



Coeli | HOLDING AB
ÅRSREDOVISNING

FÖR RÄKENSKAPSÅRET
1 JANUARI 2020 – 31 DECEMBER 2020

Organisationsnummer 556790-3199

An aerial photograph of a coastal landscape during sunset. The sun is low on the horizon, casting a warm, golden glow over the water and the sky. The water is dark with a shimmering reflection of the sun. In the foreground, several dark, rocky islands or reefs are visible. The background shows a coastline with buildings and more land. The sky is filled with soft, golden clouds.

För dig som har
ambition med
ditt sparande.

Innehållsförteckning

Vårt erbjudande	4
Året som gått koncernen	8
2020 – ett år olikt något annat	10
Ord från ledningen	11
Mer värde för kapital och människa	13
Coeli Wealth Management	14
Coeli Asset Management	16
Våra fonder och diskretionära portföljer	18
Coeli Investment	20
Utvalda case under året	22
Vi har fokus på hållbart företagande	24
FINANSIELL REDOVISNING	25
Årsredovisning	26
Förvaltningsberättelse	26
Koncernresultaträkning	29
Koncernens rapport över totalresultat	29
Koncernens balansräkning	30
Moderbolagets resultaträkning	31
Moderbolagets balansräkning	32
Kassaflödesanalys koncernen	33
Kassaflödesanalys moderbolag	34
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	35
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	36
Noter	37
Underskrifter	62
Revisionsberättelse	63

Vi skapar möjligheter för våra kunder att placera sitt kapital, såsom de mest framgångsrika investerarna gör.

Coeli är ett hem för investeringsmöjligheter. Vi startade 1994 för att visa att det genom att utmana det traditionella, går att skapa investeringsmöjligheter som bidrar till mer värde för både kapital och människa.

Den framåtandan genomsyrar hela vår verksamhet. Vi är stolta över att själva kunna skapa produkter och tjänster som gör det möjligt för våra kunder att placera sitt kapital såsom de mest framgångsrika investerarna gör.

VÅRT ERBJUDANDE

FÖR HELHETSKUNDER HOS COELI

Förmögenhets-
rådgivning efter
kundens behov

Förvaltning i
världsklass

Unika
investerings-
möjligheter

En professionell
investeringsmodell

Nätverk
som berikar

Vårt erbjudande

För helhetskunder hos Coeli

FÖRMÖGENHETSÅDÄVNING EFTER KUNDENS BEHOV

För oss innebär förmögenhetsrådgivning att vi genom stort engagemang och aktiv rådgivning skapar betydande värden för våra kunder. Grunden är att bygga en gemensam finansiell plan som både innefattar nuläget och som får genomslag i generationer framåt.

EN PROFESSIONELL INVESTERINGSMODELL

De mest framgångsrika investerarna placerar sitt kapital i flera olika tillgångsslag för att på så sätt ha möjlighet till högre riskjusterad avkastning. Vi erbjuder en diversifierad portfölj till våra kunder. Vi anser att långsiktigt värde bäst skapas genom noggrant utvalda placeringar fördelade på aktier, räntor och alternativa investeringar såsom fastigheter, private equity och hedgefonder. Med olika målsättningar och tidshorisonter skapar vi en portfölj efter kundens unika behov.

FÖRVALTNING I VÄRLDSKLASS

Vår förvaltning är en viktig bas för att kunna erbjuda en stark portfölj till våra helhetskunder. Vår affärsmodell bygger på rekrytering av förvaltare i världsklass. Vår styrka är våra specialiserade, autonoma förvaltarteamsom alla har sin egen investeringsfilosofi samt skapar koncentrerade portföljer med tydliga ställningstaganden.


Vi vill att våra förvaltare ska ha möjlighet att ägna sin tid åt det som de brinner för, förvaltningen. Därför erbjuder vi våra förvaltare den fondadministration som behövs för att starta och förvalta en fond. Hos oss får duktiga förvaltare chansen att starta och förvalta sina egna fonder där de har mandat att fatta självständiga beslut.

UNIKA INVESTERINGSMÖJLIGHETER

Vi vet att några av de bästa investeringsmöjligheterna ofta är otillgängliga för den vanliga investeraren. Genom vår historik och vårt nätverk inom finansmarknaderna får vi tillgång till unika investeringsmöjligheter som vi kan erbjuda våra kunder, möjligheter som sällan öppnas upp för allmänheten. Vi erbjuder endast investeringsmöjligheter vi tror på och som vi själva vill investera i. För oss är det därför viktigt att dela både uppsida och risk tillsammans med våra kunder genom gemensamma investeringar.

NÄTVERK SOM BERIKAR

Vi ger våra kunder möjligheter att knyta kontakter och samverka i nätverk utifrån gemensamma intressen och affärsområden. Våra olika nätverk är en viktig del i vårt möjliggörande att både ta del av samt hitta nya unika investeringsmöjligheter.



Vi på Coeli jobbar ständigt för att förändra, förbättra samt skapa produkter och tjänster som bidrar till mer värde – för både kapital och människa.

Året som gått

Nyckeltal per den sista december 2020, för Koncernen

Förvaltad kapital*

29 miljarder kronor

AUM-tillväxt 46%

Omsättnings-
tillväxt jämfört
med tidigare år

72 %

Omsättning

325 miljoner kronor

Resultattillväxt

241 %

Resultat efter skatt

261 miljoner kronor



Rest kapital till unika investeringar

Storskogen Group AB: 450 miljoner kronor tecknat


Gladshem Fastigheter AB: 135 miljoner kronor tecknat

Coeli Europeiska möjligheter: 198 miljoner kronor tecknat

Coeli Fastighet II AB: 230 miljoner kronor tecknat**

*AUM inkluderar förvaltad kapital där Coeli är fondbolag.

**Total tecknad volym 400 miljoner kronor under perioden 2019-2020

A low-angle, upward-looking photograph of several modern skyscrapers. The buildings are arranged in a circular pattern, creating a strong sense of height and architectural scale. The sky is a pale, hazy blue, and the lighting is soft, suggesting either dawn or dusk. The grid-like patterns of the building facades are prominent.

Vi ser tillbaka på 2020
med stolthet över hur våra
medarbetare har hanterat den
nya verkligheten och samtidigt
genererat starka resultat.

2020 – ett år olikt något annat

En marknadssummering

År 2020 var ett makabert och mycket händelserikt år. Året dominerades av utbrottet av covid-19-pandemin, USA:s presidentval och omfamningen av Modern Monetary Theory bland västerländska politiker och centralbanker.

Den pandemiinducerade likviditetskrisen på börsen i slutet av februari ledde till kraftiga börsfall som varade i fyra veckor. Därefter agerade västvärldens centralbanker och politiker med historiskt stora stimulanser för att minska de katastrofala effekterna på världsekonomin som avstängningarna i samhället medförde. Resultatet blev att riskfyllda tillgångar vände kraftigt uppåt. Den positiva tonen på världens börser varade till slutet av sommaren.

Spridningen av viruset minskade under de varma sommarmånaderna, men när vädret blev kallare på det norra halvklotet ökade infektionens spridning igen och skapade oro på världens börser under september och oktober.

Bara några dagar efter det amerikanska presidentvalet, där Joe Biden vann över sittande president Donald Trump, ledde imponerande vaccinf framgångar till växande förhoppningar om en stark ekonomisk återhämtning 2021. Det genererade en andra våg av kraftiga aktiemarknadsuppgångar och flera av världens ledande aktiemarknader slutade året högre än nivåerna året 2020 inletts med. Av naturliga skäl fanns det ovanligt stora skillnader mellan länder och sektorer beroende på pandemins inverkan. Teknolog aktier gynnades generellt medan energi- och finansaktier missgynnades. Länder med låg statsskuld och konkurrenskraftiga globala exponeringsföretag i norra Europa presterade betydligt bättre börsmässigt och ekonomiskt än länder i södra Europa med hög statsskuld och som är starkt beroende av sektorer som drabbats hårt av pandemin, såsom turism.

Aktiv förvaltning hade ett ovanligt bra år i allmänhet, där aktiv förvaltning bidrog med mer avkastning jämfört med passiva alternativ som indexfonder och ETF:er. Företagsobligationsmarknaderna utvecklades i linje med aktiemarknaderna med ett kraftigt värdefall

följt av en imponerande återhämtning. Räntorna på statsobligationer sjönk under krisen med en mycket starkare återhämtning i USA än i Europa därefter.

Federal Reserv sänkte räntan under kriserna och dollarn försvagades under året. Den svenska kronan stärktes främst mot den amerikanska dollarn men även mot euron efter att ha försvagats kraftigt de senaste åren.

Sedan slutet av det andra kvartalet 2020 har vi kommunicerat en marknadssyn som bygger på att marknaderna underskattar kraften i den kommande återhämtningen och den synen består för det nya året 2021. Behovet att återgå till det normala för både hushåll och företag är stor, samtidigt som regeringar och centralbanker stimulerar som aldrig förr. Därför består vår rekommendation, som speglas i Coelis breda diskretionära mandat och blandfonder, att övervikta riskfyllda tillgångar som aktier i sin portfölj. De största riskerna till denna positiva syn är framförallt virusmutationer som vaccin inte biter på samt oro för överhettning med kraftigt stigande långräntor som skulle sätta avtryck på aktiemarknaden.



Erik Lundkvist

Chief Investment Officer Coeli

Ord från ledningen

”Vår affärsmodell står stark i turbulenta tider”

2020 har inneburit en ny tillvaro i vardagen. Det var i mars som Världshälsoorganisationen WHO deklarerade virus spridningen av covid-19 som en pandemi, vilket har inneburit en prövning för samhället i stort men även tvingat oss med många att ställa om vår verksamhet. Vi ser tillbaka på 2020 med stolthet över hur våra medarbetare har hanterat den nya verkligheten och samtidigt genererat starka resultat.

Nedan följer några av våra höjdpunkter från året.

Ett starkt år för våra fonder

2020 var ett år där aktiv förvaltning överpresterade passiv förvaltning, vilket visade sig tydligt i våra strategier. Vi överträffade våra jämförelseindex inom de flesta enskilda strategier såväl som inom de diskretionära mandaten.

Vi kunde också se styrkan med våra specialiserade förvaltarteam som alla har sin egen autonoma investeringsfilosofi. De kunde snabbt agera på de många marknadshändelserna under året, till deras och kundernas fördel.

Vår professionella investeringsmodell står stadigt även när det blåser

Vi förespråkar en långsiktig placeringsstrategi med fler tillgångsslag än endast aktier, som till exempel investeringar i private equity och fastigheter. När börsen svajade såg vi tydligt den positiva effekten av denna diversifiering.

Aktiv rådgivning har gett resultat

Det är i sådana här svåra tider som en rådgivarverksamhet verkligen sätts på prov. Nära dialog med kunden och hur väl kunskap och rekommendationer kan förmedlas är det som spelar roll. Vid börsnedgången i mars ansåg vi att det var värt att ta risk i marknaden, vilket vi själva gjorde och även starkt rekommenderade våra kunder. Detta skapade väldigt starka värden när aktiemarknaden snabbt återhämtade sig.

Vi hade mod att lansera nya produkter under turbulent börs

Produktutveckling med kunden i fokus är en viktig del i vår verksamhet. När börsen var som stökigast valde vi den 1 april 2020 att lansera Coeli Europeiska Möjligheter till våra kunder, en aktiefond som kom in i en marknad med goda möjligheter framför sig. **Under 2020 gick fonden upp 54%** (1 april 2020 – 31 december 2020). Ett år efter lanseringen var avkastningen 75% (1 april 2020 – 31 mars 2021).

1 miljard kronor investerade tillsammans med våra kunder i unika investeringsmöjligheter

De bästa investeringsmöjligheterna är ofta otillgängliga och ligger utanför den vanliga investeringssfären. Som en del av vårt kunderbjudande vill vi kunna utvidga vårt erbjudande om en professionell investeringsmodell till våra kunder. Under 2020 gjorde vi den största satsningen hittills på att hitta unika investeringsmöjligheter med god avkastningspotential. Årets satsning resulterade i att vi tillsammans med våra kunder investerade cirka 1 miljard kronor i olika unika investeringsmöjligheter.

Vi blickar framåt

Den pågående pandemin och hur långdragen den skulle komma att bli kom för oss alla som en chock. Det vi kan konstatera är att vår affärsmodell står stark även i turbulenta tider, vilket är något som vi verkligen fått bekräftat under ett år som 2020. Oavsett hur det nya normala ser ut känner vi oss trygga med att vår affärsmodell och våra medarbetare kommer fortsätta skapa mer värde – för både kapital och människa.



Pär Davidsson
VD Coeli Wealth Management



Lukas Lindkvist
VD Coeli Asset Management



Mikael Larsson
Grundare av Coeli

An aerial photograph of a forest. The trees are mostly dark green and grey, but many are highlighted with a warm, golden-yellow light, suggesting a sunset or sunrise. The lighting creates a strong contrast between the dark foliage and the bright highlights. The overall mood is serene and natural.

Ett hem för
investeringsmöjligheter.

Mer värde för kapital och människa

Vi nöjer oss inte med vad branschen har att erbjuda. Vi jobbar ständigt för att förändra, förbättra samt skapa produkter och tjänster som bidrar till mer värde – för både kapital och människa.

Våra medarbetare är vägen till att skapa starka värden för våra kunder. Tillsammans har vi skapat en entreprenöriell kultur som präglas av öppenhet, mod, kompetens och engagemang.

Coeli Wealth Management

VI SKAPAR STORA VÄRDEN
MED KUNDEN I FOKUS

Coeli Asset Management

VI SKAPAR FÖRVALTNING
I VÄRLDSKLASS

Genom våra två kärnverksamheter, Coeli Asset Management och Coeli Wealth Management, banar vi vägen för produkter och tjänster som på riktigt har kunden i fokus. Genom ett tredje verksamhetsområde, Coeli Investment, återinvesteras delar av koncernens överskott i unika investeringsmöjligheter eller i bolag som kompletterar Coelis verksamhet inom finansbranschen.



Coeli Wealth Management

Affärsområdet Wealth Management med vår rådgivning är kärnan i vår affär och vårt starkaste DNA.

Covid-19 har inneburit ett år av mycket oro kring hälsa, privatekonomi och arbete. Under dessa tider har vi kunnat addera extra stort värde till våra kunder genom att ge tydliga råd kring finansiella beslut. Vårt sätt att arbeta och vår nära dialog har visat sig extra värdefull under ett år som detta.

Med stor kompetens och högt engagemang hjälper vi förmögna privatpersoner, mindre företag, institutioner och stiftelser med mer än 5 miljoner kronor att bygga sin finansiella plan.

Vi ser varje kunds behov

Vi startade vår verksamhet för att vi tyckte att marknadens kunderbjudande inte var tillräckligt anpassat efter kunder med olika behov. Varje kund behöver individuellt anpassad rådgivning baserat på sina planer, mål, behov och sitt kapital. Med en professionell investeringsmodell som utgångspunkt, är vi flexibla med vilka verktyg vi använder för att hitta den bästa lösningen. Vi vill inte att våra kunder ska behöva anpassa sig efter färdiga kunderbjudanden. Vi anstränger oss för att skapa något extra.

Vi är inga ja-sägare, vi är rådgivare och ibland även avrådare

I alla marknadslägen ger vi tydliga kundanpassade rekommendationer och ställningstaganden. Vår

rådgivning är anpassad efter våra kunder och var de befinner sig i livet. Därför finns vi där och hjälper dem med allt som rör deras finansiella situation; från portföljförvaltning till skatte- och familjejuridik.

Vi hjälper våra kunder att ta välinformerade beslut

Våra kunder ska känna sig bekväma och införstådda med sina finansiella beslut. Därför ger vi dem möjlighet att utvidga sin kunskap och förståelse inom finans och ekonomi. Under 2020 ökade vi antalet digitala events inom olika investeringsområden och makroekonomiska händelser för att, trots pandemin, fortsätta bidra med kunskap.

Vi är bara ett sms bort

Vi vet att oförutsedda händelser kan uppstå när som helst. Det är då oerhört viktigt att känna att det finns tillgång till sin rådgivare. Vår nära kontakt med kunderna har varit extra viktigt under covid-19.

Vi investerar tillsammans med våra kunder

På Coeli tror vi på att investera tillsammans med våra kunder, vilket gör att vi har starka incitament att endast erbjuda de investeringar vi verkligen tror på. 2020 investerade vi cirka 1 miljard kronor tillsammans i unika investeringsmöjligheter.



”Vi är stolta över att vår vägledning och nära relation har adderat extra stort värde till våra kunder under året.”

Pär Davidsson

VD Coeli Wealth Management

2020 har både varit det märkligaste och mest krävande år vi varit med om, men samtidigt innebar det ett stort kliv i vår utveckling som vi arbetat hårt för under många år. Vi var tydliga i vår rekommendation till våra kunder att efter det kraftiga börsfallet i mars höja upp andelen aktier i portföljerna. Detta skapade starka värden när aktiemarknaden snabbt återhämtades.

