



Coeli

FASTIGHET

I AB (PUBL)

Organisationsnummer 559086-4392

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2024

VD HAR ORDET

Intäkterna för 2024 uppgick till 30,7 MSEK och driftnettot till 20,5 MSEK. Intäkterna har jämfört med föregående år minskat med 18,2% vilket primärt beror på ett minskat bestånd under 2024 sedan Söderbymalm frånträdde under Q4 2023.

Nettoandelsvärdet (NAV) per preferensaktie P2 per 2024-12-31 uppgick till 346 SEK/aktie vilket är en minskning med 3,6% från 2023-12-31. Detta speglar det ekonomiska klimatet och hur fastighetsmarknaden har utvecklats under 2024. Vi ser fortsatt en stor potential i den framtida värdeutvecklingen av portföljen och bedömer att fastigheternas starka lägen ger möjlighet till en unik värdeutveckling där de kortsiktigt negativa effekter som orsakats av det försämrade marknadsläget på sikt begränsas av en fortsatt stark efterfrågan på bostäder. Aktien handlas fortsatt med en stor rabatt mot NAV, ca 30%, till stor del drivet av den illikviditet som finns i aktiens handel.

Utöver arbetet med fastighetsförvaltningen har vi även aktivt arbetat med detaljplaneutvecklingen. Innan årsskiftet fick vi ett positivt besked från Stockholm Stad för att påbörja ett programarbete inför en detaljplaneprocess för Mandelblommorna. Programarbetet kommer ligga till grund för kommande planändringar.

Styrräntan har under året sänkts till 2,5% från 4% vilket påverkat bolagets finansieringskostnader och således resultatet. Bolagets räntekostnader uppgick 2024 till ca 11,8 MSEK vilket kan jämföras med föregående år då samma siffra var ca 16,4 MSEK. Under 2024 har ett antal lån refinansierats och förlängts. 2025 startade med ytterligare en räntesänkning vid riksbankens första möte och marknaden förväntar sig ytterligare en under 2025. Billigare finansiering och större tillgänglighet till kapital har bidragit till att transaktionsmarknaden börjat komma tillbaka och enligt Svefas rapport av den svenska fastighetsmarknaden uppgick totala transaktionsvolymen 2024 till 127 Mdr SEK vilket är en ökning med 45% mot 2023. Dock fortsatt en bra bit ifrån rekordåret 2021 där transaktionsvolymen uppgick till 363 Mdr SEK i Sverige. 2024 ökade även antalet affärer med 20% mot 2023 vilket visar på att vi börjar se en återhämtning av de större affärerna.

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

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

Stockholm den 28 februari 2025

Jakob Pettersson
Verkställande direktör

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2024

RÄKENSKAPSÅRET 2024

- Hyresintäkterna minskade med 18,2% till 30 224 (36 961) TSEK.
- Rörelseresultatet minskade till 11 031 (13 961) TSEK.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med -11 663 (-38 301) TSEK.
- Resultat efter skatt ökade till -11 055 (-40 614) TSEK.
- Resultat per preferensaktier P2 ökade till -10,81 (-23,56) SEK.
- Nettoandelsvärde, NAV, per preferensaktier P2 minskade till 345,92 (358,86) SEK.
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 519 (527) MSEK. Därtill tillkommer även, genom ägd kapitalandel, ett fastighetsinnehav med marknadsvärde om 12,25 (12,25) MSEK.
- Nettoskulden uppgick till -137 862 (-133 683) TSEK.
- Föreslagen utdelning om 2,30 MSEK till bolagets aktieägare av Preferensaktier P1 genomfördes.

ANDRA HALVÅRET 2024

- Hyresintäkterna minskade med 15,8% till 15 262 (18 119) TSEK.
- Rörelseresultatet minskade med 10,6% till 6 294 (7 038) TSEK.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med 2 939 (-21 337) TSEK.

