



Coeli | FASTIGHET II AB (PUBL)

Organisationsnummer 559173-7548

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2 OKTOBER 2018 - 31 DECEMBER 2019

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Innehåll:	Sida
Investeringsstrategi	2
VD-ord	4
Fastighetspresentationer	5
Nyckeltalen	6
Förvaltningsberättelse	8
Bolagsstyrningsrapport	12
Rapport över totalresultatet - koncernen	15
Rapport över finansiell ställning - koncernen	16
Förändring av eget kapital - koncernen	17
Rapport över kassaflöde - koncernen	18
Resultaträkning - moderbolaget	19
Balansräkning - moderbolaget	20
Förändring eget kapital - moderbolaget	21
Rapport över kassaflöde - moderbolaget	22
Tilläggsupplysningar med redovisningsprinciper	23
Underskrifter	34
Revisionsberättelse	35
Definitioner	39
Finansiell kalender	40

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 främst i fastigheter med befintliga hyresintäkter. Hyresgästerna sitter under utvecklingsperioden kvar i fastigheten vilket gör att den mer eller mindre är fullt uthyrd under detaljplanearbetet. Detta begränsar risken i investeringen, ger löpande avkastning under tiden samt gör att bolaget kan hantera en situation då detaljplanearbetet av någon anledning skulle ta längre tid än planerat.

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

VD HAR ORDET

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

Året som gått

2019 har varit ett händelserikt år för Coeli Fastighet II AB. Bolaget genomförde och avslutade två emissioner vilket resulterade i att 674 220 aktier tecknades, vilket inbringade 169 miljoner SEK till bolaget.

Under året har bolaget utvärderat ett hundratal möjliga fastighetsinvesteringar. Det första förvärvet gjordes i Haninge kommun under november 2019.

Bolagets möjligheter under 2020

Bolagets tredje emission avslutades i februari 2020, totalt har i de tre emissionerna 1 579 900 aktier tecknats vilket motsvarar 400 miljoner SEK. Emissionsvolymen var satt till 400 miljoner SEK vilket innebär att bolagets emission fulltecknats.

Bolaget gjorde även under början av 2020 sitt andra fastighetsförvärv av en fastighet i Åkersberga. Vi har för närvarande en väldigt stark pipeline med nya potentiella förvärv och hoppas kunna kommunicera ett stort antal nya förvärv under 2020. Bolaget förvärvar främst fastigheter med befintliga hyresgäster. Fastigheterna ligger också i områden där Coeli har identifierat en potential att dels arbeta med befintliga hyresintäkter samt vara med i områdets utveckling tillsammans med kommunen. Fastigheterna som Coeli Fastigheter investerat i sedan starten 2017 ligger i Stockholms förorter eller i övriga Mälardalen samt i Göteborg. Utvärdering av nya investeringsmöjligheter sker löpande och totalt kommer 10 - 15 investeringar göras i bolaget.

Stockholm den 31 mars 2020

Henrik Arfvidsson
Verkställande direktör

FASTIGHETSPRESENTATIONER

SÖDERBY 1:816

Kommun: Haninge

Läge: Norra Brandbergen

Fastighetstyp: Industri/föreningslokal

Byggår: 1990

Uthyrningsbar yta: 926



Fastigheten förvärvades i november 2019 och är bolagets första förvärv. Fastigheten har tre hyresgäster och en total uthyrningsbar area om 926 kvm (LOA) samt ett antal parkeringsplatser. Fastigheten ligger i ett av de områden som ska utvecklas enligt kommunens översiktsplan.

NYCKELTAL

ANTAL
FASTIGHETER

1

FASTIGHETSVÄRDE

14 188 TKR

UTHYRNINGSBAR
YTA

906 KVM

DIREKTAVKASTNING

6,8%



NYCKELTAL

2019-12-31

FASTIGHETSRELATERADE

Driftnetto
Uthyrningsbar area kvm
Snitthyra, kr/kvm
Antal fastigheter
Direktavkastning
Marknadsvärde fastighetsbestånd

KONCERNEN

121
906
1 104
1
6,8%
14 188

Finansiella

Omsättning
Balansomslutning
Soliditet
Nettokassa

132
229 460
99%
153 341

Aktierelaterade

P1 aktier
P2 aktier vid periodens utgång
Aktiekurs vid periodens utgång, kr
NAV
Resultat per aktie

500 000
914 242
250
247,40
-1,47

FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR

Fastighet
Söderby 1:816

UTHYRNINGSBAR

Kommun	YTA KVM
Stockholm	906

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Coeli Fastighet II AB (publ), org nr 559173-7548, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2 oktober 2018 - 31 december 2019. Årsredovisningen är upprättad i tusentals kronor om inget annat anges.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Coeli Fastighet II AB (publ) ("Fastighet II" eller "Bolaget") är ett investmentbolag. 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 har under andra halvåret 2019 avslutat emission två med ett utfall om 248 300 aktier, motsvarande 62,6 miljoner kronor. Den tredje emissionen stratade den 30 september 2019, med sista teckningsdag 21 februari 2020.

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. Bolaget ska skapa en hög riskjusterad avkastning för bolagets aktieägare genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter.

Fastighet II AB klassificeras som en sk alternativt investeringsfond (AIF) utifrån AIFM direktivet. Detta innebär tillkommande regelverk och viss tillsyn från Finansinspektionen. Bland annat innebär regelverket att bolaget ska noteras vid en reglerad marknad efter att första emissionen avslutats. Ytterligare krav är att det ska finnas ett förvaringsinstitut för bolagets investeringar, där bolaget har utsett Skandinaviska Enskilda Banken (SEB) för denna tjänst. Bolaget behöver även ha en AIF-förvaltare (AIFM) för att uppfylla kraven, vilket innehas av Coeli Asset Management AB som sköter förvaltningen av bolaget. Bolaget har ett uppdragsavtal med Coeli Asset Management AB som innehar AIFM-tillstånd. 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. Därtill har Coeli Asset Management AB rätt till en AIF-avgift om 0,2% på emitterad volym. Moderbolaget har också rätt till 30 procent av överavkastningen efter P2-aktier fått tillbaka inbetalt kapital uppräknat med 5 procent årligen med justering för eventuella utdelningar.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolagets moderbolag är Coeli Private Equity Management II AB. Moderbolaget har 89 procent av rösterna och 44 procent av antalet aktier.

FASTIGHETSBESTÅND

Den 31 dec 2019 ägde Bolaget, genom helägda dotterbolag, en fastighet i Haninge med en total area om ca 906 kvm, Bolaget kommer under innehavsperioden förädla fastigheten genom att fokusera på ökad lönsamhet samt undersöka möjligheterna att tillskapa byggrätter för bostadsändamål.

FINANSIERING

Per den 31 december 2019 uppgick koncernens egna kapital till 226 682 TSEK. Koncernens första fastighetsförvärv har genomförts. Koncernens räntebärande skulder uppgick till 0 TSEK motsvarande en belåningsgrad om 0%. Den genomsnittliga räntan på Bolagets externa låneskulder uppgick till 0%. Se även Not 1 avsnitt "Ränterisk" för känslighetsanalys.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Bolaget utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för Bolagets resultat och finansiella ställning. Det finns en rad faktorer som påverkar, eller skulle kunna påverka, Bolagets verksamhet, både direkt och indirekt. God intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, rutiner, policys och minimera riskerna som verksamheten utsätts för. Nedan anges några av de faktorer som kan få betydelse för Bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Se även Not 1 avsnitt "Ränterisk" och Not 8 "Förvaltningsfastigheter" för känslighetsanalys.

Bolagets värdeutveckling

En investering i Bolaget är i första hand en långsiktig investering. Möjligheten till avkastning är beroende av potentiell värdestegring på Bolagets aktier, och realisering genom avyttring av fastigheter kommer sannolikt att vara den enda möjligheten till avkastning för den som investerar i Bolagets aktier.

Regulativa krav

Bolagets möjlighet att investera kan begränsas om förändringar i lagstiftning och andra regelverk medför särskilda krav på investerare eller på Bolaget. Eventuella betungande förändringar i det regelverk som är tillämpligt kan medföra negativa konsekvenser för Bolaget och investerarna.

Fastighetsinvesteringar

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

Risker med myndighetsbeslut

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

Teknisk risk

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Driftskostnader

De viktigaste driftskostnaderna är kostnader för uppvärmning, fastighetsskötsel, el, vatten, renhållning, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkringar, underhåll samt administration. Ökade driftskostnader har en direkt negativ påverkan på fastigheternas driftsnetto, och därmed på Bolagets resultat och avkastning. Se även Not 8 "Förvaltningsfastigheter" för känslighetsanalys.