Vi har även utvecklat området Unika Investeringsmöjligheter där vi erbjuder våra kunder investeringar i attraktiva case som annars är väldigt svårtillgängliga. Under året tog vi in cirka 1 miljard kronor, där kapitalanskaffningen till Storskogen stack ut med hög efterfrågan och stora volymer. Utvecklingen i aktien har efter det varit exceptionell. Vi kunde också erbjuda våra kunder en investering i en ny aktierelaterad fond - Coeli Europeiska Möjligheter. Fonden gick upp 54% under 2020 och 75% efter 1 år (2020-04-01 - 2021-03-31).

Operationellt innebar året en stor utmaning med tanke på att vår verksamhet bygger på personliga möten och relationsdriven rådgivning. Vi blev, precis som många med oss, tvungna att ställa om vår verksamhet till en digital miljö med kort varsel. Med facit i hand blev denna omställning väldigt lyckad där stor andel av kunderna tycker att den digitala alternativen med webinar och möten via Teams skapar en effektivare vardag och större tillgänglighet.

Vi är också stolta och glada över att 2020 haft det starkaste resultatet på vår kundundersökning någonsin, där kunderna framförallt rankade vårt engagemang och vår kunskap högt.

Slutligen kan vi konstatera att vi idag har ett starkt förvaltningserbjudande tillsammans med att vi bedriver en tydlig och aktiv rådgivning. När vi sätter ihop dessa parametrar med våra nära kund-relationer skapas stora värden både för kapital och människa.

Resultatet efter
finansiella poster ökade
från **-1,2 miljon** kronor
till **25,5 miljoner** kronor

Omsättningen ökade
från **77,5 miljoner**
kronor till **107,4**
miljoner kronor

Omsättningstillväxt
+38 %

AUM-tillväxt
+30 %



Coeli Asset Management

Affärsområdet Asset Management är navet för att skapa de produkter och investeringsmöjligheter som behövs för att kunna erbjuda investeringar i toppklass.

Alla våra fonder och investeringsmöjligheter är en del av paletten i ett värdeskapande helhetserbudande som vi erbjuder våra kunder i vår förmögenhetsrådgivning. Våra fonder har alla en egen strategi och inriktning, vilket gör att de passar fler än våra helhetskunder. Därför är många av våra fonder även tillgängliga att köpa på externa fondplattformar och vi vänder oss också direkt till svenska och internationella institutionella investerare med vissa av våra spetsiga strategier. Vi jobbar med tydliga ställningstaganden och skapar bara produkter som vi tror på långsiktigt.

Autonoma förvaltarteam med tydlig affärsidé

Vår styrka är våra specialiserade, autonoma förvaltar-team som alla har sin egen investeringsfilosofi samt skapar koncentrerade portföljer med tydliga ställningstaganden. Hos oss får duktiga förvaltare chansen att starta och förvalta sina egna fonder där de har mandat att fatta självständiga beslut. Vi vill att våra förvaltare ska ha möjlighet att ägna sin tid åt det som de brinner för, förvaltningen. Därför erbjuder vi den fondadministration som behövs för att starta och förvalta en fond.

Utöver en bra strategi anser vi att personerna bakom förvaltningen utgör en viktig faktor för att skapa en lyckad fond. Vi vänder oss till topprankade och dedikerade förvaltare som kan påvisa en stark historik,

har gjort en gedigen analys av marknaden och sett en möjlighet för sin strategi att ta marknadsandelar. De har förmågan och drivkraften att kunna genomföra och leverera resultat. Vi har idag 14 förvaltare och 5 analytiker som arbetar dedikerat med Coelis förvaltning.

Vi skapar unika investeringsmöjligheter

Som en del av Coelis kunderbudande vill vi kunna erbjuda unika investeringsmöjligheter som ofta är otillgängliga och ligger utanför den vanliga investeringsfären. Det är främst investeringar i onoterade bolag, private equity-strukturer samt fastigheter. Samtliga möjligheter erbjuder våra kunder en hög avkastningspotential, dessutom hjälper vi utvalda företag att ta nästa steg i sin utveckling och främjar entreprenörskap. Alla investeringsmöjligheter är noggrant utvärderade av Coeli och en extern advisory board.

Vi har arbetat med spännande investeringscase under många år och under 2020 utvecklade vi området under samlingsnamnet Unika Investeringsmöjligheter.



Lukas Lindkvist

VD Coeli Asset Management

”Vi ser möjligheter
och skapar vår egen
förvaltning”



2020 har visat styrkan i vår förvaltning. Med våra specialiserade förvaltarteamsom alla har sin egen autonoma investeringsfilosofi har de snabbt kunnat agera på marknadshändelser till deras och kundernas fördel.

När marknaderna föll i mitten av mars var det många som såg på det med en uppgivenhet och band sin tid tills uppgången började skymtas. Vi såg en sällan skådad möjlighet och tack vare närheten till våra förvaltarteams kunde vi agera snabbt och lansera, mitt i det stormiga marknadsläget, en ny aktiefond – Coeli Europeiska Möjligheter. Och tidpunkten kunde knappast vara bättre. **Förvaltaren Mikael Petersson hade den 31 december 2020 hunnit skapa över 54% i avkastning.** Ett år efter lanseringen (2020-04-01 – 2021-03-31) är avkastningen 75%.

2020 var även ett år där aktiv förvaltning överpresterade passiv förvaltning, vilket visade sig tydligt i samtliga av våra strategier. Vi överträffade våra jämförelseindex inom de flesta enskilda strategier såväl som inom de diskretionära mandaten.

Vi ser på 2021 med stor förväntan och tilltro över vad vi kan åstadkomma och vi hoppas vaccinationer kan leda till att samhället på nytt kan öppna upp. Vi kommer fortsätta ta fram och utveckla produkter som alltid sätter kundvärdet främst.

Resultatet efter finansiella poster ökade från 19,9 miljoner kronor till 98,6 miljoner kronor*

Omsättningen ökade från 182,4 miljoner kronor till 301,5 miljoner kronor*

Omsättningstillväxt*
+65 %

AUM-tillväxt
+45 %

* Dessa nyckeltal inkluderar inte koncerninterna elimineringsar

Våra fonder och diskretionära portföljer

Utveckling avser hela år 2020 om inget annat anges. Fonderna visar utvecklingen för andelsklassen R-SEK, avkastning skiljer sig från avkastningen i andra andelsklasser.

AKTIEFONDER



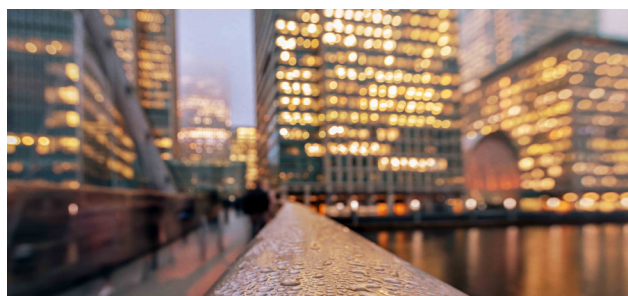
COELI GLOBAL SELEKTIV

14,8%
(jämförelseindex 2,2%)



COELI FRONTIER MARKETS

-14,3%
(jämförelseindex -10,9%)



COELI EUROPEISKA MÖJLIGHETER

54,5% 2020-04-01 - 2020-12-31
(fonden har inget jämförelseindex)

HEDGEFONDER



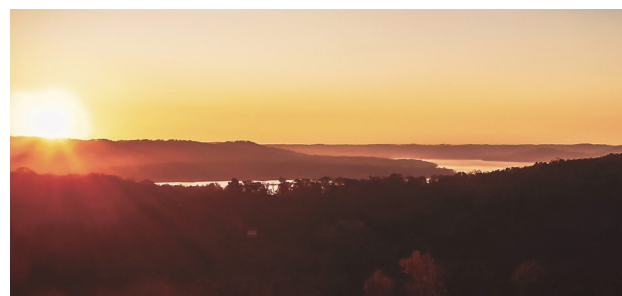
COELI ABSOLUTE EUROPEAN EQUITY

27,3%
(fonden har inget jämförelseindex)



COELI MULTI ASSET

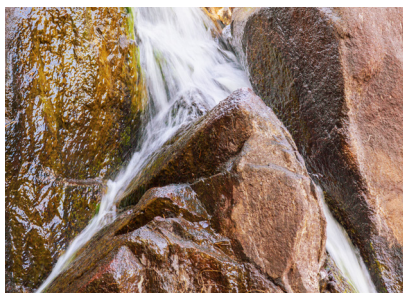
2,7%
(fonden har inget jämförelseindex)



COELI ENERGY TRANSITION

4,0%
(fonden har inget jämförelseindex)

RÄNTEFONDER



COELI LIKVIDITETSSTRATEGI

1,6%
(jämförelseindex -0,2%)

BLANDFONDER



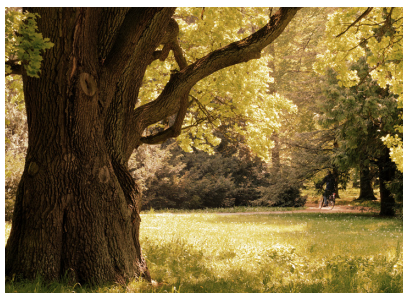
COELI BALANSERAD

11,6%
(fonden har inget jämförelseindex)



COELI POTENTIAL

10,7%
(fonden har inget jämförelseindex)



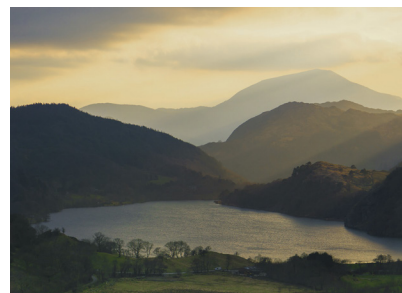
COELI NORDISK FÖRETAGSOBLIGATIONSFOND

0,0%
(fonden har inget jämförelseindex)



COELI MIX

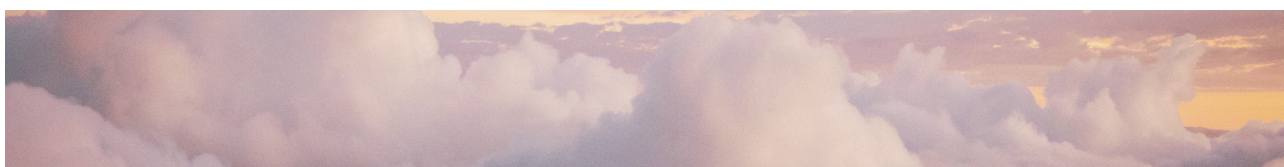
11,6%
(fonden har inget jämförelseindex)



COELI TOTAL

13,4% (andelsklass A)
(fonden har inget jämförelseindex)

DISKRETIONÄRA PORTFÖLJER



COELI AKTIV ALLOKERING TRYGGHET

7,9%
(jämförelseindex 0,9%)

COELI AKTIV ALLOKERING OFFENSIV

17,3%
(jämförelseindex 7,1%)

COELI AKTIV ALLOKERING TOTAL

13,2%
(jämförelseindex 4,1%)

COELI GLOBALA MÖJLIGHETER

31,9%
(jämförelseindex 2,2%)

COELI AKTIV ALLOKERING FOKUS

44,0% 2020-03-23 – 2020-12-31
(jämförelseindex 30,9%)

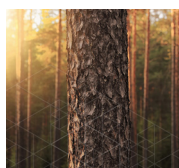
COELI SVENSKA AKTIER

16,4%
(jämförelseindex 14,8%)

FASTIGHET OCH PRIVATE EQUITY



COELI FASTIGHET I AB COELI FASTIGHET II AB



COELI PRIVATE EQUITY AB COELI PRIVATE EQUITY 2016 AB CNI NORDIC 5 AB

Coeli Investment

Genom affärsområdet Coeli Investment återinvesteras delar av koncernens överskott i unika investeringsmöjligheter eller i bolag som kompletterar Coelis verksamhet inom finansbranschen.

Unika investeringsmöjligheter

Genom affärsområdet Coeli Asset Management har vi skapat en process för att ta fram och hitta unika investeringsmöjligheter, främst inom onoterade bolag, private equity-strukturer och fastighetsstrukturer, som vi erbjuder våra kunder. Vi investerar tillsammans med våra kunder i dessa unika investeringsmöjligheter, då vi är övertygade om att gemensamma incitament gynnar framgångsrika investeringar.

Kompletterande verksamheter

Vi investerar i verksamheter där vi ser synergier med Coelis kärnverksamheter samt i bolag som kompletterar Coeli inom finansbranschen samt möjliggör en diversifiering av vår affär. Dessa bolag är starka på digitalisering och vi är med i omställningen till en mer digital finansbransch. Genom dessa bolag får vi även indirekt exponering mot andra kundsegment.

INVESTERINGAR I UNIKA INVESTERINGSMÖJLIGHETER

(Inte begränsat till år 2020)

- Coeli Private Equity AB
- Gladsheim Fastigheter AB
- Fastighets AB Orångsjö 2:7 (Fastigheter)

INVESTERINGAR I KOMPLETTERANDE VERKSAMHETER

(Inte begränsat till år 2020)

- Northmill Bank AB - Fintech
- SAVR - Fondplattform
- Pensionera Group AB
 - Placeringslösningar för pensionen

Pensionera Group AB

Hos Pensionera Group AB ("Pensionera") kan privatpersoner jämföra och byta till bättre placeringslösningar för sin pension. Med investeringen av bolaget och deras digitala erbjudande når vi fler personer utöver vår egen målgrupp. Vi tror väldigt mycket på den här satsningen, både utifrån en stark distributörskanal och utifrån ett utökat samarbete som kommer stärka både Coeli och Pensionera. Coeli äger 31% av Pensionera.

Pensionera har med hjälp av vår kapitalinjektion förvärvat rådgivningstjänsten Eterum och bolaget IKC Financial Group AB ("IKC") som förvaltar ett antal värdepappersfonder. I och med förvärvet flyttades fonderna till IKC Capital AB, ett värdepappersbolag i IKC-koncernen där Coeli Asset Management AB blev fondbolag för fonderna under hösten 2020. Coeli Asset Management AB levererar dessutom tjänster till IKC Capital AB inom risk, compliance, middle office/operations och vissa andra tjänster inom löpande förvaltning.

**Resultatet efter finansiella poster
ökade från 60,8 miljoner kronor
till 163,4 miljoner kronor***

* Dessa nyckeltal inkluderar inte koncerninterna eliminerings



Utvalda case under året

Unika investeringsmöjligheter

Storskogen Group

Rest kapital: 450 miljoner kronor

Storskogen Group är ett investmentbolag som förvärvar och utvecklar små och mellanstora bolag i framförallt Sverige. Bolag som är mycket lönsamma och har en stark position på sin marknad men där det av olika anledningar är dags för en ny ägare. Bolag som ofta ligger i mindre orter, långt bort från storstadens puls och med engagerade medarbetare som är dedikerade sitt arbete och sin byggd. Därav namnet Storskogen.



Gladshem Fastigheter

Rest kapital: 135 miljoner kronor

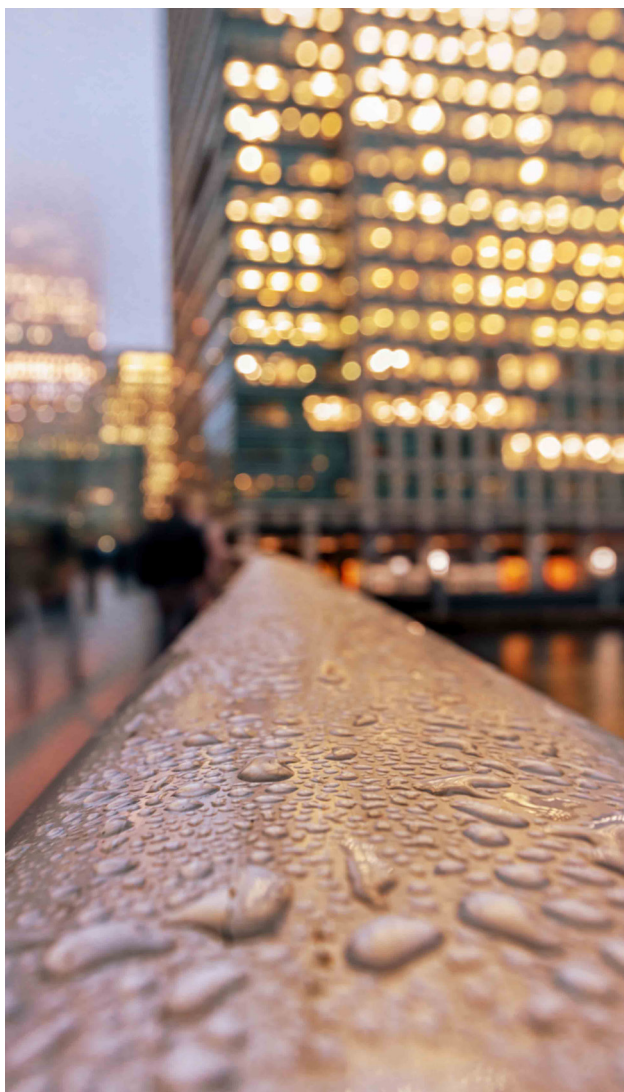
Gladshem Fastigheter AB är ett relativt nystartat, onoterat fastighetsbolag för hyresrätter med fokus på hög utdelning och stark värdetillväxt till sina investerare. Gladshem förvaltar och förädlar hyresbostäder i mellanstora svenska orter i tillväxtregioner med bra kommunikationer och i nära anslutning till universitet och regionhuvudstäder. Gladshem grundades under 2018 och målsättningen att notera bolaget inom en femårsperiod.

