



Coeli

FASTIGHET
I AB (PUBL)

Organisationsnummer 559086-4392

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2022

VD HAR ORDET

Intäkterna för perioden uppgick till 38 MSEK och driftnettot till 23,9 MSEK. Hyresintäkterna har under 2022 ökat med 8% vilket primärt beror på omförhandlingen av hyresavtalet med ÖoB där den nya hyresnivån tillämpats från Q1 2022. Elpriserna har under 2022 varit betydligt högre än tidigare vilket tyvärr har resulterat i högre driftkostnader och således haft negativ inverkan på bolagets resultat.

Nettoandelsvärdet (NAV) per preferensaktie P2 per 2022-12-31 uppgick till 384 kr/aktie vilket är en minskning med 2,1% från 2021-12-31. Detta speglar hur det ekonomiska klimatet och fastighetsmarknaden har förändrats under året och denna minskning är skälig sett förändringarna i marknadsläget.

Vi ser fortsatt stor potential i den framtida värdeutvecklingen av portföljen och bedömer att fastigheternas starka lägen ger möjlighet till en unik värdeutveckling men även begränsar de negativa effekterna ett försämrat marknadsläge medför.

FÖRVALTNINGEN

Hyresintäkterna för 2022 uppgick till 38 MSEK vilket är en ökning med 8 %. Detta beror i huvudsak på att ÖoB's nya hyresavtal började löpa från februari, vilket haft en stor positiv påverkan på årets totala intäkter. Under 2022 har inga större omförhandlingar ägt rum, dock utvärderar vi löpande samtliga hyresavtal i samband med att möjlighet till omförhandling finns.

Då stor del av hyresavtalen höjs med index finns ett visst skydd mot den höga inflationen som noterades under 2022, och stor del av hyresintäkterna kommer under 2023 att indexuppräknas.

Förutom att vi har varit aktiva i fastighetsförvaltningen har vi också kommit längre i detaljplanearbetet i flertalet av fastigheterna och har löpande dialoger med de olika kommunerna. I Södertälje ska planområdet för detaljplanen utvidgas för fastigheten Luktviolen 2 och ta med grannfastigheten. Tidplanen har uppdaterats och målet är att den går på samråd under Q3/Q4 senare i år.

Planhandlingarna för Sankt Iljan 36:10 har gått på samråd och förslaget behöver ses över efter återremittering av politiken.

MARKNADEN

Det har skett stora förändringar på den svenska fastighetsmarknaden under 2022. Finansieringsförutsättningarna har förändrats markant där styrräntan och STIBOR höjts markant under året. Detta har haft en stor effekt på transaktionsmarknaden där transaktionsvolymen minskat kraftigt under den senare delen av 2022.

Kriget i Ukraina har skapat osäkerhet i Europa och har bland annat haft negativ påverkan på energipriserna. Spotpriset inom energiområde 3 (Stockholm) ökade från december 2021 till december 2022 med totalt 49%. Dock finns det en viss förhoppning om att det utlovande energistödet ska komma att få positiv effekt för fastighetsägare och minska den stora effekten av ökade energipriser. Utvecklingen av energipriserna har under 2022 varit ytterst volatil och det är svårt att prognostisera hur priserna kommer att utvecklas framgent.

Under hösten 2022 skedde även ett regeringsbyte vilket kan komma att få effekter på fastighetsmarknaden. Bland annat utreder nuvarande regering att lätta på amorteringskravet, vilken kan få positiv inverkan på bostadsmarknaden och således även byggrättsmarknaden.

Ökade byggkostnader kombinerat med en negativ utveckling på privatbostadsmarknaden har medfört att flertal byggaktörer valt att pausa sina projekt och genomfört stora varslingar, dock kvarstår det underliggande stora behovet av bostäder vilket kan vara en stark drivkraft för en potentiell vändning på bostadsmarknaden.