Miljörisk

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Det finns således en risk att krav under vissa förutsättningar kan komma att riktas mot Bolaget för utredningsåtgärder vid misstanke om förorening i mark, vattenområde eller grundvatten, eller för efterbehandling eller marksanering vid förekomst av förorening i mark, vattenområden eller grundvatten, för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av lagstiftning.

Osäkerhet vid värdering av fastigheterna

Risken vid investeringar i fastigheter påverkas främst av osäkerhetsfaktorer vid värdering av tillgången. Det finns även risk för att de faktorer som ligger till grund för en värdering kan fluktuera och påverka värdet negativt.

Finansiering

Bolagets investeringar kommer delvis att finansieras med lånat kapital. Det innebär att Bolaget exponeras för risker som sammanhänger med tillgång till lånefinansiering, ökade räntekostnader, minskade avdragsmöjligheter för räntekostnader, krav på ökad amortering och risker i samband med refinansiering när de ursprungliga lånen löper ut. Det föreligger även en risk att Bolaget inte beviljas lån i den utsträckning som önskas för en viss investering.

MILJÖ

Bolagets övergripande miljömål är att minska fastigheternas miljöbelastning genom att minska energiförbrukningen genom att göra effektiva energiinvesteringar.

HÅLLBARHET

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

Coeli Asset Management har signerat det FN-stödda initiativet Principles for Responsible Investments (PRI) och tillämpar dessa principer för att säkerställa att investeringar gjorda tar hänsyn till miljö, sociala aspekter och bolagsstyrningsfrågor.

Hållbarhetsaspekter som beaktas i förvaltningen av Coelis fonder innefattar:

- Miljöaspekter (t.ex. bolagens inverkan på miljö och klimat).
- Sociala aspekter (t.ex. mänskliga rättigheter, arbetstagarrättigheter och likabehandling).
- Bolagsstyrningsaspekter (t.ex. aktieägares rättigheter, frågor om ersättningar till ledande befattningshavare och motverkande av korruption).

Coelis policy omfattar samtliga fonder som investerar i noterade bolag, men i så hög utsträckning som möjligt fonder som investerar i reala och onoterade tillgångar, såsom denna fond.

Hållbarhetsinformation

☒ Hållbarhetsaspekter beaktas i förvaltningen av fonden.

☐ Hållbarhetsaspekter beaktas inte i förvaltningen av fonden.

Hållbarhetsaspekter som beaktas i förvaltningen av fonden

☒ Miljöaspekter (t.ex. bolagens inverkan på miljö och klimat).

☒ Sociala aspekter (t.ex. mänskliga rättigheter, arbetstagarrättigheter och likabehandling).

☐ Bolagsstyrningsaspekter (t.ex. aktieägares rättigheter, frågor om ersättningar till ledande befattningshavare och motverkande av korruption).

☐ Andra hållbarhetsaspekter

Metoder som används för hållbarhetsarbetet

☒ Fonden väljer in

☐ Hållbarhetsaspekter är avgörande för förvaltarens val av bolag.

Fonden har specifika och uttalade kriterier för att välja in bolag utifrån miljö, sociala och affärsetiska frågor. Analys av bolagens arbete med hållbarhet är avgörande för valet av bolag i fonden.

☒ Fondens förvaltare tar hänsyn till hållbarhetsfrågor.

Hållbarhetsaspekter beaktas i ekonomiska bolagsanalyser och investeringsbeslut, vilket får effekt men behöver inte vara avgörande för vilka bolag som väljs in i fonden.

Övrigt

☐ Annan metod som fonden tillämpar för att välja in

☒ Fonden väljer bort

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

Produkter och tjänster

☒ Klusterbomber, personminor

☒ Kemiska och biologiska vapen

☒ Kärnvapen

☒ Vapen och/eller krigsmateriel

☒ Alkohol

☒ Tobak

☒ Kommersiell spelverksamhet

☒ Pornografi

☒ Fossila bränslen (olja, gas, kol)

☒ Uran

☒ Genetiskt modifierade organismer (GMO)

☐ Övrigt

Internationella normer

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

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

☒ **Fondbolaget påverkar**

Fondbolaget använder sitt inflytande för att påverka bolag i hållbarhetsfrågor.

☐ Fondbolaget har kontakt med bolag i syfte att påverka dem i en mer hållbar riktning.

☒ Bolagspåverkan i egen regi

☐ Bolagspåverkan i samarbete med andra investerare

☐ Bolagspåverkan genom externa leverantörer/konsulter

☐ Röstar på bolagsstämmor

☐ Deltar i valberedningar för att påverka styrelsens sammansättning

Uppföljning av hållbarhetsarbetet

Uppföljningen redovisas i en separat rapport som publiceras på AIF-förvaltarens hemsida (www.coeli.se).

ORGANISATION

Verkställande direktör är Henrik Arfvidsson. Styrelsen består av styrelseordförande Helena Liljedahl och styrelseledamöterna Mikael Larsson och Jan Nordström. Övriga ledande befattningshavare är förvaltarens hemsida Jakob Pettersson.

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelsen föreslår att årsstämman den 29 april 2020 beslutar om följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Fast arvode till styrelsens ska uppgå till högst 125 TSEK per år och per ledamot. Styrelsen föreslås även fortsättningsvis ha möjlighet att utöver arvode för sitt styrelsearbete för konsulttjänster vilka utförs därutöver fakturera dessa från egna bolag. Ingen lön eller annan ersättning har 2019 utgått till ledande befattningshavare i bolaget då dessa ersätts från andra bolag i Coelikoncernen.

AKTIEINFORMATION

Aktiekapitalet i Coeli Fastighet II AB uppgick per 31 december 2019 till 1 414 242 kr, fördelat på 500 000 P1 aktier och 914 242 P2 aktier. P1 aktierna berättigar till tio röster på bolagsstämma och P2 aktier 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

Marknaden för kommersiella fastigheter har varit fortsatt starkt under 2019 då marknaden inte räknar med några större

räntehöjningar under de kommande åren. Detta har reflekterats i transaktionsvolymen på marknaden som enligt Newsec Property Outlook 2019 nådde en ny historisk toppnivå på 218 miljarder SEK under året som gick. Transaktionsintensiteten och likviditeten i marknaden var fortsatt god under 2019, där cirka 50% av affärerna (i förhållande till värde) gjordes i Stockholmsregionen. Coelis Fastighetsteam ser att trenden kommer att hålla i sig under 2020. Även bostadsmarknaden har återhämtat sig med en stark prisuppgång under hösten 2019, prisuppgången och ett starkt intresse hos spekulanter på bostadsvisningar har fortsatt under Q1 2020. Detta är positivt för Coelis investeringsstrategi som riktar in sig på fastigheter som i framtiden kommer att omvandlas till bostäder.

Många av bostadsutvecklarna har under de senaste åren haft problem med likviditeten och således i stort försvunnit som konkurrenter i Coelis segment. Vi trodde inför 2019 att detta skulle återspeglas i marknaden genom en viss prisnedgång i vårt segment. Denna förhoppning har dock inte infriat sig eftersom kapital från kapitalstarka aktörer och institutioner fortsätter att flöda in i marknaden, i kombination med låga räntor under lång tid har priserna varit stabila.

Under de senaste veckorna har dock utbrottet av COVID-19 kraftigt skakat världens länder och aktiemarknader. Det är ännu allt för tidigt att dra slutsatser kring hur kraftigt pandemin kommer att påverka världsekonomin, men som vi redan har fått uppleva kommer utfallet bli allvarligt och kraftigt negativt. Många av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige har fallit 30 - 45 %. Det tar dock mycket längre tid innan prisnedgången återspeglas i underliggande enskilda fastighetsvärderingar, här bedömer Coeli att eftersläpningen är 6-12 månader. Förmodligen måste det gå så långt att hyresgäster börjar gå i konkurs innan stora slag på underliggande fastighetsvärden syns. Marknaden skulle också kunna justera upp avkastningskraven till följd av hög volatilitet på börserna och minskad riskaptit.