Coeli Europeiska möjligheter

Avkastning 2020:	54%
Rest kapital:	198 miljoner kronor

När marknaderna föll i mitten på mars var det många som såg på det med en uppgivenhet och band sin tid tills uppgången började skymtas. Vi såg en sällan skådad möjlighet, därför valde vi att mitt i det stormiga marknadsläget lansera en ny aktiefond – Coeli Europeiska Möjligheter. Och tidpunkten kunde knappast vara bättre.

Fonden är en koncentrerad aktiefond med 8-12 små och medelstora bolag i Europa med stor potential. Förvaltaren Mikael Petersson hade från 1 april 2020 till 31 december 2020 hunnit skapa över 54% i avkastning. Ett år efter lanseringen (2020-04-01 – 2021-03-31) är avkastningen 75%.



Coeli Fastighet II AB

Rest kapital:	230 miljoner kronor
----------------------	---------------------

I Sverige pågår idag en stor strukturell förändring med både en historiskt kraftig befolkningstillväxt och en omfattande urbanisering i framförallt stora och medelstora svenska städer. Vi vill att våra kunder ska få ta del av de möjligheter som uppstår i och med denna förändring.

Coeli köper utvecklingsfastigheter såsom industri- fastigheter och kommersiella fastigheter där hyres- intäkter bidrar till stabila kassaflöden.

Samtidigt finns det potential för ytterligare avkastning då fastigheterna har geografiska lägen som är attraktiva för bostadsutveckling. De fastigheter vi förvärvar är belägna i områden som har potential att utvecklas till trivsamma och trygga kvarter med bostäder, affärer och utomhusmiljöer. En utveckling som vi genom våra fastighetsinvesteringar är med och driver.



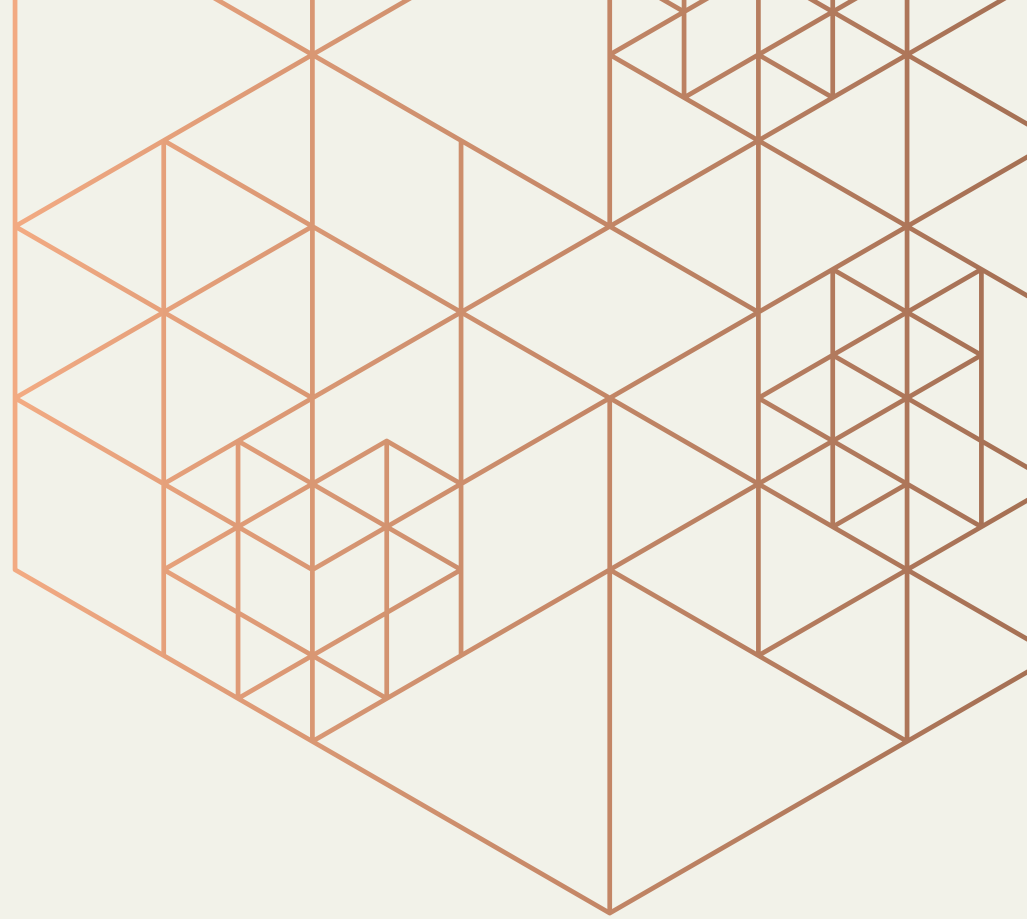
Coeli sätter hållbarhet i fokus



Sara Ellsäter
Hållbarhetsansvarig Coeli

För oss är det viktigt att ha en positiv inverkan på miljö och samhälle samtidigt som vi genererar stabil och konkurrenskraftig avkastning. Under 2020 har vi haft en fortsatt stark tillväxt i förvaltat kapital och det medför ett större ansvar för hur vi investerar. Vi har analyserat hållbarhetsfaktorer i våra investeringsprocesser under flera år, men för att driva och accelerera vårt hållbarhetsarbete framåt och med ett ökat hållbarhetsfokus i alla våra produkter och tjänster har vi i november 2020 anställt Sara Ellsäter som Hållbarhetsansvarig på Coeli.

Under 2020 och de kommande närmsta åren ligger fokus på finansbranschens nya regelverk EU Taxonomin. Enligt första etappen av EU Taxonomin, SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation), är alla Coelis fonder och diskretionära portföljer klassificerade som "ljusgröna" fonder, det vill säga att de främjar miljörelaterade och sociala egenskaper. Våra fonder och portföljer har enligt SFDR som mål att bidra till Parisavtalets klimatmål att minska CO₂-avtrycket över tid. Vi analyserar hållbarhetsdata inför alla våra investeringsbeslut, och vi mäter och analyserar våra portföljers koldioxidavtryck samt rapporterar på vår hemsida i linje med de nya reglerna inom EU Taxonomin. Läs gärna mer om hur vi arbetar med hållbarhet på vår hemsida.



Finansiell information

Årsredovisning

COELI HOLDING AB, ORG NR 556790-3199

Styrelsen för Coeli Holding AB får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor.

Förvaltningsberättelse

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Coeli är en finansiell företagsgrupp som rapporterar till Finansinspektionen (Coeli-grupp) I den konsoliderade situationen ingår förutom moderbolaget Coeli Holding AB, dotterbolag Coeli Asset Management AB, Coeli Private Equity Management AB, Coeli Private Equity Management II AB, Coeli Wealth Management AB, Coeli Shared Services AB, Coeli Real Estate AB, Coeli Asset Management S.A, Coeli European AB (51%) Coeli Frontier Markets AB (51%), och Coeli Global AB (51%).

Coelikoncernen är genom dotterbolag auktoriserad AIF-förvaltare och bedriver fondverksamhet och förvaltar värdepappers- och alternativa investeringsfonder samt utför diskretionär portföljförvaltning och lämnar investeringsrådgivning. Dessa alternativa investeringfonder har både fond i fond-strategi men även vissa direktinvesteringar i onoterade bolag som investeringsstrategi. Målgruppen är både semiprofessionella och icke-professionella investerare. Coeli bedriver även förmögenhetsrådgivning, depåverksamhet samt försäkringsförmedling genom dotterbolag. Koncernen bedriver även fastighetsförvaltning genom dotterbolag och direktinvesteringar i kommersiella fastigheter i utvecklingsområden med potential att utvecklas till bostäder.

Koncernen har genom dotterbolag bla. följande tillstånd:

- Huvudtillstånd (enligt lagen om förvaltare av alt. investeringsfonder)
- Sidotillstånd (enligt lagen om förvaltare av alt. investeringsfonder)
- Tillstånd enligt VpML
- Tillstånd till fondverksamhet (enligt lagen om värdepappersfonder)

MEDARBETARE

Vid utgången av 2020 hade Coeli sammanlagt 87 anställda. Coeli strävar efter att rekrytera kompetenta medarbetare samt skapa en bra arbetsmiljö och utvecklingsmöjligheter för sina anställda.

Spridningen av covid-19 under 2020 påverkade hela samhället. Coelis medarbetare har kunnat arbeta hemifrån sedan mars 2020, med full funktionalitet och utan avbrott i verksamheten. Koncernens outsourcade funktioner har också haft full funktionalitet.

FÖRVALTADE FONDER

Under perioden förvaltade Coeligruppen, i egenskap av auktoriserad förvaltare av alternativa investeringsfonder, Coeli Fastighet I AB (publ.), Coeli Fastighet II AB (publ.), Coeli Private Equity AB (publ.), CNI Nordic 5 AB (publ.), Coeli Investment Partners AB. Coeli Asset Management har även uppdragits att utföra portföljförvaltningen av de

alternativa investeringsfonderna Coeli Private Equity XI AB och Coeli Private Equity 2016 AB (publ). Coeli förvaltade, i egenskap av portföljförvaltare, följande fonder i Luxemburg; Coeli SICAV II - Absolute European Equity Fund, Coeli SICAV I - Frontier Markets Fund, Coeli SICAV I - Balanced, Coeli SICAV I - Nordic Corporate Bond, Coeli SICAV I - Coeli Global Select Fund, Coeli SICAV I - Mix, Coeli SICAV I - Potential, Coeli SICAV I - Likviditetstrategi, Coeli SICAV I - Multi Asset Fund och specialfonden Coeli SICAV I - Energy Transition Fund. Coeli förvaltade även fonden SEF-Coeli Total. Under året startade Coeli fonden Coeli SICAV II - European Opportunities. Dessa fonder förvaltas till ett värde om 15 092 (14 073) MSEK på uppdrag av MDO i Luxemburg.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

2020 kan sammanfattas som ytterligare ett väldigt starkt år för Coeli-gruppen med ökad omsättning och resultat jämfört med tidigare år. Tack vare en kombination av ökat intresse för våra produkter och tjänster, tillströmning av nya kunder, värdetillväxt och förvärv nådde Coeli-gruppen, liksom föregående år, historiska AUM och under året nådde 29 miljarder i förvaltad kapital.

Coeli Holding har under året gjort ett antal investeringar, bla investerat i Northmill Bank och Pensionera Group. I juli 2020 avslutades en kapitalanskaffningsrunda i fonden Coeli Investment Partners AB där nya investerare utfäste 95 MSEK till fonden. Fonden startade under 2019 och har en private equity-strategi och investerar främst i andra private equity-fonder.

I oktober 2020 övertog Coeli Asset Management AB rollen som AIF-förvaltare för fonderna Coeli Private Equity XI AB samt Coeli Private Equity 2016 AB från FCG Fonder AB. Coeli Asset Management AB hade dock redan innan bytet uppdrag från FCG att ansvara för portföljförvaltningen av fonderna. Coeli Asset Management tog även över förvaltningen av IKC- koncernens svenska värdepappersfonder i oktober. Bolaget är sedan dess fondbolag för de fonder som genom uppdragsavtal förvaltas av IKC Capital AB. Sedan oktober 2020 sköter Coeli Asset Management AB både AIF-förvaltning och portföljförvaltning av fonderna. Under året startade även Coeli fonden Coeli SICAV II - European Opportunities.

Andra höjdpunkter under halvåret är lyckade emissioner i våra Closed End- fonder. I mars 2020 avslutade Coeli Fastighet II sin tredje emission med ett teckningsbelopp på totalt 230,95 MSEK. Fonden har nu tagit in totalt 400 MSEK i nytt kapital under tre emissioner sedan starten 2019.

Förvaltningsberättelse

FEMÅRSÖVERSIKT

Koncernens ekonomiska utveckling i sammandrag.	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	325 699	189 407	183 670	168 137	120 144
Resultat efter finansiella poster	287 628	79 590	38 678	32 299	16 842
Balansomslutning	749 528	285 363	196 844	164 006	127 089
Antal anställda vid utgången av året	87	79	84	73	80
Soliditet*	54%	64%	63%	64%	60%
Avkastning på totalt kapital**	15%	2%	10%	6%	6%

* Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

** Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat före finansiella kostnader i förhållande till balansomslutningen.

EKONOMISKA KOMMENTARER (KONCERNEN)

Intäkter

Rörelseintäkter under året uppgick till 325 699 tkr (189 407 tkr), en ökning på 72% i relation till föregående år. Affärsområden Wealth Management samt Asset Management uppvisade en stark utveckling under året, i linje med högt inflöde av nya kunder och nytt förvaltad kapital.

Resultat

Resultat före skatt uppgick till en vinst om 282 168 tkr (79 997 tkr). Den ökade vinsten beror delvis på resultat från värdepappersinnehav, vilket omfattar innehav i Coeli Real Estate AB, vilket värderades till 78 029 tkr, innehav i Gladshiem AB, vilket värderades till 11 336 tkr samt innehav i Pensionera Group AB vilket värderades till 129 067 tkr. Koncernens resultat från värdepappersinnehav uppgick till 173 130 tkr (67 111 tkr). Förändringen i verkligt värde för dessa innehav som redovisas i resultaträkningen under resultat från övriga värdepappersinnehav uppgår till 113 194 tkr (80 571 tkr).

Likviditet

Koncernens likviditet uppgick till 57 909 tkr (35 064 tkr). Koncernen hade en outnyttjad checkkredit om 20 000 tkr per utgången av räkenskapsåret. Koncernen hade ett kortfristigt lån på 120 msek per balansdagen som amorterades i sin helhet i februari 2021.

Finansiell position

Koncernens goda lönsamhet samt en stark kapitalbas (kapitalrelation om 22,47%) medför en stark finansiell position.

EKONOMISKA KOMMENTARER (MODERBOLAGET)

Nettoomsättning i moderbolaget uppgick till 0 (0). Resultat från finansiella poster uppgick till 80 628 tkr (28 840 tkr). Bolaget har investerat i Pensionera Group AB till ett värde om 24 666 tkr under året. Likviditeten i några utav helägda koncernbolag hanteras centralt genom koncernens (moderbolagets) cashpool. Likviditeten inklusive outnyttjade checkkrediterna uppgick till 28 408 tkr (1 255 tkr).

FRAMTIDSUTSIKTER

Covid-19 har medfört stora förändringar för många i samhället. Utvecklingen av covid-19 har inneburit att vi har ställt om våra arbetssätt och infört en del förändringar. Vår affärsmodell har visat sig fungera bra under dessa förutsättningar. De allra flesta av våra verksamheter har inte påverkats av det förändrade marknadsläget och under året levererade vi ett starkt resultat i linje med våra förväntningar. De aktiviteter och förändringar vi genomförde under året har lett till förväntat resultat. Vi tror på fortsatt hög tillväxt och lönsamhet i framtiden tack vare våra repetitiva intäkter. Vaccinationsprogrammet rycker framåt och allt tyder på att världsekonomi kommer att återhämta sig snabbt.

RISK OCH KAPITALHANTERING

Koncernens affärsverksamhet innebär en exponering för marknads-, kredit-, likviditets- och operativa risker. Verksamheten kräver därför en tydlig organisation och ansvarsfördelning samt effektiva processer för respektive riskområde. För närmare beskrivning av koncernens risker se not 26.

För hanteringen och utvärderingen av de risker som bolagen dagligen utsätts för i dess verksamhet svarar ytterst styrelsen. Styrelsen ansvarar också för att de interna kontrollrutinerna och regelverken efterlevs.

Koncernen har en intern kapitalutvärdering som syftar till att tillse att samtliga bolag inom koncernen har tillräckligt eget kapital med hänsyn till de risker koncernen är utsatt för. Koncernens kapitaltäckningsanalys återfinns i not 27.

