



Coeli | FASTIGHET II AB (PUBL)

Organisationsnummer 559173-7548

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2022

VD HAR ORDET

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

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

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

FÖRVALTNINGEN

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

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

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

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

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

MARKNADEN

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

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

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

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

Stockholm den 28 februari 2023

Jakob Pettersson
Verkställande direktör

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2022

RÄKENSKAPSÅRET 2022

- Hyresintäkterna ökade med 44 % till 40 049 (27 905) TSEK.
- Rörelseresultatet minskade till 31 913 (67 317) TSEK.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med 17 123 (55 216) TSEK.
- Resultat efter skatt minskade till 2 895 (42 106) TSEK.
- Resultat per preferensaktie P2 uppgick till 1,83 (26,65) SEK.
- Nettoandelsvärde, NAV, per preferensaktie P2 ökade till 275,37 (273,54) SEK.
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 882 (714) MSEK.
- Nettokassan uppgick till -414 995 (-250 986) TSEK.

ANDRA HALVÅRET 2022

- Hyresintäkterna ökade med 26 % till 21 410 (16 944) TSEK.
- Rörelseresultatet minskade till -13 266 (65 215) TSEK.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med -21 587 (57 143) TSEK.

Jämförelsetalen inom parentes för resultaträkningsrelaterade poster för helåret avser perioden jan-dec 2021. Jämförelsetalen inom parentes för resultaträkningsrelaterade poster avseende andra halvåret avser perioden juli-dec 2021. För samtliga balansräkningsrelaterade poster avses den 31 dec 2021. Avrundningsdifferenser kan göra att tabeller inte summerar.

Alla uppgifter i denna rapport, om inte annat anges, avser koncernen.

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Med "Bolaget" eller "Coeli" avses Coeli Fastighet II AB (publ) med organisationsnummer 559173-7548.

"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 (Esmå) 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. När samtliga emissioner är slutförda och Bolaget påbörjat sina investeringar beräknas förvaltningsavgiften istället baserat på marknadsvärdet av fastigheterna i Bolagets portfölj. Därtill har Coeli Asset Management AB rätt till en AIFM-kostnad om 0,2% på emitterad volym som avser hantering av risk, regelefterlevnad, administration och rapportering.

FINANSIELL INFORMATION

INTÅKTER OCH RÖRELSERESULTAT

Hysesintäkterna ökade med 44 % till 40 049 (27 905) TSEK. Intäkterna har främst påverkats positivt av fastighetsförvärv. Rörelseresultatet uppgick till 33 913 (67 317) TSEK. I rörelseresultatet är 17 123 (55 216) TSEK hänförligt till värdeförändringar på koncernens fastighetsbestånd.

RESULTAT EFTER SKATT

Resultat efter skatt uppgick till 4 483 (42 106) TSEK. Resultat per aktie uppgick 1,83 (26,65) SEK. Nettoandelsvärde, NAV, per

P2-aktie uppgick till 275,37 (273,54) SEK. Ökningen är hänförlig till förvärvade fastigheter under året samt värdeförändringar på koncernens fastighetsbestånd.

MODERBOLAGET

Resultat efter skatt uppgick till 2 268 (-11 008) TSEK, varav -3 123 (-15 350) TSEK avser nedskrivningar av aktier i dotterbolag.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER ÅRET

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

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

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

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i Bolagets årsredovisning för 2021. Sedan dess har även finansieringsförutsättningarna förändrats markant med avseende till höjd styrränta och STIBOR. Kriget i Ukraina har skapat osäkerhet och har bland annat haft negativ påverkan på energipriserna.

FRAMTIDSUTSIKTER

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

Bostadsmarknaden har påverkats negativt av de ökade räntekostnaderna och prisutvecklingen för privatbostäder har varit negativ under 2022. Detta, kombinerat med kraftigt ökade byggkostnader, har haft negativ inverkan på nyproduktionsmarkanden där ett flertal pausade projekt av såväl bostadsrätter som hyresrätter har noterats. Detta har även resulterat i att ett flertal större byggaktörer har varslat delar av sin personal.

