan avdrag för emissionskostnader. Totalt emitterades 1 579 900 aktier och den genomsnittliga emitteringskursen uppgick till 253,20 SEK/aktie.

Coeli Fastighet II AB uppfyller samtliga lånevillkor under 2022 och 2021 års rapportperioder.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Bolaget utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för Bolagets resultat och finansiella ställning. Det finns en rad faktorer som påverkar, eller skulle kunna påverka, Bolagets verksamhet, både direkt och indirekt. God intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, rutiner, policys och minimera riskerna som verksamheten utsätts för. Nedan anges några av de faktorer som kan få betydelse för Bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Se även Not 1 avsnitt "Ränterisk" och Not 9 "Förvaltningsfastigheter" för känslighetsanalys.

Bolagets värdeutveckling

En investering i Bolaget är i första hand en långsiktig investering. Möjligheten till avkastning är beroende av potentiell värdestegring på Bolagets aktier, och realisering genom avyttring av fastigheter kommer sannolikt att vara den enda möjligheten till god avkastning för den som investerar i Bolagets aktier.

Regulativa krav

Bolagets möjlighet att investera kan begränsas om förändringar i lagstiftning och andra regelverk medför särskilda krav på investerare eller på Bolaget. Eventuella betungande förändringar i det regelverk som är tillämpligt kan medföra negativa konsekvenser för Bolaget och investerarna.

Fastighetsinvesteringar

Om Bolaget inte lyckas genomföra investeringar och avyttringar till fördelaktiga priser kan det få till konsekvens att avkastningen blir sämre än förväntat. Fastigheter som tillgångsslag har historiskt uppvisat god avkastning i förhållande till andra investeringstillgångar. En investerare bör vara medveten om att det finns en risk för att en investering i fastigheter inte på samma sätt kommer att ge en sådan god avkastning som dylika investeringar uppvisat historiskt.

Risker med myndighetsbeslut

Det finns risk att fördröjda, uteblivna eller ändrade beslut från

Transaktion 09222115557490822163 3 Signerat SR, JP, ML, JN, ID

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

myndighet, t.ex. bygglov eller beslut om detalj- och/eller områdesplaner, kan få konsekvensen att värdet på enskilda investeringsobjekt påverkas negativt.

Teknisk risk

Vid fastighetsköp finns alltid en teknisk risk knuten till fastigheterna som förvärvas. Detta kan exempelvis vara risker som hänger samman med dolda fel eller brister i fastigheterna, risk för skada genom brand eller naturkatastrofer eller historiska förhållanden vad avser föroreningar eller liknande.

Driftskostnader

De viktigaste driftskostnaderna är kostnader för uppvärmning, fastighetsskötsel, el, vatten, renhållning, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkringar, underhåll samt administration. Ökade driftskostnader har en direkt negativ påverkan på fastigheternas driftsnetto, och därmed på Bolagets resultat och avkastning. Se även Not 9 "Förvaltningsfastigheter" för känslighetsanalys.

Miljörisk

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Det finns således en risk att krav under vissa förutsättningar kan komma att riktas mot Bolaget för utredningsåtgärder vid misstanke om förorening i mark, vattenområde eller grundvatten, eller för efterbehandling eller marksanering vid förekomst av förorening i mark, vattenområden eller grundvatten, för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av lagstiftning.

Osäkerhet vid värdering av fastigheterna

Risken vid investeringar i fastigheter påverkas främst av osäkerhetsfaktorer vid värdering av tillgången. Det finns även risk för att de faktorer som ligger till grund för en värdering kan fluktuera och påverka värdet negativt.

Finansiering

Bolagets investeringar kommer delvis att finansieras med lånat kapital. Det innebär att Bolaget exponeras för risker som sammanhänger med tillgång till lånefinansiering, ökade räntekostnader, minskade avdragsmöjligheter för räntekostnader, krav på ökad amortering och risker i samband med refinansiering när de ursprungliga lånen löper ut. Det föreligger även en risk att Bolaget inte beviljas lån i den utsträckning som önskas för en viss investering.

MILJÖ

Bolagets övergripande miljömål är att minska fastigheternas miljöbelastning genom att minska energiförbrukningen genom att göra effektiva energiinvesteringar.

HÅLLBARHET

Fonden omfattas av AIF-förvaltaren Coeli Asset Management AB:s policy för ansvarsfulla investeringar. Coeli Asset Management AB har etablerat en process för hur hållbarhet beaktas i förvaltningen, vilket inkluderar interna risklinjer för vilka aspekter som beaktas, vilken metodik som används samt uppföljning av hur detta avspeglas i fondens tillgångar.

Coeli Asset Management AB har signerat det FN-stödda initiativet Principles for Responsible Investments (PRI) och tillämpar dessa principer för att säkerställa att investeringar gjorda tar hänsyn till miljö, sociala aspekter och bolagsstyrningsfrågor.

Hållbarhetsaspekter som beaktas i förvaltningen av Coelis fonder innefattar:

- Miljöaspekter (till exempel bolagens inverkan på miljö och klimat).
- Sociala aspekter (till exempel mänskliga rättigheter, arbetstagarrättigheter och likabehandling).
- Bolagsstyrningsaspekter (till exempel aktieägares rättigheter, frågor om ersättningar till ledande befattningshavare och motverkande av korruption).

Coelis policy omfattar samtliga fonder som investerar i noterade bolag, men i så hög utsträckning som möjligt fonder som investerar i onoterade tillgångar, såsom denna fond. Nedan följer information om fondens hållbarhetsarbete enligt Fondbolagens förenings *Standard för hållbarhetsinformation*.

Denna finansiella produkts underliggande investeringar beaktar inte EU-kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter.

Uppföljning av hållbarhetsarbetet

Uppföljning av hållbarhetsarbetet kommer att redovisas i en separat rapport som publiceras på AIF-förvaltarens hemsida (www.coeli.se).

ORGANISATION

Verkställande direktör är Jakob Pettersson. Styrelsen består av styrelseordförande Stefan Renno och styrelseledamöterna Mikael Larsson och Jan Nordström

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar att godkänna styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till bolagets ledande befattningshavare enligt nedanstående. Med ledande befattningshavare avses verkställande direktör i bolaget.

Riktlinjerna för ersättning till styrelsen och ledande befattningshavare ska gälla till slutet av årsstämman 2023 och innebär att ersättningsfrågor behandlas och beslutas av styrelsen i sin helhet.

Ingen fast lön eller rörlig ersättning utgår till ledande befattningshavare i bolaget. Ledande befattningshavare ska kunna erhålla ersättning för arbete för bolagets räkning genom andra bolag i koncernen.

Fast lön till styrelsen ska uppgå till högst 125 000 kronor per år per ledamot. Ingen rörlig ersättning utgår till styrelsen. I den mån styrelseledamot utför arbete för bolagets räkning, vid sidan av styrelsearbetet, ska konsultarvode och annan ersättning för sådant arbete kunna utgå.

Styrelsen har rätt att frångå ovanstående riktlinjer om styrelsen bedömer att det i ett enskilt fall finns särskilda skäl som motiverar det.

AKTIEINFORMATION

Aktiekapitalet i Coeli Fastighet II AB uppgick per 31 december 2022 till 2 079 900 SEK, fördelat på 500 000 Preferensaktier P1 och 1 579 900 Preferensaktier P2. Preferensaktierna P1 berättigar till tio röster på bolagstämma och Preferensaktierna P2 till en röst på bolagsstämma. Aktierna i Fastighet II är inte, och har inte varit, föremål för erbjudande

Transaktion 09222115557490822163 3 Signerat SR, JP, ML, JN, LD

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Aktierna har inte varit föremål för något offentligt uppköpserbjudande. Det finns inga inskränkningar i rätten att fritt överlåta aktier och såvitt styrelsen känner till föreligger inga aktieägaravtal. Coeli Fastighet II AB är listat på Nordic Growth Market (NGM) AIF. Aktierna handlas under kortnamnet CF2 PREF 2. Bolagets ISIN-kod är SE0012012672.

FRAMTIDSUTSIKTER

De faktorer vars utveckling förväntas ha störst påverkan på fastighetsmarknaden under 2023 är utvecklingen av styrräntan och inflationen. Styrräntan förväntas fortsätta öka under 2023 till följd av den fortsatt höga inflationen, vilket medför fortsatt ökade finansiella kostnader. Detta till trots förväntas transaktionsaktiviteten öka något 2023 relativt till andra halvåret 2022, detta då marknadsförutsättningarna blivit något mer stabila.

Boverket har under 2022 genomfört nya beräkningar av det nationella bostadsbehovet för perioden 2022-2030. Enligt Boverkets beräkning av byggbehovet behövs cirka 63 400 nya bostäder årligen fram till 2030 för att möta förväntad framtida befolkningsökning och samtidigt hantera det latenta bostadsbehov som har byggts upp under de senaste femton åren när bostadsbyggandet inte har hållit jämna steg med befolkningsökningen.
Boverkets prognos för bostadsmarknaden och bostadsbyggandet visar på en snabb och kraftig inbromsning på grund av försämrad köpkraft för hushållen, stigande räntor och energikostnader, höjda byggkostnader och stopp för investeringsstöd. Prognosen för antalet påbörjade bostäder minskar markant, men osäkerhetsintervallet är stort. Efterfrågan på nya bostadsrätter och småhus har minskat, vilket leder till en snabb minskning av byggstarter för bostadsrätter och småhus. Byggandet av hyresrätter bromsar också in, men antalet färdigställda bostäder håller hög takt under 2022 och 2023. Möjligheter till en viss vändning uppåt finns när osäkerheten kring inflation och räntor avtar, och hushållens köpkraft och arbetsmarknaden förväntas stärkas.

Boverket har noterat att den finansiella osäkerheten är en stark drivande faktor för det försämrade läget på bostadsmarknaden och påpekar även att inbromsningen i byggnation är stark kopplat till detta. Boverkets prognos för 2023 är att antalet påbörjade bostäder blir relativt lågt vilket är i linje med prognoserna för den finansiella utvecklingen. Något som dock bör beaktas är att det underliggande behovet för bostäder är fortsatt högt, i synnerhet i storstadsregionerna. Detta talar för att det finns god potential för en åter ökad efterfrågan på bostadsbyggrätter i dessa områden.

Transaktionsvolymen för kommersiella fastigheter var under 2022 betydligt lägre än föregående år och det noterades stora effekter i samband med försämrat klimat på finansieringsmarkanden. Det bör dock beaktas att den totala transaktionsvolymen under 2021 var exceptionellt hög och nivån för 2022 motsvarar en normal nivå sett till tidigare år.
I samband med att förutsättningarna på finansieringsmarknaden stabiliseras förväntas även transaktionsvolymen öka något.
Under hösten 2022 genomgick Sverige ett regeringsskifte i samband med valet vilket kan komma att få effekter på såväl svensk ekonomi som den svenska fastighetsmarknaden. Nuvarande regering förväntas prioritera att lösa frågan kring Sveriges energiförsörjning och elpriser, vilket på sikt förväntas kunna ge mer stabila och förutsägbara mediakostnader. Detta skulle ha positiv inverkan för såväl förvaltning som byggsektorn.

Byggkostnadsindex ökade enligt SCB med 15,6% mellan december 2021 och december 2022 för flerbostadshus i Sverige. Detta är den största förändringen i årstakt sedan oktober 1974. Entreprenörernas kostnader steg med 10,9 procent, medan byggherrens kostnader ökade med 39,0 procent. Detta beror till stor del på högre räntekostnader, som steg med 138,0 procent under samma period. I samband med att såväl det finansiella läget som energiförsörjningen stabiliseras i Sverige så förväntas även byggkostnaderna stabiliseras något.

Sammantaget är Coelis bedömning att fastighetsbeståndet kommer ha fortsatt god värdeutveckling framgent i samband med att detaljplanerutvecklingen går framåt och det finansiella läget stabiliseras något.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

• Den 24 februari 2022 förvärvades fastigheten Mandelblomman 9 i Spånga, Stockholm. Fastigheten har en uthyrningsbar area om 1 598 kvm och en tomtareal om 3 894 kvm.

• Den 20 maj 2022 förvärvades fastigheten Blixtlåset 1 i Hagsätra, Stockholm. Fastigheten har en uthyrningsbar area om 1 058 kvm och en tomtareal om 2 598 kvm.

• Den 1 juli 2022 förvärvades fastigheterna Lunden 15 och Gunhild 6 i Spånga, Stockholm. Fastigheterna har en uthyrningsbar area om 9 864 kvm och en tomtareal om 8 811 kvm.

