

DELÅRSRAPPORT

2026-01-01 - 2026-06-30

för

Coeli Fastighet I AB
559086-4392

Delårsrapporten omfattar:

Sida

VD har ordet	1
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	8
Koncernens balansräkning	9
Förändringar i koncernens eget kapital	10
Koncernens kassaflödesanalys	11
Moderbolagets resultaträkning	12
Moderbolagets balansräkning	13
Tilläggsupplysningar	15

Coeli Fastighet I AB
559086-4392

VD har ordet

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

FINANSIELL UTVECKLING

Intäkterna för det första halvåret 2026 uppgick till 17,4 MSEK, med ett driftnetto om 10,0 MSEK. Jämfört med motsvarande period föregående år var intäkterna i stort sett oförändrade (–1,6 procent), medan driftnettot ökade marginellt med 0,6 procent. De finansiella kostnaderna minskade med 28,0 procent till 4,0 MSEK, huvudsakligen till följd av lägre marknadsräntor och sänkta kreditmarginaler vid refinansiering. Den genomsnittliga låneräntan sjönk till 4,2 procent (5,1) och belåningsgraden uppgick till 29 procent (31) av marknadsvärdet.

Fastighetskostnaderna uppgick till 7,6 MSEK (7,8), en minskning med 2,2 procent. Rörelseresultatet stärktes till 5,9 MSEK (5,2) och förvaltningsresultatet vände till 2,0 MSEK (–0,1). Periodens resultat uppgick till 1,5 MSEK (–0,8). Nettoandelsvärdet (NAV) per preferensaktie P2 uppgick per den 30 juni 2026 till 335,77 SEK, i nivå med årsskiftet (336,01) och en nedgång med 2,2 procent jämfört med motsvarande tidpunkt föregående år (343,30).

FÖRVALTNINGEN

Fastighetsbeståndet omfattade vid periodens utgång åtta fastigheter med en total area om cirka 35 195 kvm och ett marknadsvärde om cirka 512 MSEK. Hyresintäkterna var i linje med föregående år. Inga större omförhandlingar av hyresavtal har genomförts under perioden, men vi utvärderar kontinuerligt samtliga avtal i takt med att möjligheter till omförhandling uppstår.

Riksbanken lämnade vid det penningpolitiska mötet i juni styrräntan oförändrad på 1,75 procent, en nivå som gällt sedan september 2025. Efter föregående års sänkningssykel bedöms räntan nu ha bottnat. Riksbanken höjde i juni sin räntebana och ser viss sannolikhet för en höjning senare under året, drivet av en uppåtrisk i inflationen kopplad till förnyad geopolitisk oro. För Bolaget innebär det att finansieringskostnaderna stabiliseras snarare än fortsätter att falla, samtidigt som de lägre räntenivåerna jämfört med föregående år fortsatt ger stöd åt driftnetto och fastighetsvärderingar. (Riksbanken, Penningpolitiskt beslut juni 2026)

MARKNADEN

Den svenska fastighetsmarknaden har under det första halvåret 2026 gått från den återhämtning som präglade 2025 till ett tydligt stabiliseringsskede. Transaktionsvolymen i Sverige uppgick till 9,7 miljarder euro under det första halvåret, vilket gör Sverige till Nordens största investeringsmarknad, och den nordiska volymen låg 24 procent över första halvåret 2025 samtidigt som antalet affärer ökade med 5 procent. Drivkrafterna är förbättrade finansieringsvillkor med lägre swap- och STIBOR-räntor samt kreditmarginaler som krympt med omkring 30 punkter mot föregående år, vilket stabiliserat direktavkastningskraven och pressat dem nedåt i utvalda segment. (Colliers, Nordic Investment Market H1 2026)

