



Coeli | FASTIGHET II AB (PUBL)

Organisationsnummer 559173-7548

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

FÖR RÄKENSKAPSÅRET 1 JANUARI 2023 - 31 DECEMBER 2023

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

INVESTERINGSSTRATEGI

INVESTERINGSSTRATEGI OCH MÅL COELI FASTIGHET II AB

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

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

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

VD HAR ORDET

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

Intäkterna för 2023 uppgick till 45,5 MSEK och driftnettot till 35,8 MSEK. Intäkterna har jämfört med föregående år ökat med 13,2 procent vilket primärt beror på 2023-års indexering och förvärv.

Nettoandelsvärdet (NAV) per preferensaktie P2 per 2023-12-31 uppgick till 247 kr/aktie vilket är en minskning med 10,4 procent från 2022-12-31. Detta speglar det ekonomiska klimatet och hur fastighetsmarknaden har utvecklats under 2023. Vi ser en stor potential i den framtida värdeutvecklingen av portföljen och bedömer att fastigheternas fortsatta starka lägen ger möjlighet till en unik värdeutveckling där de kortsiktiga negativa effekterna som orsakats av det försämrade marknadsläget på sikt begränsas av en fortsatt stark efterfrågan på bostäder.

Hyresintäkterna för 2023 uppgick till 44,8 MSEK vilket är en ökning med 11,8 procent från föregående år. Under året har inga större uthyrningar skett. Omförhandlade uthyrningar kopplade till fastigheten Gunhild 6 i Stockholm har resulterat i ett ökat driftnetto om 800 TSEK. Övriga intäkter för perioden uppgick till 712 TSEK.

Utöver arbetet med fastighetsförvaltningen har vi även arbetat aktivt med detaljplaneutvecklingen och innan årsskiftet har exploateringsnämnden direktanvisat mark för bostäder för fastigheten Blixtlåset 1. Ett PM håller på att upprättas och tanken är att komma igång med detaljplanen under mars månad. Vidare pågår förarbetet för fastigheter i Bromstensstaden (Gunhild och Lunden) för att därefter ansöka om planbesked.

I mars avyttrades fastigheten Filtret 5 i Borås till ett noterat bolag 9 procent över senaste värdering. Coeli har gjort bedömningen att bostadsutveckling inte kommer att kunna ske i närtid, varav en avyttring är lämplig. I juli ingicks avtal om avyttring av fastigheten Viby 19:16 i Upplands-Bro. Försäljningen gjordes på en nivå strax 6 procent över senaste värdering då fastigheten inte längre bedöms utgöra ett strategiskt innehav då möjligheten att utveckla bostäder inom en snar framtid är låg, varför en avyttring bedömts vara lämplig.

Styrräntan har under 2023 höjts från 2,5 procent till 4 procent vilket påverkat bolagets finansieringskostnader och således resultatet. Under 2023 har ett antal lån refinansierats och förlängts. I slutet av året har de längre räntorna kraftigt sjunkit och i januari passade vi därför på att göra bolagets första ränteswap på 10 MSEK på 5 år. Förutom att swappen ökar räntebindningen i portföljen och ger en större förutsägbarhet för de finansiella kostnaderna ger den också en omedelbar effekt på räntekostnaderna då de längre räntorna är lägre än Stibor 3m. Den negativa yieldkurvan som nu råder på räntemarknaden tyder på att marknaden prisar flertalet sänkningar under 2024 vilket är positivt för bolagets räntekostnader men också fastighetsmarknaden som helhet.

Transaktionsmarknaden har präglats av en "wait and see"-attityd där aktörer har avvaktat i väntan på att stressade försäljningar. Totala transaktionsvolymen 2023 uppgick till 86,2 MdrSEK vilket kan jämföras med rekordåret 2021 där transaktionsvolymen uppgick till 363,0 MdrSEK i Sverige. Noterade fastighetsbolag var fortsatt nettosäljare samtidigt som onoterade bolag och fonder har ökat sina transaktionsandelar under året, där internationella fonder väntas investera stora volymer de kommande åren.

De stigande finansieringskostnaderna har ökat pressen på fastighetssektorn, i synnerhet på de noterade bolagen som har använt obligationsmarknaden som finansieringskälla för sin snabba tillväxt. En kombination av fallande aktiekurser och obligationsförfall har tvingat dessa bolag att sälja fastigheter för att säkra sin likviditet då obligationsmarknaden har varit stängd under 2023, ofta till rabatt mot bokförda värden.

Från rekordåret 2021 då 70 000 nya bostäder byggstartades med höga byggrätspriser som följd har antalet nystartade bostäder kraftigt bromsats in och förväntas ligga kring 20 000 nya bostäder 2024. Detta kan främst förklaras av höga finansieringskostnader, sjunkande bostadspriser och höga byggkostnader som har bidragit till det minskade sentimentet för nyproduktion. Till följd av detta bedömer Boverket att antalet färdigställda bostäder har toppat under 2023 för att framöver sjunka till 28 000 fram till 2025, en minskning med över 50 procent. Detta är långt under det fastställda behovet om 67 000 nya bostäder per år fram till 2030.

Stockholm den 12 april 2024

Jakob Pettersson
Verkställande direktör

FASTIGHETSPRESENTATIONER

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 tillträdde 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.

KÄRRILJAN 1

Kommun: Stockholm

Läge: Hässelby

Fastighetstyp: Handel

Byggår: 2014

Uthyrningsbar yta: 2 340



Fastigheten förvärvades i juli 2020 och är belägen i Hässelby intill Åkermynatan Centrum. Närmsta granne är det nyproducerade bostadsprojektet Lilys Kvarter som är uppfört av Hökerum. Bakom Åkermynatan 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 tillträdde 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 Ektorps Centrum och området har pågått länge och är särskilt prioriterat av kommunen. Coeli har erhållit positivt planbesked för fastigheten.

FASTIGHETSPRESENTATIONER

TENNET 4

Kommun: Tyresö
Läge: Bollmora
Fastighetstyp: Industri, gym
Byggår: --
Uthyrningsbar yta: 2 966



Fastigheten förvärvades och tillträdades 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 utpekad 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 tillträdades 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 utpekad för omvandling till bostäder i Tyresö kommuns senaste översiktsplan.

TENNET 8

Kommun: Tyresö
Läge: Bollmora
Fastighetstyp: Vårdcentral
Byggår: 1989
Uthyrningsbar yta: 1 694



Tennet 8 förvärvades i mars 2021 och tillträdades 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 utpekad 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 tillträdades 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.

FASTIGHETSPRESENTATIONER

GRÖNSAKSHANDLAREN 4

Kommun: Malmö

Läge: Jägersro

Fastighetstyp: Handelsfastighet

Byggår: 2001 och 2012

Uthyrningsbar yta: 12 278



Grönsakshandlaren 4 förvärvades i juni 2021 och tillträdde 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 tillträdde 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.

