



Coeli

**FASTIGHET
I AB (PUBL)**

Organisationsnummer 559086-4392

DELÅRSRAPPORT JAN 2021 - JUN 2021

VD HAR ORDET

Intäkterna för perioden uppgick till 17,4 M och resultatet efter skatt till 86,9 M. En stor del av resultatet är hänförligt till realiserade värdeförändringar av fastigheterna Gamlestaden 740:127 och Vagnhallen 15 & 16. Driftnettet för perioden uppgick till 11 M. Tyvärr så har ett mycket högt elpris samt en kall vinter gjort att vi hade högre kostnader för el och uppvärmning i fastigheterna vilket slår mot driftnettet.

FÖRVALTNINGEN

Sedan årsskiftet har bolaget fortsatt arbetet att ta fram nya detaljplaner. Vi upplever att vi har en god och positiv dialog med alla kommuner där bolaget äger sina fastigheter även om vi i vissa fall önskar att kommunen kunde jobba lite fortare. På gott och ont kan den kommunala processen att utveckla en ny detaljplan ta tid. I de fall där detaljplanen tar längre tid är det extra viktigt att vi parallellt arbetar med förvaltningen och ökar kassaflödet under tiden.

I Södertälje där bolaget äger fastigheten Luktviolen 2 togs ett beslut i stadsbyggnadsnämnden i juni att acceptera vårt förslag på lägre parkeringstal. Detta möjliggör att vi nu kan komma vidare i planarbetet och förhoppningsvis så går detaljplanen ut på samråd i slutet av året.

MARKNADEN

Fastighetsmarknaden har under det första halvåret fortsatt haft en positiv utveckling. Det låga ränteläget och bristen på alternativa investeringar till samma goda riskjusterade avkastning gynnar fastigheter som tillgångsslag. Inflödet av kapital från institutionella investerare är fortsatt stort vilket pressar upp fastighetspriserna. Särskilt stort är flödet av kapital till nybyggda hyresrätter där vi under våren har sett ett antal intressanta transaktioner på vad man får säga är relativt höga nivåer sett till vad det var för några år sedan. Även samhällsfastigheter och logistik är fortsatt två heta segment på marknaden.

Bolagets fastigheter som ligger i centrala kommunikationsnära lägen gynnas såklart också av denna positiva utveckling på marknaden. I takt med att fastighetspriserna stiger stiger också priserna för byggrätter. Bolagets strategi att köpa fastigheter med bra kassaflöden i lägen som lämpar sig för bostadsutveckling visar sig vara fortsatt stark.

COVID-19

Bolaget har sedan årsskiftet inte fått in några ansökningar om rabatterad hyra. Vi tillsammans med Real Value Management för en tät dialog med de hyresgäster som vi vet har fått det tufft under pandemin till exempel gym och restauranger. Nu när världen ser ut att återgå till ett mer normalt läge kan vi konstatera att vi och våra hyresgäster har varit relativt förskonade från den kris som pandemin har inneburit för många. Vi kommer fortsatt att ha en tät dialog med hyresgästerna för att vi som bolag ska kunna hantera eventuella situationer som uppstår på grund av pandemin.

Stockholm den 31 augusti 2021

Jakob Pettersson
Verkställande direktör

DELÅRSRAPPORT

FÖRSTA HALVÅRET 2021

- Hyresintäkterna var i nivå med föregående år och uppgick till 17 078 (17 098) TSEK.
- Rörelseresultatet ökade till 117 390 (7 048) TSEK.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med 110 981 (-1 525) TSEK.
- Resultat efter skatt ökade till 86 893 (-664) TSEK.
- Resultat per preferensaktier P2 uppgick till 69,84 (-0,65) kr.
- Nettoandelsvärde, NAV, per preferensaktier P2 ökade till 353,07 (284,39) SEK.
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 610 (499) MSEK. Därtill tillkommer även, genom ägd kapitalandel, ett fastighetsinnehav med marknadsvärde om 12,55 (12,55) MSEK.
- Nettoskulden uppgick till -204 018 (-202 069) TSEK.