Jämförelsetalen inom parentes för resultaträkningsrelaterade poster för helåret avser perioden jan-dec 2023. Jämförelsetalen inom parentes för resultaträkningsrelaterade poster avseende andra halvåret avser perioden jul - dec 2023. För samtliga balansräkningsrelaterade poster avses den 31 dec 2023. Avrundningsdifferenser kan göra att tabeller inte summerar.

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

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Med "Bolaget" eller "Coeli" avses Coeli Fastighet I AB (publ) med organisationsnummer 559086-4392.

Coeli Fastighet I AB är en så kallad alternativ investeringsfond (AIF) och ett publikt aktiebolag. Bolagets verksamhet består i att direkt eller indirekt äga, förvärva, försälja och förvalta fastigheter. Bolaget investerar i fastigheter i utvecklingsområden med potential att utvecklas mot bostäder. Detta kan till exempel vara gamla industriområden som ligger strategiskt bra till för att istället bebyggas med bostäder, exempelvis områden i nära anslutning till spårbinden infrastruktur eller annan typ av kommunikation.

Coeli Fastighet I AB grundades i november 2016 och genom ett flertal emissioner togs cirka 276 MSEK in från våra investerare. Emissionslikviden har använts till att göra fastighetsinvesteringar inom ramen för Bolagets placeringsstrategi. Målet med investeringarna är att skapa en hög avkastning och Bolagets avkastningsmål är 10 procent per år (efter avgifter) till Bolagets investerare.

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

För att uppfylla gällande regelverk behöver Bolaget ha en AIF-förvaltare (AIFM) samt att utse ett förvaringsinstitut. Bolagets förvaringsinstitut är Danske Bank A/S, Sverige Filial (org. nr. 516401-9811). Coeli Asset Management AB är Bolagets AIFM och har tillstånd som auktoriserad AIF-förvaltare. Coeli Asset Management AB står under Finansinspektionens tillsyn. Det AIFM-avtal som ingåtts innebär att Coeli Asset Management har rätt till en årlig förvaltningsavgift om 0,45 procent (exklusive moms) på det totala fastighetsvärdet, respektive en årlig administrationsavgift om 0,20 procent (exklusive moms) på den totala emitterade volymen. Därill har Coeli Investment Management AB rätt till en årlig aktieutdelning om 0,35 procent på det totala fastighetsvärdet samt en del av överavkastningen (se avsnitt Ägarförhållanden).

FINANSIELL INFORMATION

INTÄKTER OCH RÖRELSERESULTAT

Hysesintäkterna minskade med 18,2 procent till 30 224 (36 961). Intäkterna har främst påverkats negativt av 2023 års försäljning av det fastighetsägande bolaget Fastighets AB Malmhuset som frånträdde 1 december 2023. Rörelseresultatet uppgick till 11 031 (13 961) TSEK.

RESULTAT EFTER SKATT

Resultat efter skatt uppgick till -11 055 (-40 614) TSEK. Resultat per Preferensaktie P1 uppgick till 0 (-33,03) och per Preferensaktie P2 till -10,81 (-23,56) SEK. Nettoandelsvärde, NAV, per Preferensaktie P1 uppgick till 0 (0) och per Preferensaktie P2 till 345,92 (358,86) SEK. Minskningen är hänförlig till den löpande intjänningen i fastighetsbolagen tillsammans med negativ marknadsvärdesförändring på befintligt fastighetsbestånd.

MODERBOLAGET

Resultat efter skatt uppgick till 1 971 (15 959) TSEK, varav 0 (13 917) TSEK avser återföring av nedskrivningar av aktier i dotterbolag.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i Bolagets årsredovisning för 2023. Sedan dess har även finansieringsförutsättningarna förändrats markant med avseende till sänkt styrränta och STIBOR.

FRAMTIDSUTSIKTER

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

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

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

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

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

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

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2024

FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 31 december 2024 omfattade fastighetsbeståndet 7 (7) fastigheter till ett marknadsvärde om 519 (527) MSEK. Därtill tillkommer även, genom ägd kapitalandel, ett fastighetsinnehav med marknadsvärde om 12,25 (12,25) MSEK. Förändringen förklaras av negativ marknadsvärdesförändring på befintligt bestånd.

