



# Coeli

FASTIGHET  
I AB (PUBL)

Organisationsnummer 559086-4392

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING  
FÖR RÄKENSKAPSÅRET 1 JANUARI 2023 - 31 DECEMBER 2023

## INNEHÅLL

Innehåll	Sida
Investeringsstrategi	3
VD har ordet	4
Fastighetspresentationer	5
Nyckeltal	7
Förvaltningsberättelse	9
Bolagsstyrningsrapport	13
Resultaträkning - koncernen	17
Balansräkning - koncernen	18
Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen	19
Kassaflödesanalys - koncernen	20
Moderbolagets resultaträkning	21
Moderbolagets balansräkning	22
Rapport över moderbolagets förändringar i eget kapital	23
Moderbolagets kassaflödesanalys	24
Noter	25
Underskrifter	43
Revisionsberättelse	44
Definitioner	49

# INVESTERINGSSTRATEGI

## INVESTERINGSSTRATEGI OCH MÅL COELI FASTIGHET I AB

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

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

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

# VD HAR ORDET

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

Intäkterna för 2023 uppgick till 38,3 MSEK och driftnettot till 23,9 MSEK. Intäkterna har jämfört med föregående år ökat med 0,8 procent vilket primärt beror på tillfälliga vakanser i delar av beståndet.

Nettoandelsvärdet (NAV) per preferensaktie P2 per 2023-12-31 uppgick till 358 kr/aktie vilket är en minskning med 6,3 procent från 2022-12-31. Detta speglar det ekonomiska klimatet och hur fastighetsmarknaden har utvecklats under 2023. 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.

Hysesintäkterna för 2023 uppgick till 37,0 MSEK vilket är en minskning med 2,5 procent från föregående år. Under året har flera större uthyrningar genomförts, exempelvis 5,2 MSEK i fastigheten Gamlestaden 740:127, Göteborg och 1,0 MSEK i fastigheten Sankt Iljan 36:10, Enköping. Uthyrningsarbetet fortgår i fonden och ytterligare diskussioner med potentiella hyresgäster pågår där ett flertal avtal omförhandlats som en del i den löpande förvaltningen. Övriga intäkter för perioden uppgick till 1,3 MSEK.

Utöver arbetet med fastighetsförvaltningen har vi även arbetat aktivt med detaljplaneutvecklingen och innan årsskiftet bestämde sig Stockholm Stad att ändra inriktning och vill nu påbörja ett programarbete inför en detaljplaneprocess för Mandelblommorna. Samordningsmöte ska ske med fastighetsägarna för att initiera nästa steg där ett eventuellt samarbetsavtal ingås.

Vidare har under årets gång fastigheten Söderbymalm 6:4 i Haninge avyttrats då Coeli har gjort bedömningen att möjligheten till att utveckla bostäder inom en snar framtid som låg. Fastigheten har en uthyrbar yta om 6 300 kvm och avyttrades till en köpeskilling om 91,5 MSEK.

Styrräntan har under året höjts från 2,5 procent till 4 procent vilket påverkat bolagets finansieringskostnader och således resultatet. Bolagets räntekostnader uppgick 2023 till ca 16,4 MSEK vilket kan jämföras med föregående år då samma siffra var ca 10,8 MSEK. Under 2023 har ett antal lån refinansierats och förlängts. Under slutet av året har de längre räntorna kraftigt sjunkit och i december passade vi därför på att göra bolagets första ränteswap på 20 MSEK på 2 år. Förutom att swapen ökar räntebindningen i portföljen och ger en större förutsägbarhet för de finansiella kostnaderna ger den också en omedelbar effekt på räntekostnaderna då de längre räntorna är lägre än Stibor 3m. Den negativa yieldkurvan som nu råder på räntemarknaden tyder på att marknaden prisar flertalet sänkningar under 2024 vilket är positivt för bolagets räntekostnader men också fastighetsmarknaden som helhet.

Transaktionsmarknaden har präglats av en "wait and see"-attityd där aktörer har avvaktat i väntan på att stressade försäljningar. Totala transaktionsvolymen 2023 uppgick till 86,2 MdrSEK vilket kan jämföras med rekordåret 2021 där transaktionsvolymen uppgick till 363,0 MdrSEK i Sverige. Noterade fastighetsbolag var fortsatt nettosäljare samtidigt som onoterade bolag och fonder har ökat sina transaktionsandelar under året, där internationella fonder väntas investera stora volymer de kommande åren.

De stigande finansieringskostnaderna har ökat pressen på fastighetssektorn, i synnerhet på de noterade bolagen som har använt obligationsmarknaden som finansieringskälla för sin snabba tillväxt. En kombination av fallande aktiekurser och obligationsförfall har tvingat dessa bolag att sälja fastigheter för att säkra sin likviditet då obligationsmarknaden har varit stängd under 2023, ofta till rabatt mot bokförda värden.

Från rekordåret 2021 då 70 000 nya bostäder byggstartades med höga bygggrätspriser som följd har antalet nystartade bostäder kraftigt bromsats in och förväntas ligga kring 20 000 nya bostäder 2024. Detta kan främst förklaras av höga finansieringskostnader, sjunkande bostadspriser och höga byggkostnader som har bidragit till det minskade sentimentet för nyproduktion. Till följd av detta bedömer Boverket att antalet färdigställda bostäder har toppat under 2023 för att framöver sjunka till 28 000 fram tills 2025, en minskning med över 50 procent. Detta är långt under det fastställda behovet om 67 000 nya bostäder per år fram till 2030.

Stockholm den 12 april 2024

Jakob Pettersson  
Verkställande direktör

# FASTIGHETSPRESENTATIONER

## VAGNHALLEN 15 & 16

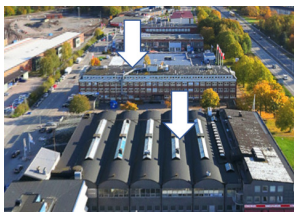
Kommun: Stockholm

Läge: Vällingby

Fastighetstyp: Handel/industri

Byggår: 1953

Uthyrningsbar yta: 16 082



Fastigheterna förvärvades i juli 2017. Fastigheterna har en uthyrningsbar area om 16 082 kvm (LOA). De flesta hyresgästerna i fastigheterna håller på med någon form av verkstad- eller lagerverksamhet och handel. Bolaget har ansökt om planbesked hos Stockholms Stad och för diskussioner med Svenska Bostäder som äger granntomten om hur det ska bli en bra exploatering för kvarteret. Vidare förs diskussioner med Stockholms Stad om friköp av Vagnhallen 15 som i nuläget är upplåten som tomträtt.

## LUKTVIOLEN 2

Kommun: Södertälje

Läge: Blombacka

Fastighetstyp: Handel

Byggår: 1963

Uthyrningsbar yta: 896



Luktviolen 2 förvärvades i oktober 2017. Fastigheten har en uthyrningsbar area om 896 kvm (LOA) och är fullt uthyrd till ICA. Bolaget har sedan tidigare fått positivt planbesked för fastigheten och blev under 2020 tilldelade en handläggare för ärendet. I nuläget arbetar vi med flertalet utredningar för att komma vidare i planprocessen.

## SANKT ILIAN 36:10

Kommun: Enköping

Läge: Sankt Ilian

Fastighetstyp: Verkstad/industri

Byggår: 1954/2003

Uthyrningsbar yta: 3 350



Sankt Ilian 36:10 förvärvades i januari 2018 och ägs 50/50 med SH Bygg AB. Fastigheten har en uthyrbar area om 3 350 kvm. Uthyrningen är dels i form av ett arrende till ST1 samt en lokal som hyrs ut till en bilhandlare. Här har bolaget fått positivt planbesked från kommunen och driver detaljplan tillsammans med SH Bygg. Samtliga utredningar som krävs för ett samråd har genomförts och vi arbetar nu med vissa kompletteringar av byggnadsförslaget.

## MANDELBLOMMAN 1

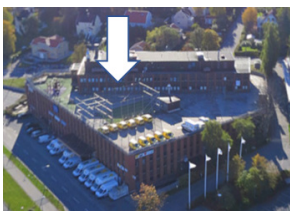
Kommun: Stockholm

Läge: Spånga

Fastighetstyp : Skola/restaurang/verkstad

Byggår: 1983

Uthyrningsbar yta: 6 905



Mandelblomman 1 förvärvades februari 2019. Fastigheten har en uthyrningsbar area om 6 905 kvm (LOA). Bland hyresgästerna återfinns bland annat PostNord, Telenor och Input Interiör Stockholm AB. Bolaget för en dialog med kommunen för att komma igång med en ändring av detaljplanen. Majoriteten av övriga fastighetsägare inom kvarteret är professionella fastighetsägare.

# FASTIGHETSPRESENTATIONER

## MANDELBLOMMAN 3

Kommun: Stockholm  
 Läge: Spånga  
 Fastighetstyp: Industri  
 Byggår: 1948  
 Uthyrningsbar yta: 1 813



Mandelblomman 3 förvärvades i juni 2019. Fastighetens area uppgår till 1 813 kvm (LOA). Precis som i Mandelblomman 1 pågår en dialog med Stockholms Stad om att ändra detaljplanen. Bolaget har arbetet aktivt med att minska vakansen inom fastigheten och har genomfört uthyrningar under det senaste året.

## GAMLESTADEN 740:127

Kommun: Göteborg  
 Läge: Gamlestad  
 Fastighetstyp: Handel/verkstad/skola  
 Byggår: 1953  
 Uthyrningsbar yta: 5 480



Gamlestad 740:127 förvärvades i juli 2019 och fastighetens area uppgår till 5 480 kvm. Här är detaljplanearbetet i full gång och detaljplanen var ute på samråd 7 februari 2020. Enligt kommunen kommer detaljplanen att ställas ut på kompletterande samråd efter sommaren 2022.

## RUNÖ 7:132

Kommun: Österåker  
 Läge: Åkersberga  
 Fastighetstyp: Industri/kontor  
 Byggår: 1990  
 Uthyrningsbar yta: 1 400



Runö 7:132 förvärvades i mars 2020 och tillträdde 6 april 2020. Fastigheten har en uthyrningsbar area om ca 1 400 kvm. Fastigheten är belägen inom området som i framtiden kommer att utgöra Kanalstaden. Österåkers kommun är positiva till Coeli som aktör och till en framtida utveckling av fastigheten. Vi har tillsammans med arkitekt tagit fram skisser för framtidens bostadsutveckling och har en god dialog med kommunen.