SAMMANFATTNING RÄKENSKAPSÅRET 2022

- Fastighetsbeståndets marknadsvärde per 31 december 2022 uppgick till 881,9 (714) MSEK. Förändringen förklaras främst av förvärv av fastigheter under året.
- Hyresintäkterna uppgick till 40 049 (27 905) TSEK. Förändringen förklaras främst av förvärv av fastigheter under året.
- Resultat efter skatt uppgick 2 895 (42 106) TSEK, varav 15 123 (55 216) TSEK avser värdeförändring fastighet.
- Resultat per aktie uppgick till 1,83 (26,65) SEK.
- Nettoandelsvärde, NAV, per Preferensaktie P2 uppgick till 275,37 (273,54) SEK.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Lånet hos Swedbank för Kärrliljan på belopp 19,8mkr som hade förfallodatum i februari 2023, har förlängts till 2025-02-28. Den 30:onde mars 2023 såldes bolaget Fastighetsaktiebolaget Filtret 5, till ett belopp på 42,5mkr. Utöver detta har inga väsentliga händelser inträffat i koncernen efter räkenskapsårets slut.

Transaktion 09222115557490821633 Signerat SR, JP, ML, JN, LD

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förslag till disposition av bolagets resultat

Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel (SEK)

	2022-12-31
fritt eget kapital	376 070 004
årets resultat	2 267 509
	378 337 513
disponeras så att	
i ny räkning överföres	**378 337 513**

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

PRINCIPER FÖR BOLAGSSTYRNING

Coeli Fastighet II AB tillämpar svenska lagar, Svensk kod för bolagsstyrning och interna riktlinjer för sin bolagsstyrning. Bolaget har upprättat den här bolagsstyrningsrapporten i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Bolaget tillämpar även Nordic Growth Market's ("NGM") regelverk för bolag vars aktier är upptagna till handel på NGM Nordic AIF samt Lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder ("LAIF"). Koden tillämpas från börsnotering som gjordes den 17 april 2019. Riktlinjerna avseende Koden finns att tillgå på den hemsida som tillhör Kollegiet för svensk bolagsstyrning (www.bolagsstyrning.se).

Coeli Fastighet II AB:s bolagsordning finns att ladda ner på bolagets webbplats https://coeli.se/vara-fonder/fastighetsfonder/coeli-fastighet-ii-ab/. I den här bolagsstyrningsrapporten beskrivs bolagsstyrningen, den interna kontrollen, ledningen och förvaltningen av Bolaget. Koden tillåter att avvikelser från normer görs om dessa avvikelser redovisas i bolagsstyrningsrapporten med angivande av skäl och alternativ lösning. Bolaget har gjort avvikelser från Koden som presenteras i avsnittet "Avvikelser från Koden". Utöver detta har Bolaget även utformat interna riktlinjer för bolagsstyrning såsom instruktioner och arbetsordning för styrelse respektive VD samt processbeskrivning för intern kontroll.

SYSTEM FÖR INTERN KONTROLL OCH RISKHANTERING

Den interna kontrollen bygger på riktlinjer, ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar vars efterlevnad följs upp och som utvärderas kontinuerligt. Risker för fel i den finansiella rapporteringen identifieras, analyseras och elimineras på en kontinuerlig basis genom nya eller ändrade riktlinjer för den interna kontrollen. Styrelsen följer upp bedömningen av den interna kontrollen bland annat genom kontakter med bolagets externa revisorer samt utvärderar den regelbundna rapporteringen från AIF-förvaltaren som sker med minst kvartalsvis frekvens vid styrelsemöten, samt vid behov. Bolagets externa revisorer träffar styrelsen minst en gång per år vid ordinarie styrelsemöten. Styrelsen inhämtar och granskar AIF-förvaltarens antagna policys och riktlinjer vilka formaliserar arbetet kring finansiell rapportering och internkontroll, samt utvärderar att dessa är ändamålsenliga och kontrollerar att de efterlevs. Styrelsen granskar särskilt intern kontroll i samband med finansiell rapportering genom att verksamheten rapporterar status i arbetet med finansiella rapporter samt förser styrelsen med utvärdering av genomfört arbete när rapporterna är färdigställda. Rapporteringen från verksamheten till styrelsen gällande finansiell rapportering gäller såväl reviderad årsredovisning samt översiktligt granskad halvårsrapport. Mot bakgrund av detta samt med beaktande av bolagets storlek och verksamhet har styrelsen vid sin utvärdering bedömt att det inte finns något behov av en internrevisionsfunktion.

AKTIER OCH RÖSTRÄTT

Coeli Fastighet II AB är ett avstämningsbolag vars aktiebok förs av Euroclear Sweden AB.

Aktierna kan vara preferensaktie P1 och preferensaktie P2. Såväl preferensaktier P1 som preferensaktier P2 får ges ut till ett antal motsvarande etthundra (100) procent av det totala antalet aktier i bolaget. Preferensaktier P1 skall berättiga till tio (10) röster vardera, och preferensaktier P2 skall berättiga till en (1) röst vardera.

Aktiekapitalet i Coeli Fastighet II AB uppgick per 31 december 2022 till 2 079 900 SEK fördelat på 500 000 preferensaktier P1 samt 1 579 900 preferensaktier P2.

Preferensaktier P2 som erbjuds till allmänheten är upptagna till handel på den reglerade marknaden NGM Nordic Growth Market, under marknadssegmentet Nordic AIF. Aktierna handlas under kortnamnet CF2 PREF P2 och har ISIN-kod SE0012012672.

STÖRRE DIREKTA ELLER INDIREKTA INNEHAV I BOLAGET

Coeli Investment Management AB innehar per den 31 december 2022 samtliga 500 000 preferensaktier P1, vilket motsvarar 75,99 procent av rösterna och 24,04 procent av det totala antalet utestående aktierna i Bolaget. Utöver detta finns inte, såvitt styrelsen känner till, några direkta eller indirekta aktieinnehav som representerar mer än en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget.

BOLAGSSTÄMMAN

Bolagets högsta organ är bolagsstämman där alla aktieägare har rätt att delta antingen personligen eller genom ombud. Årsstämma hålls årligen senast sex månader efter räkenskapsårets utgång. Årsstämman väljer bolagets styrelse och styrelsens ordförande, fastställer bolagets balans- och resultaträkning, beslutar om disposition av resultatet samt beslutar om ansvarsfrihet för styrelseledamöter och VD. Årsstämman väljer också bolagets revisorer samt beslutar om ändring av bolagsordning. Årsstämman beslutar även om styrelsearvode samt godkänner principerna för ersättningar och andra anställningsvillkor för koncernledningen. Vid årsstämman har varje aktieägare som huvudregel rätt att rösta för alla sina aktier utan begränsningar i rösträtten. För att få ett ärende behandlat på stämman ska en begäran inkomma till bolaget i god tid före stämman. Styrelsens ordförande utgör funktion för valberedning och förslag till ordförande lämnas via e-post info@coeli.se.

Årsstämmans beslut fattas med enkel majoritet av de lämnade rösterna. Till skydd för de mindre aktieägarna ska dock vissa beslut fattas med kvalificerad majoritet av de lämnade rösterna och de vid stämman företrädda aktierna. Dessutom gäller som en generell minoritetsskyddsregel att bolagsstämma inte får fatta beslut som kan ge en otillbörlig fördel för viss aktieägare eller innebära en nackdel för bolaget eller annan aktieägare. Fullständiga protokoll från genomförda bolagsstämmor finns tillgänglig på bolagets webbplats.

Transaktion 09222115557490821633 Signerat SR, JP, ML, JN, LD

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolaget har under räkenskapsåret 2022 haft följande bolagsstämmor:

Ordinarie bolagsstämma 2022-05-16

Stämman beslutade att fastställa framlagd resultat- och balansräkning för räkenskapsåret 2021 och att ingen utdelning ska ske. Ansvarsfrihet beviljades verkställande direktören och styrelsens ledamöter.

Beslutades att, i enlighet med förslaget som lämnats av Coeli Investment Management AB, att omvälja Mikael Larsson och Jan Nordström samt välja in Jakob Petterson (Bolagets verkställande direktör) till ordinarie styrelseledamöter för tiden fram till slutet av nästa årsstämma.

Stämman beslutade även, efter förslag på stämman, att därutöver välja in Stefan Renno (styrelseordförande i bolagets AIF-förvaltare Coeli Asset Management AB) som ordinarie styrelseledamot för tiden fram till slutet av nästa årsstämma.

Stämman beslutade även, efter förslag på stämman, att välja Stefan Renno till styrelsens ordförande.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB valdes som revisor med Leonard Daun som huvudansvarig revisor.

Beslutades att anta riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare enligt med styrelsens förslag.

Årsstämman 2023

Nästa årsstämma för aktieägare i bolaget hålls den 16 maj 2023 i Stockholm. Kallelse till årsstämman kommer att ske enligt bolagsordningens bestämmelse samt följa de krav som gäller enligt Svensk kod för bolagsstyrning och aktiebolagslagen.

STYRELSEN

Styrelsens ansvar

Styrelsen är ytterst ansvarig för Coeli Fastighet II AB :s organisation och förvaltningen av verksamheten. Enligt den svenska aktiebolagslagen och styrelsens arbetsordning ansvarar styrelsen för att upprätta övergripande, långsiktiga strategier och mål, fastställa budget och affärsplaner, granska och godkänna bokslut samt fatta beslut i frågor rörande investeringar och betydande förändringar i bolagets organisation och verksamhet. Styrelsen utser också bolagets VD samt fastställer lön och annan ersättning till VD.

Coeli Fastighet II AB klassificeras som en så kallad alternativ investeringsfond (AIF) utifrån AIFM-direktivet. Bland annat innebär regelverket att det ska finnas ett förvaringsinstitut som förvarar bolagets tillgångar. Danske Bank A/S Sverige Filial (org. nr. 516401–9811) har utsetts för denna tjänst. Bolaget behöver även ha en AIF-förvaltare (AIFM) för att uppfylla kraven. Coeli Asset Management AB är bolagets AIF-förvaltare. Styrelsen har till uppgift att säkerställa och utvärdera att de avtal som finns mellan bolaget och dess AIF-förvaltare och förvaringsinstitut fullföljs samt att tillse att den löpande rapporteringen som görs till Finansinspektionen genomförts med rätt innehåll och vid rätt tidpunkt.

Styrelsen bär ansvaret för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets verksamhet, som ska ske i bolagets och samtliga aktieägare intresse. Några av styrelsens huvuduppgifter är att hantera strategiska frågor avseende verksamhet, finansiering, etableringar, tillväxt, resultat och finansiell ställning samt fortlöpande utvärdera bolagets ekonomiska situation.

Styrelsens sammansättning

Styrelsens ordförande utvärderar årligen styrelsearbetet, dess arbetsform och effektivitet. Utvärderingen görs efter varje räkenskapsår. Utvärderingen avseende räkenskapsår 2021 genomfördes i samband med det första ordinarie styrelsemöte 2022 och styrelsens bedömning är att styrelsens arbetsform är ändamålsenlig. Bolagets styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av minst tre och högst åtta ledamöter utan suppleanter. Styrelsen har under räkenskapsåret 2022 fram till årsstämman 16 maj 2022 bestått av följande tre ordinarie ledamöter; Helena Liljedahl (ordförande), Jan Nordström och Mikael Larsson. Helena Liljedahl är oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och i förhållande till bolagets större aktieägare. Övriga två ledamöter är inte oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledning och i förhållande till bolagets större aktieägare. Styrelsens sammansättning bedöms vara tillfredsställande vad gäller kompetens och bakgrund. Bedömningen grundar sig i att de icke-oberoende styrelseledamöterna bedöms kunna agera oberoende då den typ av tjänster de utför för bolaget inte anses påverka deras objektivitet samt att tjänsterna är av ringa omfattning.

Styrelsen har under räkenskapsåret 2022 efter årsstämman 16 maj 2022 bestått av följande fyra ordinarie ledamöter; Stefan Renno (ordförande), Mikael Larsson, Jan Nordström och Jakob Pettersson.

Stefan Renno är ej oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen men oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Övriga tre ledamöter är inte oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledning och i förhållande till bolagets större aktieägare. Styrelsens sammansättning bedöms vara tillfredsställande vad gäller kompetens och bakgrund. Bedömningen grundar sig i att de icke-oberoende styrelseledamöterna bedöms kunna agera oberoende då den typ av tjänster de utför för bolaget inte anses påverka deras objektivitet samt att tjänsterna är av ringa omfattning.