Den svenska bostadsmarknaden har utvecklats klart starkare än under första halvåret 2025, som präglades av sidledes prisutveckling. Året inleddes avvaktande med cirka 5 procent färre bostadsaffärer under januari–februari än samma period 2025, men vände tydligt under våren när de nya bolånereglerna trädde i kraft den 1 april: bolånetaket höjdes från 85 till 90 procent och det skärpta inkomstbaserade amorteringskravet slopades. Antalet bostadsrättsaffärer ökade med 18 procent i april jämfört med april 2025, och med över 23 procent i Stockholm och Göteborg. Prisutvecklingen följde med där bostadsrättspriserna steg 4,1 procent och villapriserna 1,5 procent mot april 2025, med störst uppgång i storstadsregionerna. Villamarknaden kom igång senare men uppvisade under det andra kvartalet fler visningsbesök och fler budgivare. För helåret 2026 prognostiseras prisuppgångar om 3–5 respektive 4–5 procent, mot i praktiken oförändrade priser 2025. (Svensk Fastighetsförmedling, Halvårspaning 2026; Svensk Mäklarstatistik, maj 2026; Handelsbanken, Bostadsprisprognos, maj 2026)

Stockholm 31 augusti 2026

Jakob Pettersson
Verkställande direktör

Coeli Fastighet I AB
559086-4392

DELÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR COELI FASTIGHET I AB

Styrelsen för Coeli Fastighet I AB (PUBL) avger härmed delårsredovisning och koncernredovisning för perioden 2026-01-01 - 2026-06-30.

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 AIFM-avtal som ingåtts innebär att Coeli Asset Management har rätt till en årlig portföljförvaltningsavgift om 0,45 procent (exklusive moms) som beräknas på det totala fastighetsvärdet, respektive en årlig administrationsavgift om 0,2 procent (exklusive moms) på den totala emitterade volymen. Därtill har Coeli Asset Management AB rätt till en årlig aktieutdelning om 0,35 procent på det totala fastighetsvärdet samt en del av överavkastningen (se avsnitt Ägarförhållanden).

Den 30 juni 2026 ägde Bolaget, genom helägda dotterbolag och Joint Venture, åtta fastigheter med en total area om cirka 35 195 kvm. Bolaget kommer under innehavsperioden förädla fastigheterna genom att fokusera på ökad lönsamhet samt undersöka möjligheterna att tillskapa byggrätter för bostadsändamål.

Coeli Fastighet I AB

559086-4392

FINANSIELL INFORMATION

Intäkter och rörelseresultat

Hyresintäkterna minskade med 1,6% till 17 404 (17 681) TSEK. Rörelseresultatet ökade till 5 910 (5 224) TSEK.

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till 1 547 (-804) TSEK. Resultat per Preferensaktie P2 uppgick till -0,24 (-2,62) SEK.

Nettoandelsvärde, NAV, per Preferensaktie P2 uppgick till 335,77 (343,30) SEK.

Moderbolaget

Resultat efter skatt uppgick till -157 (178) TSEK, varav 0 (0) TSEK avser nedskrivningar av aktier i dotterbolag.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Inga väsentliga händelser har skett under perioden.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORE

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i Bolagets årsredovisning för 2025. Sedan dess har inga väsentliga nya risker tillkommit. Finansieringsförutsättningarna har stabiliserats efter föregående års räntesänkningar, samtidigt som upptriskerna i inflation och ränta har ökat något. Se även avsnittet om framtidsutsikter nedan.

FRAMTIDSUTSIKTER

Riksbanken lämnade vid det penningpolitiska mötet i juni 2026 styrräntan oförändrad på 1,75 procent, en nivå som gällt sedan september 2025. Efter föregående års sänkingscykel bedöms styrräntan ha bottnat, och Riksbanken höjde i juni sin räntebana med en bana som slutar kring 2,20 procent under 2029. Direktionen ser en viss sannolikhet för en höjning senare under 2026. Den underliggande inflationen är låg, men upptriskerna har ökat, framför allt kopplat till förnyad geopolitisk oro och dess effekter på energipriserna. Marknadsbedömare räknar med att styrräntan ligger kvar på 1,75 procent under resten av året, med rörliga bolåneräntor kring 2,7 procent i genomsnitt och en svag uppgång i bundna räntor under 2026–2027. (Riksbanken, Penningpolitiskt beslut juni 2026; Handelsbanken, Boränteprogno juni 2026)

