

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

2025-01-01 - 2025-12-31

för

Coeli Fastighet I AB
559086-4392

Årsredovisningen omfattar:	Sida
VD har ordet	2
Förvaltningsberättelse	4
Bolagsstyrningsrapport	10
Koncernens resultaträkning	14
Koncernens balansräkning	15
Förändringar i koncernens eget kapital	16
Koncernens kassaflödesanalys	17
Moderbolagets resultaträkning	18
Moderbolagets balansräkning	19
Förändringar i moderbolagets eget kapital	20
Moderbolagets kassaflödesanalys	21
Tilläggsupplysningar	22
Underskrifter	46
Revisionsberättelse	47

Coeli Fastighet I AB
559086-4392

VD har ordet

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

FINANSIELL UTVECKLING

Intäkterna för perioden uppgick till 34,3 MSEK, med ett driftnetto om 21,0 MSEK. Jämfört med motsvarande period föregående år ökade intäkterna med 11,9 procent, medan driftnettot steg med 2,5 procent. De finansiella kostnaderna minskade med 17,5 procent, huvudsakligen till följd av lägre marknadsräntor men även en lägre räntemarginal i samband med årets refinansiering.

Driftkostnaderna uppgick till 13,3 MSEK, en ökning som framför allt förklaras av ett antal engångskostnader relaterade till myndighetsbesiktningar. Nettoandelsvärdet (NAV) per preferensaktie P2 uppgick per 31 december 2025 till 336,01 SEK. Hyresintäkternas ökning drivs huvudsakligen av att ett antal hyresrabatter löpt ut under året. Inga större omförhandlingar av hyresavtal har genomförts under 2025, men samtliga avtal utvärderas löpande och åtgärder vidtas när förutsättningar för omförhandling uppstår.

MARKNADEN

År 2025 präglades av en gradvis stabilisering av det makroekonomiska läget, om än mot en fortsatt osäker omvärldsbakgrund. Inflationen konsoliderades kring Riksbankens mål och Riksbanken genomförde under året tre sänkningar av styrräntan, från 2,50 procent vid årets ingång till 1,75 procent vid årets slut. Konjunkturinstitutet bedömde att botten för svensk ekonomi nåddes under 2025, med en BNP-tillväxt om preliminärt 1,4–1,5 procent, och att återhämtningen förväntas ta fart under 2026.

Utvecklingen har bidragit till förbättrade förutsättningar för fastighetssektorn. Indexjusteringar i hyresavtal har möjliggjort måttliga intäktsökningar, samtidigt som de successivt lägre räntenivåerna bidragit till ett mer stabilt marknadssentiment och förbättrade finansieringsvillkor.

Den svenska fastighetsmarknaden präglades under 2025 av en kombination av kvarstående osäkerhet och tydliga stabiliseringstendenser. Riksbankens räntesänkningar gav sektorn ett välbehövligt andrum, men det makroekonomiska läget fortsatte att påverkas av geopolitiska spänningar, handelspolitiska restriktioner och ett osäkert globalt konjunkturläge.

Transaktionsmarknaden visade tydliga tecken på återhämtning. Enligt Svefas helårsanalys ökade transaktionsvolymerna under 2025 med cirka 6 procent jämfört med 2024, exklusive börs- och strukturaffärer. Prissättningen har blivit mer realistisk och gapet i prisförväntningar mellan köpare och säljare har minskat, vilket bidragit till ett mer funktionellt transaktionsklimat.

Riksbanken lämnade styrräntan oförändrad på 1,75 procent vid sitt januarimöte 2026 och signalerade fortsatt försiktighet till följd av tilltagande global osäkerhet. Marknaden prissätter för närvarande en styrränta i intervallet 1,75–2,00 procent under 2026, vilket innebär ett relativt stabilt finansieringsläge för sektorn (Global Property Guide). Den svenska regeringen aviserade därutöver regeländringar avseende bolånereglering med ikraftträdande april 2026, innefattande sänkt kontantinsatskrav från 15 till 10 procent samt lättade amorteringskrav, åtgärder som bedöms kunna stimulera bostadsefterfrågan och på sikt förbättra förutsättningarna för byggrätsrealisering (Investropa).

Coeli Fastighet I AB
559086-4392

FÖRVALTNINGEN

I det ursprungliga investeringsmemorandumet angavs en ambition att genomföra exit under 2024. Vid årsstämman 2024 förlängdes investeringsperioden till 2026. Inför årets stämma kommer ytterligare en förlängning att föreslås, nu till 2028.

Det svenska fastighetsklimatet under perioden 2022–2024 utgjorde den svåraste marknadsmiljön sedan 1990-talet. Priserna på kommersiella fastigheter föll kraftigt till följd av den snabbaste räntehöjningscykeln på decennier, transaktionsmarknaden stannade i praktiken av och likviditeten i fastighetstillgångar var länge obefintlig. Flertalet svenska fastighetsfonder tvingades under denna period förlänga sina mandat. Detta var inte ett bolagsspecifikt fenomen utan en branschgemensam konsekvens av en exceptionell makroekonomisk period.

Bolaget befinner sig i exitfas och en avyttring av fastighetsportföljen är det primära fokuset. Förlängningen till 2028 ger ledningen nödvändigt mandat att genomföra avyttringar i ett strukturerat förlopp, med förutsättningar att uppnå priser som återspeglar portföljens faktiska värde. Vi är också medvetna om att bolagets aktier handlas med rabatt mot NAV och att likviditeten i andrahandsmarknaden är begränsad. Tills annat kommuniceras är målet att genomföra exit inom den yttre gränsen 2028. Vi vill samtidigt vara transparenta med att ytterligare förlängning kan komma att bli nödvändig om marknadsförutsättningarna kräver det. Den rådande omvärldssituationen är en påminnelse om att transaktionsmarknaden kan förändras snabbt, i båda riktningar.

Stockholm den 10 april 2026

Jakob Pettersson
Verkställande direktör

Coeli Fastighet I AB
559086-4392

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR COELI FASTIGHET I AB

Styrelsen för Coeli Fastighet I AB (publ) avger härmed årsredovisningen för året
2025-01-01 - 2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

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

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

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

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

Coeli Fastighet I AB

559086-4392

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

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

FASTIGHETSBESTÅND

Den 31 december 2025 ägde Bolaget, genom helägda dotterbolag och Joint Venture, sju fastigheter med en total area om cirka 32 695 kvm. Bolaget kommer under innehavsperioden förädla fastigheterna genom att fokusera på ökad lönsamhet samt undersöka möjligheterna att tillskapa byggrätter för bostadsändamål.

