

DELÅRSRAPPORT

2025-01-01 - 2025-06-30

för

Coeli Fastighet I AB

559086-4392

Delårsredovisningen omfattar:

Sida

VD har ordet	1
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	8
Koncernens balansräkning	9
Förändringar i koncernens eget kapital	10
Koncernens kassaflödesanalys	11
Moderbolagets resultaträkning	12
Moderbolagets balansräkning	13
Tilläggsupplysningar	15

Coeli Fastighet I AB
559086-4392

VD har ordet

COELI FASTIGHET I AB (PUBL), ORG NR 559086-4392

Intäkterna för perioden uppgick till 17,7 MSEK, med ett driftnetto om 9,9 MSEK. Jämfört med motsvarande period föregående år ökade intäkterna med 18,2 procent, medan driftnettot steg med 2,3 procent. De finansiella kostnaderna minskade med 9,6 procent, huvudsakligen till följd av lägre marknadsräntor. Under perioden har Stibor 3M i genomsnitt legat cirka 140 punkter lägre än under jämförelseperioden.

Driftkostnaderna uppgick till 7,8 MSEK, en ökning som framför allt förklaras av ett antal engångskostnader relaterade till myndighetsbesiktningar. Nettoandelsvärdet (NAV) per preferensaktie P2 uppgick per 30 juni 2025 till 343 SEK, vilket är i nivå med motsvarande tidpunkt föregående år.

FÖRVALTNINGEN

Hysesintäkterna ökade med 18 procent jämfört med föregående år, drivet av att flera tidigare hyresrabatter löpt ut under perioden. Inga större omförhandlingar av hyresavtal har genomförts under 2025, men vi utvärderar kontinuerligt samtliga avtal i samband med att möjligheter till omförhandling uppstår.

Inflationen steg under det första halvåret 2025 till strax över Riksbankens inflationsmål, efter att under andra halvan av 2024 ha legat något under målet. Riksbanken har under perioden genomfört två ytterligare räntesänkningar, till en styrränta på 2,0 procent, och har även signalerat att ytterligare en sänkning kan bli aktuell under andra halvåret. Detta skapar förutsättningar för måttliga intäktsökningar genom indexjusteringar i hyresavtal, samtidigt som räntesänkningarna bidrar till en mer positiv marknadsbild och förbättrade finansieringsvillkor framöver.

MARKNADEN

Den svenska fastighetsmarknaden har under första halvåret 2025 fortsatt präglats av osäkerhet, men också visat tecken på stabilisering. Riksbankens räntesänkningar har gett visst andrum för sektorn, även om geopolitiska spänningar och globala handelshinder fortfarande skapar osäkerhet i det makroekonomiska läget.

Det pågående kriget i Ukraina, tillsammans med nya geopolitiska motsättningar och handelspolitiska restriktioner mellan större ekonomier, har haft en dämpande effekt på investeringsviljan i Europa. Även om fastighetssektorn inte direkt påverkas av tullar, bidrar det bredare klimatet till osäkerhet kring kapitalflöden, byggkostnader och riskaptit, vilket försvårar prognoser för transaktionsvolymerna och värderingar under resten av året.

Transaktionsaktiviteten har dock börjat återhämta sig och ökade enligt Svefa med 7 procent jämfört med samma period 2024. Även om volymerna fortfarande ligger under historiska nivåer, signalerar utvecklingen en försiktig återgång till ett mer balanserat marknadsläge, där köpare och säljare i högre grad möts i prisförväntningarna.

Enligt Boverkets juniprognos hålls bostadsbyggandet fortsatt tillbaka av privatekonomisk oro och låg aktivitet på bostadsmarknaden. Prognosen pekar dock på att stabilare förutsättningar och stärkt köpkraft kan bana väg för en gradvis återhämtning framöver.

Stockholm den 29 augusti 2025

Jakob Pettersson
Verkställande direktör

Coeli Fastighet I AB
559086-4392

DELÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR COELI FASTIGHET I AB

Styrelsen för Coeli Fastighet I AB (PUBL) avger härmed delårsredovisning och koncernredovisning för perioden 2025-01-01 - 2025-06-30.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Med "Bolaget", "Moderbolaget" 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 fastighetsmarknaden där det finns exploaterings- och utvecklingsmöjligheter. Bolaget ska placera sina tillgångar i fastigheter i Sverige med inriktning på fastigheter och mark där det finns möjlighet att skapa byggrätter för bostadsändamål eller andra kommersiella fastighetsändamål med bra potential för värdeskapande.

