



Coeli

FASTIGHET
I AB (PUBL)

Organisationsnummer 559086 - 4392

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING
FÖR RÄKENSKAPSÅRET 1 JANUARI 2024 - 31 DECEMBER 2024

INNEHÅLL

Innehåll	Sida
Investeringsstrategi	3
VD har ordet	4
Nyckeltal	5
Förvaltningsberättelse	6
Bolagsstyrmingsrapport	10
Resultaträkning - koncernen	14
Balansräkning - koncernen	15
Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen	16
Kassaflödesanalys - koncernen	17
Moderbolagets resultaträkning	18
Moderbolagets balansräkning	19
Rapport över moderbolagets förändringar i eget kapital	20
Moderbolagets kassaflödesanalys	21
Noter	22
Underskrifter	40
Revisionsberättelse	41
Definitioner	46

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

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

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

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

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

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

Stockholm den 11 april 2025

Jakob Pettersson
Verkställande direktör

NYCKELTAL (TSEK)

	KONCERNEN <u>2024-12-31</u>	KONCERNEN <u>2023-12-31</u>
FASTIGHETSRELATERADE		
Driftnetto TSEK	20 456	23 849
Uthyrningsbar area kvm	35 195	34 951
Snitthyra, SEK/kvm	924	884
Antal direktägda fastigheter	7	7
Direktavkastning	3,9 %	4,5 %
Direktavkastning annualiserad	3,9 %	3,5 %
Marknadsvärde fastighetsbestånd TSEK	519 000	526 500
Belåningsgrad	31 %	36 %
Genomsnittlig ränta	6,2 %	6,4 %
Finansiella		
Omsättning TSEK	30 644	38 280
Balansomslutning TSEK	576 172	610 772
Soliditet	61,4 %	60,1 %
Nettoskuld T S E K	-137 862	-133 683
Aktierelaterade		
Preferensaktier P1, antal	500 000	500 000
Preferensaktier P2, antal	1022 940	1022 940
Aktiekurs vid årets utgång, SEK	236	258
NAV per Preferensaktie P1 SEK	-	-
NAV per Preferensaktie P2 SEK	345,92	358,86
Resultat per Preferensaktie P1 SEK	-	-33,03
Resultat per Preferensaktie P2 SEK	-12,94	-23,56

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 2024 - 31 december 2024. 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 (Esmä) 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.

FASTIGHETSBESTÄND

Den 31 dec 2024 ägde Bolaget, genom helägda dotterbolag, följande fastigheter:

- två fastigheter i Vällingby med total area om 16 082 kvm,
 - en fastighet i Södertälje om 1000 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 2024 uppgick koncernens egna kapital till 353 798 TSEK. Koncernens räntebärande skulder uppgick till 1 63 958 TSEK motsvarande en belåningsgrad om 31%. Den genomsnittliga räntan på Bolagets externa låneskulder uppgick till 6,2%. Se även Not 1 avsnitt "Ränterisk" för känslighetsanalys.

Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av skulder till kreditinstitut 116 583 TSEK. Bolagets bedömning är att de lån som förfaller de närmsta 12 månaderna kommer att kunna förlängas under året. 47 MSEK har förlängts efter räkenskapsårets slut och resterande del kommer refinansieras i juni.

Coeli Fastighet I AB uppfyller samtliga lånevillkor per 2024-12-31.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

Bolagets värdeutveckling

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

Regulatoriska krav

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

Fastighetsinvesteringar

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

Risker med myndighetsbeslut

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

Teknisk risk

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Driftskostnader

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

Miljörisk

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

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 Stefan Renno och styrelseledamöterna Cathrin Mattsson och Jan Nordström.

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelsen föreslår att årsstämman den 16 maj 2025 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 2024 till 1 522 940 SEK, fördelat på 500 000 Preferensaktier P1 och 1 022 940 Preferensaktier P2. Preferensaktierna P1 berättigar till tio röster på bolagsstämma 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 CREFI PREF P2. Bolagets ISIN-kod är SE0009695851.

FRAMTIDSUTSIKTER

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

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

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

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

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

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

SAMMANFATTNING RÄKENSKAPSÅRET 2024

Fastighetsbeståndets marknadsvärde per 31 december 2024 uppgick till 519 (527 MSEK). Därtill tillkommer även, genom ägd kapitalandel, ett fastighetsinnehav med marknadsvärde om 12,25 (12,25) MSEK. Förändringen förklaras främst av marknadsvärdesförändringar på befintligt fastighetsbestånd och årets avyttring.

- Hysesintäkterna uppgick till 30 224 (36 961) TSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till - 11 055 (-40 614) TSEK,
 - varav -11 663 (-43 814) TSEK avser värdeförändringar för fastighetsbeståndet.
- Resultat per Preferensaktie P2 uppgick till -12,94 (-23,56) SEK.
- Nettoandelsvärde, NAV, per Preferensaktie P2 uppgick till 345,92 (358,86) SEK. Minskningen är främst hänförlig till marknadsvärdesförändringar på befintligt fastighetsbestånd.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har inträffat i koncernen efter räkenskapsårets slut.

Förslag till disposition av bolagets resultat

Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel
(SEK)

fritt eget kapital	363 392 377
årets resultat	-11 054 948
	352 337 429
disponeras så att	
till ägare av Preferensaktier P1 utdelas	-1 820 000
i ny räkning överföres	350 517 429

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.