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

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2022

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

FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 31 december 2022 omfattade fastighetsbeståndet 16 (12) fastigheter till ett marknadsvärde om 881,9 (714) MSEK. Ändringen förklaras primärt av nya förvärv.

I dagsläget har fastigheterna en blandad användning med verksamheter inom handel, kontor och verkstad. 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. Bolaget kommer därför under innehavsperioden förädla fastigheterna genom att fokusera på ökad lönsamhet samt undersöka möjligheterna att tillskapa byggrätter för bostadsändamål.

Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Värde	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2021	714	12
Förvärv	151,9	4
Investeringar	1	-
Orealiserad värdeförändring	15	-
Fastighetsbestånd 31 dec 2022	881,9	16

Fastigheterna värderas normalt av externt värderingsinstitut vid helårsbokslutet och följs upp av en intern värdering vid halvårsskiftet. Den interna värderingen genomförs med hjälp av Datscha för att avgöra om en fastighet är i behov av extern värdering, men givet att det till allt större grad finns en parameter kopplad till råmarksvärde allt eftersom detaljplaneprocesser fortskrider blir en ren kassaflödesvärdering i vissa fall missvisande. Inför varje värderingstillfälle sker avstämning med extern värderare för att avgöra om det inträffat några händelser som skulle kunna leda till en större upp- eller nedskrivning. Störst fokus på dessa möten ligger på framsteg i detaljplaner, men vi tar även hänsyn till förändrade prisbilder i vissa områden, bud som inkommit etc.

Samtliga fastigheter har värderats enligt bolagets värderingspolicy.

På balansdagen värderades beståndet av fastigheterna till 881,9 MSEK. Värderingsutlåtandet inkluderar en bedömning av marknadsvärdet av den potentiella byggrätten. Denna innefattar det sannolika marknadsvärdet vid skapande av byggrätter för bostäder. I dagsläget saknas dock lagakraftvunna detaljplaner för den i värderingen avsedda bebyggelsen varför värderingsutlåtandet ej inkluderar byggrättsvärdet till fullo.

Förvärv och investeringar under året

Under året har bolaget förvärvat 4 fastigheter till ett värde av cirka 150 MSEK. Samtliga är förvärvade genom bolagstransaktioner. Följande fastighetsinvesteringar har gjorts under året:

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta
Mandelbomman 9	Stockholm	1 598
Blixtlåset 1	Stockholm	1 058
Lunden 15	Stockholm	3 914
Gunhild 6	Stockholm	5 950

KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Bolaget innehar kortfristiga placeringar om 0 (6,9) MSEK främst bestående av medel som satts in i Bolaget i samband med emissionerna. Medlen är placerade i en fond som heter "Coeli Likviditetsstrategi". Medlen i de kortfristiga placeringarna säljs av i takt med att fastighetsinvesteringar sker.

FINANSIERING

Samtliga fastighetsförvärv under året har finansierats genom belåning från Svea Ekonomi. Belåningsgraden uppgår till cirka 34 procent av marknadsvärdet med en genomsnittlig ränta på 5,8 procent.

Kapitalbindning

Förfalloår	Tkr	Andel
2023	242 261	54
2024	157 363	35
2025	50 000	11

Vid periodens slut utgör den kortfristiga delen av skulder till kreditinstitut 242 261 TSEK. Bolagets bedömning är att de lån som förfaller de närmsta 12 månaderna kommer att kunna förlängas under året.

Vid periodens utgång uppgick koncernens nettokassa till -414 995 (-250 986) TSEK.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Aktiekapitalet i bolaget uppgick per 31 december 2022 till 2 079 900 SEK (2 079 900). fördelat enligt följande:

Preferensaktier 1 (P1)	500 000 kvotvärde 1 SEK
Preferensaktier 2 (P2)	1 579 900 kvotvärde 1 SEK

Preferensaktier 1 (P1): Varje Preferensaktie P1 är berättigad till 10 röster.