Coeli Fastighet I AB grundades i november 2016 och genom ett flertal emissioner togs cirka 276 MSEK in från våra investerare. Emissionslikviden har använts för att göra fastighetsinvesteringar inom ramen för Bolagets placeringsstrategi. Målet med investeringarna är att skapa en hög riskjusterad avkastning för bolagets aktieägare.

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

För att uppfylla gällande regelverk behöver Bolaget ha en AIF-förvaltare (AIFM) samt att utse ett förvaringsinstitut. Bolagets förvaringsinstitut är Danske Bank A/S, Sverige Filial (org.nr. 516401-9811). Coeli Asset Management AB är Bolagets AIFM och har tillstånd som auktoriserad AIF-förvaltare. Coeli Asset Management AB står under Finansinspektionens tillsyn. Det AIFMavtal som ingåtts innebär att Coeli Asset Management har rätt till en årlig portföljförvaltningsavgift om 0,45 procent (exklusive moms) som beräknas på det totala fastighetsvärdet, respektive en årlig administrationsavgift om 0,2 procent (exklusive moms) på den totala emitterade volymen. Därtill har Coeli Asset Management AB rätt till en årlig aktieutdelning om 0,35 procent på det totala fastighetsvärdet samt en del av överavkastningen (se avsnitt Ägarförhållanden).

Den 30 juni 2025 ägde Bolaget, genom helägda dotterbolag och Joint Venture, åtta fastigheter med en total area om cirka 35 195 kvm. Bolaget kommer under innehavsperioden förädla fastigheterna genom att fokusera på ökad lönsamhet samt undersöka möjligheterna att tillskapa byggrätter för bostadsändamål.

Coeli Fastighet I AB
559086-4392

FINANSIELL INFORMATION

Intäkter och rörelseresultat

Hysesintäkterna ökade med 18,2% till 17 681 (14 962). Rörelseresultatet ökade till 5 224 (4 737) TSEK.

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till -804 (-12 817) TSEK. Resultat per Preferensaktie P2 uppgick till -2,62 (-14,29) SEK.

Nettoandelsvärde, NAV, per Preferensaktie P2 uppgick till 343,30 (344,14) SEK.

Moderbolaget

Resultat efter skatt uppgick till 178 (137) TSEK, varav 0 (0) TSEK avser nedskrivningar av aktier i dotterbolag.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

Inga väsentliga händelser har skett under perioden.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORE

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i Bolagets årsredovisning för 2024. Sedan dess har det därutöver inte tillkommit några andra väsentliga risker. Se även avsnittet om framtidsutsikter nedan.

FRAMTIDSUTSIKTER

Riksbanken har under det första halvåret 2025 fortsatt att sänka styrräntan i takt med att inflationen stabiliserats kring målet. Nedgången i inflation har varit bred över både varor och tjänster, vilket bekräftar att det underliggande inflationstrycket försvagats. Sammantaget bedöms nu ränteläget ha passerat toppen, och Riksbankens prognos pekar på ytterligare en eller två sänkningar under hösten 2025. Samtidigt kvarstår flera osäkerhetsfaktorer, inte minst utvecklingen i USA samt geopolitisk oro.

Det ekonomiska klimatet är fortsatt utmanande för många svenska företag, även om konkurstalen ser ut att stabiliseras efter den kraftiga uppgången under 2024. Konjunkturinstitutet bedömer att lågkonjunkturen når sin botten under 2025, men att återhämtningen kommer att ske gradvis. Arbetsmarknaden har hittills utvecklats starkare än väntat och nedgången i sysselsättning har varit begränsad, vilket mildrar de negativa effekterna på hushållens konsumtion.

