



Coeli

FASTIGHET
I AB (PUBL)

Organisationsnummer 559086-4392

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2023

VD HAR ORDET

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

Nettoandelsvärdet (NAV) per preferensaktie P2 per 2023-12-31 uppgick till 359 kr/aktie vilket är en minskning med 6,5% från 2022-12-31. Detta speglar det ekonomiska klimatet och hur fastighetsmarknaden har utvecklats under 2023. Vi ser fortsatt en stor potential i den framtida värdeutvecklingen av portföljen och bedömer att fastigheternas starka lägen ger möjlighet till en unik värdeutveckling där de kortsiktigt negativa effekter som orsakats av det försämrade marknadsläget på sikt begränsas av en fortsatt stark efterfrågan på bostäder.

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

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

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

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

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

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

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

Stockholm den 29 februari 2024

Jakob Pettersson
Verkställande direktör

BOKSLUTSKOMMUNIKE 2023

RÄKENSKAPSÅRET 2023

- Hyresintäkterna minskade med 2,5 % till 36 961 (37 910) TSEK.
- Rörelseresultatet minskade till -29 853 (-6 337) TSEK.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med -38 301 (-20 292) TSEK.
- Resultat efter skatt minskade till -40 614 (-16 817) TSEK.
- Resultat per preferensaktier P2 minskade till -23,56 (-8,24) SEK.
- Nettoandelsvärde, NAV, per preferensaktier P2 minskade till 358,86 (383,99) SEK.
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 527 (658) MSEK. Därtill tillkommer även, genom ägd kapitalandel, ett fastighetsinnehav med marknadsvärde om 12,25 (12,75) MSEK.
- Nettoskulden uppgick till -133 683 (-208 941) TSEK.
- Föreslagen utdelning om 2,3 MSEK till bolagets aktieägare av Preferensaktier P1 genomfördes.

ANDRA HALVÅRET 2023

- Hyresintäkterna minskade med 3,7 % till 18 119 (18 816) TSEK.
- Rörelseresultatet ökade med 30 % till -14 299 (-21 480) TSEK.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med -15 824 (-29 368) TSEK.

Jämförelsetalen inom parentes för resultaträkningsrelaterade poster för helåret avser perioden jan-dec 2022. Jämförelsetalen inom parentes för resultaträkningsrelaterade poster avseende andra halvåret avser perioden juli-dec 2022. För samtliga balansräkningsrelaterade poster avses den 31 dec 2022. Avrundningsdifferenser kan göra att tabeller inte summerar.

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

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2023

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 (Esma) samt Finansinspektionens föreskrifter.

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

INVESTERINGSSTRATEGI OCH MÅL

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 % per år (efter avgifter) till bolagets investerare.

FINANSIELL INFORMATION

INTÄKTER OCH RÖRELSERESULTAT

Hyresintäkterna minskade med 2,5 % till 36 961 (37 910). Intäkterna har främst påverkats negativt av något ökade vakanser samt försäljningen av det fastighetsägande bolaget Fastighets AB Malmhuset som frånträdde 1 december. Rörelseresultatet uppgick till -32 436 (-6 337) TSEK. I rörelseresultatet är -38 301 (-20 292) TSEK hänförligt till värdeförändringar på koncernens fastighetsbestånd.

RESULTAT EFTER SKATT

Resultat efter skatt uppgick till -40 614 (-16 817) TSEK. Resultat per Preferensaktie P1 uppgick till -33,03 (-21,62) och per Preferensaktie P2 till -23,56 (-8,24) SEK. Nettoandelsvärde, NAV, per Preferensaktie P1 uppgick till 0 (34,41) och per Preferensaktie P2 till 358,86 (383,99) SEK. Minskningen är hänförlig till den löpande intjäningen i fastighetsbolagen tillsammans med nämnda fastighetsförsäljning samt marknadsvärdesförändring på befintligt fastighetsbestånd.

MODERBOLAGET

Resultat efter skatt uppgick till 15 959 (1 704) TSEK, varav 13 917 (0) TSEK avser återföring av nedskrivningar av aktier i dotterbolag.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

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

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i Bolagets årsredovisning för 2022. Sedan dess har även finansieringsförutsättningarna förändrats markant med avseende till höjd styrränta och STIBOR.