# NYCKELTAL

ANTAL FASTIGHETER

7

FASTIGHETSVÄRDE

526,5 MKR

UTHYRNINGSBAR  
AREA

34 951 KVM

DRIFTNETTO

22 531 TSEK

HYRESINTÄKTER

36 961 TSEK



# NYCKELTAL (TSEK)

	<b>KONCERNEN</b> <b>2023-12-31</b>	<b>KONCERNEN</b> <b>2022-12-31</b>
<b>FASTIGHETSRELATERADE</b>		
Driftnetto TSEK	22 531	23 874
Uthyrningsbar area kvm	34 951	41 213
Snitthyra, SEK/kvm	884	920
Antal fastigheter	7	8
Direktavkastning	4,3%	3,6%
Direktavkastning annualiserad	3,5%	3,5%
Marknadsvärde fastighetsbestånd TSEK	526 500	658 000
Belåningsgrad	36%	33%
Genomsnittlig ränta	6,4%	4,6%
<b>Finansiella</b>		
Omsättning TSEK	38 280	37 982
Balansomslutning TSEK	610 772	698 368
Soliditet	60,1%	58,7%
Nettoskuld tsek	-133 683	-208 941
<b>Aktierelaterade</b>		
Preferensaktier P1, antal	500 000	500 000
Preferensaktier P2, antal	1 022 940	1 022 940
Aktiekurs vid årets utgång, SEK	258	306
NAV per Preferensaktie P1 SEK	0	34,41
NAV per Preferensaktie P2 SEK	358,86	383,99
Resultat per Preferensaktie P1 SEK	-33,03	-21,62
Resultat per Preferensaktie P2 SEK	-23,56	-8,24
<b>KAPITALBINDNING</b>		
<b>Kapitalbindning SEK</b>	<b>LÅNESKULD</b>	<b>FÖRFALLODATUM</b>
Swedbank	9 524 206	2025-09-30
Swedbank	41 625 000	2024-05-30
Swedbank	48 875 000	2025-03-30
Swedbank	48 875 000	2024-06-30
Swedbank	5 931 250	2024-06-30
Swedbank	33 306 250	2024-06-30



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Coeli Fastighet I AB (publ), org nr 559086-4392, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2023 - 31 december 2023. Årsredovisningen är upprättad i tusentals kronor om inget annat anges.

## 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 spårbunden 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 (Esm) 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 0,2 procent (exklusive moms) på den totala emitterade volymen.

## ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolagets moderbolag är Coeli Investment Management AB. Moderbolaget har 83 procent av rösterna och 33 procent av antalet aktier.

## FASTIGHETSBESTÅND

Den 31 dec 2023 ägde Bolaget, genom helägda dotterbolag, följande fastigheter:

- två fastigheter i Vällingby med total area om 16 000 kvm,
- en fastighet i Södertälje om 1 000 kvm.
- två fastigheter i Spånga med total area om 8 718 kvm.
- en fastighet i Göteborg om 5 480 kvm.
- en fastighet i Österåker om 1 415 kvm

Utöver det äger koncernen även 50 procent av en fastighet i Enköping om totalt 2 500 kvm.

I dagsläget har fastigheterna en blandad användning med verksamheter inom handel, kontor och verkstad. Bolaget kommer under innehavsperioden förädla fastigheterna genom att fokusera

på ökad lönsamhet samt undersöka möjligheterna att tillskapa byggrätter för bostadsändamål.

## FINANSIERING

Per den 31 december 2023 uppgick koncernens egna kapital till 367 089 TSEK. Koncernens räntebärande skulder uppgick till 187 659 TSEK motsvarande en belåningsgrad om 36%. Den genomsnittliga räntan på Bolagets externa låneskulder uppgick till 6,4%. Se även Not 1 avsnitt "Ränterisk" för känslighetsanalys.

Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av skulder till kreditinstitut 84 369 TSEK. Bolagets bedömning är att de lån som förfaller de närmsta 12 månaderna kommer att kunna förlängas under året.

Coeli Fastighet I AB uppfyller samtliga lånevillkor under 2023 och 2024 års rapportperioder.

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Bolaget utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för Bolagets resultat och finansiella ställning. Det finns en rad faktorer som påverkar, eller skulle kunna påverka, Bolagets verksamhet, både direkt och indirekt. God intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, rutiner, policys och minimera riskerna som verksamheten utsätts för. Nedan anges några av de faktorer som kan få betydelse för Bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Se även Not 1 avsnitt "Ränterisk" och Not 10 "Förvaltningsfastigheter" för känslighetsanalys.

### Bolagets värdeutveckling

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

### Regulativa krav

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

### Fastighetsinvesteringar

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

### Risker med myndighetsbeslut

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

### Teknisk risk

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

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Driftskostnader

De viktigaste driftskostnaderna är kostnader för uppvärmning, fastighetsskötsel, el, vatten, renhållning, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkringar, underhåll samt administration. Ökade driftskostnader har en direkt negativ påverkan på fastigheternas driftsnetto, och därmed på Bolagets resultat och avkastning. Se även Not 10 "Förvaltningsfastigheter" för känslighetsanalys.

## Miljörisk

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

## MILJÖ

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

## HÅLLBARHET

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

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

## ORGANISATION

Verkställande direktör är Jakob Pettersson. Styrelsen består av styrelseordförande Patric Sandberg Helenius och styrelseledamöterna Stefan Renno och Jan Nordström.

## ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelsen föreslår att årsstämman den 16 maj 2024 beslutar om följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

Fast arvode till styrelsens ska uppgå till högst två prisbasbelopp per år och per ledamot. Styrelsen föreslås även fortsättningsvis ha möjlighet att utöver arvode för sitt styrelsearbete för konsulttjänster vilka utförs därutöver fakturera dessa från egna bolag.

## AKTIEINFORMATION

Aktiekapitalet i Coeli Fastighet I AB uppgick per 31 december 2023 till 1 522 940 SEK, fördelat på 500 000 Preferensaktier P1 och 1 022 940 Preferensaktier P2. Preferensaktierna P1 berättigar till tio röster på bolagstämma och Preferensaktierna P2 till en röst på bolagsstämma. Aktierna i Fastighet I är inte, och har inte varit, föremål för erbjudande till följd av budplikt, inlösenrätt

eller lösningsskyldighet. Aktierna har inte varit föremål för något offentligt uppköpserbjudande. Det finns inga inskränkningar i rätten att fritt överlåta aktier och såvitt styrelsen känner till föreligger inga aktieägaravtal. Coeli Fastighet I AB är listat på Nordic Growth Market (NGM-börsen). Aktierna handlas under kortnamnet CREF1 PREF P2. Bolagets ISIN-kod är SE0009695851.

## FRAMTIDSUTSIKTER

Faktorer som väntas påverka fastighetsmarknaden i störst utsträckning är styrränta, inflation och konjunkturen i samhället. Riksbanken indikerar fortsatt att man kommer sänka styrräntan under andra halvan av 2024. Däremot indikerar prissättningen på marknaden att sänkningar av styrräntan är att förvänta sig inom en snar framtid.

Konsumenter påverkas fortsatt av ökade kostnader, främst av ökade boendekostnader och högre livsmedelspriser. Detta har även dragit ner konsumtionsviljan, vilket har resulterat i ett ökat antal konkurser under 2023 vilket har fortplantat sig in på bostadsmarknaden där privatbostäder har sett en negativ prisutveckling. Kombinerat med höga byggkostnader har antalet startade nyproduktioner minskat markant från föregående år, och under kommande år prognosticeras antalet färdigproducerade bostäder sjunka till nivåer långt under Boverkets mål. Minskad produktionsvolym innebär att ett antal byggaktörer fortsatt varslar delar av sin personal.

Trots den finansiella osäkerheten noterar Boverket att det underliggande behovet för bostäder, framför allt i storstadsregionerna, är fortsatt starkt. Detta indikerar att det på sikt finns en god potential framgent för ökad efterfrågan på bostadsbyggrätter när marknaden börjar stabilisera sig. Noterbart är att trots dagens marknadsläge sker vissa byggnadsstarter, vilket indikerar att projekt i rätt lägen fortsatt är genomförbara.

Dagens låga produktionsnivå på nya bostäder pressar fortsatt upp det långsiktiga bostadsbehovet vilket på sikt resulterar i en ökad efterfrågan på bostadsbyggrätter. Att fortsatt arbeta med detaljplaneutveckling i lägen där attraktiva bostäder kan byggas förväntas låsa upp betydande värde när antalet byggstarter oundvikligen börjar stiga igen.

Marknadshyrorna bedöms fortsatt stiga trots ett tufft år 2023 vilket tillsammans med en stor KPI-indexering, om än ej lika betydande som indexeringen föregående år resulterar i en värdeökning då dessa hyror materialiserar sig i fastighetsstocken. Sjunkande vakanser bland fastigheter som är rätt placerade, tillsammans med en aktiv förvaltning där kostnader relaterade till drift och underhåll minimeras förväntas leda till ytterligare värdeskapande.

Coeli bedömer sammantaget att fastighetsbeståndet är väl positionerat där sjunkande finansieringskostnader tillsammans med en aktiv förvaltning väntas skapa en god värdeutveckling i samband med att det finansiella läget stabiliseras. Det förbättrade finansiella läget öppnar även upp för en mer aktiv transaktionsmarknad, vilken har varit vilandes i snart två år.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Den 1 december 2023 avyttrades fastigheten Söderbymalm 6:4 via försäljning av bolaget Fastighets AB Malmhuset.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## **SAMMANFATTNING RÄKENSKAPSÅRET 2023**

Fastighetsbeståndets marknadsvärde per 31 december 2023 uppgick till 527 (658 MSEK). Därtill tillkommer även, genom ägd kapitalandel, ett fastighetsinnehav med marknadsvärde om 12,25 (12,75) MSEK. Förändringen förklaras främst av marknadsvärdesförändringar på befintligt fastighetsbestånd och årets avyttring.

- Hyresintäkterna uppgick till 36 961 (37 910) TSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till -40 614 (-16 817) TSEK, varav -38 301 (-20 292) TSEK avser värdeförändringar för fastighetsbeståndet.
- Resultat per Preferensaktie P2 uppgick till -23,56 (-8,24) SEK.
- Nettoandelsvärde, NAV, per Preferensaktie P2 uppgick till 358,86 (383,99) SEK. Minskningen är främst hänförlig till marknadsvärdesförändringar på befintligt fastighetsbestånd.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT**

Då Bolaget bedömer det mer fördelaktigt att fortsätta fonden har styrelsen beslutat att förlänga livslängden på fonden till 2026. Inga ytterligare väsentliga händelser har inträffat i koncernen efter räkenskapsårets slut.

**Förslag till disposition av bolagets resultat**

Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel (kr)

fritt eget kapital	252 463 056
årets resultat	15 959 015
	<b>268 422 071</b>
disponeras så att	
till ägare av Preferensaktier P1 utdelas	-2 237 000
<b>i ny räkning överföres</b>	<b>266 185 071</b>

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna värdeöverföringen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln). Den föreslagna utdelningen till ägarna av Preferensaktie P1 (Coeli Investment Management AB) är i enlighet med gällande avtal och bolagsordning.

# BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

## Principer för bolagsstyrning

Coeli Fastighet I AB tillämpar svenska lagar, svensk kod för bolagsstyrning och interna riktlinjer för sin bolagsstyrning. Bolaget har upprättat den här bolagsstyrningsrapporten i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Bolaget tillämpar även Nordic Growth Market's ("NGM") regelverk för bolag vars aktier är upptagna till handel på NGM Nordic AIF samt Lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder ("LAIF"). Koden tillämpas från börsnotering som gjordes den 30 augusti 2018. Riktlinjerna avseende Koden finns att tillgå på den hemsida som tillhör Kollegiet för svensk bolagsstyrning ([www.bolagsstyrning.se](http://www.bolagsstyrning.se)).

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

## System för intern kontroll och riskhantering

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

## Aktier och rösträtt

Coeli Fastighet I AB är ett avstämningsbolag vars aktiebok förs av Euroclear Sweden AB.

Aktierna kan vara preferensaktie P1 och preferensaktie P2. Såväl preferensaktier P1 som preferensaktier P2 får ges ut till ett antal motsvarande etthundra (100) procent av det totala antalet aktier i bolaget. Preferensaktier P1 skall berättiga till tio (10) röster vardera, och preferensaktier P2 skall berättiga till en (1) röst vardera.