Stockholm den 28 februari 2023

Jakob Pettersson
Verkställande direktör

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2022

RÄKENSKAPSÅRET 2022

- Hyresintäkterna ökade med 8 % till 37 910 (35 012) TSEK.
- Rörelseresultatet minskade till -6 337 (189 817) TSEK.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med -20 292 (175 027) TSEK.
- Resultat efter skatt minskade till -16 817 (139 514) TSEK.
- Resultat per preferensaktier P2 minskade till -8,24 (109,00) SEK.
- Nettoandelsvärde, NAV, per preferensaktier P2 minskade till 383,99 (392,23) SEK.
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 658 (675) MSEK. Därtill tillkommer även, genom ägd kapitalandel, ett fastighetsinnehav med marknadsvärde om 12,75 (13,50) MSEK.
- Nettoskulden uppgick till -208 941 (-204 282) TSEK.
- Föreslagen utdelning om 2,3 MSEK till bolagets aktieägare av Preferensaktier P1 genomfördes.

ANDRA HALVÅRET 2022

- Hyresintäkterna ökade med 9 % till 18 816 (17 328) TSEK.
- Rörelseresultatet minskade med 130 % till -21 480 (72 427) TSEK.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med -29 368 (64 046) TSEK.

Jämförelsetalen inom parentes för resultaträkningsrelaterade poster för helåret avser perioden jan-dec 2021. Jämförelsetalen inom parentes för resultaträkningsrelaterade poster avseende andra halvåret avser perioden juli-dec 2021. För samtliga balansräkningsrelaterade poster avses den 31 dec 2021. Avrundningsdifferenser kan göra att tabeller inte summerar.

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

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Coeli Fastighet I AB är en så kallad alternativ investeringsfond (AIF) och ett publikt aktiebolag. Bolagets verksamhet består i att direkt eller indirekt äga, förvärva, försälja och förvalta fastigheter. Bolaget investerar i fastigheter i utvecklingsområden med potential att utvecklas mot bostäder. Detta kan till exempel vara gamla industriområden som ligger strategiskt bra till för att istället bebyggas med bostäder, exempelvis områden i nära anslutning till spårbunden infrastruktur eller annan typ av kommunikation.

Coeli Fastighet I AB grundades i november 2016 och genom ett flertal emissioner togs cirka 276 MSEK in från våra investerare. Emissionslikviden har använts till att göra fastighetsinvesteringar inom ramen för Bolagets placeringsstrategi. Målet med investeringarna är att skapa en hög avkastning och Bolagets avkastningsmål är 10 procent per år (efter avgifter) till Bolagets investerare.

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

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

INVESTERINGSSTRATEGI OCH MÅL

Bolaget investerar i fastigheter i utvecklingsområden med potential att utvecklas mot bostäder. Detta är till exempel gamla industriområden som strategiskt ligger bra till för att istället bebyggas med bostäder. Områdena ligger i nära anslutning till spårbunden infrastruktur eller annan typ av kommunikation/infrastruktur. Den största delen av värdetillväxten som bolaget strävar efter kommer av att ändra fastighetens detaljplan från exempelvis industri/kontor till bostäder. Då detta är en relativt lång process och är beroende av kommunala och politiska beslut (planmonopolet) investerar bolaget endast i fastigheter med befintliga hyresintäkter. Hyresgästerna sitter under utvecklingsperioden kvar i fastigheten vilket gör att den mer eller mindre är fullt uthyrd under detaljplanarbetet. Detta begränsar risken i investeringen, ger löpande avkastning under tiden samt gör att bolaget kan hantera en situation då detaljplanarbetet

av någon anledning skulle ta längre tid än planerat. Bolaget har en opportunistisk investeringsstrategi med mål om att skapa en hög avkastning, avkastningsmålet är 10 % per år (efter avgifter) till bolagets investerare.

FINANSIELL INFORMATION

INTÄKTER OCH RÖRELSERESULTAT

Hyresintäkterna ökade med 8 % till 37 910 (35 012). Intäkterna har främst påverkats positivt på grund av omförhandling av avtalet med ÖoB. Rörelseresultatet uppgick till -6 337 (189 817) TSEK. I rörelseresultatet är -20 292 (175 027) TSEK hänförligt till värdeförändringar på koncernens fastighetsbestånd.

