

# ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

2025-01-01 - 2025-12-31

för

**Coeli Fastighet II AB**  
**559173-7548**

| <b>Årsredovisningen omfattar:</b>         | <b>Sida</b> |
|---|-------------|
| VD har ordet                              | 2           |
| Förvaltningsberättelse                    | 4           |
| Bolagsstyrningsrapport                    | 10          |
| Koncernens resultaträkning                | 14          |
| Koncernens balansräkning                  | 15          |
| Förändringar i koncernens eget kapital    | 16          |
| Koncernens kassaflödesanalys              | 17          |
| Moderbolagets resultaträkning             | 18          |
| Moderbolagets balansräkning               | 19          |
| Förändringar i moderbolagets eget kapital | 20          |
| Moderbolagets kassaflödesanalys           | 21          |
| Tilläggsupplysningar                      | 22          |
| Underskrifter                             | 44          |
| Revisionsberättelse                       | 45          |

**Coeli Fastighet II AB**  
559173-7548

## **VD har ordet**

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

#### **FINANSIELL UTVECKLING**

Intäkterna för perioden uppgick till 31,1 MSEK och driftnettot till 25,1 MSEK. Jämfört med motsvarande period 2024 har intäkterna minskat med 25,6 procent, huvudsakligen till följd av en löpande avyttring sedan 2024. Under 2024 avyttrades 3 fastigheter och under 2025 har fastigheterna Grönsakshandlaren 4 och 6 i Malmö samt Blixtlåset 1 i Stockholm frånträtts. Motsvarande effekt syns även i driftkostnaderna, som under perioden minskat med 13,1 procent till 6,4 MSEK.

Nettoandelsvärdet (NAV) per preferensaktie P2 uppgick per 31 december 2025 till 188,22 SEK. Detta motsvarar en minskning med 11,7 procent jämfört med utgången av 2024. Förändringen förklaras huvudsakligen av en förskjuten process i Kviberg 3:5, vilket innebär att värdeutvecklingen bedöms realiseras senare än tidigare antagits. Undantaget Kviberg 3:5 är resterande bestånds värderingar i linje med jämförelseperioden.

#### **FÖRVALTNINGEN**

Under året har inga större omförhandlingar av hyresavtal genomförts. Vi arbetar dock kontinuerligt med att utvärdera samtliga avtal och agerar när förutsättningar för omförhandling uppstår.

Planarbetet för Kärrliljan 1 fortskrider i dialog med staden. Samråd bedöms kunna hållas under första kvartalet 2026. Processen har till viss del fördröjts av att grannfastigheten Åkermynatan varit ute till försäljning och dess ägare inte velat driva planfrågor vidare. Kommunen har dock vid upprepade tillfällen markerat vikten av att planen går framåt.

Den bedömda byggrätten uppgår till cirka 17 300 kvm BTA. Ambitionen är att detaljplanen ska kunna antas senast under 2027, men en tidigare antagandeprocess är möjlig beroende på inkomna yttranden och planens fortsatta hantering.

För Lunden 15 och Gunhild 6 har Stockholms stad medgett positivt planbesked och uppskattad tid till lagakraftvunnen detaljplan är 2028/2029.

#### **MARKNADEN**

År 2025 präglades av en gradvis stabilisering av det makroekonomiska läget, om än mot en fortsatt osäker omvärldsbakgrund. Inflationen konsoliderades kring Riksbankens mål och Riksbanken genomförde under året tre sänkningar av styrräntan, från 2,50 procent vid årets ingång till 1,75 procent vid årets slut. Konjunkturinstitutet bedömde att botten för svensk ekonomi nåddes under 2025, med en BNP-tillväxt om preliminärt 1,4–1,5 procent, och att återhämtningen förväntas ta fart under 2026.

Utvecklingen har bidragit till förbättrade förutsättningar för fastighetssektorn. Indexjusteringar i hyresavtal har möjliggjort måttliga intäktsökningar, samtidigt som de successivt lägre räntenivåerna bidragit till ett mer stabilt marknadssentiment och förbättrade finansieringsvillkor.

**Coeli Fastighet II AB**

559173-7548

Den svenska fastighetsmarknaden präglades under 2025 av en kombination av kvarstående osäkerhet och tydliga stabiliseringstendenser. Riksbankens räntesänkningar gav sektorn ett välbehövligt andrum, men det makroekonomiska läget fortsatte att påverkas av geopolitiska spänningar, handelspolitiska restriktioner och ett osäkert globalt konjunkturläge.

Transaktionsmarknaden visade tydliga tecken på återhämtning. Enligt Svefas helårsanalys ökade transaktionsvolymerna under 2025 med cirka 6 procent jämfört med 2024, exklusive börs- och strukturaffärer. Prissättningen har blivit mer realistisk och gapet i prisförväntningar mellan köpare och säljare har minskat, vilket bidragit till ett mer funktionellt transaktionsklimat.

Riksbanken lämnade styrräntan oförändrad på 1,75 procent vid sitt januarimöte 2026 och signalerade fortsatt försiktighet till följd av tilltagande global osäkerhet. Marknaden prissätter för närvarande en styrränta i intervallet 1,75–2,00 procent under 2026, vilket innebär ett relativt stabilt finansieringsläge för sektorn (Global Property Guide). Den svenska regeringen aviserade därutöver regeländringar avseende bolånereglering med ikraftträdande april 2026, innefattande sänkt kontantinsatskrav från 15 till 10 procent samt lättade amorteringskrav, åtgärder som bedöms kunna stimulera bostadsefterfrågan och på sikt förbättra förutsättningarna för byggrätsrealisering (Investropa).

Stockholm den 10 april 2026

Jakob Pettersson  
Verkställande direktör

**Coeli Fastighet II AB**  
559173-7548

---

## ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR COELI FASTIGHET II AB

---

Styrelsen för Coeli Fastighet II AB (PUBL) avger härmed årsredovisningen för året 2025-01-01 - 2025-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Information om verksamheten

##### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Med "Bolaget", "Moderbolaget" 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 har och 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, 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. 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.

## Coeli Fastighet II AB

559173-7548

### ÄGARFÖRHÅLLANDEN

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

### FASTIGHETSBESTÅND

Den 31 dec 2025 ägde Bolaget, genom helägda dotterbolag, 9 fastigheter med en total area om cirka 25 351 kvm, Bolaget kommer under innehavsperioden förädla fastigheterna genom att fokusera på ökad lönsamhet samt undersöka möjligheterna att tillskapa byggrätter för bostadsändamål.

I dagsläget har fastigheterna en blandad användning med verksamheter exempelvis 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 fastigheternas 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.

### FINANSIERING

Per den 31 december 2025 uppgick koncernens egna kapital till 297 364 TSEK. Koncernens räntebärande skulder uppgick till 146 659 T SEK motsvarande en belåningsgrad om 33 %. Den genomsnittliga räntan på Bolagets externa låneskulder uppgick till 4,99 %. Se även Not 1 avsnitt "Ränterisk" för känslighetsanalys. Bolagets bedömning är att de lån som förfaller de närmsta 12 månaderna kommer att kunna förlängas under året. Coeli Fastighet II AB uppfyller samtliga lånevillkor per 2025-12-31.

### 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 8 "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.

#### ***Regulatoriska 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.

**Coeli Fastighet II AB**  
559173-7548

### ***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.

### ***Driftskostnader***

De viktigaste driftskostnaderna är kostnader för uppvärmning, fastighetskötsel, 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 7 "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.

## Coeli Fastighet II AB

559173-7548

### 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 Henrik Olsson och Jan Nordström.

### ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Under årsstämman beslutades följande 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 2026 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 2025 till 2 079 900 SEK, fördelat på 500 000 Preferensaktier P1 och 1 579 900 Preferensaktier P2. Preferensaktierna P1 berättigar till tio röster på bolagstämma och Preferensaktierna P2 till en röst på bolagsstämma. Aktierna i Fastighet II är inte, och har inte varit, föremål för erbjudande till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Aktierna har inte varit föremål för något offentligt uppköpserbjudande. Det finns inga inskränkningar i rätten att fritt överlåta aktier och såvitt styrelsen känner till föreligger inga aktieägaravtal. Coeli Fastighet II AB är listat på Nordic Growth Market (NGM) AIF. Aktierna handlas under kortnamnet CF2 PREF 2. Bolagets ISIN-kod är SE0012012672.

