

Coeli | FASTIGHET I AB (PUBL)

Organisationsnummer 559086-4392

DELÅRSRAPPORT JAN 2024 – JUN 2024

VD HAR ORDET

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

Intäkterna för perioden uppgick till 15,2 MSEK och driftnettot till 9,5 MSEK. Intäkterna har under 2024 minskat med 21% vilket primärt beror på att avyttring av fastigheter under Q4 2023. Vilket också avspeglas i driftkostnaderna för perioden som minskade med 23% till 5,7 MSEK.

Nettoandelsvärdet (NAV) per preferensaktie P2 per 2024-06-30 uppgick till 344 SEK/aktie vilket är en minskning med 4% från 2023-12-31, och en minskning med 7% mot NAV per 2023-06-30. Detta speglar hur det ekonomiska klimatet och fastighetsmarknaden har förändrats under året och denna minskning är skälig sett till förändringarna i marknadsläget.

FÖRVALTNINGEN

Hysesintäkterna för 2024 uppgick till 15 MSEK vilket är en minskning med 21%. Detta beror i huvudsak på avyttring av fastigheter som genomförts slutet av 2023 och som således bidragit till minskade hyresintäkter. Under 2024 har inga större omförhandlingar ägt rum, dock utvärderar vi löpande samtliga hyresavtal i samband med att möjlighet till omförhandling finns.

Utöver arbetet med fastighetsförvaltningen har vi även arbetet aktivt med detaljplaneutvecklingen och under första halvåret har vi gjort framsteg i ett flertal processer. I Stockholm har planansökan för Mandelblomman 1 & 3 lämnats in. Planhandlingarna för Sankt Iljan 36:10 var ute för granskning under maj.

MARKNADEN

De senaste årens penningpolitik som världens centralbanker har fört för att motverka den ökande inflationen runt om i världen har nu ersatts med en något mer gynnsam politik där man nu inlett en sänkning av styrräntorna. Den svenska Riksbanken sänkte sin styrränta i maj till 3,75%, vilket var väntat bland marknadsaktörer. Framöver bedömer KI att styrräntan sänks till 3% i slutet av 2024 för att innan sommaren 2025 ha sänkts till 2,25%.

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden har under inledningen av 2024 återhämtat sig något jämfört med föregående år. Enligt fastighetsrådgivaren Colliers har transaktionsvolymen ökat med 33% YTD jämfört med 2023. Juni var den mest transaktionsintensiva månaden hittills, där fastigheter för 13 miljarder SEK bytt ägare, vilket kan jämföras med 9,7 miljarder SEK för samma månad 2023. Det är fortsatt de börsnoterade bolagen som är de största nettosäljarna av fastigheter. Privata aktörer är fortsatt mer aktiva på köpsidan tillsammans med fastighetsfonder.

Det finansiella klimatet har varit utmanande för många börsnoterade fastighetsbolag de senaste åren. Oron för obligationsförfall och likviditetsproblem har tryckt ner bolagens aktiekurser. En stor del av bolagen handlas fortsatt till rabatt på grund av detta.

Bostadsbyggandet har bromsat in kraftigt under 2022 och 2023, vilket kan förklaras av flera faktorer som samverkar och påverkar varandra: höga räntor, ökade byggkostnader, fallande bostadspriser, svag köpkraft, finansiell oro och ovilja att binda kapital. Under 2024 har dock antalet byggstarter ökat, speciellt för bostäder i starka lägen, ofta närförorter till de större svenska städerna. En förväntan om lägre finansieringskostnader ökar optimismen kopplad till detta ytterligare. Boverket bedömer dock att man tidigast under 2025 ser en substantiell lättning inom byggsektorn.

Stockholm den 30 augusti 2024

Jakob Pettersson
Verkställande direktör

DELÅRSRAPPORT

FÖRSTA HALVÅRET 2024

- Hyresintäkterna minskade med 20,6% och uppgick till 14 962 (18 842) TSEK.
- Rörelseresultatet ökade till -9 865 (-15 553) TSEK.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med -14 868 (-22 477) TSEK.
- Resultat efter skatt ökade till -12 817 (-22 620) TSEK.
- Resultat per preferensaktier P2 uppgick till -14,29 (-12,95) SEK.
- Nettoandelsvärde, NAV, per preferensaktier P2 minskade till 344,14 (369,47) SEK.
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 514 (636) MSEK. Därtill tillkommer även, genom ägd kapitalandel, ett fastighetsinnehav med marknadsvärde om 12,3 (12,8) MSEK.
- Nettoskulden uppgick till -137 468 (-218 242) TSEK.