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 2025 uppgick koncernens egna kapital till 343 718 TSEK. Koncernens räntebärande skulder uppgick till 158 272 TSEK motsvarande en belåningsgrad om 31%. Den genomsnittliga räntan på Bolagets externa låneskulder uppgick till 4,19%. Se även Not 1 avsnitt "Ränterisk" för känslighetsanalys. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av skulder till kreditinstitut 158 272 TSEK. Bolagets bedömning är att de lån som förfaller de närmsta 12 månaderna kommer att kunna förlängas under året. Coeli Fastighet I AB uppfyller samtliga lånevillkor per 2025-12-31.

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.

Coeli Fastighet I AB

559086-4392

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.

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.

Osäkerhet vid värdering av fastigheterna

Risken vid investeringar i fastigheter påverkas främst av osäkerhetsfaktorer vid värdering av tillgången. Det finns även risk för att de faktorer som ligger till grund för en värdering kan fluktuera och påverka värdet negativt.

Finansiering

Bolagets investeringar kommer delvis att finansieras med lånat kapital. Det innebär att Bolaget exponeras för risker som sammanhänger med tillgång till lånefinansiering, ökade räntekostnader, minskade avdragsmöjligheter för räntekostnader, krav på ökad amortering och risker i samband med refinansiering när de ursprungliga lånen löper ut. Det föreligger även en risk att Bolaget inte beviljas lån i den utsträckning som önskas för en viss investering.

Coeli Fastighet I AB

559086-4392

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 Henrik Olsson och Jan Nordström.

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDANDE

BEFATTNINGSHAVARE

Under årsstämman den 16 maj 2025 beslutades följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Med ledande befattningshavare avses verkställande direktör i bolaget.

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 2025 till 1 522 940 SEK, fördelat på 500 000 Preferensaktier P1 och 1 022 940 Preferensaktier P2. Preferensaktierna P1 berättigar till tio röster på bolagstämma och Preferensaktierna P2 till en röst på bolagsstämma. Aktierna i Fastighet I är inte, och har inte varit, föremål för erbjudande till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet. Aktierna har inte varit föremål för något offentligt uppköpserbjudande. Det finns inga inskränkningar i rätten att fritt överlåta aktier och såvitt styrelsen känner till föreligger inga aktieägaravtal. Coeli Fastighet I AB är listat på Nordic Growth Market (NGM-börsen). Aktierna handlas under kortnamnet CREF1 PREF P2. Bolagets ISIN-kod är SE0009695851.

FRAMTIDSUTSIKTER

Riksbanken har under helåret 2025 fortsatt att sänka styrräntan i takt med att inflationen stabiliserats kring inflationsmålet. Inflationsnedgången har varit bred och omfattat både varor och tjänster, vilket indikerar ett försvagat underliggande inflationstryck. Sammantaget har ränteläget under året bedömts ha passerat toppen, och penningpolitiken har successivt blivit mer expansiv i syfte att stödja den ekonomiska återhämtningen (Riksbanken).

Det makroekonomiska klimatet har under 2025 varit fortsatt utmanande för många svenska företag, men med tydliga tecken på stabilisering jämfört med föregående år. Efter den kraftiga ökningen av konkurser under 2024 har konkurstalen under 2025 visat tendenser till avmattning. Enligt Konjunkturinstitutet befann sig svensk ekonomi i lågkonjunktur under större delen av året, med indikationer på att botten nåddes under 2025, även om återhämtningen bedöms ske gradvis (Konjunkturinstitutet). Arbetsmarknaden har utvecklats något starkare än tidigare prognoser, med en begränsad nedgång i sysselsättningen, vilket bidragit till att dämpa effekterna på hushållens konsumtion.

Coeli Fastighet I AB

559086-4392

På bostadsmarknaden har prisutvecklingen varit överlag positiv under 2025, särskilt i storstadsregionerna. I Stockholms län steg bostadsrättspriserna under året med cirka 3 procent jämfört med 2024, vilket innebär att en stor del av prisnedgången från perioden 2022–2023 har återhämtats (Hemnet). Trots prisuppgången har omsättningen på bostadsmarknaden varit fortsatt relativt låg i ett historiskt perspektiv, även om viss ökning i aktivitetsnivån kunnat noteras mot slutet av året.

Utvecklingen under 2025 har i hög grad påverkats av förändringar i bolåneräntor, hushållens disponibla inkomster samt arbetsmarknadens relativa motståndskraft. De genomförda räntesänkningarna har successivt förbättrat hushållens ekonomiska förutsättningar och bidragit till ökad stabilitet på bostadsmarknaden. Samtidigt kvarstår osäkerhetsfaktorer kopplade till den internationella konjunkturutvecklingen, geopolitisk oro samt valutautvecklingen. Sammantaget bedöms 2025 ha markerat en vändpunkt för svensk ekonomi, där stabilisering ersatt tidigare nedgång, men där återhämtningen fortsatt präglats av ett försiktigt och gradvis förlopp.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

SAMMANFATTNING RÄKENSKAPSÅRET 2025

- * Fastighetsbeståndets marknadsvärde per 31 december 2025 uppgick till 511,5 (519 MSEK). Därtill tillkommer även, genom ägd kapitalandel, ett fastighetsinnehav med marknadsvärde om 12,3 (12,3) MSEK.
- * Hyresintäkterna ökade med 12,5% till 34 012 (30 224). Rörelseresultatet ökade med 11,6% till 12 310 (11 031) TSEK.
- * Resultat efter skatt uppgick till -8 261 (-11 055) TSEK.
- * Resultat per Preferensaktie P2 uppgick till -9,91 (-12,94) SEK.
- * Nettoandelsvärde, NAV, per Preferensaktie P2 uppgick till 336,01 (345,92) SEK.

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

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning	34 012	30 224	36 961	37 910
Förvaltningsresultat	2 863	-147	-2 172	3 139
Eget kapital	343 716	353 798	367 089	410 002
Balansomslutning	557 491	576 172	610 772	698 368
Soliditet	61,0%	61,4%	60,1%	58,7%

Coeli Fastighet I AB
559086-4392

Förslag till disposition av bolagets resultat	2025-12-31
Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel (SEK)	
fritt eget kapital	266 338 418
årets resultat	1 866 866
	<u>268 205 284</u>
disponeras så att	
till ägare av P1 aktier utdelas	-1 790 000
i ny räkning överföres	<u>266 415 284</u>

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.