FRAMTIDSUTSIKTER

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

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

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

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

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

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

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2023

FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 31 december 2023 omfattade fastighetsbeståndet 7 (8) fastigheter till ett marknadsvärde om 527 (658) MSEK. Därtill tillkommer även, genom ägd kapitalandel, ett fastighetsinnehav med marknadsvärde om 12,3 (12,8) MSEK. Förändringen förklaras av negativ marknadsvärdesförändring på befintligt bestånd samt avyttring av en fastighet.

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

Förändring av fastigheternas redovisade värde (MSEK)		
	Värde	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2022	658	8
Förvärv	-	-
Investeringar	3	-
Försäljningar	-96	-1
Orealiserad värdeförändring	-38	-
Fastighetsbestånd 31 december 2023	527	7

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

Per 31 december 2023 har samtliga fastigheter värderats av extern värderare förutom Gamlestaden 740:127 då denna värderades vid halvårsskiftet 230630 och inte bedöms ha förändrats väsentligt i värde sedan dess.

På balansdagen värderades beståndet av fastigheterna till 527 MSEK. Värderingsutlåtandet inkluderar en bedömning av marknadsvärdet av den potentiella byggrätten. Denna innefattar det sannolika marknadsvärdet vid skapande av byggrätter för bostäder. I dagsläget saknas dock lagakraftvunna detaljplaner för den i värderingen avsedda bebyggelsen varför värderingsutlåtandet ej inkluderar byggrättsvärdet till fullo.

FÖRSÄLJNINGAR UNDER ÅRET

Under året har bolaget sålt och frånträtt en fastighet genom bolagstransaktion. Följande avyttringar har gjorts under året:

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta
Söderbymalm 6:4	Haninge	6 300

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2023

FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR UNDER ÅRET

Bolaget har inte gjort några förvärv under året utan endast gjort mindre investeringar om 3 MSEK.

FINANSIERING

Bolagets fastighetsförvärv har finansierats genom belåning från Swedbank, Collector, SEB och Svea Bank. Belåningsgraden uppgår till cirka 36 (33) procent av marknadsvärdet med en genomsnittlig ränta på 6,4 (4,6) procent.

Kapitalbindning

Förfalloår	TSEK	Andel,%
2024	84 369	43
2025	103 291	57

Vid periodens slut utgör den kortfristiga delen av skulder till kreditinstitut 84 369 TSEK. Bolagets bedömning är att de lån som förfaller de närmsta 12 månaderna kommer att kunna förlängas under året. Vid periodens utgång uppgick concernens nettoskuld till -133 683 (-208 941) TSEK.

JOINT VENTURES

Coeli äger 50% av Långgatan Fastighets AB. resterande andel ägs av SH Bygg Fastighetsutveckling AB. Långgatan Fastighets AB bidrog med -2 619 (-1 352) TSEK till Coelis resultat under året och Coelis ägarandel i Långgatan Fastighets AB uppgick till 0 (352) TSEK samt en långfristig fordran på bolaget om 2 023 (5 753) TSEK.

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

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

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

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

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

Preferensaktier 2 (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 uppräknning med fem (5) procent minskas med motsvarande belopp från tidpunkten för utdelning. Efter ovanstående fördelning av tillgångarna skall innehavare av preferensaktier P1 ha rätt till ett belopp motsvarande vad som inbetalats för preferensaktier P1. Eventuella tillgångar därutöver skall fördelas med trettio (30) procent till innehavare av preferensaktie P1 och med sjuttio (70) procent till innehavare av preferensaktie P2.

Bolagets huvudägare Coeli Investment Management AB innehar 440 000 Preferensaktier P1 per den 31 december 2023, vilket motsvarar 66,87 procent av rösterna och 21,15 procent av det totala antalet utestående aktier.

Coeli Investment Management AB har rätt till 30 procent av överavkastningen som Bolaget genererar. efter det att innehavare av 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 CFI PREF P2 och har ISIN-kod SE0009695851. Vid utgången av perioden var aktiekursen för Coeli Fastighet I AB 258 SEK per aktie.