Coelis fastighetsstrategier har sedan starten 2017 etablerat en allt starkare position i marknaden, något vi under året har märkt i ett ökat gehör för kapitalanskaffningen till vår andra fond samt ett stort antal ökande affärsmöjligheter. Vi tror att osäkerheten på marknaden till följd av COVID-19 kommer att leda till fler intressanta affärsmöjligheter för Coeli. Sammantaget gör det att vi har en positiv syn på vår position i marknaden framåt och hoppas kunna kommunicera ett stort antal nya förvärv under 2020.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

- Bolagets andra teckningsemission avslutades den 12 juli 2019. Utfallet av emissionen blev en nyteckning om 248 300 aktier motsvarande 62,6 miljoner kronor. Den 15 november förvärvade bolaget sin första fastighet. Fastigheten Söderby 1:816 ligger i Haninge och har en uthyrningsbar area om 906 kvadratmeter.
- Den 30 september 2019 startade bolagets tredje emission. Per den 31 december 2019 har 240 022 aktier tecknats, motsvarande 61,2 miljoner kronor. Sista teckningsdag i emissionen är den 21 februari 2020. Styrelsen för Bolaget har under året utsett Henrik Arfvidsson till ny verkställande direktör.

SAMMANFATTNING RÄKENSKAPSÅRET 2019

- Fastighetsbeståndets marknadsvärde per 31 december 2019 uppgick till 14,2 MSEK och utgörs av fastigheten Söderby 1:816. Fastigheten tillträdde 14 november 2019 och intäkter och kostnader från fastigheten ingår därmed från detta datum.
- Hyresintäkterna uppgick till 127 TSEK.
- Resultat efter skatt uppgick -1 344 TSEK, varav -108 TSEK avser värdeförändring fastighet.
- Resultat per aktie uppgick till -1,47SEK.
- Nettoandelsvärde, NAV, per P2 aktie uppgick till 247,4 SEK.
- Under andra halvåret avslutades den andra av tre emissioner som inbringade 62,6 MSEK. Den tredje emissionen är pågående och avslutas 2020-02-21. Per balansdagen har 61,2 MSEK tecknats i Emission 3.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Sedan den 31 december 2019 har följande väsentliga händelser för bolaget inträffat:

- Den 21 februari avslutades den tredje emissionen i bolaget. 905 680 preferensaktier P2 tecknades vilket kommer att inbringa ca 230 miljoner SEK innan avdrag för emissionskostnader.
- Den 16 mars meddelade bolaget att man ingått avtal om förvärv av fastigheten Runö 7:145 i Åkersberga. Fastigheten har en uthyrningsbar area om 1 181 kvm samt 2 800 kvm mark. Fastigheten är fullt uthyrd och hyresintäkterna uppgår till cirka 1,4 MSEK årligen.
- Under perioden efter räkenskapsåret har utbrottet av COVID-19 kraftigt skakat världens länder och aktiemarknader och många av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige har fallit 30-45 %. Bedömningen är dock att det tar mycket längre tid innan prisnedgången återspeglas i underliggande enskilda fastighetsvärderingar. Förmodligen måste det gå så långt att hyresgäster börjar gå i konkurs innan stora slag på underliggande fastighetsvärden syns. Marknaden skulle också kunna justera upp avkastningskraven till följd av hög volatilitet på börserna och minskad riskapitet. Fram till publiceringen av denna rapport har Coelis Fastighetsteam inte kunnat notera några sådana tendenser i bolagets fastighetsportfölj.

Förslag till disposition av bolagets resultat

Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel (kr)

	2019-12-31
fritt eget kapital	226 611 722
årets resultat	-1 343 267
	225 268 455

disponeras så att	
till ägare av P1-aktier utdelas	-
i ny räkning överföres	225 268 455

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

PRINCIPER FÖR BOLAGSSTYRNING

Coeli Fastighet II AB ("Bolaget") 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 som är noterade på NGM Nordic AIF samt Lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder ("LAIF").

Koden tillämpas från börsnotering som gjordes den 28 november 2018. Riktlinjerna avseende Koden finns att tillgå på den hemsida som tillhör Kollegiet för svensk bolagsstyrning (www.bolagsstyrning.se). Interna riktlinjer för bolagsstyrning såsom bolagsordning, instruktioner och arbetsordning för styrelse respektive VD samt processbeskrivning för intern kontroll finns att tillgå hos Bolaget.

I den här bolagsstyrningsrapporten beskrivs bolagsstyrningen, den interna kontrollen, ledningen och förvaltningen i Bolaget. Koden tillåter att avvikelser från normer görs om dessa avvikelser beskrivs med angivande av skäl och alternativ lösning. Bolaget har gjort avvikelser från Koden som presenteras i avsnittet "Avvikelser från Koden".

SYSTEM FÖR INTERN KONTROLL OCH RISKHANTERING

Den interna kontrollen bygger på riktlinjer, ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar som följs upp för efterlevnad 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 bl. a. 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 interkontroll, 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 som översiktligt granskad halvårsrapport. Mot bakgrund av detta samt med beaktande av bolagets storlek har styrelsen vid sin utvärdering bedömt att det inte finns något behov av en internrevisionsfunktion. .

STÖRRE DIREKTA ELLER INDIREKTA INNEHAV I BOLAGET

Aktiekapitalet i Bolaget uppgick per 31 december 2019 till 1 414 242 kr, fördelat på 500 000 P1 aktier och 914 242 P2 aktier. P1 aktierna innehas av moderbolaget Coeli Private Equity Management II AB. P2 aktierna erbjuds till allmänheten är börsnoterade. P1 aktierna berättigar till tio röster på bolagstämma och P2 aktier till en röst på bolagstämma.

Bolagets Preferensaktier P2 är upptagna till handel på den reglerade marknaden NGM Nordic AIF. P2 aktierna handlas under kortnamnet CF2 PREF 2. Bolagets ISIN-kod är SE0012012672.

AKTIEÄGARNAS RÖSTRÄTT

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.

BOLAGSSTÄMMAN

Bolagets högsta organ är bolagsstämman där alla aktieägare har rätt att delta antingen personligen eller genom ombud. Årsstämman väljer bolagets styrelse och styrelsens ordförande, fastställer bolagets och koncernens balans- och resultaträkningar, 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. Årsstämmans beslut fattas med enkel majoritet av de lämnade rösterna. Till skydd för de mindre aktieägarna ska dock vissa beslut fattas med kvalificerad majoritet av de lämnade rösterna och de vid stämman företrädde aktierna. Dessutom gäller som en generell minoritetsskyddsregel att bolagsstämma inte får fatta beslut som kan ge en otillbörlig fördel för viss aktieägare eller innebära en nackdel för bolaget eller annan aktieägare.

Bolaget har under 2018/2019 haft följande stämmor

Extra bolagsstämma 2018-11-28

Under stämman beslutades att fastställa att genomföra byta av bolagskategori från privat aktiebolag till publikt. Samt att genom nyemission öka bolagets aktiekapital med 450 000 kr.

Beslut togs om ny bolagsordning.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Vidare beslutades att entlediga den tidigare styrelsen. Till nya ordinarie ledarmötena valdes Henrik Arfvidsson, Jan Nordström och Mikael Larsson fram till slutet av nästa årsstämma. Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB valdes som revisor med Leonard Daun som huvudansvarig revisor.

Extra bolagsstämma 2018-12-18

Under stämman beslutades att anta ny bolagsordning, beslut om nyemission samt bemyndigande till styrelsen att besluta om nyemissioner.

Extra bolagsstämma 2019-06-14

Under stämman beslutades att välja Helena Liljedahl till ordinarie styrelseledamot samt styrelsens ordförande. I samband med detta entledigas Henrik Arfvidsson från styrelsen.

STYRELSEN

Styrelsens ansvar

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 och fastställer också VDs lön och annan ersättning.

Coeli Fastighet II AB klassificeras som en s.k. alternativ investeringsfond (AIF) utifrån AIFM-direktivet. Bland annat innebär regelverken att Bolagets aktier ska vara upptagna till handel på reglerad marknad efter att första emissionen avslutats. Ytterligare krav är att det ska finnas ett förvaringsinstitut för bolagets investeringar. Skandinaviska Enskilda Banken AB (publ) 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 det avtal som finns mellan bolaget och dess AIF-förvaltare fullföljs samt att tillse att den löpande rapporteringen som görs till Finansinspektionen genomförs med rätt innehåll och vid rätt tidpunkt.

Styrelsens sammansättning

Styrelsens ordförande utvärderar årligen styrelsearbetet, dess arbetsform och effektivitet. Utvärderingen görs efter varje räkenskapsår vilket innebär att den första utvärderingen ännu ej genomförts. Bolagets styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av minst tre och högst åtta ledamöter utan suppleanter. Styrelsen har under 2019 bestått av följande fyra ordinarie ledamöter; Jan Nordström, Mikael Larsson, Henrik Arfvidsson (till 2019-06-14) och Helena Liljedahl (från 2019-06-14) som styrelseordförande. En av styrelsens ledamöter är oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare. 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.