Coeli Fastighet I AB
559086-4392

Bolagsstyrningsrapport

PRINCIPER FÖR BOLAGSSTYRNING

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

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 rapporteringen från AIF-förvaltaren vid styrelsemöten. Bolagets externa revisorer träffar styrelsen minst en gång per år vid ordinarie styrelsemöten. Styrelsen inhämtar och granskar AIF förvaltarens antagna policys och riktlinjer vilka formaliserar arbetet kring finansiell rapportering och internkontroll, samt utvärderar att dessa är ändamålsenliga och kontrollerar att de efterlevs. Styrelsen granskar särskilt intern kontroll isamband 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 internervisionsfunktion.

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 2025 till 1 522 940 SEK fördelat på 500 000 preferensaktier P1 samt 1 022 940 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 2025 samtliga 500 000 preferensaktier P1, vilket motsvarar 83,02 procent av rösterna och 32,83 procent av det totala antalet utestående aktierna i Bolaget. Utöver detta finns inte, såvitt styrelsen känner till, några direkta eller indirekta aktieinnehav som representerar mer än en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget.

Coeli Fastighet I AB
559086-4392

Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstämman

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

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

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 2024 genomfördes i samband med det första ordinarie styrelsemöte 2025 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 2025 bestått av följande tre ordinarie ledamöter; Stefan Renno (ordförande), Jan Nordström och Henrik Olsson.

Stefan Renno är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen men ej oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Övriga två ledamöter är oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledning samt oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Styrelsens sammansättning bedöms vara tillfredsställande vad gäller kompetens och bakgrund. Bedömningen grundar sig i att de icke-oberoende styrelseledamöterna bedöms kunna agera oberoende då den typ av tjänster de utför för bolaget inte anses påverka deras objektivitet samt att tjänsterna är av ringa omfattning.

Coeli Fastighet I AB
559086-4392

Bolagsstyrningsrapport

Namn	Invalid	Närvaro	Funktion	Oberoende i förhållande till	Oberoende i
				bolaget och bolagets	förhållande till
				ledning	bolagets större
					aktieägare
Jan Nordström	2025	2/2	Ledamot	Ja	Ja
Stefan Renno	2024	2/2	Ordförande	Ja	Nej
Henrik Olsson	2025	2/2	Ledamot	Ja	Ja

Styrelsens ledamöter och VD

Information om styrelseledamöterna och VD som omvaldes på bolagsstämman 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 Fastighet II AB (publ) org nr 559173-7548.

Innehav i bolaget: -

Henrik Olsson

Född: 1978

Huvudsaklig utbildning: Civilingenjör

Styrelseordledamot sedan 22 maj 2025.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Coeli Holding Fastighet II AB (publ) org nr 559066-4636 samt styrelseledamot i 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: -

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 2025 valdes PwC (Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB) med huvudansvarig revisor Daniel Algotsson för tiden fram intill slutet av årsstämman 2026. 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.

Coeli Fastighet I AB (publ)

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, KONCERNEN (TSEK)

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	(not 8)	34 012	30 224
Övriga intäkter		296	440
Fastighetskostnader	(not 3)	-13 348	-10 208
Driftnetto		20 960	20 456
Central administration	(not 3)	-8 650	-9 425
RÖRELSERESULTAT		12 310	11 031
Finansiella intäkter	(not 4)	216	890
Finansiella kostnader	(not 5)	-9 743	-11 812
Resultat från andelar i JV	(not 11)	80	-256
Förvaltningsresultat		2 863	-147
Värdeförändring fastigheter	(not 8)	-11 464	-11 663
Värdeförändring derivat	(not 6)	123	-159
Resultat före skatt		-8 478	-11 969
Skatt	(not 7)	217	914
ÅRETS RESULTAT		-8 261	-11 055
ÅRETS RESULTAT MOTSVARAR ÅRETS TOTALRESULTAT			
<i>Resultat per preferensaktie P1 före och efter utspädning, SEK</i>		-	-
<i>Resultat per preferensaktie P2 före och efter utspädning, SEK</i>		-8,08	-10,81

Coeli Fastighet I AB (publ)

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, KONCERNEN (TSEK)

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	(not 8)	511 500	519 000
Nyttjanderättstillgång tomträtt	(not 22)	19 692	19 692
Summa materiella anläggningstillgångar		531 192	538 692
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i Joint venture	(not 11)	-	318
Andra långfristiga fordringar på Joint Venture		5 753	5 753
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 753	6 071
Summa anläggningstillgångar		536 945	544 763
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		-	340
Övriga fordringar		2 023	2 679
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	(not 12)	2 399	2 293
Likvida medel	(not 13)	16 124	26 096
Summa omsättningstillgångar		20 546	31 408
SUMMA TILLGÅNGAR		557 491	576 171
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
	(not 14)		
Aktiekapital		1 523	1 523
Övrigt tillskjutet kapital		270 615	270 615
Balanserat resultat		79 840	92 715
Årets resultat		-8 261	-11 055
Summa eget kapital		343 717	353 798
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	(not 15)	-	47 375
Leasingskuld	(not 22)	19 692	19 692
Derivatinstrument	(not 6)	-	123
Uppskjutna skatteskulder	(not 7)	25 711	26 629
Summa långfristiga skulder		45 403	93 819
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	(not 15)	158 272	116 583
Leverantörskulder		910	2 484
Skatteskulder		1 788	853
Övriga skulder		2 362	3 494
Upplupna skulder och förutbetalda intäkter	(not 17)	5 039	5 140
Summa kortfristiga skulder		168 371	128 554
SUMMA SKULDER		213 774	222 373
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		557 491	576 171

Coeli Fastighet I AB (publ)

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL, KONCERNEN (TSEK)

	Aktiekapital P1	Aktiekapital P2	Ej registrerat aktiekapital P2	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	500	1 023	0	270 615	135 564	-40 614	367 088
Årets resultat						-11 055	-11 055
Summa totalresultat						-11 055	-11 055
Transaktioner med aktieägare							
Utdelning P1					-2 235		-2 235
Omföring av föregående års resultat					-40 614	40 614	0
Utgående eget kapital 2024-12-31	500	1 023	0	270 615	92 715	-11 055	353 798

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital (TSEK)

	Aktiekapital P1	Aktiekapital P2	Ej registrerat aktiekapital P2	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2025-01-01	500	1 023	0	270 615	92 715	-11 055	353 798
Årets resultat						-8 261	-8 261
Summa totalresultat						-8 261	-8 261
Transaktioner med aktieägare							
Utdelning P1					-1 820		-1 820
Omföring av föregående års resultat					-11 055	11 055	0
Utgående eget kapital 2025-12-31	500	1 023	0	270 615	79 840	-8 261	343 717