Den svenska fastighetsmarknaden har under det första halvåret 2026 gått från den återhämtning som präglade 2025 till ett tydligt stabiliseringsskede. Transaktionsaktiviteten har stigit och den nordiska volymen låg 24 procent över första halvåret 2025, drivet av förbättrade finansieringsvillkor med lägre swap- och STIBOR-räntor samt kreditmarginaler som krympt med omkring 30 punkter mot föregående år. Detta har stabiliserat direktavkastningskraven och pressat dem nedåt i utvalda segment, vilket ger stöd åt fastighetsvärderingarna. (Colliers, Nordic Investment Market H1 2026)

På bostadsmarknaden har aktiviteten stärkts tydligt under året, understödd av de nya bolåneregler som trädde i kraft den 1 april 2026, då bolånetaket höjdes från 85 till 90 procent och det skärpta inkomstbaserade amorteringskravet slopades. Antalet bostadsrättsaffärer ökade med 18 procent i april jämfört med föregående år, och priserna steg med 4,1 procent för bostadsrätter respektive 1,5 procent för villor. För helåret 2026 prognostiseras prisuppgångar om 3–5 procent för bostadsrätter respektive 4–5 procent för villor, med störst uppgång i storstadsregionerna. Eftersom en väsentlig del av Bolagets värdeskapande är kopplat till framtida bostadsbyggrätter är en starkare bostadsmarknad gynnsam för den långsiktiga värdeutvecklingen. (Svensk Fastighetsförmedling, Halvårsspaning 2026; Svensk Mäklarstatistik maj 2026; Handelsbanken, Bostadsprisprognos maj 2026)

Sammantaget bedöms 2026 präglas av stabilisering snarare än fortsatt nedgång. De främsta osäkerhetsfaktorerna utgörs av en upptrisk i inflation och ränta kopplat till geopolitisk oro, kronans utveckling samt risken för ett mer utdraget konjunkturläge, vilket kan fördröja återhämtningen i såväl transaktions- som detaljplaneprocesser.

Coeli Fastighet I AB

559086-4392

FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 30 juni 2026 omfattade fastighetsbeståndet 8 (8) fastigheter till ett marknadsvärde om 512 (519) MSEK. Därtill tillkommer även, genom ägd kapitalandel, ett fastighetsinnehav med marknadsvärde om 12,3 (12,3) MSEK. I dagsläget har fastigheterna en blandad användning med verksamheter exempelvis inom handel, kontor och verkstad. Områdena ligger i nära anslutning till spårbunden infrastruktur eller annan typ av kommunikation/infrastruktur. Den största delen av värdetillväxten som bolaget strävar efter kommer av att ändra fastigheternas detaljplan från exempelvis industri/kontor till bostäder. Bolaget kommer därför under innehavsperioden förädla fastigheterna genom att fokusera på ökad lönsamhet samt undersöka möjligheterna att tillskapa byggrätter för bostadsändamål.

Förändring av fastigheternas redovisade värde (MSEK)

	Värde	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2025	512	8
Förvärv och investeringar	-	-
Försäljning	-	-
Orealiserad värdeförändring	-	-
Fastighetsbestånd 30 juni 2026	512	8

Fastigheterna värderas minst en gång om året i enlighet med bolagets värderingspolicy. Fastigheterna har värderats internt med hjälp av värderingssystemet Datscha. Beståndet värderas baserat på externa värderingsutlåtanden i Q4. Värderingsutlåtandet inkluderar en bedömning av marknadsvärdet av den potentiella byggrätten. Denna innefattar det sannolika marknadsvärdet vid skapande av byggrätter för bostäder. I dagsläget saknas dock lagakraftvunna detaljplaner för den i värderingen avsedda bebyggelsen varför värderingsutlåtandet ej inkluderar byggrättsvärdet till fullo.

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 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 pågåendeanvändning. 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.

