



Coeli | FASTIGHET II AB (PUBL)

Organisationsnummer 559173-7548

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

FÖR RÄKENSKAPSÅRET 1 JANUARI 2024 - 31 DECEMBER 2024

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Sida
Innehåll:	
Investeringsstrategi	3
VD har ordet	4
Nyckeltal	5
Förvaltningsberättelse	6
Bolagsstyrningsrapport	10
Resultaträkning - koncernen	14
Balansräkning - koncernen	15
Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen	16
Kassaflödesanalys - koncernen	17
Moderbolagets resultaträkning	18
Moderbolagets balansräkning	19
Rapport över moderbolagets förändringar i eget kapital	20
Moderbolagets kassaflödesanalys	21
Noter	22
Underskrifter	38
Revisionsberättelse	39
Definitioner	44

INVESTERINGSSTRATEGI

INVESTERINGSSTRATEGI OCH MÅL COELI FASTIGHET II AB

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

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

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

VD HAR ORDET

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

Intäkterna för 2024 uppgick till 41,8 MSEK och driftnettot till 34,2 MSEK. Intäkterna har jämförts med föregående år minskat med 8% vilket primärt beror på försäljningen av 3 fastigheter under året.

Nettoandelsvärdet (NAV) per preferensaktie P2 per 2024-12-31 uppgick till 213 SEK/aktie vilket är en minskning med 13,8% från 2023-12-31. Detta speglar det ekonomiska klimatet och hur fastighetsmarknaden har utvecklats under 2024. Vi ser fortsatt potential i den framtida värdeutvecklingen av portföljen och bedömer att fastigheternas lägen ger möjlighet till värdeutveckling där de negativa effekter som orsakats av det försämrade marknadsläget begränsas av en fortsatt stark efterfrågan på bostäder.

En höjdpunkt från förvaltningen under året var uthyrningen av 3 466 kvm i Grönsakshandlaren som tidigare varit vakant. Uthyrningen slutför det strategiska arbetet med fastigheten varför den avyttrades i mars 2025. Utöver arbetet med fastighetsförvaltningen har vi även aktivt arbetat med detaljplaneutvecklingen. Innan årsskiftet fick vi även positivt besked från Stockholm Stad för att påbörja ett programarbete inför en detaljplaneprocess för Mandelblommorna. Programarbetet kommer ligga till grund för kommande planändringar.

I mars avyttrades fastigheterna Tennen 3 & 4 i Tyresö ca 10% under senaste värdering. Coeli har gjort bedömningen att bostadsutveckling inte kommer att kunna ske i närtid, varav en avyttring bedömdes lämplig. I juli frånträdde Söderby 1:816 i Haninge. Försäljningen gjordes i linje med senaste värdering. Då fastigheten inte längre bedöms utgöra ett strategiskt innehav och möjligheten att utveckla bostäder inom en snar framtid är låg, bedömdes en avyttring vara lämplig.

Styrräntan har under året sänkts till 2,5% från 4% vilket påverkat bolagets finansieringskostnader. Bolagets räntekostnader uppgick 2024 till ca 29,4 MSEK vilket kan jämföras med föregående år då samma siffra var ca 31,7 MSEK. Under 2024 har ett antal lån refinansierats och förlängts. 2025 startade med ytterligare en räntesänkning vid riksbankens första möte och marknaden förväntar sig ytterligare en under året. Billigare finansiering och större tillgänglighet till kapital har bidragit till att transaktionsmarknaden börjat komma tillbaka och enligt Svefas rapport av den svenska fastighetsmarknaden uppgick totala transaktionsvolymen 2024 till 127 Mdr SEK vilket är en ökning med 45% mot 2023. Dock fortsatt en bra bit ifrån rekordåret 2021 där transaktionsvolymen uppgick till 363 Mdr SEK i Sverige. 2024 ökade även antalet affärer med 20% mot 2023 vilket visar på att vi börjar se en återhämtning av de större affärerna.

Svefas rapport av den svenska fastighetsmarknaden visar även att under 2024 upplevde svenska fastighetssektorn en markant återhämtning på obligationsmarknaden jämfört med 2023. Efter en period av finansiella utmaningar, präglade av stigande räntor och inflation, återvände fastighetsbolagen till obligationsmarknaden i hög takt. Under de första tre kvartalen 2024 emitterades obligationer för nästan 80 miljarder kronor, en betydande ökning jämfört med 2022 och 2023. Det var även en tydlig minskning i spread på de utgivna obligationerna jämfört med tidigare år vilket speglar det förbättrade marknadssentimentet.

Bostadsbygget förväntas börja återhämta sig svagt under 2025 där prognosen för påbörjade nybyggen är ca 30 000, en förbättring mot 2023 och 2024 men fortsatt en bra bit från rekordåret 2021 då 70 000 nya bostäder byggstartades. Den historiska minskningen av påbörjade byggstarter kommer nu visa sig när prognosen för färdigställda bostäder minskar från ca 40 000 under 2024 till ca 30 000 för 2025. Detta är långt under det fastställda behovet om 67 000 nya bostäder per år fram till 2030.

Stockholm den 11 april 2025

Jakob Pettersson
Verkställande direktör

NYCKELTAL

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
FASTIGHETSRELATERADE	KONCERNEN	KONCERNEN
Driftnetto TSEK	34 164	35 848
Uthyrningsbar area kvm	38 675	43 937
Snitthyra, SEK/kvm	976	944
Antal fastigheter	11	14
Direktavkastning	5,4 %	4,7 %
Direktavkastning annualiserad	5,0 %	4,4 %
Marknadsvärde fastighetsbestånd TSEK	634 000	763 500
Belåningsgrad	48 %	49 %
Genomsnittlig ränta	7,3 %	8,2 %
Finansiella		
Omsättning TSEK	41 818	45 470
Balansomslutning TSEK	673 137	802 071
Soliditet	50 %	49 %
Nettoskuld TSEK	-272 114	-347 404
Aktierelaterade		
Preferensaktier P1, antal	500 000	500 000
Preferensaktier P2, antal	1 579 900	1 579 900
Aktiekurs vid årets utgång, SEK	124	162
NAV per Preferensaktie P1 SEK	-	-
NAV per Preferensaktie P2 SEK	213,21	247,35
Resultat per Preferensaktie P1 SEK	-	-
Resultat per Preferensaktie P2 SEK	-34,14	-28,02

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Coeli Fastighet II AB (publ), org nr 559173-7548, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2024 - 31 december 2024. Årsredovisningen är upprättad i tusentals kronor om inget annat anges.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

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

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

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

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

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

FASTIGHETSBESTÅND

Den 31 dec 2024 ägde Bolaget, genom helägda dotterbolag, 11 fastigheter med en total area om cirka 38 675 kvm. Bolaget kommer under innehavsperioden förädla fastigheterna genom att fokusera på ökad lönsamhet samt undersöka möjligheterna att tillskapa byggrätter för bostadsändamål.

FINANSIERING

Per den 31 december 2024 uppgick koncernens egna kapital till 336 850 TSEK. Koncernens räntebärande skulder uppgick till 304 330 TSEK motsvarande en belåningsgrad om 48 %. Den genomsnittliga räntan på Bolagets externa låneskulder uppgick till 7,3 %. Se även Not 1 avsnitt "Ränterisk" för känslighetsanalys.

Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av skulder till kreditinstitut 246 455 TSEK. Bolagets bedömning är att de lån som förfaller de närmsta 12 månaderna kommer att kunna förlängas under året. 68 MSEK har förlängts efter räkenskapsårets slut och 98 MSEK har amorterats av i samband med frånträde av fastighet efter räkenskapsårets slut. Coeli Fastighet II AB uppfyller samtliga lånevillkor per 2024-12-31.

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

Coeli Fastighet II AB uppfyller samtliga lånevillkor under 2024 och 2025 års rapportperioder.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Bolaget utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för Bolagets resultat och finansiella ställning. Det finns en rad faktorer som påverkar, eller skulle kunna påverka, Bolagets verksamhet, både direkt och indirekt. God intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, rutiner, policies 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 7 "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.

Fastighetsinvesteringar

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

Risker med myndighetsbeslut

Det finns risk att fördröjda, uteblivna eller ändrade beslut från myndighet, t.ex. bygglov eller beslut om detalj- och/eller områdesplaner, kan få konsekvensen att värdet på enskilda investeringsobjekt påverkas negativt.

Teknisk risk

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Driftskostnader

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

HÅLLBARHET

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

Coelis policy omfattar samtliga fonder som investerar i noterade bolag, men i så hög utsträckning som möjligt fonder som investerar i onoterade tillgångar, såsom denna fond. Hållbarhetsrisker integreras i fondens investeringsbeslut utan att fonden främjar miljörelaterade eller sociala egenskaper eller har hållbar investering som mål, detta i enlighet med artikel 6 i SFDR.

ORGANISATION

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

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

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

Riktlinjerna för ersättning till styrelsen och ledande befattningshavare ska gälla till slutet av årsstämman 2024 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 2024 till 2 079 900 SEK, fördelat på 500 000 Preferensaktier P1 och 1 579 900 Preferensaktier P2. Preferensaktierna P1 berättigar till tio röster på bolagsstämma och Preferensaktierna P2 till en röst på bolagsstämma. Aktierna i Fastighet II är inte, och har inte varit, föremål för erbjudande till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Aktierna har inte varit föremål för något offentligt uppköpserbjudande. Det finns inga inskränkningar i rätten att fritt överlåta aktier och såvitt styrelsen känner till föreligger inga aktieägaravtal. Coeli Fastighet II AB är listat på Nordic Growth Market (NGM) AIF. Aktierna handlas under kortnamnet CF2 PREF 2. Bolagets ISIN-kod är SE0012012672.

FRAMTIDSUTSIKTER

Faktorer som väntas påverka fastighetsmarknaden i störst utsträckning under 2025 är styrräntan och konjunkturen i samhället. Riksbanken indikerar fortsatt att man planerar att ytterligare sänka styrräntan under 2025 men prognosen från Riksbanken är dock med flera osäkerhetsfaktorer kopplat till den starka amerikanska ekonomin, geopolitiska oron samt kronans utveckling.

Den svenska arbetsmarknaden präglas av viss osäkerhet men visar tecken på stabilisering inför 2025. Under 2024 ökade arbetslösheten något, delvis till följd av en avmattad ekonomi och höga kostnader för företag, vilket ledde till ett ökat antal konkurser och varsel, särskilt inom bygg- och detaljhandeln. Samtidigt har arbetskraftsdeltagandet förblivit högt, och vissa sektorer, såsom vård och IT, har fortsatt uppvisa brist på kvalificerad personal.

Inför 2025 förväntas arbetslösheten minska gradvis, understödd av en förbättrad ekonomisk situation med lägre räntor och stabiliserad inflation. Sysselsättningen bedöms stärkas inom tjänstesektorn och exportorienterade industrier, där efterfrågan börjar återhämta sig. Dock kvarstår utmaningar i byggbranschen på grund av låga nyproduktionstal, och regionala skillnader i arbetsmarknaden förväntas bli mer framträdande. Aktörer som fokuserar på kompetensutveckling och omställning har bättre förutsättningar att möta framtida behov, särskilt i en arbetsmarknad i förändring.

Det låga antalet nyproduktioner som startades under 2023–2024 förväntas fortsätta in på 2025 på grund av höga byggkostnader och utmaningar med att få finansiering. För 2025 prognosticeras en fortsatt låg nivå av färdigställda bostäder, betydligt under Boverkets mål. Detta förvärrar bostadsbristen, särskilt i storstäder där behovet redan är stort. Trots den svaga byggtakten förväntas efterfrågan på byggrätter öka på sikt. Behovet av bostäder i attraktiva lägen, framför allt i storstadsregionerna, förblir starkt. När marknaden stabiliseras och räntenivåerna sjunker, väntas byggrätter i rätt lägen bli en strategisk tillgång för aktörer som vill starta nya projekt.

Marknadshyror förväntas stiga även under 2025, om än i långsammare takt än tidigare år. Denna ökning, i kombination med en måttlig KPI-indexering, skapar förutsättningar för värdetillväxt i fastighetsstocken. Minskade vakanser i fastigheter på rätt lägen och effektiv fastighetsförvaltning, där drifts- och underhållskostnader optimeras, förväntas fortsätta att generera värdeskapande.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Coeli bedömer sammantaget att fastighetsbeståndet står starkt inför 2025. En kombination av sjunkande finansieringskostnader och aktiv förvaltning förväntas bidra till en positiv värdeutveckling i takt med att det finansiella läget förbättras. Den förväntade stabiliseringen i marknaden kan också stimulera en mer aktiv transaktionsmarknad, som varit återhållsam under de senaste åren.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Via bolagstransaktioner har tre fastigheter frånträtts under året. Den 30 maj frånträdde fastigheterna Tyresö Tennet 3 & 4 med en uthyrningsbar yta om 1 215 respektive 2 966 kvm och den 1 juli frånträdde fastigheten Haninge Söderby 1:816 med en uthyrningsbar yta om 926 kvm.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Bolaget har efter räkenskapsårets slut frånträtt fastigheterna Grönsakshandlaren 4 & 6 per den 4 april 2025 genom försäljning av bolaget Coeli Grönsakshandlaren AB. Försäljningen gjordes i linje med senaste värdering per 2024- 12-31, Bolaget har även förlängt 68 MSEK av kortfristig skuld.

SAMMANFATTNING RÄKENSKAPSÅRET 2024

- Fastighetsbeståndets marknadsvärde per 31 december 2024 uppgick till 634 (763,5) MSEK. Förändringen förklaras främst av försäljning av fastigheter under året.
- Hyresintäkterna uppgick till 40 622 (44 759) TSEK. Förändringen förklaras främst av förvärv och indexering.
- Resultat efter skatt uppgick -53 940 (-44 267) TSEK, varav -43 579 (-30 865) TSEK avser värdeförändring fastighet.
- Resultat per aktie P2 uppgick till -34,14 (-28,02) SEK.
- Nettoandelsvärde, NAV, per Preferensaktie P2 uppgick till 213,21 (247,35) SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förslag till disposition av bolagets resultat

Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel (SEK)

	<u>2024-12-31</u>
fritt eget kapital	381 854 674
årets resultat	-33 139 068
	348 715 606

disponeras så att	
i ny räkning överföres	348 715 606

BOLAGSSTYRNIN GSRAPPORT

PRINCIPER FÖR BOLAGSSTYRNING

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

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

System för intern kontroll och riskhantering

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

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 2024 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 2024 440 000 preferensaktier P1, vilket motsvarar 66,87 procent av rösterna och 21,15 procent av det totala antalet utestående aktierna i Bolaget. Utöver detta finns inte, såvitt styrelsen känner till, några direkta eller indirekta aktieinnehav som representerar mer än en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget.