Utgående nettoandelsvärde P1 2023-12-31	0 SEK
Utgående nettoandelsvärde P2 2023-12-31	358,86 SEK

BOKSLUTSKOMMUNIKE 2023

INGÅENDE REDOVISAT AKTIEKAPITAL 2023-01-01 1 522 940

UTGÅENDE REDOVISAT AKTIEKAPITAL 2023-12-31 1 522 940

Rösträtter och aktiekapitalandelar

Aktieslag	Antal aktier	Röstetal	Totalt antal röster	Andel av röster	Kapitalandel
Preferensaktie P1	5 00 000	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 Patric Sandberg Helenius och styrelseledamöterna Stefan Renno och Jan Nordström.

FASTIGHETSINNEHAV

Fastighet	Kommun	Bolag	Tillträde	Yta
Vagnhallen 15	Stockholm	Coeli Vagnhallen 15 AB	2017-10-31	8 880
Vagnhallen 16	Stockholm	Coeli Vagnhallen 15 AB	2017-10-31	7 289
Luktviolen 2	Södertälje	Luktviolen Fastighets AB	2018-01-15	895
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	1 627
Gamlestaden 740:127	Göteborg	Coeli Gamlestaden AB	2019-07-02	5 480
Runö 7:132	Österåker	STP Fastigheter AB	2020-04-06	1 375

NYCKELTAL (TSEK)

	2023-12-31	2022-12-31
FASTIGHETSRELATERADE	KONCERNEN	KONCERNEN
Driftnetto	22 531	23 874
Uthyrningsbar area kvm	34 951	41 213
Snitthyra, SEK/kvm	884	920
Antal fastigheter	7	8
Direktavkastning	4,3 %	3,6 %
Direktavkastning (annualiserad)	3,5 %	3,5 %
Marknadsvärde fastighetsbestånd	526 500	658 000
Belåningsgrad	36%	33%
Genomsnittlig ränta	6,4%	4,6%
Finansiella		
Omsättning	38 280	37 982
Balansomslutning	610 772	698 368
Soliditet	60,1 %	58,7 %
Nettokassa/Nettoskuld	-133 683	-208 941
Aktierelaterade		
Preferensaktier P1, antal	500 000	500 000
Preferensaktier P2, antal	1 022 940	1 022 940
Aktiekurs vid periodens utgång, SEK, Preferensaktie P2	258	306
NAV, P1	0	34,41
NAV, P2	358,86	383,99
Resultat per preferensaktier P1	-33,03	-21,62
Resultat per preferensaktier P2	-23,56	-8,24

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

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

Direktavkastning

Koncernens driftnetto dividerat med marknadsvärdet på fastigheterna i koncernen.

Direktavkastning annualiserad

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

Belåningsgrad

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

Genomsnittlig ränta

Fastighetslånens genomsnittliga ränta per bokslutsdagen.

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen.

Resultat per aktie

Bolagets resultat dividerat med antalet utestående Preferensaktier P1¹ respektive P2².

Nettoandelsvärde (NAV)

Nettoandelsvärdet är det egna kapitalet med avdrag för Preferensaktier P1¹ dividerat med antalet Preferensaktier P2².

Nettokassa/nettoskuld

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

Avstämningar av väsentliga alternativa nyckeltal

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

	2023-12-31	2022-12-31
Driftnetto		
Hysesintäkter	36 961	37 910
Drift- och underhållskostnader	-13 212	-12 809
Fastighetsskatt	-1 218	-1 227
<i>Driftnetto, TSEK</i>	<i>22 531</i>	<i>23 874</i>
Direktavkastning annualiserad		
Koncernens driftnetto på årsbasis	18 295	23 037
Marknadsvärde på fastigheterna i koncernen	526 500	658 000
<i>Direktavkastning annualiserad, %</i>	<i>3,5</i>	<i>3,5</i>

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

2) Se ovan.

RESULTATRÄKNING, KONCERNEN (TSEK)