RESULTAT EFTER SKATT

Resultat efter skatt uppgick till -16 817 (139 514) TSEK. Resultat per Preferensaktie P1 uppgick till -21,62 (56,02) och per Preferensaktie P2 till -8,24 (109,00) SEK. Nettoandelsvärde, NAV, per Preferensaktie P1 uppgick till 34,41 (56,02) och per Preferensaktie P2 till 383,99 (392,23) SEK. Minskningen är hänförlig till ökade driftskostnader samt marknadsvärdesförändring på befintligt fastighetsbestånd.

MODERBOLAGET

Resultat efter skatt uppgick till 1 704 (2 135) TSEK, varav 0 (0) TSEK avser nedskrivningar av aktier i dotterbolag.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Under 2022 har tre lån i portföljen refinansierats, vilket minskat räntekostnaderna under perioden jämfört med föregående år till följd av mer fördelaktiga räntevillkor.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i Bolagets årsredovisning för 2021. Sedan dess har även finansieringsförutsättningarna förändrats markant med avseende till höjd styrränta och STIBOR. Kriget i Ukraina har skapat osäkerhet och har bland annat haft negativ påverkan på energipriserna.

FRAMTIDSUTSIKTER

De faktorer vars utveckling förväntas ha störst påverkan på fastighetsmarknaden under 2023 är utvecklingen av styrräntan och inflationen. Styrräntan förväntas fortsätta öka under 2023 till följd av den fortsatt höga inflationen, vilket medför fortsatt ökade finansiella kostnader. Detta till trots förväntas transaktionsaktiviteten öka något 2023 relativt till andra halvåret 2022, detta då marknadsförutsättningarna blivit något mer stabila.

Bostadsmarknaden har påverkats negativt av de ökade räntekostnaderna och prisutvecklingen för privatbostäder har varit negativ under 2022. Detta, kombinerat med kraftigt ökade byggkostnader, har haft negativ inverkan på nyproduktionsmarkanden där ett flertal pausade projekt av såväl bostadsrätter som hyresrätter har noterats. Detta har även resulterat i att ett flertal större byggaktörer har varslat delar av sin personal.

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2022

Boverket har noterat att den finansiella osäkerheten är en stark drivande faktor för det försämrade läget på bostadsmarknaden och påpekar även att det inbromsningen i byggnation är stark kopplat till detta. Boverkets prognos för 2023 är att antalet påbörjade bostäder blir relativt lågt vilket är i linje med prognoserna för den finansiella utvecklingen. Något som dock bör beaktas är att det underliggande behovet för bostäder är fortsatt högt, i synnerhet i storstadsregionerna. Detta talar för att det finns god potential för en åter ökad efterfrågan på bostadsbyggrätter i dessa områden.

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

FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 31 december 2022 omfattade fastighetsbeståndet 8 (8) fastigheter till ett marknadsvärde om 658 (675) MSEK. Därtill tillkommer även, genom ägd kapitalandel, ett fastighetsinnehav med marknadsvärde om 12,8 (13,5) MSEK. Ändringen förklaras av fastighetsinvesteringar samt marknadsvärdeförändring på befintligt bestånd.

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

Förändring av fastigheternas redovisade värde

| | Värde | Antal |
|------------------------------------|-------|-------|
| Fastighetsbestånd 31 december 2021 | 675 | 8 |
| Förvärv och investeringar | 3,3 | |
| Orealiserad värdeförändring | -20,3 | |
| Fastighetsbestånd 31 december 2022 | 658 | 8 |

Fastigheterna värderas normalt av externt värderingsinstitut vid helårsbokslutet och följs upp av en intern värdering vid halvårsskiftet. Den interna värderingen genomförs med hjälp av Datscha för att avgöra om en fastighet är i behov av extern värdering, men givet att det till allt större grad finns en parameter kopplad till råmarksvärde allt eftersom detaljplaneprocesser fortskrider blir en ren kassaflödesvärdering i vissa fall missvisande. Inför varje värderingstillfälle sker avstämning med extern värderare för att avgöra om det inträffat några händelser som skulle kunna leda till en större upp- eller nedskrivning. Störst fokus på dessa möten ligger på framsteg i detaljplaner, men vi tar även hänsyn till förändrade prisbilder i vissa områden, bud som inkommit etc. Per 31 december 2022 har samtliga fastigheter förutom Gamlestaden 740:127 värderats av extern värderare, detta då dessa värderingar var mer än 12 månader gamla.