I dagsläget har fastigheterna en blandad användning med verksamheter inom handel, kontor och verkstad. Områdena ligger i nära anslutning till spårbunden infrastruktur eller annan typ av kommunikation/infrastruktur. Den största delen av värdetillväxten som bolaget strävar efter kommer av att ändra fastighetens detaljplan från exempelvis industri/kontor till bostäder. Bolaget kommer därför under innehavsperioden förädla fastigheterna genom att fokusera på ökad lönsamhet samt undersöka möjligheterna att tillskapa byggrätter för bostadsändamål.

Förändring av helägda fastigheternas redovisade värde (MSEK)		Värde	Antal
Fastighetsbestånd	31 december 2023	527	7
Förvärv		-	-
Investeringar		4	-
Försäljningar		-	-
Orealiserad värdeförändring		-12	-
Fastighetsbestånd	31 december 2024	519	7

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

Per 31 december 2024 har samtliga fastigheter värderats av extern värderare.

På balansdagen värderades beståndet av fastigheterna till 519 MSEK. Värderingsutlåtandet inkluderar en bedömning av marknadsvärdet av den potentiella byggrätten. Denna innefattar det sannolika marknadsvärdet vid skapande av byggrätter för bostäder. I dagsläget saknas dock lagakraftvunna detaljplaner för den i värderingen avsedda bebyggelsen varför värderingsutlåtandet ej inkluderar byggrättsvärdet till fullo.

FÖRSÄLJNINGAR UNDER ÅRET

Inga fastigheter har frånträtts under året.

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2024

FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR UNDER ÅRET

Bolaget har inte gjort några förvärv under året utan endast gjort mindre investeringar om 4 MSEK.

FINANSIERING

Belåningsgraden uppgår till cirka 31 (36) procent av marknadsvärdet med en genomsnittlig ränta på 6,2 (6,4) procent.

Kapitalbindning

Förfalloår	TSEK	Andel,%
2025	116 583	71
2026	47 375	29

Vid periodens slut utgör den kortfristiga delen av skulder till kreditinstitut 116 583 TSEK. Bolagets bedömning är att de lån som förfaller de närmsta 12 månaderna kommer att kunna förlängas under året. Efter räkenskapsårets utgång har kortfristiga lån om 47 000 TSEK omförhandlats med slutförfalldag under 2026. Vid periodens utgång uppgick koncernens nettoskuld till -137 862 (-133 683) TSEK.

JOINT VENTURES

Coeli äger 50% av Långgatan Fastighets AB, resterande andel ägs av SH Bygg Fastighetsutveckling AB. Långgatan Fastighets AB bidrog med -256 (-2 619) TSEK till Coelis resultat under året och Coelis ägarandel i Långgatan Fastighets AB uppgick till 0 (0) TSEK samt en långfristig skuld till bolaget om 986 (0) TSEK.

Långgatan Fastighets AB äger fastigheten Sankt Illian 36:10 i Enköping och har som långsiktigt mål att förädla fastigheten genom att fokusera på ökad lönsamhet samt undersöka möjligheterna att tillskapa byggrätter för bostadsändamål.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Aktiekapitalet i bolaget uppgick per 31 december 2024 till 1 522 940 (1 522 940) SEK, fördelat enligt följande:

Preferensaktie 1 (P1)	500 000	kvotvärde 1 SEK
Preferensaktie 2 (P2)	1 022 940	kvotvärde 1 SEK

Preferensaktie 1 (P1): Varje Preferensaktie P1 är berättigad till 10 röster. Preferensaktie P1 skall äga rätt till årlig utdelning motsvarande noll komma trettiofem (0,35) procent på ett belopp uppgående till koncernens totala fastighetsvärde. Det totala fastighetsvärdet motsvarar det totala marknadsvärdet på koncernens underliggande fastigheter. Värderingstidpunkten för utdelningen är per 31 december det räkenskapsåret som utdelningen avser. Utdelningen utgår således på koncernens totala fastighetsvärde per den sista dagen för det räkenskapsår utdelningen avser.