MANDELBLOMMAN 9

Kommun: Stockholm

Läge: Spånga

Byggår: 1960

Uthyrningsbar yta: 1 598

Tillträde 2022-02-24



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

BLIXTLÅSET 1

Kommun: Stockholm

Läge: Hagsätra

Byggår: 1986

Uthyrningsbar yta: 1 058

Tillträde 2022-05-20



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

FASTIGHETSPRESENTATIONER

LUNDEN 15

Kommun: Stockholm

Läge: Bromsten, Spånga

Byggår: 1963

Uthyrningsbar yta: 3 914

Tillträde 2022-07-01



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

GUNHILD 6

Kommun: Stockholm

Läge: Bromsten, Spånga

Byggår: 1988

Uthyrningsbar yta: 5 950

Tillträde 2022-07-01



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

NYCKELTAL

ANTAL FASTIGHETER

14

FASTIGHETSVÄRDE

764 MKR

UTHYRNINGSBAR YTA

43 937 KVM

DRIFTNETTO

35 136 TSEK

HYRESINTÄKTER

44 759 TSEK



NYCKELTAL

	2023-12-31	2022-12-31
FASTIGHETSRELATERADE	KONCERNEN	KONCERNEN
Driftnetto TSEK	35 136	33 479
Uthyrningsbar area kvm	43 937	51 673
Snitthyra, SEK/kvm	944	782
Antal fastigheter	14	16
Direktavkastning	4,6%	3,8%
Direktavkastning annualiserad	4,4%	3,7%
Marknadsvärde fastighetsbestånd TSEK	763 500	881 900
Belåningsgrad	49%	51%
Genomsnittlig ränta	8,2%	5,8%
Finansiella		
Omsättning TSEK	45 470	40 163
Balansomslutning TSEK	802 071	924 930
Soliditet	49%	47%
Nettokassa TSEK	-347 404	-414 995
Aktierelaterade		
Preferensaktier P1, antal	500 000	500 000
Preferensaktier P2, antal	1 579 900	1 579 900
Aktiekurs vid årets utgång, SEK	162	224
NAV per Preferensaktie P1 SEK	-	-
NAV per Preferensaktie P2 SEK	247,35	275,37
Resultat per Preferensaktie P1 SEK	-	-
Resultat per Preferensaktie P2 SEK	-28,02	-
KAPITALBINDNING SEK		
Kapitalbindning	LÅNESKULD	FÖRFALLODATUM
Swedbank	-10 280 036	2025-09-30
Norion	-10 000 000	2024-06-22
Norion	-15 000 000	2024-06-22
Swedbank	-5 087 500	2024-05-30
Swedbank	-18 975 000	2025-02-28
Swedbank	-39 438 280	2025-08-30
Handelsbanken	-11 880 000	2025-02-28
Swedbank	-5 992 855	2025-06-30
Swedbank	-17 952 000	2024-10-30
Svea	-100 000 000	2025-12-31
Svea	-16 000 000	2024-06-30
Svea	-45 000 000	2024-09-30
Svea	-20 000 000	2024-06-30
Svea	-12 000 000	2024-06-30
Svea	-22 000 000	2025-03-30
Svea	-17 000 000	2025-03-30
Svea	-3 000 000	2025-03-30
Svea	-8 000 000	2025-03-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Coeli Fastighet II AB (publ), org nr 559173-7548, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2023 - 31 december 2023. 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-förvaltare (AIFM) samt att utse ett förvaringsinstitut. Bolagets förvaringsinstitut är Danske Bank A/S, Sverige Filial (org.nr. 516401-9811). Coeli Asset Management AB är Bolagets AIFM och har tillstånd som auktoriserad AIF-förvaltare. Coeli Asset Management AB står under Finansinspektionens tillsyn. Det AIFM-avtal som ingåtts innebär att Coeli Asset Management har rätt till en årlig portföljförvaltningsavgift om 0,8 procent (exklusive moms) som beräknas på emitterad volym. Eftersom samtliga emissioner är slutförda och Bolaget påbörjat sina investeringar beräknas förvaltningsavgiften istället baserat på marknadsvärdet av fastigheterna i Bolagets portfölj. Därtill har Coeli Asset Management AB rätt till en AIFM-kostnad om 0,2 procent på emitterad volym som avser hantering av risk, regelefterlevnad, administration och rapportering.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolagets moderbolag är Coeli Investment Management AB. Moderbolaget har 67% av rösterna och 21% av antalet aktier.

FASTIGHETSBESTÅND

Den 31 dec 2023 ägde Bolaget, genom helägda dotterbolag, 14 fastigheter med en total area om cirka 43 937 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 2023 uppgick koncernens egna kapital till 390 790 TSEK. Koncernens räntebärande skulder uppgick till 377 559 TSEK motsvarande en belåningsgrad om 49 %. Den genomsnittliga räntan på Bolagets externa låneskulder uppgick till 8,2 %. Se även Not 1 avsnitt "Ränterisk" för känslighetsanalys.

Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av skulder till kreditinstitut 145 421 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 2022 och 2023 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, 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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 hållbara investeringar. Coeli Asset Management AB har etablerat en process för hur hållbarhet beaktas i förvaltningen, vilket inkluderar interna riktlinjer för vilka aspekter som beaktas, vilken metodik som används samt uppföljning av hur detta avspeglas i fondens tillgångar.

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. Hållbarhetsrisker integreras i fondens investeringsbeslut utan att fonden främjar miljörelaterade eller sociala egenskaper eller har hållbar investering som mål, detta i enlighet med artikel 6 i SFDR.

ORGANISATION

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

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

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

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

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

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

Styrelsen har rätt att frånga 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 2023 till 2 079 900 SEK, fördelat på 500 000 Preferensaktier P1 och 1 579 900 Preferensaktier P2. Preferensaktierna P1 berättigar till tio röster på bolagsstämma 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

Faktorer som väntas påverka fastighetsmarknaden i störst utsträckning är styrränta, inflation och konjunkturen i samhället. Riksbanken indikerar fortsatt att man kommer sänka styrräntan under andra halvan av 2024. Däremot indikerar prissättningen på marknaden att sänkningar av styrräntan är att förvänta sig inom en snar framtid.

Konsumenter påverkas fortsatt av ökade kostnader, främst av ökade boendekostnader och högre livsmedelspriser. Detta har även dragit ner konsumtionsviljan, vilket har resulterat i ett ökat antal konkurser under 2023 vilket har fortplantat sig in på bostadsmarknaden där privatbostäder har sett en negativ prisutveckling. Kombinerat med höga byggkostnader har antalet startade nyproduktioner minskat markant från föregående år, och under kommande år prognosticeras antalet färdigproducerade bostäder sjunka till nivåer långt under Boverkets mål. Minskad produktionsvolym innebär att ett antal byggaktörer fortsatt varslar delar av sin personal.

Trots den finansiella osäkerheten noterar Boverket att det underliggande behovet för bostäder, framför allt i storstadsregionerna, är fortsatt starkt. Detta indikerar att det på sikt finns en god potential framgent för ökad efterfrågan på bostadsbygggrätter när marknaden börjar stabilisera sig. Noterbart är att trots dagens marknadsläge sker vissa byggnadsstarter, vilket indikerar att projekt i rätt lägen fortsatt är genomförbara.

Dagens låga produktionsnivå på nya bostäder pressar fortsatt upp det långsiktiga bostadsbehovet vilket på sikt resulterar i en ökad efterfrågan på bostadsbygggrätter. Att fortsatt arbeta med detaljplaneutveckling i lägen där attraktiva bostäder kan byggas förväntas låsa upp betydande värde när antalet byggstarter oundvikligen börjar stiga igen.