Gamlestaden 740:127 har per 31 december 2022 värderats med hjälp av Datscha och bedöms i all väsentlighet korrekt.

På balansdagen värderades beståndet av fastigheterna till 658 MSEK. Värderingsutlåtandet inkluderar en bedömning av marknadsvärdet av den potentiella byggrätten. Denna innefattar det sannolika marknadsvärdet vid skapande av byggrätter för bostäder. I dagsläget saknas dock lagakraftvunna detaljplaner för den i värderingen avsedda bebyggelsen varför värderingsutlåtandet ej inkluderar byggrättsvärdet till fullo.

FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR UNDER ÅRET

Bolaget har inte gjort några förvärv eller investeringar under året.

FINANSIERING

Bolagets fastighetsförvärv har finansierats genom belåning från Swedbank, Collector, SEB och Svea Bank. Belåningsgraden uppgår till cirka 33 (33) procent av marknadsvärdet med en genomsnittlig ränta på 4,6 (4,8) procent.

| Kapitalbindning | Tkr | Andel, % |
|-----------------|---------|----------|
| Förfalloår | | |
| 2023 | 127 019 | 58 |
| 2024 | 92 925 | 42 |

Vid periodens slut utgör den kortfristiga delen av skulder till kreditinstitut 127 019 TSEK. Bolagets bedömning är att de lån som förfaller de närmsta 12 månaderna kommer att kunna förlängas under året. Efter räkenskapsårets slut har lånet upptaget av Långgatan Fastighets AB hos SEB förlängts.

Vid periodens utgång uppgick koncernens nettoskuld till -208 941 (-204 282) TSEK.

JOINT VENTURES

Coeli äger 50% av Långgatan Fastighets AB. resterande andel ägs av SH Bygg Fastighetsutveckling AB. Långgatan Fastighets AB bidrog med -1 352 (380) TSEK till Coelis resultat under året och Coelis ägarandel i Långgatan Fastighets AB uppgick till 352 (1 705) TSEK samt en långfristig fordran på bolaget om 5 753 (5 753) TSEK.

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

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Aktiekapitalet i bolaget uppgick per 31 december 2022 till 1 522 940 (1 522 940) SEK, fördelat enligt följande:

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

Preferensaktier 1 (P1): Preferensaktier P1 skall äga rätt till årlig utdelning motsvarande noll komma trettiofem (0,35) procent på ett belopp uppgående till koncernens totala fastighetsvärde.

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2022

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

Bolagets huvudägare Coeli Investment Management AB innehar samtliga 500 000 Preferensaktier P1 per den 31 december 2022, vilket motsvarar 83,02 procent av rösterna och 32,83 procent av det totala antalet utestående aktier.

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

AIF-förvaltaren Coeli Asset Management AB har tillstånd att marknadsföra Bolaget till icke-professionella investerare i Sverige. En förutsättning för detta är att Bolagets aktier är upptagna till handel på reglerad marknad. Bolagets Preferensaktier P2 handlas därför sedan den 30 augusti 2017 på den reglerade marknaden NGM Nordic Growth Market, under marknadssegmentet Nordic AIF. Aktierna handlas under kortnamnet CFI PREF P2 och har ISIN-kod SE0009695851.