**Coeli Fastighet II AB**

559173-7548

**FRAMTIDSUTSIKTER**

Riksbanken har under helåret 2025 fortsatt att sänka styrräntan i takt med att inflationen stabiliserats kring inflationsmålet. Inflationnedgången har varit bred och omfattat både varor och tjänster, vilket indikerar ett försvagat underliggande inflationstryck. Sammantaget har ränteläget under året bedömts ha passerat toppen, och penningpolitiken har successivt blivit mer expansiv i syfte att stödja den ekonomiska återhämtningen (Riksbanken).

Det makroekonomiska klimatet har under 2025 varit fortsatt utmanande för många svenska företag, men med tydliga tecken på stabilisering jämfört med föregående år. Efter den kraftiga ökningen av konkurser under 2024 har konkurstalen under 2025 visat tendenser till avmattning. Enligt Konjunkturinstitutet befann sig svensk ekonomi i lågkonjunktur under större delen av året, med indikationer på att botten nåddes under 2025, även om återhämtningen bedöms ske gradvis (Konjunkturinstitutet). Arbetsmarknaden har utvecklats något starkare än tidigare prognoser, med en begränsad nedgång i sysselsättningen, vilket bidragit till att dämpa effekterna på hushållens konsumtion.

På bostadsmarknaden har prisutvecklingen varit överlag positiv under 2025, särskilt i storstadsregionerna. I Stockholms län steg bostadsrättspriserna under året med cirka 3 procent jämfört med 2024, vilket innebär att en stor del av prisnedgången från perioden 2022–2023 har återhämtats (Hemnet). Trots prisuppgången har omsättningen på bostadsmarknaden varit fortsatt relativt låg i ett historiskt perspektiv, även om viss ökning i aktivitetsnivån kunnat noteras mot slutet av året.

Utvecklingen under 2025 har i hög grad påverkats av förändringar i bolåneräntor, hushållens disponibla inkomster samt arbetsmarknadens relativa motståndskraft. De genomförda räntesänkningarna har successivt förbättrat hushållens ekonomiska förutsättningar och bidragit till ökad stabilitet på bostadsmarknaden. Samtidigt kvarstår osäkerhetsfaktorer kopplade till den internationella konjunkturutvecklingen, geopolitisk oro samt valutautvecklingen. Sammantaget bedöms 2025 ha markerat en vändpunkt för svensk ekonomi, där stabilisering ersatt tidigare nedgång, men där återhämtningen fortsatt präglats av ett försiktigt och gradvis förlopp.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET**

Bolaget har avyttrat 3 fastigheter under året. Under 2:a kvartalet avyttrades fastigheterna Grönsakshandlaren 4 & 6 i Malmö samt fastigheten Blixtlåset 1 i Stockholm under 3:e kvartalet.

**SAMMANFATTNING RÄKENSKAPSÅRET 2025**

\* Fastighetsbeståndets marknadsvärde per 31 december 2025 uppgick till 440,5 (634 MSEK). Minskningen förklaras främst av orealiserade värdeförändringar samt avyttring av tre fastigheter.

\* Hyresintäkterna minskade med 27,5% till 29 462 (40 622). Rörelseresultatet uppgick till 13 262 (18 170) TSEK.

\* Resultat efter skatt uppgick till -39 486 (-53 940) TSEK.

\* Resultat per Preferensaktier P2 uppgick till -24,99 (-34,14) SEK.

\* Nettoandelsvärde, NAV, per Preferensaktier P2 uppgick till 188,22 (213,21) SEK.

**Omsättning, resultat och ställning (koncernen). Belopp i TSEK.**

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning      | 29 462     | 40 622     | 44 759     | 40 049     |
| Förvaltningsresultat | -833       | -10 091    | -11 900    | -5 490     |
| Eget kapital         | 297 364    | 336 850    | 390 790    | 435 056    |
| Balansomslutning     | 460 605    | 673 137    | 802 071    | 924 930    |
| Soliditet            | 64,6%      | 50,0%      | 48,7%      | 47,0%      |

**Coeli Fastighet II AB**

559173-7548

**Förslag till disposition av bolagets resultat****2025-12-31**

Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel (SEK)

fritt eget kapital

348 715 666

årets resultat

-46 211 045**302 504 621**

disponeras så att

i ny räkning överföres

**302 504 621**

Coeli Fastighet II AB  
559173-7548

## 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](http://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 rapporteringen från AIF-förvaltaren vid styrelsemöten. 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 2025 till 2 079 900 SEK fördelat på 500 000 preferensaktier P1 samt 1 579 900 preferensaktier P2. Preferensaktier P2 som erbjuds till allmänheten är upptagna till handel på den reglerade marknaden NGM Nordic Growth Market, under marknadssegmentet Nordic AIF. Aktierna handlas under kortnamnet CF2 PREF P2 och har ISIN-kod SE0012012672.

### **Större direkta eller indirekta innehav i bolaget**

Coeli Investment Management AB innehar per den 31 december 2025 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.

## Coeli Fastighet II AB

559173-7548

### **Bolagsstämman**

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

### **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 2024 genomfördes i samband med det första ordinarie styrelsemöte 2025 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 2025 bestått av följande tre ordinarie ledamöter; Stefan Renno (ordförande), Jan Nordström och Henrik Olsson.

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

**Coeli Fastighet II AB**

559173-7548

| <b>Namn</b>   | <b>Invald</b> | <b>Närvaro</b> | <b>Funktion</b> | <b>Oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning</b> | <b>Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare</b> |
|---------------|---------------|----------------|-----------------|--|--|
| Jan Nordström | 2018          | 5/5            | Ledamot         | Ja   | Ja   |
| Stefan Renno  | 2022          | 5/5            | Ordförande      | Ja   | Nej  |
| Henrik Olsson | 2025          | 5/5            | Ledamot         | Ja   | Ja   |

Styrelsens ledamöter och VD

Information om styrelseledamöterna och VD som omvaldes på bolagsstämman 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 december 2018.

VD för J.G.N. Bygg & Projekt AB sedan 2005.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Coeli Fastighet I AB.

Innehav i bolaget: -

**Henrik Olsson**

Född: 1978

Huvudsaklig utbildning: Civilingenjör

Styrelseordledamot sedan 22 maj 2025.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Coeli Holding Fastighet II AB (publ) org nr 559066-4636 samt styrelseledamot i Coeli Fastighet II AB (publ) org nr 559173-7548.

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

## **Coeli Fastighet II AB**

559173-7548

### ***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 2025 omvaldes PwC (Öhrling PricewaterhouseCooperAB) med huvudansvarig revisor Daniel Algotsson för tiden fram intill slutet av årsstämman 2026. Närmare upplysningar om ersättning till revisorerna finns i not 3 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.
- 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.

## Coeli Fastighet II AB (publ)

### RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, KONCERNEN (TSEK)

|   |          | <b>2025-01-01</b> | <b>2024-01-01</b> |
|---|----------|-------------------|-------------------|
|   |          | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
| <b>Rörelsens intäkter</b>   |          |                   |                   |
| Hysesintäkter   | (not 7)  | 29 462            | 40 622            |
| Övriga intäkter   |          | 1 641             | 1 196             |
| Fastighetskostnader   | (not 3)  | -6 000            | -7 654            |
| <b>Driftnetto</b>   |          | <b>25 103</b>     | <b>34 164</b>     |
| Central administration  | (not 3)  | -11 841           | -15 994           |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>  |          | <b>13 262</b>     | <b>18 170</b>     |
| Finansiella intäkter  | (not 4)  | 449               | 1 183             |
| Finansiella kostnader   | (not 5)  | -14 544           | -29 444           |
| <b>Förvaltningsresultat</b>   |          | <b>-833</b>       | <b>-10 091</b>    |
| Värdeförändring fastigheter   | (not 7)  | -37 473           | -43 579           |
| Värdeförändring derivat   | (not 15) | -97               | -901              |
| <b>Resultat före skatt</b>  |          | <b>-38 403</b>    | <b>-54 571</b>    |
| Skatt   | (not 6)  | -1 083            | 631               |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>   |          | <b>-39 486</b>    | <b>-53 940</b>    |
| <b>ÖVRIGT TOTALRESULTAT</b>   |          | <b>-</b>          | <b>-</b>          |
| <b>SUMMA TOTALRESULTAT HÄNFÖRLIGT<br/>TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE</b> |          | <b>-39 486</b>    | <b>-53 940</b>    |