Aktiekapitalet i Coeli Fastighet I AB uppgick per 31 december 2023 till 1 522 382 SEK fördelat på 500 000 preferensaktier P1 samt 1 022 382 preferensaktier P2.

Preferensaktier P2 som erbjuds till allmänheten är upptagna till handel på den reglerade marknaden NGM Nordic Growth Market, under marknadssegmentet Nordic AIF. Aktierna handlas under kortnamnet CF1 PREF P2 och har ISIN-kod SE0009695851.

## Större direkta eller indirekta innehav i bolaget

Coeli Investment Management AB innehar per den 31 december 2023 samtliga 500 000 preferensaktier P1, vilket motsvarar 83,02 procent av rösterna och 32,83 procent av det totala antalet utestående aktierna i Bolaget. Utöver detta finns inte, såvitt styrelsen känner till, några direkta eller indirekta aktieinnehav som representerar mer än en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget.

## Bolagsstämman

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

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

## Bolaget har under räkenskapsåret 2023 haft följande bolagsstämmor:

Ordinarie bolagsstämma 2023-05-16

Stämman beslutade att fastställa framlagd resultat- och balansräkning för räkenskapsåret 2022 och att disponera årets resultat enligt styrelsens förslag, innebärande att utdelning ska ske till innehavare av preferensaktier P1 med 4,6 SEK per aktie, totalt 2 300 000 SEK. Ingen utdelning ska ske till innehavare av preferensaktier P2. Ansvarsfrihet beviljades verkställande direktören och styrelsens ledamöter.

Vidare omvaldes de tre ordinarie ledarmötena, Patric Sandberg Helenius (ordförande), Jan Nordström och Stefan Renno fram till slutet av nästa årsstämma.

# BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB valdes som revisor med Leonard Daun som huvudansvarig revisor.

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

## Årsstämman 2024

Nästa årsstämma för aktieägare i bolaget hålls den 16 maj 2024 i Stockholm. Kallelse till årsstämman kommer att ske enligt bolagsordningens bestämmelse samt följa de krav som gäller enligt svensk kod för bolagsstyrning och aktiebolagslagen.

## Styrelsen

### Styrelsens ansvar

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

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

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

### Styrelsens sammansättning

Styrelsens ordförande utvärderar årligen styrelsearbetet, dess arbetsform och effektivitet. Utvärderingen görs efter varje räkenskapsår. Utvärderingen avseende räkenskapsår 2022 genomfördes i samband med det första ordinarie styrelsemöte 2023 och styrelsens bedömning är att styrelsens arbetsform är ändamålsenlig. Bolagets styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av minst tre och högst åtta ledamöter utan suppleanter. Styrelsen har under räkenskapsåret 2023 bestått av följande tre ordinarie ledamöter; Patric Sandberg Helenius (ordförande), Jan Nordström och Stefan Renno. Patric Sandberg Helenius är oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och i förhållande till bolagets större aktieägare. Övriga två ledamöter är inte oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledning men oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Styrelsens sammansättning bedöms vara tillfredsställande vad gäller kompetens och bakgrund. Bedömningen grundar sig i att de icke-oberoende styrelseledamöterna bedöms kunna agera oberoende då den typ av tjänster de utför för bolaget inte anses påverka deras objektivitet samt att tjänsterna är av ringa omfattning.

Styrelsen 2023	Invald	Funktion	Närvaro	Oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning	Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare
Patric Sandberg Helenius	2016	Ordförande	4/4	Ja	Ja
Stefan Renno	2023	Ledamot	3/4	Nej	Ja
Jan Nordström	2016	Ledamot	4/4	Nej	Ja

# BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

## Styrelsens ledamöter och VD

Information om styrelseledamöterna och VD som omvaldes på bolagsstämman den 16 maj 2023 följer nedan:



### Patric Sandberg Helenius

Född: 1978

Huvudsaklig utbildning: Juridik

Styrelseordförande sedan 21 december 2016

Bolagsjurist och finanschef Lillskär AB

Tidigare; 2005-2007 Kilpatrick Stockton, Advokat.

2007-2018 Advokatfirman Lindahl, Advokat

Andra väsentliga uppdrag; Styrelseordförande i

Coeli Holding Fastighet II AB (publ),

org nr 559066-4636, Styrelseordförande i

Lillskär AB org nr 556980-9964.

Innehav i bolaget: -



### Jan Nordström

Född: 1958

Huvudsaklig utbildning: Civilingenjör

Ordinarie styrelseledamot sedan december 2018

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

Andra väsentliga uppdrag; Styrelseledamot i Coeli

Holding Fastighet II AB (publ) org nr 559066-4636

samt Coeli Fastighet II AB (publ) org nr 559173-7548.

Innehav i bolaget: -



### Jakob Pettersson

Född: 1988

Huvudsaklig utbildning: Finansiell ekonomi från

Handelshögskolan i Stockholm

Verkställande direktör sedan december 2020,

ansvarig förvaltare sedan 2017. Tidigare var Jakob

analyschef på Newsec, där han huvudsakligen

ägnade sig åt strategisk fastighetsrådgivning

och transaktioner. Jakob har även erfarenhet som

managementkonsult hos Applied Value Group

och från PwC Real Estate.

Andra väsentliga uppdrag; VD och ansvarig

förvaltare för Coeli Fastighet II AB.

Innehav i bolaget: -



### Stefan Renno

Född: 1967

Huvudsaklig utbildning: Gymnasiestudier

Ordinarie styrelseledamot sedan 16 maj 2023.

Andra väsentliga styrelseuppdrag; Stefan Renno

är styrelseordförande i bland annat Coeli Asset

Management styrelseordförande i Coeli SICAV II,

samt styrelsemedlem i Coeli SICAV I.

Innehav i bolaget: -

# BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

## Utskott och valberedning

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

Bolaget har valt att låta hela styrelsen utgöra revisionsutskott. Revisionsutskottets uppgifter framgår av styrelsens arbetsordning. Revisionsutskottet ska bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering, hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen, granska och övervaka revisorernas opartiskhet och självständighet samt biträda valberedningen med förslag till stämmobeslut om revisorsval.

Bolaget har ej inrättat ett specifikt ersättningsutskott utan har valt att låta hela styrelsen utgöra ersättningsutskott. Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter består bland annat i att bereda styrelsen i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen.

## Revision

Bolagets revisorer granskar styrelsens och VD:s förvaltning av bolaget och kvaliteten på bolagets redovisningshandlingar och rapporterar resultatet av sin granskning till aktieägarna genom revisionsberättelsen, vilken framläggs på årsstämman. Därutöver deltar revisorn vid det styrelsemöte då presentation av årsboksutslutet sker och lämnar sin rapport från granskningen av bolagets resultat, ställning och interna kontroll. Dessutom kan bolagets revisor lämna en redogörelse för sina iakttagelser direkt till styrelsens ordförande om så bedöms nödvändigt. Revisor väljs av årsstämman för en period av ett år. Vid årsstämman 2023 omvaldes PwC (Öhrling PricewaterhouseCooper AB) med huvudansvarig revisor Leonard Daun för tiden fram intill slutet av årsstämman 2023. Närmare upplysningar om ersättning till revisorerna finns i not 5 ersättning till revisor.

## Avvikelser från Koden

Bolaget följer svensk kod för bolagsstyrning med följande undantag:

- Bolaget har inte någon särskild funktion för internrevision. Styrelsen utvärderar årligen behovet av en sådan funktion och har bedömt att det löpande interna arbetet med intern kontroll som företrädesvis utförs av företagsledningen, utgör en tillräcklig granskningsfunktion med hänsyn till bolagets verksamhet och storlek.
- Styrelsen har inte inrättat ett specifikt ersättningsutskott. Istället utgör hela styrelsen ersättningsutskott, vilket anses lämpligt med beaktande av bolagets storlek och att ersättning till styrelsens beslutas av årsstämman. Detta motiveras även av att ingen lön eller annan ersättning utgår till ledande befattningshavare i Bolaget då VD ersätts från andra bolag i Coelikoncernen.
- Bolaget har ingen valberedning. Med hänsyn till bolagets storlek har styrelsen bedömt att bolaget ej behöver inrätta en valberedning. Styrelsen är ansvarig för att val och arvodering av styrelse och revisor utförs genom en tillfredsställande process.
- Avseende styrelsens sammansättning är endast en av tre ledamöter i styrelsen oberoende. En av styrelsens ledamöter som ej betraktas som oberoende är styrelseledamot i AIF-förvaltaren Coeli Asset Management AB och en ej oberoende ledamot utför uppdrag på konsultbasis åt Bolaget. Bolagets styrelse har gjort bedömningen att styrelsens sammansättning är tillfredsställande vad gäller kompetens och bakgrund. Bedömningen grundar sig i att de icke-oberoende styrelseledamöterna bedöms kunna agera oberoende då den typ av tjänster de utför för bolaget inte anses påverka deras objektivitet samt att tjänsterna är av ringa omfattning.



# RESULTATRÄKNING, KONCERNEN (TSEK)

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	(not 10)	36 961	37 910
Övriga intäkter		1 319	72
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>38 280</b>	<b>37 982</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Förvaltningsavgifter	(not 2)	-2 933	-4 155
Övriga externa kostnader	(not 3, 5)	-21 185	-19 682
Personalkostnader	(not 4)	-201	-190
Resultat från försäljning av fastigheter		-5 514	-
Värdeförändring fastighet	(not 10)	-38 301	-20 292
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-68 133</b>	<b>-44 319</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-29 853</b>	<b>-6 337</b>
<b>Finansnetto</b>			
Resultatandel Joint Venture	(not 13)	-2 619	-1 352
Värdeförändring derivat	(not 8)	36	-
Ränteintäkter	(not 6)	276	28
Räntekostnader	(not 7)	-15 182	-9 949
Övriga finansiella kostnader	(not 7)	-1 227	-895
<b>Summa finansnetto</b>		<b>-18 716</b>	<b>-12 168</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-48 569</b>	<b>-18 505</b>
<b>Skatt</b>			
Årets skatt	(not 9)	7 956	1 687
<b>Summa skatt</b>		<b>7 956</b>	<b>1 687</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-40 614</b>	<b>-16 817</b>
ÅRETS RESULTAT MOTSVARAR ÅRETS TOTALRESULTAT			
<b>Resultat per preferensaktie P1 före och efter utspädning, SEK</b>		<b>-33,03</b>	<b>-21,62</b>
<b>Resultat per Preferensaktie P2 före och efter utspädning, SEK</b>		<b>-23,56</b>	<b>-8,24</b>

## BALANSRÄKNING, KONCERNEN (TSEK)

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	(not 10)	526 500	658 000
Nyttjanderättstillgång tomträtt		19 692	19 692
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>546 192</u>	<u>677 692</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i Joint Venture	(not 13)	-	352
Derivatinstrument	(not 8)	36	-
Andra långfristiga fordringar på Joint Venture		5 753	5 753
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>5 789</u>	<u>6 105</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>551 982</b>	<b>683 797</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		266	384
Övriga fordringar	(not 14)	3 022	2 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	(not 15)	1 526	641
Likvida medel		53 976	11 003
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>58 790</b></u>	<u><b>14 571</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>610 772</b>	<b>698 368</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
	(not 16)		
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		1 523	1 523
Övrigt tillskjutet kapital		270 615	270 615
Balanserat resultat		135 564	154 681
Årets resultat		-40 614	-16 817
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>367 089</b></u>	<u><b>410 002</b></u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	(not 24)	103 291	92 925
Leasingskulder	(not 24)	19 692	19 692
Uppskjutna skatteskulder		28 444	40 142
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>151 427</u>	<u>152 759</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut <sup>1</sup>	(not 17)	84 369	127 019
Leverantörskulder		1 677	1 020
Övriga skulder	(not 19)	2 041	1 414
Upplupna skulder och förutbetalda intäkter		4 170	6 153
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>92 256</u>	<u>135 606</u>
<b>Summa skulder</b>		<u><b>243 683</b></u>	<u><b>288 366</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>610 772</b>	<b>698 368</b>

# RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, KONCERNEN (TSEK)

	Aktiekapital P1	Aktiekapital P2	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>500</b>	<b>1 023</b>	<b>270 615</b>	<b>17 587</b>	<b>139 514</b>	<b>429 239</b>
Årets resultat					-16 817	-16 817
<b>Summa totalresultat</b>					<b>-16 817</b>	<b>-16 817</b>
Omföring av föregående års resultat				139 514	-139 514	-
<b>Transaktioner med aktieägare</b>						
Utdelning Preferensaktier P1				-2 420		-2 420
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>500</b>	<b>1 023</b>	<b>270 615</b>	<b>154 681</b>	<b>-16 817</b>	<b>410 002</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>500</b>	<b>1 023</b>	<b>270 615</b>	<b>154 681</b>	<b>-16 817</b>	<b>410 002</b>
Årets resultat					-40 614	-40 614
<b>Summa totalresultat</b>					<b>-40 614</b>	<b>-40 614</b>
Omföring av föregående års resultat				-16 817	16 817	-
<b>Transaktioner med aktieägare</b>						
Utdelning Preferensaktier P1				-2 300		-2 300
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>500</b>	<b>1 023</b>	<b>270 615</b>	<b>135 564</b>	<b>-40 614</b>	<b>367 089</b>

	Antal aktier	Kvotvärde
Preferensaktier P1	500 000	1
Preferensaktier P2	1 022 940	1

**Preferensaktier P1:** Preferensaktier P1 skall äga rätt till en 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.

**Preferensaktier P2:** 1 röst per 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.

Utgående nettoandelsvärde per Preferensaktie 1	2023-12-31	0 SEK
Utgående nettoandelsvärde per Preferensaktie 2	2023-12-31	358,86 SEK

## KASSAFLÖDESANALYS, KONCERNEN (TSEK)

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat före skatt	-48 569	-18 505
<i>Justeringsposter</i>		
Värdeförändringar fastigheter	38 301	20 292
Rearesultat fastighetsförsäljning	5 514	-
Orealiserad värdeförändring derivat	-36	-
Resultandel i joint venture	2 619	1 351
Upplupen ränta	1 249	-
Betald skatt	1 391	-3 586
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>469</b>	<b>-448</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning (-) av kortfristiga fordringar	-2 485	1 295
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-4 541	204
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-6 557</b>	<b>1 051</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investering i fastighet	-2 801	-3 292
Försäljning av fastighet	87 579	-
Investering i intressebolag	-500	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>84 278</b>	<b>-3 292</b>
	(not 13)	
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utdelning Preferensaktier P1	-2 300	-2 420
Upptagna fastighetslån inklusive lånekostnader	109 777	12 000
Amorterade fastighetslån	-141 586	-16 838
<b>Lånekostnader</b>	<b>- 639</b>	<b>-</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-34 748</b>	<b>-7 258</b>
	(not 26)	
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>42 973</b>	<b>-9 499</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>11 003</b>	<b>20 502</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>53 976</b>	<b>11 003</b>
	(not 15)	
<b>Tilläggsupplysningar</b>		
Erhållen ränta	276	28
Erlagd ränta	-15 160	-10 844

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (TSEK)

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Övriga intäkter		9 003	7 795
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>9 003</b>	<b>7 795</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Förvaltningsavgifter	(not 2)	-716	-1 036
Övriga externa kostnader	(not 3, 5)	-10 768	-8 720
Personalkostnader	(not 4)	-201	-190
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-11 685</b>	<b>-9 946</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 682</b>	<b>-2 151</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Värdeförändring derivat	(not 8)	36	-
Ränteintäkter	(not 6)	5 807	1 734
Räntekostnader	(not 7)	- 3 579	-
Återförd nedskrivning aktier	(not 11)	13 917	-
Övriga finansiella kostnader	(not 7)	-184	-115
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>15 997</b>	<b>1 619</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		2 684	2 235
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>2 684</b>	<b>2 235</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>15 999</b>	<b>1 703</b>
<b>Skatt</b>			
Årets skatt	(not 9)	-40	-
<b>Summa skatt</b>		<b>-40</b>	<b>-</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>15 959</b>	<b>1 703</b>

ÅRETS RESULTAT ÄR LIKA MED ÅRETS TOTALRESULTAT

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (TSEK)

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar i koncernföretag	(not 11)	159 374	142 864
Fordran koncernföretag	(not 12)	293 676	275 619
Derivatinstrument		36	-
Uppskjutna skattefordringar		470	470
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>453 556</u>	<u>418 953</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>453 556</b>	<b>418 953</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Fordran koncernföretag		18 593	55 372
Övriga fordringar		2 743	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	(not 15)	671	475
Kassa och bank		2 683	3 451
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>24 690</u>	<u>59 307</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>478 246</b>	<b>478 260</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
(not 16)			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 523	1 523
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 523</u>	<u>1 523</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		270 615	270 615
Balanserat resultat		-18 152	-17 556
Årets resultat		15 959	1 703
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>268 422</u>	<u>254 763</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>269 945</b>	<b>256 286</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	(not 18)	157 047	190 815
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>157 047</u>	<u>190 815</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder i koncernföretag		50 701	29 415
Skatteskulder		40	-
Övriga skulder	(not 19)	-	630
Upplupna skulder och förutbetalda intäkter		513	1 114
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>51 254</u>	<u>31 159</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>208 301</b>	<b>221 974</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>478 246</b>	<b>478 260</b>

# RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL (TSEK)

	Aktiekapital P1	Aktiekapital P2	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>500</b>	<b>1 023</b>	<b>270 616</b>	<b>-17 270</b>	<b>2 135</b>	<b>257 004</b>
Årets resultat					1 703	1 703
<b>Summa totalresultat</b>					<b>1 703</b>	<b>1 703</b>
Omföring av föregående års resultat				2 135	-2 135	-
<b>Transaktioner med aktieägare</b>						
Utdelning Preferensaktier P1				-2 420		-2 420
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>500</b>	<b>1 023</b>	<b>270 616</b>	<b>-17 556</b>	<b>1 703</b>	<b>256 286</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>500</b>	<b>1 023</b>	<b>270 616</b>	<b>-17 556</b>	<b>1 703</b>	<b>256 286</b>
Årets resultat					15 959	15 959
<b>Summa totalresultat</b>					<b>15 959</b>	<b>15 959</b>
Omföring av föregående års resultat				1 703	-1 703	-
<b>Transaktioner med aktieägare</b>						
Utdelning Preferensaktier P1				-2 300		-2 300
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>500</b>	<b>1 023</b>	<b>270 616</b>	<b>-18 152</b>	<b>15 959</b>	<b>269 945</b>

## MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS (TSEK)

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Årets resultat före skatt	15 999	1 703
<i>Justeringsposter</i>		
Erhållna koncernbidrag	-2 684	-2 235
Nedskrivning andelar koncernföretag	-13 917	-
Orealiserad värdeförändring	-36	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-638</b>	<b>-532</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning (-) av kortfristiga fordringar	33 940	24 585
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	20 055	-14 650
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>53 357</b>	<b>9 403</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Utlåning till koncernföretag	-51 825	-3 612
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-51 825</b>	<b>-3 612</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utdelning Preferensaktier P1	-2 300	-2 420
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 300</b>	<b>-2 420</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-768</b>	<b>3 371</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 451</b>	<b>80</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 683</b>	<b>3 451</b>

(not 15)



# NOTER (TSEK)

## NOT 1 - REDOVISNINGSPRINCIPER

Coeli Fastighet I AB (publ), org. nr 559086-4393, är ett svenskegistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets postadress är: Box 3317, 103 66 Stockholm. Moderbolagets Preferensaktier P2 är registrerade på Nordic Growth Market (NGM) AIF och handlas under kortnamnet CF1 PREF 2. Koncernredovisningen för år 2023 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen.

Coeli Fastighet I AB (Bolaget) upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner), vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen. Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer, samt Årsredovisningslagen. Koncernen och moderbolaget har tillämpat samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste Årsredovisningen, förutom vad som anges nedan.

### Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

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

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

Se vidare nedan stycke benämnt Anläggningstillgångar - Förvaltningsfastigheter samt not 10 för känslighetsanalys.

### Klassificering och uppställningsformer

För moderbolaget redovisas en resultaträkning i likhet med koncernen där årets resultat är lika med totalresultat. Vidare används för moderbolaget benämningarna balansräkning respektive rapport över kassaflöde för de rapporter som i koncernen har titlarna rapport över finansiell ställning respektive rapport över kassaflöde. Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens schema, medan rapporter över resultat och övrigt totalresultat, rapport över förändringar i eget kapital och rapport över kassaflöde baseras på IAS 1 respektive IAS 7.

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. Anläggningstillgångar vars redovisade värde beräknas återvinnas genom försäljning inom ett år klassificeras som anläggningstillgångar som innehas för försäljning.

### Värderingsprinciper

*Värderingsprinciper tillämpade vid upprättandet av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter*

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, i enlighet med IFRS. Verkligt värde baseras på externa värderingar som är gjorda vid bokslutstillfället. Innehav i derivatinstrument värderas till verkligt värde både initialt och vid efterföljande omvärderingar i slutet av varje rapportperiod.

### Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för koncernen. Det innebär att den finansiella rapporteringen presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste TSEK.

### Nya redovisningsprinciper

Nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft sedan 1 januari 2023 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

### Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu inte trätt ikraft

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

### Koncernredovisning

*Dotterföretag*

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

Dotterföretagens finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från den dag det bestämmande inflytandet uppkommer och innefattas i koncernredovisningen till den dag det upphör. Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden tillämpas vid den tidpunkt koncernen får ett bestämmande inflytande över förvärvad verksamhet. Förvärvsmetoden innebär att förvärv betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen. I analysen

# NOTER (TSEK)

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

## *Tillgångsförvärv*

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

De förvärv av dotterbolag som hittills skett har varit tillgångsförvärv.

## *Transaktioner som elimineras vid konsolidering*

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

## **Joint Venture**

I enlighet med IFRS 11 ska samarbetsarrangemang bedömas vara antingen gemensam verksamhet eller joint venture beroende på om koncernen har direkt rätt till tillgångar och åtagande i skulder (gemensam verksamhet) eller inte (joint venture). Bedömningen utgår från strukturen på investeringen, den legala formen, avtalsmässiga överenskommelser samt övriga faktorer och omständigheter. För Bolagets del innebär detta att Långgatan Fastighets AB klassificeras som joint venture vilket fått till följd att andel av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader i detta bolag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Förändringen av värdet på kapitalandelen drivs i huvudsak av hyresintäkter och en värdejustering på bolagets fastighet.

## **Segmentsrapportering**

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

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

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

## **Intäkter**

### *Hyresintäkter*

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

### *Fastighetsförsäljning*

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

### *Utdelning*

Erhållen utdelning redovisas som finansiell intäkt.

