



Coeli

FASTIGHET
I AB (PUBL)

Organisationsnummer 559086-4392

DELÅRSRAPPORT JAN 2023 - JUN 2023

VD HAR ORDET

Intäkterna för perioden uppgick till 19,0 MSEK och driftnettot till 10,8 MSEK. Hyresintäkterna har jämfört med samma period föregående år minskat med 1,3% vilket primärt beror på ökad vakans.

Nettoandelsvärdet (NAV) per preferensaktie P2 per 2023-06-30 uppgick till 369 kr/aktie vilket är en minskning med 3,8% från 2022-12-31. Detta speglar hur det ekonomiska klimatet och fastighetsmarknaden har förändrats under året och denna minskning anses skälig sett till 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 det första halvåret 2023 uppgick till 18,8 MSEK vilket är en minskning med 1,3%. Under det första halvåret har inga större uthyrningar eller omförhandlingar genomförts, dock har ett flertal avtal omförhandlats som en del i den löpande förvaltningen. Övriga intäkter för perioden uppgick till 186 TSEK

Inflationen har under det första halvåret 2023 varit fortsatt hög, dock har en avmattning relativt till inflationsnivån vid årsskiftet noterats. Både Riksbanken och Konjunkturinstitutet förväntar en fortsatt dämpning av inflationstakten under det andra halvåret 2023, dock prognostiseras det att inflationen under resterande delen av 2023 kommer överstiga inflationsmålet och att denna nivå kommer nås först under 2024. Beaktat detta förväntas även kommande inflationsjustering kunna medföra en generell ökning i hyresintäkter som en följd den relativt höga inflationen, dock förväntas denna justering inte vara lika kraftig som den senaste.

Utöver arbetet med fastighetsförvaltningen har vi även arbetet aktivt med detaljplaneutvecklingen och under första halvåret har vi gjort framsteg i ett flertal processer. I Södertälje har kommunen beslutat att inte utvidga planområdet som de tidigare planerat, vilket möjliggör för oss att kunna ta oss vidare i detaljplanearbetet snabbare. Planhandlingarna för Sankt Ilian 36:10 har varit på samråd och förväntas gå vidare för granskning i närtid.

MARKNADEN

Den svenska ekonomin har genomgått stora förändringar sedan början av 2022 där det ekonomiska klimatet nu försvagats. Hushållen har drabbats hårt av hög inflation och stigande räntor, vilket har lett till minskad konsumtion. Vidare befinner sig den svenska ekonomin nu i en lågkonjunktur där arbetslösheten förväntas öka och antalet konkurser bland företag har varit relativt hög.

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden har under 2023 varit fortsatt låg relativt till 2022, dock har denna succesivt ökat under det första halvåret där juni månad utgör den mest transaktionsaktiva månaden detta år. Börsnoterade bolag har utgjort den största nettosäljare av fastigheter det senaste året i jämförelse med att denna kategori utgjorde största köpare för ett år sedan. Under de senaste 12 månaderna har istället onoterade bolag och fonder blivit större köpare där det framförallt är internationella aktörer inom fondsegmentet som ökat intresset för den svenska fastighetsmarknaden.

Det finansiella klimatet har varit utmanande för många börsnoterade fastighetsbolag, där en stor del av marknaden har förlitat sig på obligationsmarknaden som en alternativ finansieringskälla till banksektorn. Med kommande stora obligationsförfall, kombinerat med relativt låga aktiekurser där majoriteten av fastighetsbolagen handlas till rabatt, har många bolag varit tvungna att sälja fastigheter för att säkerställa sin finansiella ställning.

Bostadsbyggandet har bromsat in kraftigt under 2022 och 2023 vilket kan förklaras av flera faktorer som samverkar och påverkar varandra, inklusive höga räntor, ökade byggkostnader, fallande bostadspriser, svag köpkraft, finansiell oro och ovilja att binda kapital. Dessa faktorer har skapat en osäker och mindre gynnsam miljö för bostadsbyggande, vilket har resulterat i minskat byggande och en obalans mellan utbud och efterfrågan på bostäder. Enligt Boverkets prognos kommer byggandet under 2023 minska med 55% jämfört med tidigare år, och prognosen för 2024 är ytterligare en sänkning om 20%. Förväntan om ett förbättrat klimat på marknaden prognostiseras av Boverket till tidigast under 2025. Problematiken på bostadsmarknaden har uppmärksamats av Regeringen som bland annat meddelat att de vill se över frågan kring presumptionshyror, och om klimatet på bostadsmarknaden inte förbättras kan Regeringen krävas vidta ytterligare åtgärder för att säkerställa att bostadsbehovet tillgodoses.