Årets resultat motsvarar årets totalresultat

## Coeli Fastighet II AB (publ)

### RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, KONCERNEN (TSEK)

|   |          | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|---|----------|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |          |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |          |                |                |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |          |                |                |
| Förvaltningsfastigheter                       | (not 7)  | 440 500        | 634 000        |
| Nyttjanderättstillgång tomträtt               |          | -              | 4 308          |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |          | <b>440 500</b> | <b>638 308</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |          | <b>440 500</b> | <b>638 308</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |          |                |                |
| Kundfordringar                                |          | 184            | 276            |
| Övriga fordringar                             |          | 212            | 270            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | (not 10) | 1 782          | 2 067          |
| Likvida medel                                 | (not 11) | 17 927         | 32 216         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |          | <b>20 105</b>  | <b>34 829</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |          | <b>460 605</b> | <b>673 137</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>               |          |                |                |
| <b>Eget kapital</b>                           |          |                |                |
|   | (not 13) |                |                |
| Aktiekapital                                  |          | 2 080          | 2 080          |
| Övrigt tillskjutet kapital                    |          | 391 859        | 391 859        |
| Balanserat resultat                           |          | -57 089        | -3 149         |
| Årets resultat                                |          | -39 486        | -53 940        |
| <b>Summa eget kapital</b>                     |          | <b>297 364</b> | <b>336 850</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                   |          |                |                |
| Uppskjutna skatteskulder                      | (not 6)  | 6 618          | 13 498         |
| Skulder till kreditinstitut                   | (not 14) | -              | 57 875         |
| Leasingskulder                                | (not 12) | -              | 4 308          |
| Derivatinstrument                             | (not 15) | 998            | 901            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>             |          | <b>7 616</b>   | <b>76 582</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                   |          |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                   | (not 14) | 146 659        | 246 455        |
| Leverantörskulder                             |          | 451            | 1 078          |
| Skatteskulder                                 |          | 1 610          | 797            |
| Övriga skulder                                |          | 870            | 2 644          |
| Upplupna skulder och förutbetalda intäkter    | (not 17) | 6 035          | 8 731          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>             |          | <b>155 625</b> | <b>259 705</b> |
| <b>SUMMA SKULDER</b>                          |          | <b>163 241</b> | <b>336 287</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>         |          | <b>460 605</b> | <b>673 137</b> |

## Coeli Fastighet II AB (publ)

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

|   | Aktiekapital P1 | Aktiekapital P2 | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa eget kapital |
|---|-----------------|-----------------|----------------------------|---------------------|----------------|--------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b> | 500             | 1 580           | 391 859                    | 41 118              | -44 267        | 390 790            |
| Årets resultat                          |                 |                 |                            |                     | -53 940        | -53 940            |
| <b>Summa totalresultat</b>              |                 |                 |                            |                     | -53 940        | -53 940            |
| Omföring av föregående års resultat     |                 |                 |                            | -44 267             | 44 267         | 0                  |
| <b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b> | 500             | 1 580           | 391 859                    | -3 149              | -53 940        | 336 850            |
|   | Aktiekapital P1 | Aktiekapital P2 | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa eget kapital |
| <b>Ingående eget kapital 2025-01-01</b> | 500             | 1 580           | 391 859                    | -3 149              | -53 940        | 336 850            |
| Årets resultat                          |                 |                 |                            |                     | -39 486        | -39 486            |
| <b>Summa totalresultat</b>              |                 |                 |                            |                     | -39 486        | -39 486            |
| Omföring av föregående års resultat     |                 |                 |                            | -53 940             | 53 940         | 0                  |
| <b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b> | 500             | 1 580           | 391 859                    | -57 089             | -39 486        | 297 364            |
|   | Antal aktier    | Kvotvärde       |                            |                     |                |                    |
| P1                                      | 500 000         | 1               |                            |                     |                |                    |
| P2                                      | 1 579 900       | 1               |                            |                     |                |                    |
| Aktiekapital                            | 2 079 900       |                 |                            |                     |                |                    |

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

**Preferensaktier 2 (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 uppräknning 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 vadsom 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 | 2025-12-31 | 0 SEK      |
| Utgående nettoandelsvärde per Preferensaktie P2 | 2025-12-31 | 188,22 SEK |

## Coeli Fastighet II AB (publ)

### KASSAFLÖDESANALYS, KONCERNEN (TSEK)

|   |          | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|----------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Löpande verksamheten</b>   |          |                          |                          |
| Resultat före skatt   |          | -38 403                  | -54 571                  |
| <i>Justeringar för poster som inte påverkar kassaflödet</i>                         |          | 36 249                   | 43 512                   |
| Betald skatt  |          | -1 735                   | -2 108                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |          | <b>-3 889</b>            | <b>-13 167</b>           |
| <b>Förändringar i rörelsekapital</b>  |          |                          |                          |
| Minskning(+)/ökning (-) av kortfristiga fordringar                                  |          | 1 992                    | 2 561                    |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder                                      |          | -3 593                   | 1 908                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |          | <b>-5 490</b>            | <b>-8 698</b>            |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |          |                          |                          |
| Investering i fastighet   | (not 7)  | -7 745                   | -3 956                   |
| Försäljning fastighet   |          | 156 800                  | 87 991                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |          | <b>149 055</b>           | <b>84 035</b>            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |          |                          |                          |
| Upptagna fastighetslån  | (not 23) | 72 452                   | -                        |
| Amorterade fastighetslån  | (not 23) | -230 306                 | -73 275                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |          | <b>-157 854</b>          | <b>-73 275</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |          | <b>-14 289</b>           | <b>2 062</b>             |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |          | <b>32 216</b>            | <b>30 155</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | (not 14) | <b>17 927</b>            | <b>32 216</b>            |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>                          |          |                          |                          |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter  |          | 35 044                   | 31 456                   |
| Realiserade värdeförändringar fastigheter   |          | 2 429                    | 12 123                   |
| Orealiserade värdeförändringar derivat  |          | 97                       | 901                      |
| Ej erlagd ränta   |          | -1 321                   | -968                     |
| <b>Summa</b>  |          | <b>36 249</b>            | <b>43 512</b>            |

## Coeli Fastighet II AB (publ)

### MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (TSEK)

|   |         | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|---------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                                 |         |                          |                          |
| Övriga intäkter   |         | 9 316                    | 11 596                   |
| <b>Summa rörelsens intäkter</b>                           |         | <b>9 316</b>             | <b>11 596</b>            |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                |         |                          |                          |
| Förvaltningsavgifter                                      | (not 2) | -1 457                   | -1 498                   |
| Övriga externa kostnader                                  | (not 3) | -8 015                   | -12 229                  |
| Personalkostnader   | (not 3) | -188                     | -213                     |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>                          |         | <b>-9 660</b>            | <b>-13 940</b>           |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                                    |         | <b>-344</b>              | <b>-2 344</b>            |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                   |         |                          |                          |
| Ränteintäkter   | (not 4) | 6 542                    | 8 094                    |
| Räntekostnader  | (not 5) | -899                     | -1 230                   |
| Nedskrivning av aktier                                    | (not 8) | -51 306                  | -39 090                  |
| Övriga finansiella kostnader                              | (not 5) | -585                     | -1 103                   |
| <b>Summa resultat från finansiella poster</b>             |         | <b>-46 248</b>           | <b>-33 329</b>           |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                              |         |                          |                          |
| Erhållna koncernbidrag                                    |         | 361                      | 2 348                    |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>                        |         | <b>361</b>               | <b>2 348</b>             |
| <b>Resultat före skatt</b>                                |         | <b>-46 231</b>           | <b>-33 325</b>           |
| <b>Skatt på årets resultat</b>                            | (not 6) | 20                       | 186                      |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                     |         | <b>-46 211</b>           | <b>-33 139</b>           |
| <b>ÅRETS RESULTAT ÄR LIKA MED PERIODENS TOTALRESULTAT</b> |         |                          |                          |