Marknadshyrorna bedöms fortsatt stiga trots ett tuft år 2023 vilket tillsammans med en stor KPI-indexering, om än ej lika betydande

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

som indexeringen föregående år resulterar i en värdeökning då dessa hyror materialiserar sig i fastighetsstocken. Sjunkande vakanser bland fastigheter som är rätt placerade, tillsammans med en aktiv förvaltning där kostnader relaterade till drift och underhåll minimeras förväntas leda till ytterligare värdeskapande.

Coeli bedömer sammantaget att fastighetsbeståndet är väl positionerat där sjunkande finansieringskostnader tillsammans med en aktivförvaltning väntas skapa en god värdeutveckling i samband med att det finansiella läget stabiliseras. Det förbättrade finansiella läget öppnar även upp för en mer aktiv transaktionsmarknad, vilken har varit vilandes i snart två år.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Via bolagstransaktioner har två fastigheter frånträtts under året. Den 30 mars frånträdde fastigheten Borås Filtret 5 med en uthyrningsbar yta om 2 540 kvm och den 2 oktober frånträdde fastigheten Viby 19:16 med en uthyrningsbar yta om 2 770 kvm.

SAMMANFATTNING RÄKENSKAPSÅRET 2023

- Fastighetsbeståndets marknadsvärde per 31 december 2023 uppgick till 763,5 (881,9) MSEK. Förändringen förklaras främst av försäljning av fastigheter under året.
- Hyresintäkterna uppgick till 44 759 (40 049) TSEK. Förändringen förklaras främst av förvärv och indexering.
- Resultat efter skatt uppgick -44 267 (2 894) TSEK, varav -30 865 (15 123) TSEK avser värdeförändring fastighet.
- Resultat per aktie P2 uppgick till -28,02 (1,83) SEK.
- Nettoandelsvärde, NAV, per Preferensaktie P2 uppgick till 247,35 (275,37) SEK.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Efter räkenskapsårets slut har Bolaget ingått avtal om försäljning av fastigheterna Tennet 3 och Tennet 4 till ett överenskommet fastighetsvärde om 77 MSEK. Datum för frånträde är 30 maj.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förslag till disposition av bolagets resultat

Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel (SEK)

	<u>2023-12-31</u>
fritt eget kapital	378 337 513
årets resultat	3 517 161
	381 854 674

disponeras så att	
i ny räkning överföres	381 854 674

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 2023 till 2 079 841 SEK fördelat på 500 000 preferensaktier P1 samt 1 579 841 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 2023 440 000 preferensaktier P1, vilket motsvarar 66,87 procent av rösterna och 21,15 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. Årsstämma väljer bolagets styrelse och styrelsens ordförande, fastställer bolagets balans- och resultaträkning, beslutar om disposition av resultatet samt beslutar om ansvarsfrihet för styrelseledamöter och VD. Årsstämma väljer också bolagets revisorer samt beslutar om ändring av bolagsordning. Årsstämma beslutar även om styrelsearvode samt godkänner principerna för ersättningar och andra anställningsvillkor för koncernledningen. Vid årsstämma 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 företrädde 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.

Bolaget har under räkenskapsåret 2023 haft följande bolagsstämmor:

Ordinarie bolagsstämma 2023-05-16

Stämman beslutade att fastställa framlagd resultat- och balansräkning för räkenskapsåret 2022 och att ingen utdelning ska ske. Ansvarsfrihet

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

beviljades verkställande direktören och styrelsens ledamöter.

Beslutades att, i enlighet med förslaget som lämnats av Coeli Investment Management AB, att omvälja Stefan Renno och Jan Nordström samt välja in Niklas Lantz till ordinarie styrelseledamöter för tiden fram till slutet av nästa årsstämma. Stämman beslutade även, efter förslag på stämman, att omvälja Stefan Renno till styrelsens ordförande.

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

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

Årsstämman 2024

Nästa årsstämma för aktieägare i bolaget hålls den 16 maj 2024 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 genomförs med rätt innehåll och vid rätt tidpunkt.

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

Styrelsens sammansättning

Styrelsens ordförande utvärderar årligen styrelsearbetet, dess arbetsform och effektivitet. Utvärderingen görs efter varje räkenskapsår. Utvärderingen avseende räkenskapsår 2022 genomfördes i samband med det första ordinarie styrelsemöte 2023 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 2023 efter årsstämman 16 maj 2023 bestått av följande tre ordinarie ledamöter; Stefan Renno (ordförande), Jan Nordström och Niklas Lantz.

Stefan Renno är ej oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen men oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Övriga två ledamöter är inte oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledning men oberoende 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.

Namn	Invalid	Närvaro	Funktion	Oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning	Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare
Jan Nordström	2018	6/6	Ledamot	Nej	Ja
Stefan Renno	2022	6/6	Ordförande	Nej	Ja
Niklas Lantz	2023	4/6	Ledamot	Nej	Nej

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Styrelsens ledamöter och VD

Information om VD och styrelseledamöterna som omvaldes på bolagsstämman den 16 maj 2023 följer nedan:



Stefan Renno

Född: 1967

Huvudsaklig utbildning: Gymnasiestudier

Ordinarie styrelseledamot samt styrelseordförande sedan 16 maj 2022.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i bland annat Coeli Asset Management, styrelseordförande i Coeli SICAV II samt styrelsemedlem i Coeli SICAV I och Coeli Fastighet I AB. Innehav i bolaget: -



Jan Nordström

Född: 1958

Huvudsaklig utbildning: Civilingenjör

Ordinarie styrelseledamot sedan 28 november december 2018 VD för J.G.N. Bygg & Projekt AB sedan 2005.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Coeli Holding Fastighet II AB samt Coeli Fastighet I AB.

Innehav i bolaget: -



Niklas Lantz

Född: 1985

Huvudsaklig utbildning: Jurist

Ordinarie styrelseledamot sedan 16 Maj 2023.

Andra väsentliga uppdrag: Head of Legal för Coeli Asset Management AB och Coeli Investment 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

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 2023 omvaldes PwC (Öhrling PricewaterhouseCooper AB) med huvudansvarig revisor Leonard Daun för tiden fram intill slutet av årsstämman 2024. Närmare upplysningar om ersättning till revisorerna finns i not 4 ersättning till revisorer.

Avvikelser från Koden

Bolaget följer svensk kod för bolagsstyrning med följande undantag:

- Bolaget har inte någon särskild funktion för internrevision. Styrelsen utvärderar årligen behovet av en sådan funktion och har bedömt att det löpande interna arbetet med intern kontroll som företrädesvis utförs av företagsledningen, utgör en tillräcklig granskningsfunktion med hänsyn till bolagets verksamhet och storlek.
- Styrelsen har inte inrättat ett specifikt ersättningsutskott. Istället utgör hela styrelsen ersättningsutskott, vilket anses lämpligt med beaktande av bolagets storlek och att ersättning till styrelsens beslutas av årsstämman. Detta motiveras även av att ingen lön eller annan ersättning utgår till ledande befattningshavare i Bolaget då VD ersätts från andra bolag i Coelikoncernen.
- Bolaget har ingen valberedning. Med hänsyn till bolagets storlek har styrelsen bedömt att bolaget ej behöver inrätta en valberedning. Styrelsen är ansvarig för att val och arvodering av styrelse och revisor utförs genom en tillfredsställande process.
- Avseende styrelsens sammansättning är ingen av de tre ledamöterna i styrelsen oberoende. En av styrelsens ledamöter som ej betraktas som oberoende är styrelseledamot i AIF-förvaltaren Coeli Asset Management AB, en ej oberoende ledamot utför uppdrag på konsultbasis åt Bolaget, en oberoende är ej anställd i ägarbolaget. 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.