Jämförelsetalen inom parentes för resultaträkningsrelaterade poster avser perioden jan-jun 2023. För balansräkningsrelaterade poster avses den 31 dec 2023. Avrundningsdifferenser kan göra att tabeller inte summerar.

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

DELÅRSRAPPORT

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Coeli Fastighet I AB är en så kallad alternativ investeringsfond (AIF) och ett publikt aktiebolag. Bolagets verksamhet består i att direkt eller indirekt äga, förvärva, försälja och förvalta fastigheter. Bolaget investerar i fastighetsmarknaden där det finns exploaterings- och utvecklingsmöjligheter. Bolaget ska placera sina tillgångar i fastigheter i Sverige med inriktning på fastigheter och mark där det finns möjlighet att skapa byggrätter för bostadsändamål eller andra kommersiella fastighetsändamål med bra potential för värdeskapande.

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

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

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

Den 30 juni 2024 ägde Bolaget, genom helägda dotterbolag och Joint Venture, åtta fastigheter med en total area om cirka 35 195 kvm. Bolaget kommer under innehavsperioden förädla fastigheterna genom att fokusera på ökad lönsamhet samt undersöka möjligheterna att tillskapa byggrätter för bostadsändamål.

FINANSIELL INFORMATION

Intäkter och rörelseresultat

Hyesintäkterna minskade med 20,6% till 14 962 (18 842). Rörelseresultatet ökade till -9 865 (-15 553) TSEK. I rörelseresultatet är -14 868 (-22 477) TSEK hänförligt till värdeförändringar på koncernens fastighetsbestånd.

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till -12 817 (-22 620) TSEK. Resultat per Preferensaktie P2 uppgick till -14,29 (-12,95) SEK. Nettoandelsvärde, NAV, per Preferensaktie P2 uppgick till 344,14 (369,47) SEK.

Moderbolaget

Resultat efter skatt uppgick till 137 (-413) TSEK, varav 0 (0) TSEK avser nedskrivningar av aktier i dotterbolag.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i Bolagets årsredovisning för 2023. Sedan dess har det därutöver inte tillkommit några andra väsentliga risker. Se även avsnittet om framtidsutsikter nedan.

FRAMTIDSUTSIKTER

Riksbanken har under det första halvåret genomfört den första räntesänkningen sedan 2016 i takt med att inflationen tydligt fallit tillbaka. Nedgången har varit bred över både varor och tjänster och den senaste tidens utveckling tyder sammantaget på att inflationen är nära målet. Utsikterna för inflationen talar för att styrräntan behöver fortsätta sänka och i dagsläget förväntas mellan två till tre ytterligare räntesänkningar genomföras av Riksbanken under andra halvåret. Prognosen från Riksbanken är dock med flera osäkerhetsfaktorer kopplat till den starka amerikanska ekonomin, geopolitiska oron samt kronans utveckling.

Det svåra ekonomiska klimatet kan komma att få negativa effekter för svenska företag och det har noterats en kraftig ökning i konkurser. Detta till trots är Konjunkturinstitutets prognos att lågkonjunkturen endast blir kortvarig och att den endast kommer ha begränsade effekter på arbetsmarknaden relativt till tidigare lågkonjunkturer. Vidare är Konjunkturinstitutets prognos att BNP kommer bottna under 2024. Om effekterna av lågkonjunkturen skulle bli mer långvarig kan detta få negativa konsekvenser för företags ekonomiska utveckling och således även för hyresutvecklingen.

Under en 12-månadersperiod har prisutvecklingen för bostadsrätter i riket som helhet varit marginellt positiv, dock har en tydligare positiv prisutveckling noterats under de senaste sex månaderna. I Stockholms län har en prisutveckling om ca +10 procent för bostadsrätter noterats jämfört med prisnivån i december 2023 (Mäklarstatistik). Även om prisnivån haft en positiv utveckling så är omsättningen av lägenheter fortsatt relativt låg, där SBAB:s prognos är att omsättningen för lägenheter kommer återgå till en normalnivå först under slutet av 2024. Både prisutvecklingen och omsättningen av bostadsrätter påverkas primärt av bolåneräntorna och hushållens disponibla inkomst (SBAB) varför utvecklingen av dessa faktorer framåt blir avgörande för utvecklingen av bostadsrättsmarknaden.