## Coeli Fastighet II AB (publ)

### MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (TSEK)

|  |          | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--|----------|----------------|----------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |          |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |          |                |                |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |          |                |                |
| Aktier och andelar i koncernföretag            | (not 8)  | 24 451         | 46 381         |
| Fordringar hos koncernföretag                  | (not 9)  | 316 077        | 343 530        |
| Uppskjutna skattefordringar                    | (not 6)  | 1 244          | 1 224          |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> |          | <b>341 772</b> | <b>391 135</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |          | <b>341 772</b> | <b>391 135</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |          |                |                |
| Fordringar hos koncernföretag                  |          | 4 853          | 12 150         |
| Övriga fordringar                              |          | 236            | 249            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | (not 10) | 400            | 551            |
| Kassa och bank                                 | (not 11) | 130            | 252            |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |          | <b>5 619</b>   | <b>13 202</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |          | <b>347 391</b> | <b>404 337</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |          |                |                |
| <b>Eget Kapital</b> (not 13)                   |          |                |                |
| <i>Bundet eget kapital</i>                     |          |                |                |
| Aktiekapital                                   |          | 2 080          | 2 080          |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>               |          | <b>2 080</b>   | <b>2 080</b>   |
| <i>Fritt eget kapital</i>                      |          |                |                |
| Överkursfond                                   |          | 391 859        | 391 859        |
| Balanserat resultat                            |          | -43 143        | -10 004        |
| Årets resultat                                 |          | -46 211        | -33 139        |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>                |          | <b>302 505</b> | <b>348 716</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                      |          | <b>304 585</b> | <b>350 796</b> |
| <b>Skulder</b>                                 |          |                |                |
| <i>Långfristiga skulder</i>                    |          |                |                |
| Skulder till koncernföretag                    | (not 16) | 40 263         | 49 173         |
| Drivatinstrument                               | (not 15) | 998            | 901            |
| <i>Summa långfristiga skulder</i>              |          | <b>41 261</b>  | <b>50 074</b>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                    |          |                |                |
| Skulder i koncernföretag                       | (not 16) | -              | 1 185          |
| Övriga skulder                                 |          | 897            | 1 496          |
| Upplupna skulder och förutbetalda intäkter     | (not 17) | 648            | 786            |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>              |          | <b>1 545</b>   | <b>3 467</b>   |
| <b>SUMMA SKULDER</b>                           |          | <b>42 806</b>  | <b>53 541</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |          | <b>347 391</b> | <b>404 337</b> |

## Coeli Fastighet II AB (publ)

## RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL (TSEK)

|   | Ej registrerat  |                 |                 |                | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa eget<br>kapital |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|------------------------|-------------------|-----------------------|
|   | Aktiekapital P1 | Aktiekapital P2 | aktiekapital P2 | Överkursfond   |                        |                   |                       |
| <b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b> | <b>500</b>      | <b>1 580</b>    | <b>0</b>        | <b>391 859</b> | <b>-13 520</b>         | <b>3 516</b>      | <b>383 935</b>        |
| Årets resultat                          |                 |                 |                 |                |                        | -33 139           | -33 139               |
| <b>Summa totalresultat</b>              |                 |                 |                 |                |                        | <b>-33 139</b>    | <b>-33 139</b>        |
| Omföring föregående års resultat        |                 |                 |                 |                | 3 516                  | -3 516            | 0                     |
| <b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b> | <b>500</b>      | <b>1 580</b>    | <b>0</b>        | <b>391 859</b> | <b>-10 004</b>         | <b>-33 139</b>    | <b>350 796</b>        |

|   | Ej registrerat  |                 |                 |                | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa eget<br>kapital |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|------------------------|-------------------|-----------------------|
|   | Aktiekapital P1 | Aktiekapital P2 | aktiekapital P2 | Överkursfond   |                        |                   |                       |
| <b>Ingående eget kapital 2025-01-01</b> | <b>500</b>      | <b>1 580</b>    | <b>0</b>        | <b>391 859</b> | <b>-10 004</b>         | <b>-33 139</b>    | <b>350 796</b>        |
| Årets resultat                          |                 |                 |                 |                |                        | -46 211           | -46 211               |
| <b>Summa totalresultat</b>              |                 |                 |                 |                |                        | <b>-46 211</b>    | <b>-46 211</b>        |
| Omföring föregående års resultat        |                 |                 |                 |                | -33 139                | 33 139            | 0                     |
| <b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b> | <b>500</b>      | <b>1 580</b>    | <b>0</b>        | <b>391 859</b> | <b>-43 143</b>         | <b>-46 211</b>    | <b>304 585</b>        |

## Coeli Fastighet II AB (publ)

### MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS (TSEK)

|   | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Löpande verksamheten</b>   |                          |                          |
| Årets resultat före skatt   | -46 231                  | -33 325                  |
| <i>Justeringsposter</i>   |                          |                          |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet                                   | 50 945                   | 36 742                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>4 714</b>             | <b>3 417</b>             |
| <b>Förändringar i rörelsekapital</b>  |                          |                          |
| Minskning(+)/ökning (-) av kortfristiga fordringar                                  | 35 017                   | 241 022                  |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder                                      | -2 921                   | -112 121                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>36 810</b>            | <b>132 318</b>           |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                          |                          |
| Lån till koncernföretag   | -36 932                  | -135 824                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-36 932</b>           | <b>-135 824</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>-122</b>              | <b>-3 506</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | <b>252</b>               | <b>3 758</b>             |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b> (not 14)  | <b>130</b>               | <b>252</b>               |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</b>                          |                          |                          |
| Erhållna koncernbidrag  | -361                     | -2 348                   |
| Nedskrivningar andelar i koncernföretag   | 51 306                   | 39 090                   |
| <b>Summa</b>  | <b>50 945</b>            | <b>36 742</b>            |

## **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 2025 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 R F R 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner), vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen. Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt R F R 2, Redovisning för juridiska personer, samt Årsredovisningslagen. Koncernen och moderbolaget har tillämpat samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste Årsredovisningen.

### **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 7 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 tolkningarsom trätt i kraft sedan 1 januari 2025 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

### **Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu inte trätt ikraft**

IASB har under 2025 publicerat nya standarder och ändringar som kommer att påverka framtida rapportering. Den mest betydande är:

#### **IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements**

Standarden syftar till att skapa en mer enhetlig struktur i resultaträkningen och kassaflödesanalysen samt ökad disaggregering av information. IFRS 18 introducerar krav på klassificering av intäkter och kostnader i tre huvudkategorier, införandet av "management-defined performance measures (MPM) och tydligare upplysningar. Standarden ska tillämpas senast från räkenskapsår som inleds 1 januari 2027. Tidigare tillämpning är tillåten.

Ovan förändringar förväntas inte få någon betydande inverkan på Coeli Fastighet II när de tillämpas första gången.

### **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 örlig 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. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

### **Segmentsrapportering**

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

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

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

### **Intäkter**

#### *Hysesintäkter*

Hysesintäkter 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.

### **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.

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

### *Likvida medel*

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

### *Kundfordringar*

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

### *Leverantörsskulder*

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

### *Övriga finansiella skulder*

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

## **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. Driftnetto 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 driftnetton 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 7.

### **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 kreditförsäkring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

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

Värderingen av förväntade kreditförluster för kundfordringar och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen. 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.

### **Derivatinstrument**

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen som en finansiell tillgång eller finansiell skuld på affärsdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar i slutet av varje rapportperiod. Värdeförändringen redovisas i resultaträkningen på raden "Värdeförändring derivat". Ingen säkringsredovisning tillämpas. Bolagets innehav av derivat värderas baserat på kommunicerade beräkningar och värderingar från emitterande bank. Innehaven klassificeras därmed som ett instrument i värderingshierarki 2. Denna kategori inkluderar instrument som värderas baserat på noterade priser på aktiva marknader för liknande instrument, noterade priser för identiska eller liknande instrument som handlas på marknader som inte är aktiva, eller andra värderingstekniker där all väsentliga indata är direkt och indirekt observerbar på marknaden (d v s antingen direkt, som prisnoteringar eller indirekt, härledda från prisnoteringar).

### **Leasing**

För alla leasingavtal redovisas en tillgång och en skuld, med tillhörande redovisning av kostnader för avskrivning och ränta.

### **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 såsom belåningsgrad, räntetäckningsgrad och soliditet. Bolaget bevakar nyckeltalen löpande för att säkerställa att dessa uppfylls. Koncernen har inte brutit mot dessa nyckeltalskopplade kovenanter under 2025. Se vidare i not 19 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. Marknadsrisk indelas av IFRS i tre typer; valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. De marknadsrisk som främst påverkar koncernen utgörs av ränterisker. Koncernens exponering mot valutarisk eller andra prisrisker bedöms som ej väsentlig.

**Ränterisk**

Bolagets låneavtal har förfalldatum mellan 2026-06-30 och 2026-12-31. Per den 31 december 2025 uppgick koncernens egna kapital till 297 364 TSEK. Koncernens räntebärande skulder uppgick till 146 659 TSEK motsvarande en belåningsgrad om 33%. Röntan på banklånen är rörliga för närvarande. Räntesatsen bestäms av kreditgivaren med hänsyn till bland annat det allmänna ränteläget, kostnader för upplåning och kapitaltäckning samt de övriga grunder kreditgivaren vid varje tid tillämpar denna typ av kredit. Koncernen använder derivatinstrument i form av ränteswappar, där rörlig ränta swappas till fast, för att erhålla önskad ränteförfallstruktur samt för att effektivt hantera exponeringen mot ränterisk. Per 31 dec 2025 består derivatportföljen uteslutande av ränteswappar om totalt 70 (10) Mkr i underliggande nominellt värde. Den genomsnittliga röntan på Bolagets externa låneskulder uppgick per den 31 december 2025 till 4,99 %. Bolaget har antagit en finanspolicy som innehåller riktlinjer för finansiering, likviditet och kredithantering.