Bolagsstämman

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

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

Bolaget har under räkenskapsåret 2024 haft följande bolagsstämmor:

Ordinarie bolagsstämma 2024-05-16

Stämman beslutade att fastställa framlagd resultat- och balansräkning för räkenskapsåret 2023 och att ingen utdelning ska ske. Ansvarsfrihet

BOLAGSSTYRNIN GSRAPPORT

beviljades verkställande direktören och styrelsens ledamöter.

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB valdes som revisor med Daniel Algotsson som huvudansvarig revisor.

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

Årsstämman 2025

Nästa årsstämma för aktieägare i bolaget hålls den 16 maj 2025 i Stockholm. Kallelse till årsstämman kommer att ske enligt bolagsordningens bestämmelse samt följa de krav som gäller enligt svensk kod för bolagsstyrning och aktiebolagslagen.

Styrelsen

Styrelsens ansvar

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

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

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

Styrelsens sammansättning

Styrelsens ordförande utvärderar årligen styrelsearbetet, dess arbetsform och effektivitet. Utvärderingen görs efter varje räkenskapsår. Utvärderingen avseende räkenskapsår 2023 genomfördes i samband med det första ordinarie styrelsemöte 2024 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 2024 efter årsstämman 16 maj 2024 bestått av följande tre ordinarie ledamöter: Stefan Renno (ordförande), Jan Nordström och Niklas Lantz.

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

Namn	Invald	Närvaro	Funktion	Oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning	Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare
Jan Nordström	2018	4/5	Ledamot	Nej	Ja
Stefan Renno	2022	5/5	Ordförande	Nej	Ja
Niklas Lantz	2023	5/5	Ledamot	Nej	Nej

BOLAGSSTYRNIN GSRAPPORT

Styrelsens ledamöter och VD

Information om VD och styrelseledamöterna som omvaldes på bolagsstämman den 16 maj 2024 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 Holding Fastighet II AB samt Coeli Fastighet I AB.

Innehav i bolaget: -



Niklas Lantz

Född: 1985

Huvudsaklig utbildning: Jurist

Ordinarie styrelseledamot sedan 16 Maj 2023.

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

Innehav i bolaget: -



Jakob Pettersson

Född: 1988

Huvudsaklig utbildning: Finansiell ekonomi från

Handelshögskolan i Stockholm

Verkställande direktör sedan december 2020, ansvarig förvaltare sedan 2017. Tidigare var Jakob analyschef på Newsec, där han huvudsakligen ägnade sig åt strategisk fastighetsrådgivning och transaktioner. Jakob har även erfarenhet som managementkonsult hos Applied Value Group och från PwC Real Estate.

Andra väsentliga uppdrag: VD och ansvarig förvaltare för Coeli Fastighet I AB.

Innehav i bolaget: 50 000 Preferensaktier P1

BOLAGSSTYRNIN GSRAPPORT

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 2024 omvaldes PwC (Öhrling PricewaterhouseCooper AB) med huvudansvarig revisor Daniel Algotsson för tiden fram intill slutet av årsstämman 2025. 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 med hänsyn till bolagets verksamhet och storlek.
- Styrelsen har inte inrättat ett specifikt ersättningsutskott. Istället utgör hela styrelsen ersättningsutskott, vilket anses lämpligt med beaktande av bolagets storlek och att ersättning till styrelsens beslutas av årsstämman. Detta motiveras även av att ingen lön eller annan ersättning utgår till ledande befattningshavare i Bolaget då VD ersätts från andra bolag i Coelikoncernen.
- Bolaget har ingen valberedning. Med hänsyn till bolagets storlek har styrelsen bedömt att bolaget ej behöver inrätta en valberedning. Styrelsen är ansvarig för att val och arvodering av styrelse och revisor utförs genom en tillfredsställande process.
- Avseende styrelsens sammansättning är ingen av de tre ledamöterna i styrelsen oberoende. En av styrelsens ledamöter som ej betraktas som oberoende är ordförande i ALF-förvaltaren Coeli Asset Management AB, en ej oberoende ledamot utför uppdrag på konsultbasis åt Bolaget, en oberoende är anställd i ägarbolaget. Bolagets styrelse har gjort bedömningen att styrelsens sammansättning är tillfredsställande vad gäller kompetens och bakgrund. Bedömningen grundar sig i att de icke-oberoende styrelseledamöterna bedöms kunna agera oberoende då den typ av tjänster de utför för bolaget inte anses påverka deras objektivitet samt att tjänsterna är av ringa omfattning.

RESULTATRÄKNING, KONCERNEN (TSEK)

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Hysesintäkter	(not 7)	40 622	44 759
Övriga intäkter		1 196	712
Fastighetskostnader	(not 3)	-7 654	-9 623
DRIFTNETTO		34 164	35 848
Central administration	(not 3)	-15 994	-16 422
RÖRELSERESULTAT		18 170	19 426
Finansiella intäkter	(not 4)	1 183	418
Finansiella kostnader	(not 5)	-29 444	-31 744
FÖRVALTNINGSRESULTAT		-10 091	-11 900
Värdeförändring fastigheter	(not 7)	-43 579	-30 865
Värdeförändring derivat	(not 15)	-901	-
RESULTAT FÖRE SKATT		-54 572	-42 765
Skatt	(not 6)	631	-1 502
ÅRETS RESULTAT		-53 940	-44 267
<i>Årets resultat motsvarar årets totalresultat</i>			

Resultat per Preferensaktie P1 före och efter utspädning, SEK
 Resultat per Preferensaktie P2 före och efter utspädning, SEK

-
 -34,14 -28,02

BALANS RÄKNING, KONCERNEN (TSEK)

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	(not 7)	634 000	763 500
Nyttjanderättstillgång tomträtt	(not 12)	4 308	4 308
Summa materiella anläggningstillgångar		638 308	767 808
Summa anläggningstillgångar		638 308	767 808
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		276	29
Övriga fordringar		270	1995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	(not 10)	2 067	2 083
Likvida medel	(not 11)	32 216	30 155
Summa omsättningstillgångar		34 829	34 263
SUMMA TILLGÅNGAR		673 137	802 071
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	(not 13)	2 080	2 080
Övrigt tillskjutet kapital		391 859	391 859
Balanserat resultat		-3 149	41 118
Årets resultat		-53 940	-44 267
Summa eget kapital		336 850	390 790
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	(not 14)	57 875	232 139
Derivatinstrument	(not 15)	901	-
Leasingskulder	(not 12)	4 308	4 308
Uppskjutna skatteskulder	(not 6)	13 498	17 192
Summa långfristiga skulder		76 582	253 638
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	(not 14)	246 455	145 421
Leverantörskulder		1 078	755
Skatteskulder		797	-
Övriga skulder		2 644	874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	(not 17)	8 731	10 593
Summa kortfristiga skulder		259 705	157 643
Summa skulder		336 287	411 281
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		673 137	802 071

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, KONCERNEN (TSEK)

	Aktiekapital P1	Aktiekapital P2	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	500	1 580	391 859	38 223	2 894	435 056
Årets resultat					-44 267	-44 267
Summa totalresultat					-44 267	-44 267
Omföring föregående års resultat				2 894	-2 894	-
Utgående eget kapital 2023-12-31	500	1 580	391 859	41 117	-44 267	390 790
Ingående eget kapital 2024-01-01	500	1 580	391 859	41 117	-44 267	390 790
Årets resultat					-53 940	-53 940
Summa totalresultat					-53 940	-53 940
Omföring föregående års resultat				-44 267	44 267	-
Utgående eget kapital 2024-12-31	500	1 580	391 859	-3 149	-53 940	336 850

Aktiekapitalet i bolaget uppgick per 31 december 2024 till 2 079 900 SEK, fördelat enligt följande:

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

Preferensaktier P1: Varje preferensaktie är berättigad till 10 röster.