RESULTATRÄKNING, KONCERNEN (TSEK)

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	(not 9)	44 759	40 049
Övriga intäkter		712	114
Summa rörelsens intäkter		45 470	40 163
Rörelsens kostnader			
Förvaltningsavgifter	(not 2)	-6 401	-8 165
Övriga externa kostnader	(not 3, 4)	-19 533	-14 980
Personalkostnader	(not 5)	-111	-228
Värdeförändring fastighet	(not 9)	-30 865	15 123
Summa rörelsens kostnader		-56 910	-8 250
RÖRELSERESULTAT		-11 439	31 913
Finansnetto			
Orealiserad värdeförändring på kortfristiga placeringar		-	-42
Resultat försäljning kortfristiga placeringar		-	-145
Ränteintäkter	(not 6)	418	16
Räntekostnader	(not 7)	-30 414	-19 679
Övriga finansiella kostnader	(not 7)	-1 329	-2 618
Summa finansnetto		-31 325	-22 468
RESULTAT FÖRE SKATT		-42 765	9 445
Skatt			
Inkomstskatt	(not 8)	-1 502	-6 552
Summa skatt		-1 502	-6 552
ÅRETS RESULTAT		-44 267	2 894
<i>Årets resultat motsvarar årets totalresultat</i>			
Resultat per Preferensaktie P1 före och efter utspädning, SEK		-	-
Resultat per Preferensaktie P2 före och efter utspädning, SEK		-28,02	1,83

BALANSRÄKNING, KONCERNEN (TSEK)

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	(not 9)	763 500	881 900
Nyttjanderättstillgång tomträtt	(not 14)	4 308	4 308
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>767 808</u>	<u>886 208</u>
Summa anläggningstillgångar		767 808	886 208
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		29	132
Övriga fordringar		1 995	3 798
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	(not 12)	2 083	605
Likvida medel	(not 13)	30 155	34 187
Summa omsättningstillgångar		<u>34 263</u>	<u>38 722</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		802 071	924 930
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
	(not 15)		
Aktiekapital		2 080	2 080
Övrigt tillskjutet kapital		391 859	391 859
Balanserat resultat		41 118	38 223
Årets resultat		-44 267	2 894
Summa eget kapital		<u>390 790</u>	<u>435 056</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	(not 16)	232 139	224 598
Leasingskulder	(not 14)	4 308	4 308
Uppskjutna skatteskulder	(not 8)	17 192	24 139
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>253 638</u>	<u>253 045</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	(not 16)	145 421	224 584
Leverantörskulder		755	970
Övriga skulder		874	274
Upplupna skulder och förutbetalda intäkter	(not 18)	10 593	11 001
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>157 643</u>	<u>236 829</u>
Summa skulder		<u>411 281</u>	<u>489 874</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		802 071	924 930

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, KONCERNEN (TSEK)

	Aktiekapital P1	Aktiekapital P2	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	500	1 580	391 859	-3 883	42 106	432 162
Årets resultat					2 894	2 894
Summa totalresultat					2 894	2 894
Omföring föregående års resultat				42 106	-42 106	-
Utgående eget kapital 2022-12-31	500	1 580	391 859	38 223	2 894	435 056
Ingående eget kapital 2023-01-01	500	1 580	391 859	38 223	2 894	435 056
Årets resultat					-44 267	-44 267
Summa totalresultat					-44 267	-44 267
Omföring föregående års resultat				2 894	-2 894	-
Utgående eget kapital 2023-12-31	500	1 580	391 859	41 118	-44 267	390 790

Aktiekapitalet i bolaget uppgick per 31 december 2023 till 2 079 900 SEK, fördelat enligt följande:

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

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 per Preferensaktie P1	2023-12-31	0 SEK
Utgående nettoandelsvärde per Preferensaktie P2	2023-12-31	247,35 SEK

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERNEN (TSEK)

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	-42 765	9 445
Justeringsposter		
Värdeförändringar fastigheter	30 865	-15 123
Upplupen ränta	3 520	-
Betald skatt	472	-3 444
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-7 908	-9 122
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning (-) av kortfristiga fordringar	704	6 303
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-4 337	-1 233
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 541	-4 051
Investeringsverksamheten	(not 9)	
Investering i fastighet	-3 155	-152 436
Försäljning fastighet	82 682	-
Försäljning av kortfristiga placeringar	-	-579
Kassaflöde från investeringsverksamheten	79 527	-153 015
Finansieringsverksamheten		
Upptagna fastighetslån	123 000	149 026
Amortering av fastighetslån	-195 018	-26 780
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-72 018	122 246
Årets kassaflöde	-4 032	-34 820
Likvida medel vid årets början	34 187	69 007
Likvida medel vid årets slut	(not 13) 30 155	34 187
Tilläggsupplysningar		
Erhållen ränta	418	16
Erlagd ränta	-28 223	-22 484

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (TSEK)

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Övriga intäkter		13 994	13 494
Summa rörelsens intäkter		13 994	13 494
Rörelsens kostnader			
Förvaltningsavgifter	(not 2)	-1 537	-1 907
Övriga externa kostnader	(not 3)	-13 675	-14 493
Personalkostnader	(not 5)	-111	-228
Summa rörelsens kostnader		-15 323	-16 628
RÖRELSERESULTAT		-1 329	-3 134
Resultat från finansiella poster			
Orealiserad värdeförändring på kortfristiga placeringar		-	-145
Resultat försäljning kortfristiga placeringar		-	-42
Ränteintäkter	(not 6)	9 468	6 894
Räntekostnader	(not 7)	-3 193	-1 280
Nedskrivning aktier	(not 10)	-4 142	-3 123
Övriga finansiella kostnader	(not 7)	-244	-
Summa resultat från finansiella poster		1 889	2 304
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		2 956	3 430
Summa bokslutsdispositioner		2 956	3 430
Resultat före skatt		3 516	2 600
Skatt på årets resultat		-	334
ÅRETS RESULTAT		3 516	2 266

ÅRETS RESULTAT ÄR LIKA MED TOTALRESULTAT

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (TSEK)

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar i koncernföretag	(not 10)	39 719	13 305
Fordran koncernföretag	(not 11)	503 702	532 282
Uppskjutna skattefordringar	(not 8)	1 038	1 038
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>544 459</u>	<u>546 625</u>
Summa anläggningstillgångar		544 459	546 625
Omsättningstillgångar			
Fordran koncernföretag		92 188	101 558
Övriga fordringar		1 074	165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	(not 12)	537	391
Kassa och bank	(not 13)	3 758	626
Summa omsättningstillgångar		<u>97 557</u>	<u>102 740</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		642 016	649 365
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	(not 15)	2 080	2 080
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>2 080</u>	<u>2 080</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		391 859	391 859
Balanserat resultat		-13 521	-15 788
Årets resultat		3 516	2 266
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>381 854</u>	<u>378 337</u>
Summa eget kapital		383 934	380 417
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	(not 17)	143 680	225 810
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>143 680</u>	<u>225 810</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		113 896	39 332
Övriga skulder		-	943
Upplupna skulder och förutbetalda intäkter	(not 18)	506	2 863
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>114 402</u>	<u>43 138</u>
Summa skulder		258 082	268 948
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>642 016</u>	<u>649 365</u>

RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL (TSEK)

	Aktiekapital P1	Aktiekapital P2	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	500	1 580	391 859	-4 780	-11 008	378 151
Årets resultat					2 266	2 266
Summa totalresultat					2 266	2 266
Omföring föregående års resultat				-11 008	11 008	-
Utgående eget kapital 2022-12-31	500	1 580	391 859	-15 788	2 266	380 417
Ingående eget kapital 2023-01-01	500	1 580	391 859	-15 788	2 266	380 417
Årets resultat					3 516	3 516
Summa totalresultat					3 516	3 516
Omföring föregående års resultat				2 266	-2 266	-
Utgående eget kapital 2023-12-31	500	1 580	391 859	-13 521	3 516	383 934

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS (TSEK)

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Årets resultat före skatt	3 516	2 600
Justeringsposter		
Nedskrivning andelar i koncernföretag	4 142	3 123
Erhållna koncernbidrag	-2 956	-3 430
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 702	2 293
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning (-) av kortfristiga fordringar	36 896	-1 606
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-42 632	-132 957
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 034	-132 270
Investeringsverksamheten		
Investeringar i koncernföretag	-	-62
Lån till koncernföretag	4 166	132 764
Kassaflöde från investeringsverksamheten	4 166	132 702
Årets kassaflöde	3 132	432
Likvida medel vid årets början	626	194
Likvida medel vid årets slut	3 758	626

(not 13)

NOTER (TSEK)

NOT 1 - REDOVISNINGSPRINCIPER

Coeli Fastighet II AB (publ), org. nr 559173-7548, är ett svensktregistrerat 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 2023 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 tillägg 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 i likhet med koncernen där årets resultat är lika med 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 2023 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.

NOTER (TSEK)

Koncernredovisning

Dotterföretag

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

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

Tillgångsförvärv

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

De förvärv av dotterbolag som hittills skett har varit tillgångsförvärv.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

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

Segmentsrapportering

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

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

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

Intäkter

Hyresintäkter

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

Fastighetsförsäljning

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

Utdelning

Erhållen utdelning redovisas som finansiell intäkt.

Ränteintäkter

Ränteintäkter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

NOTER (TSEK)

Skatt

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

Anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

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

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

Värderingsmetodik

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

Kalkylstart

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

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

Värderingsparameter

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

Nedskrivningar

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

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

NOTER (TSEK)

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

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

Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Verkligt värde bedöms motsvara bokförda värden

Likvida medel

Som likvida medel klassificeras kassa och tillgodohavanden i bank. Redovisning sker till upplupet anskaffningsvärde.

Kundfordringar

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

Leverantörsskulder

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

Övriga finansiella skulder

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

Leasing

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

Eventualförpliktelser

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

Finansiell riskhantering

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

Finansierings- och likviditetsrisk

Finansierings- och likviditetsrisk definieras som det lånebehov som kan täckas i ett ansträngt marknadsläge. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning. Bolagets likviditetsrisk består i att koncernen kan sakna likvida medel för betalning av sina åtaganden. För att begränsa likviditetsrisken har bolaget ett kassakrav. Likviditetsplaneringen används för att hantera likviditetsrisken och kostnaderna för koncernen. Målsättningen är att koncernen ska kunna klara sina finansiella åtaganden i uppgångar såväl som nedgångar utan betydande oförutsebara kostnader och utan att riskera koncernens rykte. Likviditetsriskerna hanteras centralt för hela koncernen. Den externa finansiering som koncernen har är villkorad av ett antal nyckeltalskopplade kovenanter. Bolaget bevakar nyckeltalen löpande för att säkerställa att dessa uppfylls. Koncernen har inte brutit mot dessa nyckeltalskopplade kovenanter under 2023. Se vidare i not 20 för löptidsanalys.

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 2024-05-30 och 2025-12-31. Per den 31 december 2023 uppgick koncernens egna kapital till 390 790 TSEK. Koncernens räntebärande skulder uppgick till 377 559 TSEK motsvarande en belåningsgrad om 49%. Räntan på banklånen är rörliga för närvarande.

NOTER (TSEK)

Räntesatsen bestäms av kreditgivaren med hänsyn till bland annat det allmänna ränteläget, kostnader för upplåning och kapitaltäckning samt de övriga grunder kreditgivaren vid varje tid tillämpar denna typ av kredit. Den genomsnittliga räntan på Bolagets externa låneskulder uppgick per den 31 december 2023 till 8,2 %. Bolaget har antagit en finanspolicy som innehåller riktlinjer för finansiering, likviditet och kredithantering.

Känslighetsanalys räntekostnader

Effekt kassaflöde TSEK

Ränteuppgång, procent	2023	2024	2025
1,0%	3 776	3 627	3 484
1,5%	5 663	5 440	5 226
2,0%	7 551	7 254	6 968
2,5%	9 439	9 067	8 710
3,0%	11 327	10 881	10 452
3,5%	13 215	12 694	12 194
4,0%	15 102	14 507	13 936
4,5%	16 990	16 321	15 678
5,0%	18 878	18 134	17 420

Kredit- och motpartsrisk

Risken att koncernens kunder inte uppfyller sina åtaganden, dvs att betalning inte erhålls från kunderna, utgör en kreditrisk. Koncernens kunder kredit kontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från kreditupplysningsföretag. Kreditrisk uppstår genom likvida medel och tillgodohavanden hos banker och finansinstitut. Endast banker och finansinstitut som av oberoende värderare fått lägst kreditrating "A" accepteras. För att minimera kreditrisker görs löpande bedömning av partners kreditvärdighet.

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 finansiella 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 2023 uppgick förvaltningsavgiften till 7 074 (6 209) 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 2023 uppgick AIF-avgiften till 938 (600) TSEK.

NOTER (TSEK)

NOT 3 - ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Koncernen

Driftskostnader	-9 623	-6 569
Fastighetsförvaltningskostnader	-2 968	-2 307
Konsultarvoden	-1 772	-1 813
Revision	-1 196	-1 690
Börskostnader	-94	-82
Övrigt	-3 880	-2 519
Summa	-19 533	-14 980

Moderbolaget

Revision	-827	-1 009
Konsultarvoden	-659	-
Börskostnader	-94	-82
Vidarefakturerade koncerninterna kostnader	-9 399	-13 402
Övrigt	-2 696	-
Summa	-13 675	-14 493

NOT 4 - ERSÄTTNING TILL REVISORER

2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31

*Koncernen**Moderbolaget*

Revisionsuppdrag	-1 040	-801	-710	-428
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-79	-80	-40	-35
Skatterådgivning	-77	-98	-77	-98
Värderingstjänster	-	-	-	-
Övriga tjänster	-	-	-	-
Summa	-1 196	-979	-827	-561

Under räkenskapsåret 2023 har ersättningen till PwC uppgått till totalt 1 196 (979) TSEK.