Det underliggande behovet och efterfrågan på bostäder kvarstår och kan potentiellt även öka som en effekt av den kraftiga inbromsningen av nyproducerade bostäder vilket kan leda till ett ökat aggregerat underskott. Detta, kombinerat med fastigheternas goda lägen, medför att Coeli bedömer att det fortsatt finns en stor potential i värdeutvecklingen för fastigheterna i portföljen.

Sammantaget är Coelis bedömning är att fastighetsbeståndet kommer ha fortsatt god värdeutveckling framgent i samband med att detaljplanerutvecklingen går framåt och det finansiella läget stabiliseras.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 30 juni 2024 omfattade fastighetsbeståndet 8 (8) fastigheter till ett marknadsvärde om 514 (636) MSEK. Därtill tillkommer även, genom ägd kapitalandel, ett fastighetsinnehav med marknadsvärde om 12,3 (12,8) MSEK. Minskningen förklaras av realiserade värdeförändringar.

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

DELÅRSRAPPORT

Förändring av fastigheternas redovisade värde (MSEK)

	Värde	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2023	527	8
Förvärv och investeringar	2	
Försäljning	-	
Orealiserad värdeförändring	-15	
Fastighetsbestånd 30 juni 2024	514	8

Fastigheter har värderats internt med hjälp av värderingssystemet Datscha samt en fastighet har värderats externt av Svefa. Resterande del av beståndet värderas baserat på externa värderingsunderlag i Q4. Värderingsutlåtandet inkluderar en bedömning av marknadsvärdet av den potentiella byggrätten. Denna innefattar det sannolika marknadsvärdet vid skapande av byggrätter för bostäder. I dagsläget saknas dock lagakraftvunna detaljplaner för den i värderingen avsedda bebyggelsen varför värderings- utlåtandet ej inkluderar byggrättsvärdet till fullo. För fastigheter som förvärvats under året har överenskommet fastighetsvärde används som marknadsvärde då ingen väsentlig förändring har skett gällande marknadsförutsättningar, vakanta ytor eller hyresavtal som skulle föranleda en värdejustering.

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

FINANSIERING

Bolagets fastighetsförvärv har finansierats genom belåning från Swedbank och SEB. Belåningsgraden uppgår till cirka 30 (37) procent av marknadsvärdet med en genomsnittlig ränta på 6,3 (6,2) procent.

Kapitalbindning

Förfalloår	TSEK	Andel, %
2025	109 455	65
2024	58 598	35

Vid periodens slut utgör den långfristiga delen av skulder till kreditinstitut 46 686 TSEK. Lån om 108 598 TSEK förfaller under de närmsta 12 månaderna. Bolagets bedömning är att de lån som förfaller de närmsta 12 månaderna kommer att kunna förlängas.

Vid periodens utgång uppgick koncernens nettoskuld till -137 468 (-218 242) TSEK.

JOINT VENTURES

Coeli äger 50% av Långgatan Fastighets AB, resterande andel ägs av SH Fastighetsutveckling AB. Långgatan Fastighets AB bidrog med -222 (-1 794) TSEK till Coelis resultat under perioden och Coelis ägarandel i Långgatan Fastighets AB uppgick till 0 (0) TSEK samt en kortfristig fordran på bolaget om 2 023 (1 723) TSEK.

LÅNGGATAN FASTIGHETS AB

Långgatan Fastighets AB äger fastigheten Sankt Illian 36:10 i

Enköping och har som långsiktigt mål att förädla fastigheten genom att fokusera på ökad lönsamhet samt undersöka möjligheterna att tillskapa byggrätter för bostadsändamål.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Aktiekapitalet i bolaget uppgick per 30 juni 2024 till 1 522 940 (1 522 940) SEK, fördelat enligt följande:

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

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

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

Bolagets huvudägare Coeli Investment Management AB innehar samtliga 500 000 Preferensaktier P1 per den 30 juni 2024, vilket motsvarar 83,02 procent av rösterna och 32,83 procent av det totala antalet utestående aktier.

Innehavare av Preferensaktier P1 har rätt till 30 procent av överavkastningen som Bolaget genererar, efter det att innehavare av Preferensaktier P2 fått tillbaka inbetalt kapital uppräknat med 5 procent årligen med justering för eventuella utdelningar.