### *Ränteintäkter*

Ränteintäkter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

## **Skatt**

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

## **Anläggningstillgångar**

### *Förvaltningsfastigheter*

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per

# NOTER (TSEK)

balansdagen. Verkligt värde fastställs genom oberoende externa värderingar. Värdeförändringar redovisas halvårsvis i koncernens rapport över totalresultatet. Löpande underhåll, reparationer och byte av mindre delar kostnadsförs i den period de uppkommer.

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

## Värderingsmetodik

De marknadsvärderingar av fastighetsbeståndet som Bolaget inhämtar är upprättade i enlighet med IVSC internationella värderingsstandard, nionde upplagan, och Samhällsbyggarnas etiska regler. Metoden är en avkastningsbaserad kassaflödesmetod som innebär att fastighetens framtida betalningsströmmar analyseras. Intäkter och kostnader, risker och investeringsbehov och dess förändringar över tiden bedöms. En kalkyl omfattande en viss tid, normalt 5 eller 10 år, upprättas. Driftnetto för respektive år beräknas liksom restvärdet vid kalkylperiodens slut. Alla driftnetton och restvärdet nuvärdesberäknas och summeras till fastighetens marknadsvärde.

## Kalkylstart

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

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

## Värderingsparameter

Vid nyttjande av metoden är det viktigt att återspegla marknadens synsätt vid värdetidpunkten på värdegrundade parametrar som inflation, hyresutveckling, drift- och underhållskostnadsutveckling, vakansutveckling, kalkylränta, direktavkastningskrav mm. Direktavkastningskrav beräknas utifrån jämförbara transaktioner. Kalkylräntan är en produkt av inflation och direktavkastningskrav. Kalkylräntan används för nuvärdeberäkningen av driftnetton och restvärde. Direktavkastningskravet appliceras på sista årets driftnetton och ger restvärdet. Avkastningsberäkningen görs utan hänsyn till beläning. Kalkylräntekravet är således räntekravet på totalt kapital. Vi presenterar inga känslighetsanalyser specifikt kopplat till inflation, hyresutveckling eller driftskostnader. Vi bedömer att dessa faktorer främst påverkar driftnetton respektive avkastningskravet, känslighetsanalys för dessa framgår nedan i not 10. Se även känslighetsanalys för långsiktig vakans i not 10.

## Nedskrivningar

Koncernens finansiella tillgångar omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser. Den förenklade modellen tillämpas för hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid. Ingen IB/UB-analys har upprättats då Koncernen har låga hyresförluster, varför detta ej bedömts väsentligt.

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

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen. Bokfört värde motsvarar verkligt värde för samtliga finansiella instrument.

## Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Verkligt värde bedöms motsvara bokförvärda värden.

## Likvida medel

Som likvida medel klassificeras kassa och tillgodohavanden i bank. Redovisning sker till upplupet anskaffningsvärde.

## Kundfordringar

Koncernen innehar kundfordringarna i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden och värderar de därför vid efterföljande redovisningstidpunkter till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

## Leverantörsskulder

Leverantörsskulders förväntade löptid är kort, varför skulden redovisats till nominellt belopp.

## Övriga finansiella skulder

Långfristiga räntebärande skulder och kortfristiga räntebärande skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Räntekostnader kostnadsförs normalt löpande i resultaträkningen, förutom i de fall när räntekostnaden kan hänförs till ny-, till-, eller ombyggnader. Pantbrevs kostnader inräknas i anskaffningsvärdet för fastigheten i de fall pantbrevsutgiften bedöms uppfylla tillgångskriterierna i IAS 40. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än ett år.

# NOTER (TSEK)

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

## Finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde via resultaträkningen

### Derivatinstrument

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen som en finansiell tillgång eller finansiell skuld på affärsdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar i slutet av varje rapportperiod. Värdeförändringen redovisas i resultaträkningen på raden "Värdeförändring derivat". Ingen säkringsredovisning tillämpas.

### Leasing

För alla leasingavtal redovisas en tillgång och en skuld, med tillhörande redovisning av kostnader för avskrivning och ränta. Coeli Fastighet I AB har en leasad tomträtt.

### Eventualförpliktelser

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

### Finansiell riskhantering

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

### Finansierings- och likviditetsrisk

Finansierings- och likviditetsrisk definieras som det lånebehov som kan täckas i ett ansträngt marknadsläge. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning. Bolagets likviditetsrisk består i att koncernen kan sakna likvida medel för betalning av sina åtaganden. För att begränsa likviditetsrisken har bolaget ett kassakrav. Likviditetsplaneringen används för att hantera likviditetsrisken och kostnaderna för koncernen. Målsättningen är att koncernen ska kunna klara sina finansiella åtaganden i uppgångar såväl som nedgångar utan betydande oförutsebara kostnader och utan att riskera koncernens rykte. Likviditetsriskerna hanteras centralt för hela koncernen. Den externa finansiering som koncernen har är villkorad av ett antal nyckeltalskopplade kovenanter. Bolaget bevakar nyckeltalen löpande för att säkerställa att dessa uppfylls. Koncernen har inte brutit mot dessa nyckeltalskopplade kovenanter under 2023.

### Marknadsrisk

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

### Ränterisk

Bolagets låneavtal har förfallodatum mellan 2024-02-12 och 2025-09-30. Per den 31 december 2023 uppgick koncernens egna kapital till 367 089 TSEK. Koncernens räntebärande skulder, exkl leasingsskuld, uppgick till 187 659 TSEK motsvarande en belåningsgrad om 36 %. Räntan på banklånen är rörliga för närvarande. Räntesatsen bestäms av kreditgivaren med hänsyn till bland annat det allmänna ränteläget, kostnader för upplåning och kapitaltäckning samt de övriga grunder kreditgivaren vid varje tid tillämpar denna typ av kredit. Koncernen använder derivatinstrument i form av ränteswappar, där rörlig ränta swappas till fast, för att erhålla önskad ränteförfallstruktur samt för att effektivt hantera exponeringen mot ränterisk.

Per 31 dec 2023 består derivatportföljen uteslutande av ränteswappar om totalt 10 (0) Mkr i underliggande nominellt värde. Den genomsnittliga räntan på Bolagets externa låneskulder uppgick per den 31 december 2023 till 6,4 procent. Bolaget har antagit en finanspolicy som innehåller Bolagets riktlinjer för finansiering, likviditet och kreditshantering.

## Känslighetsanalys räntekostnader

Ränteuppgång, procent	Effekt kassaflöde TSEK		
	2023	2024	2025
1,0%	1 877	1 850	1 824
1,5%	2 815	2 775	2 736
2,0%	3 753	3 700	3 648
2,5%	4 692	4 625	4 560
3,0%	5 630	5 550	5 472
3,5%	6 568	6 475	6 384
4,0%	7 506	7 401	7 296
4,5%	8 445	8 326	8 208
5,0%	9 383	9 251	9 120

### Kredit- och motpartsrisk

Risken att koncernens kunder inte uppfyller sina åtaganden, dvs att betalning inte erhålls från kunderna, utgör en kreditrisk. Koncernens kunder kreditkontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från kreditupplysningsföretag. Kreditrisk uppstår genom likvida medel och tillgodohavanden hos banker och finansinstitut. Endast banker och finansinstitut som av oberoende värderare fått lägst kreditrating "A" accepteras. För att minimera kreditrisker görs löpande bedömning av partners kreditvärdighet.

# NOTER (TSEK)

## **Derivatinstrument**

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen som en finansiell tillgång eller finansiell skuld på affärsdagen och värderas till verkligt värde, både initialt och vid efterföljande omvärderingar i slutet av varje rapportperiod. Värdeförändringen redovisas i resultaträkningen på raden "Värdeförändring derivat". Ingen säkringsredovisning tillämpas.

Bolagets innehav av derivat värderas baserat på kommunicerade beräkningar och värderingar från emitterande bank. Innehaven klassificeras därmed som ett instrument i värderingshierarki 3. Denna kategori inkluderar instrument som värderas baserat på noterade priser på aktiva marknader för liknande instrument, noterade priser för identiska eller liknande instrument som handlas på marknader som inte är aktiva, eller andra värderingstekniker där all väsentliga indata är direkt och indirekt observerbar på marknaden (d v s antingen direkt, som prisnoteringar eller indirekt, härledda från prisnoteringar).

Bolaget använder derivatinstrument i form av ränteswappar, där rörlig ränta swappas till fast, för att erhålla önskad räntefälllostruktur samt för att effektivt hantera exponeringen mot ränterisk.

## **REDOVISNINGSPRINCIPER MODERBOLAG**

Årsredovisning har upprättats i enlighet med ÅRL och RFR 2.

## **Anteciperade utdelningar**

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

## **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

### *Koncernbidrag*

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

### *Aktieägartillskott*

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

## **Aktier i dotterbolag**

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

## **Finansiella instrument och säkringsredovisning**

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

## **Finansiella garantier**

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

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

## NOTER (TSEK)

## NOT 2 - FÖRVALTNINGSavgIFTER

Bolaget har ett uppdragsavtal med Coeli Asset Management AB som innehar AIFM-tillstånd. Avtalet innebär att Coeli Asset Management har rätt till en årlig förvaltningsavgift om 0,45 procent (exklusive moms) på det totala fastighetsvärdet. Under 2023 uppgick förvaltningsavgiften till 2 956 (3 051) TSEK. Coeli Asset Management har även rätt till en årlig AIF-avgift för risk, regelefterlevnad med mera om 0,2 procent (exklusive moms) på den emitterade volymen. Under 2023 uppgick AIF-avgiften till 553 (553) TSEK.

## NOT 3 - ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
Driftskostnader	-14 430	-14 036
Fastighetsförvaltningskostnader	-2 670	-3 225
Revision	-944	-431
Övriga administrativa kostnader	-1 489	-869
Övrigt	-1 652	-1 121
<b>Summa</b>	<b>-21 185</b>	<b>-19 682</b>
<i>Moderbolaget</i>		
Revision	-731	-205
Konsultarvoden	-361	-55
Börs och emissionskostnader	-	-82
Vidarefakturerade koncerninterna kostnader	-7 401	-8 482
Övrigt	-2 275	104
<b>Summa</b>	<b>-10 768</b>	<b>-8 720</b>

## NOT 4 - PERSONALKOSTNADER

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen och moderbolaget</i>		
Styrelsearvoden	-153	-145
Lagstadgade sociala avgifter	-48	-45
	<b>-201</b>	<b>-190</b>

Ersättningar till ledande befattningshavare

	Grundlön/ styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensions- kostnad	Aktierelaterade ersättningar	Övriga ersättningar	Summa
<b>Ersättningar och övriga förmåner 2023</b>						
Styrelsens ordförande Patric Sandberg Helenius	102	-	-	-	-	<b>102</b>
Styrelseledamot Jan Nordström	51	-	-	-	-	<b>51</b>
Styrelseledamot Stefan Renno	-	-	-	-	-	-
Verkställande direktören	-	-	-	-	-	-
Ledande befattningshavare (1 person)	-	-	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>153</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>153</b>

	Grundlön/ styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensions- kostnad	Aktierelaterade ersättningar	Övriga ersättningar	Summa
<b>Ersättningar och övriga förmåner 2022</b>						
Styrelsens ordförande Patric Sandberg Helenius	97	-	-	-	-	<b>97</b>
Styrelseledamot Jan Nordström	48	-	-	-	-	<b>48</b>
Styrelseledamot Mikael Larsson	-	-	-	-	-	-
Verkställande direktören	-	-	-	-	-	-
Ledande befattningshavare (1 person)	-	-	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>145</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>145</b>

Bolagets verkställande direktör och ledande befattningshavare får sin grundlön från övriga bolag inom Coelikoncernen som inte ingår i Coeli Fastighet 1 AB-koncernen. Styrelseordförande Patric Sandberg Helenius har fakturerat bolaget för juridisk rådgivning från sitt eget bolag Villa Blanka AB. Under 2023 har Patric Sandberg Helenius fakturerat koncernen 0 (6) och moderbolaget 0 (0) TSEK. Jan Nordström som är styrelseledamot i Bolaget fakturerar Bolaget löpande för konsultuppdrag avseende fastighetsrådgivning från sitt bolag J.N Bygg AB. Under 2023 har Jan Nordström fakturerat koncernen 101 (70) och moderbolaget 0 (0) TSEK. Det finns inte några anställda i bolaget.