Transaktion 09222115555490822163 Signerat SR, JP, ML, JN, LD

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Styrelsen 2022	Invald	Funktion	Närvaro	Oberoende i förhållande till bolagets ledning	Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare
Helena Liljedahl	2019	Ordförande till 2022-05-16	2/6	Ja	Ja
Jan Nordström	2018	Ledamot	6/6	Nej	Ja
Mikael Larsson	2018	Ledamot	6/6	Nej	Nej
Stefan Renno	2022	Orförande från 2022-05-16	4/6	Nej	Ja
Jakob Pettersson	2022	Ledamot från 2022-05-16	4/6	Nej	Nej

Styrelsens ledamöter

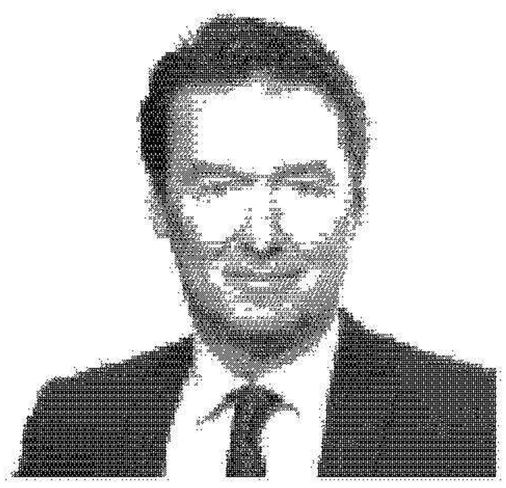
Information om styrelseledamöterna som omvaldes på bolagsstämman den 16 maj 2022 följer nedan:



Stefan Renno
Född: 1967
Huvudsaklig utbildning: Gymnasiestudier
Ordinarie styrelseledamot samt styrelseordförande
sedan 16 maj 2022
Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i bland annat
Coeli Asset Management, styrelseordförande i Coeli SICAV II
samt styrelsemedlem i Coeli SICAV I.
Innehav i bolaget: -



Jan Nordström
Född: 1958
Huvudsaklig utbildning: Civilingenjör
Ordinarie styrelseledamot sedan 28 november december 2018 VD för J.G.N. Bygg & Projekt AB sedan 2005
Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Coeli Holding Fastighet II AB (publ) org nr 559066-4636 samt Coeli Fastighet I AB (publ) org nr 559086-4392
Innehav i bolaget: -



Mikael Larsson
Född: 1965
Huvudsaklig utbildning: Ekonomi
Ordinarie styrelseledamot sedan 28 november december 2018 Grundare, huvudägare och koncernchef Coeli-gruppen. VD för Coeli Fastighet II AB och har indirekt ägande I Bolaget via Coeli Holding AB där han är huvudägare.
Andra väsentliga styrelseuppdrag: Mikael Larsson är styrelseledamot i Coeli Holding AB, Coeli Fastighet I AB, Coeli Asset Management AB, Coeli Holding Fastighet II AB, Coeli Holding Fastighet II AB, Coeli Real Estate AB, Coeli Private Equity 2006 AB, Coeli Private Equity 2016 AB, Coeli Private Equity Fund XI AB, Coeli Wealth Management AB, Coeli Shared Service AB, Coeli Private Equity Management II AB, Noga AB, Sävja 1:1 AB, , Oxenborgen Fastigheter AB, Klackkärrsförvaltning ABoch Quadrox AB, Lansen 16 i Täby AB, Gladsheim Fastighet AB, Coeli Investment Partners AB samt styrelsesuppleant i C work stories AB och evenodds AB och styrelseordförande i Coeli Private Equity Management AB.
Innehav i bolaget: -



Jakob Pettersson
Född: 1988
Huvudsaklig utbildning: Finansiell Ekonomi från Handelshögskolan i Stockholm
Ordinarie styrelseledamot sedan 16 maj 2022, Verkställande direktör sedan december 2020, ansvarig förvaltare sedan 2017. Tidigare var Jakob analyschef på Newsec, där han huvudsakligen ägnade sig åt strategisk fastighetsrådgivning och transaktioner. Jakob har även erfarenhet som managementkonsult hos Applied Value Group och från PwC Real Estate.
Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Coeli Holding Fastighet II AB (publ) org nr 559066-4636 samt Coeli Fastighet I AB (publ) org nr 559086-4392
Innehav i bolaget: 50 000 Preferensaktier P1

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Utskott och valberedning
Bolaget har för närvarande ej etablerat någon valberedning. Motivet till denna avvikelse från Koden är den begränsade ägarkretsen, vilket gör att ett särskilt organ utsett av aktieägarna inte anses behövas. Nomineringen av styrelseledamöter hanteras av styrelsens ordförande.

Bolaget har valt att låta hela styrelsen utgöra revisionsutskott. Revisionsutskottets uppgifter framgår av styrelsens arbetsordning. Revisionsutskottet ska bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering, hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen, granska och övervaka revisorernas opartiskhet och självständighet samt biträda valberedningen med förslag till stämmobeslut om revisorsval.

Bolaget har ej inrättat ett specifikt ersättningsutskott utan har valt att låta hela styrelsen utgöra ersättningsutskott. Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter består bland annat i att bereda styrelsen i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen.

Revision
Bolagets revisorer granskar styrelsens och VD:s förvaltning av bolaget och kvaliteten på bolagets redovisningshandlingar och rapporterar resultatet av sin granskning till aktieägarna genom revisionsberättelsen, vilken framläggs på årsstämman. Därutöver deltar revisorn vid det styrelsemöte då presentation av årsbokslutet sker och lämnar sin rapport från granskningen av bolagets resultat, ställning och interna kontroll. Dessutom kan bolagets revisor lämna en redogörelse för sina iakttagelser direkt till styrelsens ordförande om så bedöms nödvändigt. Revisor väljs av årsstämman för en period av ett år. Vid årsstämman 2022 omvaldes PwC (Öhrling PricewaterhouseCoopers AB) med huvudansvarig revisor Leonard Daun för tiden fram intill slutet av årsstämman 2023. Närmare upplysningar om ersättning till revisorerna finns i not 4 ersättning till revisor.

Avvikelser från Koden
Bolaget följer Svensk kod för bolagsstyrning med följande undantag:

- Bolaget har inte någon särskild funktion för internrevision. Styrelsen utvärderar årligen behovet av en sådan funktion och har bedömt att det löpande interna arbetet med intern kontroll som företrädesvis utförs av företagsledningen, utgör en tillräcklig granskningsfunktion med hänsyn till bolagets verksamhet och storlek.
- Styrelsen har inte inrättat ett specifikt ersättningsutskott. Istället utgör hela styrelsen ersättningsutskott, vilket anses lämpligt med beaktande av bolagets storlek och att ersättning till styrelsens beslutas av årsstämman. Detta motiveras även av att ingen lön eller annan ersättning utgår till ledande befattningshavare i Bolaget då VD ersätts från andra bolag i Coelikoncernen.
- Bolaget har ingen valberedning. Med hänsyn till bolagets storlek har styrelsen bedömt att bolaget ej behöver inrätta en valberedning. Styrelsen är ansvarig för att val och arvodering av styrelse och revisor utförs genom en tillfredsställande process.
- Avseende styrelsens sammansättning är ingen av de fyra ledamöterna i styrelsen oberoende. En av styrelsens ledamöter som ej betraktas som oberoende är styrelseledamot i AIF-förvaltaren Coeli Asset Management AB, en ej oberoende ledamot utför uppdrag på konsultbasis åt Bolaget, en oberoende då det är bolagets VD. Bolagets styrelse har gjort bedömningen att styrelsens sammansättning är tillfredsställande vad gäller kompetens och bakgrund. Bedömningen grundar sig i att de icke-oberoende styrelseledamöterna bedöms kunna agera oberoende då den typ av tjänster de utför för bolaget inte anses påverka deras objektivitet samt att tjänsterna är av ringa omfattning.

Transaktion 09222115555490824633 Signerat SR, JP, ML, JN, LD

RESULTATRÄKNING, KONCERNEN (TSEK)

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter	(not 9)	40 049	27 905
Övriga intäkter		114	257
Summa rörelsens intäkter		**40 163**	**28 162**
Rörelsens kostnader			
Förvaltningsavgifter	(not 2)	-8 165	-4 435
Övriga externa kostnader	(not 3, 4)	-14 980	-11 296
Personalkostnader	(not 5)	-228	-330
Värdeförändring fastighet	(not 9)	15 123	55 216
Summa rörelsens kostnader		**-8 250**	**39 155**
RÖRELSERESULTAT		**31 913**	**67 317**
Finansnetto			
Orealiserad värdeförändring på kortfristiga placeringar		-42	-704
Resultat försäljning kortfristiga placeringar		-145	1 306
Ränteintäkter	(Not 6)	16	8
Räntekostnader	(not 7)	-19 679	-8 720
Övriga finansiella kostnader	(not 7)	-2 618	-2 101
Summa finansnetto		**-22 468**	**-10 211**
RESULTAT FÖRE SKATT		**9 445**	**57 106**
Skatt			
Inkomstskatt	(not 8)	-6 551	-15 000
Summa skatt		**-6 551**	**-15 000**
ÅRETS RESULTAT		**2 894**	**42 106**

Årets resultat motsvarar årets totalresultat

Resultat per Preferensaktie P2 före och efter utspädning, SEK	**1,83**	**26,65**

Transaktion 09222115555490824633 Signerat SR, JP, ML, JN, LD

BALANSRÄKNING, KONCERNEN (TSEK)

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	(not 9)	881 900	713 950
Nyttjanderättstillgång tomträtt	(not 15)	4 308	-
Summa materiella anläggningstillgångar		*886 208*	*713 950*
Summa anläggningstillgångar		**886 208**	**713 950**
Omsättningstillgångar			
Övriga kortfristiga placeringar	(not 12)	-	6 943
Kundfordringar		132	3
Övriga fordringar		3 798	2 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	(not 13)	605	68
Likvida medel	(not 14)	34 187	69 007
Summa omsättningstillgångar		**38 722**	**78 588**
SUMMA TILLGÅNGAR		**924 930**	***792 538***
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	(not 16)		
Aktiekapital		2 080	2 080
Övrigt tillskjutet kapital		391 859	391 859
Balanserat resultat		38 223	-3 883
Årets resultat		2 894	42 106
Summa eget kapital		**435 056**	**432 162**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	(not 17)	224 598	*304 924*
Leasingskulder	(not 15)	4 308	-
Uppskjutna skatteskulder	(not 8)	24 139	18 648
Summa långfristiga skulder		*253 045*	*323 572*
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	(not 17)	224 584	22 012
Leverantörskulder		970	1 618
Skatteskulder		-	1 314
Övriga skulder	(not 19)	274	18
Upplupna skulder och förutbetalda intäkter		11 001	11 842
Summa kortfristiga skulder		*236 829*	*36 804*
Summa skulder		**489 874**	**360 376**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**924 930**	**792 538**

Transaktion 09222115555490822633 Signerat SR, JP, ML, JN, LD

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, KONCERNEN (TSEK)

	Aktiekapital P1	Aktiekapital P2	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	**500**	**1 580**	**391 859**	**-1 344**	**-2 539**	**390 056**
Årets resultat					42 106	**42 106**
Summa totalresultat					**42 106**	**42 106**
Transaktioner med aktieägare						
Registrering aktiekapital P2						-
Nyemission						-
Emissionskostnader						-
Omföring föregående års resultat				-2 539	2 539	-
Utgående eget kapital 2021-12-31	**500**	**1 580**	**391 859**	**-3 883**	**42 106**	**432 162**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**500**	**1 580**	**391 859**	**-3 883**	**42 106**	**432 162**
Årets resultat					2 894	**2 894**
Summa totalresultat					**2 894**	**2 894**
Transaktioner med aktieägare						
Omföring föregående års resultat				42 106	-42 106	-
Utgående eget kapital 2022-12-31	**500**	**1 580**	**391 859**	**38 223**	**2 894**	**435 056**

Aktiekapitalet i bolaget uppgick per 31 december 2022 till **2 079 900** SEK, fördelat enligt följande:

	Antal aktier	**Kvotvärde**
Preferensaktier P1	500 000 st	1 kr
Preferensaktier P2	1 579 900 st	1 kr
Aktiekapital	2 079 900 st	

Preferensaktier P1: Varje preferensaktie är berättigad till 10 röster.