Jämförelsetalen inom parentes för resultaträkningsrelaterade poster avser perioden jan-jun 2020. För balansräkningsrelaterade poster avses den 31 dec 2020. Avrundningsdifferenser kan göra att tabeller inte summerar.

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

DELÅRSRAPPORT

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 Private Equity Management II AB rätt till en årlig aktieutdelning om 0,35 procent på det totala fastighetsvärdet samt en del av överavkastningen (se avsnitt Ägarförhållanden).

FINANSIELL INFORMATION

INTÅKTER OCH RÖRELSERESULTAT

Hysesintäkterna var i nivå med föregående år och uppgick till 17 078 (17 098). Intäkterna har främst påverkats positivt av fastighetsförvärv. Rörelseresultatet uppgick till 117 390 (7 048) TSEK. I rörelseresultatet är 110 981 (-1 525) TSEK hänförligt till värdeförändringar på koncernens fastighetsbestånd.

RESULTAT EFTER SKATT

Resultat efter skatt uppgick till 86 893 (-664) TSEK. Resultat per Preferensaktie P2 uppgick till 69,84 (-0,65) SEK. Nettoandelsvärde, NAV, per Preferensaktie P2 uppgick till 353,07 (284,39) SEK. Ökningen är hänförlig till löpande intjäning i fastighetsbolagen samt marknadsvärdesförändring på befintligt fastighetsbestånd.

MODERBOLAGET

Resultat efter skatt uppgick till -730 (-561) TSEK, varav 0 (0) TSEK avser nedskrivningar av aktier i dotterbolag.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

- Den 5 maj fick bolaget positivt planbesked för fastigheten Vagnhallen 16 i Vällingby. Stadsbyggnadskontoret bedömning är att det är lämpligt att pröva ny bebyggelse inom fastigheten.
- Den 24 juni kommunicerade bolaget att fastigheterna Vagnhallen 15 och 16 i Vällingby samt fastigheten Gamlestaden 740:127 i Göteborg kommer att uppvärderas i samband med nästa delårsrapport.

COVID-19

Den kris som råder till följd av Covid 19 påverkar oss alla på ett eller annat sätt. Strategin i Coeli Fastighet I AB som en potentiell framtida byggrättsportfölj grundas i ett långsiktigt behov av bostäder. Bostadsmarknaden har det senaste halvåret varit fortsatt stark och pandemin har snarare lett till att efterfrågan på högkvalitativa bostäder har ökat på grund av mycket hemmaarbete vilket är något som snarare gynnar bolagets strategi.

Sedan årsskiftet har bolaget inte gett några rabatter eller uppskov på av hyran på grund av pandemin.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i Bolagets årsredovisning för 2020. Sedan dess har det därutöver inte tillkommit några andra väsentliga risker.

FRAMTIDSUTSIKTER

Vi tror att fastighetsmarknaden det kommande halvåret fortsatt kommer att ha en positiv utveckling. Det mesta talar för att räntorna fortsatt kommer att vara låga och att världen fortsätter att återhämta sig från pandemin vilket gynnar fastighetsmarknaden. Den starka trenden av större fastighetsaffärer och konsolidering på marknaden tror vi kommer att hålla i sig. De större fastighetsbolagen blir allt större och riktar nu in sig på att köpa andra mindre och medelstora fastighetsbolag snarare än att köpa enskilda fastigheter. Detta tror vi kan skapa intressanta möjligheter när portföljen är färdigutvecklad och ska avvecklas.

Vad gäller utvecklingen i portföljen hoppas vi komma längre i detaljplaneprocessen för flera av bolagets fastigheter. I maj fick vi positivt planbesked för bolagets fastigheter Vagnhallen 15 & 16 och nästa steg är att på allvar gå in i ett planskede och komma vidare i processen med att utveckla fastigheterna. I Åkersberga där bolaget äger fastigheten Runö 7:132 kommer arbetet med detaljplanen att starta under kommande halvår. I Södertälje återupptas nu arbete med att ta fram en ny detaljplan efter att vår parkeringsstrategi blivit godkänd av kommunstyrelsen i början av sommaren.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 30 juni 2021 omfattade fastighetsbeståndet 8 (8) fastigheter