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

Utgående nettoandelsvärde per Preferensaktie P1	2024-12-31	0 SEK
Utgående nettoandelsvärde per Preferensaktie P2	2024-12-31	213,21 SEK

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERNEN (TSEK)

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	-54 572	-42 765
<i>Justeringsposter</i>		
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	43 512	34 385
Betald skatt	-2 108	472
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-13 168	-7 908
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning (-) av kortfristiga fordringar	2 561	704
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	1 908	-4 337
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8 699	-11 541
Investeringsverksamheten		
Investering i fastighet (not 7)	-3 956	-3 155
Försäljning fastighet	87 991	82 682
Försäljning av kortfristiga placeringar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	84 035	79 527
Finansieringsverksamheten		
Upptagna fastighetslån (not 23)	-	123 000
Amortering av fastighetslån (not 23)	-73 275	-195 018
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-73 275	-72 018
Årets kassaflöde	2 061	-4 032
Likvida medel vid årets början	30 155	34 187
Likvida medel vid årets slut (not 11)	32 216	30 155
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	31 456	36 926
Realiserade värdeförändringar fastigheter	12 123	-6 061
Orealiserade värdeförändringar derivat	901	-
Erlagd ränta	-968	3 520
Summa	43 512	34 385

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (TSEK)

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Övriga intäkter		11 596	13 994
Summa rörelsens intäkter		11 596	13 994
Rörelsens kostnader			
Förvaltningsavgifter	(not 2)	-1 498	-1 537
Övriga externa kostnader	(not 3)	-12 227	-13 675
Personalkostnader	(not 3)	-213	-111
Summa rörelsens kostnader		-13 939	-15 323
RÖRELSERESULTAT		-2 343	-1 329
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	(not 4)	8 094	9 468
Räntekostnader	(not 5)	-1 230	-3 193
Nedskrivning aktier	(not 8)	-39 090	-4 142
Övriga finansiella kostnader	(not 5)	-1 102	-244
Summa resultat från finansiella poster		-33 329	1889
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		2 348	2 956
Summa bokslutsdispositioner		2 348	2 956
Resultat före skatt		-33 324	3 516
Skatt på årets resultat	(not 6)	186	-
ÅRETS RESULTAT		-33 139	3 516

ÅRETS RESULTAT ÄR LIKA MED TOTALRESULTAT

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (TSEK)

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar i koncernföretag	(not 8)	46 381	39 719
Fordran koncernföretag	(not 9)	343 530	503 702
Uppskjutna skattefordringar	(not 6)	1 224	1 038
Summa finansiella anläggningstillgångar		391 134	544 459
Summa anläggningstillgångar		391 134	544 459
Omsättningstillgångar			
Fordran koncernföretag		12 150	92 188
Övriga fordringar		249	1 074
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	(not 10)	551	537
Kassa och bank	(not 11)	252	3 758
Summa omsättningstillgångar		13 203	97 557
SUMMA TILLGÅNGAR		404 337	642 016
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	(not 13)	2 080	2 080
Summa bundet eget kapital		2 080	2 080
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		391 859	391 859
Balanserat resultat		-10 004	-13 521
Årets resultat		-33 139	3 516
Summa fritt eget kapital		348 716	381 854
Summa eget kapital		350 796	383 934
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	(not 16)	49 173	143 680
Derivatinstrument		901	-
Summa långfristiga skulder		50 075	143 680
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	(not 16)	1 185	113 896
Övriga skulder		1 496	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	(not 17)	786	506
Summa kortfristiga skulder		3 467	114 402
Summa skulder		53 542	258 082
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		404 337	642 016

RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL (TSEK)

	Aktiekapital P1	Aktiekapital P2	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	500	1 580	391 859	-15 788	2 266	380 417
Årets resultat					3 516	3 516
Summa totalresultat					3 516	3 516
Omföring föregående års resultat				2 266	-2 266	-
Utgående eget kapital 2023-12-31	500	1 580	391 859	-13 521	3 516	383 934
Ingående eget kapital 2024-01-01	500	1 580	391 859	-13 521	3 516	383 934
Årets resultat					-33 139	-33 139
Summa totalresultat					-33 139	-33 139
Omföring föregående års resultat				3 516	-3 516	-
Utgående eget kapital 2024-12-31	500	1 580	391 859	-10 005	-33 139	350 796

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS (TSEK)

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Årets resultat före skatt	-33 324	3 516
Justeringsposter		
Justeringsposter som inte ingår i kassaflödet	36 742	1 186
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 418	4 702
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning (-) av kortfristiga fordringar	241 022	36 896
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-112 122	-42 632
Kassaflöde från den löpande verksamheten	132 318	-1 034
Investeringsverksamheten		
Lån till koncernföretag	-135 824	4 166
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-135 824	4 166
Årets kassaflöde	-3 506	3 132
Likvida medel vid årets början	3 758	626
Likvida medel vid årets slut	252	3 758
	(not 11)	
Justeringsposter som inte ingår i kassaflödet		
Erhållna koncernbidrag	-2 348	-2 956
Nedskrivning andelar koncernföretag	39 090	4 142
Summa	36 742	1 186

NOTER (TSEK)

NOT 1 - REDOVISNINGSPRINCIPER

Coeli Fastighet II AB (publ), org. nr 559173-7548, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets postadress är : Box 3317, 103 66 Stockholm. Moderbolagets Preferensaktier P2 är registrerade på Nordic Growth Market (NGM) AIF och handlas under kortnamnet CF2 PREF 2. Koncernredovisningen för år 2024 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, förutom vad som anges nedan.

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att ledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

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

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 tolkningar som trätt i kraft sedan 1 januari 2024 har inte haft någon nämnvärdeffekt på koncernens finansiella rapporter.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft

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

NOTER (TSEK)

Koncernredovisning

Dotterföretag

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

Dotterföretagens finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från den dag det bestämmande inflytandet uppkommer och innefattas i koncernredovisningen till den dag det upphör. Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden tillämpas vid den tidpunkt koncernen får ett bestämmande inflytande över förvärvad verksamhet. Förvärvsmetoden innebär att förvärv betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna 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 köpeskillningar 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 realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Realiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

Segmentsrapportering

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

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

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

Intäkter

Hyresintäkter

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

Fastighetsförsäljning

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

Utdelning

Erhållen utdelning redovisas som finansiell intäkt.

