ank=20220712;20220713111626

# ÅRSREDOVISNING

**2021-05-27 - 2021-12-31**

**för**

**Coeli Beta III Holding 1 AB**
**559319-6057**

| **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 30/6 -2022. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 30/6 -2022

Jakob Pettersson

ank=20220712;20220713111627

# ÅRSREDOVISNING

**2021-05-27 - 2021-12-31**

**för**

**Coeli Beta III Holding 1 AB**
**559319-6057**

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

ank=20220713113623

**Coeli Beta III Holding 1 AB**
559319-6057

# ÅRSREDOVISNING FÖR COELI BETA III HOLDING 1 AB

Styrelsen för Coeli Beta III Holding 1 AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-05-27 - 2021-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget äger aktier i bolaget Coeli Grönsakshandlaren AB, org nr 556375-4463.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Mot bakgrund av utbrottet av Covid-19 följer bolaget händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på bolagets verksamhet. Bolaget följer riktlinjer från Folkhälsomyndigheten, WHO och ECDC (Europeiskt centrum för förebyggande och kontroll av sjukdomar). Bolaget har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Bolaget är nybildat för i år.

Bolaget har under året förvärvat dotterbolaget Coeli Grönsakshandlaren AB.

Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott om 1 200 tkr.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat under året.

### Flerårsöversikt

| | 2021 |
|---|---|
| Nettoomsättning (tkr) | - |
| Resultat efter finanslella poster (tkr) | -834 |
| Soliditet | 0% |

### Förändringar i eget kapital

*Belopp i tusentals kronor*

| | Aktiekapital | Reservfond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | - | - | 0 | 0 | 0 |
| Bolagets bildande | 25 | | | | 25 |
| Resultatdisposition enligt bolagsstämman: | | | | | |
| - Balanseras i ny räkning | | | 0 | 0 | 0 |
| Erhållet aktieägartillskott | | | 1 200 | | 1 200 |
| Årets resultat | | | | -832 | -832 |
| **Utgående balans** | **25** | **0** | **1 200** | **-832** | **393** |

ank=20220712;20220713111629

**Coeli Beta III Holding 1 AB**
559319-6057

**Resultatdisposition**

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

| | |
|---|---|
| Balanserad vinst | 1 200 000 |
| Årets förlust | -832 192 |
| | **367 808** |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|---|
| i ny räkning balanseras | 367 808 |
| | **367 808** |

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

Transaktion 09222115557471949494 Signerat JP

ank=20220712-20220713311630

**Coeli Beta III Holding 1 AB**
559319-6057

# RESULTATRÄKNING

| | Not | 2021-05-27<br>2021-12-31 |
|---|---|---|
| **Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.** | | |
| Nettoomsättning | | - |
| **Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.** | | **0** |
| | | |
| **Rörelsekostnader** | | |
| Övriga externa kostnader | | -1 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-1** |
| | | |
| **Rörelseresultat** | | **-1** |
| | | |
| **Finansiella poster** | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 3 | -833 |
| **Summa finansiella poster** | | **-833** |
| | | |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-834** |
| | | |
| **Bokslutsdispositioner** | | |
| Erhållna koncernbidrag | | 2 |
| **Summa bokslutsdispositioner** | | **2** |
| | | |
| **Resultat före skatt** | | **-832** |
| | | |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **-832** |

ank=20220712;20220713116S1

**Coeli Beta III Holding 1 AB**
559319-6057

# BALANSRÄKNING

| | Not | 2021-12-31 |
|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | |
| **Anläggningstillgångar** | | |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | |
| Andelar i koncernföretag | 4 | 107 655 |
| **Summa finansiella anläggningstillgångar** | | **107 655** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **107 655** |
| **Omsättningstillgångar** | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 370 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **370** |
| **Kassa och bank** | | |
| Kassa och bank | | 107 |
| **Summa kassa och bank** | | **107** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **477** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **108 132** |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | |
| **Eget kapital** | | |
| **Bundet eget kapital** | | |
| Aktiekapital | | 25 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **25** |
| **Fritt eget kapital** | | |
| Balanserat resultat | | 1 200 |
| Årets resultat | | -832 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **368** |
| **Summa eget kapital** | | **393** |
| **Kortfristiga skulder** | | |
| Skulder till koncernföretag | | 107 739 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **107 739** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **108 132** |

ank=20220712:20220713111632

**Coeli Beta III Holding 1 AB**
559319-6057

# 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 Beta III Holding 2 AB, org nr 559319-6065, 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 Räntekostnader och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med -833 tkr.

## Not 4 Andelar i koncernföretag

| | 2021-12-31 |
|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | - |
| Förvärv | 107 655 |
| **Utgående anskaffningsvärden** | 107 655 |
| **Redovisat värde** | **107 655** |

## Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jakob Pettersson

# Verifikat

Transaktion 09222115557471949494

## Dokument

**822 Årsredovisning Coeli Beta III Holding 1 AB 2021**
Huvuddokument
6 sidor
*Startades 2022-06-22 10:31:47 CEST (+0200) av Amanda Melin (AM)*
*Färdigställt 2022-06-22 17:54:45 CEST (+0200)*

## Initierare

**Amanda Melin (AM)**
Coeli Private Equity Management II AB
*amanda.melin@coeli.se*
+46724020851

## Signerande parter

**Jakob Pettersson (JP)**
*Personnummer 881017-5797*
*jakob.pettersson@coeli.se*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAKOB PETTERSSON"*
*Signerade 2022-06-22 17:54:45 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

20230330148211

Coeli | FASTIGHET II AB (PUBL)

Organisationsnummer 559173-7548

# ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

FÖR RÄKENSKAPSÅRET 1 JANUARI 2021 - 31 DECEMBER 2021

20230330144822

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING


| Innehåll: | Sida |
|---|---|
| Investeringsstrategi | 3 |
| VD har ordet | 4 |
| Fastighetspresentationer | 5 |
| Nyckeltal | 8 |
| Förvaltningsberättelse | 10 |
| 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 | 42 |
| Revisionsberättelse | 43 |
| Definitioner | 48 |


Transaktion 09222115557467129320 Signerat HL, JP, ML, JN, LD

# INVESTERINGSSTRATEGI

20230330144823

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.

# VD HAR ORDET

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

20230330144824

Under året så har vi hunnit med 5 förvärv till ett värde om cirka 300 MSEK. Extra roligt är vårt förvärv av Grönsakshandlaren 4 som är vår första fastighet i Malmö. Fastigheten består av två byggnader med en sammanlagd uthyrbar area om 12 278 kvm varav 8 800 är uthyrt till Golvpoolen på ett hyresavtal som löper till 2028-12-31. Förvärven av Tennet 3 och Tennet 8 gör oss till en av de större fastighetsägarna i Bollmora verksamhetsområde i Tyresö. Vi har nu inlett en positiv och konstruktiv dialog med kommunen om utveckling av området. Fastigheten Kviberg 3:5 som vi förvärvade i maj ligger i området Bellevue i Göteborg. Bellevue är ett område som idag har en del utmaningar men som vi är övertygade om på sikt kan bli riktigt bra. Området har engagerade fastighetsägare som vi tror att vi kommer att kunna hitta ett bra samarbete med under de kommande åren. Det senaste förvärvet är Veddesta 1:15 som ligger i Veddesta industriområde i Järfälla. Hela Veddesta ska på sikt utvecklas till stad och kommer att vara den nya ändstationen på tunnelbanans blåa linje.

Bolaget har fortfarande finansiella medel att allokera ut och det är min förhoppning om att vi under första halvåret av 2022 kommer att vara fullinvesterade.

FÖRVALTNINGEN

Under året så har vi parallellt med att vi förvärvat nya fastigheter tagit hand om och förvaltat befintligt bestånd. Vi har även initierat dialog med kommunerna avseende detaljplaneutveckling för samtliga av våra fastigheter där värdeskapandet ligger i att utveckla ny detaljplan. I vissa fastigheter som vi ägt en tid såsom Söderby 1:816 och Runö 7:145 har vi kommit lite längre och dessutom fått positivt planbesked. För bolagets fastighet i Nacka, Sicklaön 73:116, har vi fortsatt arbeta med kommunen och tittat närmre på trafiksituationen i det nya bostadskvarteret, som även kommer att inrymma en ICA-butik, ska fungera i framtiden.

Samarbetet med Real Value Management fungerar fortfarande bra och vi har en mycket låg vakans i beståndet. De enda två fastigheterna med vakanser är Grönsakshandlaren 4 och Kviberg 3:5. Här har vi under året haft ett antal dialoger med intressenter men valt att inte gå vidare av olika skäl. Vi är dock hoppfulla om att fylla dessa vakanser inom kort. Under året så har vi även omförhandlat ett antal mindre hyresavtal.

MARKNADEN

Det råder ytterst gynnsamma förhållanden på den svenska investeringsmarknaden vilket även attraherar kapital från internationella investerare. För närvarande är transaktionsmarknaden inte i jämvikt och det råder ett underskott på utbudet av fastigheter som kan överlåtas. Detta har skapat gynnsamma förhållanden för befintliga fastighetsägare som kan avyttra till relativt höga nivåer.

Den svenska ekonomin har haft en stark återhämtning från nedgången under 2020. Fastighetsmarknaden som helhet har stått emot de negativa effekterna som Coronapandemin har inneburit relativt bra. Bland mer stabila segment som bostäder och samhällsfastigheter kan oro på investeringsmarknaden få motsatt effekt och göra att dessa segment attraherar mer kapital. Andra mer konjunkturkänsliga segment som hotell och handel har påverkats i relativt stor utsträckning. Dock har även dessa segment haft en stark återhämtning i samband med minskad smittspridning och lättade restriktioner.

Sett till segment utgjorde bostäder det mest transaktionsintensiva segmentet under 2021 och efterfrågan på i synnerhet nyproducerade bostäder har varit hög under året där det även har noterats sjunkande direktavkastningskrav på tillgångsslaget. Ökade värden för färdigställda nyproducerade bostäder förväntas även ha en positiv inverkan på betalningsviljan för bostadsbyggrätter, vilket är fördelaktigt för Coelis fastighetsinnehav.

