20230628083999

ÅRSREDOVISNING

2021-10-18 - 2022-12-31

för

Coeli Mandelblomman Holding AB
559341-2017

Årsredovisningen omfattar:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed , dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 15/6-23 . Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 15/6-23

Jakob Pettersson

20230628230905

ÅRSREDOVISNING

2021-10-18 - 2022-12-31

för

Coeli Mandelblomman Holding AB
559341-2017

Årsredovisningen omfattar:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Transaction 09222115557494737833 Signed JP

20230628039096

Coeli Mandelblomman Holding AB
559341-2017

ÅRSREDOVISNING FÖR COELI MANDELBLOMMAN HOLDING AB

Styrelsen för Coeli Mandelblomman Holding AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-10-18 - 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger aktier i bolaget Coeli Mandelblomman AB, org nr 556645-9201.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Bolaget har under året bytt företagsnamn från Goldcup 29030 AB till Coeli Mandelblomman Holding AB.

Det råder en stor osäkerhet i Europa just nu till följd av det pågående kriget mellan Ukraina och Ryssland. Situationen förväntas påverka den europeiska ekonomin, dock råder det ännu stor osäkerhet i vilken utsträckning detta kommer att påverka den svenska ekonomin och den svenska fastighetsmarknaden. Bolaget följer kontinuerligt utvecklingen i omvärlden och utvärderar potentiella förändringar på marknaden, där informationen vidare beaktas i den dagliga verksamheten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget är nybildat för i år.

Bolaget har under året förvärvats av Coeli Alfa II AB.

Bolaget har under året förvärvat dotterbolaget Coeli Mandelblomman AB, org nr 556645-9201.

Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott om 400 tkr.

Flerårsöversikt

	2021/2022
Nettoomsättning (tkr)	-
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-385
Soliditet	0%

20250628399997

Coeli Mandelblomman Holding AB
559341-2017

Förändringar i eget kapital

Belopp i tusentals kronor

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	-	-	-	-	0
Bolagets bildande	25				25
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
- Balanseras i ny räkning			-	-	0
Erhållet aktieägartillskott			400		400
Årets resultat				-383	-383
Utgående balans	**25**	**0**	**400**	**-383**	**42**

Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	400 000
Årets förlust	-382 586
	17 414

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	17 414
	17 414

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i tkr där ej annat anges.

20230628839999

Coeli Mandelblomman Holding AB
559341-2017

RESULTATRÄKNING

	Not	2021-10-18 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning		-
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**0**
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader		-5
Summa rörelsekostnader		**-5**
Rörelseresultat		**-5**
Finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-380
Summa finansiella poster		**-380**
Resultat efter finansiella poster		**-385**
Bokslutsdispositioner		
Erhållna koncernbidrag		2
Summa bokslutsdispositioner		**2**
Resultat före skatt		**-383**
ÅRETS RESULTAT		**-383**

Coeli Mandelblomman Holding AB
559341-2017

20230628839999

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	4	25 377
Summa finansiella anläggningstillgångar		**25 377**
Summa anläggningstillgångar		**25 377**
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag		257
Summa kortfristiga fordringar		**257**
Kassa och bank		
Kassa och bank		5
Summa kassa och bank		**5**
Summa omsättningstillgångar		**262**
SUMMA TILLGÅNGAR		**25 639**

20230628400000

Coeli Mandelblomman Holding AB
559341-2017

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital		25
Summa bundet eget kapital		**25**
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat		400
Årets resultat		-383
Summa fritt eget kapital		**17**
Summa eget kapital		**42**
Långfristiga skulder	5	
Övriga skulder till kreditinstitut		11 990
Skulder till koncernföretag		13 598
Summa långfristiga skulder		**25 588**
Kortfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag		9
Summa kortfristiga skulder		**9**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**25 639**

20230628040001

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Ingen koncernredovisning upprättas med stöd av ÅRL 7 kap. 2 §.

Not 2 Allmän information

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Coeli Alfa II AB, org nr 559187-6361, som har sitt säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncern som bolaget ingår i där koncernredovisning upprättas är Coeli Fastighet I AB, org nr 559086-4392, med säte i Stockholm.

Bolaget har inte haft någon anställd personal under innevarande år.

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med -8 tkr.