Styrelsen 2019	Invald	Funktion	Närvaro	Oberoende
Helena Liljedahl*	2019	Ordförande	5/5	Ja
Mikael Larsson	2018	Ledamot	7/7	Nej
Jan Nordström	2018	Ledamot	7/7	Nej
Henrik Arfvidsson**	2018	Ledamot	2/2	Nej

*Tillträdde 2019-06-14

** Frånträdde 2019-06-14

Information om styrelseledamöterna som valdes på bolagsstämman den 28 nov 2018 respektive extra bolagsstämma 14 juni 2019 följer nedan:

Helena Liljedahl

Född 1969

Huvudsaklig utbildning: Civilekonom

Ordinarie styrelseledamot samt styrelseordförande sedan 14 juni 2019

Huvudsaklig sysselsättning: VD KF Fastigheter AB

Andra pågående uppdrag: Vice styrelseordförande i Folksam ömsesidig sakförsäkring, styrelseordförande Norra Backplan Fastighets AB, styrelseledamot Bro Markutveckling AB, styrelseledamot Ljusta Projektutveckling AB, styrelseledamot Valbo Volymhandel AB, styrelseordförande i Destination Slussen AB samt styrelseledamot i flertalet bolag inom KF-koncernen.

Mikael Larsson

Född 1965

Huvudsaklig utbildning: Ekonomi

Ordinarie styrelseledamot sedan 28 november december 2018

Grundare, huvudägare och koncernchef Coeli-gruppen. VD för Coeli Fastighet II AB och har indirekt ägande i Bolaget via Coeli Holding AB där han är huvudägare.

Andra väsentliga styrelseuppdrag: Mikael Larsson är styrelseledamot i Coeli Holding AB, Coeli Fastighet I AB, Coeli Asset Management AB, Coeli Holding Fastighet II AB, Coeli Holding Fastighet II AB, Coeli Real Estate AB, Coeli Private Equity 2006 AB, Coeli Private Equity 2016

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

AB, Coeli Private Equity Fund XI AB, Coeli Wealth Management AB, Coeli Shared Service AB, Coeli Private Equity Management II AB, Noga AB, Sävja 1:1 AB, , Oxenborg Fastigheter AB, Klackkärrsförvaltning ABoch Quadrox AB, Lansen 16 i Täby AB, Gladshiem Fastighet AB, Coeli Investment Partners AB samt styrelsesuppleant i C work stories AB och evenodds AB och styrelseordförande i Coeli Private Equity Management AB.

Jan Nordström

Född 1958

Huvudsaklig utbildning: Civilingenjör

Ordinarie styrelseledamot sedan 28 november december 2018

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

Andra väsentliga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Coeli Holding Fastighet II AB (publ) org nr 559066-4636 samt Coeli Fastighet I AB (publ) org nr 559086-4392

Ledande befattningshavare

Henrik Arfvidsson

Född 1980

Huvudsaklig utbildning: Ekonomi

Verkställande direktör

Andra väsentliga uppdrag: Verkställande direktör i CNI Nordic 5 AB, Coeli Investment Partners AB, Coeli Private Equity Management AB, Coeli Private Equity Management II AB, Coeli Private Equity XI AB, Coeli Private Equity 2006 AB och Coeli Private Equity 2016 AB. Verkställande direktör samt styrelseledamot i Coeli Private Equity AB.

Valberedningens sammansättning

Bolaget har för närvarande ej etablerat någon valberedning. Motivet till denna avvikelse från Koderna är den begränsade ägarkretsen, vilket gör att ett särskilt organ utsett av aktieägarna inte anses behövas. Nomineringen av styrelseledamot hanteras av styrelsens ordförande.

Revisionsutskott

Bolaget har valt att låta hela styrelsen utgöra revisionsutskott då detta anses vara mest lämpligt för bolagets ägarstruktur. 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.

Ersättningsutskott

Bolaget har valt att låta hela styrelsen utgöra ersättningskommitté. 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 årsboksutslut 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 extra bolagsstämma 2018 valdes PwC (Öhrling PricewaterhouseCooperAB) med huvudansvarig revisor Leonard Daun för tiden fram intill slutet av årsstämman 2020. Närmare upplysningar om ersättning till revisorerna finns i årsredovisningen Not 4.

Avvikelser från Koderna

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 ersättningsutskott med bakgrund till att ingen lön eller annan ersättning utgår till ledande befattningshavare i bolaget då dessa ersätts från andra bolag i Coelikoncernen. Styrelsens ersättning beslutas av årsstämman.
- Avseende styrelsens sammansättning är endast en av tre ledamöter i styrelsen oberoende. En av styrelsens ledamöter som ej betraktas som oberoende är även styrelseledamot i AIF-förvaltaren Coeli Asset Management AB och den andra ej oberoende ledamoten utför visst arbete på konsultbasis åt bolaget. Bolagets styrelse har gjort bedömningen att styrelsens sammansättning är tillfredsställande vad gäller kompetens och bakgrund. Bedömningen grundar sig i att de icke-oberoende styrelseledamöterna bedöms kunna agera oberoende då den typ av tjänster de utför för Bolaget inte anses påverka deras objektivitet samt att tjänsterna är av ringa omfattning.
- Bolaget har ingen valberedning. Med hänsyn till Bolagets storlek har styrelsen bedömt att Bolaget ej behöver ha en valberedning. Styrelsen är ansvarig för att val och arvodering av styrelse och revisor utförs genom en tillfredställande process.

RESULTATRÄKNING, KONCERNEN (TSEK)

2018-10-02

2019-12-31

Rörelsens intäkter

Hysesintäkter	(not 8, 14)	127
---------------	-------------	-----

Övriga intäkter		5
-----------------	--	---

Summa rörelsens intäkter		132
---------------------------------	--	------------

Rörelsens kostnader

Förvaltningsavgifter	(not 2)	-250
----------------------	---------	------

Övriga externa kostnader	(not 3, 4)	-1 666
--------------------------	------------	--------

Värdeförändring fastighet	(not 8)	-108
---------------------------	---------	------

Summa rörelsens kostnader		-2 024
----------------------------------	--	---------------

RÖRELSERESULTAT**-1 892****Finansnetto**

Orealiserad värdeförändring på kortfristiga placeringar		393
---	--	-----

Resultat försäljning kortfristiga placeringar		6
---	--	---

Räntekostnader	(not 6)	-5
----------------	---------	----

Övriga finansiella kostnader	(not 6)	-158
------------------------------	---------	------

Summa finansnetto		236
--------------------------	--	------------

RESULTAT FÖRE SKATT**-1 656****Skatt**

Skatt på periodens resultat	(not 7)	6
-----------------------------	---------	---

Uppskjuten skatt	(not 7)	306
------------------	---------	-----

Summa skatt		312
--------------------	--	------------

PERIODENS RESULTAT**-1 344****ÖVRIGT TOTALRESULTAT****-****SUMMA TOTALRESULTAT FÖR PERIODEN****-1 344****RESULTAT PER P2-AKTIE FÖRE OCH EFTER UTSPÄDNING, KR**

(not 18)	-1,47
----------	--------------

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Periodens resultat	-1 344
--------------------	---------------

Övrigt totalresultat	-
----------------------	----------

Poster som inte ska återföras till resultaträkningen	-
--	----------

Poster som senare kan återföras till resultaträkningen	-
--	----------

Periodens totalresultat	-1 344
-------------------------	---------------

BALANSRÄKNING, KONCERNEN (TSEK)

2019-12-31

Tecknat men ej inbetalt kapital

61 206

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	(not 8)	14 188
Uppskjutna skattefordringar	(not 7)	213
Summa anläggningstillgångar		14 401

Omsättningstillgångar

Övriga kortfristiga placeringar	(not 11)	148 395
Kundfordringar		80
Övriga fordringar		392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	(not 12)	40
Kassa och bank	(not 13)	4 946
Summa omsättningstillgångar		153 853
SUMMA TILLGÅNGAR		229 460

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

	(not 14)	
Aktiekapital		1 174
Ej registrerat aktiekapital		240
Övrigt tillskjutet kapital		226 612
Periodens resultat		-1 344
Summa eget kapital		226 682

Skulder

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		1 781
Skulder till koncernföretag		35
Upplupna skulder och förutbetalda intäkter	(not 15)	962
Summa kortfristiga skulder		2 778
Summa skulder		2 778

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

229 460

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, KONCERNEN (TSEK)

	Aktiekapital P1	Aktiekapital P2	Ej registrerat aktiekapital P2	Övrigt tillskjutet kapital	Periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2018-10-02	-	-	-	-	-	-
Totalresultat 2 okt 2018 - 31 dec 2019					-1 344	-1 344
Summa totalresultat					-1 344	-1 344
Transaktioner med aktieägare						
Registrering aktiekapital P1	50					50
Nyemission	450	674	240	229 343		230 707
Emissionskostnader				-2 731		-2 731
Utgående eget kapital 2019-12-31	500	674	240	226 612	-1 344	226 682

Aktiekapitalet i bolaget uppgick per 31 december 2019 till 1 414 242 kr, fördelat enligt följande:

	Antal aktier	Kvotvärde
Preferensaktier 1 (P1)	500 000 st	1 kr
Preferensaktier 2 (P2)	914 242 st	1 kr
Aktiekapital	1 414 242 st	

Av de 914 242 P2-aktierna var 240 022 aktier ej registrerade per 2019-12-31. Aktierna registreras i mars 2020.