AIF-förvaltaren Coeli Asset Management AB har tillstånd att marknadsföra Bolaget till icke-professionella investerare i Sverige. En förutsättning för detta är att Bolagets aktier är upptagna till handel på reglerad marknad. Bolagets Preferensaktier P2 handlas därför sedan den 30 augusti 2017 på den reglerade marknaden NGM Nordic Growth Market, under marknadssegmentet Nordic AIF.

Aktierna handlas under kortnamnet CF1 PREF P2 och har ISIN-kod SE0009695851.

Vid utgången av perioden var aktiekursen för Coeli Fastighet I AB 244 SEK per aktie.

Utgående nettoandelsvärde P1 24-06-30	-
Utgående nettoandelsvärde P2 24-06-30	344,14

DELÅRSRAPPORT

INGÅENDE REDOVISAT AKTIEKAPITAL 2024-01-01	1 522 940
UTGÅENDE REDOVISAT AKTIEKAPITAL 2024-06-30	1 522 940

Rösträtter och aktiekapitalandelar

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

ORGANISATION

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

FASTIGHETSINNEHAV

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

NYCKELTAL

	<u>2024-06-30</u>	<u>2023-06-30</u>	<u>2023-12-31</u>
	KONCERNEN	KONCERNEN	KONCERNEN
FASTIGHETSRELATERADE			
Driftnetto TSEK	9 463	10 800	22 531
Uthyrningsbar area kvm	35 195	41 899	34 951
Snitthyra, SEK/kvm	802	1 006	884
Antal direktägda fastigheter	7	8	7
Direktavkastning	1,8%	1,7%	4,3%
Direktavkastning annualiserad	3,7%	3,4%	3,5%
Marknadsvärde fastighetsbestånd TSEK	513 500	636 000	526 500
Belåningsgrad	30%	38%	36%
Genomsnittlig ränta	6,3%	6,2%	6,4%
Finansiella			
Omsättning TSEK	15 185	19 029	38 280
Balansomslutning TSEK	563 240	692 001	610 772
Soliditet	62,5%	55,7%	60,1%
Nettoskuld TSEK	-137 468	-218 242	-133 683
Aktierelaterade			
Preferensaktie P1, antal	500 000	500 000	500 000
Preferensaktie P2, antal	1 022 940	1 022 940	1 022 940
Aktiekurs vid periodens utgång, SEK	244	306	258
NAV, Preferensaktie P1 SEK	-	14,27	-
NAV, Preferensaktie P2 SEK	344,14	369,47	358,86
Resultat per Preferensaktie P1 SEK	-	-18,75	-33,03
Resultat per Preferensaktie P2 SEK	-14,29	-12,95	-23,56

DEFINITIONER

Användande av nyckeltal ej definierade i IFRS.

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

Driftnetto

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

Direktavkastning

Koncernens driftnetto dividerat med marknadsvärdet på fastigheterna i koncernen.

Direktavkastning annualiserad

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

Belåningsgrad

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

Genomsnittlig ränta

Fastighetslånens genomsnittliga ränta per bokslutsdagen.

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen.

Preferensaktier P1

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

Preferensaktier P2

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

Resultat per aktie

Bolagets resultat dividerat med antalet utestående Preferensaktier P2.

Nettoandelsvärde (NAV)

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

Nettokassa/nettoskuld

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

Avstämningar av väsentliga alternativa nyckeltal

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

Driftnetto (TSEK)	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Hyresintäkter	14 962	18 842	36 961
Drift- och underhållskostnader	-5 689	-7 429	-13 212
Fastighetsskatt	190	-613	-1 218
<i>Driftnetto</i>	<u>9 463</u>	<u>10 800</u>	<u>22 531</u>

Direktavkastning annualiserad

Koncernens driftnetto på årsbasis	18 943	21 616	18 295
Marknadsvärde på fastigheterna i koncernen	<u>513 500</u>	<u>636 000</u>	<u>526 500</u>
<i>Direktavkastning annualiserad, %</i>	<u>3,7</u>	<u>3,4</u>	<u>3,5</u>

RESULTATRÄKNING, KONCERNEN (TSEK)