Vid utgången av perioden var aktiekursen för Coeli Fastighet I AB 306 SEK per aktie.

| | |
|---|--------|
| Utgående nettoandelsvärde P1 2022-12-31 | 34,41 |
| Utgående nettoandelsvärde P2 2022-12-31 | 383,99 |

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2022

INGÅENDE REDOVISAT AKTIEKAPITAL 2022-01-01 1 522 940

UTGÅENDE REDOVISAT AKTIEKAPITAL 2022-12-31 1 522 940

Rösträtter och aktiekapitalandelar

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

ORGANISATION

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

FASTIGHETSINNEHAV

| Fastighet | Kommun | Bolag | Tillträde | Yta |
|---------------------|---------------|--------------------------|------------------|------------|
| Vagnhallen 15 | Stockholm | Coeli Vagnhallen 15 AB | 2017-10-31 | 8 666 |
| Vagnhallen 16 | Stockholm | Coeli Vagnhallen 15 AB | 2017-10-31 | 7 416 |
| Luktviolen 2 | Södertälje | Luktviolen Fastighets AB | 2018-01-15 | 1 000 |
| Sankt Ilian 36:10 | Enköping | Långgatan Fastighets AB | 2018-01-15 | 2 500 |
| Söderbymalm 6:4 | Haninge | Fastighets AB Malmhuset | 2018-11-01 | 6 162 |
| Mandelblomman 1 | Spånga | Coeli Mandelblomman AB | 2019-03-01 | 6 905 |
| Mandelblomman 3 | Spånga | Fastighets AB Madelium | 2019-07-01 | 1 813 |
| Gamlestaden 740:127 | Göteborg | Coeli Gamlestaden AB | 2019-07-02 | 5 480 |
| Runö 7:132 | Österåker | STP Fastigheter AB | 2020-04-06 | 1 415 |

NYCKELTAL (TSEK)

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| FASTIGHETSRELATERADE | KONCERNEN | KONCERNEN |
| Driftnetto | 23 874 | 23 783 |
| Uthyrningsbar area kvm | 41 213 | 41 357 |
| Snitthyra, kr/kvm | 920 | 733 |
| Antal fastigheter | 8 | 8 |
| Direktavkastning | 3,6 % | 3,5 % |
| Direktavkastning (annualiserad) | 3,5 % | 3,4 % |
| Marknadsvärde fastighetsbestånd | 658 000 | 675 000 |
| Belåningsgrad | 33 % | 33 % |
| Genomsnittlig ränta | 4,6 % | 4,8 % |
| Finansiella | | |
| Omsättning | 37 982 | 35 071 |
| Balansomslutning | 698 368 | 726 039 |
| Soliditet | 58,7 % | 59,1 % |
| Nettokassa/Nettoskuld | -208 941 | -204 282 |
| Aktierelaterade | | |
| Preferensaktier P1, antal | 500 000 | 500 000 |
| Preferensaktier P2 vid periodens utgång | 1 022 940 | 1 022 940 |
| Aktiekurs vid periodens utgång, kr | 306 | 362 |
| NAV, P1 | 34,41 | 56,02 |
| NAV, P2 | 383,99 | 392,23 |
| Resultat per preferensaktier P1 | 21,62 | 56,02 |
| Resultat per preferensaktier P2 | -8,24 | 109,00 |

DEFINITIONER

Användande av nyckeltal ej definierade i IFRS.

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

Driftnetto

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

Direktavkastning

Koncernens driftnetto dividerat med marknadsvärdet på fastigheterna i koncernen.

Direktavkastning annualiserad

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

Belåningsgrad

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

Genomsnittlig ränta

Fastighetslånens genomsnittliga ränta per bokslutsdagen.

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen.

Resultat per aktie

Bolagets resultat dividerat med antalet utestående Preferensaktier P1 respektive P2

Nettoandelsvärde (NAV)

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

Nettokassa/nettoskuld

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

Avstämningar av väsentliga alternativa nyckeltal

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

Driftnetto

Hysesintäkter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Hysesintäkter | 37 910 | 35 012 |
| Drift- och underhållskostnader | -12 809 | -10 282 |
| Fastighetsskatt | -1 227 | -947 |
| <i>Driftnetto, TSEK</i> | <u>23 874</u> | <u>23 783</u> |

Drift- och underhållskostnader

Fastighetsskatt

Driftnetto, TSEK

Direktavkastning annualiserad

Koncernens driftnetto på årsbasis

Marknadsvärde på fastigheterna i koncernen

Direktavkastning annualiserad, %

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Koncernens driftnetto på årsbasis | 23 037 | 23 110 |
| Marknadsvärde på fastigheterna i koncernen | <u>658 000</u> | <u>675 000</u> |
| <i>Direktavkastning annualiserad, %</i> | <u>3,5</u> | <u>3,4</u> |

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

2) Se ovan.