NOT 5 - PERSONALKOSTNADER

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Koncernen och moderbolaget

Styrelsearvoden	-84	-173
Lagstadgade sociala avgifter	-27	-55
	-111	-228

Ersättningar till ledande befattningshavare

	Grundlön/ styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensions- kostnad	Aktierelaterade ersättningar	Övriga ersättningar	Summa
Ersättningar och övriga förmåner 2023						
Styrelsens ordförande Stefan Renno	48	-	-	-	-	48
Styrelseledamot Jan Nordström	36	-	-	-	-	36
Styrelseledamot Niklas Lantz	-	-	-	-	-	-
VD Jakob Pettersson	-	-	-	-	-	-
Ledande befattningshavare (1 person)	-	-	-	-	-	-
Summa	84	-	-	-	-	84

	Grundlön/ styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensions- kostnad	Aktierelaterade ersättningar	Övriga ersättningar	Summa
Ersättningar och övriga förmåner 2022						
Styrelsens ordförande Helena Liljedahl	125	-	-	-	-	125
Styrelseledamot Jan Nordström	48	-	-	-	-	48
Styrelseledamot Mikael Larsson	-	-	-	-	-	-
Verkställande direktören	-	-	-	-	-	-
Ledande befattningshavare (1 person)	-	-	-	-	-	-
Summa	173	-	-	-	-	173

NOTER (TSEK)

Bolagets verkställande direktör och ledande befattningshavare får sin grundlön från övriga bolag inom Coelikoncernen som inte ingår i Coeli Fastighet II AB-koncernen. Jan Nordström som är styrelseledamot i Bolaget fakturerar Bolaget löpande för konsultuppdrag avseende fastighetsrådgivning från sitt bolag J.N Bygg AB. Under 2023 har Jan Nordström fakturerat koncernen 0 (13) och moderbolaget 0 (0) TSEK. Det finns inte några anställda i bolaget.

Bolagsstämman 2023 beslutade om ett arvode om ett prisbasbelopp till styrelsens ordförande samt 100 TSEK till Stefan Renno. Inget arvode för styrelsearbete föreslås utgå till Niklas Lantz.

NOT 6 - FINANSIELLA INTÄKTER

	2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
Ränteintäkte till koncernföretag	-	-	9 430	6 890
Ränteintäkter	-	-	-	-
Övriga finansiella intäkter	418	16	38	4
Summa	418	16	9 468	6 894

NOT 7 - FINANSIELLA KOSTNADER

	2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
Räntekostnader till kreditinstitut	-30 410	-19 672	-	-
Räntekostnader till koncernbolag	-	-	-3 193	-1 623
Övriga räntekostnader	-11	-11	-	-
Lånekostnader	-458	-877	-	-
Tomträttsavgäld	-160	-140	-	-
Övriga finansiella kostnader	-704	-1 597	-	-79
Summa	-31 743	-22 297	-3 193	-1 702

NOT 8 - SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT / UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncern</i>	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
Aktuell skatt	-1 344	-1 197	-	-
Aktuell skatt, hänförlig till tidigare år	902	138	-	-
Uppskjuten skatt, temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-893	-5 158	-	-
Uppskjuten skatt, avseende aktiverade underskottsavdrag	-167	-334	-	-
Summa	-6 551	-6 551	-	-
Avstämning av redovisad skatt				
Resultat före skatt	-42 765	9 445	3 516	2 600
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	8 810	-1 946	-724	-536
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	625	-218	-854	-643
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag samt tidigare ej aktiverade underskott	499	-31	334	-334
Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader	-7 189	-741	-	-
Skatteeffekt ej avdragsgilla räntekostnader för vilken ingen redovisad uppskjuten skattefordran redovisats	-5 162	-3 614	-	-
Skatteeffekt, kvittning räntenetto	-	-	1 244	1 179
Effekt av ändrad skattesats och skatt avseende tidigare år	915	-	-	-
Redovisad effektiv skatt	-6 551	-6 551	-	-334
Uppskjuten skatteskuld				
Avseende aktiverade underskottsavdrag	1 038	1 038	1 038	1 038
Avseende värdeförändring fastighet	-17 501	-24 504	-	-
Avseende obeskattade reserver	-729	-673	-	-
Summa	-17 192	-24 139	1 038	1 038

Per balansdagen uppgår koncernens ackumulerade skattemässiga underskott till 5 061 (5 898) TSEK.

NOTER (TSEK)

NOT 9 - FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Samtliga av koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter samt värdestegring och klassificeras därmed som förvaltningsfastigheter. Fastighetshetsbeståndet innefattar kommersiella fastigheter med huvudsakligen handel, verkstad (så som bilverkstad) och lätt industri, vilka behandlats som en klass av tillgångar. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, dvs ett bedömt marknadsvärde, på balansdagen. Värderingar av förvaltningsfastigheter är baserad på en kassaflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighets framtida intjäningsförmåga. Värderingar baseras även på en analys av genomförda fastighetstransaktioner för jämförbara fastigheter, för bedömning av marknadens avkastningskrav. De externa värderingarna har utförts med en kalkylperiod om 10 år. För bedömning av restvärdet vid utgången av kalkylperioden har även driftnettot för år 2034 beräknats. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver ett inflationsantagande om 2,0 (4,0) procent för 2024 och 2,0 procent långsiktigt, hänsyn tagits till eventuella förändringar i hyresnivåer, uthyrningsgrad och avkastningskrav.

För vissa värderingsobjekt föreligger förväntningar om ändrad markanvändning på sikt. Flera kalkyler har därför upprättats för att avgöra objektets marknadsvärde ("highest and best use"). I vissa fall bedöms råmarksvärdet enligt indirekt ortsprismetod vara högre än objektets restvärde beaktat nuvarande bebyggelse med pågående användning. I dessa värderingar, som utgår utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvm BTA, härleds värdet genom att bedöma nuvärdet av bedömda återstående driftnetton fram till den planerade ändrade användningen samt råmarksvärdet vid en bedömd och förväntad ändrad markanvändning. Då ett värderingsobjekt idag nyttjas för andra ändamål och detaljplanen ännu inte vunnit lagakraft görs avdrag för bl.a. tid till färdig plan, planrisk, marknadsrisker och rivningskostnader från byggrättsvärdet. 14 st (16) av bolagets 14 st (16) direktägda fastigheter uppgående till totalt 764 (882) MSEK av totala värdet om 764 (882) MSEK är värderade utifrån ett råmarksvärde.

Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar.

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

Fastigheterna har en total area om ca 43 774 kvm. Bolaget kommer under innehavsperioden förädla fastigheterna genom att fokusera på ökad lönsamhet. Förvärv har främst finansierats genom eget kapital.