Coeli Fastighet I AB
559086-4392

Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. 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 (4st). De externa fastighetsvärderingarna har utförts av SVEFA AB och på balansdagen värderades beståndet av fastigheterna till 511,5 MSEK. I vissa fall inkluderar värderingsutlåtandet en bedömning av värdet av framtida byggrätter. Detta görs för de fastigheter där planarbetet har kommit så långt att en förändrad markanvändning bedöms som sannolik. Värderaren gör en bedömning av den återstående planrisken och reducerar sedan det fulla byggrättsvärdet med denna risk.

Bolaget redovisar sitt fastighetsbestånd till verkligt värde vilket för fastigheter har samma innebörd som marknadsvärde. Alla värdeförändringar är orealiserade och redovisas i resultaträkningen. Samtliga orealiserade värdeförändringar är hänförliga till fastigheter som ägs vid utgången av 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 30 juni 2026 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 direktavkastning %	Förändring av driftnetto %					
		-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
	-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 30 juni 2026 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 långsiktig vakans (tkr)

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

Coeli Fastighet I AB

559086-4392

FINANSIERING

Bolagets fastighetsförvärv har finansierats genom belåning från Swedbank, Serafim Finans och Danske Bank.

Belåningsgraden uppgår till cirka 29 (31) procent av marknadsvärdet med en genomsnittlig ränta på 4,2 (5,1) procent.

Förfalloår	TSEK	Andel, %
2027	89 843	61%
2026	57 146	39%
Totalt	146 989	100%

Vid periodens slut utgör den långfristiga delen av skulder till kreditinstitut 0 TSEK. Lån om 147 021 TSEK förfaller under de närmsta 12 månaderna. I balansräkningen för koncernen nettoredovisas lånekostnaderna. Bolagets bedömning är att de lån som förfaller de närmsta 12 månaderna kommer att kunna förlängas. 91 MSEK har förlängts under perioden.

Vid periodens utgång uppgick koncernens nettoskuld till -142 817 (-141 479) TSEK.

JOINT VENTURES

Coeli äger 50% av Långgatan Fastighets AB, resterande andel ägs av SH Fastighetsutveckling AB. Långgatan Fastighets AB bidrog med -15 (64) TSEK till Coelis resultat under perioden och Coelis ägarandel i Långgatan Fastighets AB uppgick till 0 (0) TSEK, en kortfristig fordran på bolaget om 2 023 (2 023) TSEK samt en långfristig fordran på bolaget om 5 753 (5 753) TSEK.

LÅNGGATAN FASTIGHETS AB

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

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Aktiekapitalet i bolaget uppgick per 30 juni 2026 till 1 522 940 (1 522 940) SEK, fördelat enligt följande:

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

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

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

Coeli Fastighet I AB

559086-4392

Bolagets huvudägare Coeli Investment Management AB innehar samtliga 500 000 Preferensaktier P1 per den 30 juni 2026, vilket motsvarar 83,02 procent av rösterna och 32,83 procent av det totala antalet utestående aktier.

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

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

Aktierna handlas under kortnamnet CF1 PREF P2 och har ISINKod SE0009695851.

Vid utgången av perioden var aktiekursen för Coeli Fastighet I AB 212 SEK per aktie. Aktien som handlas på NGM Nordic Growth Market är Preferensaktie P2.

Utgående nettoandelsvärde Preferensaktie P1 26-06-30	-
Utgående nettoandelsvärde Preferensaktie P2 26-06-30	335,77

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

	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Nettoomsättning	17 404	17 681	34 012
Förvaltningsresultat	1 958	-98	2 863
Eget kapital	343 474	351 174	343 717
Balansomslutning	546 599	569 391	557 491
Soliditet	62,8%	61,7%	61,7%

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.

Belåningsgrad

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

Genomsnittlig ränta

Fastighetslånens genomsnittliga ränta per bokslutsdagen.

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen.

Preferensaktier P1

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

Preferensaktier P2

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

Resultat per aktie

Bolagets resultat dividerat med antalet utestående Preferensaktier P2.

Nettoandelsvärde (NAV)

Nettoandelsvärdet är eget kapital med avdrag för det belopp som är hänförligt till 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.