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

Preferensaktier 2 (P2): Innehavare av preferensaktier P2 ska genom utdelning eller när bolaget likvideras, med företräde framför innehavare av preferensaktier P1, ha rätt till ett belopp motsvarande vad som totalt har betalats för preferensaktier P2, uppräknat med fem (5) procent per år från den 1 januari 2019 till dess att full återbetalning skett av Preferensbelopp P2 genom utdelning eller i samband med att bolaget likvideras. För det fall utdelning till preferensaktier P2 sker med visst belopp under tiden fram till det att bolaget likvideras skall det belopp som ligger till grund för uppräknning med fem (5) procent minskas med motsvarande belopp från tidpunkten för utdelning. Efter ovanstående fördelning av tillgångarna skall innehavare av preferensaktier P1 ha rätt till ett belopp motsvarande 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 19-12-31 247,40kr

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERNEN (TSEK)

	2018-10-02	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt		-1 656
<i>Justeringsposter</i>		
Värdeförändringar fastigheter		108
Värdeförändringar kortfristiga placeringar		-393
Betald skatt		-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 941
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning (-) av kortfristiga fordringar		-512
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		2 778
Kassaflöde från den löpande verksamheten		325
Investeringsverksamheten		
Investering i fastighet	(not 9)	-14 203
Investeringar i kortfristiga placeringar		-163 018
Försäljning av kortfristiga placeringar		15 022
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-162 199
Finansieringsverksamheten		
Nyemission		169 551
Emissionskostnader		-2 731
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		166 820
Årets kassaflöde		4 946
Likvida medel vid årets början		-
Likvida medel vid årets slut	(not 13)	4 946
Tilläggsupplysningar		
Erhållen ränta		-
Erlagd ränta		-2

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (TSEK)

2018-10-02

2019-12-31

Rörelsens intäkter

Övriga intäkter

-

Summa rörelsens intäkter

-

Rörelsens kostnader

Förvaltningsavgifter

(not 2)

-250

Övriga externa kostnader

(not 3)

-1 619

Summa rörelsens kostnader**-1 869****RÖRELSERESULTAT****-1 869****Resultat från finansiella poster**

Orealiserad värdeförändring på kortfristiga placeringar

393

Resultat försäljning kortfristiga placeringar

6

Ränteintäkter

(not 5)

37

Räntekostnader

(not 6)

-5

Nedskrivning aktier

(not 9)

-51

Övriga finansiella kostnader

(not 6)

-160

Summa resultat från finansiella poster**220****Resultat före skatt****-1 649****Skatt på årets resultat**

(not 7)

334**PERIODENS RESULTAT****-1 315**

PERIODENS RESULTAT ÄR LIKA MED PERIODENS TOTALRESULTAT

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (TSEK)

2019-12-31

Tecknat men ej inbetalt kapital

61 206

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier och andelar i koncernföretag	(not 9)	100
Fordran koncernföretag	(not 10)	14 570
Uppskjutna skattefordringar		334
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 004
Summa anläggningstillgångar		15 004

Omsättningstillgångar

Fordran koncernföretag		34
Övriga kortfristiga placeringar	(not 11)	148 395
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	(not 12)	40
Kassa och bank	(not 13)	4 621
Summa omsättningstillgångar		153 090
SUMMA TILLGÅNGAR		229 300

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital (not 14)

Bundet eget kapital

Aktiekapital		1 174
Ej registrerat aktiekapital		240
Summa bundet eget kapital		1 414

Fritt eget kapital

Överkursfond		226 612
Periodens resultat		-1 315
Summa fritt eget kapital		225 297
Summa eget kapital		226 711

Skulder

Kortfristiga skulder

Skulder i koncernföretag		28
Leverantörsskulder		1 729
Upplupna skulder och förutbetalda intäkter		832
Summa kortfristiga skulder	(not 15)	2 589
Summa skulder		2 589

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

229 300

RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL (TSEK)

	Aktiekapital P1	Aktiekapital P2	Ej registrerat aktiekapital P2	Överkursfond	Periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2018-10-02	-	-	-	-	-	-
Totalresultat 2 okt 2018 - 31 dec 2019					-1 315	-1 315
Summa totalresultat					-1 315	-1 315
Transaktioner med aktieägare						
Registrering aktiekapital P2	50					50
Nyemission	450	674	240	229 343		230 707
Emissionskostnader				-2 731		-2 731
Utgående eget kapital 2019-12-31	500	674	240	226 612	-1 315	226 711

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS (TSEK)

	2018-10-02	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Periodens resultat före skatt		-1 649
<i>Justeringsposter</i>		
Värdeförändringar kortfristiga placeringar		-393
Nedskrivning andelar i koncernföretag		51
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 991
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning (-) av kortfristiga fordringar		-74
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		2 538
Kassaflöde från den löpande verksamheten		473
Investeringsverksamheten		
Investeringar i koncernföretag		-100
Investeringar i kortfristiga placeringar		-163 024
Försäljning av kortfristiga placeringar		15 022
Lån till koncernföretag		-14 570
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-162 672
Finansieringsverksamheten		
Nyemission		169 551
Emissionskostnader		-2 731
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		166 820
Årets kassaflöde		4 621
Likvida medel vid årets början		-
Likvida medel vid årets slut	(not 13)	4 621

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 P2 aktier är registrerade på Nordic Growth Market (NGM) AIF och handlas under kortnamnet CF2 PREF 2. Koncernredovisningen för år 2019 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen.

Coeli Fastighet II AB (Bolaget) upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner), vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen. Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer, samt Årsredovisningslagen.

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.

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

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

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

Se vidare nedan stycke benämnt Anläggningstillgångar - Förvaltningsfastigheter samt not 8 för känslighetsanalys.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

Ett antal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2019 och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Dessa nya standarder och tolkningar väntas inte ha en väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter på innevarande eller kommande perioder och inte heller på framtida transaktioner.

Klassificering och uppställningsformer

För moderbolaget redovisas en resultaträkning över resultat och övrigt totalresultat, där för koncernen dessa två rapporter tillsammans utgör en rapport över resultat och övrigt totalresultat. Vidare används för moderbolaget benämningarna 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.

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

NOTER (TSEK)

skulder. Vid successiv ökning av ägande och inflytande sker således en omvärdering av tidigare innehav till verkligt värde vid den tidpunkt koncernen får ett bestämmande inflytande över verksamheten och denna värdeförändring redovisas i resultatet. Goodwill beräknas som summan av vederlaget för andelarna eller rörelsen och verkligt värde på tidigare ägd andel vid stegvisa förvärv minus det verkliga värdet av dotterföretagets identifierbara tillgångar och övertagna skulder. När skillnaden är negativ redovisas denna effekt direkt i årets resultat. Transaktionsutgiften vid rörelseförvärv kostnadsförs vid förvärvstidpunkten. Villkorade köpeskillingar värderas till verkligt värde både vid förvärvstidpunkten och löpande därefter med värdeförändringar redovisade i resultatet. Sedan bestämmande inflytande uppnåtts redovisas förändringar av ägande som omföring inom eget kapital mellan moderbolagets ägare och innehavare utan bestämmande inflytande, utan att någon omvärdering görs av dotterföretagets nettotillgångar. Vid minskning av ägande i sådan omfattning att bestämmande inflytande går förlorat redovisas eventuellt kvarvarande innehav till verkligt värde med värdeförändringen redovisad i resultatet.