Koncernen

Ingående balans

Förvärv

Försäljning

Värdeförändring

Utgående balans

2023-12-31**881 900**

3 155

-84 629

-36 926

763 500**2022-12-31****713 950**

152 827

-

15 123

881 900

Per 2023-12-31 har externt värderingsutlåtande inhämtats för samtliga fastigheter. Värderingsutlåtandet inkluderar en bedömning av värdet av framtida byggrätter. Detta görs för de fastigheter där planarbetet har kommit så långt att en förändrad markanvändning bedöms som sannolik. Värderaren gör en bedömning av den återstående planrisken och reducerar sedan det fulla byggrättsvärdet med denna risk

Koncernen

Hyresintäkter

Driftskostnader

Driftnetto

2023-01-01**2023-12-31**

44 759

-9 623

35 136**2022-01-01****2022-12-31**

40 049

-6 570

33 479

NOTER (TSEK)

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. Då vi ser driftnettot som en summa av marknadshyran minskat med drift och underhållskostnader är det enbart på driftnettot som känslighetsanalys utförs och inte enskilt på marknadshyran respektive drift och underhållskostnaderna. Baserat på Bolagets bedömda löpande intjäningsförmåga per 31 december 2023 skulle en förändring om 5 procent av driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 156,7 (44,1) mkr nedåt respektive uppåt. En förskjutning uppåt eller nedåt med 0,5 procentenheter av marknadens direktavkastningskrav skulle på motsvarande sätt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 177,2(67,8) mkr nedåt respektive uppåt och 49,1 (80,1) mkr nedåt respektive uppåt. Ett avkastningskrav om 6 procent har använts vid beräkning av denna känslighetsanalys.

Förändring av driftnetto, 2023

	Förändring driftnetto %					
Förändring av-kastningskrav %		-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
	-0,50%	27 764	48 586	69 409	90 232	111 055
	-0,25%	-6 639	13 278	33 196	53 113	73 030
	0,00%	-38 175	-19 088	0	19 087	38 175
	0,25%	-67 188	-48 864	-30 540	-12 216	6 108
	0,50%	-93 969	-76 350	-58 731	-41 112	-23 492

Förändring av driftnetto, 2022

	Förändring driftnetto %					
Förändring av-kastningskrav %		-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
	-0,50%	32 073	56 127	80 182	104 236	128 291
	-0,25%	-7 670	15 339	38 348	61 357	84 365
	0,00%	-44 100	-22 050	0	22 050	44 100
	0,25%	-77 616	-56 448	-35 280	-114 112	7 056
	0,50%	-87 871	-71 395	-54 919	-38 443	-21 968

Förändringar i långsiktig vakans påverkar fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Bolagets bedömda löpande intjäningsförmåga per 31 december 2023 skulle en förändring om 5 procent av den långsiktiga vakansen uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 73,5 mkr uppåt respektive nedåt. Ett avkastningskrav om 6 procent har använts vid beräkning av denna känslighetsanalys (hyresintäkter 10 procent och driftskostnader minus 4 procent).

Förändring av långsiktig vakans, 2023

Förändring långsiktig vakans %				
-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
725 325	744 413	763 500	782 588	801 675

NOTER (TSEK)

NOT 10 - AKTIER OCH ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

2023-12-31

2022-12-31

Moderbolaget

Ingående anskaffningsvärde	31 829	16 687
Investeringar	-	62
Aktieägartillskott	30 556	15 080
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 385	31 829
Ingående nedskrivningar	-18 524	-15 401
Årets nedskrivningar	-4 142	-3 123
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-22 666	-18 524
Bokfört värde	39 719	13 305

Dotterbolag	Org nr	Säte	Andel %	Antal aktier	Eget kapital	Bokfört värde
Coeli Beta I AB	559210-6495	Stockholm	100	50 000	50	13 963
Coeli Beta II AB	559210-6487	Stockholm	100	50 000	50	13 431
Coeli Beta III AB	559288-0693	Stockholm	100	50 000	25	12 298
Coeli Beta IV AB	559385-2469	Stockholm	100	50 000	25	27

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

NOTER (TSEK)

NOT 11 - FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

2023-12-31 2022-12-31

Moderbolaget

Ingående anskaffningsvärde	532 282	487 946
Tillkommande poster	195 996	279 606
Avgående poster	-224 576	-235 270
Bokfört värde	503 702	532 282

NOT 12 - FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

2023-12-31 2022-12-31

Koncernen

Förutbetalad försäkring	202	214
Övriga förutbetalda kostnader	1 881	391
Summa	2 083	605

Moderbolaget

Upplupen koncernintern intäkt	13	-
Övriga förutbetalda kostnader	524	391
Summa	537	391

NOT 13 - LIKVIDA MEDEL

2023-12-31 2022-12-31

Koncernen

Banktillgodohavanden	30 155	34 187
Summa	30 155	34 187

Moderbolaget

Banktillgodohavanden	3 758	626
Summa	3 758	626

NOT 14 - LEASINGAVTAL

Leasegivare

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

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

Minimileaseavgifter som ska erhållas avseende förvaltningsfastigheter är enligt följande:

Löper till och med:	2023-12-31
2024	767
2025	4 601
2026	7 765
2027	2 728
2028 och senare	12 484

Leasetagare

Leasetagare ska redovisa hyresavtal i balansräkningen. Av koncernens leasingavtal får hanteringen av tomträttsgälder störst betydelse. Per 31 december 2023 uppgår leasingskulden till 4,3 MSEK. En motsvarande nyttjanderättstillgång är upptagen i balansräkningen. Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad. Årskostnaden för tomträttsavgälder uppgår per 31 december 2023 till 0,14 MSEK. Nyttjanderätterna har diskonterats med en genomsnittlig ränta om 3,25 %. Utöver tomträttsavtal är Bolaget endast leasetagare i begränsad omfattning vilket inte har någon väsentlig påverkan på rapport över totalresultat eller rapport över finansiell ställning

NOTER (TSEK)

NOT 15 - EGET KAPITAL

Aktier och ägande Aktiekapitalet i bolaget uppgick per 31 december 2023 till 2 079 900 SEK, fördelat enligt följande:

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

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

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

Koncernen

Övrigt tillskjutet kapital

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

Moderbolaget

Fritt eget kapital

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

Överkursfond

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

Balanserade vinstmedel

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

INGÅENDE REDOVISAT AKTIEKAPITAL 2018-10-02

Händelser räkenskapsåret 2018-2023	Registrering bolagsverket	Antal P1 aktier	Antal P2 aktier	Akitekapi- tal 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 2023-12-31				2 079 900	

Rösträtter och aktiekapitalandelar

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

NOTER (TSEK)

NOT 16 - SKULDER TILL KREDITINSTITUT 2023-12-31 2022-12-31

Koncernen

Ingående fastighetslån	449 182	326 936
Upplåning	123 000	149 026
Amortering	-194 623	-26 780
Utgående fastighetslån	377 559	449 182
Förfaller inom 1 år	145 421	224 584
Förfaller senare än 1 men inom 5 år	232 139	224 598
	377 559	449 182

Belåning av fastigheterna har gjorts genom Collector, Handelsbanken, Svea Ekonomi och Swedbank. Belåningsgraden uppgår till ca 51 procent av marknadsvärdet med en genomsnittlig ränta uppgående till 8,2 procent. Lånen förfaller mellan 2024-05-30 och 2025-12-31. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av skulder till kreditinstitut 145 421 TSEK. Lånen som förfaller inom 1 år, avses att förlängas.