Stockholm den 31 augusti 2023

Jakob Pettersson
Verkställande direktör

DELÅRSRAPPORT

FÖRSTA HALVÅRET 2023

- Hyresintäkterna minskade med 1,3% och uppgick till 18 842 (19 094) TSEK.
- Rörelseresultatet minskade till -15 553 (15 143) TSEK.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med -22 477 (9 076) TSEK.
- Resultat efter skatt minskade till -22 620 (6 508) TSEK.
- Resultat per preferensaktier P2 uppgick till -12,95 (5,21) kr.
- Nettoandelsvärde, NAV, per preferensaktier P2 minskade till 369,47 (383,99) SEK.
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 636 (658) MSEK. Därtill tillkommer även, genom ägd kapitalandel, ett fastighetsinnehav med marknadsvärde om 12,8 (12,8) MSEK.
- Nettoskulden uppgick till -218 242 (-208 941) TSEK.

Jämförelsetalen inom parentes för resultaträkningsrelaterade poster avser perioden jan-jun 2022. För balansräkningsrelaterade poster avses den 31 dec 2022. Avrundningsdifferenser kan göra att tabeller inte summerar.

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

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 (Esmå) 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 Ågarförhållanden).

FINANSIELL INFORMATION

INTÅKTER OCH RÖRELSERESULTAT

Hysesintäkterna minskade med 1,3% till 18 842 (19 094). Rörelseresultatet minskade till -15 553 (15 143) TSEK. I rörelseresultatet är -22 477 (9 076) TSEK hänförligt till värdeförändringar på koncernens fastighetsbestånd.

RESULTAT EFTER SKATT

Resultat efter skatt uppgick till -22 620 (6 508) TSEK. Resultat per Preferensaktie P2 uppgick till -12,95 (5,21) SEK. Nettoandelsvärde, NAV, per Preferensaktie P2 uppgick till 369,47 (383,99) SEK. Minskningen är främst hänförlig till löpande intjäning i fastighetsbolagen.

MODERBOLAGET

Resultat efter skatt uppgick till -413 (-1 263) TSEK, varav 0 (0) TSEK avser nedskrivningar av aktier i dotterbolag.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

- Lånefall om 72,6 MSEK har under perioden omförhandlas och förlängts.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORE

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i Bolagets årsredovisning för 2022. Sedan dess har det därutöver inte tillkommit några andra väsentliga risker. Se även avsnittet om framtidsutsikter nedan.

FRAMTIDSUTSIKTER

Riksbanken har fortsatt genomföra räntehöjningar under det första halvåret 2023 för att fortsatt dämpa inflationen. Även om inflationen har dämpats under det första halvåret så har detta skett i en långsammare takt än Riksbanken förväntat, och inflationen är fortfarande för hög. I och med detta förväntas ytterligare räntehöjningar genomföras av Riksbanken under hösten för att återgå till en inflationsnivå som är i linje med inflationsmålet. Prognosen från Riksbanken är minst en höjning till innan årsskiftet. Från september kommer även försäljningen av statsobligationer att öka från 3,5 till 5 miljarder per månad som ytterligare en åtgärd för att nå inflationsmålet.

Det svåra ekonomiska klimatet kan komma att få negativa effekter för svenska företag och det har noterats en kraftig ökning i konkurser. Detta till trots är Konjunkturinstitutets prognos att lågkonjunkturen endast blir kortvarig och att den endast kommer ha begränsade effekter på arbetsmarknaden relativt till tidigare lågkonjunkturer. Vidare är Konjunkturinstitutets prognos att BNP kommer öka igen under 2024. Om effekterna av lågkonjunkturen skulle bli mer långvarig kan detta få negativa konsekvenser för företags ekonomiska utveckling och således även för hyresutvecklingen.