DELÅRSRAPPORT

till ett marknadsvärde om 610 (499) MSEK. Därtill tillkommer även, genom ägd kapitalandel, ett fastighetsinnehav med marknadsvärde om 12,55 (12,55) MSEK. Ökningen 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 spårbunden infrastruktur eller annan typ av kommunikation/infrastruktur. Den största delen av värdetillväxten som bolaget strävar efter kommer av att ändra fastighetens detaljplan från exempelvis industri/kontor till bostäder. Bolaget kommer därför under innehavsperioden förädla fastigheterna genom att fokusera på ökad lönsamhet samt undersöka möjligheterna att till skapa byggrätter för bostadsändamål.

Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Värde	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2020	498,5	8
Förvärv och investeringar	0,8	
Försäljning	-	
Orealiserad värdeförändring	111,0	
Fastighetsbestånd 30 juni 2021	610,4	8

Fastigheterna värderas vid helårsbokslut av externt värderingsinstitut och följs upp med en intern värdering halvårsvis. Fastigheterna värderades per 30 juni 2021.

Historiskt har endast interna värderingar med hjälp av Datscha genomförts vid halvårsbokslut 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. Vi kommer därför framgent även ha ett möte med extern värderare inför varje värderingstillfälle 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 30 juni 2021 beslutades gemensamt med värderaren att det var sannolikt att aktuella värderingar avseende Gamlestaden 740:127, Vagnhallen 15 samt Vagnhallen 16 inte längre var rättvisande. Detta främst givet positiva planbesked, ändrade detaljplaner samt hyreskontrakt under omförhandling.

På balansdagen värderades beståndet av fastigheterna till 610,4 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.

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.

FINANSIERING

Bolagets fastighetsförvärv har finansierats genom belåning från Swedbank och Collector. Belåningsgraden uppgår till cirka 37 (45) procent av marknadsvärdet med en genomsnittlig ränta på 4,8 (4,8) procent.

Kapitalbindning

Förfalloår	Tkr	Andel, %
2021	215 429	95
2023	10 339	5

Vid periodens slut utgör den kortfristiga delen av skulder till kreditinstitut 215 429 TSEK. Under augusti 2021 refinansierades ett lån hos Swedbank uppgående till 19 192 TSEK. Bolagets bedömning är att de lån som förfaller de närmsta 12 månaderna kommer att kunna förlängas under året.

Vid periodens utgång uppgick koncernens nettoskuld till -204 018 (-202 069) TSEK.

JOINT VENTURES

Coeli äger 50% av Långgatan Fastighets AB, resterande andel ägs av SH Fastighetsutveckling AB. Långgatan Fastighets AB bidrog med -353 (298) TSEK till Coelis resultat under perioden och Coelis ägarandel i Långgatan Fastighets AB uppgick till 971 (1 324) TSEK samt en långfristig fordran på bolaget om 5 753 (9 253) TSEK. Långgatan Fastighets AB har under perioden återbetalat lån till Coeli om 3 500 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 till skapa byggrätter för bostadsändamål.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Aktiekapitalet i bolaget uppgick per 30 juni 2021 till 1 522 940 (1 522 940) kr, 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. Det totala fastighetsvärdet motsvarar det totala marknadsvärdet på koncernens underliggande fastigheter. Värderingstidpunkten för utdelningen är per 31 december det räkenskapsår som utdelningen avser. Utdelningen ugår således på koncernens totala fastighetsvärde per den sista dagen för det räkenskapsår utdelningen avser.

DELÅRSRAPPORT

Preferensaktier 2 (P2): Med undantag för utdelning till preferensaktier P1 skall innehavare av preferensaktier P2 genom utdelning eller när bolaget likvideras, med företrädare 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.

Bolagets huvudägare Coeli Private Equity Management II AB innehar samtliga 500 000 Preferensaktier P1 per den 30 juni 2021, vilket motsvarar 83,02 procent av rösterna och 32,83 procent av det totala antalet utestående aktier.

Coeli Private Equity Management II 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 CF1 PEF P2 och har ISIN-kod SE0009695851.