Bolagsstämman 2023 beslutade om ett arvode om två prisbasbelopp till styrelsens ordförande samt ett prisbasbelopp till styrelseledamot Jan Nordström. 70 TSEK beslutades att utgå till Stefan Renno.

## NOTER (TSEK)

## NOT 5 - ERSÄTTNING TILL REVISORER

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
Revisionsuppdrag	-875	-284
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-40	-83
Skatterådgivning	-29	-64
<b>Summa</b>	<b>-944</b>	<b>-431</b>
<i>Moderbolaget</i>		
Revisionsuppdrag	-662	-133
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-40	-35
Skatterådgivning	-29	-64
<b>Summa</b>	<b>-731</b>	<b>-232</b>

Arvodet avser i sin helhet ersättning till revisionsföretaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB och ingen del avser revisionsnätverket i övrigt. Det i jämförelse låga arvodet för 2022 överensstämmer ej med faktiskt arvode utan har påverkats av periodiseringseffekt 2021.

## NOT 6 - FINANSIELLA INTÄKTER

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	5 763	1 734
Ränteintäkter	230	28	-	-
Övriga finansiella intäkter	46	-	44	-
<b>Summa</b>	<b>276</b>	<b>28</b>	<b>5 807</b>	<b>1 734</b>

## NOT 7 - FINANSIELLA KOSTNADER

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	-3 579	-
Räntekostnader till kreditinstitut	-15 182	-9 922	-	-
Tomträttsavgäld	-937	-640	-	-
Övriga finansiella kostnader	-290	-282	-184	-
<b>Summa</b>	<b>-16 409</b>	<b>-10 844</b>	<b>-3 763</b>	<b>-</b>

## NOT 8 - DERIVAT

Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning utan instrumenten innehas endast för ekonomisk säkring av risker. Derivatinstrument klassificeras som att de "innehas för handel". Dessa tas upp som en finansiell tillgång eller finansiell skuld i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Koncernen har följande innehav i derivatinstrument:

	2023	2022
Ränteswap	36	-
<b>Summa</b>	<b>36</b>	<b>-</b>

Kvarstående snitt tid 2 år.

Bolagets innehav av derivat värderas baserat på kommunicerade beräkningar och värderingar från emitterande bank. Innehaven klassificeras därmed som ett instrument i värderingshierarki 2. Denna kategori inkluderar instrument som värderas baserat på noterade priser på aktiva marknader för liknande instrument, noterade priser för identiska eller liknande instrument som handlas på marknader som inte är aktiva, eller andra värderingstekniker där all väsentliga indata är direkt och indirekt observerbar på marknaden (d v s antingen direkt, som prisnoteringar eller indirekt, härledda från prisnoteringar).

## NOTER (TSEK)

## NOT 9 - SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT / UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Aktuell skatt	-805	-989	-33	-
Aktuell skatt, hänförlig till tidigare år	-32	-131	-	-
Uppskjuten skatt, temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	8 748	2 808	-	-
Uppskjuten skatt, avseende obeskattade reserver	52	-	-	-
Uppskjuten skatt, avseende värdeförändring derivat	-7	-	-7	-
<b>Summa</b>	<b>7 956</b>	<b>1 688</b>	<b>-40</b>	<b>-</b>
<b>Avstämning av redovisad skatt</b>				
Resultat före skatt	-48 569	-18 505	15 999	1 703
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	10 005	3 812	-3 296	-351
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	-1 406	-648	2 867	-
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag samt tidigare ej aktiverade underskott	151	-85	-	-
Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader	1 754	-	-	-
Skatteeffekt ej avdragsgilla räntekostnader för vilken ingen redovisad uppskjuten skattefordran redovisats	-2 527	-1 391	-	-
Skatteeffekt, kvittning räntenetto	-	-	389	-
Skatteeffekt, hänförligt till tidigare år	-31	-	-	351
Effekt av ändrad skattesats	10	-	-	-
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>7 956</b>	<b>1 688</b>	<b>-40</b>	<b>-</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>				
Avseende aktiverade underskottsavdrag	470	470	-	-
Avseende värdeförändring fastighet	-28 421	-39 704	-	-
Avseende obeskattade reserver	-493	-908	-	-
<b>Summa</b>	<b>-28 264</b>	<b>-40 142</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Per balansdagen uppgår koncernens ackumulerade skattemässiga underskott till 2 878 (3 855) TSEK.

## NOT 10 - FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Samtliga av koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter samt värdestegring och klassificeras därmed som förvaltningsfastigheter. Fastighetshetsbeståndet innefattar kommersiella fastigheter med huvudsakligen handel, verkstad (så som bilverkstad) och lätt industri, vilka behandlats som en klass av tillgångar. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, dvs ett bedömt marknadsvärde, på balansdagen. Värderingar av förvaltningsfastigheter är baserad på en kassaflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighets framtida intjäningsförmåga. Värderingar baseras även på en analys av genomförda fastighetstransaktioner för jämförbara fastigheter, för bedömning av marknadens avkastningskrav. De externa värderingarna har utförts med en kalkylperiod om 10 år. För bedömning av restvärdet vid utgången av kalkylperioden har även driftnettot för år 2034 beräknats. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver ett inflationsantagande om 2,0 (4,0) procent för 2024 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 orsprismetod vara högre än objektets restvärde beaktat nuvarande bebyggelse med pågående användning. I dessa värderingar, som utgår utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvm BTA, härleds värdet genom att bedöma nuvärdet av bedömda återstående driftnetton fram till den planerade ändrade användningen samt råmarksvärdet vid en bedömd och förväntad ändrad markanvändning. Då ett värderingsobjekt idag nyttjas för andra ändamål och detaljplanen ännu inte vunnit lagakraft görs avdrag för bl.a. tid till färdig plan, planrisk, marknadsrisker och rivningskostnader från byggrättsvärdet. 7 st (8) av bolagets 7 st (8) direktägda fastigheter uppgående till totalt 527 (658) MSEK av totala värdet om 527 (658) MSEK är värderade utifrån ett råmarksvärde.

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



## NOTER (TSEK)

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

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ingående balans</b>	<b>658 000</b>	<b>675 000</b>
Förvärv och investeringar	2 801	3 292
Försäljning	-96 000	-
Värdeförändring	-38 301	-20 292
<b>Utgående balans</b>	<b>526 500</b>	<b>658 000</b>

Fastigheter som förvärvats tidigare år 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 2023. De externa fastighetsvärderingarna har utförts av SVEFA AB. På balansdagen värderades beståndet av fastigheterna till 526,5 MSEK, vilket föranledde till en värdeförändring av fastighetsvärdet uppgående till -38,3 (-20,3) 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.

Koncernen	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Hysesintäkter	36 961	37 910
Driftskostnader	-14 430	-14 036
<b>Driftnetto</b>	<b>22 531</b>	<b>23 874</b>

Se not 1 för värderingsmetodik och värderingsparametrar.

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

#### Känslighetsanalys

Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Då vi ser driftnettot som en summa av marknadshyran minskat med drift och underhållskostnader är det enbart på driftnettot som känslighetsanalys utförs och inte enskilt på marknadshyran respektive drift och underhållskostnaderna. Baserat på Bolagets bedömda löpande intjäningsförmåga per 31 december 2023 skulle en förändring om 5 procent av driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 157,3 (32,9) mkr uppåt respektive nedåt. En förskjutning uppåt eller nedåt med 0,5 procentenheter av marknadens direktavkastningskrav skulle på motsvarande sätt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka -83,1 (+59,8) mkr och 171,5 (50,6) mkr nedåt. Ett avkastningskrav om 6 procent har använts vid beräkning av denna känslighetsanalys.

## NOTER (TSEK)

## Förändring av driftnetto, 2023

	Förändring driftnetto %					
		-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
Förändring avkastningskrav %	-0,50%	19 164	33 536	47 909	62 282	76 655
	-0,25%	-4 583	9 165	22 913	36 661	50 409
	0,00%	-26 350	-13 175	0	13 175	26 350
	0,25%	-46 376	-33 728	-21 080	-8 432	4 216
	0,50%	-64 862	-52 700	-40 538	-28 377	-16 215

## Förändring av driftnetto, 2022

	Förändring driftnetto %					
		-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
Förändring avkastningskrav %	-0,50%	23 927	41 873	59 818	77 764	95 709
	-0,25%	-5 722	11 443	28 609	45 774	62 939
	0,00%	-32 900	-16 450	0	16 450	32 900
	0,25%	-57 904	-42 112	-26 320	-10 528	5 264
	0,50%	-80 985	-65 800	-50 615	-35 431	-20 246

Förändringar i långsiktig vakans påverkar fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Bolagets bedömda löpande intjäningsförmåga per 31 december 2023 skulle en förändring om 5 procent av den långsiktiga vakansen uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 26,3 mkr uppåt respektive nedåt. Ett avkastningskrav om 6 procent har använts vid beräkning av denna känslighetsanalys (hyresintäkter 10 procent och driftskostnader minus 4 procent).