I princip alla de största affärerna under 2021 utgör köp av hela, eller stora delar av, bolag. Det har primärt rört sig om bolag innehållande kommersiella eller industrifastigheter, men det har även genomförts större affärer som endast omfattar bostadsfastigheter, bland annat Heimstadens förvärv av hela Akelius svenska bestånd.

COVID-19

Coronapandemin har haft märkbara effekter på såväl den svenska ekonomin som världsekonomin. Det har visats tydliga uppgångar i ekonomin i samband med att smittläget har stabiliserats, vilket till stor del kan förklaras genom lättade restriktioner. Under 2021 påbörjades vaccinering mot covid-19, vilket har varit och fortsatt kommer att vara en viktig del för att kunna återgå till en mer normal samhällssituation och för att fortsatt stabilisera ekonomin.

Stockholm den 13 april 2022

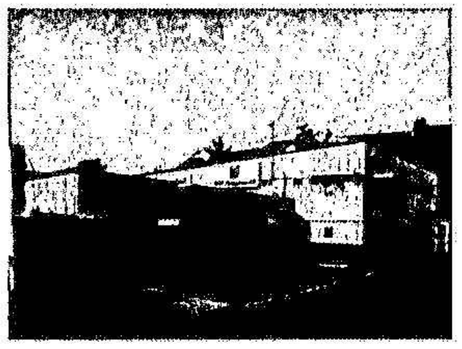
Jakob Pettersson
Verkställande direktör

Transaktion 09222115557467129320 Signerat HL, JP, ML, JN, LD

# FASTIGHETSPRESENTATIONER

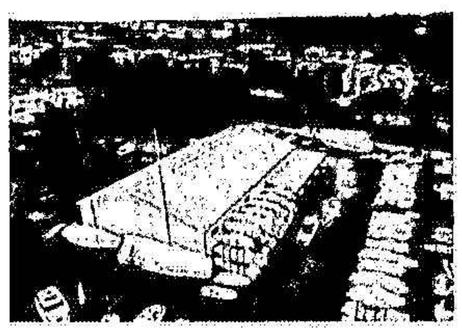
20230301 4825

SÖDERBY 1:816
Kommun: Haninge
Läge: Norra Brandbergen
Fastighetstyp: Industri/föreningslokal
Byggår: 1990
Uthyrningsbar yta: 926



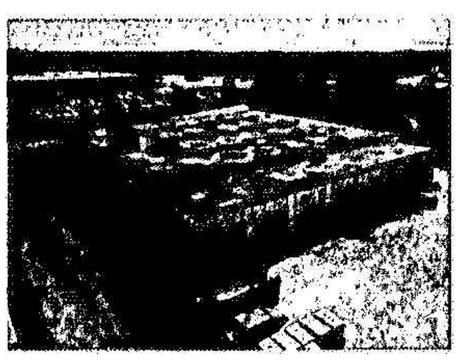
Fastigheten förvärvades i november 2019 och är bolagets första förvärv. Fastigheten har tre hyresgäster och en total uthyrningsbar area om 926 kvm (LOA) samt ett antal parkeringsplatser. Fastigheten är belägen i ett industristråk norr om Brandbergens Centrum, och Coeli har erhållit positivt planbesked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

RUNÖ 7:145
Kommun: Österåker
Läge: Åkersberga
Fastighetstyp: Industri
Byggår: 2008
Uthyrningsbar yta: 3 064



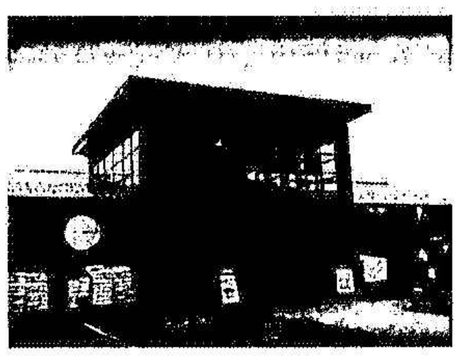
Fastigheten förvärvades den 16 mars 2020 och tillträddes den 6 april 2020. Fastigheten har en uthyrningsbar area om 3 064 kvm (LOA). Fastigheten ligger i det område som i framtiden kommer att utgöra Kanalstaden. Österåkers kommun är positiva till Coeli som aktör och till en framtida utveckling av fastigheten. 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

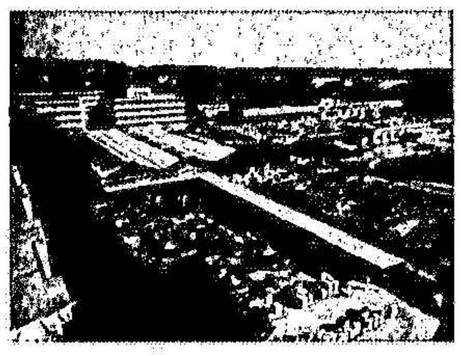


Filtret 5 förvärvades i juli 2020 och är belägen inom ett handelsområde längs Göteborgsvägen precis väster om Borås stad. Fastigheten är fullt uthyrd till Plantagen med ett hyresavtal som löper till 2035.

# FASTIGHETSPRESENTATIONER

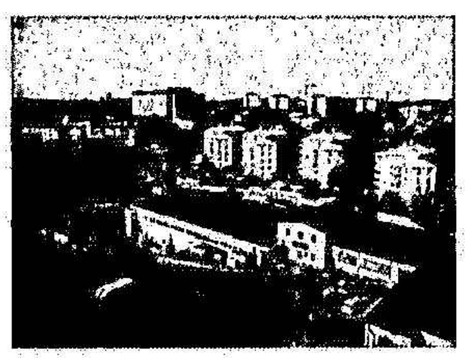
20230330014826

KÄRRLILJAN 1
Kommun: Stockholm
Läge: Hässelby
Fastighetstyp: Handel
Byggår: 2014
Uthyrningsbar yta: 2 340



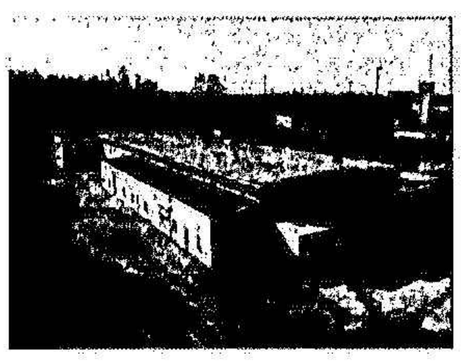
Fastigheten förvärvades i juli 2020 och är belägen i Hässelby intill Åkermyntan Centrum. Närmsta granne är det nyproducerade bostadsprojektet Lilys Kvarter som är uppfört av Hökerum. Bakom Åkermyntan Centrum planerar PEAB för cirka 90 bostäder. Fastigheten är fullt uthyrd till Plantagen. Fastighetens 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



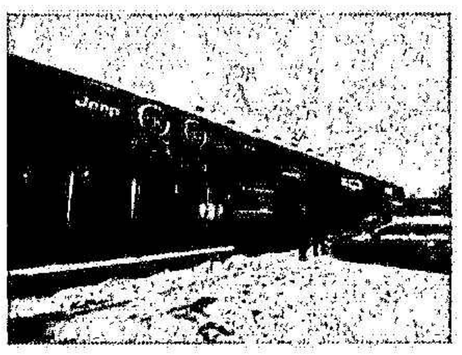
Sicklaön 73:116 förvärvades och tillträddes i september 2020. Fastigheten har ett attraktivt läge intill Ektorps Centrum i Nacka. De största hyresgästerna är ICA, Jyma Bil och Nordic Wellness som tillsammans hyr cirka 80 procent av fastigheten. Utvecklingen av Ektrops Centrum och området har pågått länge 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 09222115557467129320 Signerat HL, JP, ML, JN, LD

# FASTIGHETSPRESENTATIONER

TENNET 8

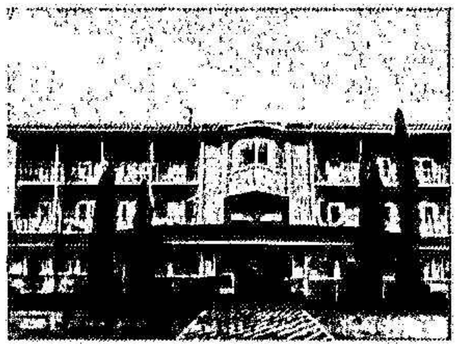
Kommun: Tyresö

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

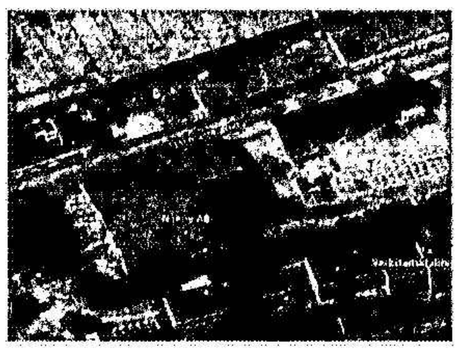
Kommun: Göteborg

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

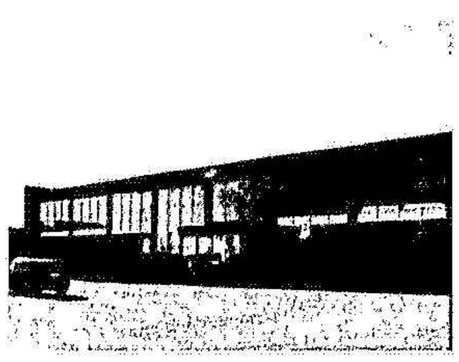
Kommun: Malmö

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.