BOLAGSSTYRNIN GSRAPPORT

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.bolagsstyning.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 policy 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 2024 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 2024 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 rösttalet 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. Årsstämma väljer bolagets styrelse och styrelsens ordförande, fastställer bolagets balans- och resultaträkning, beslutar om disposition av resultatet samt beslutar om ansvarsfrihet för styrelseledamöter och VD. Årsstämma väljer också bolagets revisorer samt beslutar om ändring av bolagsordning. Årsstämma 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.

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 tillgängliga på bolagets webbplats.

Bolaget har under räkenskapsåret 2024 haft följande bolagsstämmor:

Ordinarie bolagsstämma 2024-05-16.

Stämman beslutade att fastställa framlagd resultat- och balansräkning för räkenskapsåret 2023 och att disponera årets resultat enligt styrelsens förslag, innebärande att utdelning ska ske till innehavare av preferensaktier P1 med 4,47 SEK per aktie, totalt 2 235 000 SEK. Ingen utdelning ska ske till innehavare av preferensaktier P2. Ansvarsfrihet beviljades verkställande direktören och styrelsens ledamöter.

Vidare omvaldes de två ordinarie ledamöterna, Stefan Renno (ordförande) samt Jan Nordström och Cathrin Mattsson valdes som ny ledamot fram till slutet av nästa årsstämma.

BOLAGSSTYRNIN GSRAPPORT

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB valdes som revisor med Daniel Algotsson som huvudansvarig revisor.

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

Årsstämman 2025

Nästa årsstämma för aktieägare i bolaget hålls den 16 maj 2025 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 2023 genomfördes i samband med det första ordinarie styrelsemöte 2024 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 2024 bestått av följande tre ordinarie ledamöter; Stefan Renno (ordförande), Jan Nordström och Cathrin Mattsson. Samtliga tre 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 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 2024	Invalid	Funktion	Närvaro	Oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning	Oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare
Stefan Renno	2016	Ordförande	2/2	Nej	Ja
Cathrin Mattsson	2024	Ledamot	2/2	Nej	Ja
Jan Nordström	2016	Ledamot	2/2	Nej	Ja

BOLAGSSTYRNIN GSRAPPORT

Styrelsens ledamöter och VD

Information om styrelseledamöterna och VD som omvaldes på bolagsstämman den 16 maj 2024 följer nedan:



Stefan Renno

Född: 1967

Huvudsaklig utbildning: Gymnasiestudier
Styrelseordförande sedan 16 maj 2024. Andra väsentliga styrelseuppdrag: Stefan Renno är styrelseordförande i bland annat Coeli Asset Management styrelseordförande i Coeli SICAV II, samt styrelsemedlem i Coeli SICAV I.

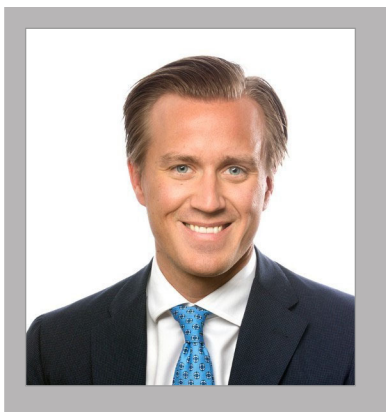
Innehav i bolaget: -



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: -



Cathrin Mattsson

Född: 1985

Huvudsaklig utbildning: Civilekonom
Ordinarie styrelseledamot sedan 16 maj 2024
Andra väsentliga uppdrag: CFO för East Capital och har mångårig erfarenhet från finansbranschen, bl.a. från Skandia. Cathrin är utbildad civilekonom vid Stockholms universitet.
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 årsbokslutet 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 2024 valdes PwC (Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB) med huvudansvarig revisor Daniel Algotsson för tiden fram intill slutet av årsstämman 2025. Närmare upplysningar om ersättning till revisorerna finns i not 3 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)

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Hysesintäkter	(not 8)	30 224	36 961
Övriga intäkter		440	1 319
Fastighetskostnader	(not 3)	-10 208	-14 431
DRIFTNETTO		20 456	23 849
Central administration	(not 3)	-9 425	-9 888
RÖRELSERESULTAT		11 031	13 961
Finansiella intäkter	(not 4)	890	276
Finansiella kostnader	(not 5)	-11 812	-16 409
Resultat från andelar i JV	(not 11)	-256	-2 619
FÖRVALTNINGSRESULTAT		-147	-4 791
Värdeförändringar fastigheter	(not 8)	-11 663	-43 814
Värdeförändringar derivat	(not 6)	-159	36
RESULTAT FÖRE SKATT		-11 969	-48 569
Skatt	(not 7)	914	7 956
ÅRETS RESULTAT		-11 055	-40 614

ÅRETS RESULTAT MOTSVARAR ÅRETS TOTALRESULTAT

Resultat per Preferensaktie P1 före och efter utspädning, SEK
 Resultat per Preferensaktie P2 före och efter utspädning, SEK

- -33,03
 -10,81 -23,56

BALANS RÄKNING, KONCERNEN (TSEK)