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	-
Förvärv	25 377
Utgående anskaffningsvärden	25 377
Redovisat värde	**25 377**

Not 5 Långfristiga skulder

	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	
Övriga skulder till kreditinstitut	11 990
Skulder till koncernföretag	13 598
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	
Övriga skulder till kreditinstitut	-
Skulder till koncernföretag	-
Redovisat värde	**25 588**

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jakob Pettersson

Transaction 09222115557494737833 Signed JP

Verification

Transaction 09222115557494737833

Document

844 ÅR Coeli Mandelblomman Holding AB 2022
Main document
7 pages
Initiated on 2023-06-14 10:20:02 CEST (+0200) by Carl Toster (CT)
Finalised on 2023-06-14 14:22:58 CEST (+0200)

Initiator

Carl Toster (CT)
Coeli Private Equity Management II AB
carl.toster@coeli.se
+46724020887

Signing parties

Jakob Pettersson (JP)
Coeli
ID number 881017-5797
jakob.pettersson@coeli.se
+46 724 02 08 62

BankID

The name returned by Swedish BankID was "JAKOB PETTERSSON"
Signed 2023-06-14 14:22:58 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Corpeli FASTIGHET I AB (PUBL)

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING

FÖR RÄKENSKAPSÅRET 1 JANUARI 2022 - 31 DECEMBER 2022

Transaktion 09222115557490223573 Signerat PSH, JN, ML, JP, LD

CC I FASTIGHET I AB

INNEHÅLL

Innehåll	Sida
Investeringsstrategi	3
VD har ordet	4
Fastighetspresentationer	5
Nyckeltal	7
Förvaltningsberättelse	9
Bolagsstyrningsrapport	14
Resultaträkning - koncernen	18
Balansräkning - koncernen	19
Rapport över förändringar i eget kapital - koncernen	20
Kassaflödesanalys - koncernen	21
Moderbolagets resultaträkning	22
Moderbolagets balansräkning	23
Rapport över moderbolagets förändringar i eget kapital	24
Moderbolagets kassaflödesanalys	25
Noter	26
Underskrifter	43
Revisionsberättelse	44
Definitioner	49

Transaktion 09222115557490823573 Signerat PSH, JN, ML, JP, ID

INVESTERINGSSTRATEGI

INVESTERINGSSTRATEGI OCH MÅL COELI FASTIGHET I AB

Bolaget investerar i fastigheter i utvecklingsområden med potential att utvecklas mot bostäder. Detta är till exempel gamla industriområden som strategiskt ligger bra till för att istället bebyggas med bostäder. Områdena ligger i nära anslutning till spårbunden infrastruktur eller annan typ av kommunikation/infrastruktur.

Den största delen av värdetillväxten som bolaget strävar efter kommer av att ändra fastighetens detaljplan från exempelvis industri/kontor till bostäder. Då detta är en relativt lång process och är beroende av kommunala och politiska beslut (planmonopolet) investerar bolaget endast i fastigheter med befintliga hyresintäkter. Hyresgästerna sitter under utvecklingsperioden kvar i fastigheten vilket gör att den mer eller mindre är fullt uthyrd under detaljplanearbetet. Detta begränsar risken i investeringen, ger löpande avkastning under tiden samt gör att bolaget kan hantera en situation då detaljplanearbetet av någon anledning skulle ta längre tid än planerat.

Bolaget har en opportunistisk investeringsstrategi med mål om att skapa en hög avkastning. avkastningsmålet är 10 % per år (efter avgifter) till bolagets investerare.

Transaktion 09222115555749082353 Signerat PSH, JN, ML, JP, LD

VD HAR ORDET

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

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

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

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

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

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

Förutom att vi har varit aktiva i fastighetsförvaltningen har vi också kommit längre i detaljplanearbetet i flertalet av fastigheterna och har löpande dialoger med de olika kommunerna. I Södertälje ska planområdet för detaljplanen utvidgas för fastigheten Luktviolen 2 och ta med grannfastigheten. Tidplanen har uppdaterats och målet är att den går på samråd under Q3/Q4 senare i år.
Planhandlingarna för Sankt Ilian 36:10 har gått på samråd och förslaget behöver ses över efter återremittering av politiken.

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

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

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

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

Stockholm den 14 april 2023

Jakob Pettersson
Verkställande direktör

Transaktion 09222115555749082353 Signerat PSH, JN, ML, JP, ID

FASTIGHETSPRESENTATIONER

VAGNHALLEN 15 & 16

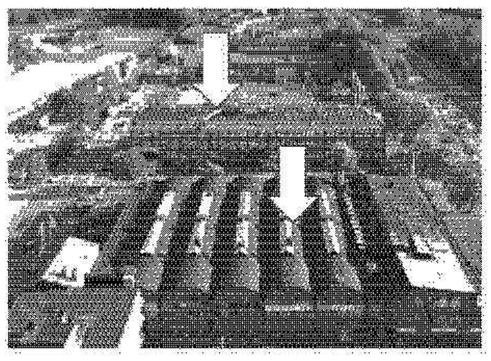
Kommun: Stockholm

Läge: Vällingby

Fastighetstyp: Handel/industri

Byggår: 1953

Uthyrningsbar yta: 16 082



Fastigheterna förvärvades i juli 2017. Fastigheterna har en uthyrningsbar area om 16 082 kvm (LOA). De flesta hyresgästerna i fastigheterna håller på med någon form av verkstad- eller lagerverksam het och handel. Bolaget har ansökt om planbesked hos Stockholms Stad och för diskussioner med Svenska Bostäder som äger granntomten om hur det ska bli en bra exploatering för kvarteret. Vidare förs diskussioner med Stockholms Stad om friköp av Vagnhallen 15 som i nuläget är upplåten som tomträtt.