Tillgångsförvärv

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

De förvärv av dotterbolag som hittills skett har varit tillgångsförvärv.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

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

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.

Intäkter

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

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.

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 skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 21,4%, medan uppskjuten skatt beräknas utifrån en skattesats om 20,6% som gäller från och med 2021. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapport över finansiell ställning/balansräkning. Förändringen av uppskjuten skatt som belöper på året redovisas i rapport över totalresultat/resultaträkning. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, övriga kortfristiga fordringar, förvaltningsfastigheter och kortfristiga placeringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder. Nedan beskrivs endast de kategorier som är aktuella för bolaget.

Finansiella tillgångar

Bolaget klassificerar sina finansiella tillgångar i följande kategorier: Upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect) och Verkligt värde via resultaträkningen (Övrigt).

NOTER (TSEK)

Upplupet anskaffningsvärde (Hold to collect)

Tillgångar som klassificeras som "Hold to collect" är finansiella tillgångar som innehas med syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden och där dessa kassaflöden enbart består av kapitalbelopp och ränta. Till denna kategori hör likvida medel och övriga kortfristiga fordringar som normalt ska betalas inom 12 månader från balansdagen.

Verkligt värde via resultaträkningen (Övrigt)

Finansiella tillgångar i denna kategori "Övrigt" är tillgångar som inte uppfyller kraven för att redovisas till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via övrigt totalresultat. Till denna kategori hör förvaltningsfastigheter och kortfristiga placeringar i Coeli Likviditetsstrategi. Bolaget har till denna kategori valt att hänföra finansiella tillgångar som enligt företagsledningens och styrelsens riskhanterings- och investeringsstrategi förvaltas och utvärderas baserat på verkliga värden. Samtliga investeringar i förvaltningsfastigheter och kortfristiga placeringar hänförs till denna kategori.

Finansiella skulder är värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt värde. I övrigt har bolaget inga väsentliga finansiella skulder. Se vidare not 14

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

Koncernens värderingsmetodik grundar sig på marknadsvärderingar som upprättas i enlighet med IVSC internationella värderingsstandard, nionde upplagan och Samhällsbyggarnas etiska regler. Metoden är en avkastningsbaserad kassaflödesmetod som innebär att fastighetens framtida betalningsströmmar analyseras. Intäkter och kostnader, risker och investeringsbehov och dess förändringar över tiden bedöms. En kalkyl omfattande en viss tid, normalt 5 eller 10 år, upprättas. Driftnettot för respektive år beräknas liksom restvärdet vid kalkylperiodens slut. Alla driftnetton och restvärdet nuvärdesberäknas och summeras till fastighetens marknadsvärde. I värderingen 2019 har fastigheten värderats till anskaffningsvärde då förvärvet genomfördes i nära anslutning till balansdagen, samt att inga indikationer om värdeförändring noterats.

Kalkylstart

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

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

Värderingsparameter

Vid nyttjande av metoden är det viktigt att återspegla marknadens synsätt vid värdetidpunkten på värdegrundade parametrar som inflation, hyresutveckling, drift- och underhållskostnadsutveckling, vakansutveckling, kalkylränta, direktavkastningskrav mm. Direktavkastningskrav beräknas utifrån jämförbara transaktioner. Kalkylräntan är en produkt av inflation och direktavkastningskrav. Kalkylräntan används för nuvärdeberäkningen av driftnetton och restvärde. Direktavkastningskravet appliceras på sista årets driftnetto och ger restvärdet. Avkastningsberäkningen görs utan hänsyn till belåning. Kalkylräntekravet är således räntekravet på totalt kapital.

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

NOTER (TSEK)

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

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

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

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.

Finansiella instrument och 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.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel och omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut, vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

Kreditrisk

Kreditrisk uppstår genom tillgodohavanden hos banker och finansinstitut. Den maximala kreditriskexponeringen utgörs av det bokförda värdet på de exponerade tillgångarna.

Endast banker och finansinstitut som av oberoende värderare fått lägst kreditrating "A" accepteras. Bolagets bankmedel finns hos Skandinaviska Enskilda Banken AB och Nordea AB som båda har kreditrating AA-. För att minimera kreditrisker görs löpande bedömning av partners kreditvärdighet.

Marknadsrisk

Eftersom Bolaget inte innehar några väsentliga räntebärande tillgångar annat än likvida medel på bank, är Bolagets intäkter och kassaflöde från den löpande verksamheten i allt väsentligt oberoende av förändringar i marknadsräntor. Bolagets kortfristiga placeringar medför dock marknadsrisk, prISRISK och viss ränterisk då tillgången påverkas av innehavets kursutveckling. Placeringar görs i diversifierade räntefonder med daglig likviditet samt låg riskprofil. Ett minimum av ränterisk eftersträvas.

REDOVISNINGSPRINCIPER MODERBOLAG

Årsredovisning har upprättats i enlighet med ÅRL och RFR 2.

Aktier i dotterbolag

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

Anteciperade utdelningar

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag

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

Aktieägartillskott

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

NOTER (TSEK)

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

Finansiella instrument och säkringsredovisning

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

NOT 2 - FÖRVALTNINGSAVGIFTER

Bolaget har ett uppdragsavtal med Coeli Asset Management AB som innehar AIFM-tillstånd. Avtalet innebär att Coeli Asset Management har rätt till en årlig förvaltningsavgift om 0,8 procent (exklusive moms) som fram till sista emissionens avslut beräknas på emitterad volym, och därefter på det totala fastighetsvärdet. Därtill tillkommer en AIF-avgift om 0,2 procent beräknat på emitterat belopp, som tillfaller AIF-förvaltaren Coeli Asset Management AB. Under 2019 uppgick förvaltningsavgiften till 250 tkr.

NOT 3 - ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

2018-10-02

2019-12-31

Koncernen

Driftskostnader	-11
Revision	-187
Konsultarvoden	-273
Börskostnader	-15
Styrelsearvode	-171
Övrigt	-1 009
Summa	-1 666

Moderbolaget

Revision	-182
Konsultarvoden	-253
Börskostnader	-15
Styrelsearvode	-171
Övrigt	-998
Summa	-1 619

NOT 5 - ERSÄTTNING TILL REVISORER

2018-10-02

2019-12-31

Koncernen

Revisionsuppdrag	-20
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-105
Skatterådgivning	-
Värderingstjänster	-
Övriga tjänster	-
Summa	-125

Moderbolaget

Revisionsuppdrag	-20
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-105
Skatterådgivning	-
Värderingstjänster	-
Övriga tjänster	-
Summa	-125

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

NOTER (TSEK)

NOT 5 - FINANSIELLA INTÄKTER	2018-10-02	2018-10-02
	2019-12-31	2019-12-31
	<i>Koncern</i>	<i>Moderbolag</i>
Ränteintäkter, koncernföretag	-	37
Ränteintäkter	-	-
Övriga finansiella intäkter	-	-
Summa	-	37

NOT 6 - FINANSIELLA KOSTNADER	2018-10-02	2018-10-02
	2019-12-31	2019-12-31
	<i>Koncern</i>	<i>Moderbolag</i>
Räntekostnader, koncernföretag	-	-
Räntekostnader till kreditinstitut	-	-
Övriga räntekostnader	-5	-5
Lånekostnader	-	-
Tomträttsavgäld	-	-
Övriga finansiella kostnader	-158	-160
Summa	-163	-165

NOT 7 - SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT / UPPSKJUTEN SKATTESKULD	2018-10-02	2018-10-02
	2019-12-31	2019-12-31
<i>Koncern</i>	<i>Koncern</i>	<i>Moderbolag</i>
Aktuell skatt	6	-
Aktuell skatt, hänförlig till tidigare år	-	-
Uppskjuten skatt, temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-28	-
Uppskjuten skatt, avseende aktiverade underskottsavdrag	334	334
Summa	312	334
Avstämning av redovisad skatt		
Resultat före skatt	-1 656	-1 649
Nominell skatt enligt gällande skattesats (21,4%)	354	353
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	-11	-11
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag samt tidigare ej aktiverade underskott	-	-
Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader	-28	-
Skatteeffekt, kvittning räntenetto	-	-5
Effekt av ändrad skattesats	-3	-3
Redovisad effektiv skatt	312	334
Uppskjuten skattefordran		
Avseende aktiverade underskottsavdrag	334	334
Avseende värdeförändring fastighet	-	-
Avseende obeskattade reserver	-121	-
Summa	213	334

Per balansdagen uppgår koncernens ackumulerade skattemässiga underskott till 1 641 TSEK.