# NYCKELTAL TSEK

20230330144828

ANTAL FASTIGHETER

12

FASTIGHETSVÄRDE

714 MSEK

UTHYRNINGSBAR YTA

36 564 KVM

DRIFTNETTO

24 563 TSEK

HYRESINTÄKTER

27 905 TSEK

20230330144829

# NYCKELTAL TSEK

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| **FASTIGHETSRELATERADE** | **KONCERNEN** | **KONCERNEN** |
| Driftnetto | 24 563 | 8 301 |
| Uthyrningsbar area kvm | 36 564 | 18 431 |
| Snitthyra, SEK/kvm | 940 | 1 042 |
| Antal fastigheter | 12 | 7 |
| Direktavkastning | 3,4% | 2,4% |
| Direktavkastning annualiserad | 4,3% | 5,1% |
| Marknadsvärde fastighetsbestånd | 713 950 | 339 500 |
| Belåningsgrad | 46% | 8% |
| Genomsnittlig ränta | 4,4% | 2,5% |
| | | |
| **Finansiella** | | |
| Omsättning | 28 162 | 9 595 |
| Balansomslutning | 792 538 | 423 604 |
| Soliditet | 55% | 92% |
| Nettokassa | -250 986 | 55 480 |
| | | |
| **Aktierelaterade** | | |
| Preferensaktier P1 | 500 000 | 500 000 |
| Preferensaktier P2 genomsnittligt antal | 1 579 900 | 1 243 922 |
| Preferensaktier P2 vid periodens utgång | 1 579 900 | 1 579 900 |
| Aktiekurs vid periodens utgång, SEK | 304 | 256 |
| NAV per preferensaktie P2 | 273,22 | 246,57 |
| Resultat per aktie | 26,65 | -2,04 |

**RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING**

| **Kapitalbindning** | **LÅNESKULD** | **FÖRFALLODATUM** |
|---|---|---|
| Swedbank | 11 074 036 | 2023-09-30 |
| Collector | 39 400 000 | 2024-06-22 |
| Collector | 39 600 000 | 2024-06-22 |
| Swedbank | 14 000 000 | 2023-12-30 |
| Swedbank | 17 325 000 | 2023-02-28 |
| Swedbank | 21 175 000 | 2023-02-28 |
| Swedbank | 43 875 000 | 2023-08-30 |
| Handelsbanken | 16 000 000 | 2023-09-30 |
| Swedbank | 6 397 999 | 2023-06-30 |
| Swedbank | 19 176 000 | 2024-10-30 |
| Svea Ekonomi | 35 000 000 | 2023-09-30 |
| Svea Ekonomi | 65 000 000 | 2023-09-30 |

| **FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR** | **KOMMUN** | **UTHYRNINGSBAR YTA KVM** |
|---|---|---|
| **Fastighet** | | |
| Tennet 3 | Tyresö | 1 215 |
| Tennet 8 | Tyresö | 1 694 |
| Kviberg 3:5 | Göteborg | 1 900 |
| Grönsakshandlaren 4 | Malmö | 12 278 |
| Veddesta 1:15 | Järfälla | 1 046 |

Transaktion 09222115557467129320 Signerat HL, JP, ML, JN, LD

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

20230301483O

Styrelsen och verkställande direktören för Coeli Fastighet II AB (publ), org nr 559173-7548, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2021 - 31 december 2021. 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. När 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 2021 ägde Bolaget, genom helägda dotterbolag, tolv fastigheter med en total area om cirka 36 564 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 2021 uppgick koncernens egna kapital till 432 162 TSEK. Koncernens räntebärande skulder uppgick till 326 936 TSEK motsvarande en belåningsgrad om 46%. Den genomsnittliga räntan på Bolagets externa låneskulder uppgick till 4,4%. Se även Not 1 avsnitt "Ränterisk" för känslighetsanalys.

Vid periodens slut utgör den kortfristiga delen av skulder till kreditinstitut 22 012 TSEK. Bolagets bedömning är att de lån som förfaller de närmsta 12 månaderna kommer att kunna förlängas under året.

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 2021 och 2020 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 myndighet, t.ex. bygglov eller beslut om detalj- och/eller områdesplaner,

20230330148 31

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*.

*Hållbarhetsinformation*
☒ Hållbarhetsaspekter beaktas i förvaltningen av fonden.
☐ Hållbarhetsaspekter beaktas inte i förvaltningen av fonden.

*Hållbarhetsaspekter som beaktas i förvaltningen av fonden*
☒ Miljöaspekter (t.ex. bolagens inverkan på miljö och klimat).
☒ Sociala aspekter (t.ex. mänskliga rättigheter, arbetstagarrättigheter och likabehandling).
☒ Bolagsstyrningsaspekter (t.ex. aktieägares rättigheter, frågor om ersättningar till ledande befattningshavare och motverkande av korruption).
☐ Andra hållbarhetsaspekter

*Metoder som används för hållbarhetsarbetet*
**Fonden väljer in**
☐ Hållbarhetsaspekter är avgörande för förvaltarens val av bolag.
Fonden har specifika och uttalade kriterier för att välja in bolag utifrån miljö, sociala och affärsetiska frågor. Analys av bolagens arbete med hållbarhet är avgörande för valet av bolag i fonden.

☒ Fondens förvaltare tar hänsyn till hållbarhetsfrågor.
Hållbarhetsaspekter beaktas i ekonomiska bolagsanalyser och investeringsbeslut, vilket får effekt men behöver inte vara avgörande för vilka bolag som väljs in i fonden.

Övrigt
☐ Annan metod som fonden tillämpar för att välja in

**Fonden väljer bort**
Fonden placerar inte i bolag som är involverade i följande produkter och tjänster. Högst fem procent av omsättningen i det bolag där placeringen sker får avse verksamhet som är hänförlig till den angivna produkten eller tjänsten.

Produkter och tjänster
☒ Klusterbomber, personminor
☒ Kemiska och biologiska vapen
☒ Kärnvapen
☒ Vapen och/eller krigsmateriel
☒ Alkohol
☒ Tobak
☒ Kommersiell spelverksamhet

Transaktion 09222115557467129320 Signerat HL, JP, ML, JN, LD

20230330144832

☒ Pornografi
☒ Fossila bränslen (olja, gas, kol)
☒ Uran
☒ Genetiskt modifierade organismer (GMO)
☐ Övrigt

*Internationella normer*
Internationella normer avser internationella konventioner, lagar och överenskommelser såsom FN Global Compact och OECD:s riktlinjer för multinationella företag som rör frågor om miljö, mänskliga rättigheter, arbetsvillkor och affärsetik.

☐ Fonden investerar inte i bolag som kränker internationella normer. Bedömningen görs antingen av fondbolaget självt eller av en underleverantör.

☒ Fonden investerar inte i bolag som inte vidtar åtgärder för att komma till rätta med identifierade problem eller där fonden bedömer att bolagen inte kommer att komma tillrätta med problemen under en tid som fondbolaget bedömer som rimlig i det enskilda fallet.

**Fondbolaget påverkar**
Fondbolaget använder sitt inflytande för att påverka bolag i hållbarhetsfrågor.
☐ Fondbolaget har kontakt med bolag i syfte att påverka dem i en mer hållbar riktning.
☒ Bolagspåverkan i egen regi
☐ Bolagspåverkan i samarbete med andra investerare
☐ Bolagspåverkan genom externa leverantörer/konsulter
☐ Röstar på bolagsstämmor
☐ Deltar i valberedningar för att påverka styrelsens sammansättning

*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 Helena Liljedahl 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 2022 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 2021 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 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
Under förutsättning att smittspridningen hålls nere på låga nivåer väntas en fortsatt positiv utveckling av ekonomin under 2022, dock inte lika kraftig som den som noterats under 2021. Den relativt höga inflationen (KPI) mellan oktober månad 2020 och 2021 har medfört relativt höga indexjusteringar av hyresnivåerna för befintliga hyresavtal. Till följd av att tillväxten under 2022 väntas bli något lägre kommer indexjusteringen för året troligtvis inte att bli lika hög som föregående år.
2021 var ett rekordår sett till transaktionsvolym där den totala transaktionsvolymen uppgick till 408 miljarder SEK (sett till transaktioner om minst 40 MSEK). Den stora utvecklingen av transaktionsvolymen kan till viss del förklaras av ett flertal transaktioner där hela bolag förvärvats, en transaktionsform som blivit allt vanligare och som även förväntas vara relativt populär under 2022.

2022 utgör ett valår och i synnerhet bostadspolitik och ekonomisk stimulans kan komma att bli viktiga punkter som kan komma att påverka fastighetsmarknaden. Det politiska läget i Sverige är mindre stabilt och i och med detta finns viss politisk risk som en effekt av den rådande osäkerheten. Det pågående arbetet med en lagförändring av Plan- och bygglagen avser att effektivisera planprocessen och möjliggöra för aktörer att bli mer involverade i processen. Dessa potentiella förändringar förväntas vara till stor fördel för Coeli i såväl pågående som kommande investeringar.

Enligt Boverket finns det ett fortsatt stort underskott på bostäder, vilket i synnerhet är allokerat till storstadsregionerna. Dock har det även noterats att tillväxten av underskottet har stannat av och att detta även minskat sedan 2017. Stagneringen i befolkningsökningen i storstäder kan till viss del förklara denna trend, dock bör det noteras att det fortfarande finns ett stort aggregerat underskott som förväntas ta lång tid att möta. Sett till de geografiska områdena som Coeli äger fastigheter i finns ett stort aggregerat underskott som fortsatt kommer medföra ett stort behov av bostadsbyggrätter, vilket i sin tur kan komma att vara fördelaktigt för prisutvecklingen.

Av mäklarstatistik kan det avläsas att den kraftiga prisuppgången på privatbostäder som noterades under 2020 har mattats av något

20230330144833

under 2021. Dock bör det beaktas att prisutvecklingen har varit fortsatt positiv under 2021. Trenden avseende hög efterfrågan på större bostäder har fortlöpt under 2021 och det kan även noteras att prisutvecklingen på villor har varit avsevärt högre än för bostadsrätter.

Under 2021 har det varit stora diskussioner kring Cementas nekade tillstånd för brytning av kalksten, där marknaden har en stor oro kring att detta ska leda till en betydande betongbrist. Denna marknadsrisk kvarstår och det kan noteras att byggkostnaderna har ökat under året. Det finns viss oro kring hur detta kan komma att påverka produktionskostnaderna på sikt, vilket i sin tur kan komma att påverka betalningsviljan för byggrätter. Sett till den höga efterfrågan på i synnerhet bostadsbyggrätter bedöms denna som mindre priselastisk relativt till övriga segment och bör således påverkas något mindre än övriga segment.