Förvaltningsberättelse

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Moderbolaget

Till bolagsstämans förfogande står följande vinstmedel (kr):

Balanserade vinstmedel	57 995 114
Årets resultat	82 377 986
Summa (kr)	140 373 100

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt nedan:

att till aktieägarna utdelas (2,37 kr / aktie)	30 000 000
i ny räkning överföres	110 373 100
Summa (kr)	140 373 100

Styrelsen yttrande över föreslagen utdelning

Styrelsen föreslår att bolagsstämman beslutar om utdelning om 2,37 sek per aktie vilket ger en total utdelning om 30 000 000 kr. Moderbolaget och koncernen har starkt resultat och god ställning, vilket framgår av den senaste resultat- och balansrapporten. Styrelsen bedömer att föreslagen utdelning har täckning i eget kapital och ligger inom ramen för bolagets utdelningspolicy. Koncernens soliditet uppgår per 31 december 2020 till 54% och efter föreslagen utdelning uppgår soliditeten till 50%. För moderbolaget uppgår soliditeten till 36%, respektive 28% efter utdelningen. Övriga kapitalrelationer samt likviditet kommer också efter föreslagen utdelning att vara betryggande i relation till den verksamhet koncernen bedriver. Coeli har inte påverkats av covid-19 och med koncernens affärsmodell med stor andel repetitiva intäkter så ser både utfallet för första kvartalet 2021 samt prognosen för resten av året bra ut. Coeli har under Q1 2021 gjort ett mycket bättre resultat än den ursprungliga budgeten och räknar med att göra ett positivt resultat för resten av året. Därmed anser styrelsen att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet, och bolagets respektive koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Den föreslagna värdeöverföringen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

Koncernresultaträkning (tkr)

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	Not 2, 26	325 699	189 407
Övriga rörelseintäkter		-	-
Summa rörelsens intäkter		325 699	189 407
Rörelsens kostnader			
Ersättning underentreprenörer		-23 893	-24 077
Övriga externa kostnader		-36 777	-33 218
Personalkostnader		-141 808	-109 124
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-10 639	-9 742
Nedskrivningar av immateriella anläggningstillgångar		-1 114	-8 478
Summa rörelsens kostnader		-214 231	-184 638
RÖRELSERESULTAT		111 468	4 768
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från övriga värdepappersinnehav	Not 5	173 130	67 111
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 484	1 500
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 871	-2 205
Anteciperad utdelning	Not 5	5 416	8 417
Summa resultat från finansiella investeringar		176 160	74 822
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		287 628	79 590
Koncernbidrag	Not 28	-5 460	407
RESULTAT FÖRE SKATT		282 168	79 997
Skatt på periodens resultat	Not 19	-20 908	-3 334
PERIODENS RESULTAT		261 260	76 664
Resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		225 541	62 782
Innehav utan bestämmande inflytande		35 719	13 882

Koncernens rapport över totalresultat (tkr)

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
PERIODENS RESULTAT		261 260	76 664
Övrigt totalresultat			
Poster som senare kan omklassificeras till resultaträkningen		-	-
Valutakursdifferenser		-	-
Summa totalresultat för året		261 260	76 664
<i>Hänförligt till</i>			
Moderföretagets aktieägare		225 541	62 782
Innehav utan bestämmande inflytande		35 719	13 882

Koncernens balansräkning (tkr)

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Not 6	333	555
Materiella anläggningstillgångar,nyttjanderätter	Not 7	29 589	35 998
Goodwill	Not 8	-	1 050
Immateriella tillgångar	Not 9	3 229	6 289
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10, 13	123 104	113 777
Andelar i intresseföretag	Not 11	129 067	-
Andra långfristiga fordringar	Not 12, 13	25 316	29 201
Uppskjuten skattefordran		8 528	9 900
Summa anläggningstillgångar		319 167	196 770

Omsättningstillgångar

Kundfordringar		6 880	3 169
Aktuella skattefordringar		11 448	2 275
Övriga kortfristiga fordringar	Not 18	345 321	39 544
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13, 14	8 803	8 541
Kassa och bank	Not 14, 16	57 909	35 064
Summa omsättningstillgångar		430 360	88 593

SUMMA TILLGÅNGAR

749 527

285 363

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital som kan hänföras till moderbolagets aktieägare

Aktiekapital		120	120
Balanserade vinstmedel		138 963	101 152
Årets resultat		225 541	62 782
		364 624	164 462

Balanserade vinstmedel hänförliga till innehav utan bestämmande inflytande

3 893

3 726

Årets resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande

35 719

13 882

Summa, innehav utan bestämmande inflytande

39 612

17 608

Summa Eget Kapital

404 235

181 663

Långfristiga skulder

Övriga avsättningar	Not 20	5 118	6 075
Uppskjutna skatteskulder	Not 19	441	698
Övriga långfristiga skulder	Not 14, 17	51 565	32 987
Summa långfristiga skulder		57 125	39 359

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	Not 14	2 144	755
Skatteskulder	Not 19	22 597	8 593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	75 108	39 121
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	68 318	15 472
Skulder till kreditinstitut	Not 17	120 000	-
Summa kortfristiga skulder		288 167	63 941

Summa skulder

345 291

103 700

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

749 527

285 363

Moderbolagets resultaträkning (tkr)

2020-12-31

2019-12-31

Rörelsens kostnader:

Övriga externa kostnader		-2 018	-1 210
Summa rörelsens kostnader		-2 018	-1 210

RÖRELSERESULTAT

-2 018

-1 210

Resultat från finansiella investeringar:

Resultat från övriga värdepappersinnehav	Not 5	481	108
Anteciperad utdelning	Not 5	82 245	29 474
Ränteutgifter och liknande resultatposter		918	469
Räntekostnader och liknande resultatposter		-998	-
Summa resultat från finansiella investeringar		82 646	30 050

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

80 628

28 840

Bokslutsdispositioner:

Koncernbidrag	Not 28	2 363	2 466
Summa bokslutsdispositioner		2 363	2 466

RESULTAT FÖRE SKATT

82 991

31 306

Skatt på periodens resultat

Not 19

-613

-23

PERIODENS RESULTAT

82 378

31 283

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Moderföretaget saknar övrigt totalresultat varför periodens resultat och totalresultat överensstämmer.

Moderbolagets balansräkning (tkr)

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag som konsolideras		98 413	81 563
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	9 687	12 206
Andelar i intresseföretag	Not 11	24 666	-
Andra långfristiga fordringar	Not 12	-	13 501
Uppskjuten skattefordran		5 542	6 056
Summa finansiella anläggningstillgångar		138 308	113 326

Summa anläggningstillgångar

138 308

113 326

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		122	124
Fordringar hos koncernföretag	Not 18	103 688	44 105
Övriga kortfristiga fordringar	Not 18	121 115	6 917
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	543	1 531
Summa kortfristiga fordringar		225 467	52 677

Kassa och bank

Not 14, 16

28 408

1 255

Summa omsättningstillgångar

253 875

53 932

SUMMA TILLGÅNGAR

392 183

167 258

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital (12 632 130 aktier med kvotvärde 0,0095 kr)		120	120
----------------------------------------------------------	--	-----	-----

Fritt eget kapital

Balanserade vinstmedel		57 995	51 712
Årets resultat		82 378	31 283
Summa eget kapital		140 493	83 115

Avsättningar

Uppskjutna skatter		122	23
Summa avsättningar		122	23

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder	Not 14, 17	18 000	2 879
Summa långfristiga skulder		18 000	2 879

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	Not 14	-	-
Skulder till koncernföretag	Not 14	112 437	80 549
Skulder till kreditinstitut	Not 21	120 000	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 130	665
Summa kortfristiga skulder		233 567	81 240

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

392 183

167 258

Kassaflödesanalys koncernen (tkr)

(indirekt metod)	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	111 468	4 768
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>		
Avskrivningar och nedskrivningar	11 753	8 586
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	7 972	7 374
Erhållen ränta	1 484	1 500
Erlagd ränta	-3 871	-2 205
Erhållna utdelningar	5 416	8 417
Betald skatt	-17 450	-845
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	116 773	27 595
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar	-332 594	-2 682
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	210 223	2 306
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 598	27 220
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-807	-390
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-	-21 423
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	49 915	17 446
Kassaflöde från investeringsverksamheten	49 108	-4 368
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	140 000	-
Amortering av skuld	-121 977	-
Utdelning till ägarna	-38 687	-19 682
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-20 664	-19 682
Periodens kassaflöde	22 846	3 170
Kassa samt utlåning till kreditinstitut, IB	35 063	31 893
Kassa samt utlåning till kreditinstitut, UB	57 909	35 063
	Not 14	

Kassaflödesanalys moderbolag (tkr)

(indirekt metod)

2020-12-31

2019-12-31

Den löpande verksamheten

Årets resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-2 018	-1 210
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>		
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	99	23
Erhållen ränta	1 384	814
Erlagd ränta	-998	-470
Erhållna utdelningar	14 245	29 474
Utdelning som inte likvidreglerats	68 000	-
Betald skatt	-613	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	80 099	28 608

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar	-172 668	-20 805
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	32 206	10 924
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-60 364	18 727

Investeringsverksamheten

Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-24 967	-31 658
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-24 967	-31 658

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	140 000	-
Amortering av lån	-4 879	-
Koncernbidrag / erhållen utdelning	-	2 466
Utdelning till ägarna	-25 000	-8 842
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	112 484	-6 377

Årets kassaflöde

Kassa samt utlåning till kreditinstitut, IB	1 255	20 563
Kassa samt utlåning till kreditinstitut, UB	28 408	1 255

Not 14

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital (tkr)

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omräknings- reserv	Balanserade vinstmedel	Eget kapital hänförligt till aktieägarna	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt Eget Kapital
KONCERNEN 2019							
Eget kapital vid årets ingång 2019	120	-	171	109 827	110 119	14 555	124 682
Årets resultat	-	-	-	62 782	62 782	13 882	76 664
Övrigt totalresultat:	-	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	-	-	-	62 782	62 782	13 882	76 664
Utdelning till ägarna	-	-	-	-8 842	-8 842	-10 831	-19 674
Eget kapital vid årets utgång 2019	120	-	171	163 767	164 059	17 604	181 663
KONCERNEN 2020							
Eget kapital vid årets ingång 2020	120	-	171	163 767	164 059	17 604	181 663
Årets resultat	-	-	-	225 541	225 541	35 719	261 260
Övrigt totalresultat:	-	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	-	-	-	225 541	225 541	35 719	261 260
Utdelning till ägarna	-	-	-	-25 000	-25 000	-13 687	-38 687
Eget kapital vid periodens utgång 2020	120	-	171	364 307	364 307	39 636	404 235

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital (tkr)

	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel	Eget kapital hänförligt till aktieägarna
MODERBOLAGET 2019			
Eget kapital vid årets ingång 2019	120	60 555	60 675
Årets resultat **	-	31 283	31 283
Utdelning till ägarna	-	-8 842	-8 842
Belopp vid årets utgång 2019	120	82 995	83 115

** Moderföretaget saknar övrigt totalresultat varför årets resultat och totalresultat överensstämmer.

MODERBOLAGET 2020			
Eget kapital vid årets ingång 2020	120	82 995	83 115
Årets resultat **	-	82 378	82 378
Utdelning till ägarna	-	-25 000	-25 000
Belopp vid periodens utgång 2020	120	140 373	140 493

** Moderföretaget saknar övrigt totalresultat varför årets resultat och totalresultat överensstämmer.

Noter (tkr)

NOT 1 - REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄN INFORMATION

Coeli Holding AB, med organisationsnummer 556790-3199 har sitt säte i Stockholm med adress Sveavägen 24-26.

Styrelsen för Coeli Holding AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020 genom godkännande för offentliggörande för stämma att godtas 4 juni 2021.

GRUND FÖR UPPRÄTTANDE AV FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB), sådana de antagits av EU. Vidare har tillämpliga tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU, Lag om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag (ÅRKL 1995:1559), Rådet för finansiell rapporterings rekommendation samt Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag (FFFS 2008:25) tillämpats. Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdesmetoden med undantag för de finansiella instrument som värderats till verkligt värde.

De finansiella rapporterna för koncernen och moderbolaget presenteras i tusental svenska kronor (tkr). Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor (SEK).

Moderbolagets tillämpade redovisningsprinciper framgår nedan under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Nya och omarbetade standarder

Det finns inga nya eller omarbetade standarder med ikraftträdande under räkenskapsåret 2020 som har haft någon effekt på koncernens redovisning.

Provisions- och avgiftsintäkter

Koncernen har provisionsintäkter från olika tjänster som tillhandahålls kunder. Hur provisionsintäkterna redovisas beror på i vilket syfte avgiften tas ut. Initiala kostnader för att få till stånd avtal redovisas i vissa fall som en tillgång och skrivs av om kostnaderna väntas kunna återvinnas.

Huvuddelen av intäkterna som klassificerats som "Provisionsintäkter" avser intäkter från avtal med kunder enligt IFRS 15. Avgiftsintäkter redovisas antingen när eller i takt med att åtaganden fullgörs. I provisionsintäkterna ingår förvaltningsintäkter från diskretionär förvaltning. I förvaltningsintäkterna ingår intäkter hänförliga till Bolagets förvaltningsuppdrag samt intäkter hänförliga till tjänster tillhandahållna till ett externt kapitalförvaltningsbolag. Förvaltningsintäkter intäktsredovisas i den period de intjänas.

Ersättning underentreprenörer

Kostnaderna avser provisioner till återförsäljare.

Leasing

När ett avtal ingås bedömer Koncernen om avtalet är, eller innehåller, ett leasingavtal. Ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överläter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Avtal kan innehålla både leasing- och icke-leasingkomponenter. Koncernen fördelar ersättningen enligt avtalet till varje komponent baserat på det fristående priset.

Leasingavtal där Koncernen är leasetagare

Koncernen leasar främst kontor och fordon. Koncernen redovisar en nyttjanderättstillgång och en leaseingskuld vid leasingavtalets inledningsdatum. Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket består av leaseingskuldens initiala värde med tillägg för leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet. Nyttjanderättstillgången skrivs av linjärt från inledningsdatumet till det tidigare av slutet av tillgångens nyttjandeperiod och leasingperiodens slut, vilket i normalfallet för Koncernen är leasingperiodens slut.

Leaseingskulden - som delas upp i långfristig och kortfristig del - värderas initialt till nuvärdet av återstående leasingavgifter under den bedömda leasingperioden. Leasingperioden utgörs av den ej uppsägbara perioden med tillägg för ytterligare perioder i avtalet om det vid inledningsdatumet bedöms som rimligt säkert att dessa kommer att nyttjas. Leasingavgifterna diskonteras i normalfallet med Koncernens marginella upplåningsränta, vilken utöver koncernens kreditrisk återspeglar respektive avtals leasingperiod, valuta och kvalitet på underliggande tillgång som tänkt säkerhet.

Leasingskulden omfattar nuvärdet av följande avgifter under bedöm leasingperiod:

* Fasta avgifter, inklusive till sin substans fasta avgifter

* Variabla leasingavgifter kopplade till index eller pris ("rate"), initialt värderade med hjälp av det index eller pris ("rate") som gällde vid inledningsdatumet

Skuldens värde ökas med räntekostnaden för respektive period och reduceras med leasingbetalningarna. Räntekostnaden beräknas som skuldens värde multiplicerat med diskonteringsräntan. Leasingskulden för Koncernens lokaler med hyra som indexuppräknas beräknas på den hyra som gäller vid respektive rapportperiods slut. Vid denna tidpunkt justeras skulden med motsvarande justering av nyttjanderättstillgångens redovisade värde. På motsvarande sätt justeras skuldens och tillgångens värde i samband med att ny bedömning sker av leasingperioden. Detta sker i samband med att sista uppsägningsdatumet inom tidigare ny bedömning leasingperiod för lokalhyresavtal har passerats alternativt då betydelsefulla händelser inträffar eller omständigheterna på ett betydande sätt förändras på ett sätt som är inom Koncernens kontroll och påverkar den gällande bedömningen av leasingperioden. För leasingavtal som har en leasingperiod på 12 månader eller mindre eller med en underliggande tillgång av lågt värde, understigande 50 KSEK redovisas inte någon nyttjanderättstillgång och leasingskulder. Leasingavgifter för dessa leasingavtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Skatter

Periodens skattekostnad/intäkt avser aktuell skatt samt förändring i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas. Värderingen prövas vid varje bokslutstillfälle och justeras vid behov.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Skattefordringar och skatteskulder redovisas netto i balansräkningen i de fall det finns en legal rätt att kvitta dessa.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

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

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. Kund- och lånefordran redovisas till det belopp som beräknas inflyta, dvs. efter avdrag för osäkra fordringar. Fordringar mot koncernbolag som ej konsolideras, kundfordringar samt inlåning till kreditinstitut värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Verkligt värde via resultaträkningen (Övrigt)

Finansiella tillgångar i denna kategori "Övrigt" är tillgångar som värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade över resultaträkningen. Till denna kategori hör bolagets långfristiga värdepappersinnehav samt kortfristiga placeringar. 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 långfristiga värdepappersinnehav och kortfristiga placeringar hänförs till denna kategori.

Onoterade innehav i fonder värderas till bolagets andel av det värde som fondadministratören framräknar av fondens sammanlagda innehav och uppdateras normalt kvartalsvis då ny värdering erhållits. Direkt ägda noterade innehav värderas till emissionskurs vilket uppdateras kvartalsvis.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapporten över finansiell ställning när bolaget blir part i instrumentets villkor. Förvärv och avyttringar av finansiella tillgångar redovisas således på affärsdagen som är den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Upplåning redovisas när transaktionen fullbordas, det vill säga på likviddagen. Värdepapper som är noterade värderas till aktuell noteringskurs med värdeförändringar redovisade över resultaträkningen.

Finansiella skulder

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde som inkluderar leverantörsskulder och skulder till kreditinstitut.

Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt värde. I övrigt har koncernen inga väsentliga finansiella skulder.

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla uppskattade framtida in- och utbetalningar under den förväntade räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteintäkter och räntekostnader inkluderar i förekommande fall periodiserade belopp av erhållna avgifter som medräknas i effektivräntan, transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungliga värdet av fordran/skulden och det belopp som regleras vid förfall. Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalningen fastställts.