Preferensaktie 2 (P2): Varje Preferensaktie P2 är berättigad till 10 röster. Med undantag för utdelning till Preferensaktie P1 skall innehavare av Preferensaktie P2 genom utdelning eller när bolaget likvideras, med företräde framför innehavare av Preferensaktie P1, ha rätt till ett belopp motsvarande vad som totalt har betalats för Preferensaktie P2, uppräknat med fem (5) procent per år från den 1 januari 2018 till dess att full återbetalning skett av preferensbelopp P2 genom utdelning eller i samband med att bolaget likvideras. För det fall utdelning till Preferensaktie P2 sker med visst belopp under tiden fram till det att bolaget likvideras skall det belopp som ligger till grund för uppräknat med fem (5) procent minskas med motsvarande belopp från tidpunkten för utdelning. Efter ovanstående fördelning av tillgångarna skall innehavare av Preferensaktie P1 ha rätt till ett belopp motsvarande vad som inbetalats för Preferensaktie P1. Eventuella tillgångar därutöver skall fördelas med trettio (30) procent till innehavare av Preferensaktie P1 och med sjuttio (70) procent till innehavare av Preferensaktie P2.

Bolagets huvudägare Coeli Investment Management AB innehar 440 000 Preferensaktie P1 per den 31 december 2024, vilket motsvarar 66,87 procent av rösterna och 21,15 procent av det totala antalet utestående aktier.

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

AIF-förvaltaren Coeli Asset Management AB har tillstånd att marknadsföra Bolaget till icke-professionella investerare i Sverige. En förutsättning för detta är att Bolagets aktier är upptagna till handel på reglerad marknad. Bolagets Preferensaktier P2 handlas därför sedan den 30 augusti 2017 på den reglerade marknaden NGM Nordic Growth Market, under marknadssegmentet Nordic AIF. Aktierna handlas under kortnamnet CFI PREF P2 och har ISIN-kod SE0009695851. Vid utgången av perioden var aktiekursen för Coeli Fastighet I AB 236 SEK per aktie.

Utgående nettoandelsvärde P1 2024-12-31	0 SEK
Utgående nettoandelsvärde P2 2024-12-31	345,92 SEK

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2024

INGÅENDE REDOVISAT AKTIEKAPITAL 2024-01-01 1 522 940

UTGÅENDE REDOVISAT AKTIEKAPITAL 2024-12-31 1 522 940

Rösträtter och aktiekapitalandelar

Aktieslag	Antal aktier	Röstetal	Totalt antal röster	Andel av röster	Kapitalandel
Preferensaktie P1	500 000	10	500 000	83%	33%
Preferensaktie P2	1 022 940	1	1 022 940	17%	67%
	1 522 940		6 022 940	100%	100%

ORGANISATION

Verkställande direktör är Jakob Petterson. Styrelsen består av styrelseordförande Stefan Renno och styrelseledamöterna Cathrin Mattsson och Jan Nordström.

FASTIGHETSINNEHAV

Fastighet	Kommun	Bolag	Tillträde	Yta
Vagnhallen 15	Stockholm	Coeli Vagnhallen 15 AB	2017-10-31	8 666
Vagnhallen 16	Stockholm	Coeli Vagnhallen 15 AB	2017-10-31	7 416
Luktviolen 2	Södertälje	Luktviolen Fastighets AB	2018-01-15	1 000
Sankt Ilian 36:10	Enköping	Långgatan Fastighets AB	2018-01-15	2 500
Mandelblomman 1	Stockholm	Coeli Mandelblomman AB	2019-03-01	6 905
Mandelblomman 3	Stockholm	Fastighets AB Madelium	2019-07-01	1 813
Gamlestaden 740:127	Göteborg	Coeli Gamlestaden AB	2019-07-02	5 480
Runö 7:132	Österåker	STP Fastigheter AB	2020-04-06	1 415

NYCKELTAL (TSEK)