Under året har det även beslutats att investeringsbidraget för hyresbostäder ska avskaffas under 2022. Sedan stödets införande har detta nyttjats till etableringen av över 53 000 hyreslägenheter. Stödet har haft stor betydelse för etableringen av hyresbostäder och varit avgörande för många projekt, således förväntas avskaffandet ha negativ inverkan på bostadsbyggrätter för hyresbostäder. Dock har detta stöd varit av större betydelse för projekt i mer perifera lägen, vilket inte omfattar områden inom vilket Coeli äger fastigheter.
Elpriserna har nått rekordhöga nivåer under 2021 vilket har negativ inverkan på förvaltningsresultatet. Problematiken som detta medför har varit väldigt omdiskuterad och regeringen har kommit med ett förslag på hur effekterna hos hushåll ska kunna reduceras. Problematiken kring elförsörjningen förväntas även kunna bli en aktuell fråga i det kommande valet, och det finns således en möjlighet att prisnivån kan komma att stabiliseras.

Transaktionsvolymen under 2022 förväntas vara fortsatt hög och segmentet industri bör fortsatt utgöra det segment inom vilket störst utveckling sker. I huvudsak förväntas dock modern logistik vara den mest attraktiva typen av industri. Framgent kan även en fortsatt yieldpress förväntas, vilket kommer medföra en fortsatt värdeökning inom segmentet. Vidare finns även viss potential till ökade hyresnivåer inom segmentet industri, dock avser även detta primärt logistikfastigheter och i synnerhet modern sådan, där efterfrågan på lokaler är starkt korrelerad till ökningen i e-handel och där lokalbehovet är stort. Det bedöms även finnas något större potential i lagerfastigheter belägna inom området för the last mile. Marknaden för bostadsbyggrätter har haft en stark utveckling under det senaste året och byggrättspriserna har haft god värdeutveckling på många marknader. Avseende marknaderna inom vilka Coeli äger fastigheter så förväntas en fortsatt värdeökning av bostadsbyggrätter under 2022.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

• Den 23 februari fick bolaget positivt planbesked för fastigheten Kärrliljan 1 i Hässelby. Kommunen ställer sig positiv till utveckling av fastigheten med bostäder och centrum.

• Den 26 februari förvärvades fastigheten Tennet 3 i Tyresö till ett underliggande fastighetsvärde om 41,75 MSEK. Fastigheten har en uthyrbar area om 1 215 kvm samt en tomtareal om 7 066 kvm. Fastigheten har hyresintäkter om ca 2 MSEK.

• Den 26 mars förvärvades fastigheten Tennet 8 i Tyresö till ett underliggande fastighetsvärde om 65 MSEK. Fastigheten har en uthyrbar area om 1 694 samt en tomtareal om 2 750 kvm. Fastigheten är fullt uthyrd till Lideta Mälardalen AB och har hyresintäkter på ca 3 MSEK.

• Den 29 april förvärvades fastigheten Kviberg 3:5 i Göteborg. Fastigheten har en uthyrbar yta om ca 1 900 kvm samt en tomtareal om 4 641 kvm.

• Den 24 juni förvärvades fastigheten Grönsakshandlaren 4 till ett underliggande fastighetsvärde om 148 MSEK med 25 procents avdrag för latent skatteskuld. Fastigheten tillträddes den 1 juli 2021.

• Den 4 november förvärvades fastigheten Veddesta 1:15. Fastigheten ligger Veddesta industriområde i Järfälla och har en uthyrningsbar yta om 1 046 kvm. Cirka 900 kvm är uthyrt till Avis. Fastigheten har en uthyrbar area om 2 966 kvm och årliga hyresintäkter om cirka 2,5 MSEK.

## SAMMANFATTNING RÄKENSKAPSÅRET 2021

- Fastighetsbeståndets marknadsvärde per 31 december 2021 uppgick till 714,0 (339,5) MSEK. Förändringen förklaras främst av förvärv av fastigheter under året.
- Hyresintäkterna uppgick till 27 905 (9 235) TSEK. Förändringen förklaras främst av förvärv av fastigheter under året.
- Resultat efter skatt uppgick 42 106 (-2 539) TSEK, varav 55 216 (-2 457) TSEK avser värdeförändring fastighet.
- Resultat per aktie uppgick till 26,65 (-2,04) SEK.
- Nettoandelsvärde, NAV, per Preferensaktie P2 uppgick till 273,54 (246,57) SEK.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Sedan den 31 december 2021 har följande väsentliga händelser för bolaget inträffat:

- Den 24 februari 2022 förvärvades fastigheten Mandelblomman 9 genom förvärv av aktierna i VK Projektfastigheter AB, org nr 559159-7462.

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. Coeli följer kontinuerligt utvecklingen i omvärlden och utvärderar potentiella förändringar på marknaden, där informationen vidare beaktas i den dagliga verksamheten.

Transaktion 09222115557467129320 Signerat HL, JP, ML, JN, LD

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

20230330144834

**Förslag till disposition av bolagets resultat**

Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel (SEK)

| | **2021-12-31** |
|---|---|
| fritt eget kapital | 387 078 230 |
| årets resultat | -11 008 226 |
| | **376 070 004** |
| | |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | **376 070 004** |

20230330145335

# 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 2021 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 2021 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 09222115557467129320 Signerat HL, JP, ML, JN, LD

# BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

20230330148336

**Bolaget har under räkenskapsåret 2021 haft följande bolagsstämmor:**

*Ordinarie bolagsstämma 2021-04-29*

Stämman beslutade att fastställa framlagd resultat- och balansräkning för räkenskapsåret 2020 och att ingen utdelning ska ske. Ansvarsfrihet beviljades verkställande direktören och styrelsens ledamöter.

Vidare omvaldes de tre ordinarie ledarmötena, Helena Liljedahl, Jan Nordström och Mikael Larsson fram till slutet av nästa årsstämma.

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 2022*

Nästa årsstämma för aktieägare i bolaget hålls den 16 maj 2022 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. Utvärdering avseende räkenskapsår 2020 genomfördes vid det första ordinarie styrelsemötet 2021 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 2021 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 2021 | Invald | Funktion | Närvaro | Oberoende i förhållande till bolagets ledning | Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare |
|---|---|---|---|---|---|
| Helena Liljedahl | 2019 | Ordförande | 10/10 | Ja | Ja |
| Mikael Larsson | 2018 | Ledamot | 10/10 | Nej | Nej |
| Jan Nordström | 2018 | Ledamot | 10/10 | Nej | Jaj |

Transaktion 09222115557467129320 Signerat HL, JP, ML, JN, LD

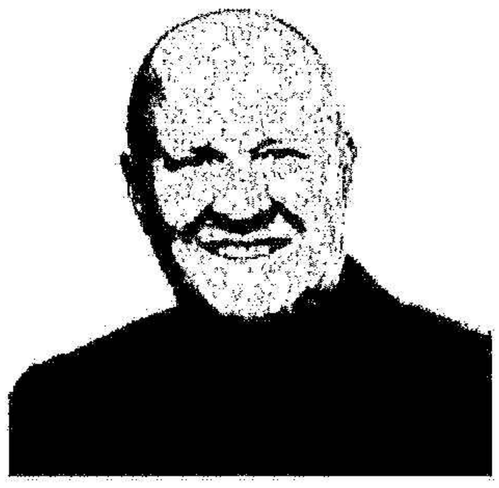
20230330144837

**Styrelse och ledning**

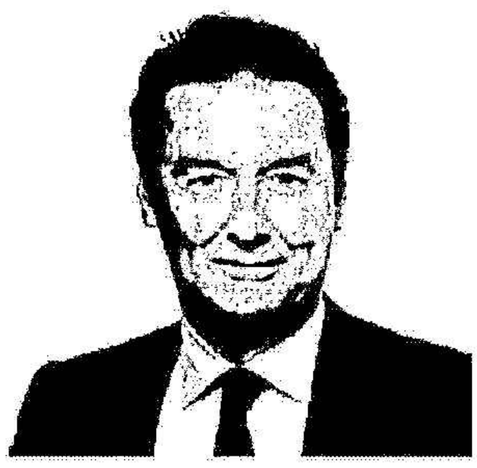
Information om styrelseledamöterna som omvaldes på bolagsstämman den 29 april 2021 följer nedan:



**Helena Liljedahl**
Född: 1969
Huvudsaklig utbildning: Civilekonom
Ordinarie styrelseledamot samt styrelseordförande sedan 14 juni 2019
Huvudsaklig sysselsättning: VD KF Fastigheter AB
Andra väsentliga uppdrag: Vice styrelseordförande i Folksam ömsesidig sakförsäkring, styrelseordförande Norra Backaplan Bostads AB, styrelseledamot Bro Markutveckling AB, styrelseledamot Ljusta Projektutveckling AB, styrelseledamot Valbo Volymhandel AB samt styrelseledamot i flertalet bolag inom KF-koncernen.
Innehav i bolaget: -



**Jan Nordström**
Född: 1958
Huvudsaklig utbildning: Civilingenjör
Ordinarie styrelseledamot sedan 28 november 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 2018
Grundare, huvudägare och koncernchef Coeli-gruppen 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 Investment Holding AB, Coeli Private Equity 2006 AB, Coeli Private Equity Fund XI AB, Coeli Wealth Management AB, Coeli Shared Service AB, Coeli Investment Management 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
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: VD och ansvarig förvaltare för Coeli Fastighet I AB.
Innehav i bolaget: 50 000 Preferensaktier P1

# BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

20230330144838

**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 2021 omvaldes PwC (Öhrling PricewaterhouseCooperAB) med huvudansvarig revisor Leonard Daun för tiden fram intill slutet av årsstämman 2022. 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 endast en av tre ledamöter i styrelsen oberoende. En av styrelsens ledamöter som ej betraktas som oberoende är styrelseledamot i AIF-förvaltaren Coeli Asset Management AB och en ej oberoende ledamot utför uppdrag på konsultbasis åt Bolaget. 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 09222115557467129320 Signerat HL, JP, ML, JN, LD