Vid utgången av perioden var aktiekursen för Coeli Fastighet I AB 280 SEK per aktie.

Utgående nettoandelsvärde P1 21-06-30	30,90
Utgående nettoandelsvärde P2 21-06-30	353,07

DELÅRSRAPPORT

INGÅENDE REDOVISAT AKTIEKAPITAL 2021-01-01 1 522 940

UTGÅENDE REDOVISAT AKTIEKAPITAL 2021-06-30 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)

	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
FASTIGHETSRELATERADE	KONCERNEN	KONCERNEN	KONCERNEN
Driftnetto ¹	11 075	12 424	25 010
Uthyrningsbar area kvm	41 357	42 107	41 357
Snitthyra, kr/kvm	754	886	930
Antal fastigheter	8	9	8
Direktavkastning	2,0 %	2,5 %	4,8 %
Direktavkastning (annualiserad)	3,6 %	5,0 %	4,8 %
Marknadsvärde fastighetsbestånd	610 400	494 400	498 500
Belåningsgrad	37 %	48 %	45 %
Genomsnittlig ränta	4,8 %	4,2 %	4,8 %
Finansiella			
Omsättning	17 713	17 982	35 935
Balansomslutning	662 343	538 017	555 800
Soliditet	56,9 %	49,1 %	52,5 %
Nettokassa/Nettoskuld	-204 018	-232 852	-202 069
Aktierelaterade			
Preferensaktier P1, antal	500 000	500 000	500 000
Preferensaktier P2 vid periodens utgång	1 022 940	1 022 940	1 022 940
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	280	254	256
NAV, P1	30,90	-	-
NAV, P2	353,07	257,65	284,39
Resultat per preferensaktier P1	30,90	-	-
Resultat per preferensaktier P2	69,84	-0,65	26,09

¹ Driftnettot har justerats för fastigheten Styrmannen 31 som såldes under 2020.

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, justerat för innehavsperiod, 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.

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	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
Hysesintäkter	17 713	17 982	35 051
Drift- och underhållskostnader	-6 059	-5 024	-9 050
Fastighetsskatt	-579	-534	-991
<i>Driftnetto, TSEK</i>	<u>11 075</u>	<u>12 424</u>	<u>25 010</u>

Direktavkastning annualiserad

Koncernens driftnetto på årsbasis	22 277	24 074	23 928
Marknadsvärde på fastigheterna i koncernen	<u>610 400</u>	<u>494 400</u>	<u>498 500</u>
<i>Direktavkastning annualiserad, %</i>	<u>3,6</u>	<u>5,0</u>	<u>4,8</u>

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 P2¹.

Nettoandelsvärde (NAV)

Nettoandelsvärdet är det egna kapitalet med avdrag för Preferensaktier P1 dividerat med antalet Preferensaktier P2².

Nettokassa/nettoskuld

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

1) Preferensaktier P1 avser de aktier som Bolagets huvudägare Coeli Private Equity Management II 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)

	2021-01-01 2021-06-30	2020-01-01 2020-06-30	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	17 684	17 098	34 616
Övriga intäkter	29	884	1 319
Summa rörelsens intäkter	17 713	17 982	35 935
Rörelsens kostnader			
Förvaltningsavgifter	-1 398	-1 042	-2 699
Övriga externa kostnader	-9 722	-8 275	-15 281
Personalkostnader	-184	-92	-306
Värdeförändring fastighet	110 981	-1 525	28 954
Summa rörelsens kostnader	99 677	-10 934	10 668
RÖRELSERESULTAT	117 390	7 048	46 603
Finansnetto			
Resultatandel JV	-353	298	-129
Ränteintäkter	8	3	26
Räntekostnader	-5 709	-5 906	-11 688
Övriga finansiella kostnader	-1 022	-1 340	-2 351
Summa finansnetto	-7 076	-6 945	-14 142
RESULTAT FÖRE SKATT	110 314	103	32 461
Skatt			
Skatt på periodens resultat	-	-	-1 559
Uppskjuten skatt	-23 421	-767	-4 210
Summa skatt	-23 421	-767	-5 769
PERIODENS RESULTAT	86 893	-664	26 692
ÖVRIGT TOTALRESULTAT	-	-	-
SUMMA TOTALRESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE	86 893	-664	26 692
RESULTAT PER PREFERENSAKTIE P1 FÖRE OCH EFTER UTSPÄDNING, KR	30,90	-	-
RESULTAT PER PREFERENSAKTIE P2 FÖRE OCH EFTER UTSPÄDNING, KR	69,84	-0,65	26,09
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT			
Periodens resultat	86 893	-664	26 692
Övrigt totalresultat	-	-	-
Poster som inte ska återföras till resultaträkningen	-	-	-
Poster som senare kan återföras till resultaträkningen	-	-	-
Periodens totalresultat	86 893	-664	26 692
Resultat per Preferensaktie P1 före och efter utspädning	30,90	-	-
Resultat per Preferensaktie P2 före och efter utspädning	69,84	-0,65	26,09