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

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

Preferensaktier 2 (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	2025-12-31	0 SEK
Utgående nettoandelsvärde per Preferensaktie 2	2025-12-31	336,01 SEK

Coeli Fastighet I AB (publ)

Koncernens kassaflödesanalys (TSEK)

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-8 478	-11 969
<i>Justeringsposter</i>			
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		11 533	12 165
Betald skatt		-714	-892
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 341	-696
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning (-) av kortfristiga fordringar		1 837	348
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-2 400	3 890
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 778	3 542
Investeringsverksamheten			
Investering i fastighet	(not 8)	-3 965	-4 429
Investering i intressebolag	(not 11)	-	-728
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 965	-5 157
Finansieringsverksamheten			
Utdelning Preferensaktier P1		-1 820	-2 235
Upptagna fastighetslån inklusive lånekostnader	(not 24)	82 015	25 427
Amorterade fastighetslån	(not 24)	-87 980	-49 456
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-7 785	-26 264
Årets kassaflöde		-9 972	-27 879
Likvida medel vid årets början		26 096	53 975
Likvida medel vid årets slut	(not 13)	16 124	26 096
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Orealiserade värdeförändringar fastigheter		11 464	11 929
Realiserade värdeförändringar fastigheter		-	-266
Orealiserade värdeförändringar derivat		-123	159
Resultatandel intresseföretag		-80	256
Erlagd ränta		272	87
Summa		11 533	12 165

Coeli Fastighet I AB (publ)

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (TSEK)

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Övriga intäkter		4 459	5 524
Summa rörelsens intäkter		4 459	5 524
Rörelsens kostnader			
Förvaltningsavgifter	(not 2)	-1 049	-946
Övriga externa kostnader	(not 3)	-4 790	-5 935
Personalkostnader	(not 3)	-149	-258
Summa rörelsens kostnader		-5 988	-7 139
RÖRELSERESULTAT		-1 529	-1 615
Resultat från finansiella poster			
Värdeförändring derivat	(not 6)	123	-159
Ränteintäkter	(not 4)	5 218	5 259
Räntekostnader	(not 5)	-3 148	-3 163
Övriga finansiella kostnader	(not 5)	-304	-
Summa resultat från finansiella poster		1 889	1 937
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		1 531	1 617
Summa bokslutsdispositioner		1 531	1 617
Resultat före skatt		1 891	1 939
Skatt			
Årets skatt	(not 7)	-	32
Uppskjuten skatt		-25	-
Summa skatt		-25	32
ÅRETS RESULTAT		1 866	1 971

ÅRETS RESULTAT ÄR LIKA MED PERIODENS TOTALRESULTAT

Coeli Fastighet I AB (publ)

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (TSEK)

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar i koncernföretag	(not 9)	164 226	160 420
Fordringar hos koncernföretag	(not 10)	257 157	257 968
Uppskjutna skattefordringar		470	496
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		421 853	418 884
Summa anläggningstillgångar		421 853	418 884
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		5 003	6 784
Övriga fordringar		2 174	2 258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	(not 12)	471	473
Kassa och bank		333	259
Summa omsättningstillgångar		7 981	9 774
SUMMA TILLGÅNGAR		429 834	428 658
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital (not 14)			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 523	1 523
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 523	1 523
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		270 615	270 615
Balanserat resultat		-4 277	-4 428
Årets resultat		1 866	1 971
<i>Summa fritt eget kapital</i>		268 204	268 158
Summa eget kapital		269 727	269 681
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Derivatinstrument	(Not 6)	-	123
Skulder till koncernföretag	(not 16)	156 393	154 965
<i>Summa långfristiga skulder</i>		156 393	155 088
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag		3 148	3 103
Aktuella skatteskulder		-	33
Upplupna skulder och förutbetalda intäkter	(not 17)	566	753
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		3 714	3 889
SUMMA SKULDER		160 107	158 977
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		429 834	428 658

Coeli Fastighet I AB (publ)

RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL (TSEK)

	Aktiekapital P1		Ej registrerat aktiekapital P2		Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
	Aktiekapital P1	Aktiekapital P2	aktiekapital P2	Överkursfond				
Ingående eget kapital 2024-01-01	500	1 023	0	270 616	-18 153	15 959	269 945	
Årets resultat						1 971	1 971	
Summa totalresultat						1 971	1 971	
Transaktioner med aktieägare								
Utdelning P1						-2 235	-2 235	
Omföring föregående års resultat						15 959	0	
Utgående eget kapital 2024-12-31	500	1 023	0	270 616	-4 429	1 971	269 681	
	Aktiekapital P1		Ej registrerat aktiekapital P2		Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
	Aktiekapital P1	Aktiekapital P2	aktiekapital P2	Överkursfond				
Årets resultat	500	1 023	0	270 616	-4 429	1 971	269 681	
Årets resultat						1 866	1 866	
Summa totalresultat						1 866	1 866	
Transaktioner med aktieägare								
Utdelning P1						-1 820	-1 820	
Omföring föregående års resultat						1 971	0	
Utgående eget kapital 2025-12-31	500	1 023	0	270 616	-4 278	1 866	269 727	

Coeli Fastighet I AB (publ)

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS (TSEK)

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Löpande verksamheten		
Resultat före skatt	1 891	1 939
<i>Justeringsposter</i>		
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-1 654	-1 458
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	237	481
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning (-) av kortfristiga fordringar	-3 060	13 062
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	2 478	-47 358
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-345	-33 815
Investeringsverksamheten		
Amortering från koncernföretag	2 239	33 626
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 239	33 626
Finansieringsverksamheten		
Utdelning P1-aktier	-1 820	-2 235
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 820	-2 235
Årets kassaflöde	74	-2 424
Likvida medel vid årets början	259	2 683
Likvida medel vid årets slut	333	259
	(not 14)	
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Erhållna koncernbidrag	-1 531	-1 617
Orealiserade värdeförändringar derivat	-123	159
Summa	-1 654	-1 458

Not 1 - Redovisningsprinciper

Coeli Fastighet I AB (publ), org. nr 559086-4392, är ett svensktregistrerat aktieföretag 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 2025 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.

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 2025 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu inte trätt ikraft

IASB har under 2025 publicerat nya standarder och ändringar som kommer att påverka framtida rapportering. Den mest betydande är:

IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements

Standarden syftar till att skapa en mer enhetlig struktur i resultaträkningen och kassaflödesanalysen samt ökad disaggregering av information. IFRS 18 introducerar krav på klassificering av intäkter och kostnader i tre huvudkategorier, införandet av "management-defined performance measures (MPM) och tydligare upplysningar. Standarden ska tillämpas senast från räkenskapsår som inleds 1 januari 2027. Tidigare tillämpning är tillåten.