# RESULTATRÄKNING, KONCERNEN (TSEK)

20230330144839

| | | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelsens intäkter** | | | |
| Hyresintäkter | (not 9) | 27 905 | 9 235 |
| Övriga intäkter | | 257 | 360 |
| **Summa rörelsens intäkter** | | **28 162** | **9 595** |
| **Rörelsens kostnader** | | | |
| Förvaltningsavgifter | (not 2) | -4 435 | -2 678 |
| Övriga externa kostnader | (not 3, 4) | -11 296 | -5 517 |
| Personalkostnader | (not 5) | -330 | -369 |
| Värdeförändring fastighet | (not 9) | 55 216 | -2 457 |
| **Summa rörelsens kostnader** | | **39 155** | **-11 021** |
| ***RÖRELSERESULTAT*** | | **67 317** | **-1 426** |
| **Finansnetto** | | | |
| Orealiserad värdeförändring på kortfristiga placeringar | | -704 | 574 |
| Resultat försäljning kortfristiga placeringar | | 1 306 | -562 |
| Ränteintäkter | (Not 6) | 8 | - |
| Räntekostnader | (not 7) | -8 720 | -369 |
| Övriga finansiella kostnader | (not 7) | -2 101 | -253 |
| **Summa finansnetto** | | **-10 211** | **-610** |
| ***RESULTAT FÖRE SKATT*** | | **57 106** | **-2 036** |
| **Skatt** | | | |
| Skatt på periodens resultat | (not 8) | -1 933 | -1 269 |
| Uppskjuten skatt | (not 8) | -13 067 | 766 |
| **Summa skatt** | | **-15 000** | **-503** |
| ***PERIODENS RESULTAT*** | | **42 106** | **-2 539** |
| ***ÖVRIGT TOTALRESULTAT*** | | **-** | **-** |
| ***SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN*** | | **42 106** | ***-2 539*** |

**RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT**

| | | |
|---|---|---|
| **Periodens resultat** | **42 106** | **-2 539** |
| **Övrigt totalresultat** | **-** | **-** |
| **Poster som inte ska återföras till resultaträkningen** | **-** | **-** |
| **Poster som senare kan återföras till resultaträkningen** | **-** | **-** |
| **Periodens totalresultat** | **42 106** | **-2 539** |
| **Resultat per Preferensaktie P2 före och efter utspädning, SEK** | **26,65** | **-2,04** |

Transaktion 09222115557467129320 Signerat HL, JP, ML, JN, LD

# BALANSRÄKNING, KONCERNEN (TSEK)

20230330014840

| | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|---|
| ***TILLGÅNGAR*** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Materiella anläggningstillgångar* | | | |
| Förvaltningsfastigheter | (not 9) | 713 950 | 339 500 |
| *Summa materiella anläggningstillgångar* | | *713 950* | *339 500* |
| | | | |
| *Finansiella anläggningstillgångar* | | | |
| Uppskjutna skattefordringar | (not 8) | - | 661 |
| *Summa finansiella anläggningstillgångar* | | - | *661* |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **713 950** | **340 161** |
| | | | |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | (not 12) | 6 943 | 55 341 |
| Kundfordringar | | 3 | 19 |
| Övriga fordringar | | 2 567 | 165 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | (not 13) | 68 | 308 |
| Kassa och bank | (not 14) | 69 007 | 27 610 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **78 588** | **83 443** |
| ***SUMMA TILLGÅNGAR*** | | **792 538** | ***423 604*** |
| | | | |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | (not 16) | | |
| Aktiekapital | | 2 080 | 2 080 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 391 859 | 391 859 |
| Balanserat resultat | | -3 883 | -1 344 |
| Periodens resultat | | 42 106 | -2 539 |
| **Summa eget kapital** | | **432 162** | **390 056** |
| | | | |
| *Avsättningar* | | | |
| Uppskjutna skatteskulder | | 18 648 | - |
| Summa avsättningar | | *18 648* | - |
| | | | |
| *Långtfristiga skulder* | | | |
| Skulder till kreditinstitut | (not 17) | 304 924 | - |
| *Summa långfristiga skulder* | | *304 924* | - |
| | | | |
| *Kortfristiga skulder* | | | |
| Skulder till kreditinstitut | (not 17) | 22 012 | 27 471 |
| Leverantörskulder | | 1 618 | 133 |
| Skatteskulder | | 1 314 | 1 493 |
| Övriga skulder | | 18 | 339 |
| Upplupna skulder och förutbetalda intäkter | (not 19) | 11 842 | 4 112 |
| *Summa kortfristiga skulder* | | *36 804* | *33 548* |
| **Summa skulder** | | **360 376** | **33 548** |
| | | | |
| ***SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER*** | | **792 538** | **423 604** |

Transaktion 09222115557467129320 Signerat HL, JP, ML, JN, LD

20230330148 41

# RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, KONCERNEN (TSEK)

| | Aktiekapital P1 | Aktiekapital P2 | Ej registrerat aktiekapital P2 | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserat resultat | Periodens resultat | Summa eget kapital |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ingående eget kapital 2020-01-01** | **500** | **674** | **240** | **226 612** | **-** | **-1 344** | **226 682** |
| Totalresultat 1 jan 2020 - 31 dec 2020 | | | | | | -2 539 | **-2 539** |
| **Summa totalresultat** | | | | | | **-2 539** | **-2 539** |
| **Transaktioner med aktieägare** | | | | | | | |
| Registrering aktiekapital P2 | | 240 | -240 | | | | **-** |
| Nyemission | | 666 | | 169 077 | | | **169 743** |
| Emissionskostnader | | | | -3 830 | | | **-3830** |
| Omföring föregående års resultat | | | | | -1 344 | 1 344 | **-** |
| **Utgående eget kapital 2020-12-31** | **500** | **1 580** | **-** | **391 859** | **-1 344** | **-2 539** | **390 056** |
| | | | | | | | |
| **Ingående eget kapital 2021-01-01** | **500** | **1 580** | **-** | **391 859** | **-1 344** | **-2 539** | **390 056** |
| Totalresultat 1 jan 2021 - 31 dec 2021 | | | | | | 42 106 | **42 106** |
| **Summa totalresultat** | | | | | | **42 106** | **42 106** |
| **Transaktioner med aktieägare** | | | | | | | |
| 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** |

Aktiekapitalet i bolaget uppgick per 31 december 2021 till 2 079 990 SEK, fördelat enligt följande:

| | Antal aktier | Kvotvärde |
|---|---|---|
| Preferensaktier P1 | 500 000 st | 1 SEK |
| Preferensaktier P2 | 1 579 900 st | 1 SEK |
| 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 2021-12-31 273,22 SEK**

Transaktion 09222115557467129320 Signerat HL, JP, ML, JN, LD

# KASSAFLÖDESANALYS, KONCERNEN (TSEK)

20230330148 42

| | | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Resultat före skatt | | **57 106** | -2 036 |
| *Justeringsposter* | | | |
| Värdeförändringar fastigheter | | -55 216 | 2 457 |
| Värdeförändringar kortfristiga placeringar | | 704 | -574 |
| Betald skatt | | -2 112 | 224 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | | **482** | **71** |
| | | | |
| **Förändringar i rörelsekapital** | | | |
| Minskning(+)/ökning (-) av kortfristiga fordringar | | -2 748 | 900 |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder | | 12 730 | 1 806 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **10 464** | **2 777** |
| | | | |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Investering i fastighet | (not 9) | -319 235 | -327 769 |
| Investeringar i kortfristiga placeringar | | - | -200 002 |
| Försäljning av kortfristiga placeringar | | 50 306 | 293 068 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **-268 929** | **-234 703** |
| | | | |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Nyemission | | - | 230 949 |
| Emissionskostnader | | - | -3 830 |
| Upptagna fastighetslån | (not 25) | 303 607 | 27 471 |
| Amortering av fastighetslån | | -3 745 | - |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **299 862** | **254 590** |
| | | | |
| **Årets kassaflöde** | | **41 397** | **22 664** |
| | | | |
| **Likvida medel vid årets början** | | **27 610** | **4 946** |
| | | | |
| **Likvida medel vid årets slut** | (not 14) | **69 007** | **27 610** |
| | | | |
| **Tilläggsupplysningar** | | | |
| Erhållen ränta | | 8 | - |
| Erlagd ränta | | -10 821 | -622 |

Transaktion 09222115557467129320 Signerat HL, JP, ML, JN, LD

# MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (TSEK)

20230330143843

| | | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelsens intäkter** | | | |
| Övriga intäkter | | 6 624 | 360 |
| **Summa rörelsens intäkter** | | **6 624** | **360** |
| **Rörelsens kostnader** | | | |
| Förvaltningsavgifter | (not 2) | -800 | -2 678 |
| Övriga externa kostnader | (not 3) | -9 833 | -2 958 |
| Personalkostnader | (not 5) | -330 | -369 |
| **Summa rörelsens kostnader** | | **-10 963** | **-6 005** |
| ***RÖRELSERESULTAT*** | | **-4 339** | **-5 645** |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Orealiserad värdeförändring på kortfristiga placeringar | | -704 | 574 |
| Resultat försäljning kortfristiga placeringar | | 1 306 | -562 |
| Ränteintäkter | (not 6) | 6 044 | 603 |
| Räntekostnader | (not 7) | -1 623 | - |
| Nedskrivning aktier | (not 10) | -15 350 | - |
| Övriga finansiella kostnader | (not 7) | -79 | -31 |
| **Summa resultat från finansiella poster** | | **-10 406** | **584** |
| **Bokslutsdispositioner** | | | |
| Erhållna koncernbidrag | | 3 737 | 558 |
| **Summa bokslutsdispositioner** | | **3 737** | **558** |
| **Resultat före skatt** | | **-11 008** | **-4 503** |
| **Skatt på årets resultat** | (not 8) | - | 1 038 |
| ***PERIODENS RESULTAT*** | | **-11 008** | **-3 465** |

PERIODENS RESULTAT ÄR LIKA MED PERIODENS TOTALRESULTAT

# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (TSEK)