KONCERNREDOVISNING

Konsolideringsprinciper

Dotterföretag är alla företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Coeli Holding klassificeras som ett investmentföretag enligt IFRS 10. Detta betyder att vissa dotterbolag inte konsolideras enligt IFRS 10.31-33. Dessa dotterbolag värderas till verkligt värde med värdeförändringar redovisade över resultatet enligt IFRS 9.

Utländsk valuta

Koncernens redovisningsvaluta är svenska kronor och de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste tusental. Transaktioner i utländsk valuta omräknas till genomsnittskurs i resultaträkningen. Balansposter i utländsk valuta omräknas till balansdagens kurs och de valutakursdifferenser som uppstår vid omräkning redovisas i resultaträkningen.

KOSTNADSREDOVISNING

Koncernens kostnader avser ersättning till underentreprenörer, administrativa kostnader, personalkostnader samt räntekostnader. Dessa kostnadsförs löpande för den period de avser.

Personalkostnader

Personalkostnader avser lön och tillhörande sociala avgifter, samt övriga personalkostnader så som semester. Lönekostnaderna redovisas i samband med intjänande. Här ingår också kostnader för avgiftsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken ett företag betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Företaget har därefter inga rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter relaterat till den anställdes intjänade pensioner. Koncernen innehar endast avgiftsbestämda pensionsåtaganden. Kostnaderna för de avgiftsbestämda pensionsplanerna redovisas i resultaträkningen i takt med att förmånerna intjänas, vilket normalt sammanfaller med tidpunkterna då pensionspremierna erläggs. Kostnaden för särskild löneskatt periodiseras i takt med att pensionskostnaderna uppstår.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Materiella anläggningstillgångar består av inventarier. Avskrivningar enligt plan utgår från tillgångarnas anskaffningsvärden och bedömd nyttjandeperiod. Inventarier skrivs av enligt plan på fem år. Den vinst eller förlust som uppstår vid avyttring eller utrangering av materiella anläggningstillgångar redovisas i resultaträkningen.

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella tillgångar avser goodwill, övriga immateriella tillgångar övertagna i samband med förvärv samt aktiverade utgifter för pågående IT-relaterade projekt. Goodwill nedskrivningsprövas årligen. De övriga förvärvsrelaterade immateriella tillgångarna skrivs av på 5 år.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en befintlig juridisk eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Koncernens avsättningar består av avsättning för partnerbonusdepåer samt pensionsutfästelser. Avsättningarna värderas till verkligt värde över resultaträkningen.

Avsättning till partnerbonusdepåer kostnadsförs under intjänandeperioden på sex år. Avsättningar marknadsvärderas löpande varvid de olika årens avsättningar kan komma att skilja sig storleksmässigt mellan åren.

KRITISKA BEDÖMNINGSAKTÖRER

Investmentföretag

Moderbolaget har bedömts utgöra ett investmentföretag. Dotterbolagen består dels av företag som erhåller medel från externa investerare och utvärderar avkastningen baserat på verkligt värde (Coeli Private Equity 2006 AB, Coeli Private Equity XI, Coeli Private Equity 2016, Coeli Fastighet I AB, Coeli Fastighet II AB, Coeli Holding Fastighet II AB samt Coeli Investment Partners AB) och dels av företag som utför förvaltning och stödtjänster till tredje part och till nämnda investerare. I dessa bolag investerar Coeli i regel 0,5 mkr i kapital per bolag och externa investerare skjuter till det övriga kapitalet vilket innebär att Coelis egen investering normalt uppgår till mellan 0,25 och 1,0% av kapitalet i respektive bolag. Coeli Asset Management AB, Coeli Private Equity Management AB, Coeli Private Equity Management II AB och övriga bolag i koncernen vilka konsolideras utför förvaltnings- och stödtjänster till dessa bolag och till sedvanliga investerings- och specialfonder.

Verkligt värde

Beträffande bedömningsfrågor vid värdering till verkligt värde se not 15. Upplysning om värdering till verkligt värde. Dotterbolag som inte konsolideras värderas till verkligt värde över resultaträkningen eftersom Coeli Holding klassificeras som ett investmentföretag enligt IFRS 10. De dotterbolag som inte konsolideras avser samtliga Private Equity bolagen, dotterbolag till Coeli Real Estate AB, Coeli Fastighet I AB, samt Coeli Fastighet II AB samt Coeli investment Partners AB. Onoterade andelar i PE-fonder värderas till PE-bolagens andel av det värde som fondadministratören framräknar av fondens sammanlagda innehav enligt den senaste erhållna värdering som erhållits från PE-fonden vid upprättandet av årsbokslutet. Om Bolaget bedömer att den av fondadministratören genomförda värderingen inte i tillräcklig grad har tagit hänsyn till faktorer som påverkar värdet på de underliggande innehaven görs en justering av värdet. Direkta innehav värderas baserade på branschens sedvanliga värderingsprinciper, EVCA (European Private Equity and Venture Capital Association). Förvaltningsfastigheter i Coeli Fastighet I AB och Coeli Fastighet II AB värderas till verkligt värde per balansdagen. Verkligt värde fastställs genom oberoende externa värderingar. Samtliga förvaltningsfastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, dvs att värdet baseras på en analys av varje fastighetsstatus och hyres- och marknadssituation i enlighet med IVSC internationella värderingsstandard, nionde upplagan och Samhällsbyggarnas etiska regler. Metoden är en avkastningsbaserad kassaflödesmetod som innebär att fastighetens framtida betalningsströmmar analyseras. Marknadsvärdet inkluderar till viss del en bedömning av värdet av en potentiell byggrätten på fastigheten. Denna innefattar det sannolika marknadsvärdet vid skapande av byggrätter för bostäder. Onoterade andelar i Coeli Holding AB samt Coeli Holding Fastighet I värderas till verkligt värde enligt den senaste fastställda emissionskursen.

Partnerbonus

Partnerbonusdepåerna marknadsvärderas löpande och marknadsvärderingsjusteringen redovisas i resultaträkningen. Coeli har motsvarande avsättning för partnerbonusdepåerna där avsättningen kostnadsförs under intjänandeperioden på sex år. Avsättningen marknadsvärderas löpande varvid de olika årens avsättningar kan komma att skilja sig storleksmässigt mellan åren. Detta medför att koncernen inte är exponerad i marknadsförändringen i och med att man har samma tillgångs- och skuldförändring.

Redovisning av uppskjutna skattefordringar

Coeli redovisar en uppskjuten skattefordran hänförlig till skattemässiga underskott inom koncernen med en obegränsad nyttjandeperiod. Möjligheten till att utnyttja de skattemässiga underskotten i framtiden är hänförlig till Coelis förmåga att redovisa skattemässiga vinster i framtiden. Bedömningen är att Coeli inom överskådlig framtid kommer att redovisa vinster som kan utnyttjas mot tidigare års underskott vilket därmed motiverar redovisningen av den uppskjutna skattefordran. Se Not 19.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning i enlighet med Årsredovisningslagen (ÅRL 1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer samt tillämpliga uttalanden. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS:er med undantag för IFRS 9 (finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde) och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Detta innebär att moderbolaget, med undantag för vad som anges nedan, har tillämpat samma redovisningsprinciper som koncernen.

Anteciperad utdelning

Anteciperad utdelning från dotterföretag redovisas i de fall formella beslut fattats i dotterföretagen eller där moderbolaget på annat sätt har full kontroll över beslutsprocessen innan moderbolaget publicerar sina finansiella rapporter.

Uppskjuten skatt relaterad till obeskattade reserver

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte i moderbolaget den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till obeskattade reserver. Dessa redovisas således med bruttobelopp i balansräkningen.

Moderbolagets funktionella- och redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

NOT 2 - NETTOOMSÄTTNING **2020** **2019****Koncernen**

Förvaltningsavgifter	274 707	154 121
Förmedlingsprovisioner	41 930	34 787
Övriga rörelseintäkter	9 064	499
	325 701	189 407

211 075 (97 155) tkr avser intäkter hänförliga från Luxemburg, 10 591 (11 079) från Abu Dhabi och 5 931 (9 468) tkr avser intäkter hänförliga från Kanada, resterade intäkter avser verksamhet i Sverige.

NOT 3 - PERSONAL **2020** **2019****Koncernen**

Medelantal anställda	87	79
(varav kvinnor)	26	29
Sverige	87	79
(varav kvinnor)	26	29
Luxemburg	-	-
(varav kvinnor)	-	-

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:

till styrelser och VD:ar

löner och ersättningar	11 364	17 003
pensionskostnader	263	804
övriga skattepliktiga förmåner	319	132
sociala kostnader	3 461	5 273
	15 407	23 212

till övriga anställda

löner och ersättningar	74 106	55 349
pensionskostnader	9 626	7 824
övriga skattepliktiga förmåner	1 912	114
sociala kostnader	17 602	17 440
	103 245	80 727

Totalt för hela koncernen**118 651** **103 939****Moderbolaget**

Moderbolaget har inte haft några anställda under året. Kostnaden för styrelsearvoden har uppgått till 75 tkr (exkl sociala avgifter)

NOT 4 - UPPLYSNING OM REVISORNS ARVODE**2020****2019**

Arvode till bolagens revisorer har under räkenskapsåret kostnadsförts med följande belopp:

Koncernen

Revisionsuppdrag	1 815	1 669
Revisionsverksamhet utöver uppdraget (PWC)	184	42
Skatterådgivning (PWC)	206	86
Övriga tjänster	383	49
Summa	2 589	1 846

Moderbolaget

	2020	2019
Revisionsuppdrag	317	303
Revisionsverksamhet utöver uppdraget (PWC)	-	-
Skatterådgivning (PWC)	7	-
Övriga tjänster	193	35
Summa	516	338

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag. Arvodet avser i sin helhet revisionsföretaget och inte till något bolag i revisionsnätverket.

NOT 5 - RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**2020****2019****Koncernen**

Utdelningar från ej konsoliderade bolag	5 416	8 417
Realisationsresultat vid försäljningar	9 543	4
Orealiserade värdeförändringar	163 587	67 756
Nedskrivningar	-	-650
Summa	178 546	75 527

Moderbolaget

Utdelningar	82 245	29 474
Realisationsresultat vid försäljningar	-	-
Orealiserade värdeförändringar	481	108
Nedskrivningar	-	-
Summa	82 726	29 582

NOT 6 - MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**2020****2019****Koncernen**

Ingående anskaffningsvärde	1 631	1 240
Inköp under perioden	-	390
Försäljningar och utrangeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 631	1 631

Ingående avskrivningar	-1 076	-926
Försäljningar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivningar	-221	-149
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 298	-1 076

Utgående planenligt restvärde**333****555**

NOT 7 - MATERIELLA ANLÄGNINGSTILLGÅNGAR, NYTTJANDERÄTT

Koncernen	Byggnader	Fordon	Total
Redovisat värde			
Ingående balans, 1 januari 2020	35 521	477	35 998
Avskrivningar	-6 773	-444	-7 217
Anskaffning under perioden	-	807	807
Utgående balans, 31 december 2020	28 748	841	29 589

Koncernens leasingavtal är de under vilka koncernen är leasetagare, tex avseende konstorslokaler och fordon.

Ett leasingavtal klassificeras av koncernen som ett standard-leasingavtal om avtalet estimeras till ett värde över 50 000 kr. Ett standardleasingavtal är således ett leasingavtal för vilket en tillgång, i form av en nyttjanderätt, och en motsvarande leasingkund redovisas vid leasingavtalets början, det vill säga när den underliggande tillgången är tillgänglig för användning. Koncernens leasingtillgångar, i form av nyttjanderätter, liksom långfristiga och kortfristiga leasingkulder presenteras som separata poster i koncernbalansräkningen. En nyttjanderätt skrivs normalt av linjärt över det kortare av tillgångens nyttjandeperiod och leasingperioden. Om det bedöms som rimligt säkert att äganderätten till den underliggande tillgången kommer att överföras vid utgången av leasingperioden skrivs dock tillgången av över nyttjandeperioden. Koncernen har valt att inte redovisa en leasingkund avseende korttidsleaseavtal (leasingavtal med en förväntad leasingtid på 12 månader eller kortare) och för leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde. Betalningar avseende sådana leasingavtal kostnadsförs linjärt. Dessutom är vissa variabla leasingavgifter inte tillåtna att redovisas som leasingkund varför dessa också kostnadsförs löpande. Avskrivning av nyttjanderätten påbörjas från inledningsdatumet. Per 31 december 2020 uppgick koncernens kortfristiga leasingåtaganden till 5 906 (6 492) tkr. Räntekostnaden (med en räntesats på 3%) uppgick till 1 311 tkr. Kassaflöde från den löpande verksamheten i koncernen har påverkats med 4 687 tkr. Tabellen nedan visar kostnader och intäkter hänförliga till leasingavtalen.

INTÄKTER OCH KOSTNADER FRÅN LEASINGAVTAL (IFRS 16)

Koncernen	2020	2019
Avskrivningar an nyttjanderätter	-7 217	-7 091
Återföring av leasingkostnader	7 922	7 654
Räntekostnader på leasingkulder	-1 311	-1 508
Resultat före skatt	-605	-945
Uppskjuten skatt	125	195
Resultat efter skatt	-481	-751

NOT 8 - GOODWILL

Koncernen	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	1 050	9 878
Inköp under perioden	-	-
Försäljningar och utrangeringar	-1 050	-350
Nedskrivning	-	-8 478
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	1 050
Ingående avskrivningar	-	-
Försäljningar och utrangeringar	-	-
Årets avskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-	-
Utgående planenligt restvärde	-	1 050

Vid årets ingång innefattade koncernens goodwill den goodwill som uppstått i samband med övertagandet av förvaltningsuppdraget för fonderna Capital Growth Strategy och Capital Preservation Strategy från AccuCap AB (1 750 tkr). Denna goodwillpost ingår i samma kassagenererande enhet som den övriga kapitalförvaltningsverksamheten och därmed utvärderas gemensamt med densamma.

Goodwill prövas minst årligen för nedskrivning. Prövningen sker genom att återvinningsvärdet, det vill säga det högsta av nyttjandevärde eller försäljningsvärde beräknas och om återvinningsvärdet är lägre än redovisat värde sker nedskrivning till återvinningsvärdet.

Vi har nu bedömt att ett nedskrivningsbehov har uppstått på grund av fonderna Capital Growth Strategy och Capital Preservation Strategy från som övertogs AccuCap AB är nedlagda sen en tid tillbaka och följaktligen att placerarna då lämnat den fond vilken förvaltningsavtalen ursprungligen avsåg. Därför har vi bedömt därför denna goodwill ska skrivas av i sin helhet.

NOT 9 - IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**2020****2019****Koncernen**

Ingående anskaffningsvärde	10 951	10 996
Inköp under perioden	-	136
Försäljningar och utrangeringar	-	-182
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 951	10 951
Ingående avskrivningar	-4 662	-2 693
Årets nedskrivningar	-910	-
Årets avskrivningar	-2 150	-1 969
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 722	-4 662
Utgående planenligt restvärde	3 229	6 289

Per 2020-12-31 innefattade koncernens immateriella tillgångar portföljförvaltningsavtalen och plattformavtalen övertagna i samband med förvärvet av Mobilis Kapital Förvaltning AB (6 732 tkr). Immateriella tillgångar inkluderade även aktiverade utgifter relaterade till pågående IT-projekt (3 112 tkr) och varumärke (378 tkr). Följande avskrivningstider på immateriella tillgångar gäller:

- förvärvsrelaterade immateriella tillgångar - 5 år,
- aktiverade utgifter i samband med IT-projekt - 5 år,
- aktiverade utgifter i samband med förvärv av varumärke - 3 år.

IT- projektet Limina (910 tkr) har skrivits ned i sin helhet i samband med att projektet lades ned under året.

NOT 10 - ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**2020****2019****Koncernen**

Ingående värde	113 776	42 001
Investeringar under perioden	18 252	21 423
Försäljningar under perioden	-31 069	-17 446
Förändring marknadsvärde	22 145	67 798
Utgående bokfört värde	123 104	113 776

Moderbolaget

Ingående värde	12 206	3 079
Investeringar under perioden	2 442	9 184
Försäljningar under perioden	-5 442	-
Övriga förändringar	481	-57
Utgående bokfört värde	9 687	12 206

Per 2020-12-31 innefattade koncernens långfristiga värdepappersinnehav investeringar i fonder i partnerbonusdepåer och depåer för ej utbetalda bonusar (15 004 tkr), innehav i PE-bolagen samt fastighetsfondbolagen i Coeli Private Equity Management AB och Coeli Private Equity Management II AB (2 548 tkr), innehav i fastighetsbolagen i Coeli Real Estate AB, vilket värderas till 55 830 tkr, innehav i SAVR samt Coeli Private Equity i Coeli Real Estate AB som värderas till 22 198 tkr, innehav i dotterföretag i Coeli Real Estate (6 500 tkr), innehav i Gladshiem AB vilket värderats till 11 357 tkr. Långfristiga värdepappersinnehav inkluderar även innehav i Coeli Holding AB:s depå (9 687 tkr).