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	(not 8)	519 000	526 500
Nyttjanderättstillgång tomträtt	(not 22)	19 692	19 692
Summa materiella anläggningstillgångar		538 692	546 192
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i Joint Venture	(not 11)	318	-
Derivatinstrument	(not 6)	-	36
Andra långfristiga fordringar på Joint Venture		5 753	5 753
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 071	5 789
Summa anläggningstillgångar		544 763	551 982
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		340	266
Övriga fordringar		2 679	3 022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	(not 12)	2 293	1 526
Likvida medel	(not 13)	26 096	53 976
Summa omsättningstillgångar		31 408	58 790
SUMMA TILLGÅNGAR		576 172	610 772
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
	(not 14)		
Eget kapital			
Aktiekapital		1 523	1 523
Övrigt tillskjutet kapital		270 615	270 615
Balanserat resultat		92 715	135 564
Årets resultat		-11 055	-40 614
Summa eget kapital		353 798	367 089
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	(not 15)	47 375	103 291
Leasingskulder	(not 22)	19 692	19 692
Derivatinstrument	(not 6)	123	-
Uppskjutna skatteskulder		26 629	28 444
Summa långfristiga skulder		93 819	151 427
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	(not 15)	116 583	84 369
Leverantörskulder		2 484	1 677
Skatteskulder		853	-
Övriga skulder		3 494	2 041
Upplupna skulder och förutbetalda intäkter	(not 17)	5 140	4 170
Summa kortfristiga skulder		128 555	92 256
Summa skulder		222 374	243 683
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		576 172	610 772

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, KONCERNEN (TSEK)

	Aktiekapital P1	Aktiekapital P2	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	500	1023	270 615	154 681	-16 817	410 002
Årets resultat					-40 614	-40 614
Summa totalresultat					-40 614	-40 614
Omföring av föregående års resultat				-16 817	16 817	
Transaktioner med aktieägare						
Utdelning Preferensaktier P1				-2 300		-2 300
Utgående eget kapital 2023-12-31	500	1023	270 615	135 564	-40 614	367 089
Ingående eget kapital 2024-01-01	500	1023	270 615	135 564	-40 614	367 089
Årets resultat					-11 055	-11 055
Summa totalresultat					-11 055	-11 055
Omföring av föregående års resultat				-40 614	40 614	
Transaktioner med aktieägare						
Utdelning Preferensaktier P1				-2 235		-2 235
Utgående eget kapital 2024-12-31	500	1023	270 615	92 715	-11 055	353 798

	Antal aktier	Kvotvärde
Preferensaktier P1	500 000	1
Preferensaktier P2	1022 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. Värderingsstidpunkten 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	2024-12-31	0 SEK
Utgående nettoandelsvärde per Preferensaktie 2	2024-12-31	345,92 SEK

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERNEN (TSEK)

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	-11 969	-48 569
<i>Justeringsposter</i>		
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	12 165	47 647
Betald skatt	-892	1 391
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändringar av rörelsekapital	-696	469
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning (-) av kortfristiga fordringar	348	-2 485
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	3 890	-4 541
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 542	-6 557
Investeringsverksamheten		
Investering i fastighet (not 8)	-4 429	-2 801
Försäljning av fastighet	-	87 579
Investering i intressebolag (not 11)	-728	-500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 157	84 278
Finansieringsverksamheten		
Utdelning Preferensaktier P1	-2 235	-2 300
Upptagna fastighetslån inklusive lånekostnader (not 24)	25 427	109 138
Amorterade fastighetslån (not 24)	-49 456	-141 586
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-26 264	-34 748
Årets kassaflöde	-27 879	42 973
Likvida medel vid årets början	53 976	11 003
Likvida medel vid årets slut (not 13)	26 096	53 976
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	11 929	38 301
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-266	5 514
Orealiserade värdeförändringar derivat	159	-36
Resultatandel intresseföretag	256	2 619
Erlagd ränta	87	1 249
Summa	12 165	47 647

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (TSEK)

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Övriga intäkter		5 524	9 003
Summa rörelsens intäkter		5 524	9 003
Rörelsens kostnader			
Förvaltningsavgifter	(not 2)	-946	-716
Övriga externa kostnader	(not 3)	-5 935	-10 768
Personalkostnader	(not 3)	-258	-201
Summa rörelsens kostnader		-7 139	-11 685
RÖRELSERESULTAT		-1 615	-2 682
Resultat från finansiella poster			
Värdeförändring derivat	(not 6)	-159	36
Ränteintäkter	(not 4)	5 259	5 807
Räntekostnader	(not 5)	-3 163	-3 579
Återförd nedskrivning aktier	(not 9)	-	13 917
Övriga finansiella kostnader	(not 5)	-	-184
Summa resultat från finansiella poster		1 937	15 997
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		1 617	2 684
Summa bokslutsdispositioner		1 617	2 684
Resultat före skatt		1 939	15 999
Skatt			
Årets skatt	(not 7)	32	-40
Summa skatt		32	-40
ÅRETS RESULTAT		1 971	15 959

ÅRETS RESULTAT ÄR LIKA MED ÅRETS TOTALRESULTAT

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (TSEK)

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar i koncernföretag	(not 9)	160 420	159 374
Fordran koncernföretag	(not 10)	257 968	293 676
Derivatinstrument		-	36
Uppskjutna skattefordringar		496	470
Summa finansiella anläggningstillgångar		418 884	453 556
Summa anläggningstillgångar		418 884	453 556
Omsättningstillgångar			
Fordran koncernföretag		6 784	18 593
Övriga fordringar		2 258	2 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	(not 12)	473	671
Kassa och bank		259	2 683
Summa omsättningstillgångar		9 774	24 690
SUMMA TILLGÅNGAR		428 658	478 246
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
	(not 14)		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 523	1 523
Summa bundet eget kapital		1 523	1 523
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		270 615	270 615
Balanserat resultat		-4 428	-18 152
Årets resultat		1 971	15 959
Summa fritt eget kapital		268 158	268 422
Summa eget kapital		269 681	269 945
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Derivatinstrument		123	-
Skulder till koncernföretag	(not 16)	154 965	157 047
Summa långfristiga skulder		155 088	157 047
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		3 103	50 701
Skatteskulder		33	40
Övriga skulder		-	-
Upplupna skulder och förutbetalda intäkter	(not 17)	753	513
Summa kortfristiga skulder		3 889	51 254
Summa skulder		158 977	208 301
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		428 658	478 246

RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL (TSEK)

	Aktiekapital P1	Aktiekapital P2	Överkursfond	Balanserat Resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	500	1023	270 615	-17 556	1704	256 286
Årets resultat					15 959	15 959
Summa totalresultat					15 959	15 959
Omföring av föregående års resultat				1704	-1 704	-
Transaktioner med aktieägare						
Utdelning Preferensaktier P1				-2 300		-2 300
Utgående eget kapital 2023-12-31	500	1023	270 615	-18 152	15 959	269 945
Ingående eget kapital 2024-01-01	500	1023	270 615	-18 152	15 959	269 945
Årets resultat					1 971	1 971
Summa totalresultat					1 971	1 971
Omföring av föregående års resultat				15 959	-15 959	-
Transaktioner med aktieägare						
Utdelning Preferensaktier P1				-2 235		-2 235
Utgående eget kapital 2024-12-31	500	1023	270 615	-4 428	1 971	269 681

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS (TSEK)

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Årets resultat före skatt	1 939	15 999
Justeringsposter		
Justerings för poster som inte ingår i kassaflödet	-1 458	-16 637
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	481	-638
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning (-) av kortfristiga fordringar	13 062	33 940
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-47 358	20 055
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-33 815	53 357
Investeringsverksamheten		
Utlåning till koncernföretag		-51 825
Amortering från koncernföretag	33 626	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	33 626	-51 825
Finansieringsverksamheten		
Utdelning Preferensaktier P1	-2 235	-2 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 235	-2 300
Årets kassaflöde	-2 424	-768
Likvida medel vid årets början	2 683	3 451
Likvida medel vid årets slut	259	2 683
	(not 13)	
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Erhållna koncernbidrag	-1 617	-2 684
Nedskrivning andelar koncernföretag	-	-13 197
Orealiserade värdeförändringar derivat	159	-36
Summa	-1 458	-16 637

NOTER (TSEK)

NOT 1 - REDOVISNINGSPRINCIPER

Coeli Fastighet I AB (publ), org. nr 559086-4393, är ett svensktregistrerat 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 2024 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 8 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 2024 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft

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 köpeskillningar 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 värdeförändringar 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 realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Realiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade 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 värde^{2 3}stegring. 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 byggrätt

= 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 köpskillingen.

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 driftsnetto och ger restvärdet. Avkastningsberäkningen görs utan hänsyn till belåning. 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 driftsnettot respektive avkastningskravet, känslighetsanalys för dessa framgår nedan i not 8. Se även känslighetsanalys för långsiktig vakans i not 8.

Nedskrivningar

Koncernens finansiella tillgångar omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämrings sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, 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 realiserar, 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 tomtträtt.

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 2024.

Marknadsrisk

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

Ränterisk

Bolagets låneavtal har förfalldatum mellan 2025-06-30 och 2026-03-30. Per den 31 december 2024 uppgick koncernens egna kapital till 353 798 TSEK. Koncernens räntebärande skulder, exkl leasingskuld, uppgick till 163 958 TSEK motsvarande en belåningsgrad om 31 %. 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 ränteförfallostruktur samt för att effektivt hantera exponeringen mot ränterisk.

Per 31 dec 2024 består derivatportföljen uteslutande av ränteswappar om totalt 20 (10) Mkr i underliggande nominellt värde. Den genomsnittliga räntan på Bolagets externa låneskulder uppgick per den 31 december 2024 till 6,2 procent. Bolaget har antagit en finanspolicy som innehåller Bolagets riktlinjer för finansiering, likviditet och kreditshantering.

Känslighetsanalys räntekostnader

Ränteuppgång, procent	Effekt kassaflöde TSEK		
	2024	2025	2026
1,0%	1 640	1 579	1 520
1,5%	2 459	2 368	2 281
2,0%	3 279	3 158	3 041
2,5%	4 099	3 947	3 801
3,0%	4 919	4 737	4 561
3,5%	5 739	5 526	5 322
4,0%	6 558	6 316	6 082
4,5%	7 378	7 105	6 842
5,0%	8 198	7 895	7 602

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 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).

Bolaget använder derivatinstrument i form av ränteswappar, där rörlig ränta swappas till fast, för att erhålla önskad ränteförfallostruktur 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 lätttnadsregel jämfört med reglerna i IAS 39.

Lätttnadsregeln 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- till stånd. Avtalet innebär att Coeli Asset Management har rätt till en årlig förvaltningsavgift om 0,45 procent (exklusive moms) på det totala fastighetsvärdet. Under 2024 uppgick förvaltningsavgiften till 2 340 (2 956) TSEK. Coeli Asset Management har även rätt ti ll en årlig AIF- avgift för risk, regelefterlevnad med mera om 0,2 procent (exklusive moms) på den emitterade volymen. Under 2024 uppgick AIF-avgiften till 553 (553) TSEK.