Preferensaktier 2 (P2): Med undantag för utdelning till preferensaktier P1 skall innehavare av preferensaktier P2 genom utdelning eller när bolaget likvideras med företrädare 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

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2022

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 uppräknings 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.

Bolagets huvudägare Coeli Investment Management AB innehar samtliga 500 000 Preferensaktier P1 per den 31 december 2022, vilket motsvarar 75,99 procent av rösterna och 24,04 procent av det totala antalet utestående aktier.

Coeli Investment Management AB har rätt till 30 procent av överavkastningen som Bolaget genererar, efter det att innehavare av Preferensaktier P2 fått tillbaka inbetalt kapital uppräknat med 5 procent årligen med justering för eventuella utdelningar.

AIF-förvaltaren Coeli Asset Management AB har tillstånd att marknadsföra Bolaget till icke-professionella investerare i Sverige. En förutsättning för detta är att Bolagets aktier är upptagna till handel på reglerad marknad. Bolagets Preferensaktier P2 handlas därför sedan den 17 april 2019 på den reglerade marknaden NGM

Utgående nettoandelsvärde P2 2022-12-31 275,37

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2022

INGÅENDE REDOVISAT AKTIEKAPITAL 2022-07-01 2 079 900

UTGÅENDE REDOVISAT AKTIEKAPITAL 2022-12-31 2 079 900

Rösträtter och aktiekapitalandelar

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

ORGANISATION

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

FASTIGHETSINNEHAV

Fastighet	Kommun	Bolag	Tillträde	Yta
Söderby 1:816	Haninge	Coeli Söderby AB	2019-11-15	906
Runö 7:145	Österåker	Runö Hamn AB	2020-04-06	3 064
Viby 19:16	Upplands- Bro	Viby Byggförvaltning AB	2020-05-05	2 770
Filtret 5	Borås	Fastighetsaktiebolaget Filtret 5	2020-07-13	2 540
Kärrliljan 1	Stockholm	Fastighetsaktiebolaget Kärrliljan 1	2020-07-13	2 340
Sicklaön 73:116	Nacka	Ektorsprondellen Fastighets AB	2020-09-07	3 845
Tennet 4	Tyresö	Coeli Tyresö AB	2020-09-30	2 966
Tennet 3	Tyresö	Coeli Tyresö 3 AB	2021-02-26	1 215
Tennet 8	Tyresö	Tennet 8 i Tyresö AB	2021-03-26	1 694
Kviberg 3:5	Göteborg	PVJA Fastighets AB	2021-04-29	1 900
Grönsakshandlaren 4	Malmö	Coeli Grönsakshandlaren AB	2021-07-01	12 278
Veddesta 1:15	Järfälla	Coeli Beta III Holding 4 AB	2021-11-04	1 046
Mandelblomman 9	Stockholm	VK Projektfastigheter AB	2022-02-24	1 598
Blixtlåset 1	Stockholm	Coeli Blixtlåset 1 AB	2022-05-20	1 058
Lunden 15	Stockholm	AB Mjölnerstigen	2022-07-01	3 914
Gunhild 6	Stockholm	AB Skogängsvägen 59	2022-07-01	5 950

NYCKELTAL (TSEK)

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
FASTIGHETSRELATERADE	KONCERNEN	KONCERNEN
Driftnetto	33 479	24 563
Uthyrningsbar area kvm	51 673	36 564
Snitthyra, SEK/kvm	782	940
Antal fastigheter	16	12
Direktavkastning	3,8%	3,4%
Direktavkastning (annualiserad)	3,7%	4,3%
Marknadsvärde fastighetsbestånd	881 900	713 950
Belåningsgrad	51%	46%
Genomsnittlig ränta	5,8%	4,4%
Finansiella		
Omsättning	40 163	28 162
Balansomslutning	925 868	792 538
Soliditet	47%	55%
Nettokassa	-414 995	-250 986
Aktierelaterade		
Preferensaktier P1	500 000	500 000
Preferensaktier P2, genomsnittligt antal	1 579 900	1 579 900
Preferensaktier P2 vid periodens utgång	1 579 900	1 579 900
Aktiekurs vid periodens utgång, SEK, Preferensaktie P2	224	304
NAV, Preferensaktie P2	275,37	273,54
Resultat per preferensaktier P2	1,83	26,65

DEFINITIONER

Användande av nyckeltal ej definierade i IFRS.