**Känslighetsanalys räntekostnader**

| Ränteuppgång,<br>procent | Effekt kassaflöde TSEK |       |       |
|--------------------------|------------------------|-------|-------|
|                          | 2025                   | 2026  | 2027  |
| 1,0%                     | 1 467                  | 1 404 | 1 343 |
| 1,5%                     | 2 200                  | 2 106 | 2 015 |
| 2,0%                     | 2 933                  | 2 807 | 2 687 |
| 2,5%                     | 3 666                  | 3 509 | 3 359 |
| 3,0%                     | 4 400                  | 4 211 | 4 030 |
| 3,5%                     | 5 133                  | 4 913 | 4 702 |
| 4,0%                     | 5 866                  | 5 615 | 5 374 |
| 4,5%                     | 6 600                  | 6 317 | 6 046 |
| 5,0%                     | 7 333                  | 7 018 | 6 717 |

**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.

**Aktier i dotterbolag**

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

**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.

#### **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 en 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.

#### **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.

**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 2025 uppgick förvaltningsavgiften till 4 809 (5 645) 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 2025 uppgick AIF-avgiften till 800 (800) TSEK.

Se vidare nedan i Not 21 - Närstående transaktioner.

**Not 3 - FASTIGHETSKOSTNADER OCH CENTRAL ADMINISTRATION**

|                                 | <b>2025-01-01</b> | <b>2024-01-01</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                 | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
| <i>Koncernen</i>                |                   |                   |
| Driftskostnader                 | -6 000            | -7 304            |
| Fastighetsförvaltningskostnader | -2 651            | -4 013            |
| Revision                        | -1 044            | -1 127            |
| Konsultarvoden                  | -2 078            | -2 657            |
| Värderingskostnader             | -102              | -143              |
| Börs och emissionskostnader     | -78               | -78               |
| Övrigt                          | -1 597            | -2 117            |
| <b>Summa</b>                    | <b>-13 548</b>    | <b>-17 439</b>    |

*Moderbolaget*

|  |               |                |
|--|---------------|----------------|
| Vidarefakturerade koncerninterna kostnader | -6 427        | -10 101        |
| Revision                                   | -763          | -831           |
| Konsultarvoden                             | -70           | -624           |
| Börs och emissionskostnader                | -78           | -78            |
| Övrigt                                     | -677          | -593           |
|  | <b>-8 015</b> | <b>-12 227</b> |

**Ersättning till revisorer**

|                            | <i>Koncernen</i>  |                   | <i>Moderbolaget</i> |                   |
|----------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
|                            | <b>2025-01-01</b> | <b>2024-01-01</b> | <b>2025-01-01</b>   | <b>2024-01-01</b> |
|                            | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2025-12-31</b>   | <b>2024-12-31</b> |
| Revisionsuppdrag           | -868              | -847              | -586                | -522              |
| Övriga lagstadgade uppdrag | -73               | -70               | -74                 | -70               |
| Skatterådgivning           | -103              | -96               | -103                | -96               |
| <b>Summa</b>               | <b>-1 044</b>     | <b>-1 013</b>     | <b>-763</b>         | <b>-688</b>       |

Arvodet avser i sin helhet ersättning till revisionsföretaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB och ingen del avser revisionsnätverket i övrigt.

| Personalkostnader                 | 2025-01-01  | 2024-01-01  |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
|                                   | 2025-12-31  | 2024-12-31  |
| <i>Koncernen och moderbolaget</i> |             |             |
| Styrelsearvoden                   | -158        | -162        |
| Lagstadgade sociala avgifter      | -30         | -51         |
|                                   | <b>-188</b> | <b>-213</b> |

#### Ersättningar till ledande befattningshavare

| Ersättningar och<br>övriga förmåner 2025 | Grundlön/<br>styrelsearvode | Rörlig ersättning | Pensions-<br>kostnad | Aktie<br>relaterade<br>ersättningar | Övriga<br>ersättningar | Summa       |
|--|-----------------------------|-------------------|----------------------|-------------------------------------|------------------------|-------------|
| Styrelseordförande                       |                             |                   |                      |                                     |                        |             |
| Stefan Renno                             | -61                         | -                 | -                    | -                                   | -                      | -61         |
| Styrelseledamot Jan<br>Nordström         | -97                         | -                 | -                    | -                                   | -                      | -97         |
| Styrelseledamot<br>Henrik Olsson         | -                           | -                 | -                    | -                                   | -                      | 0           |
| VD (Jakob Pettersson)                    | -                           | -                 | -                    | -                                   | -                      | 0           |
| <b>Summa</b>                             | <b>-158</b>                 | <b>0</b>          | <b>0</b>             | <b>0</b>                            | <b>0</b>               | <b>-158</b> |

| Ersättningar och<br>övriga förmåner 2024 | Grundlön/<br>styrelsearvode | Rörlig ersättning | Pensions-<br>kostnad | Aktie<br>relaterade<br>ersättningar | Övriga<br>ersättningar | Summa       |
|--|-----------------------------|-------------------|----------------------|-------------------------------------|------------------------|-------------|
| Styrelseordförande                       |                             |                   |                      |                                     |                        |             |
| Stefan Renno                             | -63                         | -                 | -                    | -                                   | -                      | -63         |
| Styrelseledamot Jan<br>Nordström         | -99                         | -                 | -                    | -                                   | -                      | -99         |
| Styrelseledamot<br>Niklas Lantz          | -                           | -                 | -                    | -                                   | -                      | 0           |
| VD (Jakob Pettersson)                    | -                           | -                 | -                    | -                                   | -                      | 0           |
| <b>Summa</b>                             | <b>-162</b>                 | <b>0</b>          | <b>0</b>             | <b>0</b>                            | <b>0</b>               | <b>-162</b> |

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 JGN Bygg & Projekt AB. Under 2025 har Jan Nordström fakturerat koncernen 0 (0) och moderbolaget 0 (0) TSEK. Det finns inte några anställda i bolaget.

Bolagsstämman 2025 beslutade om ett arvode om 100 TSEK till styrelsens ordförande samt ett prisbasbelopp till Jan Nordström. Inget arvode för styrelsearbete föreslås utgå till Niklas Lantz.

**Not 4 - Finansiella intäkter**

|                               | <i>Koncernen</i> |              | <i>Moderbolaget</i> |              |
|-------------------------------|------------------|--------------|---------------------|--------------|
|                               | 2025-01-01       | 2024-01-01   | 2025-01-01          | 2024-01-01   |
|                               | 2025-12-31       | 2024-12-31   | 2025-12-31          | 2024-12-31   |
|                               |                  |              |                     |              |
| Ränteintäkter, koncernföretag | -                | -            | 6 509               | 7 646        |
| Ränteintäkter                 | 398              | 729          | 7                   | 51           |
| Övriga finansiella intäkter   | 51               | 454          | 26                  | 397          |
| <b>Summa</b>                  | <b>449</b>       | <b>1 183</b> | <b>6 542</b>        | <b>8 094</b> |

**Not 5 - Finansiella kostnader**

|                                    | <i>Koncernen</i> |                | <i>Moderbolaget</i> |               |
|------------------------------------|------------------|----------------|---------------------|---------------|
|                                    | 2025-01-01       | 2024-01-01     | 2025-01-01          | 2024-01-01    |
|                                    | 2025-12-31       | 2024-12-31     | 2025-12-31          | 2024-12-31    |
|                                    |                  |                |                     |               |
| Räntekostnader, koncernföretag     | -                | -              | -900                | -1 230        |
| Räntekostnader till kreditinstitut | -13 645          | -28 928        | -                   | -             |
| Övriga räntekostnader              | -140             | -114           | -17                 | -9            |
| Lånekostnader                      | -183             | -46            | -                   | -             |
| Tomträttsavgäld                    | -140             | -140           | -                   | -             |
| Övriga finansiella kostnader       | -436             | -216           | -567                | -1 093        |
| <b>Summa</b>                       | <b>-14 544</b>   | <b>-29 444</b> | <b>-1 484</b>       | <b>-2 332</b> |