## Förändring av långsiktig vakans, 2023

Förändring långsiktig vakans %				
-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
<b>500 650</b>	<b>513 825</b>	<b>527 000</b>	<b>540 175</b>	<b>553 350</b>

## NOTER (TSEK)

## NOT 11 - AKTIER OCH ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

2023-12-31

2022-12-31

*Moderbolaget*

Ingående anskaffningsvärde	156 781	156 581
Aktieägartillskott	2 593	200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>159 374</b>	<b>156 781</b>
Ingående nedskrivningar	-13 917	-13 917
Årets nedskrivningar	13 917	-
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-</b>	<b>-13 917</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>159 374</b>	<b>142 864</b>

Dotterbolag	Org nr	Säte	Andel %	Antal aktier	Eget kapital	Eget kapital
Coeli Alfa I AB	559129-5513	Stockholm	100	50 000	140 239	138 088
Coeli Alfa II AB	559187-6361	Stockholm	100	50 000	50	21 286

Indirekt ägda bolag	Org nr	Säte	Andel %	Antal aktier
S T P Fastigheter Aktiebolag	556568-9568	Stockholm	100	1 000
Coeli Gamlestaden AB	556779-3871	Stockholm	100	10 000
Fastighets AB Madelium	559206-3761	Stockholm	100	500
Coeli Vagnhallen 15 AB	556372-4961	Stockholm	100	20 000
Luktviolen Fastighets AB	559126-1770	Stockholm	100	50 000
Långgatan Fastighets AB	559131-6913	Uppsala	50	500
Coeli Mandelblomman AB	556645-9201	Stockholm	100	1 000
Coeli Vagnhallen 15 Holding AB	559341-2009	Stockholm	100	25 000
Fastighets AB Malmhuset Holding	559341-2025	Stockholm	100	25 000
Coeli Mandelblomman Holding AB	559341-2017	Stockholm	100	25 000
Mandelblomman 3 Holding AB	559341-2033	Stockholm	100	25 000
Coeli Gamlestaden Holding AB	559347-2128	Stockholm	100	25 000

## NOT 12 - LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR PÅ KONCERNFÖRETAG

2023-12-31

2022-12-31

*Moderbolaget*

Ingående anskaffningsvärde	275 619	236 057
Tillkommande poster	45 247	264 325
Avgående poster	-27 190	-224 763
<b>Summa</b>	<b>293 676</b>	<b>275 619</b>

# NOTER (TSEK)

## NOT 13 - ANDELAR I JOINT VENTURE

I enlighet med IFRS 11 ska samarbetsarrangemang bedömas vara antingen gemensam verksamhet eller joint venture beroende på om koncernen har direkt rätt till tillgångar och åtagande i skulder (gemensam verksamhet) eller inte (joint venture). Bedömningen utgår från strukturen på investeringen, den legala formen, avtalsmässiga överenskommelser samt övriga faktorer och omständigheter. För Coelis del innebär detta att Långgatan Fastighets AB klassificeras som joint venture vilket fått till följd att Coelis andel av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader i dessa bolag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. För ytterligare beskrivning av redovisningsprinciperna se not 1. Minskningen av värdet på kapitalandelen drivs i huvudsak av hyresintäkter och en negativ värdejustering på bolagets fastigheter.

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2023-01-01	2022-01-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Redovisat värde vid årets ingång</b>	352	1 704	-	-
Resultatandel	-352	-1 352	-	-
<b>Redovisat värde vid årets utgång</b>	<u>-</u>	<u>352</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

<b>Bolag</b>	<b>Org nr</b>	<b>Säte</b>	<b>Kapitalandel</b>	<b>Koncernen</b>	<b>Moderbolag</b>
Långgatan Fastighets AB	559131-6913	Enköping	50%	-	-

### Beskrivning av andelar klassificerade som joint ventures

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

### Sammandrag av joint venture bolagets resultat och ställning (100%)

	2023-01-01
	2023-12-31
<i>Resultat</i>	
Rörelseintäkter	1 150
Rörelsekostnader	-1 655
Finansnetto	-715
<b>Resultat</b>	<b>-1 230</b>
<i>Tillgångar</i>	
Anläggningstillgångar	24 500
Uppskjuten skattefordran	241
Omsättningstillgångar	1 827
	<b>26 568</b>
<i>Skulder och eget kapital</i>	
Eget kapital	-823
Uppskjuten skatteskuld	-
Långfristiga skulder	24 193
Kortfristiga skulder	3 198
	<b>26 568</b>
<b>REDOVISAT VÄRDE</b>	<b>-412</b>

Då kapitalandelen är negativ så redovisas den som en skuld till intresseföretag.

## NOTER (TSEK)

**NOT 14 - FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER** **2023-12-31** **2022-12-31***Koncernen*

Förutbetald tomträttsavgäld	160	160
Förutbetald ränta	26	-
Förutbetald försäkring	205	282
Upplupen intäkt	290	-
Övriga förutbetalda kostnader	845	199
<b>Summa</b>	<b>1 526</b>	<b>641</b>

*Moderbolaget*

Förutbetald försäkring	204	276
Upplupen koncernintern intäkt	290	-
Övriga förutbetalda kostnader	177	199
<b>Summa</b>	<b>671</b>	<b>475</b>

**NOT 15 - LIKVIDA MEDEL** **2023-12-31** **2022-12-31***Koncernen*

Banktillgodohavanden	53 976	11 003
<b>Summa</b>	<b>53 976</b>	<b>11 003</b>

*Moderbolaget*

Banktillgodohavanden	2 683	3 451
<b>Summa</b>	<b>2 683</b>	<b>3 451</b>

## NOTER (TSEK)

## NOT 16 - EGET KAPITAL

Aktiekapitalet i bolaget uppgick per 31 december 2023 till 1 522 940 (1 522 940) kr, fördelat enligt följande:

	Antal	Kvotvärde
Preferensaktier P1	500 000	1
Preferensaktier P2	1 022 940	1

**Preferensaktier 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 räkenskapsåret som utdelningen avser. Utdelningen ugår således på koncernens totala fastighetsvärde per den sista dagen för det räkenskapsår utdelningen avser.

**Preferensaktier P2:** Med undantag för utdelning till preferensaktier P1 skall innehavare av preferensaktier P2 genom utdelning eller när bolaget likvideras, med företrädare 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.

Koncernen*Övrigt tillskjutet kapital*

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

Moderbolaget*Fritt eget kapital*

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

*Överkursfond*

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

*Balanserade vinstmedel*

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

HÄNDELSER	Registrering bolagsverket	Antal	Antal	Aktiekapital SEK	Emission enligt prospekt
		Preferens- aktier P1	Preferens- aktier P2		
Nybildning	2016-11-22	50 000	-	50 000	
Nyemission Preferensaktier P1	2017-01-20	450 000	-	450 000	
Nyemission Preferensaktier P2	2017-08-11	-	394 100	394 100	Emission 1
Nyemission Preferensaktier P2	2017-08-21	-	3 040	3 040	Emission 1
Nyemission Preferensaktier P2	2017-11-21	-	155 600	155 600	Emission 2
Nyemission Preferensaktier P2	2018-01-15	-	56 200	56 200	Emission 3
Nyemission Preferensaktier P2	2018-03-07	-	88 000	88 000	Emission 4
Nyemission Preferensaktier P2	2018-05-16	-	147 100	147 100	Emission 5
Nyemission Preferensaktier P2	2018-08-08	-	178 900	178 900	Emission 6
<b>UTGÅENDE REDOVISAT AKTIEKAPITAL 2023-12-31</b>				<b>1 522 940</b>	

Röststrätter och aktiekapitalandelar	Antal aktier	Rösttotal	Totalt antal	Andel av	Kapitalandel
			röster	röster	
Aktieslag					
Preferensaktier P1	500 000	10	5 000 000	83%	33%
Preferensaktier P2	1 022 940	1	1 022 940	17%	67%
	<b>1 522 940</b>		<b>6 022 940</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## NOTER (TSEK)

NOT 17 - SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
<b>Ingående fastighetslån</b>	<b>219 944</b>	<b>224 784</b>
Upplåning	109 684	-
Amortering	-141 969	-4 840
<b>Utgående fastighetslån</b>	<b>187 659</b>	<b>219 944</b>
Förfaller inom 1 år	84 369	127 019
Förfaller senare än 1 men inom 5 år	103 291	92 925
	<b>187 659</b>	<b>219 944</b>

Belåning av fastigheterna har gjorts genom Swedbank och SEB. Belåningsgraden uppgår till ca 36 procent av marknadsvärdet med en genomsnittlig ränta uppgående till 6,4 procent. Lånen förfaller mellan datumen 2024-02-12 respektive 2025-09-30. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av skulder till kreditinstitut 84 369. Lånen som förfaller inom 1 år, avses att förlängas.

NOT 18 - SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG	2023-12-31	2022-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
Ingående anskaffningsvärde	190 815	130 944
Tillkommande poster	14 259	137 723
Avgående poster	-48 027	-77 852
<b>Bokfört värde</b>	<b>157 047</b>	<b>190 815</b>

NOT 19 - UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
Upplupna styrelsearvoden och revision	105	97
Förutbetalda hyresintäkter	2 329	3 101
Upplupna räntekostnader	267	1 353
Upplupna förvaltningsavgifter	608	911
Övrigt	860	691
<b>Summa</b>	<b>4 170</b>	<b>6 153</b>
<i>Moderbolaget</i>		
<b>Sociala avgifter och källskatt</b>	<b>33</b>	<b>30</b>
Upplupna styrelsearvoden och revision	105	96
Upplupna förvaltningsavgifter	-	911
Övrigt	375	77
<b>Summa</b>	<b>513</b>	<b>1 114</b>

NOT 20 - STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Koncernen</i>		
Bankgaranti	50	50
Fastighetspant	229 355	258 470
	<b>229 405</b>	<b>258 520</b>
<i>Moderbolaget</i>		
Bankgaranti	50	50
Borgen till förmån för dotterbolag	187 659	219 944
	<b>187 709</b>	<b>219 994</b>

Samtliga säkerheter är ställda som säkerhet för skuld till kreditinstitut.

## NOTER (TSEK)

## NOT 21 - LIKVIDITETSRISK

Koncernen

Avtalsenliga löptider för finansiella skulder per 2023-12-31	Mindre än 6 månader	Mellan 6 och tolv månader	Mellan 1 och 5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde fordringar/skulder
Leverantörsskulder	1 677	-	-	-	1 677	1 677
Upplåning	82 616	1 753	103 768	-	188 137	187 659
Leasingskuld	320	320	2 560	16 492	19 692	19 692
Räntor	5 827	6 199	3 004	-	15 030	-
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>90 439</b>	<b>8 272</b>	<b>109 332</b>	<b>16 492</b>	<b>224 536</b>	<b>209 029</b>

Koncernen

Avtalsenliga löptider för finansiella skulder per 2022-12-31	Mindre än 6 månader	Mellan 6 och tolv månader	Mellan 1 och 5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde fordringar/skulder
Leverantörsskulder	1 020	-	-	-	1 020	1 020
Upplåning	3 229	124 424	92 290	-	219 944	219 944
Leasingskuld	320	320	2 560	16 492	19 692	19 692
Räntor	5 462	2 691	1 815	-	9 968	-
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>10 031</b>	<b>127 435</b>	<b>96 665</b>	<b>16 492</b>	<b>250 624</b>	<b>240 656</b>

## NOT 22 - RESULTAT PER AKTIE

Med bolagets resultat avses Bolagets resultat dividerat med antalet utestående Preferensaktier P1 respektive P2.

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernens resultat hänförligt till Preferensaktier P1	-16 513 079	-10 809 215
Koncernens resultat hänförligt till Preferensaktier P2	-24 100 515	-6 008 240
<b>Koncernens resultat kr</b>	<b>-40 613 594</b>	<b>-16 817 455</b>
Koncernens resultat hänförligt till Preferensaktier P1	-16 513 079	-10 809 215
Preferensaktier P1	500 000	500 000
<b>Resultat per Preferensaktie P1, SEK</b>	<b>-33,03</b>	<b>-21,62</b>
Koncernens resultat hänförligt till Preferensaktier P2	-6 008 240	-6 008 240
Preferensaktier P2	1 022 940	1 022 940
<b>Resultat per Preferensaktie P2, SEK</b>	<b>-23,56</b>	<b>-5,87</b>

Beräkning av resultat per aktie har gjorts utifrån §7 i bolagsordningen:

Utöver den rätt till utdelning som kan följa av 18 kap 11 § aktiebolagslagen ska aktierna i bolaget berättiga till utdelning enligt vad som anges i denna § 7, såvitt tvingande lagstiftning ej annat stadgar:

Innehavare av preferensaktier P2 ska genom utdelning, eller genom annan värdeöverföring enligt 17 kap 2 § aktiebolagslagen eller när bolaget likvideras, med företräda 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 2020 ("Preferensbelopp P2") till dess att full återbetalning skett av Preferensbelopp P2 genom utdelning eller annan värdeöverföring enligt 17 kap 2 § aktiebolagslagen 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 ska 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 ska innehavare av preferensaktier P1 ha rätt till ett belopp motsvarande vad som inbetalats för preferensaktier P1. Eventuella tillgångar därutöver ska fördelas med trettio (30) procent till innehavare av preferensaktie P1 och med sjuttio (70) procent till Innehavare av preferensaktie P2. Vid likvidation ska utdelning kunna ske båda genom kontant utdelning och utdelning av bolagets värdepapper. Värdet av sådana värdepapper ska vid utdelningen värderas till marknadsvärde.