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

Driftnetto

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 inklusive avdrag för aktiverade lånekostnader 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.

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 P2¹.

Nettokassa

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 avstämningsbara posten, delsumman eller totalsumman som anges i de finansiella rapporterna för motsvarande period.

Driftnetto

	2022-12-31	2021-12-31
Hysesintäkter	40 049	27 905
Drift- och underhållskostnader	-4 832	-2 031
Fastighetsskatt	-1 738	-1 311
<i>Driftnetto, TSEK</i>	<i>33 479</i>	<i>24 563</i>

Direktavkastning annualiserad

Driftnetto på årsbasis	32 515	30 420
Marknadsvärdet på fastigheterna i koncernen	881 900	713 950
<i>Direktavkastning annualiserad, %</i>	<i>3,7 %</i>	<i>4,3 %</i>

1) Preferensaktier P1 avser de aktier som Bolagets huvudägare Coeli Investment Management AB innehar i Bolaget. Preferensaktier P2 avser de aktier som är upptagna till handel och som emitteras till allmänheten enligt prospektets erbjudande. Se avsnitt Aktieinformation ovan.

2) Se ovan.

RESULTATRÄKNING, KONCERNEN (TSEK)

	2022-07-01 2022-12-31	2021-07-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter				
Hysesintäkter	21 410	16 944	40 049	27 905
Övriga intäkter	64	13	114	257
Summa rörelsens intäkter	21 474	16 957	40 163	28 162
Rörelsens kostnader				
Förvaltningsavgifter	-4 915	-2 593	-8 165	-4 435
Övriga externa kostnader	-8 311	-6 292	-14 980	-11 296
Personalkostnader	73	-	-228	-330
Värdeförändring fastighet	-23 587	57 143	15 123	55 216
Summa rörelsens kostnader	-36 739	48 258	-8 249	39 155
RÖRELSERESULTAT	-15 266	65 215	31 913	67 317
Finansnetto				
Orealiserad värdeförändring på kortfristiga placeringar	103	35	-42	-704
Resultat försäljning kortfristiga placeringar	-103	-	-145	1 306
Ränteintäkter	16	-	16	8
Räntekostnader	-11 150	-7 669	-19 679	-8 720
Övriga finansiella kostnader	-2 154	-1 130	-2 618	-2 101
Summa finansnetto	-13 287	-8 761	-22 467	-10 211
RESULTAT FÖRE SKATT	-28 553	56 454	9 446	57 106
Skatt				
Skatt på periodens resultat	-1 060	-1 933	-1 060	-1 933
Uppskjuten skatt	3 499	-13 060	-5 491	-13 067
Summa skatt	2 438	-14 993	-6 552	-15 000
PERIODENS RESULTAT	-26 114	41 461	2 895	42 106
ÖVRIGT TOTALRESULTAT	-	-	-	-
SUMMA TOTALRESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE	-26 114	41 461	2 895	42 106
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT				
Periodens resultat	-26 114	41 461	2 895	42 106
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Poster som inte ska återföras till resultaträkningen	-	-	-	-
Poster som senare kan återföras till resultaträkningen	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-26 114	41 461	2 895	42 106
Resultat per Preferensaktier P2 före och efter utspädning, SEK	-14,75	26,24	1,83	26,65

BALANSRÄKNING, KONCERNEN (TSEK)