Under en 12-månadersperiod har prisutvecklingen för bostadsrätter i riket som helhet varit negativt, dock har en positiv prisutveckling noterats under de senaste sex månaderna. I Stockholms län har en prisutveckling om ca +7% för bostadsrätter noterats jämfört med prisnivån i december 2022 (Mäklarstatistik). Även om prisnivån haft en något positiv utveckling så är omsättningen av lägenheter relativt låg, där SBAB:s prognos är att omsättningen för lägenheter kommer återgå till en normalnivå först under slutet av 2024. Både prisutvecklingen och omsättningen av bostadsrätter påverkas primärt av bolåneräntorna och hushållens disponibla inkomst (SBAB) varför utvecklingen av dessa faktorer framåt blir avgörande för utvecklingen av bostadsrättsmarknaden.

Det underliggande behovet och efterfrågan på bostäder kvarstår och kan potentiellt även öka som en effekt av den kraftiga inbromsningen av nyproducerade bostäder vilket kan leda till ett ökat aggregerat underskott. Detta, kombinerat med fastigheternas goda lägen, medför att Coeli bedömer att det fortsatt finns en stor potential i värdeutvecklingen för fastigheterna i portföljen.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 30 juni 2023 omfattade fastighetsbeståndet 8 (8) fastigheter till ett marknadsvärde om 636 (658) MSEK. Därtill tillkommer även, genom ägd kapitalandel, ett fastighetsinnehav med marknadsvärde om 12,8 (12,8) MSEK. Minskningen förklaras av negativ marknadsvärdeförändring på befintligt bestånd.

DELÅRSRAPPORT

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 2022	658,0	8
Förvärv och investeringar	0,5	
Försäljning	-	
Orealiserad värdeförändring	-22,5	
Fastighetsbestånd 30 juni 2023	636	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.

På balansdagen värderades beståndet av fastigheterna till 636 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 realiserade och redovisas i resultaträkningen. Samtliga realiserade värdeförändringar är hänförliga till fastigheter som ägs vid utgången av perioden.

FINANSIERING

Bolagets fastighetsförvärv har finansierats genom belåning från Swedbank och Svea Bank. Belåningsgraden uppgår till cirka 37 (33) procent av marknadsvärdet med en genomsnittlig ränta på 6,2 (3,8) procent.

Kapitalbindning

Förfalloår	Tkr	Andel, %
2023	49 111	20
2024	94 250	39
2025	99 250	41

Vid periodens slut utgör den långfristiga delen av skulder till kreditinstitut 145 761 TSEK. Lån om 97 012 TSEK förfaller under de närmsta 12 månaderna. Bolagets bedömning är att de lån som förfaller de närmsta 12 månaderna kommer att kunna förlängas.

Vid periodens utgång uppgick koncernens nettoskuld till -218 242 (-208 941) TSEK.

JOINT VENTURES

Coeli äger 50% av Långgatan Fastighets AB, resterande andel ägs av SH Fastighetsutveckling AB. Långgatan Fastighets AB bidrog med -1 794 (-294) TSEK till Coelis resultat under perioden och Coelis ägarandel i Långgatan Fastighets AB uppgick till 0 (352) TSEK samt en långfristig fordran på bolaget om 1 723 (200) 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 2023 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 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 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 Investment Management AB innehar samtliga 500 000 Preferensaktier P1 per den 30 juni 2023, vilket motsvarar 83,02 procent av rösterna och 32,83 procent av det totala antalet utestående aktier.

DELÅRSRAPPORT

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 CF1 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 23-06-30	14,27
Utgående nettoandelsvärde P2 23-06-30	369,47

DELÅRSRAPPORT

INGÅENDE REDOVISAT AKTIEKAPITAL 2023-01-01 1 522 940

UTGÅENDE REDOVISAT AKTIEKAPITAL 2023-06-30 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 Stefan Renno 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)

	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
FASTIGHETSRELATERADE	KONCERNEN	KONCERNEN	KONCERNEN
Driftnetto ¹	10 800	11 454	23 874
Uthyrningsbar area kvm	41 899	41 357	41 213
Snitthyra, kr/kvm (år)	1 006	786	920
Antal fastigheter	8	8	8
Direktavkastning	1,7%	1,7%	3,6 %
Direktavkastning (annualiserad)	3,4%	3,2%	3,5 %
Marknadsvärde fastighetsbestånd	636 000	687 000	658 000
Belåningsgrad	38%	32%	33 %
Genomsnittlig ränta	6,2%	3,8%	4,6 %
Finansiella			
Omsättning	19 029	19 096	37 982
Balansomslutning	692 001	732 507	698 368
Soliditet	55,7%	59,2%	58,7 %
Nettokassa/Nettoskuld	-218 242	-211 472	-208 941
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	306	360	306
NAV, P1	14,27	53,54	34,41
NAV, P2	369,47	397,44	383,99
Resultat per preferensaktier P1, kr	-18,75	-2,48	-21,62
Resultat per preferensaktier P2, kr	-12,95	5,21	-5,87