På bostadsmarknaden har prisuppgången fortsatt under första halvåret 2025, särskilt i storstadsregionerna. I Stockholms län har bostadsrättspriserna stigit ytterligare cirka 3 procent jämfört med första halvåret 2024 (Hemnet), vilket innebär att marknaden nu återhämtat större delen av nedgången från 2022–2023. Trots den positiva prisutvecklingen är omsättningen av bostadsrätter fortsatt dämpad, även om tecken på en gradvis normalisering kan skönjas.

Utvecklingen framåt kommer i hög grad att styras av bolåneräntorna, hushållens disponibla inkomster och arbetsmarknadens styrka. Om Riksbanken genomför de väntade räntesänkningarna under hösten kan det bidra till ökad aktivitet på bostadsmarknaden och en successivt förbättrad omsättning. Samtidigt finns risker kopplade till ett eventuellt mer utdraget konjunkturläge, kronans utveckling och internationella störningar som kan fördröja återhämtningen. Sammantaget är prognosen att 2025 markerar vändpunkten för svensk ekonomi, men att återhämtningen sker i ett gradvis tempo snarare än i en snabb återgång till tillväxt.

Coeli Fastighet I AB
559086-4392

FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 30 juni 2025 omfattade fastighetsbeståndet 8 (8) fastigheter till ett marknadsvärde om 519 (519) MSEK. Därtill tillkommer även, genom ägd kapitalandel, ett fastighetsinnehav med marknadsvärde om 12,3 (12,3) MSEK. I dagsläget har fastigheterna en blandad användning med verksamheter exempelvis inom handel, kontor och verkstad. Områdena ligger i nära anslutning till spårbunden infrastruktur eller annan typ av kommunikation/infrastruktur. Den största delen av värdetillväxten som bolaget strävar efter kommer av att ändra fastigheternas detaljplan från exempelvis industri/kontor till bostäder. Bolaget kommer därför under innehavsperioden förädla fastigheterna genom att fokusera på ökad lönsamhet samt undersöka möjligheterna att tillskapa byggrätter för bostadsändamål.

Förändring av fastigheternas redovisade värde (MSEK)

	Värde	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2024	519	8
Förvärv och investeringar	1	-
Försäljning	-	-
Orealiserad värdeförändring	-1	-
Fastighetsbestånd 30 juni 2025	519	8

Fastigheterna värderas minst en gång om året i enlighet med bolagets värderingspolicy. Fastigheterna har värderats internt med hjälp av värderingssystemet Datscha. Beståndet värderas baserat på externa värderingsutlåtanden i Q4. 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 värderings- utlåtandet ej inkluderar byggrättsvärdet till fullo.

Värderingar av förvaltningsfastigheter är baserad på en kassaflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighets framtida intjäningsförmåga. Värderingar baseras även på en analys av genomförda fastighetstransaktioner för jämförbara fastigheter, för bedömning av marknadens avkastningskrav. De externa värderingarna har utförts med en kalkylperiod om 10 år. För bedömning av restvärdet vid utgången av kalkylperioden har även driftnettot för år 2034 beräknats. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver ett inflationsantagande om 1,0 procent för 2025 och 2,0 procent långsiktigt, hänsyn tagits till eventuella förändringar i hyresnivåer, uthyrningsgrad och avkastningskrav.

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

Coeli Fastighet I AB
559086-4392

Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Fastigheter som förvärvats tidigare är värderas normalt vid helårsbokslutet av externt värderingsinstitut och följs upp med en intern värdering halvårsvis. Om en fastighet värderats av externt värderingsinstitut vid halvårsskiftet kan denna värdering i undantagsfall även användas som underlag för värderingen vid helårsbokslutet. Fastigheterna värderades per 31 december 2024. De externa fastighetsvärderingarna har utförts av SVEFA AB. På balansdagen värderades beståndet av fastigheterna till 519 MSEK. I vissa fall inkluderar värderingsutlåtandet en bedömning av värdet av framtida byggrätter. Detta görs för de fastigheter där planarbetet har kommit så långt att en förändrad markanvändning bedöms som sannolik. Värderaren gör en bedömning av den återstående planrisken och reducerar sedan det fulla byggrättsvärdet med denna risk.