NOT 3 – FASTIGHETSKOSTNADER OCH CENTRAL ADMINISTRATION	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31

Koncernen		
Fastighetskostnader	-10 208	-14 430
Fastighetsförvaltningskostnader	-2 979	-2 670
Revision	-911	-944
Övriga administrativa kostnader	-2 021	-1 489
Övrigt	-921	-1 652
Summa	-17 040	-21 185
Moderbolaget		
Revision	-731	-731
Konsultarvoden	-	-361
Börs och emissionskostnader	-	-
Vidarefakturerade koncerninterna kostnader	-5 108	-7 401
Övrigt	-96	-2 275
Summa	-5 935	-10 768

PERSONALKOSTNADER	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31

Koncernen och moderbolaget		
Styrelsearvoden	-196	-153
Lagstadgade sociala avgifter	-62	-48
	-258	-201

Ersättningar till ledande befattningshavare						
	Grundlön/ styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensions- kostnad	Aktierelaterade ersättningar	Övriga ersättningar	Summa
Ersättningar och övriga förmåner 2024						
Styrelsens ordförande Stefan Renno	63	-	-	-	-	63
Styrelseledamot Jan Nordström	99	-	-	-	-	99
Styrelseledamot Cathrin Mattsson	-	-	-	-	-	-
Styrelseledamot Patric Sandberg Helenius (lämnade styrelsen 2024)	35	-	-	-	-	35
Verkställande direktören	-	-	-	-	-	-
Summa	197	-	-	-	-	197

	Grundlön/ styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensions- kostnad	Aktierelaterade ersättningar	Övriga ersättningar	Summa
Ersättningar och övriga förmåner 2023						
Styrelsens ordförande Patric Sandberg Helenius	102	-	-	-	-	102
Styrelseledamot Jan Nordström	51	-	-	-	-	51
Styrelseledamot Stefan Renno	-	-	-	-	-	-
Styrelseledamot Mikael Larsson (lämnade styrelsen 2023)	-	-	-	-	-	-
Verkställande direktören	-	-	-	-	-	-
Summa	153	-	-	-	-	153

Bolagets verkställande direktör och ledande befattningshavare får sin grundlön från övriga bolag inom Coelikoncernen som inte ingår i Coeli Fastighet I AB-koncernen. Tidigare styrelseordförande Patric Sandberg Helenius har fakturerat bolaget för juridisk rådgivning från sitt eget bolag Villa Blanka AB. Under 2024 har Patric Sandberg Helenius fakturerat koncernen 3 (0) och moderbolaget 0 (0) TSEK. Jan Nordström som är styrelseledamot i Bolaget fakturerar Bolaget löpande för konsultuppdrag avseende fastighetsrådgivning från sitt bolag J.G.N. Bygg & Projekt AB. Under 2024 har Jan Nordström fakturerat koncernen 0 (101) och moderbolaget 0 (0) TSEK. Det finns inte några anställda i bolaget.

Bolagsstämman 2024 beslutade om ett arvode om 70 TSEK till styrelsens ordförande samt ett prisbasbelopp till styrelseledamot Jan Nordström.

NOTER (TSEK)

ERSÄTTNING TILL REVISORER

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
Revisionsuppdrag	-789	-875
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-60	-40
Skatterådgivning	-62	-29
Summa	-911	-944
<i>Moderbolaget</i>		
Revisionsuppdrag	-497	-662
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-60	-40
Skatterådgivning	-62	-29
Summa	-619	-731

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

NOT 4 - FINANSIELLA INTÄKTER

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	5 159	5 763
Ränteintäkter	711	230	47	-
Övriga finansiella intäkter	179	46	53	44
Summa	890	276	5 259	5 807

NOT 5 - FINANSIELLA KOSTNADER

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	-3 103	-3 579
Räntekostnader till kreditinstitut	-10 757	-15 182	-	-
Tomträttsavgäld	-809	-937	-	-
Övriga finansiella kostnader	-246	-290	-60	-184
Summa	-11 812	-16 409	-3 763	-3 763

NOT 6 - 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:

	2024	2023
Ränteswap	-123	36
Summa	-123	36

Bolaget har räntesäkringar till ett värde av -123 (36) TSEK med en viktad ränta på 2,95%. Genomsnittlig löptid är 1 år. Totalt underliggande nominellt värde uppgår till 20 (10) Mkr.

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 7 - SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT / UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	<u>Koncernen</u>		<u>Moderbolaget</u>	
	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Aktuell skatt	-891	-805	-	-33
Aktuell skatt, hänförlig till tidigare år	-9	-32	-	-
Uppskjuten skatt, temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	1 936	8 748	-	-
Uppskjuten skatt, avseende obeskattade reserver	-154	52	-	-
Uppskjuten skatt, avseende värdeförändring derivat	32	-7	32	-7
Summa	914	7 956	32	-40
Avstämning av redovisad skatt				
Resultat före skatt	-11 969	-48 569	1 939	15 999
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	2 466	10 005	-399	-3 296
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	-180	-1 406	-	2 867
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag samt tidigare ej aktiverade underskott	-278	151	-	-
Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader	264	1 754	-	-
Skatteeffekt ej avdragsgilla räntekostnader för vilken ingen redovisad uppskjuten skattefordran redovisats	-1 349	-2 527	-	-
Skatteeffekt, kvittning räntenetto	-	-	431	389
Skatteeffekt, hänförligt till tidigare år	-9	-31	-	-
Effekt av ändrad skattesats	-	10	-	-
Redovisad effektiv skatt	914	7 956	32	-40
Uppskjuten skatteskuld				
Avseende aktiverade underskottsavdrag	470	470	-	-
Avseende värdeförändring derivatinstrument	25	-	-	-
Avseende värdeförändring fastighet	-26 477	-28 421	-	-
Avseende obeskattade reserver	-647	-493	-	-
Summa	-26 629	-28 264	-	-

Per balansdagen uppgår koncernens ackumulerade skattemässiga underskott till 2 456 (3 855) TSEK.