Coeli Fastighet I AB
559086-4392

KONCERNENS

RESULTATRÄKNING

Belopp i TSEK

	2026-01-01 2026-06-30	2025-01-01 2025-06-30	2025-01-01 2025-12-31
Nettoomsättning	17 404	17 681	34 012
Övriga rörelseintäkter	192	24	296
Fastighetskostnader	-7 624	-7 794	-13 348
Driftnetto	9 972	9 911	20 960
Central administration	-4 062	-4 687	-8 650
Rörelseresultat	5 910	5 224	12 310
Finansiella intäkter	29	126	216
Finansiella kostnader	-3 966	-5 512	-9 743
Resultat från andelar i JV	-15	64	80
Förvaltningsresultat	1 958	-98	2 863
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-467	-918	-11 464
Värdeförändring finansiella instrument	-	29	123
Resultat före skatt	1 491	-987	-8 478
Skatt	56	183	217
PERIODENS RESULTAT	1 547	-804	-8 261

Periodens resultat motsvarar periodens totalresultat

Coeli Fastighet I AB
559086-4392

KONCERNENS BALANSRAKNING

Belopp i TSEK

	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	511 500	519 000	511 500
Tillgångar med nyttjanderätt	25 445	19 692	19 692
Summa materiella anläggningstillgångar	536 945	538 692	531 192
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Joint Venture	-	-	-
Andra långfristiga fordringar på Joint Venture	-	5 753	5 753
Summa finansiella anläggningstillgångar	0	5 753	5 753
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	480	293	-
Övriga fordringar	2 023	2 195	2 023
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 980	2 837	2 399
Likvida medel	4 171	19 621	16 124
Summa omsättningstillgångar	9 654	24 946	20 546
SUMMA TILLGÅNGAR	546 599	569 391	557 491
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	1 523	1 523	1 523
Övrigt tillskjutet kapital	270 615	270 615	270 615
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	71 336	79 036	71 579
Summa eget kapital	343 474	351 174	343 717
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	25 655	26 446	25 711
Derivatinstrument	-	94	-
Leasingskulder	19 692	19 692	19 692
Summa långfristiga skulder	45 347	46 232	45 403
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	146 989	161 100	158 272
Leverantörsskulder	1 842	1 067	910
Skatteskulder	1 541	1 262	1 788
Övriga skulder	2 769	2 739	2 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 637	5 817	5 039
Summa kortfristiga skulder	157 778	171 985	168 371
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	546 599	569 391	557 491

Coeli Fastighet I AB
559086-4392

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i TSEK

	Aktiekapital P1	Aktiekapital P2	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2025-01-01	500	1 023	270 615	92 715	-11 055	353 798
Utdelning P1				-1 820		-1 820
Omföring av föregående års resultat				-11 055	11 055	-
Årets resultat					-8 261	-8 261
Utgående eget kapital 2025-12-31	500	1 023	270 615	79 840	-8 261	343 717
Ingående eget kapital 2026-01-01	500	1 023	270 615	79 840	-8 261	343 717
Utdelning				-1 790		-1 790
Omföring av föregående års resultat				-8 261	8 261	-
Periodens resultat					1 547	1 547
Utgående eget kapital 2026-06-30	500	1 023	270 615	69 789	1 547	343 474

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet och ej registrerat aktiekapital.

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

Coeli Fastighet I AB
559086-4392

KONCERNENS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i TSEK

	2026-01-01 2026-06-30	2025-01-01 2025-06-30	2025-01-01 2025-12-31
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt	1 491	-987	-8 478
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm			
Värdeförändringar fastigheter	467	918	11 464
Värdeförändring derivat	-	-29	-123
Resultatandel i intressebolag	15	-64	-80
Skillnad mellan redovisad och betald ränta	150	189	272
Betald skatt	-1 518	-538	-714
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	605	-511	2 341
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar	210	934	1 837
Förändring av rörelseskulder	788	-1 087	-2 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 603	-664	1 778
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	-467	-918	-3 965
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-467	-918	-3 965
Finansieringsverksamheten			
Utdelning P1-aktier	-1 790	-1 820	-1 820
Upptagna externa lån	90 471	47 000	82 015
Amortering av räntebärande skulder	-101 770	-50 073	-87 980
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-13 089	-4 893	-7 785
Periodens kassaflöde	-11 953	-6 475	-9 972
Likvida medel vid periodens början	16 124	26 096	26 096
Likvida medel vid periodens slut	4 171	19 621	16 124