20230330144844

| | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|---|
| ***TILLGÅNGAR*** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| *Finansiella anläggningstillgångar* | | | |
| Aktier och andelar i koncernföretag | (not 10) | 1 286 | *1 650* |
| Fordran koncernföretag | (not 11) | 487 946 | *328 321* |
| Uppskjutna skattefordringar | | 1 372 | *1 372* |
| *Summa finansiella anläggningstillgångar* | | *490 604* | *331 343* |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **490 604** | **331 343** |
| | | | |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| Fordran koncernföretag | | 133 343 | - |
| Övriga kortfristiga placeringar | (not 12) | 6 943 | 55 341 |
| Övriga fordringar | | 1 819 | 105 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | (not 13) | 2 739 | - |
| Kassa och bank | (not 14) | 194 | 4 133 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **145 038** | **59 579** |
| ***SUMMA TILLGÅNGAR*** | | **635 642** | **390 922** |
| | | | |
| **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 | | -4 780 | -1 315 |
| Periodens resultat | | -11 008 | -3 465 |
| *Summa fritt eget kapital* | | *376 071* | *387 079* |
| **Summa eget kapital** | | **378 151** | **389 159** |
| | | | |
| **Skulder** | | | |
| *Långfristiga skulder* | | | |
| Skulder i koncernföretag | (not 18) | 120 728 | - |
| | | **120 728** | - |
| | | | |
| *Kortfristiga skulder* | | | |
| Skulder i koncernföretag | | 133 977 | - |
| Leverantörsskulder | | 20 | - |
| Upplupna skulder och förutbetalda intäkter | (not 19) | 2 766 | 1 763 |
| *Summa kortfristiga skulder* | | *136 763* | *1 763* |
| **Summa skulder** | | **257 491** | **1 763** |
| | | | |
| ***SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER*** | | **635 642** | **390 922** |

Transaktion 09222115557467129320 Signerat HL, JP, ML, JN, LD

# RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL (TSEK)

20230330145845

| | Aktiekapital P1 | Aktiekapital P2 | Ej registrerat aktiekapital P2 | Överkursfond | Balanserat resultat | Periodens resultat | Summa eget kapital |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ingående eget kapital 2020-01-01** | **500** | **674** | **240** | **226 612** | **-** | **-1 315** | **226 711** |
| Totalresultat 2 okt 2018 - 31 dec 2019 | | | | | | -3 465 | **-3 465** |
| **Summa totalresultat** | | | | | | **-3 465** | **-3 465** |
| **Transaktioner med aktieägare** | | | | | | | |
| Registrering aktiekapital P2 | | 240 | -240 | | | | **-** |
| Nyemission | 450 | 666 | | 169 077 | | | **169 743** |
| Emissionskostnader | | | | -3 830 | | | **-3 830** |
| Omföring föregående års resultat | | | | | -1 315 | 1 315 | **-** |
| **Utgående eget kapital 2020-12-31** | **500** | **1 580** | **-** | **391 859** | **-1 315** | **-3 465** | **389 159** |
| | | | | | | | |
| **Ingående eget kapital 2021-01-01** | **500** | **1 580** | **-** | **391 859** | **-1 315** | **-3 465** | **389 159** |
| Totalresultat 1 jan 2021 - 31 dec 2021 | | | | | | -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** |

# MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS (TSEK)

20230330148 46

| | | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Periodens resultat före skatt | | **-11 008** | -4 503 |
| *Justeringsposter* | | | |
| Värdeförändringar kortfristiga placeringar | | 704 | -574 |
| Nedskrivning andelar i koncernföretag | | 15 350 | - |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital** | | **5 046** | **-5 077** |
| | | | |
| **Förändringar i rörelsekapital** | | | |
| Minskning(+)/ökning (-) av kortfristiga fordringar | | -137 796 | -65 |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder | | 135 000 | -798 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **2 250** | **-5 940** |
| | | | |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Investeringar i koncernföretag | | -36 | - |
| Investeringar i kortfristiga placeringar | | - | -200 002 |
| Försäljning av kortfristiga placeringar | | 47 694 | 293 068 |
| Lån till koncernföretag | | -53 847 | -314 733 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **-6 189** | **-221 667** |
| | | | |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Nyemission | | - | 230 949 |
| Emissionskostnader | | - | -3 830 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **-** | **227 119** |
| | | | |
| **Årets kassaflöde** | | **-3 939** | **-488** |
| | | | |
| **Likvida medel vid årets början** | | **4 133** | **4 621** |
| | | | |
| **Likvida medel vid årets slut** | (not 14) | **194** | **4 133** |

Transaktion 09222115557467129320 Signerat HL, JP, ML, JN, LD

# NOTER (TSEK)

20230330144847

## 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 2021 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 2021 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 09222115557467129320 Signerat HL, JP, ML, JN, LD

# NOTER (TSEK)

20230330014848

**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 periodiseras linjärt över hyresperioden. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på tillträdesdagen om inte risker och förmåner förknippade med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Erhållen utdelning redovisas som finansiell intäkt. Ränteintäkter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

**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 % (21,4). 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.

Transaktion 09222115557467129320 Signerat HL, JP, ML, JN, LD

# NOTER (TSEK)

20230330144849

**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.

**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.

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.

Transaktion 09222115557467129320 Signerat HL, JP, ML, JN, LD

# NOTER (TSEK)

20230330148S0

**Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde**

*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 rapport över totalresultatet, 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.

**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.

*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 2024-10-30. Per den 31 december 2021 uppgick koncernens egna kapital till 432 162 TSEK. Koncernens räntebärande skulder uppgick till 326 936 TSEK motsvarande en belåningsgrad om 46%. Räntan på banklånen är rörliga för närvarande. 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** | **2021** | **2022** | **2023** |
| 1,0% | 3 269 | 3 204 | 3 140 |
| 1,5% | 4 904 | 4 806 | 4 710 |
| 2,0% | 6 539 | 6 408 | 6 280 |
| 2,5% | 8 173 | 8 010 | 7 850 |
| 3,0% | 9 808 | 9 612 | 9 420 |
| 3,5% | 11 443 | 11 214 | 10 990 |
| 4,0% | 13 077 | 12 816 | 12 560 |
| 4,5% | 14 712 | 14 418 | 14 130 |
| 5,0% | 16 347 | 16 020 | 15 699 |

Transaktion 09222115557467129320 Signerat HL, JP, ML, JN, LD

# NOTER (TSEK)

20230301485I

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 2021 uppgick förvaltningsagiften till 3 635 (1 955) 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 2021 uppgick AIF-avgiften till 800 (723) TSEK.

## NOT 3 - ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|---|---|---|
| *Koncernen* | | |
| Driftskostnader | -3 599 | -2 295 |
| Fastighetsförvaltningskostnader | -2 018 | -882 |
| Konsultarvoden | -1 364 | - |
| Revision | -981 | -590 |
| Övriga administrativa kostnader | -2 849 | -574 |
| Övrigt | -485 | -1 176 |
| **Summa** | **-11 296** | **-5 517** |
| | | |
| *Moderbolaget* | | |
| Revision | -616 | -366 |
| Konsultarvoden | -542 | -397 |
| Börskostnader | -80 | -80 |
| Vidarefakturerade koncerninterna kostnader | -8 165 | - |
| Övrigt | -430 | -2 115 |
| **Summa** | **-9 833** | **-2 958** |

Transaktion 09222115557467129320 Signerat HL, JP, ML, JN, LD

# NOTER (TSEK)

20230330148S2

## NOT 4 - ERSÄTTNING TILL REVISORER

| | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| | *Koncernen* | | *Moderbolaget* | |
| Revisionsuppdrag | -829 | -507 | -616 | -283 |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | -95 | -60 | - | -60 |
| Skatterådgivning | -57 | -11 | - | -11 |
| Värderingstjänster | - | - | - | - |
| Övriga tjänster | - | -12 | - | -12 |
| **Summa** | **-981** | **-590** | **-616** | **-366** |

Under räkenskapsåret 2021 har ersättningen till PwC uppgått till totalt 981 (590) TSEK.

## NOT 5 - PERSONALKOSTNADER

| | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|---|---|---|
| *Koncernen och moderbolaget* | | |
| Styrelsearvoden | -251 | -287 |
| Lagstadgade sociala avgifter | -79 | -82 |
| | **-330** | **-369** |

Ersättningar till ledande befattningshavare

| **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** |

Redovisad kostnad uppgår till 330 TSEK pga en förändrad periodisering av arvodet.

| **Ersättningar och övriga förmåner 2020** | **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** |

Redovisad kostnad uppgår till 287 TSEK inklusive sociala avgifter pga en förändrad periodisering av arvodet.

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 2021 har Jan Nordström fakturerat koncernen 26 (68) och moderbolaget 0 (0) TSEK.

Bolagsstämman 2021 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.