**Not 6 - Skatt på årets resultat / Uppskjuten skatteskuld**

|   | <i>Koncernen</i> |            | <i>Moderbolaget</i> |            |
|---|------------------|------------|---------------------|------------|
|   | 2025-01-01       | 2024-01-01 | 2025-01-01          | 2024-01-01 |
|   | 2025-12-31       | 2024-12-31 | 2025-12-31          | 2024-12-31 |
|   |                  |            |                     |            |
| <i>Koncernen</i>  |                  |            |                     |            |
| Aktuell skatt   | -987             | -1 367     | -                   | -          |
| Aktuell skatt, hänförlig till tidigare år   | -3               | 190        | -                   | -          |
| Uppskjuten skatt, temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader | 75               | 1 923      | -                   | -          |
| Uppskjuten, avseende värdeförändring derivat  | -168             | -115       | 20                  | 186        |
| <b>Summa</b>  | <b>-1 083</b>    | <b>631</b> | <b>20</b>           | <b>186</b> |

## Avstämning av redovisad skatt

|   |               |            |           |            |
|---|---------------|------------|-----------|------------|
| <b>Resultat före skatt</b>  | -38 403       | -54 571    | -46 231   | -33 325    |
| <b>Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%)</b>  | 7 911         | 11 242     | 9 524     | 6 865      |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter                                    | -5 177        | -3 913     | -9 215    | -6 864     |
| Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader   | -199          | -2 013     | 20        | 185        |
| Skatteeffekt, ej avdragsgilla räntekostnader för vilken ingen redovisad uppskjuten skattefordran redovisats | -3 291        | -4 694     | -         | -          |
| Effekt av ändrad skattesats   | 4             | 7          | -         | -          |
| Effekt från skatt avseende tidigare år  | -331          | 2          | -309      | -          |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>   | <b>-1 083</b> | <b>631</b> | <b>20</b> | <b>186</b> |

## Uppskjuten skatteskuld

|  |               |                |              |              |
|--|---------------|----------------|--------------|--------------|
| Avseende aktiverade underskottsavdrag      | 1 244         | 1 038          | 1 244        | 1 038        |
| Avseende värdeförändring fastighet         | -7 242        | -13 960        | -            | -            |
| Avseende värdeförändring derivatinstrument | -             | 186            | -            | 186          |
| Avseende obeskattade reserver              | -620          | -762           | -            | -            |
|  | <b>-6 618</b> | <b>-13 498</b> | <b>1 244</b> | <b>1 224</b> |

## Not 7 - 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 2036 beräknats. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver ett inflationsantagande om 1,5 (2,0) procent för 2026 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 bygggrättsvärdet. 9 st (11) av bolagets 9 st (11) direktägda fastigheter uppgående till totalt 440,5 (634) MSEK av totala värdet om 440,5 (634) 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.

| Värderingsantaganden                             | 2025  | 2024  |
|--|-------|-------|
| Genomsnittligt avkastningskrav, %                | 6,00% | 5,88% |
| Årlig inflationstakt, %                          | 1,50% | 1,00% |
| Genomsnittlig vakansgrad, %                      | 4,00% | 5,71% |
| Driftnetto i förhållande till fastighetsvärde, % | 5,70% | 5,39% |

| Fastighet       | Kommun    | Bolag                               | Tillträde  | Yta   | Tomträtt | Delägd |
|-----------------|-----------|-------------------------------------|------------|-------|----------|--------|
| Runö 7:145      | Österåker | Runö Hamn AB                        | 2020-04-06 | 3 064 | Nej      | Nej    |
| Kärrliljan 1    | Stockholm | Fastighetsaktiebolaget Kärrliljan 1 | 2020-07-13 | 2 340 | Nej      | Nej    |
| Sicklaön 73:116 | Nacka     | Ektorpsrondellen Fastighets AB      | 2020-09-07 | 3 845 | 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    |
| 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    |
| 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 25 351kvm. Bolaget kommer under innehavsperioden förädla fastigheterna genom att fokusera på ökad lönsamhet.

|                           | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| <i>Koncernen</i>          |                |                |
| <b>Ingående balans</b>    | <b>634 000</b> | <b>763 500</b> |
| Förvärv och investeringar | 7 745          | 3 956          |
| Försäljningar             | -166 201       | -102 000       |
| Värdeförändring           | -35 044        | -31 456        |
| <b>Utgående balans</b>    | <b>440 500</b> | <b>634 000</b> |

Per 2025-12-31 har samtliga fastigheter värderats i enlighet med Bolagets policy. 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. I värderingarna görs en bedömning av den återstående planrisken och reducerar sedan det fulla byggrättsvärdet med denna risk.

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. Ett genomsnittligt avkastningskrav om 6 procent (5,5-6,5%) har använts vid värderingarna samt en genomsnittlig vakans om 4 procent (3,5-4,5%). Baserat på Bolagets bedömda löpande intjäningsförmåga per 31 december 2025 skulle en förändring om 5 procent av driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 22,0 (31,7) mkr uppåt respektive nedåt. En förskjutning uppåt eller nedåt med 0,5 procentenheter av marknadens direktavkastningskrav skulle på motsvarande sätt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 40,0 (57,6) mkr och 33,9 (48,8) mkr nedåt.

**Förändring av verkligt värde (tkr)**

|                                      |               | <b>Förändring av driftnetto, 2025</b> |              |             |             |             |
|--------------------------------------|---------------|---------------------------------------|--------------|-------------|-------------|-------------|
|                                      |               | <b>-5,0%</b>                          | <b>-2,5%</b> | <b>0,0%</b> | <b>2,5%</b> | <b>5,0%</b> |
| <b>Förändring direktavkastning %</b> | <b>-0,50%</b> | 16 018                                | 28 032       | 40 045      | 52 059      | 64 073      |
|                                      | <b>-0,25%</b> | -3 830                                | 7 661        | 19 152      | 30 643      | 42 135      |
|                                      | <b>0,00%</b>  | -22 025                               | -11 013      | 0           | 11 012      | 22 025      |
|                                      | <b>0,25%</b>  | -38 764                               | -28 192      | -17 620     | -7 048      | 3 524       |
|                                      | <b>0,50%</b>  | -54 215                               | -44 050      | -33 885     | -23 719     | -13 554     |
|                                      |               |                                       |              |             |             |             |

Förändringar i långsiktig vakans påverkar fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Bolagets bedömda löpande intjäningsförmåga per 31 december 2025 skulle en förändring om 5 procent av den långsiktiga vakansen uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 22,0 mkr uppåt respektive nedåt.

**Förändring av värkligt värde (tkr)**

| <b>Förändring av långsiktig vakans, 2025</b> |              |             |             |             |
|--|--------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>-5,0%</b>                                 | <b>-2,5%</b> | <b>0,0%</b> | <b>2,5%</b> | <b>5,0%</b> |
| -22 025                                      | -11 013      | 0           | 11 012      | 22 025      |

| <b>Not 8 - Aktier och andelar i koncernföretag</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Moderbolaget</i>                                |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                         | 108 137           | 62 385            |
| Aktieägartillskott                                 | 29 376            | 45 752            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>    | <b>137 513</b>    | <b>108 137</b>    |
| Ingående nedskrivningar                            | -61 756           | -22 666           |
| Årets nedskrivningar                               | -51 306           | -39 090           |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>        | <b>-113 062</b>   | <b>-61 756</b>    |
| <b>Bokfört värde</b>                               | <b>24 451</b>     | <b>46 381</b>     |

| <b>Dotterbolag</b> | <b>Org nr</b> | <b>Säte</b> | <b>Andel %</b> | <b>Antal aktier</b> | <b>Eget kapital</b> | <b>Bokfört värde</b> |
|--------------------|---------------|-------------|----------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| Coeli Beta I AB    | 559210-6495   | Stockholm   | 100            | 50 000              | 100                 | 14 542               |
| Coeli Beta II AB   | 559210-6487   | Stockholm   | 100            | 50 000              | 132                 | 9 628                |
| Coeli Beta III AB  | 559288-0693   | Stockholm   | 100            | 50 000              | 26                  | 30                   |
| Coeli Beta IV AB   | 559385-2469   | Stockholm   | 100            | 25 000              | 251                 | 251                  |
|                    |               |             |                |                     |                     | <b>24 451</b>        |