RESULTATRÄKNING, KONCERNEN (TSEK)

| | 2022-07-01 | 2021-07-01 | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Rörelsens intäkter | | | | |
| Hysesintäkter | 18 816 | 17 328 | 37 910 | 35 012 |
| Övriga intäkter | 70 | 30 | 72 | 59 |
| Summa rörelsens intäkter | 18 886 | 17 358 | 37 982 | 35 071 |
| Rörelsens kostnader | | | | |
| Förvaltningsavgifter | -2 305 | -1 650 | -4 155 | -3 048 |
| Övriga externa kostnader | -8 784 | -7 325 | -19 682 | -17 047 |
| Personalkostnader | 91 | -2 | -190 | -186 |
| Värdeförändring fastighet | -29 368 | 64 046 | -20 292 | 175 027 |
| Summa rörelsens kostnader | -40 366 | 55 069 | -44 319 | 154 746 |
| RÖRELSERESULTAT | -21 480 | 72 427 | -6 337 | 189 817 |
| Finansnetto | | | | |
| Resultatandel JV | -1 058 | 733 | -1 352 | 380 |
| Ränteintäkter | 27 | 9 | 28 | 17 |
| Räntekostnader | -4 886 | -5 579 | -9 949 | -11 288 |
| Övriga finansiella kostnader | -366 | -618 | -895 | -1 640 |
| Summa finansnetto | -6 283 | -5 455 | -12 168 | -12 531 |
| RESULTAT FÖRE SKATT | -27 763 | 66 972 | -18 505 | 177 286 |
| Skatt | | | | |
| Skatt på periodens resultat | -1 121 | -1 239 | -1 121 | -1 239 |
| Uppskjuten skatt | 5 558 | -13 112 | 2 808 | -36 533 |
| Summa skatt | 4 438 | -14 351 | 1 688 | -37 772 |
| PERIODENS RESULTAT | -23 325 | 52 621 | -16 817 | 139 514 |
| ÖVRIGT TOTALRESULTAT | - | - | - | - |
| SUMMA TOTALRESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE | -23 325 | 52 621 | -16 817 | 139 514 |
| RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT | | | | |
| Periodens resultat | -23 325 | 52 621 | -16 817 | 139 514 |
| Övrigt totalresultat | - | - | - | - |
| Poster som inte ska återföras till resultaträkningen | - | - | - | - |
| Poster som senare kan återföras till resultaträkningen | - | - | - | - |
| Periodens totalresultat | -23 325 | 52 621 | -16 817 | 139 514 |
| Resultat per Preferensaktie P1 före och efter utspädning | -19,14 | 25,02 | -21,62 | 56,02 |
| Resultat per Preferensaktie P2 före och efter utspädning | -13,45 | 39,16 | -8,24 | 109,00 |

BALANSRÄKNING, KONCERNEN (TSEK)

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| Anläggningstillgångar | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | |
| Förvaltningsfastigheter | 658 000 | 675 000 |
| Nyttjanderättstillgång tomträtt | 19 692 | 19 692 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | <u>677 692</u> | <u>694 692</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | |
| Andelar i JV | 352 | 1 705 |
| Andra långfristiga fordringar JV | 5 753 | 5 753 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | <u>6 105</u> | <u>7 458</u> |
| Summa anläggningstillgångar | 683 798 | 702 150 |
| Omsättningstillgångar | | |
| Kundfordringar | 384 | 205 |
| Övriga fordringar | 2 543 | 3 001 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 641 | 181 |
| Kassa och bank | 11 003 | 20 502 |
| Summa omsättningstillgångar | 14 570 | 23 889 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 698 368 | 726 039 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| Aktiekapital | 1 523 | 1 523 |
| Övrigt tillskjutet kapital | 270 615 | 270 615 |
| Balanserat resultat | 154 681 | 17 587 |
| Periodens resultat | -16 817 | 139 514 |
| Summa eget kapital | 410 002 | 429 239 |
| Skulder | | |
| <i>Avsättningar</i> | | |
| Uppskjutna skatteskulder | 40 142 | 42 951 |
| <i>Summa avsättningar</i> | <u>40 142</u> | <u>42 951</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | 92 925 | 49 543 |
| Leasingskuld | 19 692 | 19 692 |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | <u>112 617</u> | <u>69 235</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut ¹ | 127 019 | 175 241 |
| Leverantörsskulder | 1020 | 1 334 |
| Övriga skulder | 1 414 | 617 |
| Skuld JV | - | - |
| Upplupna skulder och förutbetalda intäkter | 6 153 | 7 422 |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | <u>135 606</u> | <u>184 614</u> |
| Summa skulder | 288 366 | 296 800 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 698 368 | 726 039 |