	2023-07-01 2023-12-31	2022-07-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelse intäkter				
Hysesintäkter	18 119	18 816	36 961	37 910
Övriga Intäkter	1 133	70	1 319	72
Summa Rörelsens intäkter	19 252	18 886	38 280	37 982
Rörelsens kostnader				
Förvaltningsavgifter	-1 594	-2 305	-2 933	-4 155
Övriga externa kostnader	-10 516	-8 784	-21 185	-19 682
Personalkostnader	-104	91	-201	-190
Resultat från försäljning av fastigheter	-5 514	-	-5 514	-
Värdoförändring fastighet	-15 824	-29 368	-38 301	-20 292
Summa rörelsekostnader	-33 531	-40 366	-68 133	-44 319
RÖRELSERESULTAT	-14 299	-21 480	-29 853	-6 337
Finansnetto				
Resultatandel JV	-825	-1 058	-2 619	-1 352
Värdoförändring derivat	36	-	36	-
Ränteintäkter	262	27	276	28
Räntekostnader	-7 888	-4 886	-15 182	-9 949
Övriga finansiella kostnader	-684	-366	-1 227	-895
Summa finansnetto	-9 099	-6 283	-18 716	-12 168
RESULTAT FÖRE SKATT	-23 398	-27 763	-48 569	-18 505
Skatt				
Skatt på periodens resultat	-836	-1 121	-836	-1 121
Uppskjuten skatt	6 242	5 558	8 792	2 808
Summa skatt	5 406	4 438	7 956	1 688
PERIODENS RESULTAT	-17 993	-23 325	-40 614	-16 817
PERIODENS RESULTAT MOTSVARAR PERIODENS TOTALRESULTAT				
Resultat per Preferensaktier P1 före och efter utspädning, SEK	-14,28	-19,14	-33,03	-21,62
Resultat per Preferensaktier P2 före och efter utspädning, SEK	-10,61	-13,45	-23,56	-5,87

BALANSRÄKNING, KONCERNEN (TSEK)

	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	526 500	658 000
Nyttjanderättstillgång tomträtt	19 692	19 692
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<u>546 192</u>	<u>677 692</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i JV	-	352
Derivatinstrument	36	-
Andra långfristiga fordringar	5 753	5 753
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>	<u>5 789</u>	<u>6 105</u>
Summa anläggningstillgångar	551 982	683 798
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	266	384
Övriga fordringar	3 022	2 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 526	641
Kassa och bank	53 976	11 003
Summa omsättningstillgångar	58 790	14 570
SUMMA TILLGÅNGAR	610 772	698 368
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	1 523	1 523
Övrigt tillskjutet kapital	270 615	270 615
Balanserat resultat	135 564	154 681
Periodens resultat	-40 614	-16 817
Summa eget kapital	367 089	410 002
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	103 291	92 925
Leasingskuld	19 692	19 692
Uppskjutna skatteskulder	28 444	40 142
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>151 897</u>	<u>152 759</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	84 369	127 019
Leverantörsskulder	1 677	1 020
Övriga skulder	2 041	1 414
Upplupna skulder och förutbetalda intäkter	4 170	6 153
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>92 256</u>	<u>135 606</u>
Summa skulder	243 256	288 366
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	610 772	698 368

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, KONCERNEN (TSEK)

	Aktiekapital Preferensaktier P1	Aktiekapital Preferensaktier P2	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	500	1 023	270 615	17 587	139 514	429 239
Totalresultat 1 jan 2022 - 31 december 2022						
Summa totalresultat					-16 817	-16 817
Transaktioner med aktieägare					-16 817	-16 817
Utdelning Preferensaktier P1				-2 420		-2 420
Omföring av föregående års resultat				139 514	-139 514	0
Utgående eget kapital 2022-12-31	500	1 023	270 615	154 681	-16 817	410 002
Ingående eget kapital 2023-01-01	500	1 023	270 615	154 681	-16 817	410 002
Totalresultat 1 jan 2023 - 31 december 2023						
Summa totalresultat					-40 614	-40 614
Transaktioner med aktieägare					-40 614	-40 614
Utdelning Preferensaktier P1				-2 300		-2 300
Omföring av föregående års resultat				-16 817	16 817	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	500	1 023	270 615	135 564	-40 614	367 088

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERNEN (TSEK)

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat före skatt	-48 569	-18 505
<i>Justeringsposter</i>		
Värdförändringar fastigheter	38 301	20 292
Rearesultat fastighetsförsäljning	-5 514	-
Orealiserad värdförändring derivat	36	-
Resultatandel i JV	-2 619	1 351
Upplupen ränta	1 249	-
Betald skatt	1 391	-3 586
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	469	-448

Förändringar i rörelsekapital

Minskning(+)/ökning (-) av kortfristiga fordringar	-2 485	1 295
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-4 541	204
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 557	1 051