Preferensaktier P2: Innehavare av preferensaktier P2 ska genom utdelning eller när bolaget likvideras, med företräde framför innehavare av preferensaktier P1, ha rätt till ett belopp motsvarande vad som totalt har betalats för preferensaktier P2, uppräknat med fem (5) procent per år från den 1 januari 2019 till dess att full återbetalning skett av Preferensbelopp P2 genom utdelning eller i samband med att bolaget likvideras. För det fall utdelning till preferensaktier P2 sker med visst belopp under tiden fram till det att bolaget likvideras skall det belopp som ligger till grund för uppräkning med fem (5) procent minskas med motsvarande belopp från tidpunkten för utdelning. Efter ovanstående fördelning av tillgångarna skall innehavare av preferensaktier P1 ha rätt till ett belopp motsvarande vad som inbetalats för preferensaktier P1. Eventuella tillgångar därutöver skall fördelas med trettio (30) procent till innehavare av preferensaktie P1 och med sjuttio (70) procent till innehavare av preferensaktie P2.

Utgående nettoandelsvärde 2022-12-31 **275,37 SEK**

Transaktion 09222115555490882163 Signerat SR, JP, ML, JN, LD

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERNEN (TSEK)

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		9 445	57 106
Justeringsposter			
Värdeförändringar fastigheter		-15 123	-55 216
Värdeförändringar kortfristiga placeringar		-	704
Betald skatt		-3 444	-2 112
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-9 122**	**482**
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning (-) av kortfristiga fordringar		6 303	-2 748
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-1 233	12 730
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-4 051**	**10 464**
Investeringsverksamheten			
Investering i fastighet	(not 9)	-152 436	-319 235
Investeringar i kortfristiga placeringar		-	-
Försäljning av kortfristiga placeringar		-579	50 306
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-153 015**	**-268 929**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		**-**	-
Emissionskostnader		**-**	-
Upptagna fastighetslån	(not 25)	149 026	303 607
Amortering av fastighetslån		-26 780	-3 745
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**122 246**	**299 862**
Årets kassaflöde		**-34 820**	**41 397**
Likvida medel vid årets början		**69 007**	**27 610**
Likvida medel vid årets slut	(not 14)	**34 187**	**69 007**
Tilläggsupplysningar			
Erhållen ränta		16	8
Erlagd ränta		-22 297	-10 821

Transaktion 09222115555490824633 Signerat SR, JP, ML, JN, LD

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (TSEK)

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Övriga intäkter		13 494	6 624
Summa rörelsens intäkter		**13 494**	**6 624**
Rörelsens kostnader			
Förvaltningsavgifter	(not 2)	-1 907	-800
Övriga externa kostnader	(not 3)	-14 493	-9 833
Personalkostnader	(not 5)	-228	-330
Summa rörelsens kostnader		**-16 628**	**-10 963**
RÖRELSERESULTAT		**-3 134**	**-4 339**
Resultat från finansiella poster			
Orealiserad värdeförändring på kortfristiga placeringar		-145	-704
Resultat försäljning kortfristiga placeringar		-42	1 306
Ränteintäkter	(not 6)	6 894	6 044
Räntekostnader	(not 7)	-1 280	-1 623
Nedskrivning aktier	(not 10)	-3 123	-15 350
Övriga finansiella kostnader	(not 7)	-	-79
Summa resultat från finansiella poster		**2 304**	**-10 406**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		3 430	3 737
Summa bokslutsdispositioner		**3 430**	**3 737**
Resultat före skatt		**2 600**	**-11 008**
Skatt på årets resultat	(not 8)	334	-
ÅRETS RESULTAT		**2 266**	**-11 008**

ÅRETS RESULTAT ÄR LIKA MED TOTALRESULTAT

Transaktion 09222115557490824633 Signerat SR, JP, ML, JN, LD

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (TSEK)

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	(not 10)	13 305	*1 286*
Fordran koncernföretag	(not 11)	532 282	*487 946*
Uppskjutna skattefordringar		1 038	*1 372*
Summa finansiella anläggningstillgångar		*546 625*	*490 604*
Summa anläggningstillgångar		**546 625**	**490 604**
Omsättningstillgångar			
Fordran koncernföretag		101 558	133 343
Övriga kortfristiga placeringar	(not 12)	-	6 943
Övriga fordringar		165	1 819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	(not 13)	391	2 739
Kassa och bank	(not 14)	626	194
Summa omsättningstillgångar		**102 740**	**145 038**
SUMMA TILLGÅNGAR		**649 365**	**635 642**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	(not 16)		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		2 080	2 080
Summa bundet eget kapital		*2 080*	*2 080*
Fritt eget kapital			
Överkursfond		391 859	391 859
Balanserat resultat		-15 788	-4 780
Årets resultat		2 266	-11 008
Summa fritt eget kapital		*378 337*	*376 071*
Summa eget kapital		**380 417**	**378 151**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder i koncernföretag	(not 18)	225 810	120 728
		225 810	120 728
Kortfristiga skulder			
Skulder i koncernföretag		39 332	133 977
Leverantörsskulder		-	20
Övriga skulder		943	-
Upplupna skulder och förutbetalda intäkter	(not 19)	2 863	2 766
Summa kortfristiga skulder		*43 138*	*136 763*
Summa skulder		**268 948**	**257 491**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**649 365**	**635 642**

Transaktion 09222115555490822633 Signerat SR, JP, ML, JN, LD

RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL (TSEK)

	Aktiekapital P1	Aktiekapital P2	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	**500**	**1 580**	**391 859**	**-1 315**	**-3 465**	**389 159**
Årets resultat					-11 008	**-11 008**
Summa totalresultat					**-11 008**	**-11 008**
Transaktioner med aktieägare						**-**
Omföring föregående års resultat				**-3 465**	**3 465**	**-**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**500**	1 580	391 859	**-4 780**	**-11 008**	**378 151**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**500**	1 580	391 859	**-4 780**	-11 008	**378 151**
Årets resultat					**2 266**	**2 266**
Summa totalresultat					**2 266**	**2 266**
Transaktioner med aktieägare						**-**
Omföring föregående års resultat				**-11 008**	11 008	**-**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**500**	1 580	391 859	**-15 788**	**2 266**	**380 417**

Transaktion 09222115555490882163 Signerat SR, JP, ML, JN, LD

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS (TSEK)

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Årets resultat före skatt		**2 600**	-11 008
Justeringsposter			
Värdeförändringar kortfristiga placeringar		-	704
Nedskrivning andelar i koncernföretag		3 123	15 350
Erhållna koncernbidrag		**-3 430**	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**2 293**	**5 046**
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning (-) av kortfristiga fordringar		-1 606	-137 796
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-132 957	135 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-132 270**	**2 250**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i koncernföretag		-62	-36
Investeringar i kortfristiga placeringar		-	-
Försäljning av kortfristiga placeringar		-	47 694
Lån till koncernföretag		132 764	-53 847
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**132 702**	**-6 189**
Årets kassaflöde		**432**	**-3 939**
Likvida medel vid årets början		**194**	**4 133**
Likvida medel vid årets slut	(not 14)	**626**	**194**

Transaktion 09222115557490824633 Signerat SR, JP, ML, JN, LD

NOTER (TSEK)

NOT 1 - REDOVISNINGSPRINCIPER

Coeli Fastighet II AB (publ), org. nr 559173-7548, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets postadress är : Box 3317, 103 66 Stockholm. Moderbolagets Preferensaktier P2 är registrerade på Nordic Growth Market (NGM) AIF och handlas under kortnamnet CF2 PREF 2. Koncernredovisningen för år 2022 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen.

Coeli Fastighet II AB (Bolaget) upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner), vilken specificerar de tilägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen. Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer, samt Årsredovisningslagen. Koncernen och moderbolaget har tillämpat samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste Årsredovisningen, förutom vad som anges nedan.

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att ledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden 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.

Förvaltningsfastigheternas värdering till verkligt värde inkluderar uppskattningar och bedömningar vilka är att betrakta som väsentliga för redovisningsändamål. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Bolag innehållande endast fastigheter utan tillhörande fastighetsförvaltning/administration klassificeras i normalfallet som tillgångsförvärv.

Se vidare nedan stycke benämnt Anläggningstillgångar - Förvaltningsfastigheter samt not 9 för känslighetsanalys.

Klassificering och uppställningsformer

För moderbolaget redovisas en resultaträkning över resultat och övrigt totalresultat, där för koncernen dessa två rapporter tillsammans utgör en rapport över resultat och övrigt totalresultat. Vidare används för moderbolagetbenämningarna balansräkning respektive rapport över kassaflöde för de rapporter som i koncernen har titlarna rapport över finansiell ställning respektive rapport över kassaflöde. Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens schema, medan rapporter över resultat och övrigt totalresultat, rapport över förändringar i eget kapital och rapport över kassaflöde baseras på IAS 1 respektive IAS 7.

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. Anläggningstillgångar vars redovisade värde beräknas återvinnas genom försäljning inom ett år klassificeras som anläggningstillgångar som innehas för försäljning.

Värderingsprinciper

Värderingsprinciper tillämpade vid upprättandet av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, i enlighet med IFRS. Verkligt värde baseras på externa värderingar som är gjorda vid bokslutstillfället.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för koncernen. Det innebär att den finansiella rapporteringen presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste TSEK.

Nya redovisningsprinciper

Nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft sedan 1 januari 2022 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu inte trätt ikraft

Företagsledningens bedömning är att inga nya och ändrade standarder och tolkningar kommer att få någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter för den period de tillämpas första gången.

Transaktion 09222115557490821633 Signerat SR, JP, ML, JN, LD

NOTER (TSEK)

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande från Coeli Fastighet II AB (publ). Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget direkt eller indirekt har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet för att påverka storleken på sin avkastning.

Dotterföretagens finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från den dag det bestämmande inflytandet uppkommer och innefattas i koncernredovisningen till den dag det upphör. Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden tillämpas vid den tidpunkt koncernen får ett bestämmande inflytande över förvärvad verksamhet. Förvärvsmetoden innebär att förvärv betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarn eller rörelsen, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder. Vid successiv ökning av ägande och inflytande sker således en omvärdering av tidigare innehav till verkligt värde vid den tidpunkt koncernen får ett bestämmande inflytande över verksamheten och denna värdeförändring redovisas i resultatet. Goodwill beräknas som summan av vederlaget för andelarna eller rörelsen och verkligt värde på tidigare ägd andel vid stegvisa förvärv minus det verkliga värdet av dotterföretagets identifierbara tillgångar och övertagna skulder. När skillnaden är negativ redovisas denna effekt direkt i årets resultat. Transaktionsutgiften vid rörelseförvärv kostnadsförs vid förvärvstidpunkten. Villkorade köpeskillingar värderas till verkligt värde både vid förvärvstidpunkten och löpande därefter med värdeförändringar redovisade i resultatet. Sedan bestämmande inflytande uppnåtts redovisas förändringar av ägande som omföring inom eget kapital mellan moderbolagets ägare och innehavare utan bestämmande inflytande, utan att någon omvärdering görs av dotterföretagets nettotillgångar. Vid minskning av ägande i sådan omfattning att bestämmande inflytande går förlorat redovisas eventuellt kvarvarande innehav till verkligt värde med värdeförändringen redovisad i resultatet.

Tillgångsförvärv

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av nettotillgångar som inte omfattar rörelseverksamhet fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv och förändringar av villkorade ersättningar efter förvärvet läggs till anskaffningsvärdet av förvärvade tillgångar.

De förvärv av dotterbolag som hittills skett har varit tillgångsförvärv.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna tramsaktioner elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

Segmentsrapportering

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Koncernen följs upp och redovisas som ett enda segment.

Koncernledningen följer upp driftresultatet och på tillgångssidan värdet på fastigheterna och investeringar. Finansieringen görs centralt och fördelas inte på segment.

Till följd av att bolaget och koncernen endast har en verksamhetsgren och att uppföljning sker per tillgång och inte per geografisk marknad upprättas ingen segmentsredovisning. Koncernen har inga större kunder.

Intäkter

Hyresintäkter

Hyresintäkter periodiseras linjärt över hyresperioden. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Hyresrabatter har i förekommande fall reducerat de redovisade intäkterna. Alla hyror faktureras i förskott.

Fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på tillträdesdagen om inte risker och förmåner förknippade med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle.

Utdelning

Erhållen utdelning redovisas som finansiell intäkt.

Ränteintäkter

Ränteintäkter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

Transaktion 09222115557490821633 Signerat SR, JP, ML, JN, LD

NOTER (TSEK)

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Aktuell och uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 20,6%. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapport över finansiell ställning/balansräkning. Förändringen av uppskjuten skatt som belöper på året redovisas i rapport över totalresultat/resultaträkning. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Verkligt värde fastställs genom oberoende externa värderingar. Värdeförändringar redovisas halvårsvis i koncernens rapport över totalresultatet. Löpande underhåll, reparationer och byte av mindre delar kostnadsförs i den period de uppkommer.