¹ För ytterligare information om koncernens finansiering, se sid 6.

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, KONCERNEN (TSEK)

| | Aktiekapital | | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserat resultat | Periodens resultat | Summa eget kapital |
|---|--------------------|--------------------|----------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|
| | Preferensaktier P1 | Preferensaktier P2 | | | | |
| Ingående eget kapital 2021-01-01 | 500 | 1 023 | 270 615 | -7 414 | 26 692 | 291 416 |
| Totalresultat 1 jan 2021 - 31 dec 2021 | | | | | 139 514 | 139 514 |
| Summa totalresultat | | | | | 139 514 | 139 514 |
| Transaktioner med aktieägare | | | | | | |
| Utdelning P1 | | | | -1 691 | | -1 691 |
| Omföring av föregående års resultat | | | | 26 692 | -26 692 | - |
| Utgående eget kapital 2021-12-31 | 500 | 1 023 | 270 615 | 17 587 | 139 514 | 429 239 |
| Ingående eget kapital 2022-01-01 | 500 | 1 023 | 270 615 | 17 587 | 139 514 | 429 239 |
| Totalresultat 1 jan 2022 - 31 december 2022 | | | | | -16 817 | -16 817 |
| Summa totalresultat | | | | | -16 817 | -16 817 |
| Transaktioner med aktieägare | | | | | | |
| Utdelning P1 | | | | -2 420 | | -2 420 |
| Omföring av föregående års resultat | | | | 139 514 | -139 514 | - |
| Utgående eget kapital 2022-12-31 | 500 | 1 023 | 270 615 | 154 681 | -16 681 | 410 002 |

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERNEN (TSEK)

| | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|---|---------------|---------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat före skatt | -18 505 | 177 286 |
| <i>Justeringsposter</i> | | |
| Värdeförändringar fastigheter | 20 292 | -175 027 |
| Rearesultat fastighetsförsäljning | - | -69 |
| Resultandel i intressebolag | 1 351 | -380 |
| Betald skatt | -3 586 | -1 239 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -448 | 571 |
| Förändringar i rörelsekapital | | |
| Minskning(+)/ökning (-) av kortfristiga fordringar | 1 295 | -1 037 |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder | 204 | -2 151 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 051 | -2 617 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investering i fastighet | -3 292 | -1 405 |
| Försäljning av fastighet | - | - |
| Förändring långfristiga fordringar | - | 3 500 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -3 292 | 2 095 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Utdelning Preferensaktier P1 | -2 420 | -1 691 |
| Upptagna fastighetslån inklusive lånekostnader | 12 000 | - |
| Amorterade fastighetslån | -16 838 | -1 501 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -7 258 | -3 192 |
| Årets kassaflöde | -9 499 | -3 714 |
| Likvida medel vid årets början | 20 502 | 24 216 |
| Likvida medel vid årets slut | 11 003 | 20 502 |