NOT 8 - 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 1,0 procent för 2025 och 2,0 procent långsiktigt, hänsyn tagits till eventuella förändringar i hyresnivåer, uthyminingsgrad och avkastningskrav.

För vissa värderingsobjekt föreligger förväntningar om ändrad markanvändning på sikt. Flera kalkyler har därför upprättats för att avgöra objektets marknadsvärde ("highest and best use"). I vissa fall bedöms råmarksvärdet enligt indirekt ortsprismetod vara högre än objektets restvärde beaktat nuvarande bebyggelse med 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 bygggrättsvärdet. 7 st (7) av bolagets 7 st (7) direktägda fastigheter uppgående till totalt 519 (527) MSEK av totala värdet om 519 (527) 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	1000	Nej	Nej
Sankt Ilian 36:10	Enköping	Långgatan Fastighets AB	2018-01-15	2 500	Nej	Ja
Mandelblomman 1	Stockholm	Coeli Mandelblomman AB	2019-03-01	6 905	Nej	Nej
Mandelblomman 3	Stockholm	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

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
Ingående balans	526 500	658 000
Förvärv och investeringar	4 429	2 801
Försäljning	-	-96 000
Värdeförändring	-11 929	-38 301
Utgående balans	519 000	526 500

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 2024. De externa fastighetsvärderingarna har utförts av SVEFA AB. På balansdagen värderades beståndet av fastigheterna till 519 MSEK, vilket föranledde till en värdeförändring av fastighetsvärdet uppgående till -11,9 (-38,3) 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.

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
Hysesintäkter	30 224	36 961
Övriga intäkter	440	1 319
Fastighetskostnader	-10 208	-14 431
Driftnetto	20 456	23 849

Se not 1 för värderingsmetodik och värderingsparametrar.

Bolaget redovisar sitt fastighetsbestånd till verkligt värde vilket för fastigheter har samma innebörd som marknadsvärde. Alla värdeförändringar är orealiserade och redovisas i resultaträkningen. Samtliga orealiserade värdeförändringar är hänförliga till fastigheter som ägs vid utgången av 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 2024 skulle en förändring om 5 procent av driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 26,4 (26,4) 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 39,2 (47,9) mkr och 40,5 (40,5) mkr nedåt. Ett avkastningskrav om 6 procent har använts vid beräkning av denna känslighetsanalys.

NOTER (TSEK)

Förändring av driftnetto, 2024

	Förändring driftnetto %					
Förändring avkastningskrav %		-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
	-0,50%	10 873	25 027	39 182	53 336	67 491
	-0,25%	-4 583	9 165	22 913	36 661	50 406
	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

Förändringar i långsiktig vakans påverkar fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Bolagets bedömda löpande intjäningsförmåga per 31 december 2024 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, 2024

Förändring långsiktig vakans %				
-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
493 050	506 025	519 000	531 975	544 950

NOTER (TSEK)

NOT 9 - AKTIER OCH ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

2024-12-31

2023-12-31

Moderbolaget

Ingående anskaffningsvärde	159 374	156 781
Aktieägartillskott	1 046	2 593
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 420	159 374
Ingående nedskrivningar	-	-13 917
Årets nedskrivningar	-	13 917
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-	-
Bokfört värde	160 420	159 374

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	22 332

Indirekt ägda bolag	Org nr	Säte	Andel %	Antal aktier
S T P Fastigheter Aktiebolag	556568-9568	Stockholm	100	1000
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	1000
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 10 - LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR PÅ KONCERNFÖRETAG

2024-12-31

2023-12-31

Moderbolaget

Ingående anskaffningsvärde	293 676	275 619
Tillkommande poster	55 956	45 247
Avgående poster	-91 664	-27 190
Summa	257 968	293 676

NOTER (TSEK)

NOT 11 - 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 lägre hyresintäkter och en negativ värdejustering på bolagets fastigheter.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets ingång	-	352	-	-
Omklassificering	-411			
Aktieägartillskott	985			
Resultatandel	-256	-352	-	-
Redovisat värde vid årets utgång	318	-	-	-

Bolag	Org nr	Säte	Kapitalandel	Koncernen	Moderbolag
Långgatan Fastighets AB	559131-6913	Uppsala	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%)

	2024-01-01
	2024-12-31
Resultat	
Rörelseintäkter	1 523
Rörelsekostnader	-1 468
Finansnetto	-710
Bokslutsdisposition	150
Resultat	-505
Tillgångar	
Anläggningstillgångar	24 500
Uppskjuten skattefordran	245
Omsättningstillgångar	2 310
	27 055
Skulder och eget kapital	
Eget kapital	636
Uppskjuten skatteskuld	-
Långfristiga skulder	23 779
Kortfristiga skulder	2 640
	27 055
REDOVISAT VÄRDE	318

NOTER (TSEK)