| <i>Indirekt ägda bolag</i>          | <b>Org nr</b> | <b>Säte</b> | <b>Andel %</b> | <b>Antal aktier</b> |
|-------------------------------------|---------------|-------------|----------------|---------------------|
| Runö Hamn AB                        | 559150-8469   | Stockholm   | 100            | 50 000              |
| Fastighetsaktiebolaget Kärrliljan 1 | 556068-6460   | Stockholm   | 100            | 1 000               |
| Ektorpsrondellen Fastighets AB      | 556875-0151   | Stockholm   | 100            | 500                 |
| Tennet 8 i Tyresö AB                | 556683-3447   | Stockholm   | 100            | 1 000               |
| PVJA Fastighets AB                  | 559303-5487   | Stockholm   | 100            | 250                 |
| Kärrliljan Holding 1 AB             | 559261-2872   | Stockholm   | 100            | 25 000              |
| Filtret Holding 5 AB                | 559261-2880   | Stockholm   | 100            | 25 000              |
| Coeli Beta III Holding 2 AB         | 559319-6065   | Stockholm   | 100            | 25 000              |
| Coeli Beta III Holding 3 AB         | 559319-6073   | Stockholm   | 100            | 25 000              |
| Coeli Beta III Holding 4 AB         | 559319-6081   | Stockholm   | 100            | 25 000              |
| Tennet 8 i Tyresö Holding AB        | 559342-5829   | Stockholm   | 100            | 25 000              |
| Ektorpsrondellen Holding AB         | 559342-5811   | Stockholm   | 100            | 25 000              |
| Coeli Beta ID Holding 5 AB          | 559342-5803   | Stockholm   | 100            | 25 000              |
| Coeli 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              |
| 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 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              |

| <b>Not 9 - Fordringar hos koncernföretag</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Moderbolaget</i>                          |                   |                   |
| <b>Ingående anskaffningsvärde</b>            | 343 530           | 503 702           |
| Tillkommande poster                          | 62 629            | 43 130            |
| Avgående poster                              | -90 082           | -203 302          |
| <b>Bokfört värde</b>                         | <b>316 077</b>    | <b>343 530</b>    |

| <b>Not 10 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Koncernen</i>   |                   |                   |
| Förutbetald försäkring                                       | 125               | 182               |
| Övriga förutbetalda kostnader                                | 1 657             | 1 885             |
| <b>Summa</b>   | <b>1 782</b>      | <b>2 067</b>      |

|                               |            |            |
|-------------------------------|------------|------------|
| <i>Moderbolaget</i>           |            |            |
| Förutbetald försäkring        | 182        | 182        |
| Övriga förutbetalda kostnader | 218        | 369        |
| <b>Summa</b>                  | <b>400</b> | <b>551</b> |

| <b>Not 11 - Likvida medel</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Koncernen</i>              |                   |                   |
| Banktillgodohavanden          | 17 927            | 32 216            |
| <b>Summa</b>                  | <b>17 927</b>     | <b>32 216</b>     |

|                      |            |            |
|----------------------|------------|------------|
| <i>Moderbolaget</i>  |            |            |
| Banktillgodohavanden | 130        | 252        |
| <b>Summa</b>         | <b>130</b> | <b>252</b> |

**Not 12 - 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.

**Löper till och med: 2025-12-31**

|                 |       |
|-----------------|-------|
| 2026            | 7 635 |
| 2027            | 5 450 |
| 2028            | 4 429 |
| 2029            | 4 572 |
| 2030 och senare | 193   |

**Leasetagare**

Leasetagare ska redovisa hyresavtal i balansräkningen. Av koncernens leasingavtal får hanteringen av tomträttsgälder störst betydelse. Per 31 december 2025 uppgår leasingskulden till 0 (4,3) MSEK. En motsvarande nyttjanderättstillgång är upptagen i balansräkningen. Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad. Utöver tomträttsavtal är Bolaget endast leasetagare i begränsad omfattning vilket inte har någon väsentlig påverkan på rapport över totalresultat eller rapport över finansiell ställning.

**Not 13 - Eget kapital**

Aktier och ägande Aktiekapitalet i bolaget uppgick per 31 december 2025 till 2 079 900 kr, fördelat enligt följande:

|                        | <b>Antal</b> | <b>Kvotvärde</b> |
|------------------------|--------------|------------------|
| Preferensaktier 1 (P1) | 500 000      | 1                |
| Preferensaktier 2 (P2) | 1 579 900    | 1                |

**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 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**

| Händelser räkenskapsåret 2018-2025                | Registrering<br>bolagsverket | Antal<br>P1 aktier | Antal<br>P2 aktier | Akitekaptal<br>SEK | Emission<br>enligt<br>prospekt |
|---|------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------------------|
| Nyemission P1 aktier                              | 2018-10-02                   | 50 000             | -                  | 50 000             | Emission AB                    |
| Nyemission P1 aktier                              | 2018-10-02                   | 450 000            | -                  | 450 000            | Emission<br>publ. AB           |
| Nyemission P2 aktier                              | 2019-04-08                   | -                  | 425 920            | 425 920            | Emission 1                     |
| Nyemission P2 aktier                              | 2019-07-12                   | -                  | 248 300            | 248 300            | Emission 2                     |
| Nyemission P2 aktier                              | 2020-03-23                   | -                  | 905 680            | 905 680            | Emission 3                     |
| <b>UTGÅENDE REDOVISAT AKTIEKAPITAL 2025-12-31</b> |                              |                    |                    | <b>2 079 900</b>   |                                |

**Rösträtter och aktiekapitalandelar**

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

**Not 14 - Skulder till kreditinstitut**

|  | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| <i>Koncernen</i>                           |                |                |
| <b>Ingående fastighetslån</b>              | 304 330        | 377 559        |
| Upplåning                                  | 73 000         | -              |
| Amortering                                 | -230 671       | -73 229        |
| <b>Utgående fastighetslån</b>              | <b>146 659</b> | <b>304 330</b> |
| <b>Förfaller inom 1 år</b>                 | 146 659        | 246 455        |
| <b>Förfaller senare än 1 men inom 5 år</b> | -              | 57 875         |
|  | <b>146 659</b> | <b>304 330</b> |

Belåning av fastigheterna har gjorts genom Swedbank och Svea Ekonomi. Belåningsgraden uppgår till 33 procent med en genomsnittlig ränta uppgående till 4,99 procent. Lånen förfaller mellan 2026-06-30 och 2026-12-31. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av skulder till kreditinstitut 146 659 TSEK. Bolagets bedömning är att de lån som förfaller de närmsta 12 månaderna kommer att kunna förlängas under året.

**Not 15 - Derivat**

Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning utan instrumenten innehas endast för ekonomisk säkring av risker. Derivatinstrument klassificeras som att de "innehas för handel". Dessa tas upp som en finansiell tillgång eller finansiell skuld i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Koncernen har följande innehav i derivatinstrument:

|              | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|--------------|-------------------|-------------------|
| Ränteswap    | -998              | -901              |
| <b>Summa</b> | <b>-998</b>       | <b>-901</b>       |

Bolaget har räntesäkringar till ett värde av 998 (-901) TSEK med en viktad ränta på 4,7%. Genomsnittlig löptid är 2,57 år. Totalt underliggande nominellt värde uppgår till 70 (10) Mkr. Bolagets innehav av derivat värderas baserat på kommunicerade beräkningar och värderingar från emitterande bank. Innehaven klassificeras därmed som ett instrument i värderingshierarki 2. Denna kategori inkluderar instrument som värderas baserat på noterade priser på aktiva marknader för liknande instrument, noterade priser för identiska eller liknande instrument som handlas på marknader som inte är aktiva, eller andra värderingstekniker där all väsentliga indata är direkt och indirekt observerbar på marknaden (d v s antingen direkt, som prisnoteringar eller indirekt, härledda från prisnoteringar).

**Not 16 - Skulder till koncernföretag**

|                            | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Moderbolaget</i>        |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde | 49 173            | 143 680           |
| Tillkommande poster        | 2 431             | 32 310            |
| Avgående poster            | -11 341           | -126 817          |
| <b>Bokfört värde</b>       | <b>40 263</b>     | <b>49 173</b>     |

**Not 17 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                       | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Koncernen</i>                      |                   |                   |
| Upplupna styrelsearvoden och revision | 93                | 157               |
| Förutbetalda hyresintäkter            | 4 505             | 4 695             |
| Upplupna räntekostnader               | 364               | 1 868             |
| Upplupna förvaltningsavgifter         | -                 | 421               |
| Övrigt                                | 1 073             | 1 590             |
| <b>Summa</b>                          | <b>6 035</b>      | <b>8 731</b>      |
| <i>Moderbolaget</i>                   |                   |                   |
| Upplupna styrelsearvoden och revision | 93                | 157               |
| Övrigt                                | 555               | 629               |
| <b>Summa</b>                          | <b>648</b>        | <b>786</b>        |

## Not 18 - Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

|  | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>                    |                |                |
| <i>Koncernen</i>                             |                |                |
| Fastighetspant                               | 209 493        | 314 593        |
|  | <b>209 493</b> | <b>314 593</b> |
| <i>Moderbolaget</i>                          |                |                |
| Borgensåtaganden till förmån för dotterbolag | 146 659        | 304 330        |
|  | <b>146 659</b> | <b>304 330</b> |

Samtliga säkerheter är ställda som säkerhet för skuld till kreditinstitut.