	2024-01-01 2024-06-30	2023-01-01 2023-06-30	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	14 962	18 842	36 961
Övriga intäkter	222	186	1 319
Summa rörelsens intäkter	15 185	19 029	38 280
Rörelsens kostnader			
Förvaltningsavgifter	-1 180	-1 339	-2 933
Övriga externa kostnader	-9 094	-10 669	-21 185
Personalkostnader	-175	-97	-201
Värdeförändring fastighet	-14 868	-22 477	-38 301
Resultat från försäljning av andelar i dotterbolag	266	-	-5 514
Summa rörelsens kostnader	-25 050	-34 581	-68 133
RÖRELSERESULTAT	-9 865	-15 553	-29 853
Finansnetto			
Resultatandel Joint Venture	-222	-1 794	-2 619
Värdeförändring Derivat	-14	-	36
Ränteintäkter	322	14	276
Räntekostnader	-5 606	-7 294	-15 182
Övriga finansiella kostnader	-490	-543	-1 227
Summa finansnetto	-6 010	-9 617	-18 716
RESULTAT FÖRE SKATT	-15 875	-25 170	-48 569
Skatt			
Uppskjuten skatt	3 058	2 550	7 956
Summa skatt	3 058	2 550	7 956
PERIODENS RESULTAT	-12 817	-22 620	-40 614
<i>Periodens resultat är lika med periodens totalresultat</i>			
Resultat per Preferensaktie P1 före och efter utspädning, SEK	-	-18,75	-33,03
Resultat per Preferensaktie P2 före och efter utspädning, SEK	-14,29	-12,95	-23,56

BALANSRÄKNING, KONCERNEN (TSEK)

	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	513 500	636 000	526 500
Nyttjanderättstillgång tomträtt	19 692	19 692	19 692
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	533 192	655 692	546 192
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Derivatinstrument	22	-	36
Andra långfristiga fordringar på Joint Venture	5 753	5 753	5 753
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>	5 775	5 753	5 789
Summa anläggningstillgångar	538 968	661 445	551 982
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	427	-	266
Övriga fordringar	3 636	3 706	3 022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 392	2 319	1 526
Likvida medel	17 816	24 531	53 976
Summa omsättningstillgångar	24 272	30 555	58 790
SUMMA TILLGÅNGAR	563 240	692 001	610 772
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	1 523	1 523	1 523
Övrigt tillskjutet kapital	270 615	270 615	270 615
Balanserat resultat	92 715	135 564	135 564
Periodens resultat	-12 817	-22 620	-40 614
Summa eget kapital	352 036	385 081	367 089
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	46 686	145 761	103 291
Leasingskulder	19 692	19 692	19 692
Uppskjutna skatteskulder	25 386	37 592	28 444
<i>Summa långfristiga skulder</i>	91 764	203 045	151 427
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	108 598	97 012	84 369
Leverantörsskulder	1 081	637	1 677
Skatteskulder	77	-	-
Övriga skulder	1 925	900	2 041
Upplupna skulder och förutbetalda intäkter	7 759	5 325	4 170
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	119 440	103 874	92 256
Summa skulder	211 204	306 919	243 683
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	563 240	692 001	610 772

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, KONCERNEN (TSEK)

	Aktiekapital P1	Aktiekapital P2	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	500	1 023	270 615	154 681	-16 817	410 002
Årets resultat					-40 614	-40 614
Summa totalresultat					-40 614	-40 614
Transaktioner med aktieägare						
Utdelning P1				-2 300		-2 300
Omföring föregående års resultat				-16 817	16 817	-
Utgående eget kapital 2023-12-31	500	1 023	270 615	135 564	-40 614	367 089
Ingående eget kapital 2024-01-01	500	1 023	270 615	135 564	-40 614	367 089
Periodens resultat					-12 817	-12 817
Summa totalresultat					-12 817	-12 817
Transaktioner med aktieägare						
Utdelning P1				-2 235		-2 235
Omföring föregående års resultat				-40 614	40 614	-
Utgående eget kapital 2024-06-30	500	1 023	270 615	92 715	-12 817	352 036

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERNEN (TSEK)

	2024-01-01	2023-01-01	2023-01-01
	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	-15 875	-25 170	-48 569
<i>Justeringsposter</i>			
Värdetförändringar fastigheter	14 868	22 477	38 301
Rearesultat fastighetsförsäljning	-266	-	5 514
Orealiserad värdetförändring derivat	14	-	-36
Resultatandel JV	222	1 794	2 619
Upplupen ränta	-	-	1 249
Betald ränta	2 157	-	-
Betald skatt	-769	2 465	1 391
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	351	1 566	469
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning (-) av kortfristiga fordringar	-795	-3 377	-2 485
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	1 277	-2 801	-4 541
Kassaflöde från den löpande verksamheten	833	-4 612	-6 557
Investeringsverksamheten			
Investering i fastighet	-1 868	-2 389	-2 801
Försäljning fastighet	-	-	87 579
Investeringar i intressebolag	-352	-	-500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 220	-2 389	84 278
Finansieringsverksamheten			
Utdelning preferensaktier P1	-	-2 300	-2 300
Upptagna fastighetslån inklusive lånekostnader	12 930	100 000	109 138
Amortering av fastighetslån	-45 468	-77 171	-141 586
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-34 773	20 529	-34 748
Periodens kassaflöde	-36 160	13 528	42 973
Likvida medel vid periodens början	53 976	11 003	-11 003
Likvida medel vid periodens slut	17 816	24 531	53 976