NOT 17 - SKULDER HOS KONCERNFÖRETAG 2023-12-31 2022-12-31

Moderbolaget

Ingående anskaffningsvärde	225 810	120 728
Tillkommande poster	948	189 839
Avgående poster	-83 078	-84 757
Bokfört värde	143 680	225 810

NOT 18 - UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER 2023-12-31 2022-12-31

Koncernen

Upplupna styrelsearvoden och revision	82	116
Förutbetalda hyresintäkter	5 220	2 961
Upplupna räntekostnader	2 881	3 123
Upplupna förvaltningsavgifter	1 537	1 829
Övrigt	873	2 972
Summa	10 593	11 001

Moderbolaget

Upplupna styrelsearvoden och revision	82	116
Upplupna förvaltningsavgifter	-	200
Övrigt	424	2 547
Summa	506	2 863

NOTER (TSEK)

NOT 19 - STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

2023-12-31

2022-12-31

Ställda säkerheter

Koncernen

Fastighetspant

321 792

374 292

321 792**374 292**

Moderbolaget

Borgen till förmån för dotterbolag

377 559

449 182

377 559**449 182**

Samtliga säkerheter är ställda som säkerhet för skuld till kreditinstitut.

NOT 20 - LIKVIDITETSRISK

Koncernen

**Avtalsenliga löptider för finansiella
skulder per 2023-12-31**

**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

755

-

-

-

755

755

Upplåning

96 064

76 181

235 575

-

407 820

377 559

Summa finansiella skulder**96 819****76 181****235 575****-****408 575****378 315**

Koncernen

**Avtalsenliga löptider för finansiella
skulder per 2022-12-31**

Finansiella skulder (exkl derivat)

Leverantörsskulder

970

-

-

-

970

970

Upplåning

57 026

189 025

231 779

-

477 830

449 182

Summa finansiella skulder**57 996****189 025****231 779****-****478 800****450 152**

NOT 21 - 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.

2023-12-31**2022-12-31**

Koncernens resultat, SEK

-44 267 004

2 894 706

Preferensaktier P2

1 579 900

1 579 900

Resultat per aktie**-28,02****1,83**

NOTER (TSEK)

NOT 22 - NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

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

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

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<i>Koncernen</i>		
Coeli Asset Management AB	7 693	7 009
Coeli Investment Management AB	3 038	1 200
JGN Bygg & Projekt AB - bolag ägt av styrelseledamot Jan Nordström	81	13
	10 812	8 222
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Coeli Asset Management AB	7 693	7 009
Coeli Investment Management AB	3 038	-
	10 731	7 009

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 23 - 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.

NOTER (TSEK)

NOT 24 - AVSTÄMNING AV NETTOKASSA

2023-12-31

2022-12-31

Koncernen

Nedan analyseras nettokassan och förändringar för den presenterade perioden.

Likvida medel	30 155	34 187
Övriga kortfristiga placeringar - förfaller efter ett år	-	-
Bruttoskuld - förfaller inom ett år	-145 421	-224 584
Bruttoskuld - förfaller efter ett år	-232 139	-224 598
Nettokassa	-347 404	-414 995

	ÖVRIGA TILLGÅNGAR	SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		Summa
		Låneskulder som förfaller efter 1 år	Låneskulder som förfaller inom 1 år	
Nettokassa 2022-01-01	75 950	-304 924	-22 012	-250 986
Kassaflöde	-34 820	80 326	-202 572	-157 066
Övriga ej kassapåverkande poster	-6 943	-	-	-6 943
Nettokassa 2022-12-31	34 187	-224 598	-224 584	-414 995
Nettokassa 2023-01-01	34 187	-224 598	-224 584	-414 995
Kassaflöde	-4 032	-7 541	79 163	67 591
Övriga ej kassapåverkande poster	-	-	-	-
Nettokassa 2023-12-31	30 155	-232 139	-145 421	-347 404

NOT 25 - FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV BOLAGETS RESULTAT

2023-12-31

Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel i SEK

fritt eget kapital	378 337 513
årets resultat	3 517 161
	381 854 674
disponeras så att	
i ny räkning överföres	381 854 674

NOT 26 - VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Efter räkenskapsårets slut har Bolaget ingått avtal om försäljning av fastigheterna Tennet 3 och Tennet 4 till ett överenskommet fastighetsvärde om 77 MSEK. Datum för frånträde är 30 maj.

NOTER (TSEK)

Styrelsens intygande

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

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

Stockholm 2024-04-12

Stefan Renno
Ordförande

Jakob Pettersson
VD

Jan Nordström
Styrelseledamot

Niklas Lantz
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2024-04-12

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Leonard Daun
Auktoriserad revisor



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 för år 2023 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 15-18. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 11-43 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 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 2023 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 16-19. 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.

Vår revisionsansats

Översikt

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.

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision 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 om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt 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.

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 rapporteringen som helhet (se tabellen nedan). 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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna utgör en stor andel av koncernens balansomslutning och deras bedömda värdeförändringar påverkar i hög grad koncernens resultat. Värdering av förvaltningsfastigheterna är till sin natur subjektiv och föremål för styrelsens och verkställande direktörens bedömningar. Bokfört värde på koncernens fastigheter uppgår till 763,5 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 -31 mkr. Av not 9 framgår vilka antaganden som ligger bakom bedömningen av värdet.

Väsentliga antaganden är bland annat avkastningskrav och bedömt framtida driftnetto. Betydelsen av uppskattningar och bedömningar som ingår i att fastställa det verkliga värdet, tillsammans med det faktum att beloppen är betydande gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

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 vi utvärderat antaganden i värderingen och stickprovsvis testat de uppgifter som koncernen lämnat till värderingsföretaget.

Vi har granskat de upplysningar som koncernen lämnar i sin årsredovisning kring förvaltningsfastigheterna.

Värderingarna baseras på bedömningar och är till sin natur behäftade med en inneboende osäkerhet. Baserat på vår granskning är vår bedömning att de av bolaget använda antagandena ligger inom ett skäligt intervall.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-10 samt 49-50. Informationen i "Coeli Fastighet II AB:s ersättningsrapport 2023", vilken publiceras på bolagets hemsida samtidigt med denna rapport, utgör också annan information. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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

Uttalanden

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 II AB för år 2023.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

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

Grund för uttalanden

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 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionsssed 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 International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller 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 koncernredovisningen. 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 validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

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

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

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Torsgatan 21, 113 97 Stockholm, utsågs till Coeli Fastighet II AB (publ):s revisor av bolagsstämman den 16 maj 2023 och har varit bolagets revisor sedan 29 november 2018.

Stockholm den 12 april 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Leonard Daun Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

Användande av nyckeltal ej definierade i IFRS.

Bolaget tillämpar bolaget ESMA's (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

Hysesintäkter 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	2023-12-31	2022-12-31
Hysesintäkter	44 759	40 049
Drift- och underhållskostnader	- 7 815	- 4 832
Fastighetsskatt	-1 808	-1 738
<i>Driftnetto, TSEK</i>	<i>35 136</i>	<i>33 479</i>

Direktavkastning annualiserad

Koncernens driftnetto på årsbasis	33 387	32 515
Marknadsvärde på fastigheterna i koncernen	763 500	881 900
<i>Direktavkastning annualiserad, %</i>	<i>4,4</i>	<i>3,7</i>

FINANSIELL KALENDER

Publicering av ekonomisk information

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

FINANSIELL KALENDER 2024

Datum	Aktivitet
2024-05-16	Årstämma
2024-08-30	Halvårsrapport 2024

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