IFRS värderingshierarki är uppdelad i tre nivåer där det enligt nivå 1 finns noterade priser tillgängliga för identiska tillgångar på en aktiv marknad. Vid nivå 2 baseras värderingen inte uteslutande på observerbara priser utan justering krävs för den specifika tillgången. Vid värdering enligt nivå 3, icke observerbara inputs, finns inte identiska tillgångar utan värderingen baseras på uppskattningar och värderingstekniker. Samtliga förvaltningsfastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, dvs att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

Värderingsmetodik

Bolagets marknadsvärderingar är upprättade i enlighet med IVSC internationella värderingsstandard, nionde upplagan och Samhällsbyggarnas etiska regler. Metoden är en avkastningsbaserad kassaflödesmetod som innebär att fastighetens framtida betalningsströmmar analyseras. Intäkter och kostnader, risker och investeringsbehov och dess förändringar över tiden bedöms. En kalkyl omfattande en viss tid, normalt 5 eller 10 år, upprättas. Driftnettot för respektive år beräknas liksom restvärdet vid kalkylperiodens slut. Alla driftsnetton och restvärdet nuvärdesberäknas och summeras till fastighetens marknadsvärde.

Kalkylstart

Nuvärde av driftnetton
+ Nuvärde av restvärde
+ Värde av byggrätt
= Värde enligt avkastningsbaserad kassaflödeskalkyl

Metoden innebär att transaktioner av likvärdiga fastigheter analyseras. Köp av fastigheter med samma användning inom orten väljs i första hand. Om detta ger för få jämförelser kan även köp på andra orter analyseras. Ofta beräknas några nyckeltal för att få en enklare jämförelse. När det gäller bostadsfastigheter beräknas ofta priset per total area. En annan vanlig parameter är direktavkastningskravet. Detta beräknas utifrån ett uppskattat driftsnetto dividerat med köpeskillingen.

Värderingsparameter

Vid nyttjande av metoden är det viktigt att återspegla marknadens synsätt vid värdetidpunkten på värdegrundade parametrar som inflation, hyresutveckling, drift- och underhållskostnadsutveckling, vakansutveckling, kalkylränta, direktavkastningskrav mm. Direktavkastningskrav beräknas utifrån jämförbara transaktioner. Kalkylräntan är en produkt av inflation och direktavkastningskrav. Kalkylräntananvänds för nuvärdeberäkningen av driftnetton och restvärde. Direktavkastningskravet appliceras på sista årets driftnetto och ger restvärdet. Avkastningsberäkningen görs utan hänsyn till belåning. Kalkylräntekravet är således räntekravet på totalt kapital. Vi presenterar inga känslighetsanalyser specifikt kopplat till inflation, hyresutveckling eller driftskostnader. Vi bedömer att dessa faktorer främst påverkar driftnettot respektive avkastningskravet, känslighetsanalys för dessa framgår nedan i not 9. Se även känslighetsanalys för långsiktig vakans i not 9.

Nedskrivningar

Koncernens finansiella tillgångar omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid. Ingen IB/UB-analys har upprättats då Koncernen har låga hyresförluster, varför detta ej bedömts väsentligt.

Transaktion 09222115557490821633 Signerat SR, JP, ML, JN, LD

NOTER (TSEK)

Värderingen av förväntade kreditförluster för kundfordringar och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen. Bokfört värde motsvarar verkligt värde för samtliga finansiella instrument.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Verkligt värde bedöms motsvara bokförda värden

Likvida medel
Som likvida medel klassificeras kassa och tillgodohavanden i bank. Redovisning sker till nominellt värde.

Kundfordringar
Koncernen innehar kundfordringarna i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden och värderar de därför vid efterföljande redovisningstidpunkter till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas som driftkostnad.

Leverantörsskulder
Leverantörsskulders förväntade löptid är kort, varför skulden redovisats till nominellt belopp.

Övriga finansiella skulder
Långfristiga räntebärande skulder och kortfristiga räntebärande skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Räntekostnader kostnadsförs normalt löpande i resultaträkningen, förutom i de fall när räntekostnaden kan hänförs till ny-, till-, eller ombyggnader. Pantbrevs kostnader inräknas i anskaffningsvärdet för fastigheten i de fall pantbrevsutgiften bedöms uppfylla tillgångskriterierna i IAS 40. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än ett år.

Leasing
För alla leasingavtal redovisas en tillgång och en skuld, med tillhörande redovisning av kostnader för avskrivning och ränta. Coeli Fastighet II AB har en leasad tomträtt.

Eventualförpliktelser
Med eventualförpliktelser avses ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Finansiell riskhantering
Bolaget ska ha en stark finansiell ställning, och balansen mellan eget kapital och lånat kapital är viktig för företaget.

Finansierings- och likviditetsrisk
Finansierings- och likviditetsrisk definieras som det lånebehov som kan täckas i ett ansträngt marknadsläge. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning. Bolagets likviditetsrisk består i att koncernen kan sakna likvida medel för betalning av sina åtaganden. För att begränsa likviditetsrisken har bolaget ett kassakrav. Likviditetsplaneringen används för att hantera likviditetsrisken och kostnaderna för koncernen. Målsättningen är att koncernen ska kunna klara sina finansiella åtaganden i uppgångar såväl som nedgångar utan betydande oförutsebara kostnader och utan att riskera koncernens rykte. Likviditetsriskerna hanteras centralt för hela koncernen. Den externa finansiering som koncernen har är villkorad av ett antal nyckeltalskopplade kovenanter. Bolaget bevakar nyckeltalen löpande för att säkerställa att dessa uppfylls. Koncernen har inte brutit mot dessa nyckeltalskopplade kovenanter under 2022.

Marknadsrisk
Marknadsrisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisker indelas av IFRS i tre typer; valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. De marknadsrisker som främst påverkar koncernen utgörs av ränterisker. Koncernens exponering mot valutarisk eller andra prisrisker bedöms som ej väsentlig.

Ränterisk
Bolagets låneavtal har förfallodatum mellan 2023-02-28 och 2025-03-30. Per den 31 december 2022 uppgick koncernens egna kapital till 435 056 TSEK. Koncernens räntebärande skulder uppgick till 449 182 TSEK motsvarande en belåningsgrad om 51%. Räntan på banklånen är rörliga för närvarande.

Transaktion 09222115557490822163 Signerat SR, JP, ML, JN, LD

NOTER (TSEK)

Räntesatsen bestäms av kreditgivaren med hänsyn till bland annat det allmänna ränteläget, kostnader för upplåning och kapitaltäckning samt de övriga grunder kreditgivaren vid varje tid tillämpar denna typ av kredit. Den genomsnittliga räntan på Bolagets externa låneskulder uppgick per den 31 december 2021 till 4,4%. Bolaget har antagit en finanspolicy som innehåller riktlinjer för finansiering, likviditet och kredithantering.

Känslighetsanalys räntekostnader		**Effekt kassaflöde TSEK**	
Ränteuppgång, procent	**2022**	**2023**	**2024**
1,0%	4 492	4 428	4 364
1,5%	6 738	6 641	6 546
2,0%	8 984	8 855	8 729
2,5%	11 230	11 069	10 911
3,0%	13 475	13 283	13 093
3,5%	15 721	15 497	15 275
4,0%	17 967	17 710	17 457
4,5%	20 213	19 924	19 639
5,0%	22 459	22 138	21 821

REDOVISNINGSPRINCIPER MODERBOLAG

Årsredovisning har upprättats i enlighet med ÅRL och RFR 2.

Anteciperade utdelningar

Anteciperad utdelning från dotterföretag redovisas i de fall moderföretaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderföretaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderföretaget publicerat sina rapporter.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag

Koncernbidrag inom koncernen redovisas enligt alternativregeln, dvs att såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutdisposition.

Aktieägartillskott

Lämnade aktieägartillskott aktiveras i aktier och andelar hos givaren, efter beaktande av eventuellt nedskrivningsbehov.

Aktier i dotterbolag

Aktier i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Erhållna utdelningar redovisas som finansiella intäkter.

Finansiella instrument och säkringsredovisning

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument och säkringsredovisning i IAS 39/IFRS 9 i moderbolaget som juridisk person.

Finansiella garantier

I förekommande fall består moderbolagets finansiella garantiavtal i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget an av Rådet för finansiell rapportering tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna i IAS 39.

Lättnadsregeln avser avser finasiella garantiavtal utställda till förmån för dotterföretag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalningen sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

NOT 2 - FÖRVALTNINGSAVGIFTER

Bolaget har ett uppdragsavtal med Coeli Asset Management AB som innehar AIFM-tillstånd. Avtalet innebär att Coeli Asset Management har rätt till en årlig förvaltningsavgift om 0,8 procent (exklusive moms) som fram till sista emissionens avslut beräknas på emitterad volym, och därefter på det totala fastighetsvärdet. Under 2022 uppgick förvaltningsagiften till 6 209 (3 635) TSEK. Coeli Asset Management AB har även rätt till en årlig AIF-avgift för risk, regelefterlevnad mm om 0,2 procent (exklusive moms) på den emitterade volymen. Under 2022 uppgick AIF-avgiften till 600 (800) TSEK.

Transaktion 09222115557490821633 Signerat SR, JP, ML, JN, LD

NOTER (TSEK)

NOT 3 - ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Koncernen		
Driftskostnader	-6 569	-3 599
Fastighetsförvaltningskostnader	-2 307	-2 018
Konsultarvoden	-1 813	-1 364
Revision	-1 690	-981
Övriga administrativa kostnader	-275	-2 849
Övrigt	-2 326	-485
Summa	**-14 980**	**-11 296**
Moderbolaget	-1 009	-616
Revision	-	-542
Konsultarvoden	-82	-80
Börskostnader	-13 402	-8 165
Vidarefakturerade koncerninterna kostnader	-	-430
Övrigt	**-14 493**	**-9 833**

NOT 4 - ERSÄTTNING TILL REVISORER

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
	Koncernen		*Moderbolaget*	
Revisionsuppdrag	-801	-829	-428	-616
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-80	-95	-35	-
Skatterådgivning	-98	-57	-98	-
Värderingstjänster	-	-	-	-
Övriga tjänster	-	-	-	-
Summa	**-979**	**-981**	**-561**	**-616**

Under räkenskapsåret 2022 har ersättningen till PwC uppgått till totalt 979 (981) TSEK.

NOT 5 - PERSONALKOSTNADER

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Koncernen och moderbolaget		
Styrelsearvoden	-173	-251
Lagstadgade sociala avgifter	-55	-79
	-228	**-330**

Ersättningar till ledande befattningshavare

Ersättningar och övriga förmåner 2022	Grundlön/ styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensions-kostnad	Aktierelaterade ersättningar	Övriga ersättningar	Summa
Styrelsens ordförande Helena Liljedahl	125	-	-	-	-	**125**
Styrelsens ordförande Stefan Renno	-	-	-	-	-	**-**
Styrelseledamot Jan Nordström	48	-	-	-	-	**48**
Styrelseledamot Mikael Larsson	-	-	-	-	-	**-**
Styrelseledamot & VD Jakob Pettersson	-	-	-	-	-	**-**
Ledande befattningshavare (1 person)	-	-	-	-	-	**-**
Summa	**173**	**0**	**0**	**0**	**0**	**173**

Ersättningar och övriga förmåner 2021	Grundlön/ styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensions-kostnad	Aktierelaterade ersättningar	Övriga ersättningar	Summa
Styrelsens ordförande Helena Liljedahl	125	-	-	-	-	**125**
Styrelseledamot Jan Nordström	47	-	-	-	-	**47**
Styrelseledamot Mikael Larsson	-	-	-	-	-	**-**
Verkställande direktören	-	-	-	-	-	**-**
Ledande befattningshavare (1 person)	-	-	-	-	-	**-**
Summa	**172**	**0**	**0**	**0**	**0**	**172**

Transaktion 09222115557490822163 Signerat SR, JP, ML, JN, LD

NOTER (TSEK)

Bolagets verkställande direktör och ledande befattningshavare får sin grundlön från övriga bolag inom Coelikoncernen som inte ingår i Coeli Fastighet II AB-koncernen. Jan Nordström som är styrelseledamot i Bolaget fakturerar Bolaget löpande för konsultuppdrag avseende fastighetsrådgivning från sitt bolag J.N Bygg AB. Under 2022 har Jan Nordström fakturerat koncernen 13 (26) och moderbolaget 0 (0) TSEK. Det finns inte några anställda i bolaget.

Bolagsstämman 2022 beslutade om ett arvode om 125 000 TSEK till styrelsens ordförande samt ett prisbasbelopp till styrelseledamot Jan Nordström. Inget arvode för styrelsearbete föreslås utgå till Mikael Larsson.