Ränteintäkter

Ränteintäkter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

NOTER (TSEK)

Skatt

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

Anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

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

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

Värderingsmetodik

Bolagets marknadsvärderingar är upprättade i enlighet med IVSC internationella värderingsstandard, nionde upplagan och Samhällsbyggarnas etiska regler. Metoden är en avkastningsbaserad kassaflödesmetod som innebär att fastighetens framtida betalningsströmmar analyseras. Intäkter och kostnader, risker och investeringsbehov och dess förändringar över tiden bedöms. En kalkyl omfattande en viss tid, normalt 5 eller 10 år, upprättas. 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 bygggränt
 = 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 driftsnetto 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 driftnetto 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 kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

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

NOTER (TSEK)

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

Leverantörsskuldernas 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. Coeli Fastighet II AB har en leasad tomtträtt.

Eventualförpliktelser

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

Finansiell riskhantering

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

Finansierings- och likviditetsrisk

Finansierings- och likviditetsrisk definieras som det lånebehov som kan täckas i ett ansträngt marknadsläge. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning. Bolagets likviditetsrisk består i att koncernen kan sakna likvida medel för betalning av sina åtaganden. För att begränsa likviditetsrisken har bolaget ett kassakrav. Likviditetsplaneringen används för att hantera likviditetsrisken och kostnaderna för koncernen. Målsättningen är att koncernen ska kunna klara sina finansiella åtaganden i uppgångar såväl som nedgångar utan betydande oförutsebara kostnader och utan att riskera koncernens rykte. Likviditetsriskerna hanteras centralt för hela koncernen. Den externa finansiering som koncernen har är villkorad av ett antal nyckeltalskopplade kovenanter. Bolaget bevakar nyckeltalen löpande för att säkerställa att dessa uppfylls. Koncernen har inte brutit mot dessa nyckeltalskopplade kovenanter under 2024. Se vidare i not 20 för löptidsanalys.

Marknadsrisk

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

NOTER (TSEK)

Ränterisk

Bolagets låneavtal har förfalldatum mellan 2025-03-30 och 2026-03-31. Per den 31 december 2024 uppgick koncernens egna kapital till 336 850 TSEK. Koncernens räntebärande skulder uppgick till 304 330 TSEK motsvarande en belåningsgrad om 48%. Räntan på banklånen är rörliga för närvarande.

Räntesatsen bestäms av kreditgivaren med hänsyn till bland annat det allmänna ränteläget, kostnader för upplåning och kapitaltäckning samt de övriga grunder kreditgivaren vid varje tid tillämpar denna typ av kredit. 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 2024 består derivatportföljen uteslutande av ränteswappar om totalt 10 (-) Mkr i underliggande nominellt värde. Den genomsnittliga räntan på Bolagets externa låneskulder uppgick per den 31 december 2024 till 7,3 %. Bolaget har antagit en finanspolicy som innehåller riktlinjer för finansiering, likviditet och kredithantering.

Känslighetsanalys räntekostnader

Ränteuppgång, procent	Effekt kassaflöde TSEK		
	2024	2025	2026
1,0%	3 043	2 923	2 808
1,5%	4 565	4 385	4 212
2,0%	6 087	5 847	5 616
2,5%	7 608	7 308	7 021
3,0%	9 130	8 770	8 425
3,5%	10 652	10 232	9 829
4,0%	12 173	11 694	11 233
4,5%	13 695	13 155	12 637
5,0%	15 217	14 617	14 041

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.

Anticiperade utdelningar

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag

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

Aktieägartillskott

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

Aktier i dotterbolag

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

Finansiella instrument och säkringsredovisning

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

Finansiella garantier

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

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

NOT 2 - FÖRVALTNINGSAVGIFTER

Bolaget har ett uppdragsavtal med Coeli Asset Management AB som innehar AIFM-tillstånd. Avtalet innebär att Coeli Asset Management har rätt till en årlig förvaltningsavgift om 0,8 procent (exklusive moms) som fram till sista emissionens avslut beräknas på emitterad volym, och därefter på det totala fastighetsvärdet. Under 2024 uppgick förvaltningsavgiften till 5 645 (7 074) 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 2024 uppgick AIF-avgiften till 800 (938) TSEK.

NOTER (TSEK)

NOT 3 – FASTIGHETSKOSTNADER OCH CENTRAL ADMINISTRATION	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31

Koncernen		
Fastighetskostnader	-7 304	-9 623
Fastighetsförvaltningskostnader	-4 013	-2 968
Konsultarvoden	-2 657	-1 772
Revision	-1 127	-1 196
Börskostnader	-78	-94
Övrigt	-2 117	-3 880
Summa	-17 439	-19 533
Moderbolaget		
Revision	-831	-827
Konsultarvoden	-624	-659
Börskostnader	-78	-94
Vidarefakturerade koncerninterna kostnader	-10 101	-9 399
Övrigt	-593	-2 696
Summa	-12 227	-13 675

ERSÄTTNING TILL REVISORER	2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
	Koncernen		Moderbolaget	
Revisionsuppdrag	-847	-1 040	-522	-710
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-70	-79	-70	-40
Skatterådgivning	-	-	-96	-77
Värderingstjänster	-	-	-	-
Övriga tjänster	-	-	-	-
Summa	-1 013	-1 196	-688	-827

Under räkenskapsåret 2024 har ersättningen till PwC uppgått till totalt 1 013 (1 196) TSEK.

PERSONALKOSTNADER	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31

Koncernen och moderbolaget		
Styrelsearvoden	-162	-84
Lagstadgade sociala avgifter	-51	-27
	-213	-111

Ersättningar till ledande befattningshavare						
Ersättningar och övriga förmåner 2024	Grundlön/ styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensions- kostnad	Aktierelaterade ersättningar	Övriga ersättningar	Summa
Styrelsens ordförande Stefan Renno	63	-	-	-	-	63
Styrelseledamot Jan Nordström	99	-	-	-	-	99
Styrelseledamot Niklas Lantz	-	-	-	-	-	-
VD Jakob Petterson	-	-	-	-	-	-
Summa	162	-	-	-	-	162
Ersättningar och övriga förmåner 2023	Grundlön/ styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensions- kostnad	Aktierelaterade ersättningar	Övriga ersättningar	Summa
Styrelsens ordförande Stefan Renno	48	-	-	-	-	48
Styrelseledamot Jan Nordström	36	-	-	-	-	36
Styrelseledamot Niklas Lantz	-	-	-	-	-	-
VD Jakob Petterson	-	-	-	-	-	-
Summa	84	-	-	-	-	84

NOTER (TSEK)

Bolagets verkställande direktör och ledande befattningshavare får sin grundlön från övriga bolag inom Coelikoncernen som inte ingår i Coeli Fastighet II AB-koncernen. Jan Nordström som är styrelseledamot i Bolaget fakturerar Bolaget löpande för konsultuppdrag avseende fastighetsrådgivning från sitt bolag JGN Bygg & Projekt AB. Under 2024 har Jan Nordström fakturerat koncernen 0 (0) och moderbolaget 0 (0) TSEK. Det finns inte några anställda i bolaget.