	2024-12-31	2023-12-31
FASTIGHETSRELATERADE	KONCERNEN	KONCERNEN
Driftnetto TSEK	20 456	23 849
Uthymningsbar area kvm	35 195	34 951
Snitthyra, SEK/kvm	924	884
Antal direktägda fastigheter	7	7
Direktavkastning	3,9%	4,5 %
Direktavkastning annualiserad	3,9%	3,5 %
Marknadsvärde fastighetsbestånd TSEK	519 000	526 500
Belåningsgrad	31%	36%
Genomsnittlig ränta	6,2%	6,4%
Finansiella		
Omsättning TSEK	30 644	38 280
Balansomslutning TSEK	576 172	610 772
Soliditet	61,4%	60,1 %
Nettoskuld TSEK	-137 862	-133 683
Aktierelaterade		
Preferensaktier P1, antal	500 000	500 000
Preferensaktier P2, antal	1 022 940	1 022 940
Aktiekurs vid årets utgång, SEK	236	258
NAV, Preferensaktie P1 SEK	-	-
NAV, Preferensaktie P2 SEK	345,92	358,86
Resultat per Preferensaktie P1 SEK	-	-33,03
Resultat per Preferensaktie P2 SEK	-10,81	-23,56

DEFINITIONER

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

Driftnetto

Intäkter minus fastighetskostnader. Driftnetto mäter fastigheternas överskott från fastighetsverksamheten, och är ett nyckeltal som används för intern lönsamhetsuppföljning.

Direktavkastning

Koncernens driftnetto dividerat med marknadsvärdet på fastigheterna i koncernen.

Direktavkastning annualiserad

Koncernens driftnetto för kvarvarande fastigheter på årsbasis dividerat med marknadsvärdet på fastigheterna i koncernen.

Belåningsgrad

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

Genomsnittlig ränta

Fastighetslånens genomsnittliga ränta per bokslutsdagen.

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen.

Resultat per aktie

Bolagets resultat dividerat med antalet utestående Preferensaktier P1¹ respektive P2².

Nettoandelsvärde (NAV)

Nettoandelsvärdet är det egna kapitalet hänförligt till Preferensaktier P1¹ respektive P2².

Nettokassa/nettoskuld

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

Avstämningar av väsentliga alternativa nyckeltal

Nedan framgår avstämningar av väsentliga alternativa nyckeltal mot den mest direkt avstämbara posten, delsumman eller totalsumman som anges i de finansiella rapporterna för motsvarande period.

Direktavkastning annualiserad	2024-12-31	2023-12-31
Koncernens driftnetto på årsbasis	20 456	18 295
Marknadsvärde på fastigheterna i koncernen	519 000	526 500
Direktavkastning annualiserad, %	3,9	3,5

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

2) Se ovan.

RESULTATRÄKNING, KONCERNEN (TSEK)

	2024-07-01 2024-12-31	2023-07-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Hysesintäkter	15 262	18 119	30 224	36 961
Övriga intäkter	218	1 133	440	1 319
Fastighetskostnader	-4 709	-6 388	-10 208	-14 431
DRIFTNETTO	10 770	12 864	20 456	23 849
Central administration	-4 476	-5 826	-9 425	-9 888
RÖRELSERESULTAT	6 294	7 038	11 031	13 961
Finansiella intäkter	568	262	890	276
Finansiella kostnader	-5 716	-8 573	-11 812	-16 409
Resultat från andelar i JV	-35	-825	-256	-2 619
FÖRVALTNINGSRESULTAT	1 112	-2 098	-147	-4 791
Värdeförändring fastigheter	2 939	-21 337	-11 663	-43 814
Värdeförändring derivat	-145	36	-159	36
RESULTAT FÖRE SKATT	3 906	-23 399	-11 969	-48 569
Skatt	-2 144	5 406	914	7 956
PERIODENS RESULTAT	1 762	-17 993	-11 055	-40 614
PERIODENS RESULTAT MOTSVARAR PERIODENS TOTALRESULTAT				
Resultat per Preferensaktie P1 före och efter utspädning, SEK	-	-14,28	-	-33,03
Resultat per Preferensaktie P2 före och efter utspädning, SEK	1,35	-10,61	-10,81	-23,56