NOT 6 - FINANSIELLA INTÄKTER	**2022-01-01 2022-12-31**	**2021-01-01 2021-12-31**	**2022-01-01 2022-12-31**	**2021-01-01 2021-12-31**
	Koncernen		*Moderbolaget*	
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	6 890	6 044
Ränteintäkter	-	2	-	-
Övriga finansiella intäkter	16	6	4	-
Summa	**16**	**8**	**6 894**	**6 044**

NOT 7 - FINANSIELLA KOSTNADER	**2022-01-01 2022-12-31**	**2021-01-01 2021-12-31**	**2022-01-01 2022-12-31**	**2021-01-01 2021-12-31**
	Koncernen		*Moderbolaget*	
Räntekostnader till kreditinstitut	-19 672	-8 714	-1 623	-1 623
Övriga räntekostnader	-11	-6	-	-
Lånekostnader	-877	-222	-	-
Tomträttsavgäld	-140	-	-	-
Övriga finansiella kostnader	-1 597	-1 879	-79	-79
Summa	**-22 297**	**-10 821**	**-1 702**	**-1 702**

NOT 8 - SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT / UPPSKJUTEN SKATTESKULD	**2022-01-01 2022-12-31**	**2021-01-01 2021-12-31**	**2022-01-01 2022-12-31**	**2021-01-01 2021-12-31**
Koncern	*Koncernen*		*Moderbolaget*	
Aktuell skatt	-1 197	-1 933	-	-
Aktuell skatt, hänförlig till tidigare år	138		-	-
Uppskjuten skatt, temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-5 158	-13 067		
Uppskjuten skatt, avseende aktiverade underskottsavdrag	-334	-	-	-
Summa	**-6 551**	**-15 000**	**-**	**-**
Avstämning av redovisad skatt				
Resultat före skatt	9 445	57 106	2 600	-11 008
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	-1 946	-11 764	-536	2 268
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	-218	-1 013	-643	-3 162
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag samt tidigare ej aktiverade underskott	-31	-	-334	-
Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader	-741	-2 223	-	-
Skatteeffekt ej avdragsgilla räntekostnader för vilken ingen redovisad uppskjuten skattefordran redovisats	-3 614	-	-	-
Skatteeffekt, kvittning räntenetto	-	-	1 179	894
Effekt av ändrad skattesats	-	-	-	-
Redovisad effektiv skatt	**-6 551**	**-15 000**	**-334**	**-**
Uppskjuten skattefordran				
Avseende aktiverade underskottsavdrag	1 038	1 372	1 038	1 372
Avseende värdeförändring fastighet	-24 504	-19 067	-	-
Avseende obeskattade reserver	-673	-953	-	-
Summa	**-24 139**	**-18 648**	**1 038**	**1 372**

Per balansdagen uppgår koncernens ackumulerade skattemässiga underskott till 5 898 (7 146) TSEK.

Transaktion 09222115555490822633 Signerat SR, JP, ML, JN, LD

NOTER (TSEK)

NOT 9 - FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastighet	Kommun	Bolag	Tillträde	Yta
Söderby 1:816	Haninge	Coeli Söderby AB	2019-11-15	906
Runö 7:145	Österåker	Runö Hamn AB	2020-04-06	3 064
Viby 19:16	Upplands-Bro	Viby Byggförvaltning AB	2020-05-05	2 770
Filtret 5	Borås	Fastighetsaktiebolaget Filtret 5	2020-07-13	2 540
Kärrliljan 1	Stockholm	Fastighetsaktiebolaget Kärrliljan 1	2020-07-13	2 340
Sicklaön 73:116	Nacka	Ektorpsrondellen Fastighets AB	2020-09-07	3 845
Tennet 4	Tyresö	Coeli Tyresö AB	2020-09-30	2 966
Tennet 3	Tyresö	Coeli Tyresö 3 AB	2021-02-26	1 215
Tennet 8	Tyresö	Tennet 8 i Tyresö AB	2021-04-12	1 694
Kviberg 3:5	Göteborg	PVJA Fastighets AB	2021-04-29	1 900
Grönsakshandlaren 4	Malmö	Coeli Grönsakshandlaren AB	2021-07-01	12 278
Veddesta 1:15	Järfälla	Coeli Beta III Holding 4 AB	2021-11-04	1 046
Mandelblomman 9	Stockholm	VK Projektfastigheter AB	2022-02-24	1 598
Blixtlåset 1	Stockholm	Coeli Blixtlåset 1 AB	2022-05-20	1 058
Lunden 15	Stockholm	AB Mjölnerstigen	2022-07-01	3 914
Gunhild 6	Stockholm	AB Skogsängsvägen 59	2022-07-01	5 950

Fastigheterna har en total area om ca 51 700 kvm. Bolaget kommer under innehavsperioden förädla fastigheterna genom att fokusera på ökad lönsamhet. Förvärven har främst finansierats genom eget kapital.

Koncernen	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ingående balans	**713 950**	**339 500**
Förvärv	152 827	319 234
Värdeförändring	15 123	55 216
Utgående balans	**881 900**	**713 950**

Per 2022-12-31 har externt värderingsutlåtande inhämtats för fastigheterna Kärrliljan 1, Runö 7:145, Sicklaön 7:145, Söderby 1:816, Tennet 4, Veddesta 1:15 och Viby 19:16 då dessa förvärvades innan 2022. Även Filtret, Tennet 3, Tennet 8, Kviberg 3:5 och Grönsakshandlaren förvärvades innan 2022 men för dessa fastigheter genomfördes värderingar runt halvårsskiftet 2022 vilken därmed än mindre än 12 månader gammal och har använts som underlag även per 2022-12-31. Övriga fastigheter som förvärvades under 2022 har i enlighet med bolagets värderingspolicy värderats till förvärvspriset då bolaget bedömt att det inte heller föreligger någon väsentlig värdeförändring på dessa fastigheter. I vissa fall inkluderar värderingsutlåtandet en bedömning av värdet av framtida byggrätter. Detta görs för de fastigheter där planarbetet har kommit så långt att en förändrad markanvändning bedöms som sannolik. Värderaren gör en bedömning av den återstående planrisken och reducerar sedan det fulla byggrättsvärdet med denna risk.

Koncernen	**2022-01-01 2022-12-31**	**2021-01-01 2021-12-31**
Hyresintäkter	40 049	27 905
Driftskostnader	-6 570	-3 342
Driftnetto	**33 479**	**24 563**

Se not 1 för värderingsmetodik och värderingsparametrar.

Bolaget redovisar sitt fastighetsbestånd till verkligt värde vilket för fastigheter har samma innebörd som marknadsvärde. Alla värdeförändringar är orealiserade och redovisas i resultaträkningen. Samtliga orealiserade värdeförändringar är hänförliga till fastigheter som ägs vid utgången av perioden.

Känslighetsanalys

Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Bolagets bedömda löpande intjäningsförmåga per 31 december 2021 skulle en förändring om 5 procent av driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 44,1 (35,7) mkr uppåt respektive nedåt. En förskjutning uppåt eller nedåt med 0,5 procentenheter av marknadens direktavkastningskrav skulle på motsvarande sätt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 67,8 (54,9) mkr uppåt och 80,1 (64,9) mkr nedåt. Ett avkastningskrav om 6 procent har använts vid beräkning av denna känslighetsanalys.

Förändring av driftnetto, 2022

	Förändring driftnetto %					
		-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
Förändring av-kastningskrav %	-0,50%	32 073	56 127	80 182	104 236	128 291
	-0,25%	-7 670	15 339	38 348	61 357	84 365
	0,00%	-44 100	-22 050	0	22 050	44 100
	0,25%	-77 616	-56 448	-35 280	-114 112	7 056

Förändring av driftnetto, 2021

	Förändring driftnetto %					
		-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
Förändring av-kastningskrav %	-0,50%	25 962	45 433	64 905	84 376	103 847
	-0,25%	-6 208	12 417	31 041	49 666	68 291
	0,00%	-35 698	-17 849	0	17 849	35 698
	0,25%	-62 828	-45 693	-28 558	-11 423	5 712
	0,50%	-87 871	-71 395	-54 919	-38 443	-21 968

Förändringar i långsiktig vakans påverkar fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Bolagets bedömda löpande intjäningsförmåga per 31 december 2022 skulle en förändring om 5 procent av den långsiktiga vakansen uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 73,5 mkr uppåt respektive nedåt. Ett avkastningskrav om 6 procent har använts vid beräkning av denna känslighetsanalys (hyresintäkter 10 procent och driftskostnader minus 4 procent).

Förändring av långsiktig vakans, 2022

Förändring långsiktig vakans %				
-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
808 500	845 250	882 000	918 750	955 500

NOT 10 - AKTIER OCH ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärde	16 687	1 701
Investeringar	62	36
Aktieägartillskott	15 080	14 950
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**31 829**	**16 687**
Ingående nedskrivningar	-15 401	-51
Årets nedskrivningar	-3 123	-15 350
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-18 524**	**-15 401**
Bokfört värde	**13 305**	**1 286**

Dotterbolag	**Org nr**	**Säte**	**Andel %**	**Antal aktier**	**Eget kapital**	**Bokfört värde**
Coeli Beta I AB	559210-6495	Stockholm	100	50 000	1 277	5 600
Coeli Beta II AB	559210-6487	Stockholm	100	50 000	4 615	7 480
Coeli Beta III AB	559288-0693	Stockholm	100	50 000	43	161
Coeli Beta IV AB	559385-2469	Stockholm	100	50 000	41	64

Transaktion 09222115557490821633 Signerat SR, JP, ML, JN, LD

NOTER (TSEK)

Indirekt ägda bolag	Org nr	Säte	Andel %	Antal aktier
Runö Hamn AB	559150-8469	Stockholm	100	50 000
Coeli Söderby AB	556655-6212	Stockholm	100	1 000
Viby Byggförvaltning AB	556604-8715	Stockholm	100	1 000
Fastighetsaktiebolaget Filtret 5	556862-9678	Stockholm	100	500
Fastighetsaktiebolaget Kärrliljan 1	556068-6460	Stockholm	100	1 000
Ektorpsrondellen Fastighets AB	556875-0151	Stockholm	100	500
Coeli Tyresö AB	559261-3037	Stockholm	100	25 000
Coeli Tyresö 3 AB	556967-1810	Stockholm	100	500
Tennet 8 i Tyresö AB	556683-3447	Stockholm	100	1 000
PVJA Fastighets AB	559303-5487	Stockholm	100	250
Coeli Grönsakshandlaren AB	556375-4463	Stockholm	100	150
Kärrliljan Holding 1 AB	559261-2872	Stockholm	100	25 000
Filtret Holding 5 AB	559261-2880	Stockholm	100	25 000
Coeli Beta III Holding 1 AB	559319-6057	Stockholm	100	25 000
Coeli Beta III Holding 2 AB	559319-6065	Stockholm	100	25 000
Coeli Beta III Holding 3 AB	559319-6073	Stockholm	100	25 000
Coeli Beta III Holding 4 AB	559319-6081	Stockholm	100	25 000
Tennet 8 i Tyresö Holding AB	559342-5829	Stockholm	100	25 000
Ektorpsrondellen Holding AB	559342-5811	Stockholm	100	25 000
Coeli Beta ID Holding 5 AB	559342-5803	Stockholm	100	25 000
Coeli Beta III Holding 6 AB	559342-5795	Stockholm	100	25 000
Coeli Söderby Holding AB	559347-2201	Stockholm	100	25 000
Coeli Tyresö 3 Holding AB	559347-2151	Stockholm	100	25 000
Runö Hamn Holding AB	559347-2169	Stockholm	100	25 000
Viby Holding AB	559347-2136	Stockholm	100	25 000
PVJA Fastighets Holding AB	559347-2193	Stockholm	100	25 000
Coeli Tyresö Holding AB	559347-2185	Stockholm	100	25 000
Coeli Beta III Holding 4.4. AB	559347-2177	Stockholm	100	25 000
VK Projektfastigheter AB	559159-7462	Stockholm	100	50 000
Coeli Blixtlåset 1 AB	559368-9762	Stockholm	100	500
AB Mjölnerstigen	559275-2421	Stockholm	100	1 000
AB Skogängsvägen 59	559153-8482	Stockholm	100	1 000
Coeli Beta IV Holding 1 AB	559385-2451	Stockholm	100	25 000
Coeli Beta IV Holding 1.1 AB	559385-2394	Stockholm	100	25 000
Coeli Beta III Holding 6.6 AB	559385-2477	Stockholm	100	25 000
Coeli Beta IV Holding 2 AB	559360-1981	Stockholm	100	25 000
Coeli Beta IV Holding 2.1 AB	559360-1874	Stockholm	100	25 000
Coeli Beta IV Holding 3 AB	559360-1999	Stockholm	100	25 000
Coeli Beta IV Holding 3.1 AB	559381-1770	Stockholm	100	25 000
Coeli Beta IV Holding 4 AB	559360-2005	Stockholm	100	25 000
Coeli Beta IV Holding 4.1 AB	559384-1124	Stockholm	100	25 000