Bolagsstämman 2024 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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
Ränteintäkte till koncernföretag				
Ränteintäkter	-	-	7 646	9 430
Övriga finansiella intäkter	729	-	51	-
Summa	454	418	397	38
	1 183	418	8 094	9 468

NOT 5 - FINANSIELLA KOSTNADER

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
Räntekostnader till kreditinstitut	-28 928	-30 410	-	-
Räntekostnader till koncernbolag	-	-	-1 230	-3 193
Övriga räntekostnader	-114	-11	-9	-
Lånekostnader	-46	-458	-	-
Tomträttsavgäld	-140	-160	-	-
Övriga finansiella kostnader	-216	-704	-1 093	-
Summa	-29 444	-31 743	-2 332	-3 193

NOT 6 - SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT / UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Koncern</i>	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
Aktuell skatt	-1 367	-1 344	-	-
Aktuell skatt, hänförlig till tidigare år	190	902	-	-
Uppskjuten skatt, temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	1 923	-893	-	-
Uppskjuten skatt, avseende aktiverade underskottsavdrag	-	-167	-	-
Uppskjuten skatt, avseende värdeförändring derivat	-115	-	186	-
Summa	631	-6 551	186	-

Avstämning av redovisad skatt

Resultat före skatt	-54 572	-42 765	-33 324	3 516
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	11 242	8 810	6 865	-724
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	-3 913	625	-	-854
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag samt tidigare ej aktiverade underskott	-	499	-	334
Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader	-2 013	-7 189	185	-
Skatteeffekt ej avdragsgilla räntekostnader för vilken ingen redovisad uppskjuten skattefordran redovisats	-4 694	-5 162	-	-
Skatteeffekt, kvittning räntenetto	-	-	-	1244
Effekt av ändrad skattesats och skatt avseende tidigare år	9	915	-	-
Redovisad effektiv skatt	631	-6 551	-	-

Uppskjuten skatteskuld

Avseende aktiverade underskottsavdrag	1 038	1 038	1038	1038
Avseende värdeförändring fastighet	-13 960	-17 501	-	-
Avseende värdeförändring derivatinstrument	186	-	186	-
Avseende obeskattade reserver	-762	-729	-	-
Summa	-13 498	-17 192	1 224	1 038

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

NOTER (TSEK)

NOT 7 - FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Samtliga av koncernens fastigheter innehås i syfte att generera hyresintäkter samt värdestegring och klassificeras därmed som förvaltningsfastigheter. Fastighetshetsbeståndet innefattar kommersiella fastigheter med huvudsakligen handel, verkstad (så som bilverkstad) och lätt industri, vilka behandlats som en klass av tillgångar. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, dvs ett bedömt marknadsvärde, på balansdagen. Värderingar av förvaltningsfastigheter är baserad på en kassaflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighets framtida intjäningsförmåga. Värderingar baseras även på en analys av genomförda fastighetstransaktioner för jämförbara fastigheter, för bedömning av marknadens avkastningskrav. De externa värderingarna har utförts med en kalkylperiod om 10 år. För bedömning av restvärdet vid utgången av kalkylperioden har även driftnettot för år 2034 beräknats. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver ett inflationsantagande om 2,0 (2,0) procent för 2025 och 2,0 procent långsiktigt, hänsyn tagits till eventuella förändringar i hyresnivåer, uthyrningsgrad och avkastningskrav.

För vissa värderingsobjekt föreligger förväntningar om ändrad markanvändning på sikt. Flera kalkyler har därför upprättats för att avgöra objektets marknadsvärde ("highest and best use"). I vissa fall bedöms råmarksvärdet enligt indirekt ortsprismetod vara högre än objektets restvärde beaktat nuvarande bebyggelse med pågående användning. I dessa värderingar, som utgår utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvm BTA, härleds värdet genom att bedöma nuvärdet av bedömda återstående driftnetton fram till den planerade ändrade användningen samt råmarksvärdet vid en bedömd och förväntad ändrad markanvändning. Då ett värderingsobjekt idag nyttjas för andra ändamål och detaljplanen ännu inte vunnit lagakraft görs avdrag för bl.a. tid till färdig plan, planrisk, marknadsrisker och rivningskostnader från byggrättsvärdet. 11 st (14) av bolagets 11 st (14) direktägda fastigheter uppgående till totalt 634 (764) MSEK av totala värdet om 634 (764) MSEK är värderade utifrån ett råmarksvärde.

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

Fastighet	Kommun	Bolag	Tillträde	Yta	Tomträtt	Delägd
Runö 7:145	Österåker	Runö Hamn AB	2020-04-06	3 064	Nej	Nej
Kärmtiljan 1	Stockholm	Fastighetsaktiebolaget Kärmtiljan 1	2020-07-13	2 340	Nej	Nej
Sicklaön 73:116	Nacka	Ektorsrondellen 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
Grönsakshandlaren 4	Malmö	Coeli Grönsakshandlaren AB	2021-07-01	8 800	Nej	Nej
Grönsakshandlaren 6	Malmö	Coeli Grönsakshandlaren AB	2024-09-09	3 466	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
Blixtåset 1	Stockholm	Coeli Blixtåset 1 AB	2022-05-20	1 058	Ja	Nej
Lunden 15	Stockholm	AB Mjölnerstigen	2022-07-01	3 914	Nej	Nej
Gunhild 6	Stockholm	AB Skogängsvägen 59	2022-07-01	5 950	Nej	Nej

Fastigheterna har en total area om ca 38 675 kvm. Bolaget kommer under innehavsperioden förädla fastigheterna genom att fokusera på ökad lönsamhet. Förvärven har främst finansierats genom eget kapital.

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	763 500	881 900
Förvärv	3 956	3 155
Försäljning	-102 000	-84 629
Värdeförändring	-31 456	-36 926
Utgående balans	634 000	763 500

Per 2024-12-31 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. Värderaren gör en bedömning av den återstående planrisken och reducerar sedan det fulla byggrättsvärdet med denna risk

	2024-01-01	2023-01-01
Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Hyresintäkter	40 622	44 759
Övriga intäkter	1 196	712
Fastighetskostnader	-7 654	-9 623
Driftnetto	34 164	35 848

NOTER (TSEK)

Se not 1 för värderingsmetodik och värderingsparametrar.

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

Känslighetsanalys

Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Då vi ser driftnettot som en summa av marknadshyran minskat med drift och underhållskostnader är det enbart på driftnettot som känslighetsanalys utförs och inte enskilt på marknadshyran respektive drift och underhållskostnaderna. Baserat på Bolagets bedömda löpande intjäningsförmåga per 31 december 2024 skulle en förändring om 5 procent av driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 31,7 (38,2) mkr nedåt respektive uppåt. En förskjutning uppåt eller nedåt med 0,5 procentenheter av marknadens direktavkastningskrav skulle på motsvarande sätt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 48,8 (58,7) mkr nedåt respektive uppåt och 57,6 (69,4) mkr nedåt respektive uppåt. Ett avkastningskrav om 6 procent har använts vid beräkning av denna känslighetsanalys.

Förändring av driftnetto, 2024

	Förändring driftnetto %					
		-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
Förändring av-kastningskrav %	-0,50%	23 055	40 345	57 636	74 927	92 218
	-0,25%	-5 513	11 026	27 565	44 104	60 643
	0,00%	-31 700	-15 850	0	15 850	31 700
	0,25%	-55 792	-40 576	-25 360	-10 144	5 072
	0,50%	-78 031	-63 400	-48 769	-34 138	-19 508

Förändringar i långsiktig vakans påverkar fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Bolagets bedömda löpande intjäningsförmåga per 31 december 2024 skulle en förändring om 5 procent av den långsiktiga vakansen uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 31,7 mkr uppåt respektive nedåt. Ett avkastningskrav om 6 procent har använts vid beräkning av denna känslighetsanalys (hyresintäkter 10 procent och driftskostnader minus 4 procent).