Marknadsvärde aktier och andelar

PE bolagen, fastighetsbolagen samt övriga innehav i Coeli Real Estate AB värderas enligt nivå 3, onoterade innehav. Övriga innehav är värderade enligt nivå 1, noterade priser på en aktiv marknad

NOT 11 - ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

2020

2019

Koncernen

Ingående värde	-	-
Investeringar under perioden	24 666	-
Försäljningar under perioden	-	-
Förändring marknadsvärde	104 401	-
Utgående bokfört värde	129 067	-

Moderbolaget

Ingående värde	-	-
Investeringar under perioden	24 666	-
Försäljningar under perioden	-	-
Förändring marknadsvärde	-	-
Utgående bokfört värde	24 666	-

Per 2020-12-31 innefattade koncernens innehav i intresseföretag 31% av aktier i Pensionera Group AB. Innehavet har värderas enligt nivå 3, onoterade innehav.

NOT 12 - ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

2020

2019

Koncernen

Konvertibelt lån	-	13 501
Övriga fordringar	25 316	15 700
Övriga långfristiga fordringar vid årets utgång	25 316	29 201

Moderbolag

Konvertibelt lån	-	13 501
Övriga fordringar	-	-
Övriga långfristiga fordringar vid årets utgång	-	13 501

NOT 13 - FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

2020

2019

Koncernen

Upplupna fondintäkter	-	-
Upplupna provisionsintäkter	1 213	1 055
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 590	7 486
	8 803	8 541

Moderbolaget

Upplupna ränteintäkter	543	1 531
	543	1 531

NOT 14 - KLASSIFICERING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

KONCERNEN	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via resultaträkningen	Summa
Tillgångar 2020-12-31			
Kassa och bank	57 909	-	57 909
Aktier och andelar	25 132	227 480	252 612
Övriga tillgångar*	385 659	221	385 879
Summa finansiella tillgångar	468 700	227 700	696 400

Skulder 2020-12-31

Leverantörsskulder	2 144	-	2 144
Skulder till kreditinstitut	120 000	-	120 000
Övriga skulder och avsättningar*	171 455	28 654	200 109
Summa finansiella skulder	293 599	28 654	322 253

*I övriga tillgångar och skulder ingår koncerninterna transaktioner som inte konsolideras

	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via resultaträkningen	Summa
Tillgångar 2019-12-31			
Kassa och bank	35 063	-	35 063
Aktier och andelar	16 984	97 224	114 208
Övriga tillgångar*	51 259	28 765	80 024
Summa finansiella tillgångar	103 306	125 989	229 295

*Konvertibelt lån samt koncerninterna lån till bolag som inte konsolideras

Skulder 2019-12-31

Leverantörsskulder	755	-	755
Övriga skulder och avsättningar	54 594	-	54 594
Summa finansiella skulder	55 349	-	55 349

Verkligt värde överensstämmer med bokfört värde enligt ovan.

	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via resultaträkningen	Summa
MODERBOLAGET			
Tillgångar 2020-12-31			
Kassa och bank	28 408	-	28 408
Aktier och andelar	34 353	-	34 353
Fordringar hos koncernföretag	103 688	-	103 688
Övriga tillgångar	121 779	-	121 779
Summa finansiella tillgångar/skulder	288 227	-	288 228

Skulder 2020-12-31

Leverantörsskulder	-	-	-
Skulder till koncernföretag	112 437	-	112 437
Övriga skulder och avsättningar	139 130	-	139 130
Summa skulder	139 130	-	251 567

	Upplupet anskaffningsvärde	Verkligt värde via resultaträkningen	Summa
Tillgångar 2019-12-31			
Kassa och bank	1 255	-	1 255
Aktier och andelar	93 769	-	93 769
Övriga tillgångar	66 177	-	66 177
Summa finansiella tillgångar/skulder	161 202	-	161 202

Skulder 2019-12-31

Leverantörsskulder	27	-	27
Skulder till koncernföretag	80 549	-	80 549
Övriga skulder och avsättningar	665	-	665
Summa finansiella tillgångar/skulder	81 240	-	81 240

NOT 15 - UPPLYSNINGAR OM VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

Tillgångar 2020-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Private Equity och fastighetsfonderbolag	-	-	2 548
Coeli Real Estate, fastigheter	-	-	55 830
Coeli Real Estate, övriga investeringar	13 997	-	8 202
Kapitalförsäkring	221	-	-
Depå för ej utbetalda bonusar	4 898	-	-
Övriga värdepappersdepåer	20 214	-	-
Pensionera Group	-	-	129 067
Gladshem	-	-	11 356
Skulder 2020-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Partnerbonusdepå	-	-	-
Avsättningar för ej utbetald bonus	4 898	-	-
Förvävsrelaterad tilläggsköpeskilling	-	-	-
Tillgångar 2019-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Partnerbonusdepå	-	-	-
Private Equity och fastighetsfonderbolag	-	-	16 134
Coeli Real Estate	-	-	21 328
Ceoli Private Equity	50 262	-	-
Kapitalförsäkring	464	-	-
Depå för ej utbetalda bonusar	5 365	-	-
Konvertibelt lån	-	-	13 501
Övriga värdepappersdepåer	11 508	-	-
Skulder 2019-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Partnerbonusdepå	-	-	-
Avsättningar för ej utbetald bonus	5 365	-	-
Förvävsrelaterad tilläggsköpeskilling	-	-	-

Nivå 1 - Instrument med publicerade prisnoteringar på en aktiv marknad.

Nivå 2 - Värderingstekniker baserade på observerbara marknadsdata.

Nivå 3 - Värderingstekniker baserade på icke observerbara marknadsdata.

Under räkenskapsåret förekommer inga väsentliga förflyttningar mellan Nivå 1, 2 eller 3.

Värdering av "Private Equity bolag"

I Coeli Private Equity 2006 AB, Coeli Private Equity 2016 AB, Coeli Fastighet I AB och Coeli Fastighet II AB har Coeli en kapitalinsats om 0,5 mkr där investeringen utgörs av preferensaktier. Dessa aktier ger rätt till en löpande fast avkastning. De ger även rätt till en sk överavkastning innebärande att investerarna först ska ha tillbaka investerat kapital med en avtalad avkastningsränta vilken varierar från bolag till bolag. Den överskjutande avkastningen fördelas så att Coeli för Private Equity-fonderna erhåller 20%, och för Fastighetsfonderna erhåller 30%, av denna överskjutande ränta. Inget bolag har så svag avkastning att Coeli riskerar att förlora insatt kapital. Mot den bakgrunden motsvaras verkligt värde på Coelis investering av anskaffningsvärdet (aktuellt bokfört värde).

Verkligt värde på Private Equity-bolagens investeringar fastställs genom att onoterade andelar i fonder värderas till bolagens andel av det värde som fondadministratören framräknar av fondens sammanlagda innehav enligt den senaste erhållna värderingsrapporten som erhållits från PE-fonden vid upprättandet av bokslutet. Om Bolaget bedömer att den av fondadministratören genomförda värderingen inte i tillräcklig grad har tagit hänsyn till faktorer som påverkar värdet på de underliggande innehaven görs en justering av värdet. Verkligt värde för Fastighetsbolagen fastställs genom att externa värderingsutlåtande inhämtas för respektive fastighet och sammanställs i hel- och halvårsbokslut. På samma sätt som i värderingen av Private Equity-innehaven kan bolaget justera den externa värderingen om det bedöms att den genomförda värderingen inte i tillräcklig grad tagit hänsyn till faktorer som påverkar värdet i de underliggande fastigheterna.

Värdering av direktägda onoterade bolag

Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av värderingstekniker. Härvid används i så stor utsträckning som möjligt marknadsinformation då denna finns tillgänglig medan företagsspecifik information används i så liten utsträckning som möjligt. Samtliga investeringar i private equity-andelar har klassificerats i nivå 3 eftersom de ej har observerbara indata och eftersom de handlas sällan eller inte alls på en aktiv marknad.

När observerbara priser inte är tillgängliga för dessa värdepapper används en eller flera värderingstekniker, (t.ex. avkastningsmetoder eller inkomstbaserade metoder), eller en kombination av teknikerna, där tillräckliga och tillförlitliga uppgifter finns tillgängliga. Inom nivå 3 består användningen av marknadens tillvägagångssätt generellt använda resultatmultiplar av jämförbara bolag, medan användningen av inkomstbaserade tillvägagångssätt består i allmänhet av nuvärdet av beräknade framtida kassaflöden, justerade för likviditets-, kredit-, marknads- och/eller andra riskfaktorer. Antaganden, uppskattningar och bedömningar som används av Bolaget på grund av bristen på observerbara indata kan avsevärt påverka det verkliga värdet på aktierna och därmed Bolagets resultat.

Per bokslutsdagen har samtliga direktägda onoterade innehav kunnat värderas baserat på sena anskaffningar eller större externa emissioner, vilka genomförts på marknadsmässiga grunder, och således bedöms utgöra marknadsvärdet.

Värdering av Real Estate

Verkligt värde i Real Estate-verksamheten fastställs genom att respektive fastighetsbolags ägda fastigheter värderas till verkligt värde och med hänsyn till respektive bolags preferensaktiestruktur och därmed vinstfördelningsmodell. Verkligt värde fastställs genom oberoende externa värderingar. 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 i enlighet med IVSC internationella värderingsstandard, nionde upplagan och Samhällsbyggarnas etiska regler. Metoden är en avkastningsbaserad kassaflödesmetod som innebär att fastighetens framtida betalningsströmmar analyseras. Marknadsvärdet inkluderar till viss del en bedömning av värdet av en potentiell byggrätten på fastigheten. Denna innefattar det sannolika marknadsvärdet vid skapande av byggrätter för bostäder.

Partnerbonusdepå

Består av fondandelar för vilka kursättning sker dagligen.

Känslighetsanalys

Till följd av concernens diversifierade fond- och fastighetsportföljer skulle en kvalitativ analys av riskerna (pris och ränterisk) i till exempel en känslighetsanalys inte kunna tas fram utan oförsvarliga kostnader samt med en hög tillförlitlighet. Övriga innehav Innehav i Pensionera Group samt SAVR har värderats enligt de senaste fastställda emissionskurserna i respektive bolag.

NOT 16 - LÖPTIDSMÄSSIG INFORMATION

	Vid anfordran	Upp till 3 mån	3 mån till 1 år	1 år till 2 år	2 år till 5 år
2020-12-31					
Kundfordringar	-	6 880	-	-	-
Kassa och bank	57 909	-	-	-	-
Depå för ej utbetalda bonusar	-	1 633	-	1 633	1 633
Övriga värdepappersdepåer	-	440	9 666	-	-
Övriga långfristiga fordringar	-	-	500	-	-
Summa finansiella tillgångar	57 909	8 953	10 166	1 633	1 633
Leverantörsskulder	-	2 144	-	-	-
Aktieägarlån	-	-	-	-	28 434
Avsättning depå för ej utbetalda bonusar	-	1 633	-	1 633	1 633
Banklån	-	18 000	120 000	-	-
Summa finansiella skulder	-	21 776	120 000	1 633	30 066
2019-12-31					
Kundfordringar	-	1 363	-	-	-
Kassa och bank	35 064	-	-	-	-
Depå för ej utbetalda bonusar	-	1 788	-	1 788	1 788
Övriga värdepappersdepåer	-	432	7 185	-	-
Konvertibellån	-	-	-	-	13 501
Summa finansiella tillgångar	35 064	3 582	7 185	1 788	15 289
Leverantörsskulder	-	725	-	-	-
Aktieägarlån	-	-	-	-	18 454
Avsättning depå för ej utbetalda bonusar	-	1 788	-	1 788	1 788
Avsättning villkorad tilläggsköpeskilling	-	-	-	246	-
Summa finansiella skulder	-	2 513	-	2 034	20 242

De finansiella skuldernas bokförda värde bedöms vara detsamma som det verkliga värdet.

Bolaget har per 2020-12-31 en skuld till Nordea om 120 mkr som förfaller under räkenskapsår 2021. Denna skuld har lösts i sin helhet i början på 2021 genom en försäljning av CIP II Holding.

NOT 17 - AVSTÄMNING AV NETTOSKULD		2020	2019
Likvida medel		57 909	35 064
Kortfristiga placeringar*		39 329	67 599
Låneskulder - förfaller inom ett år (inklusive checkräkningskredit)		-120 000	-2 879
Låneskulder - förfaller efter ett år		-28 434	-18 454
Nettoskuld		-51 196	81 330
Likvida medel och kortfristiga placeringar		97 238	102 663
Bruttoskuld - bunden ränta		-28 434	-18 454
Bruttoskuld - rörlig ränta		-120 000	-2 879
Nettoskuld		-51 196	81 330

*Kortfristiga placeringar handlas på en aktiv marknad, och avser koncernens finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde via resultaträkningen.

NOT 18 - ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		2020	2019
Koncernen			
Utdelning fonder		2 457	13 086
Fordran förvaringsinstitut RBC i Luxemburg		147 345	16 615
Övriga kortfristiga fordringar*		195 519	22 929
Summa		345 321	52 630

*I övriga kortfristiga fordringar i koncernen ingår koncerninterna fordringar om totalt 181 328 (0) tkr som löper mot bolag som inte konsolideras.

Moderbolaget			
Fordran koncernbolag		103 688	44 105
Övriga kortfristiga fordringar*		121 115	6 917
Summa		224 802	51 022

NOT 19 - SKATT				
	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Aktiverade underskott	8 528	9 900	5 542	6 056
Uppskjuten skatteskuld				
Orealiserade värdeförändringar	441	698	122	23
KONCERNEN			2020	2019
<i>Aktuell skatt</i>				
Årets skattekostnad			-20 140	-7 704
Justering skatt hänförlig till tidigare år			152	-
Summa aktuell skatt			-19 988	-7 704
<i>Uppskjuten skatt</i>				
Uppskjuten skatteintäkt /kostnad avseende temporära skillnader			341	591
Uppskjuten skatteintäkt / kostnad i under året aktiverat underskott			-1 261	3 778
Summa uppskjuten skatt			-920	4 370
Totalt redovisad skattekostnad			-20 908	-3 334

* Som grund för aktiverade underskott ligger budget för kommande år som visar på positivt resultat i koncernen, förlustavdragen kan avräknas mot framtida vinster och uppgår till 36 762 tkr.

Avstämning effektiv skattesats - Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Resultat före skatt	282 168	79 997
<i>Resultat hänförlig till svensk beskattning</i>	282 168	79 997
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-60 384	-17 119
<u>Skatteeffekt avseende:</u>		
Ej avdragsgilla kostnader	-262	-2 709
Ej skattepliktiga intäkter	37 444	15 252
Intäkter som ska beskattas men som ej ingår i det redovisade resultatet	26	34
lanspråktaget inrullat underskott	2 500	272
Temporära skillnader	-231	635
Uppskjuten skatteintäkt / kostnad i under året aktiverat underskott	-	-24
Effekt av ändrade skattesatser	-	325
Kostnader som skall dras av men som ej ingår i det redovisade resultatet	-	-
Redovisad effektiv skatt	-20 908	-3 334

MODERBOLAGET

	2020	2019
<i>Aktuell skatt</i>		
Årets skattekostnad	-	-
Justering skatt hänförlig till tidigare år	-	-
Summa aktuell skatt	-	-
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Uppskjuten skatteintäkt avseende temporära skillnader	-99	-23
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskott	-514	-
Summa uppskjuten skatt	-613	-23
Totalt redovisad skattekostnad	-613	-23

Avstämning effektiv skattesats - moderbolag

Resultat före skatt	82 991	31 306
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	-17 760	-6 700
<u>Skatteeffekt avseende:</u>		
Ej avdragsgilla kostnader	-63	-3
Ej skattepliktiga intäkter	17 600	6 431
Underskott för vilken uppskjuten skattefordran ej redovisats	222	272
Redovisad effektiv skatt	-	-

NOT 20 - ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

	2020-12-31	2019-12-31
Koncernen		
Avsättning vid årets ingång	6 075	8 197
Årets avsättningar	216	-
Värdeförändring	-926	-26
Upplösningar	-246	-2 096
Avsättning vid årets utgång	5 119	6 075

Övriga avsättningar avser avsättning till partnerbonusdepåer, ej utbetalda bonusar, pensioner samt förvävsrelaterad tilläggsköpeskillning. Avsättningarna värderas till verkligt värde. Motsvarande tillgång på depåerna samt de förvärvade finansiella tillgångarna redovisas i Not 15.