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	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Hysesintäkter	18 842	19 096	37 910
Drift- och underhållskostnader	-7 429	-7 082	-12 809
Fastighetsskatt	-613	-560	-1 277
<i>Driftnetto, TSEK</i>	<i>10 800</i>	<i>11 454</i>	<i>23 874</i>

Direktavkastning annualiserad

Koncernens driftnetto på årsbasis	21 616	22 369	23 037
Marknadsvärde på fastigheterna i koncernen	636 000	687 000	658 000
<i>Direktavkastning annualiserad, %</i>	<i>3,4</i>	<i>3,2</i>	<i>3,5</i>

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

2) Se ovan.

RESULTATRÄKNING, KONCERNEN (TSEK)

	2023-01-01 2023-06-30	2022-01-01 2022-06-30	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	18 842	19 094	37 910
Övriga intäkter	186	2	72
Summa rörelsens intäkter	19 029	19 096	37 982
Rörelsens kostnader			
Förvaltningsavgifter	-1 339	-1 850	-4 155
Övriga externa kostnader	-10 669	-10 898	-19 682
Personalkostnader	-97	-281	-190
Värdeförändring fastighet	-22 477	9 076	-20 292
Summa rörelsens kostnader	-34 581	-3 953	-44 319
RÖRELSERESULTAT	-15 553	15 143	-6 337
Finansnetto			
Resultatandel JV	-1 794	-294	-1 352
Ränteintäkter	14	1	28
Räntekostnader	-7 294	-5 063	-9 949
Övriga finansiella kostnader	-543	-529	-895
Summa finansnetto	-9 617	-5 885	-12 168
RESULTAT FÖRE SKATT	-25 170	9 258	-18 505
Skatt			
Skatt på periodens resultat	-	-	-1 120
Uppskjuten skatt	2 550	-2 750	2 808
Summa skatt	2 550	-2 750	1 688
PERIODENS RESULTAT	-22 620	6 508	-16 817
PERIODENS RESULTAT MOTSVARAR PERIODENS TOTALRESULTAT			
Resultat per Preferensaktie P1 före och efter utspädning	-18,75	-2,48	-21,62
Resultat per Preferensaktie P2 före och efter utspädning	-12,95	5,21	-5,87

BALANSRÄKNING, KONCERNEN (TSEK)

	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	636 000	687 000	658 000
Nyttjanderättstillgång tomträtt	19 692	19 692	19 692
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<u>655 692</u>	<u>706 692</u>	<u>677 692</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i JV	-	1 410	352
Andra långfristiga fordringar JV	5 753	5 753	5 753
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>	<u>5 753</u>	<u>7 163</u>	<u>6 105</u>
Summa anläggningstillgångar	661 445	713 855	683 797
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	-	1 311	384
Övriga fordringar	3 706	4 623	2 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 319	1 637	641
Kassa och bank	24 531	11 081	11 003
Summa omsättningstillgångar	30 555	18 652	14 571
SUMMA TILLGÅNGAR	692 001	732 507	698 368
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	1 523	1 523	1 523
Övrigt tillskjutet kapital	270 615	270 615	270 615
Balanserat resultat	135 564	154 681	154 681
Periodens resultat	-22 620	6 508	-16 817
Summa eget kapital	385 081	433 327	410 002
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	145 761	216 238	92 925
Leasingskuld	19 692	19 692	19 692
Uppskjutna skatteskulder	37 592	45 701	40 142
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>203 045</u>	<u>235 930</u>	<u>112 617</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut ¹	97 012	6 315	127 019
Leverantörsskulder	637	2 645	1 020
Övriga skulder	900	2 697	1 414
Upplupna skulder och förutbetalda intäkter	5 325	5 892	6 153
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>103 874</u>	<u>17 549</u>	<u>135 606</u>
Summa skulder	306 919	299 180	288 366
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	692 001	732 507	698 368

¹ För ytterligare information om koncernens finansiering, se sid 5.