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

FINANSIERING

Bolagets fastighetsförvärv har finansierats genom belåning från Swedbank, Serafim Finans och SEB. Belåningsgraden uppgår till cirka 31 (30) procent av marknadsvärdet med en genomsnittlig ränta på 5,1 (6,3) procent.

Förfalloår	TSEK	Andel, %
2026	65 527	41%
2025	95 638	59%
Totalt	161 165	100%

Vid periodens slut utgör den långfristiga delen av skulder till kreditinstitut 0 TSEK. Lån om 161 165 TSEK förfaller under de närmsta 12 månaderna. I balansräkningen för koncernen netto redovisas lånekostnaderna. Bolagets bedömning är att de lån som förfaller de närmsta 12 månaderna kommer att kunna förlängas. 148 MSEK har förlängts under perioden.

Vid periodens utgång uppgick koncernens nettoskuld till -141 479 (-137 468) TSEK.

JOINT VENTURES

Coeli äger 50% av Långgatan Fastighets AB, resterande andel ägs av SH Fastighetsutveckling AB. Långgatan Fastighets AB bidrog med 64 (-222) TSEK till Coelis resultat under perioden och Coelis ägarandel i Långgatan Fastighets AB uppgick till 0 (0) TSEK, en kortfristig fordran på bolaget om 2 023 (2 023) TSEK samt en långfristig fordran på bolaget om 5 753 (5 753) TSEK.

LÅNGGATAN FASTIGHETS AB

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.

Coeli Fastighet I AB
559086-4392

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Aktiekapitalet i bolaget uppgick per 30 juni 2025 till 1 522 940 (1 522 940) SEK, fördelat enligt följande:

Preferensaktie P1 500 000 st kvotvärde 1 SEK Preferensaktie P2 1 022 940 st kvotvärde 1 SEK

Preferensaktie P1: Preferensaktier 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 räkenskapsår som utdelningen avser. Utdelningen utgår således på koncernens totala fastighetsvärde per den sista dagen för det räkenskapsår utdelningen avser.

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

Bolagets huvudägare Coeli Investment Management AB innehar samtliga 500 000 Preferensaktier P1 per den 30 juni 2025, vilket motsvarar 83,02 procent av rösterna och 32,83 procent av det totala antalet utestående aktier.

Innehavare av Preferensaktier P1 har rätt till 30 procent av överavkastningen som Bolaget genererar, efter det att innehavare av Preferensaktier 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 CF1 PREF P2 och har ISINKod SE0009695851.

Vid utgången av perioden var aktiekursen för Coeli Fastighet I AB 230 SEK per aktie. Aktien som handlas på NGM Nordic Growth Market är Preferensaktie P2.

Utgående nettoandelsvärde Preferensaktie P1 25-06-30

-

Utgående nettoandelsvärde Preferensaktie P2 25-06-30

343,3

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

	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Nettoomsättning	17 681	14 962	30 224
Förvaltningsresultat	-98	-1 259	-147
Eget kapital	351 174	352 036	353 798
Balansomslutning	569 391	563 240	576 172
Soliditet	61,7%	62,5%	61,4%

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

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

Belåningsgrad

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

Genomsnittlig ränta

Fastighetslåneans kostnader per bokslutsdagen.

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen.

Preferensaktier P1

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

Preferensaktier P2

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

Resultat per aktie

Bolagets resultat dividerat med antalet utestående Preferensaktier P2.

Nettoandelsvärde (NAV)

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

Nettokassa/nettoskuld

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

Coeli Fastighet I AB
559086-4392

KONCERNENS

RESULTATRÄKNING

Belopp i TSEK

	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Nettoomsättning	17 681	14 962	30 224
Övriga rörelseintäkter	24	223	440
Fastighetskostnader	-7 794	-5 499	-10 208
Driftnetto	9 911	9 686	20 456
Central administration	-4 687	-4 949	-9 425
Rörelseresultat	5 224	4 737	11 031
Finansiella intäkter	126	322	890
Finansiella kostnader	-5 512	-6 096	-11 812
Resultat från andelar i JV	64	-222	-256
Förvaltningsresultat	-98	-1 259	-147
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-918	-14 602	-11 663
Värdeförändring finansiella instrument	29	-14	-159
Resultat före skatt	-987	-15 875	-11 969
Skatt	183	3 058	914
PERIODENS RESULTAT	-804	-12 817	-11 055