# NOTER (TSEK)

## NOT 23 - NÄRSTÄENDETRANSAKTIONER

De transaktioner med närstående som skett under räkenskapsåret är baserade på det förvaltningsavtal som bolaget har ingått med Coeli Asset Management AB. Avtalet innebär att Coeli Asset Management AB har rätt till en årlig förvaltningsavgift om 0,45 procent (exklusive moms) på det totala fastighetsvärdet. Coeli Asset Management AB har även erhållit en ersättning om 0,2 procent på emitterat belopp, avseende hantering av risk, regelefterlevnad och rapportering, inom ramen för de löpande kostnader som kommunicerats i prospektet. Samtliga transaktioner har skett på marknadsmässiga villkor.

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<i>Koncernen</i>	4 433	3 517
Coeli Asset Management AB	-	6
Villa Blanka AB - bolag ägt av styrelseledamot Patric Sandberg Helenius	102	70
JGN Bygg & Projekt AB - bolag ägt av styrelseledamot Jan Nordström	<b>4 535</b>	<b>3 593</b>
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<i>Moderbolaget</i>	4 433	3 517
Coeli Asset Management AB	<b>4 433</b>	<b>3 517</b>

## NOT 24 - LEASINGAVTAL

### Leasegivare

Förvaltningsfastigheterna leasas till hyresgäster under operationella leasingavtal med månatliga hyresbetalningar. Se not 21 för löptidsanalys.

Leasingbetalningar för vissa kontrakt inkluderar KPI-höjningar, men det finns andra rörliga leasingbetalningar som beror på ett index eller en ränta. Om det anses nödvändigt för att minska kreditrisken kan koncernen få bankgarantier under leasingperioden.

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

Minimileaseavgifter som ska erhållas avseende förvaltningsfastigheter är enligt följande

<b>Löper till och med:</b>	<u>2023-12-31</u>
2024	3 613
2025	8 301
2026	5 037
2027	1 641
2028 och senare	1 380

### Leasetagare

Leasetagare ska redovisa hyresavtal i balansräkningen. Av koncernens leasingavtal får hanteringen av tomträttsgälder störst betydelse. Per 31 december 2023 uppgår leasingkulden till 19,7 MSEK. En motsvarande nyttjanderättstillgång är upptagen i balansräkningen. Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad. Årskostnaden för tomträttsavgälder uppgår per 31 december 2023 till 0,6 MSEK. Nyttjanderätterna har diskonterats med en genomsnittlig ränta om 3,25 procent. Utöver tomträttsavtal är Bolaget endast leasetagare i begränsad omfattning vilket inte har någon väsentlig påverkan på rapport över totalresultat eller rapport över finansiell ställning.

## NOT 25 - SÄRSKILDA UPPLYSNINGAR FÖR ALTERNATIVA INVESTERINGSFONDER

Enligt lagen (2013:528) om förvaltare av alternativa investeringsfonder ska vissa upplysningar lämnas för alternativa investeringsfonder.

Coeli Fastighet I AB har ett uppdragsavtal med Coeli Asset Management AB, som innehar AIFM-tillstånd. Coeli Asset Management AB (org. nr 556608-7648) står under Finansinspektionens tillsyn.

För information om ersättningspolicy och ersättning som betalats ut under året till särskild reglerad personal, se upplysningar i årsredovisning för Coeli Asset Management AB (org. nr 556608-7648) hemsida [www.coeli.se](http://www.coeli.se). För att ta del av fondbolagens årsredovisningar vänligen besök fondbolagets hemsida alternativt kontakta Coeli Asset Management AB på [info@coeli.se](mailto:info@coeli.se) eller på +46 (0) 8 506 223 00.

## NOTER (TSEK)

## NOT 26 - AVSTÄMNING AV NETTOSKULD

2023-12-31

2022-12-31

## Koncernen

Nedan analyseras nettoskulden och förändringar för den presenterade perioden.

Likvida medel	53 976	11 003
Låneskulder - förfaller inom ett år	-84 369	-127 019
Låneskulder - förfaller efter ett år	-103 291	-92 925
<b>Nettoskuld</b>	<b>-133 683</b>	<b>-208 941</b>

Likvida medel	53 976	11 003
Bruttoskuld - rörlig ränta	-187 659	-219 944
<b>Nettoskuld</b>	<b>-133 683</b>	<b>-208 941</b>

	Likvida medel	Låneskulder som förfaller efter 1 år	Låneskulder som förfaller inom 1 år	Summa
<b>Nettoskuld per 2022-01-01</b>	<b>20 502</b>	<b>-49 543</b>	<b>-175 241</b>	<b>-204 282</b>
Kassaflöde	-9 499	-43 382	48 222	-4 659
Valutakursdifferenser	-	-	-	-
Övriga ej kassapåverkande poster	-	-	-	-
<b>Nettoskuld per 2022-12-31</b>	<b>11 003</b>	<b>-92 925</b>	<b>-127 019</b>	<b>-208 941</b>
<b>Nettoskuld per 2023-01-01</b>	<b>11 003</b>	<b>-92 925</b>	<b>-127 019</b>	<b>-208 941</b>
Kassaflöde	42 973	-10 366	42 651	75 258
Valutakursdifferenser	-	-	-	-
Övriga ej kassapåverkande poster	-	-	-	-
<b>Nettoskuld per 2023-12-31</b>	<b>53 976</b>	<b>-103 291</b>	<b>-84 368</b>	<b>-133 683</b>

## NOT 27 - FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV BOLAGETS RESULTAT

2023-12-31

Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel i SEK

fritt eget kapital	252 463 056
årets resultat	15 959 015
	<b>268 422 071</b>
disponeras så att till ägare av Preferensaktier P1 utdelas i ny räkning överföres	-2 237 000
	<b>266 185 071</b>

## NOT 28 - VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÅKENSKAPSÅRETS SLUT

Då Bolaget bedömer det mer fördelaktigt att fortsätta fonden har styrelsen beslutat att förlänga livslängden på fonden till 2026. Inga ytterligare väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

**Styrelsens intygande**

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

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

Stockholm 2024-04-12

Patric Sandberg Helenius  
Ordförande

Jan Nordström  
Styrelseledamot

Stefan Renno  
Styrelseledamot

Jakob Pettersson  
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2024-04-12

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Leonard Daun  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i  
Coeli Fastighet I AB (publ),  
org.nr 559086-4392

## Rapport om årsredovisningen

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Coeli Fastighet I AB för år 2023 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 13-16. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 9-43 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 13-16. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Vår revisionsansats

#### Översikt

Coeli Fastighet I AB (publ):s verksamhet består i att med eget kapital tillsammans med upplånat kapital investera på den svenska fastighetsmarknaden. Den mest väsentliga balansposten utgörs av förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde

#### Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

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



### Väsentlighet

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

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

### Särskilt betydelsefulla områden

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

#### Särskilt betydelsefullt område

##### Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna utgör en stor andel av koncernens balansomslutning och deras bedömda värdeförändringar påverkar i hög grad koncernens resultat. Värdering av förvaltningsfastigheterna är till sin natur subjektiv och föremål för styrelsens och verkställande direktörens bedömningar. Bokfört värde på koncernens fastigheter uppgår till 526,5 mkr. Av bolagets årsredovisning not 1 framgår hur fastigheterna redovisats och värderats och vilka bedömningar bolaget gjort. Av not 10 framgår att koncernen inhämtat externa värderingar och att en värdejustering skett med -38,3 mkr. Av not 10 framgår vilka antaganden som ligger bakom bedömningen av värdet.

Väsentliga antaganden är bland annat avkastningskrav och bedömt framtida driftnetto. Betydelsen av uppskattningar och bedömningar som ingår i att fastställa det verkliga värdet, tillsammans med det faktum att beloppen är betydande gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.

#### Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vi har i vår revision bland annat tagit del av de oberoende externa fastighetsvärderingar som koncernen inhämtat. Vi har även tagit del av det formella uppdraget om koncernen har lämnat till värderingsföretaget.

Vidare har vi utvärderat antaganden i värderingen och stickprovsvis testat de uppgifter som koncernen lämnat till värderingsföretaget.

Vi har granskat de upplysningar som koncernen lämnar i sin årsredovisning kring förvaltningsfastigheterna.

Värderingarna baseras på bedömningar och är till sin natur behäftade med en inneboende osäkerhet. Baserat på vår granskning är vår bedömning att de av bolaget använda antagandena ligger inom ett skäligt intervall.

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-8 och 49-50. Informationen i "Coeli Fastighet I AB:s ersättningsrapport 2023", vilken publiceras på bolagets hemsida samtidigt med denna rapport, utgör också annan information. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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



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

#### **Styrelsens och verkställande direktörens ansvar**

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

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

#### **Revisorns ansvar**

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

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

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

#### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Coeli Fastighet I AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

#### **Grund för uttalanden**

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

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

#### **Styrelsens och verkställande direktörens ansvar**

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



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

#### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

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

### **Revisorns granskning av Esef-rapporten**

#### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Coeli Fastighet I AB för år 2023.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

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

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Coeli Fastighet I AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

#### **Styrelsens och verkställande direktörens ansvar**

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

#### **Revisorns ansvar**

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.



RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

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

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

#### **Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten**

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 13-16 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Torsgatan 21, 113 97 Stockholm, utsågs till Coeli Fastighet I AB (publ):s revisor av bolagsstämman den 16 maj 2023 och har varit bolagets revisor sedan 21 december 2016.

Stockholm den 12 april 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Leonard Daun Auktoriserad revisor



# DEFINITIONER

*Användande av nyckeltal ej definierade i IFRS.*

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

## **Driftnetto**

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

## **Direktavkastning**

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

## **Direktavkastning annualiserad**

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

## **Belåningsgrad**

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

## **Genomsnittlig ränta**

Fastighetslånens genomsnittliga ränta per bokslutsdagen.

## **Soliditet**

Eget kapital dividerat med balansomslutningen.

## **Preferensaktier P1**

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

## **Preferensaktier P2**

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

## **Resultat per aktie**

Bolagets resultat dividerat med antalet utestående Preferensaktier P1 respektive 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.

*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.

<b>Driftnetto</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Hysesintäkter	36 961	37 910
Drift- och underhållskostnader	-13 212	-12 809
Fastighetsskatt	-1 218	-1 277
<i>Driftnetto, TSEK</i>	<i>22 531</i>	<i>23 874</i>

## **Direktavkastning annualiserad**

Koncernens driftnetto på årsbasis	18 295	23 037
Marknadsvärde på fastigheterna i koncernen	526 500	658 000
<i>Direktavkastning annualiserad, %</i>	<i>3,5</i>	<i>3,5</i>

# FINANSIELL KALENDER

Publicering av ekonomisk information

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

Finansiell kalender 2024

Datum	Aktivitet
2024-05-16	Årsstämma
2024-08-30	Halvårsrapport 2024

# 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](http://www.coeli.se)