Investeringsverksamheten

Investering i fastighet	-2 801	-3 292
Försäljning av fastighet	87 579	-
Investering i intressebolag	-500	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	84 278	- 3 292

Finansieringsverksamheten

Utdelning Preferensaktier P1	-2 300	-2 420
Upptagna fastighetslån inklusive lånekostnader	109 777	12 000
Amorterade fastighetslån	-141 586	-16 838
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-34 748	-7 258

Årets kassaflöde

42 973

-9 499

Likvida medel vid årets början

11 003

20 502

Likvida medel vid årets slut

53 976

11 003

Tilläggssupplysningar

Erhållen ränta	276	28
Erlagd ränta	-15 160	-10 844

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (TSEK)

	2023-07-01 2023-12-31	2022-07-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter				
Övriga intäkter	6 000	4 208	9 003	7 795
Summa rörelsens intäkter	6 000	4 208	9 003	7 795
Rörelsens kostnader				
Förvaltningsavgifter	-551	-838	-716	-1 114
Övriga externa kostnader	-6 673	-3 564	-10 768	-8 641
Personalkostnader	-104	91	-201	-190
Summa rörelsens kostnader	-7 328	-4 311	-11 685	-9 945
RÖRELSERESULTAT	-1 328	-103	-2 682	-2 150
Resultat från finansiella poster				
Värdeförändring derivat	36	-	36	-
Ränteintäkter	4 769	427	5 807	1 734
Räntekostnader	-3 579	523	-3 579	-
Återförd nedskrivning aktier	13 917	-	13 917	-
Övriga finansiella kostnader	-87	-115	-184	-115
Summa resultat från finansiella poster	15 056	835	15 997	1 619
Bokslutsdispositioner				
Erhållna koncernbidrag	2 684	2 235	2 684	2 235
Summa bokslutsdispositioner	2 684	2 235	2 684	2 235
Resultat före skatt	16 412	2 967	15 999	1 704
Skatt på årets resultat	-33	-	-33	-
Uppskjuten skatt	-7	-	-7	-
PERIODENS RESULTAT	16 372	2 967	15 959	1 704

PERIODENS RESULTAT ÄR LIKA MED PERIODENS TOTALRESULTAT

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (TSEK)

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar***Finansiella anläggningstillgångar*

Aktier och andelar i koncernföretag	159 374	142 864
Fordran koncernföretag	293 676	275 619
Derivatinstrument	36	-
Uppskjutna skattefordringar	470	470
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>	<u>453 556</u>	<u>418 953</u>
Summa anläggningstillgångar	453 556	418 953

Omsättningstillgångar

Fordran koncernföretag	18 593	55 372
Övriga fordringar	2 743	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	671	475
Kassa och bank	2 683	3 451
Summa omsättningstillgångar	<u>24 690</u>	<u>59 307</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	478 246	478 260

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

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

Fritt eget kapital

Överkursfond	270 615	270 615
Balanserat resultat	-18 152	-17 556
Periodens resultat	15 959	1 704
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>268 422</u>	<u>254 763</u>
Summa eget kapital	269 945	256 286

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till koncernföretag	157 047	190 815
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>157 047</u>	<u>190 815</u>

Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag	50 701	29 415
Skatteskulder	40	-
Övriga skulder	-	630
Upplupna skulder och förutbetalda intäkter	513	1 114
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>51 254</u>	<u>31 159</u>
Summa skulder	208 301	221 974

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**478 246****478 260**

NOTER (TSEK)

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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 räntefallostruktur samt för att effektivt hantera exponeringen mot ränterisk.

Denna bokslutskommuniké omfattar sidorna 2-18.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

De transaktioner med närstående som skett under räkenskapsåret 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) på det totala fastighetsvärdet, respektive en årlig administrationsavgift om 0,2% (exklusive moms) på den totala emitterade volymen. Bolaget har även haft kostnader uppgående till 102 TSEK från bolag som ägs av styrelseledamöter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

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

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

Stockholm 2022-02-29

Patric Sandberg Helenius
Ordförande

Stefan Renno
Styrelseledamot

Jan Nordström
Styrelseledamot

Jakob Pettersson
VD

Finansiell kalender 2024

Datum	Aktivitet
2024-04-12	Årsredovisning 2023
2024-05-16	Årsstämma
2024-08-30	Halvårsrapport 2024

Coeli

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