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING(TSEK)

	2024-01-01 2024-06-30	2023-01-01 2023-06-30	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Övriga intäkter	3 076	3 003	9 003
Summa rörelsens intäkter	3 076	3 003	9 003
Rörelsens kostnader			
Förvaltningsavgifter	-505	-165	-716
Övriga externa kostnader	-3 303	-4 095	-10 768
Personalkostnader	-175	-97	-201
Summa rörelsens kostnader	-3 983	-4 357	-11 685
RÖRELSERESULTAT	-907	-1 354	-2 682
Resultat från finansiella poster			
Värdeförändring derivat	-14	-	36
Ränteintäkter	2 593	1 038	5 807
Räntekostnader	-1 559	-	-3 579
Återförd nedskrivning aktier	-	-	13 917
Övriga finansiella kostnader	21	-97	-184
Summa resultat från finansiella poster	1 041	941	15 997
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag	-	-	2 684
Summa bokslutsdispositioner	-	-	2 684
RESULTAT FÖRE SKATT	134	-413	15 999
Skatt			
Skatt på periodens resultat	3	-	-40
Summa skatt	3	-	-40
PERIODENS RESULTAT	137	-413	15 959

Periodens resultat är lika med periodens totalresultat

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING TSEK)

	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar i koncernföretag	159 981	143 014	159 374
Fordran koncernföretag	223 324	279 270	293 676
Derivat	22	-	36
Uppskjutna skattefordringar	470	470	470
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>	<u>383 713</u>	<u>422 754</u>	<u>453 556</u>
Summa anläggningstillgångar	383 713	422 754	453 556
Omsättningstillgångar			
Fordran koncernföretag	40 592	18 006	18 593
Övriga fordringar	2 507	360	2 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	701	1 389	671
Likvida medel	851	232	2 683
Summa omsättningstillgångar	<u>44 651</u>	<u>19 987</u>	<u>24 690</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	428 365	442 741	478 246
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	1 523	1 523	1 523
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>1 523</u>	<u>1 523</u>	<u>1 523</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	270 615	270 615	270 615
Balanserat resultat	-4 428	-18 152	-18 152
Periodens resultat	137	-413	15 959
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>266 324</u>	<u>252 050</u>	<u>268 422</u>
Summa eget kapital	267 847	253 573	269 945
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	156 110	174 208	157 047
Uppskjutna skatteskulder	5	-	-
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>156 115</u>	<u>174 208</u>	<u>157 047</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	3 861	14 814	50 701
Skatteskulder	-	-	40
Upplupna skulder och förutbetalda intäkter	541	147	513
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>4 402</u>	<u>14 961</u>	<u>51 254</u>
Summa skulder	160 518	189 168	208 301
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	428 365	442 741	478 246

NOTER (TSEK)

REDOVISNINGSPRINCIPER

Coeli Fastighet I AB (publ), org. nr 559086-4392, är ett svensktregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets postadress är: Box 3317, 103 66 Stockholm. Moderbolagets Preferensaktier P2 är upptagna till handel på Nordic Growth Market (NGM) AIF och handlas under kortnamnet CF1 PREF P2.

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

Denna delårsrapport består av sidorna 2-16.

NÄRSTÄENDETRANSAKTIONER

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

Koncernen har även haft löpande driftstjänster som har fakturerats från andra närstående bolag inom Coeli-sfären. Samtliga transaktioner har skett på marknadsmässiga villkor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

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

Stockholm 2024-08-30

Stefan Renno
Ordförande

Jakob Pettersson
VD

Cathrin Mattsson
Styrelseledamot

Jan Nordström
Styrelseledamot



Revisorns granskningsrapport

Coeli Fastighet I AB (publ), org nr 559086-4392

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Coeli Fastighet I AB (publ) per 30 juni 2024 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisions sed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 30 augusti 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Herman Mattsson
Auktoriserad revisor

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