2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	881 900	713 950
Nyttjanderättstillgång tomträtt	4 308	-
Summa materiella anläggningstillgångar	886 208	713 950

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjutna skattefordringar	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	-	-

Summa anläggningstillgångar

886 208 713 950

Omsättningstillgångar

Kundfordringar	132	3
Övriga fordringar	3 798	2 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	605	68
Övriga kortfristiga placeringar	-	6 943
Kassa och bank	34 187	69 007
Summa omsättningstillgångar	38 722	78 588

SUMMA TILLGÅNGAR

924 930 792 538

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital	2 080	2 080
Övrigt tillskjutet kapital	391 859	391 859
Balanserat resultat	38 224	-3 883
Periodens resultat	4 483	42 106
Summa eget kapital	436 645	432 162

Skulder

Avsättningar

Uppskjutna skatteskulder	24 139	18 648
Summa avsättningar	24 139	18 648

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	224 598	304 924
Leasingskuld	4 308	-
Summa långfristiga skulder	228 906	304 924

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	224 584	22 012
Leverantörsskulder	970	1 618
Skatteskulder	-	1 314
Övriga skulder	272	18
Upplupna skulder och förutbetalda intäkter	11 001	11 842
Summa kortfristiga skulder	236 828	36 804

Summa skulder

490 285 360 376

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

926 930 792 538

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, KONCERNEN (TSEK)

	Aktiekapital Preferensaktier P1	Aktiekapital Preferensaktier P2	Ej registrerat aktiekapital P2	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	500	1 580	-	391 859	-1 344	-2 539	390 056
Totalresultat 1 jan 2021 - 31 dec 2021						42 106	42 106
Summa totalresultat						42 106	42 106
Transaktioner med aktieägare							
Registrering aktiekapital preferensaktier P2							
Nyemission							
Emissionskostnader							
Omföring av föregående års resultat			-		-2 539	2 539	-
Utgående eget kapital 2021-12-31	500	1 580	-	391 859	-3 883	42 106	432 162
Ingående eget kapital 2022-01-01	500	1 580	-	391 859	-3 883	42 106	432 162
Totalresultat 1 jan 2022 - 31 dec 2022						2 895	2 895
Summa totalresultat						2 895	2 895
Transaktioner med aktieägare							
Omföring av föregående års resultat					42 106	-42 106	-
Utgående eget kapital 2022-12-31	500	1 580	-	391 859	38 223	2 895	435 057

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERNEN (TSEK)

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	9 446	57 106
Justeringsposter	-	-
Värdeförändringar fastigheter	-15 123	-55 216
Värdeförändringar kortfristiga placeringar	-	704
Betald skatt	-3 444	-2 112
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-9 121	482
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning (-) av kortfristiga fordringar	6 303	-2 748
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-1 233	12 730
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 051	10 464
Investeringsverksamheten		
Investering i fastighet	-152 436	-319 235
Investeringar i kortfristiga placeringar	-	-
Försäljning av kortfristiga placeringar	-579	50 306
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-153 015	-268 929
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	-	-
Emissionskostnader	-	-
Upptagna fastighetslån	149 026	303 607
Amorterade fastighetslån	-26 780	-3 745
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	122 246	299 862
Årets kassaflöde	-34 820	41 397
Likvida medel vid årets början	69 007	27 610
Likvida medel vid årets slut	34 187	69 007

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (TSEK)