NOT 8 - FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
Bolaget ingick den 15 november 2019 avtal om fondens första fastighetsförvärv genom köp av aktierna i Coeli Söderby AB, org.nr 556655-6212, som innefattar en fastighet Söderby 1:816 i Haninge i Södra Stockholm. Tillträde av fastigheten, genom tillträde av aktierna i det förvärvade bolaget, ägde rum den 14 november 2019.

NOTER (TSEK)

	2019-12-31
<i>Koncernen</i>	
Ingående balans	-
Förvärv	14 296
Värdeförändring	-108
Utgående balans	14 188

Då fastigheten förvärvades strax innan årsskiftet har överenskommet fastighetsvärde använts som marknadsvärde då ingen väsentlig förändring har skett gällande marknadsförutsättningar, vakanta ytor eller hyresavtal som skulle föranleda en värdejustering. Värdeförändringen ovan avser förvärvskostnader.

	2019-10-02	2019-12-31
<i>Koncernen</i>		
Hysesintäkter	132	
Driftskostnader	-11	
Driftnetto	121	

Se not 1 för värderingsmetodik och värderingsparametrar.

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

Känslighetsanalys

Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Bolagets bedömda löpande intjäningsförmåga per 31 december 2019 skulle en förändring om 5 procent av driftnettet uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 700 TSEK uppåt respektive nedåt. En förskjutning uppåt eller nedåt med 0,5 procentenheter av marknadens direktavkastningskrav skulle på motsvarande sätt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 1,1 MSEK uppåt och 1,3 MSEK nedåt.

Förändring i driftnetto och direktavkastningskrav - påverkan på verkligt värde, 2019

	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
-0,50%	509	891	1 273	1 655	2 036
-0,25%	-122	243	609	974	1 339
0,00%	-700	-350	-	350	700
0,25%	-1 232	-896	-560	-224	112
0,50%	-1 723	-1 400	-1 077	-754	-431

NOT 9 - AKTIER OCH ANDELAR I KONCERNFÖRETAG**2019-12-31**

<i>Moderbolaget</i>	
Ingående anskaffningsvärde	-
Investeringar	151
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	151
Ingående nedskrivningar	-
Årets nedskrivningar	-51
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-51
Bokfört värde	100

Dotterbolag	Org nr	Säte	Andel %	Antal aktier	Eget kapital	Bokfört värde
Coeli Beta I AB	559210-6495	Stockholm	100	50 000	50	50
Coeli Beta II AB	559210-6487	Stockholm	100	50 000	50	50
						100
Indirekt ägda bolag	Org nr	Säte	Andel %	Antal aktier		
Coeli Söderby AB	556655-6212	Stockholm	100	1 000		

NOTER (TSEK)

NOT 10 - FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

2019-12-31

Moderbolaget

Ingående anskaffningsvärde	-
Tillkommande poster	14 570
Avgående poster	-
Bokfört värde	14 570

NOT 11 - ÖVRIGA KORTFRISTIGA PLACERINGAR

2019-12-31

Moderbolaget och koncernen

Ingående anskaffningsvärde	-
Tillkommande poster	163 024
Avgående poster	-15 022
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	148 002

Ingående orealiserad värdeförändring	-
Periodens orealiserade värdeförändring	393
Utgående orealiserad värdeförändring	393

Bokfört värde	148 395
----------------------	----------------

Bokfört värde per fond	148 395
Coeli Likviditetsstrategi	148 395

NOT 12 - FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

2019-12-31

Koncernen

Förutbetald försäkring	13
Övriga förutbetalda kostnader	27
Summa	40

Moderbolaget

Förutbetald försäkring	13
Övriga förutbetalda kostnader	27
Summa	40

NOT 13 - LIKVIDA MEDEL

2019-12-31

Koncernen

Banktillgodohavanden	4 946
Summa	4 946

Moderbolaget

Banktillgodohavanden	4 621
Summa	4 621

NOT 14 - LEASINGAVTAL

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

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

Minimileaseavgifter som ska erhållas avseende förvaltningsfastigheter är enligt följande:

NOTER (TSEK)

Löper till och med:
2019-12-31

2020	742
2021	292
2022	-
2023	-
2024	-
2025 och senare	-

NOT 15 - EGET KAPITAL

Aktier och ägande Aktiekapitalet i bolaget uppgick per 31 december 2019 till 1 414 242 kr, fördelat enligt följande:

	Antal	Kvotvärde
Preferensaktier 1 (P1)	500 000 st	1 kr
Preferensaktier 2 (P2)	914 242 st	1 kr

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

Preferensaktier 2 (P2): Med undantag för utdelning till preferensaktier P1 skall innehavare av preferensaktier P2 genom utdelning eller när bolaget likvideras, med företräde framför innehavare av preferensaktier P1, ha rätt till ett belopp motsvarande vad som totalt har betalats för preferensaktier P2, uppräknat med fem (5) procent per år från den 1 januari 2019 till dess att full återbetalning skett av Preferensbelopp P2 genom utdelning eller i samband med att bolaget likvideras. För det fall utdelning till preferensaktier P2 sker med visst belopp under tiden fram till det att bolaget likvideras skall det belopp som ligger till grund för uppräkning med fem (5) procent minskas med motsvarande belopp från tidpunkten för utdelning. Efter ovanstående fördelning av tillgångarna skall innehavare av preferensaktier P1 ha rätt till ett belopp motsvarande vad som inbetalats för preferensaktier P1. Eventuella tillgångar därutöver skall fördelas med trettio (30) procent till innehavare av preferensaktie P1 och med sjuttio (70) procent till innehavare av preferensaktie P2.

Koncernen
Övrigt tillskjutet kapital

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

Moderbolaget
Fritt eget kapital

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

Överkursfond

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

Balanserade vinstmedel

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

INGÅENDE REDOVISAT AKTIEKAPITAL 2018-10-02
0

Händelse räkenskapsåret 2018/2019	Registrering bolagsverket	Antal P1 aktier	Antal P2 aktier	Aktiekapital SEK	Emission enligt prospekt
Nyemission P1 aktier	2018-10-02	50 000	-	50 000	Emission AB
Nyemission P1 aktier	2018-10-02	450 000	-	450 000	Emission publ. AB
Nyemission P2 aktier	2019-04-08	-	425 920	425 920	Emission 1
Nyemission P2 aktier	2019-07-12	-	248 300	248 300	Emission 2
Nyemission P2 aktier*	2020-02-28	-	240 022	240 022	Emission 3
UTGÅENDE REDOVISAT AKTIEKAPITAL 2019-12-31				1 414 242	

*Händelsen avser emission som pågick under 2019 men registrerades efter årsskiftet.

Rösträtter och aktiekapitalandelar

Aktieslag	Antal aktier	Röstetal	Totalt antal röster	Andel av röster	Kapitalandel
P1 aktier	500 000	10	5 000 000	85%	35%
P2 aktier	914 242	1	914 242	15%	65%
	1 414 242		5 914 242	100%	100%

NOTER (TSEK)

NOT 16 - UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2019-12-31

Koncernen

Upplupen emissionskostnad	489
Upplupna styrelsearvoden och revision	107
Förutbetalda hyresintäkter	39
Upplupna förvaltningsavgifter	250
Övrigt	77
Summa	962

Moderbolaget

Upplupen emissionskostnad	489
Upplupna styrelsearvoden och revision	90
Upplupna förvaltningsavgifter	250
Övrigt	3
Summa	832

NOT 17 - LIKVIDITETSRISK

Koncernen

Avtalsenliga löptider för finansiella skulder per 2018-12-31	Mindre än 6 månader	Mellan 6 och tolv månader	Mellan 1 och 5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde fordringar/ skulder
Finansiella skulder						
Leverantörsskulder	1 781	-	-	-	1 781	1 781
Summa finansiella skulder	1 781	-	-	-	1 781	1 781

NOT 18 - RESULTAT PER AKTIE

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

	2019-12-31
Koncernens resultat, kr	-1 343 267
P2 aktier	914 242
Resultat per aktie	-1,47

NOT 19 - NÄRSTÄENDETRANSAKTIONER

Det föreligger inga väsentliga avtalsrelationer eller transaktioner mellan bolaget och dess närstående förutom de förvaltnings- och administrationsavtal som bolaget har ingått med Coeli Asset Management AB. Avtalen innebär att Coeli Asset Management AB har rätt till en årlig förvaltningsavgift om 0,8 procent (exklusive moms) som fram till sista emissionens avslut beräknas på emitterad volym, och därefter på det totala fastighetsvärdet. Därtill erhåller Coeli Asset Management AB, i egenskap av AIF-förvaltare en administrationsavgift om 0,2% beräknat på emitterad volym. 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.