NOT 21 – UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2020-12-31

2019-12-31

Koncernen

Upplupna semesterlöner inkl. sociala avgifter	9 876	9 166
Upplupna sociala avgifter december	1 815	1 764
Upplupen skuld, rabatt till Pensionsmyndigheten	50 195	7 710
Övriga poster	13 222	20 481
	75 108	39 121

Moderbolaget

Reserv styrelse- och revisionsarvode samt upplupna räntekostnader	1 130	665
	1 130	665

NOT 22 – PLACERINGAR I KONCERNFÖRETAG

Aktier och andelar i koncernföretag

Antal aktier

Bokfört värde

Bokfört värde

MODERBOLAGET**2020-12-31****'2019-12-31****Coeli Asset Management AB, 556608-7648 , Stockholm**

17 500

37 937

26 937

Kapitalandel: 100%

Coeli Private Equity Management AB, 556698-8225, Stockholm

100 000

100

100

Kapitalandel: 100%

Coeli Frontier Markets AB, 556930-8447, Stockholm

766

1 034

1 034

Kapitalandel: 51%

Coeli Asset Management S.A., B175733, Luxemburg

250 000

70

70

Kapitalandel: 100%

Coeli Wealth Management AB, 559008-1716, Stockholm

1 250 000

32 250

29 250

Kapitalandel: 100%

Coeli Private Equity Management II AB, 559031-2723, Stockholm

50 001

1 659

1 659

Kapitalandel: 100%

Coeli Shared Services AB, 559047-6312, Stockholm

1 000

100

100

Kapitalandel: 100%

Coeli Real Estate AB, 559064-7102, Stockholm

50 000

9 840

7 340

Kapitalandel: 100%

Coeli Global AB, 556683-5608, Stockholm

14 639

15 048

15 048

Kapitalandel: 51%

Coeli European AB **, 559128-4574, Stockholm

25 500

376

26

Kapitalandel: 51%

Summa aktier och andelar**98 413****81 563**

Förändring i aktier och andelar i koncernföretag	2020-12-31	2019-12-31
Ingående balans	81 563	58 923
Årets kapitaltillskott	16 850	22 640
Årets återförda kapitaltillskott	-	-
Årets anskaffningar	-	-
Årets nedskrivningar	-	-
Årets avyttringar	-	-
Utgående balans	98 413	81 563
Lån till koncernföretag		
Coeli Real Estate AB	20 342	18 454
Coeli Private Equity Management II AB	-	300
Utgående balans	20 342	18 754

NOT 23 - INDIREKTA INNEHAV

	Bokfört värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
Coeli Private Equity 2006 AB, 556698-8209	500	500
Kapitalandel : n/a **		
Coeli Private Equity 2016 AB, 559031-9249	500	500
Kapitalandel : n/a **		
CNI Nordic 5 AB, 559145-1801	185	185
Kapitalandel : n/a **		
Coeli Private Equity XI AB, 559031-2640	8	8
Kapitalandel : n/a **		
Coeli Fastighet I AB (publ), 559086-4392	500	500
Kapitalandel : n/a **		
Coeli Investment Partners AB	180	110
Kapitalandel : n/a		
Coeli Private Equity AB	60 630	5 079
Kapitalandel : n/a **		
Coeli Fastighet II AB, 559173-7548	500	500
Kapitalandel : n/a		
Teqt Intressenter AB, 559285-7212	175	-
Kapitalandel : n/a		
Coeli Fastighet I AB (publ), 559086-4392	126 209	126 209
Kapitalandel : n/a **		
Coeli Alfa II AB, 559187-6361	12 705	9 705
Kapitalandel : n/a **		
Jämtlänningen Holding AB, 559129-5505	94 832	94 832
Kapitalandel : n/a **		
Coeli Vagnhallen 15 AB, 556372-4961	115 336	115 336
Kapitalandel : n/a **		

Snättringe 31 AB, 559126-1762	8 934	8 934
Kapitalandel : n/a **		
Luktviolen Fastighets AB, 559126-1770	10 178	50
Kapitalandel : n/a **		
Långgatan Fastighets AB, 559131-6913	9 278	9 278
Kapitalandel : n/a **		
Fastighets AB Malmhuset, 556695-3328	76 597	76 597
Kapitalandel : n/a **		
Gillesvik Vagnhallen 15 AB, 556372-4961	50	-
Kapitalandel : n/a **		
Coeli Mandelblomman AB - 556645-9201	62 615	62 615
Kapitalandel : n/a **		
Coeli Gamlestaden AB - 556779-3871	72 940	72 940
Kapitalandel : n/a **		
STP Fastigheter AB, 556568-9568	50	-
Kapitalandel : n/a **		
Coeli Real Estate Fund I Holding AB, 559129-5513	94 950	94 950
Kapitalandel : n/a **		
Jämtlänningen Holding AB, 559129-5505	50	50
Kapitalandel : n/a **		
Coeli Vagnhallen 15 AB, 556372-4961	50	50
Kapitalandel : n/a **		
Snättringe 31 AB, 559126-1762	50	-
Kapitalandel : n/a **		
Luktviolen Fastighets AB, 559126-1770	10 178	10 178
Kapitalandel : n/a **		
Långgatan Fastighets AB, 559131-6913	50	9 278
Kapitalandel : n/a **		
Fastighets AB Malmhuset, 556695-3328	50	76 597
Kapitalandel : n/a **		
Coeli Holding Fastighet I AB, 559063-9117	250	250
Kapitalandel : n/a **		
Coeli Holding Fastighet II AB (publ), 559066-4636	4 000	4 000
Kapitalandel : n/a **		
Fastighets AB Orlångsjö 2:7, 559030-7475	39 191	39 191
Kapitalandel : n/a **		
Dr Westerlunds Gata 13 Fastighetsförvaltning AB, 559068-7918	20 206	17 071
Kapitalandel : n/a **		
Polgatan 7 Fastighetsbolag AB, 559092-6506	7 821	6 020
Kapitalandel : n/a **		

CIP II Holding AB, 559275-9624	25	-
Kapitalandel : n/a **		
Coeli Beta I AB, 559210-6495	50	50
Kapitalandel : n/a **		
Coeli Beta II AB, 559210-6487	50	50
Kapitalandel : n/a **		
Coeli Söderby AB, 556655-6212	50	50
Kapitalandel : n/a **		
Runö Hamn AB, 559150-8469	50	-
Kapitalandel : n/a **		
Viby Byggförvaltning AB, 556604-8715	50	-
Kapitalandel : n/a **		
Filtret Holding 5 AB, 559261-2880	50	-
Kapitalandel : n/a **		
Fastighetsbolaget Filtret 5 AB, 556862-9678	50	-
Kapitalandel : n/a **		
Kärrliljan Holding 1 AB, 559261-2872	50	-
Kapitalandel : n/a **		
Fastighetsbolaget Kärrliljan 1 AB, 556068-6460	50	-
Kapitalandel : n/a **		
Ektopsrandellen Holding AB, 559269-9747	50	-
Kapitalandel : n/a **		
Ektopsrandellen Fastighets AB, 556875-0151	50	-
Kapitalandel : n/a **		
Coeli Tyresö AB, 559261-3037	50	-
Kapitalandel : n/a **		

** Bolagen är stängda för nyteckning.

Coeli Private Equity 2006, 2016 samt XI AB

Ägaren av P1 aktierna i respektive Coeli Private Equity-bolag, innehar rätt till en årlig aktieutdelning om 1,35-2% på det totala inbetalade kapitalet i respektive bolag. Ägaren av P1 aktierna har även rätt till 20% av överavkastningen efter att P2 aktieägarna (investerarna) fått tillbaka inbetalat kapital uppräknat med en årlig procent varierande mellan 3-7% i de olika bolagen.

CNI Nordic 5 AB

Bolaget är ett dotterbolag till Coeli Private Equity Management II AB, 559031-2723

Coeli Holding Fastighet II AB (publ)

Preferensaktierna i Coeli Holding Fastighet II AB har företräde till utdelning och utskiftning vid likvidation upp till ett belopp motsvarande det kapital som investerats i Bolaget av preferensaktieinnehavarna. Därefter har Coeli Real Estate AB rätt att erhålla utdelning eller utskiftning i likvidation motsvarande det kapital som investerats i Bolaget av stamaktieinnehavarna. Vinstutdelning och utskiftning i likvidation därutöver ska fördelas lika mellan preferensaktier och stamaktier.

Coeli Fastighet I AB (publ)

Bolaget är ett dotterbolag till Coeli Private Equity Management II AB, 559031-2723. Coeli Private Equity Management II AB:s innehav 500 000 preferensaktier P1 vilket motsvarar ca 83% av rösterna och ca 33% av aktiekapitalet i Coeli Fastighet I AB. Bolaget äger genom Coeli Real Estate Fund I Holding AB, 559129-5513 och Coeli Alfa II AB, 559187-6361, dotterbolagen Coeli Vagnhallen AB, 556372-4961, som ägs genom det helägda dotterbolaget Jämtlänningen Holding AB, 559129-5505 och Luktviolen Fastighets AB, 559126-1770, Snätttringe 31 AB, 559126-1762, Långgatan Fastighets AB, 559131-6913, Fastighets AB Malmhuset, 556695-3328, Coeli Mandelblomman AB, 556645-9201, Fastighets AB Madelium, 559206-3761, Gillesvik Vagnhallen 15 AB, 556372-4961, STP Fastigheter AB, 556568-9568 och Coeli Gamlestaden AB, 556779-3871.

Coeli Private Equity Management II AB i egenskap av ägaren av P1 aktierna innehar rätten till en årlig aktieutdelning om 0,35% på det totala fastighetsvärdet under förvaltning i Coeli Fastighet I AB.

Bolagets preferensaktier P2 är noterade på den reglerade marknaden NGM Equity.

Coeli Fastighet II AB (publ)

Bolaget är ett dotterbolag till Coeli Private Equity Management II AB, 559031-2723. Coeli Private Equity Management II AB:s innehav 500 000 preferensaktier P1 vilket motsvarar ca 89% av rösterna och ca 44% av aktiekapitalet i Coeli Fastighet II AB. Bolaget äger genom Coeli Beta I AB, 559210-6495, och Coeli Beta II AB, 559210-6487, dotterbolagen Coeli Söderby AB, 556655-6212. Runö Hamn AB, 559150-8469, Viby Bygghärad AB, 556604-8715, Filtret Holding 5 AB, 559261-2880, Fastighetsbolaget Filtret 5 AB, 556862-9678, Kärrliljan Holding 1 AB, 559261-2872, Fastighetsbolaget Kärrliljan 1 AB, 556068-6460, Ektopsrondden Holding AB, 559269-9747, Ektopsrondden Fastighets AB, 556875-0151 och Coeli Tyresö AB, 559261-3037

NOT 24 - STYRELSELEDAMÖTER OCH ANDRA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2019-12-31
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Koncernen (inkl. dotterbolag)				
Styrelseledamöter	20	20	20	20
VD och andra ledande befattningshavare	5	5	5	5
Moderbolaget				
Styrelseledamöter	2	2	2	2
VD och andra ledande befattningshavare				

NOT 25 - NÄRSTÄENDE TRANSAKTIONER

VD och styrelse

Michael Edquist, ledamot i Coeli Global AB, Coeli Frontier Markets AB, Coeli European AB och Coeli Wealth Management AB, samt Mikael Smedeby, ordförande och ledamot i Coeli Holding AB, är partner på advokatfirman Lindahl KB. Bolaget tillhandahåller Coelikoncernen juridisk konsultation och har under året fakturerat arvoden uppgående ca 366 (1379) tkr. Christer Kinch, styrelseledamot i Coeli Asset Management AB har genom sitt bolag Inso i Sverige AB fakturerat konsultation om 335 (176) tkr under året. Christer har även tecknat 1200 aktier i en nyemission i Coeli Fastighet II AB. Leif Lindau, styrelseledamot i Coeli Wealth Management AB har tecknat 1000 aktier i en nyemission i Coeli Fastighet II AB. Stefan Renno, styrelseordförande i Coeli Asset Management har genom sitt bolag Quadra SARL i Luxemburg fakturerat arvode om 150 (0) tkr avseende rådgivning och konsultation för utfört arbete i dec 2020. Under året förvärvade Lukas Lindkvist, verkställande direktör i Coeli Asset Management 140 000 aktier av serie Stam II i Coeli Private Equity AB från Coeli Private Equity Management II AB till ett värde om 894 tkr. Jakob Petersson, styrelseledamot i ett antal fastighetsbolag i Coelikoncernen har under året tecknat en preferensaktie i Coeli Private Equity Management II AB till ett värde om 238 tkr.

Coeli Asset Management AB

Bolaget har sålt följande tjänster till andra bolag inom koncernen:

a) Försäljning av tjänster	2020
Administrativa tjänster Coeli Global AB	3 649
Administrativa tjänster Coeli Frontier Markets AB	4 800
Förvaltningsarvode Coeli Wealth Management AB	1 266
Summa	9 715

Följande transaktioner har skett under 2020 mellan bolaget och övriga bolag inom koncernen som ej konsolideras:

a) Försäljning av tjänster	2020
Förvaltningsarvode Coeli Fastighet I AB	5 319
Summa	5 319
b) Fordringar/skulder vid årets slut	2020
Fordran Coeli Fastighet I AB	1 187
Summa	1 187

Coeli Wealth Management AB

Bolaget har sålt följande tjänster till andra bolag inom koncernen:

a) Försäljning av tjänster	2020
Arvode för emission Coeli Fastighet II AB	2 259
Summa	2 259

Coeli Private Equity Management AB

Det föreligger inga väsentliga avtalsrelationer eller transaktioner mellan bolaget och dess närstående, med undantag för det förvaltningsavtal som bolaget ingått med Coeli Private Equity 2006 AB. Bolaget har inte lämnat lån, garantier eller borgensförbindelser till eller till förmån för styrelseledamöterna, ledande befattningshavare eller revisorerna i koncernen. Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna i bolaget har haft någon direkt eller indirekt delaktighet i affärstransaktioner som är eller var ovanlig till sin karaktär eller avseende på villkoren och som i något avseende kvarstår oreglerad eller oavslutad. Revisorerna har inte varit delaktiga i några affärstransaktioner enligt ovan.

Följande transaktioner har skett under 2020 mellan bolaget och övriga bolag inom koncernen som ej konsolideras:

b) Fordringar/skulder vid årets slut	2020
Skuld Coeli Private Equity 2006 AB	277
Skuld Coeli Private Equity AB	692
Summa	969

Fordringar och skulder ovan härrör från transaktioner avseende kortfristiga tillskott av likviditet till dotterbolagen. Bolaget har inte några säkerheter för dessa fordringar och skulder och inte gjort några reserveringar för osäkra fordringar på närstående.

Coeli Private Equity Management II AB

Bolaget har sålt följande tjänster till andra bolag inom koncernen:

a) Försäljning av tjänster	2020
Administration och drifttjänster Coeli Private Equity AB	3465
Etableringsarvode Coeli Investment Partners AB	1 500
Summa	4 965

Följande transaktioner har skett under 2020 mellan bolaget och övriga bolag inom koncernen som ej konsolideras:

b) Fordringar/skulder vid årets slut	2020
Fordran Coeli Fastighet I AB (publ)	1 733
Fordran Coeli Private Equity 2016 AB	665
Fordran Coeli Holding Fastighet I AB	60 630
Fordran Teqt Intressenter AB	50
Summa	63 078

Fordringar och skulder ovan härrör från transaktioner avseende anteciperad utdelning från fastighetsbolagen samt kortfristiga tillskott av likviditet till koncernbolag/intressebolag. Bolaget har inte några säkerheter för dessa fordringar och skulder och inte gjort några reserveringar för osäkra fordringar på närstående.

Coeli Real Estate AB

Det föreligger inga väsentliga avtalsrelationer eller transaktioner mellan bolaget och dess närstående. Bolaget har inte lämnat lån, garantier eller borgensförbindelser till eller till förmån för styrelseledamöterna, ledande befattningshavare eller revisorerna i koncernen. Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna i bolaget har haft någon direkt eller indirekt delaktighet i affärstransaktioner som är eller var ovanlig till sin karaktär eller avseende på villkoren och som i något avseende kvarstår oreglerad eller oavslutad. Revisorerna har inte varit delaktiga i några affärstransaktioner enligt ovan.

Följande transaktioner har skett under 2020 mellan bolaget och dess dotterbolag som ej konsolideras:

a) Fordringar/skulder vid årets slut	2020
Långfristig fordran Coeli Holding Fastighet I AB	14 800
Långfristig skuld Coeli Holding AB	18 414
Kortfristig skuld Coeli Holding Fastighet I AB	50
Kortfristig fordran Dr Westerlunds Gata 13 Fastighetsförvaltning AB	70
Kortfristig skuld Coeli Holding Fastighet II AB	6 750
Kortfristig fordran CIP II Holding AB	25 256
Summa	40 084

Fordringarna på Coeli Holding Fastighet I AB består av ett långfristigt lån och den upplupna räntan på lånet. Därtill har Coeli Real Estate AB även en kortfristig skuld till Coeli Holding Fastighet I AB avseende lämnat aktieägartillskott.

NOT 26 – GRUPPENS TILLSTÅNDSPLIKTIGA BOLAGS RISKER

I de enskilda bolagen uppstår olika risker utifrån den verksamhet som bedrivs. Coeli delar in sina risker i Kreditrisker, Likviditetsrisker, Marknadsrisker och Operativa risker. Hur de olika riskslagen definieras i de olika bolagen utgår ifrån det enskilda bolagets verksamhet. De tillståndspliktiga bolagen i Coeli-gruppen (Coeli Asset Management AB, Coeli Wealth Management AB, Coeli Frontier Markets AB samt Coeli Global AB) har regulatoriska krav på riskhantering. Hur riskhanteringen är strukturerad är beroende av det enskilda bolagets verksamhet och tillstånd.