Periodens resultat motsvarar periodens totalresultat

Coeli Fastighet I AB
559086-4392

KONCERNENS BALANSRAKNING

Belopp i TSEK

TILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	519 000	513 500	519 000
Tillgångar med nyttjanderätt	19 692	19 692	19 692

Summa materiella anläggningstillgångar	538 692	533 192	538 692
---	----------------	----------------	----------------

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i Joint Venture	-	-	318
Derivatinstrument	-	22	-
Andra långfristiga fordringar på Joint Venture	5 753	5 753	5 753

Summa finansiella anläggningstillgångar	5 753	5 775	6 071
--	--------------	--------------	--------------

Omsättningstillgångar

Kundfordringar	293	427	340
Övriga fordringar	2 195	3 637	2 679
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 837	2 393	2 294
Likvida medel	19 621	17 816	26 096

Summa omsättningstillgångar	24 946	24 273	31 409
------------------------------------	---------------	---------------	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR	569 391	563 240	576 172
-------------------------	----------------	----------------	----------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital	1 523	1 523	1 523
Övrigt tillskjutet kapital	270 615	270 615	270 615
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	79 036	79 898	81 660

Summa eget kapital	351 174	352 036	353 798
---------------------------	----------------	----------------	----------------

Långfristiga skulder

Uppskjuten skatteskuld	26 446	25 386	26 629
Räntebärande skulder	-	46 686	47 375
Derivatinstrument	94	-	123
Leasingskulder	19 692	19 692	19 692

Summa långfristiga skulder	46 232	91 764	93 819
-----------------------------------	---------------	---------------	---------------

Kortfristiga skulder

Räntebärande skulder	161 100	108 598	116 583
Leverantörsskulder	1 067	1 081	2 484
Skatteskulder	1 262	77	853
Övriga skulder	2 739	1 925	3 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 817	7 759	5 140

Summa kortfristiga skulder	171 985	119 440	128 555
-----------------------------------	----------------	----------------	----------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	569 391	563 240	576 172
---------------------------------------	----------------	----------------	----------------

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i TSEK

	Aktiekapital P1	Aktiekapital P2	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	500	1 023	270 615	135 564	-40 614	367 088
Utdelning P1				-2 235		-2 235
Omföring av föregående års resultat				-40 614	40 614	-
Årets resultat					-11 055	-11 055
Utgående eget kapital 2024-12-31	500	1 023	270 615	92 715	-11 055	353 798
Ingående eget kapital 2025-01-01	500	1 023	270 615	92 715	-11 055	353 798
Utdelning				-1 820		-1 820
Omföring av föregående års resultat				-11 055	11 055	-
Periodens resultat					-804	-804
Utgående eget kapital 2025-06-30	500	1 023	270 615	79 840	-804	351 174

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet och ej registrerat aktiekapital.

Aktieslag	Antal aktier	Röstantal	Totalt antal röster	Andel av röster	Kapitalandel
Preferensaktie P1	500 000	10	5 000 000	83%	33%
Preferensaktie P2	1 022 940	1	1 022 940	17%	67%
	1 522 940		6 022 940	100%	100%

Coeli Fastighet I AB
559086-4392

KONCERNENS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i TSEK

	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt	-987	-15 875	-11 969
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm			
Värdeförändringar fastigheter	918	14 602	11 663
Värdeförändring derivat	-29	14	159
Resultatandel i intressebolag	-64	222	256
Skillnad mellan redovisad och betald ränta	189	2 157	87
Betald skatt	-538	-769	-892
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-511	351	-696
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar	934	-795	348
Förändring av rörelseskulder	-1 087	1 277	3 890
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-664	833	3 542
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	-918	-1 868	-4 429
Förvärv aktier och andelar	-	-352	-728
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-918	-2 220	-5 157
Finansieringsverksamheten			
Utdelning P1-aktier	-1 820	-2 235	-2 235
Upptagna externa lån	47 000	-	25 427
Upptagna fastighetslån inklusive lånekostnader	-	12 930	-
Amortering av räntebärande skulder	-50 073	-45 468	-49 456
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 893	-34 773	-26 264
Periodens kassaflöde	-6 475	-36 160	-27 879
Likvida medel vid periodens början	26 096	53 976	53 975
Likvida medel vid periodens slut	19 621	17 816	26 096