NOT 11 - FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG	2022-12-31	2021-12-31
Moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärde	**487 946**	**328 321**
Tillkommande poster	279 606	389 376
Avgående poster	-235 270	-289 751
Bokfört värde	**532 282**	**487 946**

Transaktion 09222115557490821633 Signerat SR, JP, ML, JN, LD

NOTER (TSEK)

NOT 12 - ÖVRIGA KORTFRISTIGA PLACERINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen och moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärde	6 680	**54 374**
Tillkommande poster	-	-
Avgående poster	-6 680	-47 694
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**6 680**
Ingående orealiserad värdeförändring	263	**967**
Årets orealiserade värdeförändring	263	-704
Utgående orealiserad värdeförändring	**0**	**263**
Bokfört värde	**0**	**6 943**
Bokfört värde per fond		
Coeli Likviditetsstrategi	0	6 943

NOT 13 - FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Förutbetald försäkring	214	2
Övriga förutbetalda kostnader	391	66
Summa	**605**	**68**
Upplupen koncernintern intäkt	-	2 739
Övriga förutbetalda kostnader	**391**	**-**
Summa	**391**	**2 739**

NOT 14 - LIKVIDA MEDEL	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Banktillgodohavanden	34 187	69 007
Summa	**34 187**	**69 007**
Moderbolaget		
Banktillgodohavanden	626	194
Summa	**626**	**194**

NOT 15 - LEASINGAVTAL

Leasegivare

Förvaltningsfastigheterna leasas till hyresgäster under operationella leasingavtal med månatliga hyresbetalningar. Leasingbetalningar för vissa kontrakt inkluderar KPI-höjningar, men det finns inga andra rörliga leasingbetalningar som beror på ett index eller en ränta. Om det anses nödvändigt för att minska kreditrisken kan koncernen få bankgarantier under leasingperioden.

Även om koncernen exponeras för förändringar i restvärdet i slutet av de nuvarande leasingavtalen ingår koncernen vanligtvis nya operationella leasingavtal och kommer därför inte omedelbart att realisera någon minskning av restvärdet i slutet av dessa leasingavtal. Förväntningarna på framtida restvärden återspeglas i fastigheternas verkliga värde.

Minimileaseavgifter som ska erhållas avseende förvaltningsfastigheter är enligt följande:

Löper till och med:	**2022-12-31**
2023	3 733
2024	4 854
2025	3 027
2026	7 965
2027	1 374
2028 och senare	14 738

Transaktion 09222115557490821633 Signerat SR, JP, ML, JN, LD

NOTER (TSEK)

Leasetagare
Leasetagare ska redovisa hyresavtal i balansräkningen. Av koncernens leasingavtal får hanteringen av tomträttsgälder störst betydelse. Per 31 december 2022 uppgår leasingskulden till 4,3 MSEK. En motsvarande nyttjanderättstillgång är upptagen i balansräkningen. Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad. Årskostnaden för tomträttsavgälder uppgår per 31 december 2022 till 0,14 MSEK. Nyttjanderätterna har diskonterats med en genomsnittlig ränta om 3,25 %. Utöver tomträttsavtal är Bolaget endast leasetagare i begränsad omfattning vilket inte har någon väsentlig påverkan på rapport över totalresultat eller rapport över finansiell ställning

NOT 16 - EGET KAPITAL

Aktier och ägande Aktiekapitalet i bolaget uppgick per 31 december 2022 till 2 079 900 SEK, fördelat enligt följande:

	Antal	Kvotvärde
Preferensaktier P1	500 000 st	1 SEK
Preferensaktier P2	1 579 900 st	1 SEK

Preferensaktier P1: Varje Preferensaktie P1 är berättigad till 10 röster.

Preferensaktier P2: Med undantag för utdelning till preferensaktier P1 skall innehavare av preferensaktier P2 genom utdelning eller när bolaget likvideras, med företräde framför innehavare av preferensaktier P1, ha rätt till ett belopp motsvarande vad som totalt har betalats för preferensaktier P2, uppräknat med fem (5) procent per år från den 1 januari 2019 till dess att full återbetalning skett av Preferensbelopp P2 genom utdelning eller i samband med att bolaget likvideras. För det fall utdelning till preferensaktier P2 sker med visst belopp under tiden fram till det att bolaget likvideras skall det belopp som ligger till grund för uppräkning med fem (5) procent minskas med motsvarande belopp från tidpunkten för utdelning. Efter ovanstående fördelning av tillgångarna skall innehavare av preferensaktier P1 ha rätt till ett belopp motsvarande vad som inbetalats för preferensaktier P1. Eventuella tillgångar därutöver skall fördelas med trettio (30) procent till innehavare av preferensaktie P1 och med sjuttio (70) procent till innehavare av preferensaktie P2.

Koncernen
Övrigt tillskjutet kapital
Avser eget kapital som är tillskjutet från ägarna. Här ingår överkurser som betalats i samband med emissioner.

Moderbolaget
Fritt eget kapital
Följande fonder utgör tillsammans med årets resultat fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

Överkursfond
När aktier emitteras till överkurs, det vill säga för aktierna ska betalas mer än aktiernas kvotvärde, ska ett belopp motsvarande det erhållna beloppet utöver aktiernas kvotvärde, föras till överkursfonden.

Balanserade vinstmedel
Balanserade vinstmedel utgörs av föregående års balanserade vinstmedel och resultat efter avdrag under året lämnad utdelning.

INGÅENDE REDOVISAT AKTIEKAPITAL 2018-10-02

Händelser räkenskapsåret 2018-2022	Registrering bolagsverket	Antal P1 aktier	Antal P2 aktier	Akitekapital SEK	Emission enligt prospekt
Nyemission Preferensaktier P1	2018-10-02	50 000	-	50 000	Emission AB
Nyemission Preferensaktier P1	2018-10-02	450 000	-	450 000	Emission publ. AB
Nyemission Preferensaktier P2	2019-04-08	-	425 920	425 920	Emission 1
Nyemission Preferensaktier P2	2019-07-12	-	248 300	248 300	Emission 2
Nyemission Preferensaktier P2	2020-03-23	-	905 680	905 680	Emission 3
UTGÅENDE REDOVISAT AKTIEKAPITAL 2022-12-31				**2 079 900**	

Rösträtter och aktiekapitalandelar

Aktieslag	Rösteantal	Antal aktier	Totalt antal röster	Andel av röster	Kapitalandel
Preferensaktier P1	10	500 000	5 000 000	76%	24%
Preferensaktier P2	1	1 579 900	1 579 900	24%	76%
		2 079 900	**6 579 900**	**100%**	**100%**

Transaktion 09222115557490822163 3 Signerat SR, JP, ME, JN, ED

NOTER (TSEK)

NOT 17 - SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Ingående fastighetslån	**326 936**	**27 471**
Upplåning	149 026	303 210
Amortering	-26 780	-3 745
Utgående fastighetslån	**449 182**	**326 936**
Förfaller inom 1 år	224 584	22 012
Förfaller senare än 1 men inom 5 år	224 598	304 924
	449 182	**326 936**

Belåning av fastigheterna har gjorts genom Collector, Handelsbanken, Svea Ekonomi och Swedbank. Belåningsgraden uppgår till ca 51% av marknadsvärdet med en genomsnittlig ränta uppgående till 5,8%. Lånen förfaller mellan 2023-02-28 och 2025-03-30. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av skulder till kreditinstitut 224 584 TSEK. Lånen som förfaller inom 1 år, avses att förlängas.

För vissa av lånen finns krav på att fonden ska upprätthålla en räntetäckningsgrad på minst 1,5 (driftnetto/finansnetto) samt att fondens belåningsgrad ej får överstiga 70% mot aktuell värdering. Dessa krav har uppfyllts under räkenskapsåret 2022.

NOT 18 - SKULDER HOS KONCERNFÖRETAG	2022-12-31	2021-12-31
Moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärde	**120 728**	**-**
Tillkommande poster	189 839	120 728
Avgående poster	-84 757	-
Bokfört värde	**225 810**	**120 728**

NOT 19 - UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Upplupna styrelsearvoden och revision	116	392
Förutbetalda hyresintäkter	2 961	5 816
Upplupna räntekostnader	3 123	2 530
Upplupna förvaltningsavgifter	1 829	1 644
Övrigt	2 972	1 460
Summa	**11 001**	**11 842**
Moderbolaget		
Upplupna styrelsearvoden och revision	116	392
Upplupna förvaltningsavgifter	200	200
Övrigt	2 547	2 175
Summa	**2 863**	**2 767**

Transaktion 09222115557490821633 Signerat SR, JP, ML, JN, ID

NOTER (TSEK)

NOT 20 - STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
Koncernen		
Fastighetspant	374 292	246 630
	374 292	**246 630**
Moderbolaget		
Borgen till förmån för dotterbolag	449 182	326 936
	449 182	**326 936**

Samtliga säkerheter är ställda som säkerhet för skuld till kreditinstitut.

NOT 21 - LIKVIDITETSRISK

Koncernen **Avtalsenliga löptider för finansiella skulder per 2022-12-31**	**Mindre än 6 månader**	**Mellan 6 och tolv månader**	**Mellan 1 och 5 år**	**Mer ån 5 år**	**Summa avtalsenliga kassaflöden**	**Redovisat värde fordringar/skulder**
Finansiella skulder (exkl derivat)						
Leverantörsskulder	970	-	-	-	970	970
Upplåning	44 609	179 533	225 040	-	449 182	449 182
Räntor	12 417	9 492	6 740	-	28 648	-
Summa finansiella skulder	**57 996**	**189 025**	**231 779**	**-**	**478 800**	**450 152**

Koncernen **Avtalsenliga löptider för finansiella skulder per 2021-12-31**						
Finansiella skulder (exkl derivat)						
Leverantörsskulder	1 618	-	-	-	1 618	1618
Upplåning	3 306	18 706	305 891	-	327 903	326 936
Räntor	7 201	7 127	14 474	-	28 802	-
Summa finansiella skulder	**12 125**	**25 833**	**320 365**	**-**	**358 323**	**328 554**

Transaktion 09222115557490824633 Signerat SR, JP, ML, JN, LD

NOTER (TSEK)

NOT 22 - RESULTAT PER AKTIE

Med bolagets resultat avses Bolagets resultat dividerat med antalet utestående Preferensaktie P2. Bolaget har inga utestående stamaktier varför beräkning sker med Preferensaktier P2. Preferensaktier P1 har för närvarande inget substansvärde, vilket kan komma att förändras i framtiden.

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernens resultat, SEK	2 894 706	42 105 869
Preferensaktier P2	1 579 900	1 579 900
Resultat per aktie	**1,83**	**26,65**

NOT 23 - NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

De transaktioner med närstående som skett under räkenskapsåret är baserade på de förvaltnings- och administrationsavtal som bolaget har ingått med Coeli Asset Management AB och Coeli Investment Management. Avtalen innebär att Coeli Asset Management AB har rätt till en årlig förvaltningsavgift om 0,8 procent (exklusive moms) som fram till sista emissionens avslut beräknas på emitterad volym, och därefter på det totala fastighetsvärdet respektive en årlig administrationsavgift om 0,2% (exklusive moms) på den totala emitterade volymen. Gällande placering av överskottslikviditet har bolaget avtal med Coeli Asset Management AB som innebär att bolaget får all fast förvaltningsavgift återbetald vid placering i Coeli Asset Management AB:s fonder. Avtalet med Coeli Investment Management avser löpande driftstjänster. Coeli Investment Management har rätt till en årlig avgift på 0,3% (exklusive moms) på den totala emitterade volymen.

Koncernen har även haft löpande driftstjänster som har fakturerats från andra närstående bolag inom Coeli sfären. Samtliga transaktioner har skett på marknadsmässiga villkor.

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Coeli Asset Management AB	7 009	4 435
Coeli Investment Management AB	1 200	1 200
JGN Bygg & Projekt AB - bolag ägt av styrelseledamot Jan Nordström	13	26
	8 222	**5 661**

	2022-12-31	2021-12-31
Moderbolaget		
Coeli Asset Management AB	7 009	800
Coeli Investment Management AB	-	-
	7 009	**800**

Moderbolaget faktureras för samtliga förvaltnings- och administrationsavgifter från Coeli-koncernen. Förvaltningsavgifterna allokeras därefter vidare till dotterbolagen, varför endast en del av dessa kostnader framgår i moderbolagets resultaträkning.