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 2022-01-01	500	1 023	270 615	17 587	139 514	429 239
Totalresultat 1 jan 2022 - 31 dec 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	-16 817	410 002
Ingående eget kapital 2023-01-01	500	1 023	270 616	154 680	-16 817	410 002
Totalresultat 1 jan 2023 - 30 juni 2023					-22 620	-22 620
Summa totalresultat					-22 620	-22 620
Transaktioner med aktieägare						
Utdelning P1				-2 300		-2 300
Omföring av föregående års resultat				-16 817	16 817	-
Utgående eget kapital 2023-06-30	500	1 023	270 616	135 563	-22 620	385 081

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERNEN (TSEK)

	2023-01-01 2023-06-30	2022-01-01 2022-06-30	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	-25 170	9 258	-18 505
<i>Justeringsposter</i>			
Värdeförändringar fastigheter	22 477	-9 076	20 292
Rearesultat fastighetsförsäljning	-	-	-
Resultandel JV	1 794	294	1 351
Avskrivningar finansiella kostnader	-	-	-
Betald skatt	2 465	-2 293	-3 586
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 566	-1 817	-448
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning (-) av kortfristiga fordringar	-3 377	-1 891	1 295
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-2 801	1 861	204
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 612	-1 847	1 051
Investeringsverksamheten			
Investering i fastighet	-2 389	-2 923	-3 292
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 389	-2 923	-3 292
Finansieringsverksamheten			
Utdelning Preferensaktier P1	-2 300	-2 420	-2 420
Upptagna fastighetslån inklusive lånekostnader	100 000	11 432	12 000
Amorterade fastighetslån	-77 171	-13 663	-16 838
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	20 529	-4 651	-7 258
Årets kassaflöde	13 528	-9 421	-9 499
Likvida medel vid periodens början	11 003	20 502	20 502
Likvida medel vid periodens slut	24 531	11 081	11 003

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (TSEK)

	2023-01-01 2023-06-30	2022-01-01 2022-06-30	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Övriga intäkter	3 003	3 587	7 795
Summa rörelsens intäkter	3 003	3 587	7 795
Rörelsens kostnader			
Förvaltningsavgifter	-165	-276	-1 036
Övriga externa kostnader	-4 095	-5 077	-8 720
Personalkostnader	-97	-281	-190
Summa rörelsens kostnader	-4 357	-5 634	-9 946
RÖRELSERESULTAT	-1 354	-2 047	-2 151
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	1 038	1 307	1 734
Räntekostnader	-	-523	-
Övriga finansiella kostnader	-97	-	-115
Summa resultat från finansiella poster	941	784	1 619
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag	-	-	2 235
Summa bokslutsdispositioner	-	-	2 235
Resultat före skatt	-413	-1 263	1 703
Skatt på periodens resultat	-	-	-
PERIODENS RESULTAT	-413	-1 263	1 703

PERIODENS RESULTAT ÄR LIKA MED PERIODENS TOTALRESULTAT

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (TSEK)

	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar i koncernföretag	143 014	170 164	142 864
Fordran koncernföretag	279 270	128 172	275 619
Uppskjutna skattefordringar	470	470	470
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-	43	-
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>	<u>422 754</u>	<u>298 849</u>	<u>418 953</u>
Summa anläggningstillgångar	422 754	298 849	418 953
Omsättningstillgångar			
Fordran koncernföretag	18 006	25 562	55 372
Övriga fordringar	360	814	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 389	614	475
Kassa och bank	232	176	3 451
Summa omsättningstillgångar	<u>19 987</u>	<u>27 166</u>	<u>59 307</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	442 741	326 015	478 260
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	-18 152	-17 557	-17 556
Periodens resultat	-413	-1 263	1 704
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>252 050</u>	<u>251 795</u>	<u>254 763</u>
Summa eget kapital	253 573	253 318	256 286
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	174 208	53 898	190 815
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>174 208</u>	<u>53 898</u>	<u>190 815</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder i koncernföretag	14 814	16 150	29 415
Leverantörsskulder	-	126	-
Övriga skulder	-	870	630
Upplupna skulder och förutbetalda intäkter	147	1 653	1 114
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>14 961</u>	<u>18 799</u>	<u>31 159</u>
Summa skulder	189 168	72 697	221 974
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	442 741	326 015	478 260

NOTER (TSEK)

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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 46 TSEK från bolag som ägs av styrelseledamöter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser efter periodens 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 2023-08-31

Patric Sandberg Helenius
Ordförande

Stefan Renno
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 2023 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.

Stockholm den 31 augusti 2023

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