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

Tillgångsförvärv

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

De förvärv av dotterbolag som hittills skett har varit tillgångsförvärv.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

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

Joint Venture

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

Segmentsrapportering

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

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

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

Intäkter

Hysesintäkter

Hysesintäkter periodiseras linjärt över hyresperioden. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Hysesrabatter 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 procent. 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 värdstegring. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per 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. Driftnettot 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 köpeskillingen.

Värderingsparameter

Vid nyttjande av metoden är det viktigt att återspegla marknadens synsätt vid värdetidpunkten på värdegrundade parametrar som inflation, hyresutveckling, drift- och underhållskostnadsutveckling, vakansutveckling, kalkylränta, direktavkastningskrav mm. Direktavkastningskrav beräknas utifrån jämförbara transaktioner. Kalkylräntan är en produkt av inflation och direktavkastningskrav. Kalkylräntan används för nuvärdeberäkningen av driftnetton och restvärde. Direktavkastningskravet appliceras på sista årets 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 driftnettot 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 kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser. Den förenklade modellen tillämpas för hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid. Ingen IB/UB-analys har upprättats då Koncernen har låga hyresförluster, varför detta ej bedömts väsentligt.

Värderingen av förväntade kreditförluster för kundfordringar, avtalsstillgångar 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.

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.

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 leasat tomträtt. Se vidare nedan stycke benämnt Leasingavtal Not 22 - Leasingavtal.

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 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 såsom belåningsgrad, räntetäckningsgrad och soliditet. Bolaget bevakar nyckeltalen löpande för att säkerställa att dessa uppfylls. Koncernen har inte brutit mot dessa nyckeltalskopplade kovenanter under 2025. Se vidare i not 19 för löptidsanalys.

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 prisrisker. De marknadsrisker som främst påverkar koncernen utgörs av ränterisker. Koncernens exponering mot valutarisk eller andra prisrisker bedöms som ej väsentlig.

Ränterisk

Bolagets låneavtal har förfalldatum mellan 2026-03-30 och 2026-11-30. Per den 31 december 2025 uppgick koncernens egna kapital till 343 718 TSEK. Koncernens räntebärande skulder, exkl leasingskuld, uppgick till 158 272 TSEK motsvarande en belåningsgrad om 31 procent. Röntan 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 har använt 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 2025 innehar bolaget inga ränteswappar. Den genomsnittliga räntan på Bolagets externa låneskulder uppgick per den 31 december 2025 till 4,19 procent. Bolaget har antagit en finanspolicy som innehåller Bolagets riktlinjer för finansiering, likviditet och kredithantering.

Känslighetsanalys räntekostnader

Ränteuppgång, procent	Effekt kassaflöde TSEK		
	2025	2026	2027
1,0%	1 583	1 517	1 454
1,5%	2 374	2 276	2 182
2,0%	3 165	3 034	2 909
2,5%	3 957	3 793	3 636
3,0%	4 748	4 552	4 363
3,5%	5 540	5 310	5 090
4,0%	6 331	6 069	5 818
4,5%	7 122	6 827	6 545
5,0%	7 914	7 586	7 272

Kredit- och motpartsrisk

Risken att koncernens kunder inte uppfyller sina åtaganden, dvs att betalning inte erhålls från kunderna, utgör en kreditrisk. Koncernens kunder kredit kontrolleras 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.

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 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 eventuell nedskrivningsbehov.

Aktier i dotterbolag

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

Finansiella instrument och säkringsredovisning

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

Finansiella garantier

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

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

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 2025 uppgick förvaltningsavgiften till 2332 (2 340) TSEK. Coeli Asset Management har även rätt till en årlig AIF- avgift för risk, regelefterlevnad med mera om 0,2 procent (exklusive moms) på den emitterade volymen. Under 2025 uppgick AIF-avgiften till 553 (553) TSEK.

Se vidare nedan i Not 21 - Närstående transaktioner.

Not 3 - FASTIGHETSKOSTNADER OCH CENTRAL ADMINISTRATION

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
<i>Koncernen</i>		
Driftskostnader	-13 348	-10 208
Fastighetsförvaltningskostnader	-2 487	-2 979
Revision	-806	-806
Konsultarvoden	-1 906	-1 821
Värderingskostnader	-78	-122
Börs och emissionskostnader	-78	-78
Övrigt	-810	-921
Summa	-19 513	-16 935
<i>Moderbolaget</i>		
Revision	-644	-619
Vidarefakturerade koncerninterna kostnader	-4 458	-5 108
Övrigt	312	-208
	-4 790	-5 935
Personalkostnader		
	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
<i>Koncernen och moderbolaget</i>		
Styrelsearvoden	-128	-196
Lagstadgade sociala avgifter	-21	-62
	-149	-258

Ersättningar till ledande befattningshavare

Ersättningar och övriga förmåner 2025	Grundlön/ styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensions- kostnad	Aktie- relaterade ersättningar	Övriga ersättningar	Summa
Styrelseledamot Jan Nordström	58	-	-	-	-	58
Styrelseordförande Stefan Renno	70	-	-	-	-	70
Styrelseledamot Henrik Olsson	-	-	-	-	-	0
Verkställande direktören	-	-	-	-	-	0
Ledande befattningshavare	-	-	-	-	-	0
Summa	128	0	0	0	0	128

Ersättningar och övriga förmåner 2024	Grundlön/ styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensions- kostnad	Aktie- relaterade ersättningar	Övriga ersättningar	Summa
Styrelseordförande Patric Sandberg Helenius (lämnade styrelsen 2024)	35	-	-	-	-	35
Styrelseledamot Jan Nordström	99	-	-	-	-	99
Styrelseledamot Stefan Renno	62	-	-	-	-	62
Verkställande direktören	-	-	-	-	-	0
Ledande befattningshavare	-	-	-	-	-	0
Summa	196	0	0	0	0	196

Bolagets verkställande direktör och ledande befattningshavare får sin grundlön från övriga bolag inom Coelikoncernen som inte ingår i Coeli Fastighet 1 AB-koncernen. Jan Nordström som är styrelseledamot i Bolaget har tidigare fakturerat Bolaget löpande för konsultuppdrag avseende fastighetsrådgivning från sitt bolag J.G.N. Bygg & Projekt AB. Under 2025 har Jan Nordström fakturerat koncernen 0 (0) och moderbolaget 0 (0) TSEK. Det finns inte några anställda i bolaget.