LUKTVIOLEN 2

Kommun: Södertälje

Läge: Blombacka

Fastighetstyp: Handel

Byggår: 1963

Uthyrningsbar yta: 896



Luktviolen 2 förvärvades i oktober 2017. Fastigheten har en uthyrningsbar area om 896 kvm (LOA) och är fullt uthyrd till ICA. Bolaget har sedan tidigare fått positivt planbesked för fastigheten och blev under 2020 tilldelade en handläggare för ärendet. I nuläget arbetar vi med flertalet utredningar för att komma vidare i planprocessen.

SANKT ILIAN 36:10

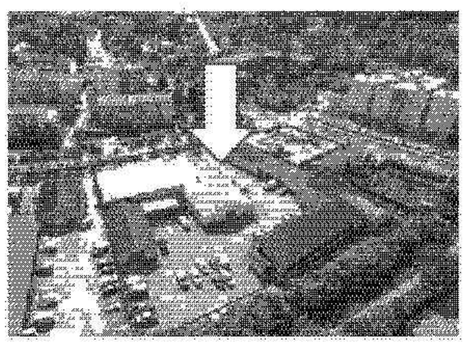
Kommun: Enköping

Läge: Sankt Ilian

Fastighetstyp: Verkstad/industri

Byggår: 1954/2003

Uthyrningsbar yta: 3 350



Sankt I lian 36:10 förvärvades i januari 2018 och ägs 50/50 med SH Bygg AB. Fastigheten har en uthyrbar area om 3 350 kvm. Uthyrningen är dels i form av ett arrende till ST1 samt en lokal som hyrs ut till en bilhandlare. Här har bolaget fått positivt planbesked från kommunen och driver detaljplan tillsammans med SH Bygg. Samtliga utredningar som krävs för ett samråd har genomförts och vi arbetar nu med vissa kompletteringar av byggnadsförslaget.

SÖDERBYMALM 6:4

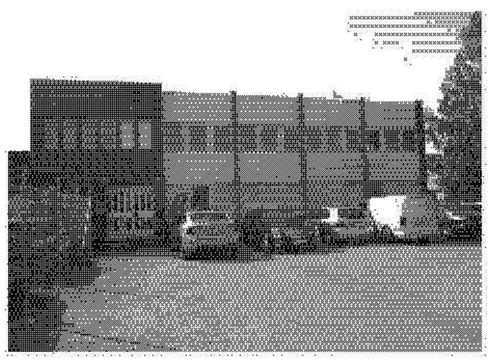
Kommun: Haninge

Läge: Handens industriområde

Fastighetstyp: Verkstad/industri

Byggår: 1940/1972

Uthyrningsbar yta: 6 162



Söderbymalm 6:4 förvärvades i september 2018. Fastigheten har en uthyrningsbar area om 6 762 kvm (LOA). Merparten av ytan hyrs ut till bil relaterad verksamhet. Bland hyresgästerna återfinns bland annat Svenska Bilgruppen AB, Södertörns Bilförmedling AB, Torvalla Bil och Rostskyddshall AB. Här fick bolaget ett positivt planbesked för att ändra detaljplan i november 2019. Diskussioner pågår med kommunen om flytt av bussdepå och omvandling av grannfastigheter.

Transaktion 09222115555419082363 Signerat PSH, JN, MI, JP, ID

FASTIGHETSPRESENTATIONER

MANDELBLOMMAN 1

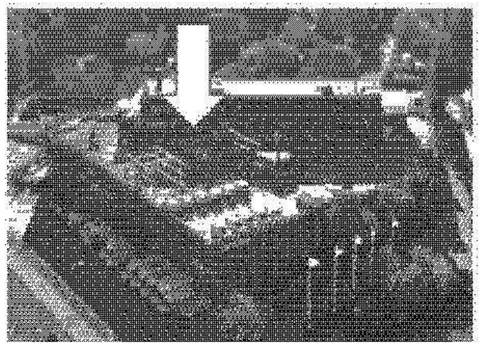
Kommun: Stockholm

Läge: Spånga

Fastighetstyp : Skola/restaurang/verkstad

Byggår: 1983

Uthyrningsbar yta: 6 905



Mandelblomman 1 förvärvades februari 2019. Fastigheten har en uthyrningsbar area om 6 905 kvm (LOA). Bland hyresgästerna återfinns bland annat PostNord, Telenor och Input Interiör Stockholm AB. Bolaget för en dialog med kommunen för att komma igång med en ändring av detaljplanen. Majoriteten av övriga fastighetsägare inom kvarteret är professionella fastighetsägare.