Coeli Fastighet I AB
559086-4392

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i TSEK

	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Nettoomsättning	-	-	-
Bruttoresultat	-	-	-
Övriga intäkter	2 189	3 076	5 524
Central administration	-2 943	-3 983	-7 139
Rörelseresultat	-754	-907	-1 615
Värdeförändring derivat	29	-14	-159
Ränteintäkter	2 633	2 593	5 259
Räntekostnader	-1 582	-1 559	-3 163
Övriga Finansiella kostnader	-142	21	-
Resultat från finansiella poster	938	1 041	1 937
Bokslutsdispositioner	-	-	1 617
Resultat före skatt	184	134	1 939
Skatt på periodens resultat	-6	3	32
PERIODENS RESULTAT	178	137	1 971

Periodens resultat motsvarar periodens totalresultat

Coeli Fastighet I AB
559086-4392

MODERBOLAGETS

BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

2024-12-31

Belopp i TSEK

TILLGÅNGAR

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	161 132	159 981	160 420
Fordringar hos koncernföretag	263 974	223 240	257 968
Derivatinstrument	-	22	-
Uppskjutna skattefordringar	490	470	496

Summa finansiella anläggningstillgångar	425 596	383 713	418 884
--	----------------	----------------	----------------

Summa anläggningstillgångar	425 596	383 713	418 884
------------------------------------	----------------	----------------	----------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag	4 393	40 592	6 784
Övriga fordringar	2 260	2 507	2 258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	374	701	473

Summa kortfristiga fordringar	7 027	43 800	9 515
--------------------------------------	--------------	---------------	--------------

Kassa och bank	263	851	259
-----------------------	------------	------------	------------

Summa omsättningstillgångar	7 290	44 651	9 774
------------------------------------	--------------	---------------	--------------

SUMMA TILLGÅNGAR	432 886	428 364	428 658
-------------------------	----------------	----------------	----------------

Coeli Fastighet I AB
559086-4392

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

2024-12-31

Belopp i TSEK

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

1 523

1 523

1 523

Summa bundet eget kapital

1 523

1 523

1 523

Fritt eget kapital

Överkursfond

270 615

270 615

270 615

Balanserat resultat

-4 277

-4 428

-4 428

Periodens resultat

178

137

1 971

Summa fritt eget kapital

266 516

266 324

268 158

Summa eget kapital

268 039

267 847

269 681

Långfristiga skulder

Derivatinstrument

94

-

123

Uppskjuten skatt

-

5

-

Skulder till koncernföretag

159 102

156 110

154 965

Summa långfristiga skulder

159 196

156 115

155 088

Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

5 134

3 861

3 103

Skatteskulder

-

-

33

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

517

541

753

Summa kortfristiga skulder

5 651

4 402

3 889

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

432 886

428 364

428 658

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänt om bolaget

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.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

De transaktioner med närstående som skett under perioden är baserade på de förvaltnings- och administrationsavtal som bolaget har ingått med Coeli Asset Management AB. Avtalen innebär att Coeli Asset Management AB har rätt till en årlig förvaltningsavgift om 0,45 procent (exklusive moms) som fram till sista emissionens avslut beräknas på emitterad volym, och därefter på det totala fastighetsvärdet respektive en årlig administrationsavgift om 0,2 procent (exklusive moms) på den totala emitterade volymen. Samtliga transaktioner har skett på marknadsmässiga villkor.

Koncernen

Coeli Asset Management AB
Coeli Investment Management AB

2025-06-30	2024-06-30
1 444 071	1 455 880
1 227 314	1 091 379
2 671 385	2 547 259

Moderbolaget

Coeli Asset Management AB
Coeli Investment Management AB

2025-06-30	2024-06-30
1 444 071	1 455 880
-	681 312
1 444 071	2 137 192

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Stefan Renno
Ordförande

Jakob Pettersson
VD

Henrik Olsson
Styrelseledamot

Jan Nordström
Styrelseledamot