Bolagsstämman 2025 beslutade om ett arvode om 70 TSEK till styrelsens ordförande samt ett prisbasbelopp till styrelseledamot Jan Nordström.

Ersättning till revisorer	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Koncernen		
Revisionsuppdrag	-688	-789
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-60	-60
Skatterådgivning	-58	-62
Övriga tjänster	-	-
Summa	-806	-911
Moderbolaget		
Revisionsuppdrag	-526	-497
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-60	-60
Skatterådgivning	-58	-62
Övriga tjänster	-	-
Summa	-644	-619

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>	
	2025-01-01	2024-01-01	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	5 213	5 159
Ränteintäkter	208	711	5	47
Övriga finansiella intäkter	8	179	-	53
Summa	216	890	5 218	5 259

Not 5 - Finansiella kostnader

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2025-01-01	2024-01-01	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	-3 148	-3 103
Räntekostnader till kreditinstitut	-8 504	-10 757	-	-
Tomträttsavgäld	-809	-809	-	-
Övriga finansiella kostnader	-430	-246	-304	-60
Summa	-9 743	-11 812	-3 452	-3 163

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:

	2025	2024
Ränteswap	-	-123
Summa	0	-123

Bolaget har per 2025-12-31 inte något innehav av räntesäkringar och uppgår till ett värde av 0 (-123) TSEK. Totalt underliggande nominellt värde uppgår till 0 (20) 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).

Not 7 - Skatt på årets resultat / Uppskjuten skatteskuld

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2025-01-01	2024-01-01	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
<i>Koncernen</i>				
Aktuell skatt	-698	-891	-	-
Aktuell skatt, hänförlig till tidigare år	-3	-9	-	-
Uppskjuten skatt, temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	933	1 936	-	-
Uppskjuten skatt, avseende aktiverade underskottsavdrag	-	-	-	-
Uppskjuten skatt, avseende obeskattade reserver	10	-154	-	-
Uppskjuten, avseende värdeförändring derivat	-25	32	-25	32
Summa	217	914	-25	32

Avstämning av redovisad skatt

Resultat före skatt	-8 478	-11 969	1 891	1 939
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	1 746	2 466	-390	-399
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	315	-180	-	-
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag samt tidigare ej aktiverade underskott	-26	-278	-	-
Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader	-651	264	-	-
Skatteeffekt, ej avdragsgilla räntekostnader för vilken ingen redovisad uppskjuten skattefordran redovisats	-1 174	-1 349	-	-
Skatteeffekt, kvittning räntenetto	-	-	365	431
Skatteeffekt, hänförligt till tidigare år	-3	-9	-	-
Effekt av uppräknig av periodiseringsfonder	9	-	-	-
Redovisad effektiv skatt	216	914	-25	32

Uppskjuten skatteskuld

Avseende aktiverade underskottsavdrag	470	470	-	-
Avseende derivat	-	25	-	-
Avseende värdeförändring fastighet	-25 544	-26 477	-	-
	-25 711	-26 629	0	0

Not 8 - Förvaltningsfastigheter

Samtliga av koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter samt värdestegring och klassificeras därmed som förvaltningsfastigheter. Fastighetensbeståndet 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 2036 beräknats. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver ett inflationsantagande om 1,5 (1) procent för 2026 och 2,0 procent långsiktigt, hänsyn tagits till eventuella förändringar i hyresnivåer, uthyrningsgrad och avkastningskrav.

För vissa värderingsobjekt föreligger förväntningar om ändrad markanvändning på sikt. Flera kalkyler har därför upprättats för att avgöra objektets marknadsvärde ("highest and best use"). I vissa fall bedöms råmarksvärdet enligt indirekt ortsprismetod vara högre än objektets restvärde beaktat nuvarande bebyggelse med pågående användning. I dessa värderingar, som utgår utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvm BTA, härleds värdet genom att bedöma nuvärdet av bedömda återstående driftnetton fram till den planerade ändrade användningen samt råmarksvärdet vid en bedömd och förväntad ändrad markanvändning. Då ett värderingsobjekt idag nyttjas för andra ändamål och detaljplanen ännu inte vunnit lagakraft görs avdrag för bl.a. tid till färdig plan, planrisk, marknadsrisker och rivningskostnader från byggrättsvärdet. 7 st (7) av bolagets 7 st (7) direktägda fastigheter uppgående till totalt 511,5 (519) MSEK av totala värdet om 511,5 (519) 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.

Värderingsantaganden

	2025	2024
Genomsnittligt avkastningskrav, %	6,00%	5,99%
Årlig inflationstakt, %	1,50%	1,00%
Genomsnittlig vakansgrad, %	7,00%	7,05%
Driftnetto i förhållande till fastighetsvärde, %	4,10%	3,94%

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

Fastigheterna har en total area om ca 32 695 kvm. Bolaget kommer under innehavsperioden förädla fastigheterna genom att fokusera på ökad lönsamhet.

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Koncernen</i>		
Ingående balans	519 000	526 500
Förvärv/investeringar	3 964	4 429
Försäljningar	-	-
Värdeförändring	-11 464	-11 929
Utgående balans	511 500	519 000

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 2025 (4st) samt 30 september 2025 (3st). De externa fastighetsvärderingarna har utförts av SVEFA AB. På balansdagen värderades beståndet av fastigheterna till 511,5 (519) MSEK, vilket föranledde till en värdeförändring av fastighetsvärdet uppgående till -7,5 (-11,9) 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. I värderingarna görs en bedömning av den återstående planrisken och reducerar sedan det fulla byggrättsvärdet med denna risk.

Se not 1 för värderingsmetodik och värderingsparametrar.

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

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. Ett genomsnittligt avkastningskrav om 6 procent (5,8-6,2%) har använts vid värderingarna samt en genomsnittlig vakans om 7 procent (6-8%). Baserat på Bolagets bedömda löpande intjäningsförmåga per 31 december 2025 skulle en förändring om 5 procent av driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 25,6 (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 46,5 (39,2) mkr respektive 39,3 (40,5) mkr nedåt.