NOT 12 - FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

2024-12-31

2023-12-31

Koncernen

Förutbetald tomträttsavgäld	160	160
Förutbetald ränta	44	26
Förutbetald försäkring	150	205
Upplupen intäkt	82	290
Övriga förutbetalda kostnader	1 857	845
Summa	2 293	1 526

Moderbolaget

Förutbetald försäkring	150	204
Upplupen koncernintern intäkt	46	290
Övriga förutbetalda kostnader	277	177
Summa	473	671

NOT 13 - LIKVIDA MEDEL

2024-12-31

2023-12-31

Koncernen

Banktillgodohavanden	26 096	53 976
Summa	26 096	53 976

Moderbolaget

Banktillgodohavanden	259	2 683
Summa	259	2 683

NOTER (TSEK)

NOT 14 - EGET KAPITAL

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

	Antal	Kvotvärde
Preferensaktier P1	500 000	1
Preferensaktier P2	1022 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 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.

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.

HÄNDELSE	Registrering bolagsverket	Antal Preferens- aktier P1	Antal Preferens- aktier P2	Aktiekapital SEK	Emission enligt prospekt
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
UTGÅENDE REDOVISAT AKTIEKAPITAL 2024-12-31				1 522 940	

Rösträtter och aktiekapitalandelar	Antal aktier	Röstetal	Totalt antal röster	Andel av röster	Kapitalandel
Aktieslag					
Preferensaktier P1	500 000	10	5 000 000	83%	33%
Preferensaktier P2	1022 940	1	1022 940	17%	67%
	1 522 940		6 022 940	100%	100%

NOTER (TSEK)

NOT 15 - SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
Ingående fastighetslån	187 932	219 944
Upplåning	25 427	109 684
Amortering	-49 401	-141 969
Utgående fastighetslån	163 958	187 659
 Förfaller inom 1 år	 116 583	 84 369
Förfaller senare än 1 men inom 5 år	47 375	103 291
	163 958	187 659

Belåning av fastigheterna har gjorts genom Swedbank, Serafim Finans och SEB. Belåningsgraden uppgår till ca 31 procent av marknadsvärdet med en genomsnittlig ränta uppgående till 6,2 procent. Lånen förfaller mellan datumen 2025-06-30 respektive 2026-03-30. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av skulder till kreditinstitut 116 583 . Bolagets bedömning är att de lån som förfaller de närmsta 12 månaderna kommer att kunna förlängas under året. 47 MSEK har förlängts efter räkenskapsårets slut och resterande del kommer refinansieras i juni. Sedan 2024 har bolaget nyckeltalskovenanter kopplat till finansieringen hos Swedbank. Per 2024-12-31 uppfyller bolaget sina kovenanter.

NOT 16 - SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG	2024-12-31	2023-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
Ingående anskaffningsvärde	157 047	190 815
Tillkommande poster	3 578	14 259
Avgående poster	-5 660	-48 027
Bokfört värde	154 965	157 047

NOT 17 - UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2024-12-31
<i>Koncernen</i>		
Upplupna styrelsearvoden och revision	127	105
Förutbetalda hyresintäkter	3 154	2 329
Upplupna räntekostnader	26	267
Upplupna förvaltningsavgifter	401	608
Övrigt	1 432	860
Summa	5 140	4 170
 <i>Moderbolaget</i>		
Sociala avgifter och källskatt	40	33
Upplupna styrelsearvoden och revision	127	105
Upplupna förvaltningsavgifter	-	-
Övrigt	586	375
Summa	753	513

NOT 18 - STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2024-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
<i>Koncernen</i>		
Bankgaranti	50	50
Fastighetspant	233 280	229 355
	229 405	229 405
 <i>Moderbolaget</i>		
Bankgaranti	50	50
Borgen till förmån för dotterbolag	163 958	187 659
	164 008	187 709

Samtliga säkerheter är ställda som säkerhet för skuld till kreditinstitut.

NOTER (TSEK)

NOT 19 - LIKVIDITETSRISK

Koncernen

Avtalsenliga löptider för finansiella skulder per 2024-12-31	Mindre än 6 månader	Mellan 6 och tolv månader	Mellan 1 och 5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde fordringar/skulder
Finansiella skulder (exkl derivat)						
Leverantörsskulder	2 484	-	-	-	2 484	2 484
Upplåning	57 988	14 500	91 750	-	164 238	163 958
Leasingskuld	320	320	2 560	16 492	19 692	19 692
Räntor	5 182	3 442	2 196	-	10 820	-
Summa finansiella skulder	65 974	18 262	96 506	16 492	197 234	186 134

Koncernen

Avtalsenliga löptider för finansiella skulder per 2023-12-31						
Finansiella skulder (exkl derivat)						
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	-
Summa finansiella skulder	90 439	8 272	109 332	16 492	224 536	209 029

NOT 20 - RESULTAT PER AKTIE

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

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Koncernens resultat hänförligt till Preferensaktier P1	-	-16 513 079
Koncernens resultat hänförligt till Preferensaktier P2	-11 054 948	-24 100 515
Koncernens resultat SEK	-11 054 948	-40 613 594
Koncernens resultat hänförligt till Preferensaktier P1	-	-16 513 079
Preferensaktier P1	500 000	500 000
Resultat per Preferensaktie P1, SEK	-	-33,03
Koncernens resultat hänförligt till Preferensaktier P2	-11 054 948	-24 100 515
Preferensaktier P2	1022 940	1022 940
Resultat per Preferensaktie P2, SEK	-10,81	-23,56

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 bådag genom kontant utdelning och utdelning av bolagets värdepapper. Värdet av sådana värdepapper ska vid utdelningen värderas till marknadsvärde.