Transaktion 09222115557467129320 Signerat HL, JP, ML, JN, LD

# NOTER (TSEK)

20230330148S3

| NOT 6 - FINANSIELLA INTÄKTER | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| | *Koncernen* | | *Moderbolaget* | |
| Ränteintäkter, koncernföretag | - | - | 6 044 | 603 |
| Ränteintäkter | 2 | - | - | - |
| Övriga finansiella intäkter | 6 | - | - | - |
| **Summa** | **8** | **-** | **6 044** | **603** |

| NOT 7 - FINANSIELLA KOSTNADER | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| | *Koncernen* | | *Moderbolaget* | |
| Räntekostnader till kreditinstitut | -8 714 | -366 | -1 623 | - |
| Övriga räntekostnader | -6 | -4 | - | - |
| Lånekostnader | -222 | - | - | - |
| Övriga finansiella kostnader | -1 879 | -252 | -79 | -31 |
| **Summa** | **-10 821** | **-622** | **-1 702** | **-31** |

| NOT 8 - SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT / UPPSKJUTEN SKATTESKULD | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 | 2020-01-01<br>2020-12-31 |
|---|---|---|---|---|
| *Koncern* | *Koncernen* | | *Moderbolaget* | |
| Aktuell skatt | -1 933 | -1 269 | - | - |
| Uppskjuten skatt, temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader | -13 067 | -272 | - | - |
| Uppskjuten skatt, avseende aktiverade underskottsavdrag | - | 1 038 | - | 1 038 |
| **Summa** | **-15 000** | **-503** | **0** | **1 038** |
| | | | | |
| **Avstämning av redovisad skatt** | | | | |
| Resultat före skatt | 57 106 | -2 036 | -11 008 | -4 503 |
| Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%/21,4%) | -11 764 | 436 | 2 268 | 964 |
| | | | | |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter | -1 013 | -449 | -3 162 | -8 |
| Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader | -2 223 | -450 | - | - |
| Skatteeffekt, kvittning räntenetto | - | - | 894 | 122 |
| Effekt av ändrad skattesats | - | -40 | - | -40 |
| **Redovisad effektiv skatt** | **-15 000** | **-503** | **0** | **1 038** |
| | | | | |
| **Uppskjuten skattefordran** | | | | |
| Avseende aktiverade underskottsavdrag | 1 372 | 1 372 | 1 372 | 1 372 |
| Avseende värdeförändring fastighet | -19 067 | -272 | - | - |
| Avseende obeskattade reserver | -953 | -439 | - | - |
| **Summa** | **-18 648** | **661** | **1 372** | **1 372** |

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

Transaktion 09222115557467129320 Signerat HL, JP, ML, JN, LD

# NOTER (TSEK)

20230330148S4

## 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 |

Fastigheterna har en total area om ca 36 600 kvm. Bolaget kommer under innehavsperioden förädla fastigheterna genom att fokusera på ökad lönsamhet. Förvärven har främst finansierats genom eget kapital.

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| *Koncernen* | | |
| **Ingående balans** | **339 500** | **14 188** |
| Förvärv | 319 234 | 327 769 |
| Värdeförändring | 55 216 | -2 457 |
| **Utgående balans** | **713 950** | **339 500** |

Per 2021-12-31 har externt värderingsutlåtande inhämtats för fastigheterna Söderby 1:816, Sicklaön 73:116, Kärrliljan 1, Tennet 4, Viby 19:16 och Runö 7:145 då dessa förvärvades innan 2021. Även Filtret 5 förvärvades innan 2021 men för denna fastighet gjordes en värdering runt halvårsskiftet 2021 vilken därmed är mindre än 12 månader gammal och har använts som underlag även per 2021-12-31. Övriga fastigheter som förvärvades under 2021 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.

| | 2021-01-01 | 2020-01-01 |
|---|---|---|
| *Koncernen* | **2021-12-31** | **2020-12-31** |
| Hyresintäkter | 27 905 | 9 595 |
| Driftskostnader | -3 342 | -1 294 |
| **Driftnetto** | **24 563** | **8 301** |

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 2020 skulle en förändring om 5 procent av driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 35,7 (17,0) MSEK 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 54,9 (26,1) MSEK uppåt och 64,9 (30,9) MSEK nedåt. Ett avkastningskrav om 6 procent har använts vid beräkning av denna känslighetsanalys.

**Förändring av driftnetto, 2021**

| | -5,00% | -2,50% | 0,00% | 2,50% | 5,00% |
|---|---|---|---|---|---|
| -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 |

Transaktion 09222115557467129320 Signerat HL, JP, ML, JN, LD

# NOTER (TSEK)

20230330148555

**Förändring av driftnetto, 2020**

| | -5,00% | -2,50% | 0,00% | 2,50% | 5,00% |
|---|---|---|---|---|---|
| -0,50% | 12 345 | 21 605 | 30 864 | 40 123 | 49 382 |
| -0,25% | -2 952 | 5 904 | 14 761 | 23 617 | 32 474 |
| 0,00% | -16 975 | -8 488 | - | 8 488 | 16 975 |
| 0,25% | -29 876 | -21 728 | -13 580 | -5 432 | 2 716 |
| 0,50% | -41 785 | -33 950 | -26 115 | -18 281 | -10 446 |

## NOT 10 - AKTIER OCH ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| *Moderbolaget* | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 1 701 | 151 |
| Investeringar | 36 | - |
| Aktieägartillskott | 14 950 | 1 550 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **16 687** | **1 701** |
| Ingående nedskrivningar | -51 | -51 |
| Årets nedskrivningar | -15 350 | - |
| **Utgående ackumulerade nedskrivningar** | **-15 401** | **-51** |
| **Bokfört värde** | **1 286** | **1 650** |

| **Dotterbolag** | **Org nr** | **Säte** | **Andel %** | **Antal aktier** | **Eget kapital** | **Bokfört värde** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Coeli Beta I AB | 559210-6495 | Stockholm | 100 | 50 000 | 482 | 500 |
| Coeli Beta II AB | 559210-6487 | Stockholm | 100 | 50 000 | 749 | 650 |
| Coeli Beta III AB | 559288-0693 | Stockholm | 100 | 50 000 | 601 | 136 |
| | | | | | | **1 286** |

| **Indirekt ägda bolag** | **Org nr** | **Säte** | **Andel %** | **Antal aktier** |
|---|---|---|---|---|
| Coeli Söderby AB | 556655-6212 | Stockholm | 100 | 1 000 |
| Runö Hamn AB | 559150-8469 | Stockholm | 100 | 50 000 |
| Viby Byggförvaltning AB | 556604-8715 | Stockholm | 100 | 1 000 |
| Filtret Holding 5 AB | 559261-2880 | Stockholm | 100 | 25 000 |
| Fastighetsaktiebolaget Filtret 5 | 556862-9678 | Stockholm | 100 | 500 |
| Kärrliljan Holding 1 AB | 559261-2872 | Stockholm | 100 | 25 000 |
| 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 | 25 000 |
| Coeli Beta III Holding 1 AB | 559319-6057 | Stockholm | 100 | 25 000 |
| Coeli Grönsakshandlaren AB | 556375-4463 | Stockholm | 100 | 150 |
| 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 |
| Coeli Beta I Holding 1 AB | 559323-1029 | 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 |

Transaktion 09222115557467129320 Signerat HL, JP, ML, JN, LD

# NOTER (TSEK)

20230330148S6

## NOT 11 - FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| *Moderbolaget* | | |
| **Ingående anskaffningsvärde** | **328 321** | **14 570** |
| Tillkommande poster | 389 376 | 349 321 |
| Avgående poster | -289 751 | -35 570 |
| **Bokfört värde** | **487 946** | **328 321** |

## NOT 12 - ÖVRIGA KORTFRISTIGA PLACERINGAR

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| *Koncernen och moderbolaget* | | |
| **Ingående anskaffningsvärde** | 54 374 | **148 002** |
| Tillkommande poster | - | 200 002 |
| Avgående poster | -47 694 | -293 630 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **6 680** | **54 374** |
| | | |
| **Ingående orealiserad värdeförändring** | 967 | **393** |
| Periodens orealiserade värdeförändring | -704 | 574 |
| **Utgående orealiserad värdeförändring** | **263** | **967** |
| | | |
| **Bokfört värde** | **6 943** | **55 341** |
| | | |
| **Bokfört värde per fond** | | |
| Coeli Likviditetsstrategi | 6 943 | 55 341 |

## NOT 13 - FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| *Koncernen* | | |
| Förutbetald försäkring | 2 | 256 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 66 | 52 |
| **Summa** | **68** | **308** |
| | | |
| Upplupen koncernintern intäkt | | |
| **Summa** | 2 739 | - |
| | **2 739** | **-** |

## NOT 14 - LIKVIDA MEDEL

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| *Koncernen* | | |
| Banktillgodohavanden | 69 007 | 27 610 |
| **Summa** | **69 007** | **27 610** |
| | | |
| *Moderbolaget* | | |
| Banktillgodohavanden | 194 | 4 133 |
| **Summa** | **194** | **4 133** |

## NOT 15 - LEASINGAVTAL

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:** | **2021-12-31** |
|---|---|
| 2022 | 1 538 |
| 2023 | 18 907 |
| 2024 | 3 977 |
| 2025 | 17 234 |
| 2026 | - |
| 2027 och senare | 157 493 |

Transaktion 09222115557467129320 Signerat HL, JP, ML, JN, LD

# NOTER (TSEK)

20230301485?

## NOT 16 - EGET KAPITAL

Aktier och ägande Aktiekapitalet i bolaget uppgick per 31 december 2021 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** | | | | **0** | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Händelser räkenskapsåret 2018-2021** | **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 2021-12-31** | | | | **2 079 900** | |

**Rösträtter och aktiekapitalandelar**

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

Transaktion 09222115557467129320 Signerat HL, JP, ML, JN, LD

# NOTER (TSEK)

20230330145858

## NOT 17 - SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| *Koncernen* | | |
| **Ingående fastighetslån** | **27 471** | **-** |
| Upplåning | 303 210 | 27 471 |
| Amortering | -3 745 | |
| **Utgående fastighetslån** | **326 936** | **27 471** |
| | | |
| Förfaller inom 1 år | 22 012 | 27 471 |
| Förfaller senare än 1 men inom 5 år | 304 924 | - |
| | **326 936** | **27 471** |

Belåning av fastigheterna har gjorts genom Collector, Handelsbanken, Svea Ekonomi och Swedbank. Belåningsgraden uppgår till ca 46% av marknadsvärdet med en genomsnittlig ränta uppgående till 4,4%. Lånen förfaller mellan 2023-02-28 och 2024-10-30. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av skulder till kreditinstitut 22 012 TSEK.

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.