Coeli Fastighet I AB
559086-4392

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i TSEK

	2026-01-01 2026-06-30	2025-01-01 2025-06-30	2025-01-01 2025-12-31
Nettoomsättning	-	-	-
Bruttoresultat	-	-	-
Övriga intäkter	2 175	2 189	4 459
Central administration	-3 256	-2 943	-5 988
Rörelseresultat	-1 081	-754	-1 529
Värdeförändring derivat	-	29	123
Ränteintäkter	2 577	2 633	5 218
Räntekostnader	-1 566	-1 582	-3 148
Övriga finansiella kostnader	-87	-142	-304
Resultat från finansiella poster	924	938	1 889
Bokslutsdispositioner	-	-	1 531
Resultat före skatt	-157	184	1 891
Skatt på periodens resultat	-	-6	-25
PERIODENS RESULTAT	-157	178	1 866

Periodens resultat motsvarar periodens totalresultat

Coeli Fastighet I AB
559086-4392

MODERBOLAGETS

BALANSRÄKNING

Belopp i TSEK

2026-06-30

2025-06-30

2025-12-31

TILLGÅNGAR

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	164 599	161 132	164 226
Fordringar hos koncernföretag	256 866	263 974	257 157
Uppskjutna skattefordringar	470	490	470

Summa finansiella anläggningstillgångar	421 935	425 596	421 853
--	----------------	----------------	----------------

Summa anläggningstillgångar	421 935	425 596	421 853
------------------------------------	----------------	----------------	----------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag	4 071	4 393	5 003
Övriga fordringar	2 243	2 260	2 174
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	753	374	471

Summa kortfristiga fordringar	7 067	7 027	7 648
--------------------------------------	--------------	--------------	--------------

Kassa och bank	210	263	333
-----------------------	------------	------------	------------

Summa omsättningstillgångar	7 277	7 290	7 981
------------------------------------	--------------	--------------	--------------

SUMMA TILLGÅNGAR	429 212	432 886	429 834
-------------------------	----------------	----------------	----------------

Coeli Fastighet I AB
559086-4392

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

2026-06-30

2025-06-30

2025-12-31

Belopp i TSEK

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

1 523

1 523

1 523

Summa bundet eget kapital

1 523

1 523

1 523

Fritt eget kapital

Överkursfond

270 615

270 615

270 615

Balanserat resultat

-4 200

-4 277

-4 277

Periodens resultat

-157

178

1 866

Summa fritt eget kapital

266 258

266 516

268 204

Summa eget kapital

267 781

268 039

269 727

Långfristiga skulder

Derivatinstrument

-

94

-

Skulder till koncernföretag

156 152

159 102

156 393

Summa långfristiga skulder

156 152

159 196

156 393

Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

4 372

5 134

3 148

Övriga skulder

582

-

-

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

325

517

566

Summa kortfristiga skulder

5 279

5 651

3 714

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

429 212

432 886

429 834

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänt om bolaget

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.

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.

Koncernen TSEK

	2026-06-30	2025-06-30
Coeli Asset Management AB	1 427	1 444
Coeli Investment Management AB	768	1 227
Coeli Group AB	583	550
	2 778	3 221

Moderbolaget TSEK

	2026-06-30	2025-06-30
Coeli Asset Management AB	1 427	1 444
Coeli Investment Management AB	-	-
Coeli Group AB	583	550
	2 010	1 994

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Stefan Renno
Ordförande

Jakob Pettersson
VD

Jonny Göthberg
Styrelseledamot

Henry Fors
Styrelseledamot