Gemensamt för samtliga tillståndspliktiga bolag i gruppen är att riskhanteringen grundar sig på principen om tre försvarslinjer. Verksamhetens riskhantering sker i bolagens operativa enheter, den första försvarslinjen. Ansvaret ligger på affärsverksamheten som äger riskerna och därmed ansvaret för hanteringen av dem. Varje enskild anställd är ansvarig för hanteringen av risken i det egna arbetet. Styrelsen i respektive bolag är ytterst ansvarig för att bolaget har en fullgod riskhantering.

Den oberoende riskhanteringsfunktionen är en kontrollfunktion som utgör bolagens andra försvarslinje, denna funktion övervakar och kontrollerar riskhanteringen i bolagens verksamhet.

Den tredje försvarslinjen är bolagens internrevision. Internrevisorerna har utsetts av bolagens styrelse och är oberoende från affärsverksamheten. Internrevisionens uppdrag är att oberoende granska riskhanteringen i bolagens första och andra försvarslinje.

Respektive tillståndspliktigt bolag i gruppen har fastställt ett ramverk för riskhantering som är anpassat efter bolagets specifika verksamhet och tillstånd. Gemensamt är att implementera effektiva förfaranden för att identifiera, mäta, övervaka och hantera de risker som bolaget exponeras mot. Bolagens system för riskhantering återfinns i respektive bolags interna regler för riskhantering samt övriga interna regelverk där rutiner och förfaranden för riskhantering återfinns. Det interna regelverket ses över och fastställs minst årligen.

Gruppen gör minst en gång årligen en intern kapital- och likviditetsutvärderingsprocess (IKLU) för att bedöma det totala kapitalbehovet både på lång och kort sikt samt för att säkerställa storleken av kapitalbasen. Utvärderingen identifierar och kvantifierar kapitalbehovet i förhållande till de risker gruppen är exponerad för. För risker utöver de regler som finns för pelare 1 görs det avsättning för i pelare 2. Utöver krav för pelare 1 och 2 har gruppen även krav att sätta av kapital för kapitalkonserveringsbuffert.

Kapitaltäckning

Coeli Holding AB är moderbolag i den konsoliderade situationen (Gruppen), som har kapitaltäckningskrav. Gruppen i Coeli-koncernen (Coeli) utgörs av Coeli Holding AB, Coeli Asset Management AB, Coeli Wealth Management AB, Coeli Frontier Markets AB, Coeli Private Equity Management AB, Coeli Private Equity Management II AB, Coeli Shared Service AB, Coeli Global AB, Coeli European AB och Coeli SA Lux. Coeli Asset Management AB har tillstånd som AIF-förvaltare. Coeli Wealth Management AB, Coeli Frontier Markets AB och Coeli Global AB har tillstånd som värdepappersbolag.

Pelare I - Grundläggande kapitalkrav

Gruppen använder sig av den alternativa metoden fasta omkostnader, som innebär att 25% av fasta omkostnader utgör kapitalkravet. Avseende buffertar omfattas gruppen av kapitalkonserveringsbuffert. Minsta kapitalbehov blir därmed 10,5% av riskvägt belopp.

Kreditrisker - Coeli använder schablonmetoden för beräkning av kreditrisker.

Marknadsrisker - Coeli använder basmetoden för beräkning av marknadsrisk.

Operativa risker - Coeli använder den alternativa metoden enligt ovan, vilket innebär att 25 % av fasta omkostnader utgör kapitalkravet.

Regelverket ställer krav på att Gruppen ska ha en tillfredsställande hantering och bedömning av risker. Gruppen ska se till att deras sammantagna risker inte medför att förmågan att fullgöra deras förpliktelser äventyras. För att uppfylla detta krav ska Gruppen upprätthålla processer och metoder som gör det möjligt att fortlöpande värdera och upprätthålla ett kapital som till belopp, slag och fördelning är tillräckligt för att täcka arten och nivån på de risker som de är eller kan komma att bli exponerade för. Processen kallas intern kapitalutvärdering (IKU). Alla väsentliga risker ska identifieras, mätas och rapporteras i IKU, inklusive risker som inte hanteras under Pelare 1. Detta innebär att Gruppen förväntas hålla en större kapitalbas än den miniminivå som Pelare 1 specificerar. Inom ramen för den interna kapitalutvärderingen görs en djupgående analys av alla potentiella risker som kan uppkomma inom Gruppen. Styrelse och affärsledning är delaktiga i hela processen genom att bidra till identifiering och analys av risker, definition av scenarier och stressmetoder samt godkännande av det slutliga kapitalbehovet.

Pelare III - Informationskrav

I kapitaltäckningsreglerna ställs krav på att företagen ska offentliggöra information om sin kapitaltäckning och riskhantering. Fördjupad information finns på www.coeli.se.

NOT 27 - KAPITALTÄCKNINGSPANALYS

Informationen om den konsoliderade situationens kapitaltäckning i detta dokument avser sådan information som ska lämnas enligt 6 kap. 3-4 §§ Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2008:25) om årsredovisning i kreditinstitut och värdepappersbolag och som avser information som framgår av artiklarna 92,3 d och f, 436 b och 438 i förordningen (EU) nr 575/2013 och av 8 kap. 3-7 §§ i Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd (FFFS 2014:12) om tillsynskrav och kapitalbuffertar samt kolumn a bilaga 6 i kommissionens genomförandeförordning (EU) nr 1423/2013. Övriga upplysningar som krävs enligt FFFS 2014:12 och förordningen (EU) nr 575/2013 lämnas på företagets hemsida.

För fastställande av företagets lagstadgade kapitalkrav gäller lagen (2014:968) om särskild tillsyn över kreditinstitut och värdepappersbolag, kapitaltäckningsförordningen (EU nr 575/2013), lagen om kapitalbuffertar (2014:966) samt Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd om tillsynskrav och kapitalbuffertar (FFFS 2014:12).

Syftet med reglerna är att säkerställa att företaget hanterar sina risker och skyddar kunderna. Reglerna säger att företagets kapitalbas ska täcka kapitalbehovet inklusive minimikapitalkravet (kapitalkravet för kreditrisk, marknadsrisk och operativ risk).

Den konsoliderade situationen kan summeras på följande sätt:

KAPITALTÄCKNINGSPANALYS

(Belopp i tkr)	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Kärnprimärkapital efter eventuella avdrag	95 059	81 153
Kapitalbas	95 059	81 153
	Totalt	Totalt
	riskvägt exp	riskvägt exp
Riskvägt riskexponeringsbelopp*	422 994	361 732

* Kapitalkravet beräknas på 25 % av fasta omkostnader.

Kapitalbas

(Belopp i tkr)	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Kärnprimärkapital	95 059	81 153
Aktiekapital	120	120
Reservfond		
Balanserad vinst eller förlust	122 754	88 198
<i>Avgår</i>		
Netto av uppskjutna skattefordran och uppskjuten skatteskuld	9 426	9 202
Goodwill	-	1 050
Övriga immateriella tillgångar	3 229	6 289
Väsentligt innehav i en enhet i den finansiella sektorn	15 136	42 879
Avdrag för försiktig värdering	25	-
Summa kärnprimärkapital	95 059	81 153
Total kapitalbas	95 059	81 153

Företagets kärnprimärkapitaltillskott uppfyller de villkor och bestämmelser som följer av kapitaltäckningsförordningen (EU nr 575/2013). Det finns inga pågående eller förutsedda materiella eller rättsliga hinder för en snabb överföring av medel ur kapitalbasen eller återbetalning av skulder mellan moderföretag och dess dotterföretag.

I kapitalbasen ingår styrelsens förslag till vinstdisposition. Företagets kärnprimärkapitaltillskott uppfyller de villkor och bestämmelser som följer av kapitaltäckningsförordningen (EU nr 575/2013). Det finns inga pågående eller förutsedda materiella eller rättsliga hinder för en snabb överföring av medel ur kapitalbasen eller återbetalning av skulder mellan moderföretag och dess dotterföretag.

SPECIFIKATION KAPITALKRAV

Kreditrisk enligt Schablonmetoden

(Belopp i tkr)	<u>2020-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
	Risexp	Riskvägt exp	Kapitalkrav
Exponering mot stater och centralbanker	21 224	-	-
Företagsexponeringar	202 642	40 528	3 242
Institutsexponeringar	242 608	242 608	19 409
Exponering i fonder	24 671	24 671	1 974
Övriga poster	73 230	73 230	5 858
Summa kapitalkrav för kreditrisk schablonmetoden			30 483

(Belopp i tkr)	<u>2019-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
	Risexp	Riskvägt exp	Kapitalkrav
Exponering mot stater och centralbanker	20 207	-	-
Företagsexponeringar	37 289	37 289	2 983
Institutsexponeringar	35 410	7 082	567
Exponering i fonder	9 559	9 559	765
Övriga poster	175 365	175 365	14 029
Summa kapitalkrav för kreditrisk schablonmetoden			18 344

MARKNADSRISK

(Belopp i tkr)	<u>2020-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
	Risexp	Kapitalkrav	Risexp	Kapitalkrav
Valutakursrisk	17 519	1 402	7 242	579
Summa kapitalkrav för marknadsrisk		1 402		579

OPERATIV RISK

(Belopp i tkr)	<u>2020-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
	Risexp	Kapitalkrav	Risexp	Kapitalkrav
Beräknad på fasta omkostnader*	422 994	33 839	361 732	28 939
Summa kapitalkrav för operativa risker		33 839		28 939
TOTALT KAPITALKRAV		33 839		28 939

*Kapitalkravet beräknas på 25 % av fasta omkostnader.

KAPITALKVOT	2020-12-31	2019-12-31
Kärnprimärkapitalrelation	22,47%	22,43%
Total kapitalrelation	22,47%	22,43%
Totalt kärnprimärkapitalkrav inklusive buffertkrav	10,50%	10,50%
varav: kapitalkonservningsbuffert	2,50%	2,50%
varav: kontracyklisk buffert	-	-
varav: systemriskbuffert	-	-
Kärnprimärkapital tillgängligt att använda som buffert	14,47%	14,43%

I tabellen ovan har beräkningar av kapitalkrav och kapitalkvot per 31 dec 2020 utförts enligt Kapitäläckningsförordningen (CRR). Denna förordning trädde i kraft 2014. Företaget uppfyller miniminivån för kapitalbasen vilket motsvarar en kapitalbas som minst uppgår till det totala minimikapitalkravet. Företaget har en kapitalbas som överstiger startkapitalet om 5 019 tkr. Till styrelsens bästa kännedom ger denna årsrapport en rättvisande översikt av bolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget står inför.

Kapitalplanering

Företagets strategier och metoder för att värdera och upprätthålla kapitalbaskraven enligt förordningen (EU) nr 575/2013 följer av företagets riskhantering. Riskhanteringen syftar till att identifiera och analysera de risker som företaget har i sin verksamhet för att försäkra att det finns en kontroll avseende dessa. Riskerna bevakas och kontroller görs löpande att limiter inte överskrids.

NOT 28 - KONCERNBIDRAG

2020-12-31

2020-12-31

	Avgivet koncernbidrag	Mottaget koncernbidrag
Koncernen		
Dr Westerlunds Gata 13 Fastighetsförvaltning AB, 559068-7918	-	588
Polgatan 7 Fastighetsbolag AB, 559092-6506	-	255
Coeli Holding Fastighet I AB, 559063-9117	-	4 617
Summa	-	5 460

Koncernbidrag elimineras ej på konsoliderad nivå då givaren inkluderas i konsoliderad situation utanför Coeli-gruppen där Real Estate AB är moderbolag.

	Avgivet koncernbidrag	Mottaget koncernbidrag
Moderbolaget		
Coeli Wealth Management AB, (Org nr 559008-1716)	-	2 363
Summa	-	2 363

NOT 29 - VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS UTGÅNG

I mars 2021 lanserade Coeli den nya fonden Coeli SICAV I - Frontier Markets Fixed Income Fund. Jan Birkmanis tillträder som ny VD i Coeli Asset Management AB i juni 2021.

NOT 30 - FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande står (kr)	
Balanserade vinstmedel	57 995 114
Årets resultat	82 377 986
Summa (kr)	140 373 100

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt nedan:

till aktieägare utdelas	30 000 000
till nästa år balanseras	110 373 100
Summa (kr)	140 373 100

Styrelsen yttrande över föreslagen utdelning

Styrelsen föreslår att bolagsstämman beslutar om utdelning om 2,37 sek per aktie vilket ger en total utdelning om 30 000 000 kr. Moderbolaget och koncernen har starkt resultat och god ställning, vilket framgår av den senaste resultat- och balansrapporten. Styrelsen bedömer att föreslagen utdelning har täckning i eget kapital och ligger inom ramen för bolagets utdelningspolicy. Koncernens soliditet uppgår per 31 december 2020 till 54% och efter föreslagen utdelning uppgår soliditeten till 50%. För moderbolaget uppgår soliditeten till 36%, respektive 28% efter utdelningen. Övriga kapitalrelationer samt likviditet kommer också efter föreslagen utdelning att vara betryggande i relation till den verksamhet koncernen bedriver. Coeli har inte påverkats negativt av covid-19 och med koncernens affärsmodell med stor andel repetitiva intäkter så ser både utfallet för första kvartalet 2021 samt prognosen för resten av året bra ut. Coeli har under Q1 2021 gjort ett mycket bättre resultat än den ursprungliga budgeten och räknar med att göra ett positivt resultat för resten av året. Därmed anser styrelsen att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet, och bolagets respektive koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Den föreslagna värdeöverföringen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

Styrelsen försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm 2021-06-04

Mikael Smedeby
Ordförande

Mikael Larsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-06-04

Leonard Daun
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Coeli Holding AB, org.nr 556790-3199

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Coeli Holding AB för år 2020. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 26-62 i detta dokument.

Enligt min 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 2020 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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-25. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Mitt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det mitt 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 jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen 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 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 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 mitt 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 min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Coeli Holding AB för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens 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.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

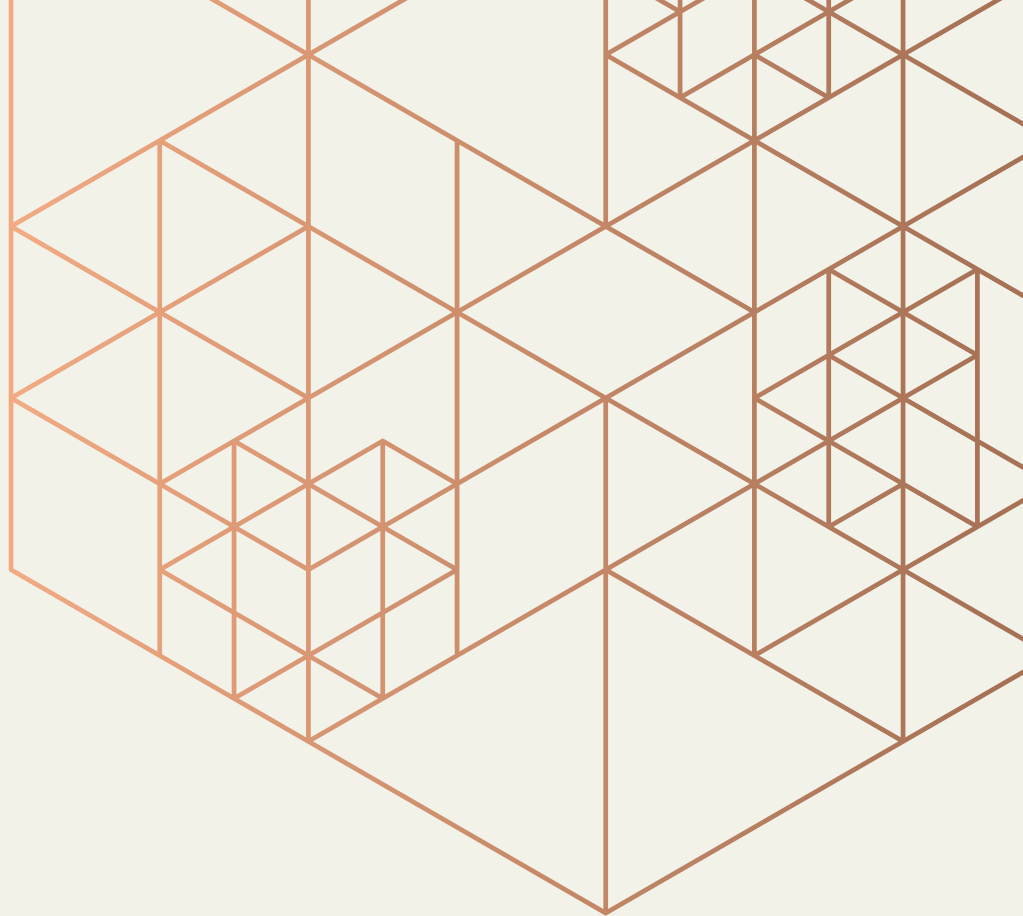
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.



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

Stockholm den 4 juni 2021

Leonard Daun
Auktoriserad revisor



Coeli

Box 3317, 103 66 Stockholm | Sveavägen 24-26
Tel: +46 8 506 223 00 | Org: 556790-3199 | www.coeli.se