NOT 24 - SÄRSKILDA UPPLYSNINGAR FÖR ALTERNATIVA INVESTERINGSFONDER

Enligt lagen (2013:528) om förvaltare av alternativa investeringsfonder ska vissa upplysningar lämnas för alternativa investeringsfonder.

Coeli Fastighet II AB har ett uppdragsavtal med Coeli Asset Management AB, som innehar AIFM-tillstånd. Coeli Asset Management AB (org. nr 556608-7648) står under Finansinspektionens tillsyn.

För information om ersättningspolicy och ersättning som betalats ut under året till särskild reglerad personal, se upplysningar i årsredovisning för Coeli Asset Management AB (org. nr 556608-7648) hemsida www.coeli.se. För att ta del av fondbolagens årsredovisningar vänligen besök fondbolagets hemsida alternativt kontakta Coeli Asset Management AB på info@coeli.se eller +46 (0) 8 506 223 00.

Transaktion 09222115557490821633 Signerat SR, JP, ML, JN, LD

NOTER (TSEK)

NOT 25 - AVSTÄMNING AV NETTOKASSA	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Nedan analyseras nettokassan och förändringar för den presenterade perioden.		
Likvida medel	34 187	69 007
Övriga kortfristiga placeringar - förfaller efter ett år	-	6 943
Bruttoskuld - förfaller inom ett år	-224 584	-22 012
Bruttoskuld - förfaller efter ett år	-224 598	-304 924
Nettokassa	**-414 995**	**-250 986**

	ÖVRIGA TILLGÅNGAR	SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
	Likvida medel	Låneskulder som förfaller efter 1 år	Låneskulder som förfaller inom 1 år	Summa
Nettokassa 2021-01-01	**82 951**	-	**-27 471**	**55 480**
Kassaflöde	41 397	-304 924	5 459	**-258 068**
Övriga ej kassapåverkande poster	-48 398	-	-	**-48 398**
Nettokassa 2021-12-31	**75 950**	**-304 924**	**-22 012**	**250 986**
Nettokassa 2022-01-01	**75 950**	**-304 924**	**-22 012**	**-250 986**
Kassaflöde	-34 820	80 326	-202 572	**-157 066**
Övriga ej kassapåverkande poster	-6 943	-	-	**-6 943**
Nettokassa 2022-12-31	**34 187**	**-224 598**	**-224 584**	**-414 995**

NOT 26 - FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV BOLAGETS RESULTAT	2022-12-31
Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel i SEK	
fritt eget kapital	376 070 004
årets resultat	2 267 510
	378 337 513
disponeras så att	
i ny räkning överföres	**378 337 513**

NOT 27 - VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Lånet hos Swedbank för Kärrliljan på belopp 19,8mkr som hade förfallodatum i februari 2023, har förlängts till 2025-02-28. Den 30:onde mars 2023 såldes bolaget Fastighetsaktiebolaget Filtret 5, till ett belopp på 42,5mkr. Utöver detta har inga väsentliga händelser inträffat i koncernen efter räkenskapsårets slut.

Transaktion 09222115557490821633 Signerat SR, JP, ML, JN, LD

NOTER (TSEK)

Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har urättats 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 respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Styrelsen och verkställande direktören vill härmed avge årsredovisningen med tillhörande finansiell ställning för koncernen och moderbolag för fastställelse på årsstämman.

Stockholm 2023-04-14

Stefan Renno
Ordförande

Jakob Pettersson
VD

Mikael Larsson
Styrelseledamot

Jan Nordström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-04-14

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Leonard Daun
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115555490824633 Signerat SR, JP, ML, JN, LD

DEFINITIONER

Användande av nyckeltal ej definierade i IFRS.
Bolaget tillämpar bolaget ESMAs (European Securities and Markets Authority– Den Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten) riktlinjer för alternativa nyckeltal, Alternative Performance Measures). Ett alternativt nyckeltal är ett finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning eller kassaflöde som inte är definierat eller specificerat i IFRS. Definitionerna av i delårsrapporten använda nyckeltal är sammanställda nedan."

Driftnetto
Hyresintäkter minus drift- och underhållskostnader och fastighetsskatt. Driftnetto mäter fastigheternas överskott från fastighetsverksamheten, och är ett nyckeltal som används för intern lönsamhetsuppföljning.

Direktavkastning
Koncernens driftnetto dividerat med marknadsvärdet på fastigheterna i koncernen.

Direktavkastning annualiserad
Koncernens driftnetto på årsbasis dividerat med marknadsvärdet på fastigheterna i koncernen.

Belåningsgrad
Räntebärande skulder i relation till fastigheternas bokförda värde. Ger indikation på om fonden har en belåningsgrad som överensstämmer med prospektets riktlinjer.

Genomsnittlig ränta
Fastighetslånens genomsnittliga ränta per bokslutsdagen.

Soliditet
Eget kapital dividerat med balansomslutningen.

Preferensaktier P1
Preferensaktier 1 avser de aktier som Bolagets huvudägare Coeli Investment Management AB innehar i Bolaget.

Preferensaktier P2
Preferensaktier 2 avser de aktier som är upptagna till handel och som emitteras till allmänheten enligt prospektets erbjudande.

Resultat per aktie
Bolagets resultat dividerat med antalet utestående Preferensaktier P2.

Nettoandelsvärde (NAV)
Nettoandelsvärdet är det egna kapitalet med avdrag för Preferensaktier P1 dividerat med antalet Preferensaktier P2.

Nettokassa/nettoskuld
Likvida medel, kortfristiga placeringar och räntebärande kort- och långfristiga fordringar med avdrag för räntebärande kort- och långfristiga skulder.

Avstämningar av väsentliga alternativa nyckeltal
Nedan framgår avstämningar av väsentliga alternativa nyckeltal mot den mest direkt avstämbara posten, delsumman eller totalsumman som anges i de finansiella rapporterna för motsvarande period.

Driftnetto	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Hyresintäkter	40 049	27 905
Drift- och underhållskostnader	- 4 832	-2 031
Fastighetsskatt	-1 738	-1 311
Driftnetto, TSEK	*33 479*	*24 563*

Direktavkastning annualiserad		
Koncernens driftnetto på årsbasis	32 515	30 420
Marknadsvärde på fastigheterna i koncernen	881 900	713 950
Direktavkastning annualiserad, %	*3,7*	*4,3*

Transaktion 09222115557490821633 Signerat SR, JP, ML, JN, LD

FINANSIELL KALENDER

Publicering av ekonomisk information

Bolagets ekonomiska rapporter kan hämtas på https://coeli.se/vara-fonder/fastighetsfonder/coeli-fastighet-ii-ab/

FINANSIELL KALENDER 2022

Datum	**Aktivitet**
2023-05-16	Årstämma
2023-08-31	Halvårsrapport 2023

Transaktion 09222115555490824633 Signerat SR, JP, ML, JN, LD

Box 3317, 103 66 Stockholm, Sveavägen 24-26
Tel: 08-506 223 00, Fax: 08-545 916 41, Org: 559173-7548, www.coeli.se

Transaktion 09222115557490824633 Signerat SR, JP, MI , „N, I D

Verifikat

Transaktion 09222115557490824633

Dokument

COELI FASTIGHET II ÅRSREDOVISNING 2022
Huvuddokument
46 sidor
Startades 2023-04-14 09:47:27 CEST (+0200) av Coeli Legal (CL)
Färdigställt 2023-04-14 10:52:49 CEST (+0200)

Initierare

Coeli Legal (CL)
Coeli
scrive@coeli.se
+46850622386

Signerande parter

Stefan Renno (SR)
Identifierad med svenskt BankID som "Stefan Renno"
Personnummer 670122-0011
stefan.renno@coeli.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Stefan Renno"
Signerade 2023-04-14 10:33:03 CEST (+0200)

Jakob Pettersson (JP)
Identifierad med svenskt BankID som "JAKOB PETTERSSON"
Personnummer 881017-5797
jakob.pettersson@coeli.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAKOB PETTERSSON"
Signerade 2023-04-14 09:49:14 CEST (+0200)

Mikael Larsson (ML)
Identifierad med svenskt BankID som "MIKAEL LARSSON"
Personnummer 650104-6970
mikael.larsson@coeli.se

Jan Nordström (JN)
Identifierad med svenskt BankID som "JAN NORDSTRÖM"
Personnummer 581003-1475
jan.nordstrom@jgnbygg.se

Verifikat

Transaktion 09222115557490824633

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL LARSSON" *Signerade 2023-04-14 10:47:43 CEST (+0200)*	*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN NORDSTRÖM"* *Signerade 2023-04-14 10:05:05 CEST (+0200)*
Leonard Daun (LD) *Identifierad med svenskt BankID som "LEONARD DAUN"* *Personnummer 640320-3216* *leonard.daun@pwc.com* *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEONARD DAUN"* *Signerade 2023-04-14 10:52:49 CEST (+0200)*	

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i
Coeli Fastighet II AB (publ),
org.nr 559173-7548

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Coeli Fastighet II AB (publ) för år 2022 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 15-18. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 11-43 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 15-18. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse 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 moderbolaget och koncernen 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.

Revisionens inriktning och omfattning

Coeli Fastighet II AB (publ):s verksamhet består i att med eget kapital tillsammans med upplånat kapital investera på den svenska fastighetsmarknaden. Den mest väsentliga balansposten utgörs av förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Vi utformade vår revisions genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser som framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att verkställande direktören och styrelsen åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat överväg om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Signerat 2023-04-14 08:52:20 UTC Oneflow ID 4721469 Sida 1 / 6

Väsentlighet
Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

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

Särskilt betydelsefullt område	*Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området*
Värdering av förvaltningsfastigheter	
Förvaltningsfastigheterna utgör en stor andel av koncernens balansomslutning och deras bedömda värdeförändringar påverkar i hög grad koncernens resultat. Värdering av förvaltningsfastigheterna är till sin natur subjektiv och föremål för styrelsens och verkställande direktörens bedömningar. Bokfört värde på koncernens fastigheter uppgår till 882 mkr. Av bolagets årsredovisning not 1 framgår hur fastigheterna redovisats och värderats och vilka bedömningar bolaget gjort. Av not 9 framgår att koncernen inhämtat externa värderingar och att en värdejustering skett med 15 mkr. Av not 9 framgår vilka antaganden som ligger bakom bedömningen av värdet. Väsentliga antaganden är bland annat avkastningskrav och bedömt framtida driftnetto. Betydelsen av uppskattningar och bedömningar som ingår i att fastställa det verkliga värdet, tillsammans med det faktum att beloppen är betydande gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.	Vi har i vår revision bland annat tagit del av de oberoende externa fastighetsvärderingar som koncernen inhämtat. Vi har även tagit del av det formella uppdrag som koncernen har lämnat till värderingsföretaget. Vidare har utvärderat antagen i värderingen och stickprovsvis testat de uppgifter som koncernen lämnat till värderingsföretaget. Vi har granskat de upplysningar som koncernen lämnar i sin årsredovisning kring förvaltningsfastigheterna. Värderingarna baseras på bedömningar och är till sin natur behäftade med en inneboende osäkerhet. Baserat på vår granskning är vår bedömning att de av bolaget använda antagandena ligger inom ett skäligt intervall.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen
Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-10 samt 49-50. Informationen i ”Coeli Fastighet II AB:s ersättningsrapport 2022”, vilken publiceras på bolagets hemsida samtidigt med denna rapport, utgör också annan information. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Signerat 2023-04-14 08:52:20 UTC Oneflow ID 4721469 Sida 2 / 6

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Coeli Fastighet II AB (publ) 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Signerat 2023-04-14 08:52:20 UTC Oneflow ID 4721469 Sida 3 / 6

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- 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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Coeli Fastighet III AB (publ) för år 2022.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalandet

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Coeli Fastighet II AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

✔ Signerat 2023-04-14 08:52:20 UTC Oneflow ID 4721469 Sida 4 / 6

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 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 Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen en validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 15-18 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s 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 och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Torsgatan 21, 113 97 Stockholm, utsågs till Coeli Fastighet II AB (publ):s revisor av bolagsstämman den 16 maj 2022 och har varit bolagets revisor sedan 29 november 2018.

Stockholm den 14 april 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Leonard Daun
Auktoriserad revisor

Signerat 2023-04-14 08:52:20 UTC Oneflow ID 4721469 Sida 5 / 6

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID *2023-04-14 08:52:20 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: LEONARD DAUN

Datum

Leonard Daun

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post