Förändring av verkligt värde (tkr)

	Förändring av driftnetto %					
		-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
Förändring direktavkastning %	-0,50%	18 600	32 550	46 500	60 450	74 400
	-0,25%	-4 448	8 896	22 239	35 583	48 926
	0,00%	-25 575	-12 788	0	12 787	25 575
	0,25%	-45 012	-32 736	-20 460	-8 184	4 092
	0,50%	-62 954	-51 150	-39 346	-27 542	-15 738

Förändringar i långsiktig vakans påverkar fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Bolagets bedömda löpande intjäningsförmåga per 31 december 2025 skulle en förändring om 5 procent av den långsiktiga vakansen uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 25,6 mkr uppåt respektive nedåt.

Förändring av verkligt värde (tkr)

Förändring av långsiktig vakans, 2025				
-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
-25 575	-12 788	0	12 787	25 575

Not 9 - Aktier och andelar i koncernföretag	2025-12-31	2024-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
Ingående anskaffningsvärde	160 420	159 374
Investeringar	-	-
Aktieägartillskott	3 806	1 046
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	164 226	160 420
Ingående nedskrivningar	-	-
Årets nedskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Bokfört värde	164 226	160 420

Dotterbolag	Org nr	Säte	Andel %	Antal aktier	Eget kapital	Bokfört värde
Coeli Alfa I AB	559129-5513	Stockholm	100	50 000	144 367	138 088
Coeli Alfa II AB	559187-6361	Stockholm	100	50 000	50	26 138
						164 226

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

Not 10 - Långfristiga fordringar på koncernföretag	2025-12-31	2024-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
Ingående anskaffningsvärde	257 968	293 676
Tillkommande poster	4 532	55 956
Avgående poster	-5 343	-91 664
Bokfört värde	257 157	257 968

Not 11 - Andelar i intresseföretag

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. Ökningen av värdet på kapitalandelen drivs i huvudsak av hyresintäkter och en positiv värdejustering på bolagets fastigheter.

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderbolaget</i>	
	2025-01-01	2024-01-01	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Redovisat värde vid årets ingång	318	-	-	-
Aktieägartillskott	-634	985	-	-
Omklassificering till skuld	236	-411	-	-
Resultatandel	80	-256	-	-
Redovisat värde vid årets utgång	0	318	0	0

Bolag	Org nr	Säte	Kapitalandel	Koncernen	Moderbolag
Långgatan Fastighets AB	559131-6913	Enköping	50%	0	0

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%)

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
<i>Resultat</i>		
Rörelseintäkter	1 968	1 523
Rörelsekostnader	-1 541	-1 468
Finansnetto	-483	-710
Bokslutsdisposition	165	150
Skatt	-107	-
Resultat	2	-505
<i>Tillgångar</i>		
Anläggningstillgångar	24 500	24 500
Uppskjuten skattefordran	208	245
Omsättningstillgångar	674	2 310
<i>Skulder och eget kapital</i>		
Eget kapital	-470	636
Uppskjuten skatteskuld	-	-
Långfristiga skulder	23 463	23 779
Kortfristiga skulder	2 389	2 640
	25 382	27 055
REDOVISAT VÄRDE	-235	318

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

Not 12 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
<i>Koncernen</i>		
Förutbetald tomträtsavgäld	-	160
Förutbetald ränta	-	44
Förutbetald försäkring	229	150
Upplupen intäkt	-	82
Övriga förutbetalda kostnader	2 170	1 857
Summa	2 399	2 293
<i>Moderbolaget</i>		
Förutbetald försäkring	229	150
Upplupen intäkt	-	46
Övriga förutbetalda kostnader	242	277
Summa	471	473
Not 13 - Likvida medel	2025-12-31	2024-12-31
<i>Koncernen</i>		
Banktillgodohavanden	16 124	26 096
Summa	16 124	26 096
<i>Moderbolaget</i>		
Banktillgodohavanden	333	259
Summa	333	259

Not 14 - Eget kapital

Aktiekapitalet i bolaget uppgick per 31 december 2025 till 1 522 940 (1 522 940) kr, fördelat enligt följande:

	Antal	Kvotvärde
Preferensaktier 1 (P1)	500 000	1
Preferensaktier 2 (P2)	1 022 940	1

Preferensaktier 1 (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 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.

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.

	Registrering bolagsverket	Antal P1 aktier	Antal P2 aktier	Aktiekapital SEK	Emission enligt prospekt
HÄNDELSER					
Nybildning	2016-11-22	50 000	-	50 000	
Nyemission P1 aktier	2017-01-20	450 000	-	450 000	
Nyemission P2 aktier	2017-08-11	-	394 100	394 100	Emission 1
Nyemission P2 aktier	2017-08-21	-	3 040	3 040	Emission 1
Nyemission P2 aktier	2017-11-21	-	155 600	155 600	Emission 2
Nyemission P2 aktier	2018-01-15	-	56 200	56 200	Emission 3
Nyemission P2 aktier	2018-03-07	-	88 000	88 000	Emission 4
Nyemission P2 aktier	2018-05-16	-	147 100	147 100	Emission 5
Nyemission P2 aktier	2018-08-08	-	178 900	178 900	Emission 6

UTGÅENDE REDOVISAT AKTIEKAPITAL 2025-12-31**1 522 940****Rösträtter och aktiekapitalandelar**

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

Not 15 - Skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Koncernen</i>		
Ingående fastighetslån	163 958	187 932
Upplåning	107 000	25 427
Amortering	-112 686	-49 401
Utgående fastighetslån	158 272	163 958
Förfaller inom 1 år	158 272	116 583
Förfaller senare än 1 men inom 5 år	-	47 375
	158 272	163 958

Belåning av fastigheterna har gjorts genom Swedbank, SEB och Serafim Finans. Belåningsgraden uppgår till ca 31 procent av marknadsvärdet med en genomsnittlig ränta uppgående till 4,19 procent. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av skulder till kreditinstitut 158 272. Den externa finansiering som koncernen har är villkorad av ett antal nyckeltalskopplade kovenanter såsom belåningsgrad, räntetäckningsgrad och soliditet. Koncernen har inte brutit mot dessa nyckeltalskopplade kovenanter under 2025.

Not 16 - Skulder till koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
Ingående anskaffningsvärde	154 965	157 047
Tillkommande poster	11 330	3 578
Avgående poster	-9 902	-5 660
Bokfört värde	156 393	154 965

Not 17 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Koncernen</i>		
Upplupna styrelsearvoden och revision	75	127
Förutbetalda hyresintäkter	3 705	3 154
Upplupna räntekostnader	18	26
Upplupna förvaltningsavgifter	412	401
Övrigt	830	1 432
Summa	5 040	5 140
<i>Moderbolaget</i>		
Sociala avgifter och källskatt	16	40
Upplupna styrelsearvoden och revision	75	127
Övrigt	475	586
Summa	566	753

Not 18 - Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
<i>Koncernen</i>		
Bankgaranti	50	50
Fastighetspant	251 805	229 355
	251 855	229 405
 <i>Moderbolaget</i>		
Bankgaranti	50	50
Borgensåtaganden till förmån för dotterbolag	158 272	163 958
	158 322	164 008

Samtliga säkerheter är ställda som säkerhet för skuld till kreditinstitut.