Förändring av långsiktig vakans, 2024

Förändring långsiktig vakans %				
-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
602 300	618 150	634 000	649 850	665 700

NOTER (TSEK)

NOT 8 - AKTIER OCH ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

2024-12-31

2023-12-31

Moderbolaget

Ingående anskaffningsvärde	62 385	31 829
Investeringar	-	-
Aktieägartillskott	45 752	30 556
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 137	62 385
Ingående nedskrivningar	-22 666	-18 524
Årets nedskrivningar	-39 090	-4 142
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-61 756	-22 666
Bokfört värde	46 381	39 719

Dotterbolag	Org nr	Säte	Andel %	Antal aktier	Eget kapital	Bokfört värde
Coeli Beta I AB	559210-6495	Stockholm	100	50 000	50	14 322
Coeli Beta II AB	559210-6487	Stockholm	100	50 000	50	29 106
Coeli Beta III AB	559288-0693	Stockholm	100	25 000	25	2 762
Coeli Beta IV AB	559385-2469	Stockholm	100	25 000	25	191

Indirekt ägda bolag	Org nr	Säte	Andel %	Antal aktier
Runö Hamn AB	559150-8469	Stockholm	100	50 000
Fastighetsaktiebolaget Kärriljan 1	556068-6460	Stockholm	100	1 000
Ektorsprondellen 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
Coeli Grönsakshandlaren AB	556375-4463	Stockholm	100	150
Kärriljan 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
Ektorsprondellen 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
Coeli Blixtåset 1 AB	559368-9762	Stockholm	100	500
AB Mjölnerstigen	559275-2421	Stockholm	100	1 000
AB Skogängsvägen 59	559153-8482	Stockholm	100	1 000
Coeli Beta IV Holding 1 AB	559385-2451	Stockholm	100	25 000
Coeli Beta III Holding 6.6 AB	559385-2477	Stockholm	100	25 000
Coeli Beta IV Holding 2 AB	559360-1981	Stockholm	100	25 000
Coeli Beta IV Holding 2.1 AB	559360-1874	Stockholm	100	25 000
Coeli Beta IV Holding 3 AB	559360-1999	Stockholm	100	25 000
Coeli Beta IV Holding 3.1 AB	559381-1770	Stockholm	100	25 000
Coeli Beta IV Holding 4 AB	559360-2005	Stockholm	100	25 000
Coeli Beta IV Holding 4.1 AB	559384-1124	Stockholm	100	25 000

NOTER (TSEK)

NOT 9 - FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

2024-12-31

2023-12-31

Moderbolaget

Ingående anskaffningsvärde

503 702

532 282

Tillkommande poster

43 130

195 996

Avgående poster

-203 302

-224 576

Bokfört värde

343 530

503 702

NOT 10 - FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

2024-12-31

2023-12-31

Koncernen

Förutbetalad försäkring

182

202

Övriga förutbetalda kostnader

1 885

1 881

Summa

2 067

2 083

Moderbolaget

Upplupen koncernintern intäkt

-

13

Övriga förutbetalda kostnader

551

524

Summa

551

537

NOT 11 - LIKVIDA MEDEL

2024-12-31

2023-12-31

Koncernen

Banktillgodohavanden

32 216

30 155

Summa

32 216

30 155

Moderbolaget

Banktillgodohavanden

252

3 758

Summa

252

3 758

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.

Minimileaseavgifter som ska erhållas avseende förvaltningsfastigheter är enligt följande:

Löper till och med:	2024-12-31
2025	683
2026	14 172
2027	3 180
2028	14 337
2029 och senare	825

Leasetagare

Leasetagare ska redovisa hyresavtal i balansräkningen. Av koncernens leasingavtal får hanteringen av tomträttsgälder störst betydelse. Per 31 december 2024 uppgår leasingskulden till 4,3 MSEK. En motsvarande nyttjanderättstillgång är upptagen i balansräkningen. Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad. Årskostnaden för tomträttsavgälder uppgår per 31 december 2024 till 0,14 MSEK. Nyttjanderätterna har diskonterats med en genomsnittlig ränta om 3,25 %. Utöver tomträttsavtal är Bolaget endast leasetagare i begränsad omfattning vilket inte har någon väsentlig påverkan på rapport över totalresultat eller rapport över finansiell ställning

NOTER (TSEK)

NOT 13 - EGET KAPITAL

Aktier och ägande Aktiekapitalet i bolaget uppgick per 31 december 2024 till 2 079 900 SEK, fördelat enligt följande:

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

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

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

Koncernen

Övrigt tillskjutet kapital

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

Moderbolaget

Fritt eget kapital

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

Överkursfond

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

Balanserade vinstmedel

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

INGÅENDE REDOVISAT AKTIEKAPITAL 2018-10-02

	Registrering bolagsverket	Antal P1 aktier	Antal P2 aktier	Aktiekapital SEK	Emission enligt prospekt
Händelser räkenskapsåret 2018-2024					
Nyemission Preferensaktier P1	2018-10-02	50 000	-	50 000	Emission AB
Nyemission Preferensaktier P1	2018-10-02	450 000	-	450 000	Emission publ. AB
Nyemission Preferensaktier P2	2019-04-08	-	425 920	425 920	Emission 1
Nyemission Preferensaktier P2	2019-07-12	-	248 300	248 300	Emission 2
Nyemission Preferensaktier P2	2020-03-23	-	905 680	905 680	Emission 3
UTGÅENDE REDOVISAT AKTIEKAPITAL 2024-12-31				2 079 900	

Rösträtter och aktiekapitalandelar

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

NOTER (TSEK)

NOT 14 - SKULDER TILL KREDITINSTITUT

2024-12-31

2023-12-31

Koncernen

Ingående fastighetslån

377 559

44 9 182

Upplåning

-

123 000

Amortering

-73 229

-194 623

Utgående fastighetslån

304 330

377 559

Förfaller inom 1 år

246 455

145 421

Förfaller senare än 1 men inom 5 år

57 875

232 139

304 330

377 559

Belåning av fastigheterna har gjorts genom Swedbank och Svea Ekonomi. Belåningsgraden uppgår till ca 4,8 procent av marknadsvärdet med en genomsnittlig ränta uppgående till 7,3 procent. Lånen förfaller mellan 2025-03-30 och 2026-03-31. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av skulder till kreditinstitut 246 455 TSEK. Bolagets bedömning är att de lån som förfaller de närmsta 12 månaderna kommer att kunna förlängas under året. 68 MSEK har förlängts efter räkenskapsårets slut och 98 MSEK har amorterats av i samband med frånträde av fastighet efter räkenskapsårets slut.