## Not 19 - Likviditetsrisk

| <i>Koncernen</i><br>Avtalsenliga löptider<br>för finansiella skulder<br>per 2025-12-31 | Mindre än<br>6 månader | Mellan<br>6 och tolv<br>månader | Mellan<br>1 och 5 år | Mer än<br>5 år | Summa<br>avtalsenliga<br>kassaflöden | Redovisat                     |
|--|------------------------|---------------------------------|----------------------|----------------|--------------------------------------|-------------------------------|
|  |                        |                                 |                      |                |                                      | Redovisat<br>värde<br>skulder |
| Leverantörsskulder   | 451                    | -                               | -                    | -              | 451                                  | 451                           |
| Upplåning  | 38 927                 | 113 984                         | -                    | -              | 152 911                              | 146 659                       |
| <b>Summa finansiella<br/>skulder</b>   | <b>39 378</b>          | <b>113 984</b>                  | <b>0</b>             | <b>0</b>       | <b>153 362</b>                       | <b>147 110</b>                |

| <i>Koncernen</i><br>Avtalsenliga löptider<br>för finansiella skulder<br>per 2024-12-31 | Mindre än<br>6 månader | Mellan<br>6 och tolv<br>månader | Mellan<br>1 och 5 år | Mer än<br>5 år | Summa<br>avtalsenliga<br>kassaflöden | Redovisat                                    |
|--|------------------------|---------------------------------|----------------------|----------------|--------------------------------------|--|
|  |                        |                                 |                      |                |                                      | Redovisat<br>värde<br>fordringar/<br>skulder |
| Leverantörsskulder   | 1 078                  | -                               | -                    | -              | 1 078                                | 1 078  |
| Upplåning  | 67 938                 | 237 356                         | 920                  | -              | 306 213                              | 304 330                                      |
| <b>Summa finansiella<br/>skulder</b>   | <b>69 016</b>          | <b>237 356</b>                  | <b>920</b>           | <b>0</b>       | <b>307 291</b>                       | <b>305 408</b>                               |

**Not 20 - Resultat per aktie**

Med bolagets resultat avses Bolagets resultat dividerat med antalet utestående P2 aktier. Bolaget har inga utestående stamaktier varför beräkning sker med P2 aktier.

|                           | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Koncernens resultat, kr   | -39 486 403       | -53 940 182       |
| P2 aktier                 | 1 579 900         | 1 579 900         |
| <b>Resultat per aktie</b> | <b>-24,99</b>     | <b>-34,14</b>     |

**Not 21 - Närståendetransaktioner**

De transaktioner med närstående som skett under perioden 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 procent (exklusive moms) på den totala emitterade volymen. Försäkring faktureras från Coeli Group AB. Avtalet med Coeli Investment Management avser löpande driftstjänster samt kommersiell förvaltning av fastigheterna. Coeli Investment Management har rätt till en årlig avgift om 0,3 procent (exklusive moms) på den totala emitterade volymen. Avtalet sades upp under året och var endast aktivt under första halvåret 2025. Samtliga transaktioner har skett på marknadsmässiga villkor.

| <i>Koncernen (TSEK)</i>        | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Coeli Asset Management AB      | 4 809             | 6 445             |
| Coeli Investment Management AB | 2 108             | 3 423             |
| Coeli Group AB                 | 315               | 560               |
|                                | <b>7 232</b>      | <b>10 428</b>     |

| <i>Moderbolaget (TSEK)</i>     | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Coeli Asset Management AB      | 4 809             | 6 445             |
| Coeli Investment Management AB | 600               | 1 464             |
| Coeli Group AB                 | 315               | 560               |
|                                | <b>5 724</b>      | <b>8 469</b>      |

**Not 22 - 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](http://www.coeli.se). För att ta del av fondbolagens årsredovisningar vänligen besök fondbolagets hemsida alternativt kontakta Coeli Asset Management AB på [info@coeli.se](mailto:info@coeli.se) eller +46 (0) 8 506 223 00.

**Not 23 - Avstämning av nettoskuld***Koncernen*

Nedan analyseras Nettoskuld och förändringar för den presenterade perioden.

|                                      | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Likvida medel                        | 17 927            | 32 216            |
| Låneskulder - förfaller inom ett år  | -146 659          | -246 455          |
| Låneskulder - förfaller efter ett år | -                 | -57 875           |
| <b>Nettokassa</b>                    | <b>-128 732</b>   | <b>-272 114</b>   |
| <br>                                 |                   |                   |
| Likvida medel                        | 17 927            | 32 216            |
| Bruttoskuld - rörlig ränta           | -146 659          | -304 330          |
| <b>Nettokassa</b>                    | <b>-128 732</b>   | <b>-272 114</b>   |

|                                  | Likvida medel | Låneskulder<br>som<br>förfaller efter<br>1 år | Låneskulder<br>som<br>förfaller<br>inom 1 år | Summa           |
|----------------------------------|---------------|---|--|-----------------|
| <b>Nettokassa 2024-01-01</b>     | <b>30 155</b> | <b>-232 139</b>                               | <b>-145 421</b>                              | <b>-347 405</b> |
| Kassaflöde                       | 2 061         | 174 264                                       | -101 034                                     | 75 291          |
| Övriga ej kassapåverkande poster | -             | -   | -  | 0               |
| <b>Nettokassa 2024-12-31</b>     | <b>32 216</b> | <b>-57 875</b>                                | <b>-246 455</b>                              | <b>-272 114</b> |
| <br>                             |               |   |  |                 |
| <b>Nettokassa 2025-01-01</b>     | <b>32 216</b> | <b>-57 875</b>                                | <b>-246 455</b>                              | <b>-272 114</b> |
| Kassaflöde                       | -14 289       | -   | 157 672                                      | 143 383         |
| Övriga ej kassapåverkande poster | -             | -   | -  | 0               |
| <b>Nettokassa 2025-12-31</b>     | <b>17 927</b> | <b>-57 875</b>                                | <b>-88 783</b>                               | <b>-128 731</b> |

**Not 24 - Förslag till disposition av bolagets resultat**

Styrelsen föreslår att tillgängliga

|                        | <b>2025-12-31</b>  |
|------------------------|--------------------|
| fritt eget kapital     | 348 715 666        |
| årets resultat         | -46 211 045        |
|                        | <b>302 504 621</b> |
| disponeras så att      |                    |
| i ny räkning överföres | <b>302 504 621</b> |

## Not 25 - Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter årets utgång.

### 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

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

Årsredovisningens innehåll blev klart den 7 april 2026.

Stockholm 2026-04-10

Stefan Renno  
Ordförande

Jan Nordström  
Styrelseledamot

Henrik Olsson  
Styrelseledamot

Jakob Pettersson  
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2026-04-10

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

Herman Mattson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Coeli Fastighet II AB, 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 2025 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 10-13. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 4-44 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 2025 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 10-13. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt Rapport över totalresultat och Rapport över Finansiell ställning för 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/EU) 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/EU) 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**

### ***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 bolagets och 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 rapportering som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

## Särskilt betydelsefulla områden

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

---

### *Särskilt betydelsefullt område*

#### 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 440,5 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 -37,4 mkr. Av not 7 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 uppdrag som 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.

---

## **Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen**

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2-3. Den andra informationen består även av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. 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 Redovisningsstandarder som de antagits av EU. 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

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

#### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Coeli Fastighet II AB (*publ*) för år 2025 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 revisions sed 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## **Revisorns granskning av Esef-rapporten**

### **Uttalande**

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Coeli Fastighet II AB, (*publ*) för år 2025.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

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

### **Grund för uttalandet**

Vi har utfört granskningen enligt FAR:s rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Coeli Fastighet II AB (*publ*) enligt god revisions sed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar 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 koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen.

Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

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

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

## **Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten**

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 10-13 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. Upplýsningar 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 2025 och har varit bolagets revisor sedan 29 november 2018.

Stockholm den 10 april 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson  
Auktoriserad revisor

Huvudansvarig revisor

Herman Mattsson

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.

### **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.

### **P1 aktier**

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

### **P2 aktier**

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

### **Resultat per aktie**

Bolagets resultat dividerat med antalet utestående Preferensaktier P2.

### **Nettoandelsvärde (NAV)**

Nettoandelsvärdet är det egna kapitalet (med avdrag för värde på Preferensaktier P1) dividerat med antalet

### **Nettokassa/nettoskuld**

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