Not 19 - Likviditetsrisk

<i>Koncernen</i>	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
Avtalsenliga löptider för finansiella skulder per 2025-12-31						
Finansiella skulder (exkl derivat)						
Leverantörsskulder	910	-	-	-	910	910
Upplåning	125 666	48 161	-	-	173 827	158 272
Leasingskuld	320	320	2 560	16 492	19 692	19 692
Summa finansiella skulder	126 896	48 481	2 560	16 492	194 429	178 874

<i>Koncernen</i>	Mindre än 6 månader	Mellan 6 och tolv månader	Mellan 1 och 5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	do visat värde
						fordringar/ skulder
Avtalsenliga löptider för finansiella skulder per 2024-12-31						
Finansiella skulder (exkl derivat)						
Leverantörsskulder	2 484	-	-	-	2 484	2 484
Upplåning	63 170	17 942	93 946	-	175 058	163 958
Leasingskuld	320	320	2 560	16 492	19 692	19 692
Summa finansiella skulder	65 974	18 262	96 506	16 492	197 234	186 134

Not 20 - Resultat per aktie

Med bolagets resultat avses Koncernens resultat dividerat med antalet utestående P2 aktier. Bolagets P1 aktier har inget värde varför beräkningen sker med P2 aktier.

	2025-12-31	2024-12-31
Koncernens resultat hänförligt till Preferensaktier P1	-	-
Koncernens resultat hänförligt till Preferensaktier P2	-8 260 997	-11 054 948
Koncernens resultat SEK	-8 260 997	-11 054 948
Koncernens resultat, kr	-	-
P1 aktier	500 000	500 000
Resultat per aktie	0	0
Koncernens resultat, kr	-8 260 997	-11 054 948
P2 aktier	1 022 940	1 022 940
Resultat per aktie	-8,08	-10,81

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 2018 ("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.

Not 21 - Närståendetransaktioner

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

<i>Koncernen</i>	2025-12-31	2024-12-31
Coeli Asset Management AB	2 885	2 888
Coeli Investment Management AB	2 357	2 651
Coeli Group AB	550	577
JGN Bygg & Projekt AB - bolag ägt av styrelseledamot Jan	-	-
	5 792	6 116
 <i>Moderbolaget</i>	 2025-12-31	 2024-12-31
Coeli Asset Management AB	2 885	2 888
Coeli Investment Management AB	-	727
Coeli Group AB	550	577
JGN Bygg & Projekt AB - bolag ägt av styrelseledamot Jan	-	-
	3 435	4 192

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

Not 22 - Leasingavtal

Förvaltningsfastigheterna leasas till hyresgäster under operationella leasingavtal med månatliga hyresbetalningar. 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>2025-12-31</u>
2026	2 758
2027	9 832
2028	6 999
2029	5 968
2030 och senare	3 866

Leasetagare

Leasetagare ska redovisa hyresavtal i balansräkningen. Av koncernens leasingavtal får hanteringen av tomträttsgälder störst betydelse. Per 31 december 2025 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 2025 till 0,6 MSEK. Nyttjanderätterna har diskonterats med en genomsnittlig ränta om 3,25 %. 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.

Not 24 - Avstämning av nettoskuld**2025-12-31 2024-12-31***Koncernen*

Nedan analyseras nettoskulden och förändringar för den presenterade perioden.

Likvida medel	16 124	26 096
Låneskulder - förfaller inom ett år	-158 272	-116 583
Låneskulder - förfaller efter ett år	-	-47 375
Nettoskuld	-142 148	-137 862
Likvida medel	16 124	26 096
Bruttoskuld - rörlig ränta	-158 272	-163 958
Nettoskuld	-142 148	-137 862

	Likvida medel	Låneskulder som förfaller efter 1 år	Låneskulder som förfaller inom 1 år	Summa
Nettoskuld 2024-01-01	53 976	-103 291	-84 368	-133 683
Kassaflöde	-27 880	55 916	-32 215	-4 179
Övriga ej kassapåverkande poster	-	-	-	0
Nettoskuld 2024-12-31	26 096	-47 375	-116 583	-137 862
Nettoskuld 2025-01-01	26 096	-47 375	-116 583	-137 862
Kassaflöde	-9 972	47 375	-41 689	-4 286
Övriga ej kassapåverkande poster	-	-	-	0
Nettoskuld 2025-12-31	16 124	0	-158 272	-142 148

Not 25 - Förslag till disposition av bolagets resultat**2025-12-31**

Styrelsen föreslår att tillgängliga

fritt eget kapital	266 338 418
årets resultat	1 866 866
	268 205 284

disponeras så att

till ägare av P1 aktier utdelas	-1 790 000
i ny räkning överföres	266 415 284

Not 26 - Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser 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.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 7 april 2026.

Stockholm 2026-04-10

Stefan Renno
Ordförande

Jan Nordström
Styrelseledamot

Henrik Olsson
Styrelseledamot

Jacob Pettersson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits 2026-04-10

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 2025, med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 10-13. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 4-46 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 2025 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 2025 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 samt Rapport över totalresultat samt Rapport över finansiell ställning för 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 bolagets och 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 rapportering 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

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna utgör en stor andel av koncernens balansomslutning och deras bedömda värdeförändringar påverkar i hög grad koncernens resultat.

Värdering av förvaltningsfastigheterna är till sin natur subjektiv och föremål för styrelsens och verkställande direktörens bedömningar.

Bokfört värde

på koncernens fastigheter uppgår till 511,5 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 -11,5 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.

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 2-3 . Den andra informationen består även av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU. 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 (*publ*) för år 2025 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsred 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

Uttalande

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, (*publ*) för år 2025.

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 uttalandet

Vi har utfört granskningen enligt FAR:s 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 (*publ*) enligt god revisorssed 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 revisions sed 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 koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen.

Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

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

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, 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. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Torsgatan 21, 113 97 Stockholm, utsågs till Coeli Fastighet I AB (publ):srevisor av bolagsstämman den 16 maj 2025 och har varit bolagets revisor sedan 21 december 2016.

Stockholm den 10 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 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.

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.

P1 aktier

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

P2 aktier

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 värde på 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.