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:

	2024	2023
Ränteswap	-901	-
Summa	-901	-

Bolaget har räntesäkringar till ett värde av -901 (-) TSEK med en viktad ränta på 2,75%. Genomsnittlig löptid är 4 år. Totalt underliggande nominellt värde uppgår till 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 HOS KONCERNFÖRETAG

2024-12-31

2023-12-31

Moderbolaget

143 680

22 5 810

Ingående anskaffningsvärde

32 310

948

Tillkommande poster

-126 817

-83 078

Avgående poster

49 173

143 680

NOT 17 - UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2024-12-31

2023-12-31

Koncernen

157

82

Upplupna styrelsearvoden och revision

4 695

5 220

Förutbetalda hyresintäkter

1 868

2 881

Upplupna räntekostnader

421

1 537

Upplupna förvaltningsavgifter

1 590

873

Övrigt

8 731

10 593

Moderbolaget

Upplupna styrelsearvoden och revision

157

82

Upplupna förvaltningsavgifter

-

-

Övrigt

629

424

Summa

786

506

NOTER (TSEK)

NOT 18 - STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

2024-12-31

2023-12-31

Ställda säkerheter

Koncernen

Fastighetspant

314 593

321 792

266 392**321 792**

Moderbolaget

Borgen till förmån för dotterbolag

304 330

377 559

304 330**377 559**

Samtliga säkerheter är ställda som säkerhet för skuld till kreditinstitut.

NOT 19 - LIKVIDITETSRISK

Koncernen

	Mindre än	Mellan 6	Mellan	Mer än	Summa	Redovisat värde
	6 månader	och tolv	1 och 5 år	5 år	avtalsenliga	fordringar/skulder
Avtalsenliga löptider för finansiella skulder per 2024-12-31		månader			kassaflöden	
Finansiella skulder (exkl derivat)						
Leverantörsskulder	1 078	-	-	-	1 078	1 078
Upplåning	67 938	237 356	920	-	306 213	304 330
Summa finansiella skulder	69 016	237 356	920	-	307 291	305 408

Koncernen

Avtalsenliga löptider för finansiella skulder per 2023-12-31

Finansiella skulder (exkl derivat)

Leverantörsskulder	755	-	-	-	755	755
Upplåning	96 064	76 181	235 575	-	407 820	377 559
Summa finansiella skulder	96 819	76 181	235 575	-	408 575	378 315

NOT 20 - RESULTAT PER AKTIE

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

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Koncernens resultat, SEK	-53 940 182	-44 267 004
Preferensaktier P2	1 579 900	1 579 900
Resultat per aktie	-34,14	-28,02

NOTER (TSEK)

NOT 21 - NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

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

Samtliga transaktioner har skett på marknadsmässiga villkor.

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<i>Koncernen</i>		
Coeli Asset Management AB	6 445	7 693
Coeli Investment Management AB	3 423	3 038
JGN Bygg & Projekt AB - bolag ägt av styrelseledamot Jan Nordström	-	81
	9 868	10 812
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Coeli Asset Management AB	6 445	7 693
Coeli Investment Management AB	1 464	3 038
	7 909	10 731

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

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. För att ta del av fondbolagens årsredovisningar vänligen besök fondbolagets hemsida alternativt kontakta Coeli Asset Management AB på info@coeli.se eller +46 (0) 8 506 223 00.

NOTER (TSEK)

NOT 23 - AVSTÄMNING AV NETTOSKULD 2024-12-31 2023-12-31

Koncernen
Nedan analyseras Nettoskuld och förändringar för den presenterade perioden.

Likvida medel	32 216	30 155
Övriga kortfristiga placeringar - förfaller efter ett år	-	-
Bruttoskuld - förfaller inom ett år	-246 455	-145 421
Bruttoskuld - förfaller efter ett år	-57 875	-232 139
Nettoskuld	-272 114	-347 404

	ÖVRIGA TILLGÅNGAR	SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		Summa
		Låneskulder som förfaller efter 1 år	Låneskulder som förfaller inom 1 år	
	Likvida medel			
Nettoskuld 2023-01-01	34 187	-224 598	-224 584	-414 995
Kassaflöde	-4 032	-7 541	79 163	67 591
Övriga ej kassapåverkande poster	-	-	-	-
Nettoskuld 2023-12-31	30 155	-232 139	-145 421	-347 405
Nettoskuld 2024-01-01	30 155	-232 139	-145 421	-347 405
Kassaflöde	2 061	174 264	-101 034	75 291
Övriga ej kassapåverkande poster	-	-	-	-
Nettoskuld 2024-12-31	32 216	-57 875	-246 455	-272 114

NOT 24 - FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV BOLAGETS RESULTAT 2024-12-31

Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel i SEK

fritt eget kapital	388 710 183
årets resultat	-53 940 181
	334 770 002
disponeras så att i ny räkning överföres	334 770 002

NOT 25 - VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Bolaget har efter räkenskapsårets slut frånträtt fastigheterna Grönsakshandlaren 4 & 6 per den 4 april 2025 genom försäljning av bolaget Coeli Grönsakshandlaren AB. Försäljningen gjordes i linje med senaste värdering per 2024-12-31, Bolaget har även förlängt 68 MSEK av kortfristig skuld.

NOTER (TSEK)

Styrelsens intygande

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

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

Stockholm 2025-04-11

Stefan Renno
Ordförande

Jan Nordström
Styrelseledamot

Niklas Lantz
Styrelseledamot

Jakob Pettersson
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2025-04-11

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Herman Mattsson
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 2024 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 10-13. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 5-38 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 2024 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 2024 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 och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014/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 väsentighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

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

Väsentlighet

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

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapporteringen som helhet. 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 betydelsefulla områden

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna utgör en stor andel av koncernens balansomsättning och deras bedömda värdeförändringar påverkar i hög grad koncernens resultat. Värdering av förvaltningsfastigheter är till sin natur subjektiv och föremål för styrelsens och verkställande direktörens bedömningar. Bokfört värde på koncernens fastigheter uppgår till 634 mkr. Av bolagets årsredovisning not 1 framgår hur fastigheterna redovisats och värderats och vilka bedömningar bolaget gjort. Av not 7 framgår att koncernen inhämtat externa värderingar och att en värdejustering skett med -31,4 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 stickprovvis 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 1-5 och 44-45. Informationen i "Coeli Fastighet II AB:s ersättningsrapport 2024", vilken publiceras på bolagets hemsida samtidigt med denna rapport, utgör också annan information. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda

antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/1revisomsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Coeli Fastighet II AB för år 2024 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 revisionssed 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 likviditet, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Coeli Fastighet II AB för år 2024.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Coeli Fastighet II AB enligt god revisionssed 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 koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

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

koncernredovisningen.

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

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 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 2024 och har varit bolagets revisor sedan 29 november 2018.

Stockholm den 11 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

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

Direktavkastning

Koncernens driftnetto dividerat med marknadsvärdet på fastigheterna i koncernen.

Direktavkastning annualiserad

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

Belåningsgrad

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

Genomsnittlig ränta

Fastighetslånens genomsnittliga ränta per bokslutsdagen.

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen.

Preferensaktier P1

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

Preferensaktier P2

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

Resultat per aktie

Bolagets resultat dividerat med antalet utestående Preferensaktier P2.

Nettoandelsvärde (NAV)

Nettoandelsvärdet är det egna kapitalet med avdrag för Preferensaktier P1 dividerat med antalet Preferensaktier P2.

Nettokassa/nettoskuld

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

FINANSIELL KALENDER

Publicering av ekonomisk information

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

FINANSIELL KALENDER 2024

Datum	Aktivitet
2025-05-16	Årstämma
2025-08-29	Halvårsrapport 2025

Coeli

Box 3317, 103 66 Stockholm, Sveavägen 24-26

Tel: 08-506 223 00, Fax: 08-545 916 41, Org: 559086-4392, www.coeli.se