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (TSEK)

| | 2022-07-01 2022-12-31 | 2021-07-01 2021-12-30 | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | | |
| Övriga intäkter | 4 208 | 3 060 | 7 795 | 5 773 |
| Summa rörelsens intäkter | 4 208 | 3 060 | 7 795 | 5 773 |
| Rörelsens kostnader | | | | |
| Förvaltningsavgifter | -838 | -277 | -1 114 | -553 |
| Övriga externa kostnader | -3 564 | -3 684 | -8 641 | -7 712 |
| Personalkostnader | 91 | -2 | -190 | -186 |
| Summa rörelsens kostnader | -4 311 | -3 963 | -9 945 | -8 451 |
| RÖRELSERESULTAT | -103 | -903 | -2 150 | -2 678 |
| Resultat från finansiella poster | | | | |
| Ränteintäkter | 427 | 1 060 | 1 734 | 3 672 |
| Räntekostnader | 523 | - | - | -1 465 |
| Nedskrivning aktier | - | - | - | - |
| Övriga finansiella kostnader | -115 | 29 | -115 | -73 |
| Summa resultat från finansiella poster | 835 | 1 089 | 1 619 | 2 134 |
| Bokslutsdispositioner | | | | |
| Erhållna koncernbidrag | 2 235 | 2 679 | 2 235 | 2 679 |
| Summa bokslutsdispositioner | 2 235 | 2 679 | 2 235 | 2 679 |
| Resultat före skatt | 2 967 | 2 865 | 1 704 | 2 135 |
| Skatt på årets resultat | - | - | - | - |
| PERIODENS RESULTAT | 2 967 | 2 865 | -1 704 | 2 135 |

PERIODENS RESULTAT ÄR LIKA MED PERIODENS TOTALRESULTAT

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (TSEK)

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| Anläggningstillgångar | | |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | |
| Aktier och andelar i koncernföretag | 142 864 | 142 664 |
| Fordran koncernföretag | 275 619 | 236 057 |
| Uppskjutna skattefordringar | 470 | 470 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | <u>418 953</u> | <u>379 797</u> |
| Summa anläggningstillgångar | 418 953 | 379 191 |
| Omsättningstillgångar | | |
| Fordran koncernföretag | 55 372 | 20 752 |
| Övriga fordringar | 9 | 1 619 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 475 | 2 698 |
| Kassa och bank | 3 451 | 80 |
| Summa omsättningstillgångar | <u>59 307</u> | <u>25 149</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 478 260 | 404 340 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Aktiekapital | 1 523 | 1 523 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | <u>1 523</u> | <u>1 523</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Överkursfond | 270 615 | 270 615 |
| Balanserat resultat | -17 556 | -17 272 |
| Periodens resultat | 1 704 | 2 135 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | <u>254 763</u> | <u>255 478</u> |
| Summa eget kapital | 256 286 | 257 001 |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till koncernföretag | 190 815 | 130 944 |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | <u>190 815</u> | <u>130 944</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder i koncernföretag | 29 415 | 15 067 |
| Leverantörsskulder | - | - |
| Övriga skulder | 630 | - |
| Upplupna skulder och förutbetalda intäkter | 1 114 | 1 328 |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | <u>31 159</u> | <u>16 395</u> |
| Summa skulder | 221 974 | 147 339 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | <u>478 260</u> | <u>404 340</u> |

NOTER (TSEK)

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

Denna bokslutskommuniké omfattar sidorna 2-18.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

De transaktioner med närstående som skett under räkenskapsåret är baserade på de förvaltnings- och administrationsavtal som bolaget har ingått med Coeli Asset Management AB. Avtalen innebär att Coeli Asset Management AB har rätt till en årlig förvaltningsavgift om 0,45 procent (exklusive moms) på det totala fastighetsvärdet, respektive en årlig administrationsavgift om 0,2% (exklusive moms) på den totala emitterade volymen. Bolaget har även haft kostnader uppgående till 76 TSEK från bolag som ägs av styrelseledamöter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

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

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

Stockholm 2023-02-28

Patric Sandberg Helenius
Ordförande

Mikael Larsson
Styrelseledamot

Jan Nordström
Styrelseledamot

Jakob Pettersson
VD

Finansiell kalender 2023

| Datum | Aktivitet |
|--------------|----------------------|
| 2023-04-14 | Årsredovisning 2022 |
| 2023-05-16 | Årsstämma |
| 2023-08-31 | Halvsårsrapport 2023 |

Coeli

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