BALANSRÄKNING, KONCERNEN (TSEK)

	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	519 000	526 500
Nyttjanderättstillgång tomträtt	19 692	19 692
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<u>538 692</u>	<u>546 192</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i Joint Venture	318	-
Derivatinstrument	-	36
Andra långfristiga fordringar på Joint Venture	5 753	5 753
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>	<u>6 071</u>	<u>5 789</u>
Summa anläggningstillgångar	544 763	551 982
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kundfordringar	340	266
Övriga fordringar	2 679	3 022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 293	1 526
Kassa och bank	26 096	53 976
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<u>31 408</u>	<u>58 790</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	576 172	610 772
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	1 523	1 523
Övrigt tillskjutet kapital	270 615	270 615
Balanserat resultat	92 715	135 564
Periodens resultat	-11 055	-40 614
Summa eget kapital	<u>353 798</u>	<u>367 089</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	47 375	103 291
Leasingskulder	19 692	19 692
Derivatinstrument	123	-
Uppskjutna skatteskulder	26 629	28 444
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>93 819</u>	<u>151 897</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	116 583	84 369
Leverantörsskulder	2 484	1 677
Skatteskulder	853	-
Övriga skulder	3 494	2 041
Upplupna skulder och förutbetalda intäkter	5 140	4 170
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>128 555</u>	<u>92 256</u>
Summa skulder	222 374	243 256
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	576 172	610 772

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, KONCERNEN (TSEK)

	Aktiekapital Preferensaktier P1	Aktiekapital Preferensaktier P2	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	500	1 023	270 615	154 681	-16 817	410 002
Totalresultat 1 jan 2023 - 31 december 2023					-40 614	-40 614
Summa totalresultat					-40 614	-40 614
Transaktioner med aktieägare						
Utdelning Preferensaktier P1				-2 300		-2 300
Omföring av föregående års resultat				-16 817	16 817	
Utgående eget kapital 2023-12-31	500	1 023	270 615	135 564	-40 614	367 089
Ingående eget kapital 2024-01-01	500	1 023	270 615	135 564	-40 614	367 089
Totalresultat 1 jan 2024 - 31 december 2024					-11 055	-11 055
Summa totalresultat					-11 055	-11 055
Transaktioner med aktieägare						
Utdelning Preferensaktier P1				-2 235		-2 235
Omföring av föregående års resultat				-40 614	40 614	
Utgående eget kapital 2024-12-31	500	1 023	270 615	92 715	-11 055	-353 798

KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN

(TSEK)

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	-11 969	-48 569
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	11 273	49 038
Betald skatt	-892	1 391
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-696	469
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning (-) av kortfristiga fordringar	348	-2 485
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	3 890	-4 541
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 542	-6 557
Investeringsverksamheten		
Investering i fastighet	-4 429	-2 801
Försäljning fastighet	-	87 579
Investering i intressebolag	-728	-500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 157	84 278
Finansieringsverksamheten		
Utdelning Preferensaktier P1	-2 235	-2 300
Upptagna fastighetslån	25 427	109 138
Amorterade fastighetslån	-49 456	-141 586
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-26 264	-34 748
Årets kassaflöde	-27 879	42 973
Likvida medel vid årets början	53 976	11 003
Likvida medel vid årets slut	26 096	53 976

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING
(TSEK)