BALANSRÄKNING, KONCERNEN (TSEK)

	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	610 400	494 400	498 500
Nyttjanderättstillgång tomträtt	19 692	19 692	19 692
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<u>630 092</u>	<u>514 092</u>	<u>518 192</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i JV	971	11 004	1 324
Andra långfristiga fordringar JV	5 753	-	9 253
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>	<u>6 724</u>	<u>11 004</u>	<u>10 577</u>
Summa anläggningstillgångar	636 816	525 096	528 769
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	423	1 068	812
Övriga fordringar	2 167	4 305	988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 187	1 675	550
Kassa och bank	21 750	5 873	24 216
Summa omsättningstillgångar	<u>25 527</u>	<u>12 921</u>	<u>26 566</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	662 343	538 017	555 335
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	1 523	1 523	1 523
Övrigt tillskjutet kapital	270 615	270 615	270 615
Balanserat resultat	17 587	-7 414	-7 414
Periodens resultat	86 893	-664	26 692
Summa eget kapital	<u>376 618</u>	<u>264 060</u>	<u>291 416</u>
Skulder			
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjutna skatteskulder	29 840	3 009	6 418
<i>Summa avsättningar</i>	<u>29 840</u>	<u>3 009</u>	<u>6 418</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10 339	194 649	11 098
Leasingskuld	19 692	19 692	19 692
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>30 031</u>	<u>214 341</u>	<u>30 790</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut ¹	215 429	44 076	215 187
Leverantörskulder	3 167	3 533	658
Skulder till koncernföretag	-	201	-
Skuld JV	-	1 600	1 000
Övriga skulder	487	1 123	996
Upplupna skulder och förutbetalda intäkter	6 771	6 074	8 870
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>225 854</u>	<u>56 607</u>	<u>226 711</u>
Summa skulder	285 725	273 957	263 919
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	662 343	538 017	555 335

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 2020-01-01	500	1 023	270 615	-9 627	3 833	266 344
Totalresultat 1 jan 2020 - 31 dec 2020					26 692	26 692
Summa totalresultat					26 692	26 692
Transaktioner med aktieägare						
Utdelning P1				-1 620		-1 620
Omföring av föregående års resultat				3 833	-3 833	-
Utgående eget kapital 2020-12-31	500	1 023	270 615	-7 414	26 692	291 416
Ingående eget kapital 2021-01-01	500	1 023	270 615	-7 414	26 692	291 416
Totalresultat 1 jan 2020 - 30 juni 2021					86 893	86 893
Summa totalresultat					86 893	86 893
Transaktioner med aktieägare						
Utdelning P1				-1 691		-1 691
Omföring av föregående års resultat				26 692	-26 692	-
Utgående eget kapital 2021-06-30	500	1 023	270 615	17 587	86 893	376 618

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERNEN (TSEK)