NOTER (TSEK)

NOT 21 - NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

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. Coeli Investment Management AB fakturerar även koncernen för tjänster som handlas in från fastighetsbolagen och avser huvudsakligen kommersiell fastighetsförvaltning och projektledning. Samtliga transaktioner har skett på marknadsmissiga villkor.

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<i>Koncernen</i>		
Coeli Asset Management AB	2 888	4 433
Coeli Investment Management AB	2 651	1 717
JGN Bygg & Projekt AB - bolag ägt av styrelseledamot Jan Nordström	-	102
	5 539	6 252
	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<i>Moderbolaget</i>		
Coeli Asset Management AB	2 888	4 433
Coeli Investment Management AB	727	1 717
	2 888	4 433

Fodringar och skulder till koncernföretag redovisas i not 10 och 16.

NOT 22 - LEASINGAVTAL

Leasegivare

Förvaltningsfastigheterna leasas till hyresgäster under operationella leasingavtal med månatliga hyresbetalningar. Se not 19 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

Löper till och med:	<u>2024-12-31</u>
2025	4 220
2026	6 275
2027	9 328
2028	5 277
2029 och senare	3 636

Leasetagare

Leasetagare ska redovisa hyresavtal i balansräkningen. Av koncernens leasingavtal får hanteringen av tomträttsgälder störst betydelse. Per 31 december 2024 uppgår leasingskulden 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 2024 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 23 - 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. För att ta del av fondbolagens årsredovisningar vänligen besök fondbolagets hemsida alternativt kontakta Coeli Asset Management AB på info@coeli.se eller på +46 (0) 8 506 223 00.

NOTER (TSEK)

NOT 24 - AVSTÄMNING AV NETTOSKULD

2024-12-31

2023-12-31

Koncernen

Nedan analyseras nettoskulden och förändringar för den presenterade perioden.

Likvida medel	26 096	53 976
Låneskulder - förfaller inom ett år	-116 583	-84 369
Låneskulder - förfaller efter ett år	<u>-47 375</u>	<u>-103 291</u>
Nettoskuld	-137 862	-133 683
Likvida medel	26 096	53 976
Bruttoskuld - rörlig ränta	<u>-163 958</u>	<u>-187 659</u>
Nettoskuld	-137 862	-133 683

	Likvida medel	Låneskulder som förfaller efter 1 år	Låneskulder som förfaller inom 1 år	Summa
Nettoskuld per 2023-01-01	11 003	-92 925	-127 019	-208 941
Kassaflöde	42 973	-10 366	42 651	75 258
Valutakursdifferenser	-	-	-	-
Övriga ej kassapåverkande poster	-	-	-	-
Nettoskuld per 2023-12-31	53 976	-103 291	-84 368	-133 683
Nettoskuld per 2024-01-01	53 976	-103 291	-84 368	-133 683
Kassaflöde	-27 880	55 916	-32 215	-4 179
Valutakursdifferenser	-	-	-	-
Övriga ej kassapåverkande poster	-	-	-	-
Nettoskuld per 2024-12-31	26 096	-47 375	-116 583	-137 862

NOT 25 - FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV BOLAGETS RESULTAT

2024-12-31

Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel i SEK

fritt eget kapital	363 392 377
årets resultat	<u>-11 054 948</u>
	352 337 429

disponeras så att	
till ägare av Preferensaktier P1 utdelas	<u>-1 820 000</u>
i ny räkning överföres	350 517 429

NOT 26 - VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Inga 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 2025-04-11

Stefan Renno
Ordförande

Jan Nordström
Styrelseledamot

Cathrin Mattsson
Styrelseledamot

Jakob Pettersson
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2025-04-11

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Herman Mattsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Coeli Fastighet i AB, org.nr 559086-4392

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Coeli Fastighet i AB för år 2024 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 10-13. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 6-40 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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 10-13. 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/EU) 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/EU) 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

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 balansomsättning 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. Beroende för värde på koncernens fastigheter uppgår till 519 mkr. Av bolagets årsredovisning not 1 framgår hur fastigheterna redovisats och värderats och vilka bedömningar bolaget gjort. Av not 8 framgår att koncernen inhämtat externa värderingar och att en värdejustering skett med -11,9 mkr. Av not 8 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 uppdrag som 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.

Annan Information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-5 och 46-47. Informationen i "Coeli Fastighet AB:s ersättningsrapport 2024", vilken publiceras på bolagets hemsida samtidigt med denna rapport, utgör också annan information. Del 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 Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda

antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Revisorns granskning av 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 2024.

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 revisionssed 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. Revisor 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 10-13 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. Upplýsningar 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 2024 och har varit bolagets revisor sedan 21 december 2016.

Stockholm den 11 april 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Herman Mattsson
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 rapporten använda nyckeltal är sammanställda nedan.”

Driftnetto

Intäkter 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 leasingsskuld, 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 Investment Management 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.

FINANSIELL KALENDER

Publicering av ekonomisk information

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

Finansiell kalender 2025

Datum	Aktivitet
2025-05-16	Årsstämma
2025-08-29	Halvårsrapport 2025

Coeli

Box 3317, 103 66 Stockholm, Sveavägen 24-26

Tel: 08-506 223 00, Fax: 08-545 916 41, Org: 559086-4392, www.coeli.se