## NOT 18 - SKULDER HOS KONCERNFÖRETAG

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| *Moderbolaget* | | |
| **Ingående anskaffningsvärde** | **-** | **-** |
| Tillkommande poster | 120 728 | - |
| Avgående poster | - | - |
| **Bokfört värde** | **120 728** | **-** |

## NOT 19 - UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| *Koncernen* | | |
| Upplupna styrelsearvoden och revision | 392 | 368 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 5 816 | 2 002 |
| Upplupna räntekostnader | 2 530 | 76 |
| Upplupna förvaltningsavgifter | 1 644 | 267 |
| Övrigt | 1 460 | 1 399 |
| **Summa** | **11 842** | **4 112** |
| | | |
| *Moderbolaget* | | |
| Upplupna styrelsearvoden och revision | 392 | 368 |
| Upplupna förvaltningsavgifter | 200 | 267 |
| Övrigt | 2 175 | 1 128 |
| **Summa** | **2 767** | **1 763** |

Transaktion 09222115557467129320 Signerat HL, JP, ML, JN, LD

# NOTER (TSEK)

20230330145859

## NOT 20 - STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| **Ställda säkerheter** | | |
| *Koncernen* | | |
| Fastighetspant | 246 630 | 134 653 |
| | **246 630** | **134 653** |
| *Moderbolaget* | | |
| Borgen till förmån för dotterbolag | 326 936 | 27 471 |
| | **326 936** | **27 471** |

Samtliga säkerheter är ställda som säkerhet för skuld till kreditinstitut.

## NOT 21 - LIKVIDITETSRISK

| *Koncernen*<br>**Avtalsenliga löptider för finansiella skulder per 2021-12-31** | **Mindre än 6 månader** | **Mellan 6 och tolv månader** | **Mellan 1 och 5 år** | **Mer än 5 år** | **Summa avtalsenliga kassaflöden** | **Redovisat värde fordringar/skulder** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Finansiella skulder (exkl derivat)** | | | | | | |
| Leverantörsskulder | 1 618 | - | - | - | 1 618 | 1 618 |
| 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** |

| *Koncernen*<br>**Avtalsenliga löptider för finansiella skulder per 2020-12-31** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Finansiella skulder (exkl derivat)** | | | | | | |
| Leverantörsskulder | 133 | - | - | - | 133 | 133 |
| **Upplåning** | 198 | 27 273 | - | - | 27 471 | 27 471 |
| **Räntor** | 341 | 174 | - | - | 515 | - |
| **Summa finansiella skulder** | **672** | **27 447** | **-** | **-** | **28 119** | **27 604** |

Transaktion 09222115557467129320 Signerat HL, JP, ML, JN, LD

# NOTER (TSEK)

20230330144860

## 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.

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Koncernens resultat, SEK | 42 105 869 | -2 538 577 |
| Preferensaktier P2 | 1 579 900 | 1 243 922 |
| **Resultat per aktie** | **26,65** | **-2,04** |

Beräkning har under 2020 skett med genomsnittligt antal aktier då antalet aktier har förändrats under året.

## 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. 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.

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

| *Koncernen* | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Coeli Asset Management AB | 4 435 | 2 678 |
| Coeli Investment Management AB | 1 200 | 1 000 |
| JGN Bygg & Projekt AB - bolag ägt av styrelseledamot Jan Nordström | 26 | 68 |
| | **5 661** | **3 746** |

| *Moderbolaget* | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| Coeli Asset Management AB | 800 | 2 678 |
| Coeli Investment Management AB | - | 1 000 |
| | **800** | **3 678** |

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 09222115557467129320 Signerat HL, JP, ML, JN, LD

# NOTER (TSEK)

20230330148611

## NOT 25 - AVSTÄMNING AV NETTOKASSA

| | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|---|---|
| *Koncernen* | | |
| Nedan analyseras nettokassan och förändringar för den presenterade perioden. | | |
| Likvida medel | 69 007 | 27 610 |
| Övriga kortfristiga placeringar - förfaller efter ett år | 6 943 | 55 341 |
| Bruttoskuld - förfaller inom ett år | -22 012 | -27 471 |
| Bruttoskuld - förfaller efter ett år | -304 924 | - |
| **Nettokassa** | **-250 986** | **55 480** |

| | ÖVRIGA TILLGÅNGAR | SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | |
|---|---|---|---|---|
| | **Likvida medel** | **Låneskulder som förfaller efter 1 år** | **Låneskulder som förfaller inom 1 år** | **Summa** |
| **Nettokassa 2020-01-01** | **153 341** | **-** | **-** | **153 341** |
| Kassaflöde | 22 664 | - | -27 471 | **-4 807** |
| Övriga ej kassapåverkande poster | -93 054 | - | - | **-93 054** |
| **Nettokassa 2020-12-31** | **82 951** | **-** | **-27 471** | **55 480** |
| | | | | |
| **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** |

## NOT 26 - FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV BOLAGETS RESULTAT

| | 2021-12-31 |
|---|---|
| Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel i SEK | |
| fritt eget kapital | 387 078 230 |
| årets resultat | -11 008 226 |
| | **376 070 004** |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | **376 070 004** |

## NOT 27 - VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Sedan den 31 december 2021 har följande väsentliga händelser för Bolaget inträffat:

- Den 24 februari 2022 förvärvades fastigheten Mandelblomman 9 genom förvärv av aktierna i VK Projektfastigheter AB, org nr 559159-7462.

Transaktion 09222115557467129320 Signerat HL, JP, ML, JN, LD

# NOTER (TSEK)

20230330144862

**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 2022-04-13

Helena Liljedahl
Ordförande

Jakob Pettersson
VD

Mikael Larsson
Styrelseledamot

Jan Nordström
Styrelseledamot

*Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-04-13*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Leonard Daun
Auktoriserad revisor

# DEFINITIONER

20230301486

**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** | **2021-12-31** | **2020-12-31** |
|---|---|---|
| Hyresintäkter | 27 905 | 9 595 |
| Drift- och underhållskostnader | -2 031 | -981 |
| Fastighetsskatt | -1 311 | -313 |
| *Driftnetto, TSEK* | *24 563* | *8 301* |

| **Direktavkastning annualiserad** | | |
|---|---|---|
| Koncernens driftnetto på årsbasis | 30 420 | 17 213 |
| Marknadsvärde på fastigheterna i koncernen | 713 950 | 339 500 |
| *Direktavkastning annualiserad, %* | *4,3* | *5,1* |

Transaktion 09222115557467129320 Signerat HL, JP, ML, JN, LD

# FINANSIELL KALENDER

20230330148 64

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** |
|---|---|
| 2022-05-16 | Årstämma |
| 2022-08-31 | Halvårsrapport 2022 |

Transaktion 09222115557467129320 Signerat HL, JP, ML, JN, LD

20230330148655

Coeli

Box 3317, 103 66 Stockholm, Sveavägen 24-26
Tel: 08-506 223 00, Fax: 08-545 916 41, Org: 559086-4392, www.coeli.se

Transaktion 09222115557467129320 Signerat HL, JP, ML, JN, LD

# Verifikat

Transaktion 09222115557467129320

## Dokument

**Coeli Fastighet II AB (publ) Årsredovisning 2021**
Huvuddokument
45 sidor
*Startades 2022-04-13 08:49:06 CEST (+0200) av Amanda Melin (AM)*
*Färdigställt 2022-04-13 13:10:25 CEST (+0200)*

## Initierare

**Amanda Melin (AM)**
Coeli Private Equity Management II AB
*amanda.melin@coeli.se*
+46724020851

## Signerande parter

**Helena Liljedahl (HL)**
*Personnummer 690326-2068*
*Helena.Liljedahl@kf.se*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Helena Birgitta Liljedahl"*
*Signerade 2022-04-13 08:49:50 CEST (+0200)*

**Jakob Pettersson (JP)**
*Personnummer 881017-5797*
*jakob.pettersson@coeli.se*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAKOB PETTERSSON"*
*Signerade 2022-04-13 09:58:34 CEST (+0200)*

**Mikael Larsson (ML)**
*Personnummer 650104-6970*
*mikael.larsson@coeli.se*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL LARSSON"*
*Signerade 2022-04-13 09:41:03 CEST (+0200)*

**Jan Nordström (JN)**
*Personnummer 581003-1475*
*jan.nordstrom@jgnbygg.se*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN NORDSTRÖM"*
*Signerade 2022-04-13 11:46:14 CEST (+0200)*

**Leonard Daun (LD)**

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY



20230330144866

20230330148167

# Verifikat

Transaktion 09222115557467129320

*Personnummer 640320-3216*
*leonard.daun@pwc.com*

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEONARD DAUN"*
*Signerade 2022-04-13 13:10:25 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

20230330144868

# 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 2021 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 10-42. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 15-18 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 2021 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 2021 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 2022-04-13 11:11:52 UTC Oneflow ID 2924057 Sida 1 / 6

20230330144869

## 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*<br><br>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.<br><br>Bokfört värde på koncernens fastigheter uppgår till 714 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 55 mkr. Av not 9 framgår vilka antaganden som ligger bakom bedömningen av värdet. Väsentliga antaganden är bland annat avkastningskrav och bedömt framtida driftnetto.<br><br>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 uppdrags om 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.<br><br>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 1-9 samt 48-49. Informationen i "Coeli Fastighet II AB:s ersättningsrapport 2021", 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



✔ Signerat 2022-04-13 11:11:52 UTC Oneflow ID 2924057 Sida 2 / 6

20230330014870

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.

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 2021 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

20230330144871

som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets 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 2021.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten **#84f987a5a55e001171f798f882bd4021c2680492adf7b2e43d3f84036a4d7323** 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.



✔ Signerat 2022-04-13 11:11:52 UTC Oneflow ID 2924057 Sida 4 / 6

20230330014872

## 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.

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 näraliggande 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 teknisk validering av Esef-rapporten, dvs. om filen som innehåller Esef-rapporten uppfyller den tekniska specifikation som anges i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida Esef-rapporten har märkts med iXBRL som möjliggör en rättvisande och fullständig maskinläsbar version av koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar samt kassaflödesanalysen.

## 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 29 april 2021 och har varit bolagets revisor sedan 29 november 2018.

Uppsala den 13 april 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Leonard Daun
Auktoriserad revisor



✔ **Signerat** 2022-04-13 11:11:52 UTC **Oneflow ID** 2924057 **Sida** 5 / 6

# Deltagare

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

| *Signerat med Svenskt BankID* | *2022-04-13 11:11:52 UTC* |
|---|---|
| Namn returnerat från Svenskt BankID: LEONARD DAUN | Datum |

Leonard Daun
Auktoriserad Revisor

Leveranskanal: E-post

20230330144873