NOT 20 - SÄRSKILDA UPPLYSNINGAR FÖR ALTERNATIVA INVESTERINGSFONDER

Enligt lagen (2013:528) om förvaltare av alternativa investeringsfonder ska vissa upplysningar lämnas för alternativa investeringsfonder. De upplysningar som inte inkluderas i årsredovisningens övriga delar har bolaget kompletterat med i denna not.

Information om finansiell hävstång

Inom koncernen finns externa fastighetslån i underliggande fastighetsbolag. I moderbolaget Coeli Fastighet II AB som är den alternativa investeringsfonden finns inga externa lån eller andra tillgångar eller skulder som medför finansiell hävstång.

Information om ersättningar

Coeli Asset Management AB är Coeli Fastighet II AB:s AIF förvaltare. Ersättningar i denna not avser AIF förvaltarens ersättningar.

NOTER (TSEK)

Ersättning till särskilt reglerad personal 2019	Antal anställda	Fast (ex soc)	Rörligt (ex soc)	Total (ex soc)
Bolagets verkställande ledning	6	5 921	994	6 915
Kontrollfunktioner	2	1 594	-	1 594
Särskilt reglerad personal	22	12 834	1 480	14 314
Summa	30	20 349	2 474	22 823

NOT 21 - AVSTÄMNING AV NETTOKASSA

2019-12-31

Koncernen

Nedan analyseras nettokassan och förändringar för den presenterade perioden.

Likvida medel	4 946
Övriga kortfristiga placeringar - förfaller efter ett år	148 395
Nettokassa	153 341

	ÖVRIGA TILLGÅNGAR	SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		Summa
		Låneskulder som förfaller efter 1 år	Låneskulder som förfaller inom 1 år	
Nettokassa 2018-10-02	-	-	-	-
Kassaflöde	4 946	-	-	4 946
Övriga ej kassapåverkande poster	148 395	-	-	148 395
Nettokassa 2019-12-31	153 341	-	-	153 341

NOT 22 - PERSONALKOSTNADER

2018-10-02

2019-12-31

Koncernen och moderbolaget

Styrelsearvoden	-171
Lagstadgade sociala avgifter	-54
	-225

Styrelsearvode per ledamot

Styrelsearvode - Helena Liljedahl	-125
Styrelsearvode - Jan Nordström	-46
Lagstadgade sociala avgifter - Helena Liljedahl	-39
Lagstadgade sociala avgifter - Jan Nordström	-15
	-225

Ersättningar till ledande befattningshavare

Ersättningar och övriga förmåner 2019	Grundlön/ styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensions- kostnad	Aktierelaterade ersättningar	Övriga ersättningar	Summa
Styrelsens ordförande Helena Liljedahl	125	-	-	-	-	125
Styrelseledamot Jan Nordström	46	-	-	-	-	46
Styrelseledamot Mikael Larsson	-	-	-	-	-	0
Verkställande direktören	-	-	-	-	-	0
Ledande befattningshavare (1 person)	-	-	-	-	-	0
Summa	171	0	0	0	0	171

Bolagets verkställande direktör och ledande befattningshavare får sin grundlön från övriga bolag inom Coelikoncernen som inte ingår i Coeli Fastighet II-koncernen.

NOTER (TSEK)

NOT 23- FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV BOLAGETS RESULTAT

2019-12-31

Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel i SEK

fritt eget kapital	226 611 722
årets resultat	-1 343 267
	225 268 455
disponeras så att	
till ägare av P1-aktier utdelas	-
i ny räkning överföres	225 268 455

NOT 24 - VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Sedan den 31 december 2019 har följande väsentliga händelser för Bolaget inträffat:

- Den 21 februari avslutades den tredje emissionen i bolaget. 905 680 preferensaktier P2 tecknades vilket kommer att inbringa cirka 230 MSEK innan avdrag för emissionskostnader.
- Den 16 mars meddelade bolaget att man ingått avtal om förvärv av fastigheten Runö 7:145 i Åkersberga. Fastigheten har en uthyrningsbar area om 1 181 kvm samt 2 800 kvm mark. Fastigheten är fullt uthyrd och hyresintäkterna uppgår till cirka 1,4 MSEK årligen.
- Under perioden efter räkenskapsåret har utbrottet av COVID-19 kraftigt skakat världens länder och aktiemarknader och många av de större börsnoterade fastighetsbolagen i Sverige har fallit 30-45 %. Bedömningen är dock att det tar mycket längre tid innan prisnedgången återspeglas i underliggande enskilda fastighetsvärderingar. Förmodligen måste det gå så långt att hyresgäster börjar gå i konkurs innan stora slag på underliggande fastighetsvärden syns. Marknaden skulle också kunna justera upp avkastningskraven till följd av hög volatilitet på börserna och minskad riskaptit. Fram till publiceringen av denna rapport har Coelis Fastighetsteam inte kunnat notera några sådana tendenser i bolagets fastighetsportfölj.

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 2020-03-31

Helena Liljedahl
Ordförande

Henrik Arfvidsson
VD

Mikael Larsson
Styrelseledamot

Jan Nordström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-31
Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Leonard Daun
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Coeli Fastighet II AB (publ), org.nr 559173-7548

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Coeli Fastighet II AB (publ) för räkenskapsåret den 2 oktober 2018 till den 31 december 2019 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 12-14. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 8-34 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 2019 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 12-14. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt resultaträkningen och balansräkningen för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets och koncernens styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Revisionens inriktning och omfattning

Coeli Fastighet II AB:s verksamhet består i att med eget kapital tillsammans med upplånat kapital investera på den svenska fastighetsmarknaden. Den mest väsentliga balansposten utöver kortfristiga placeringar utgörs av förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

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

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om

enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överbägganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Särskilt betydelsefulla områden

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

Särskilt betydelsefullt område

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna utgör en stor andel av koncernens balansomsättning och deras bedömda värdeförändringar påverkar i hög grad koncernens resultat. Värdering av förvaltningsfastigheterna är till sin natur subjektiv och föremål för ledningens bedömningar. Bokfört värde på koncernens fastigheter uppgår till 14 mkr. Av bolagets årsredovisning not 1 framgår hur fastigheterna redovisats och värderats och vilka bedömningar bolaget gjort. Av not 8 framgår att förvärvet skett sent under året varför verkligt värde bedömts motsvaras av anskaffningsvärdet. Betydelsen av uppskattningar och bedömningar som ingår i att fastställa det verkliga värdet, tillsammans med det faktum att beloppen är betydande gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.

Vi har i vår revision bland annat tagit del av bolagets bedömningar. Vidare har vi utvärderat den värderingsmodell som koncernen använt. Vi har granskat de upplysningar som koncernen lämnar i sin årsredovisning kring förvaltningsfastigheterna. Värderingarna baseras på bedömningar och är till sin natur behäftade med en inneboende osäkerhet. Baserat på vår granskning är vår bedömning att de av bolaget använda antagandena ligger inom ett skäligt intervall. Vi har som resultat av vår granskning inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till revisionsutskottet.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-7. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Coeli Fastighet II AB (publ) för räkenskapsåret den 2 oktober 2018 till den 31 december 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- 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 bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 12-14 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

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

Stockholm den 31 mars 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Leonard Daun
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

Användande av nyckeltal ej definierade i IFRS.

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

Driftnetto

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

Direktavkastning

Koncernens anualiserade driftnetto dividerat med marknadsvärdet på fastigheterna i koncernen per den 31 december.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder, exkl. leasingskuld, i relation till fastigheternas bokförda värde vid årets utgång. Ger indikation på om fonden har en belåningsgrad som överensstämmer med prospektets riktlinjer.

Genomsnittlig ränta

Fastighetslånens genomsnittliga ränta per bokslutsdagen.

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen.

P1 aktier

Preferensaktier 1 avser de aktier som Bolagets huvudägare Coeli Private Equity Management II AB innehar i Bolaget.

P2 aktier

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 P2 aktier.

Nettoandelsvärde (NAV)

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

Nettokassa/nettoskuld

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

FINANSIELL KALENDER

Publicering av ekonomisk information

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

FINANSIELL KALENDER 2020

Datum	Aktivitet
2020-04-26	Årstämma
2020-08-31	Halvårsrapport 2019

Coeli

Box 3317, 103 66 Stockholm, Sveavägen 24-26
Tel: 08-506 223 00, Fax: 08-545 916 41, Org: 559173-7548, www.coeli.se