	2022-07-01 2022-12-31	2021-07-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter				
Övriga intäkter	6 627	3 875	13 494	6 624
Summa rörelsens intäkter	6 627	3 875	13 494	6 624
Rörelsens kostnader				
Förvaltningsavgifter	-1 507	-400	-1 907	-800
Övriga externa kostnader	-6 792	-5 751	-14 493	-9 833
Personalkostnader	73	-	-228	-330
Summa rörelsens kostnader	-8 226	-6 151	-16 628	-10 963
RÖRELSERESULTAT	-1 598	-2 276	-3 133	-4 339
Resultat från finansiella poster				
Orealiserad värdeförändring på kortfristiga placeringar	-	35	-145	-704
Resultat försäljning kortfristiga placeringar	-	-	-42	1 306
Ränteintäkter	2 351	-3 416	6 894	6 044
Räntekostnader	385	-679	-1 280	-1 623
Nedskrivning aktier i dotterbolag	-3 123	-11 400	-3 123	-15 350
Övriga finansiella kostnader	13	-66	-	-79
Summa resultat från finansiella poster	-374	-8 694	2 304	-10 406
Bokslutsdispositioner				
Erhållna koncernbidrag	3 430	3 737	3 430	3 737
Summa bokslutsdispositioner	3 430	3 737	3 430	3 737
Resultat före skatt	1 458	-7 233	2 601	-11 008
Skatt på årets resultat	-334	-	-334	-
PERIODENS RESULTAT	1 125	-7 233	2 268	-11 008

PERIODENS RESULTAT ÄR LIKA MED PERIODENS TOTALRESULTAT

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (TSEK)

	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier och andelar i koncernföretag	13 305	1 286
Fordran koncernföretag	532 282	487 946
Uppskjutna skattefordringar	1 038	1 372
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>	<u>546 624</u>	<u>490 604</u>
Summa anläggningstillgångar	546 624	490 604
Omsättningstillgångar		
Fordran koncernföretag	101 558	133 343
Övriga kortfristiga placeringar	-	6 943
Övriga fordringar	164	1 819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	391	2 739
Kassa och bank	626	194
Summa omsättningstillgångar	<u>102 740</u>	<u>145 038</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	649 365	635 642
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	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	-15 789	-4 780
Periodens resultat	2 268	-11 008
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>378 338</u>	<u>376 071</u>
Summa eget kapital	380 418	376 071
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder i koncernföretag	225 810	120 728
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>225 810</u>	<u>120 728</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder i koncernföretag	39 332	133 977
Leverantörsskulder	-	20
Övriga skulder	943	-
Upplupna skulder och förutbetalda intäkter	2 863	2 766
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>40 637</u>	<u>136 763</u>
Summa skulder	268 947	257 491
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	649 365	635 642

NOTER (TSEK)

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 Preferensaktie P2 är registrerade på Nordic Growth Market (NGM) AIF och handlas under kortnamnet CF2 PREF 2.

Coeli Fastighet II AB (Bolaget) upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Arsredovisningslagen. Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer, samt Arsredovisningslagen. Koncernen och moderbolaget har tillämpat samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste Årsredovisningen.

Denna bokslutskommuniké består av sidorna 2-18

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

De transaktioner med närstående som skett under räkenskapsåret är baserade på de förvaltnings- och administrationsavtal som bolaget har ingått med Coeli Asset Management AB. Avtalen innebär att Coeli Asset Management AB har rätt till en årlig förvaltningsavgift om 0,8 procent (exklusive moms) som fram till sista emissionens avslut beräknas på emitterad volym, och därefter på det totala fastighetsvärdet respektive en årlig administrationsavgift om 0,2% (exklusive moms) på den totala emitterade volymen. Gällande placering av överskottslikviditet har bolaget avtal med Coeli Asset Management AB som innebär att bolaget får alla fast förvaltningsavgift återbetald vid placering i Coeli Asset Management AB:s fonder. Bolaget har även haft kostnader uppgående till 13 TSEK från bolag som ägs av styrelseledamöter. Utöver detta har Coeli Investment Management AB fakturerat Bolaget 1 200 TSEK avseende löpande driftstjänster.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Denna bokslutskommuniké har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm 2023-02-28

Stefan Renno
Ordförande

Mikael Larsson
Styrelseledamot

Jan Nordström
Styrelseledamot

Jakob Pettersson
VD

Finansiell kalender 2023

Datum	Aktivitet
2023-04-14	Årsredovisning 2022
2023-05-16	Årsstämma
2023-08-31	Halvsårsrapport 2023

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