	2024-07-01 2024-12-31	2023-07-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter				
Övriga intäkter	2 448	6 000	5 524	9 003
Summa rörelsens intäkter	2 448	6 000	5 524	9 003
Rörelsens kostnader				
Förvaltningsavgifter	-441	-551	-946	-716
Övriga externa kostnader	-2 632	-6 673	-5 935	-10 768
Personalkostnader	-83	-104	-258	-201
Summa rörelsens kostnader	-3 156	-7 328	-7 139	-11 685
RÖRELSERESULTAT	-708	-1 328	-1 615	-2 682
Resultat från finansiella poster				
Värdetförändring derivat	-145	36	-159	36
Ränteintäkter	2 666	4 769	5 259	5 807
Räntekostnader	-1 604	-3 579	-3 163	-3 579
Återförd nedskrivning aktier	-	13 917	-	13 917
Övriga finansiella kostnader	-21	-87	-	-184
Summa resultat från finansiella poster	896	15 056	1 937	15 997
Bokslutsdispositioner				
Erhållna koncernbidrag	1 617	2 684	1 617	2 684
Summa bokslutsdispositioner	1 617	2 684	1 617	2 684
Resultat före skatt	1 805	16 412	1 939	15 999
Skatt på årets resultat	32	-33	32	-33
Uppskjuten skatt	-3	-7	-	-7
PERIODENS RESULTAT	1 834	16 372	1 971	15 959

PERIODENS RESULTAT ÄR LIKA MED PERIODENS TOTALRESULTAT

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (TSEK)

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar***Finansiella anläggningstillgångar*

Aktier och andelar i koncernföretag	160 420	159 374
Fordran koncernföretag	257 968	293 676
Derivatinstrument	-	36
Uppskjutna skattefordringar	496	470
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>	<u>418 884</u>	<u>453 556</u>
Summa anläggningstillgångar	418 884	453 556

Omsättningstillgångar

Fordran koncernföretag	6 784	18 593
Övriga fordringar	2 258	2 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	473	671
Kassa och bank	259	2 683
Summa omsättningstillgångar	<u>9 774</u>	<u>24 690</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	428 658	478 246

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Aktiekapital	1 523	1 523
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>1 523</u>	<u>1 523</u>

Fritt eget kapital

Överkursfond	270 615	270 615
Balanserat resultat	-4 428	-18 152
Periodens resultat	1 971	15 959
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>268 158</u>	<u>268 422</u>
Summa eget kapital	269 681	269 945

Skulder*Långfristiga skulder*

Derivatinstrument	123	-
Skulder till koncernföretag	154 965	157 047
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>155 088</u>	<u>157 047</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag	3 103	50 701
Skatteskulder	33	40
Övriga skulder	-	-
Upplupna skulder och förutbetalda intäkter	753	513
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>3 889</u>	<u>51 254</u>
Summa skulder	158 977	208 301

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**428 658****478 246**

NOTER (TSEK)

REDOVISNINGSPRINCIPER

Coeli Fastighet I AB (publ). org. nr 559086-4392, är ett svenskregistrerat aktieföretag med säte i Stockholm. Moderbolagets postadress är: Box 3317, 103 66 Stockholm. Moderbolagets Preferensaktie P2 är registrerad på Nordic Growth Market (NGM) AIF och handlas under kortnamnet CFI PREF P2.

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

Denna bokslutskommuniké omfattar sidorna 2-18.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

De transaktioner med närstående som skett under räkenskapsåret är baserade på de avtal som bolaget har ingått med AIF-förvaltaren Coeli Asset Management AB. Avtalen innebär att Coeli Asset Management AB har rätt till en årlig förvaltningsavgift om 0,45 procent (exklusive moms) på det totala fastighetsvärdet, respektive en årlig administrationsavgift om 0,2 procent (exklusive moms) på den totala emitterade volymen. Bolaget har även haft kostnader uppgående till 42 TSEK från bolag som ägs av styrelseledamöter. I de fall dotterbolagen handlat upp tjänster från Coeli Investment Management har det gjorts på marknadsmässiga villkor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

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

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

Stockholm 2025-02-28

Stefan Renno
Ordförande

Cathrin Mattsson
Styrelseledamot

Jan Nordström
Styrelseledamot

Jakob Pettersson
VD

Finansiell kalender 2025

Datum	Aktivitet
2025-04-11	Årsredovisning 2024
2025-05-16	Årsstämma
2025-08-29	Halvårsrapport 2025

Coeli

Box 3317, 103 66 Stockholm, Sveavägen 24-26
Tel: 08-506 223 00, Fax: 08-545 916 41, Org: 559086-4392, www.coeli.se