	2021-01-01 2021-06-30	2020-01-01 2020-06-30	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	110 314	103	32 461
<i>Justeringsposter</i>			
Värdeförändringar fastigheter	-1111 119	1 525	-16 478
Rearesultat fastighetsförsäljning	69	-	-12 533
Resultandel JV	353	-298	129
Avskrivningar finansiella kostnader	572	-	-
Betald skatt	-1 160	-760	-2 319
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-971	570	1 724
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning (-) av kortfristiga fordringar	-267	-845	3 853
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-1 099	1 202	195
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 337	927	5 308
Investeringsverksamheten			
Investering i fastighet	-849	-32 925	-34 023
Försäljning av fastighet	-	-	27 500
Förändring fordringar JV	3 500	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 651	-32 925	-6 523
Finansieringsverksamheten			
Utdelning Preferensaktier P1	-1 691	-1 620	-1 620
Upptagna fastighetslån inklusive lånekostnader	-	11 489	10 522
Amorterade fastighetslån	-1 089	-967	-12 440
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 780	8 902	-3 538
Årets kassaflöde	-2 466	-23 096	-4 753
Likvida medel vid årets början	24 216	28 969	28 969
Likvida medel vid årets slut	21 750	5 873	24 216

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (TSEK)

	2021-01-01 2021-06-30	2020-01-01 2020-06-30	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Övriga intäkter	2 713	338	712
Summa rörelsens intäkter	2 713	338	712
Rörelsens kostnader			
Förvaltningsavgifter	-276	-1 042	-2 699
Övriga externa kostnader	-4 028	-834	-2 062
Personalkostnader	-184	-92	-306
Summa rörelsens kostnader	-4 488	-1 968	-5 067
RÖRELSERESULTAT	-1 775	-1 630	-4 355
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	2 612	2 005	3 966
Räntekostnader	-1 465	-778	-1 561
Nedskrivning aktier	-	-	-2 000
Övriga finansiella kostnader	-102	-158	-7
Summa resultat från finansiella poster	1 045	1 069	398
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag	-	-	4 350
Summa bokslutsdispositioner	-	-	4 350
Resultat före skatt	-730	-561	393
Skatt på årets resultat	-	-	-
PERIODENS RESULTAT	-730	-561	393

PERIODENS RESULTAT ÄR LIKA MED PERIODENS TOTALRESULTAT

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (TSEK)

	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar i koncernföretag	142 664	135 914	138 914
Fordran koncernföretag	261 236	199 147	268 167
Uppskjutna skattefordringar	470	470	470
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>	<u>404 370</u>	<u>335 531</u>	<u>407 551</u>
Summa anläggningstillgångar	404 370	335 531	407 551
Omsättningstillgångar			
Fordran koncernföretag	2 651	13 704	-
Övriga fordringar	925	2	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 698	12	15
Kassa och bank	495	222	364
Summa omsättningstillgångar	<u>6 769</u>	<u>13 940</u>	<u>388</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	411 139	349 471	407 939
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	1 523	1 523	1 523
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>1 523</u>	<u>1 523</u>	<u>1 523</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	270 615	270 615	270 615
Balanserat resultat	-17 271	-15 974	-15 974
Periodens resultat	-730	-561	393
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>252 614</u>	<u>254 080</u>	<u>255 034</u>
Summa eget kapital	254 137	255 603	256 557
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	146 619	78 791	150 104
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>146 619</u>	<u>78 191</u>	<u>150 104</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder i koncernföretag	9 207	13 174	-
Leverantörsskulder	156	742	14
Upplupna skulder och förutbetalda intäkter	1 020	1 161	1 264
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>10 383</u>	<u>15 077</u>	<u>1 278</u>
Summa skulder	157 002	93 868	151 382
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	411 139	349 471	407 939

NOTER (TSEK)

REDOVISNINGSPRINCIPER

Coeli Fastighet I AB (publ), org. nr 559086-4392, är ett svenskregistrerat 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 P2.

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

Denna delårsrapport omfattar sidorna 2-17.

NÄRSTÄENDETRANSAKTIONER

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 60 TSEK från bolag som ägs av styrelseledamöter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

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 2021-08-31

Patric Sandberg Helenius
Ordförande

Mikael Larsson
Styrelseledamot

Jan Nordström
Styrelseledamot

Jakob Pettersson
VD



Revisorns granskningsrapport

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Coeli Fastighet I AB (publ), per 30 juni 2021 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

Slutsats

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

Uppsala den 31 augusti 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Leonard Daun
Auktoriserad revisor

Coeli

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