MANDELBLOMMAN 3

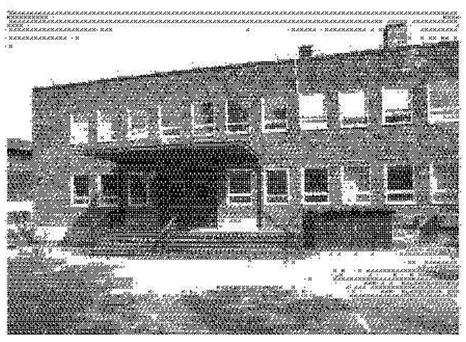
Kommun: Stockholm

Läge: Spånga

Fastighetstyp: Industri

Byggår: 1948

Uthyrningsbar yta: 1 813



Mandelblomman 3 förvärvades i juni 2019. Fastighetens area uppgår till 1 813 kvm (LOA). Precis som i Mandelblomman 1 pågår en dialog med Stockholms Stad om att ändra detaljplanen. Bolaget har arbetet aktiv med att minska vakansen inom fastigheten och har genomfört uthyrningar under det senaste året.

GAMLESTADEN 740:127

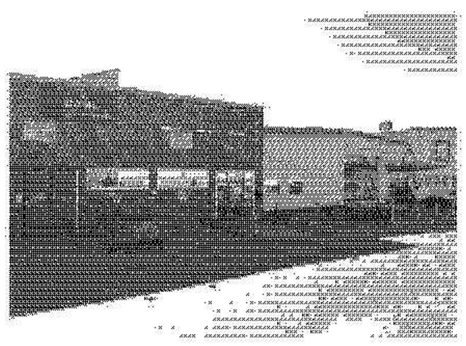
Kommun: Göteborg

Läge: Gamlestaden

Fastighetstyp: Handel/verkstad/skola

Byggår: 1953

Uthyrningsbar yta: 5 480



Gamlestaden 740:127 förvärvades i juli 2019 och fastighetens area uppgår till 5 480 kvm. Här är detaljplanearbetet i full gång och detaljplanen var ute på samråd 7 februari 2020. Enligt kommunen kommer detaljplanen att ställas ut på kompletterande samråd efter sommaren 2022.

RUNÖ 7:132

Kommun: Österåker

Läge: Åkersberga

Fastighetstyp: Industri/kontor

Byggår: 1990

Uthyrningsbar yta: 1 400



Runö 7:132 förvärvades i mars 2020 och tillträddes 6 april 2020. Fastigheten har en uthyrningsbar area om ca 1 400 kvm. Fastigheten är belägen inom området som i framtiden kommer att utgöra Kanalstaden. Österåkers kommun är positiva till Coeli som aktör och till en framtida utveckling av fastigheten. Vi har tillsammans med arkitekt tagit fram skisser för framtidens bostadsutveckling och har en god dialog med kommunen.

Transaktion 09222115555190823573 Signerat PSH, JN, MI, JP, ID

NYCKELTAL

ANTAL FASTIGHETER

8

FASTIGHETSVÄRDE

658 MKR

UTHYRNINGSBAR AREA

41 213 KVM

DRIFTNETTO

23 874 TSEK

HYRESINTÄKTER

37 910 TSEK

NYCKELTAL (TSEK)

	KONCERNEN 2022-12-31	KONCERNEN 2021-12-31
FASTIGHETSRELATERADE		
Driftnetto TSEK	23 874	23 783
Uthyrningsbar area kvm	41 213	41 357
Snitthyra, SEK/kvm	920	733
Antal fastigheter	8	8
Direktavkastning	3,6%	3,5%
Direktavkastning annualiserad	3,5%	3,4%
Marknadsvärde fastighetsbestånd TSEK	658 000	675 000
Belåningsgrad	33%	33%
Genomsnittlig ränta	4,6%	4,8%
Finansiella		
Omsättning TSEK	37 982	35 071
Balansomslutning TSEK	698 368	726 039
Soliditet	58,7%	59,1%
Nettoskuld tsek	-208 941	-204 282
Aktierelaterade		
Preferensaktier P1, antal	500 000	500 000
Preferensaktier P2, antal	1 022 940	1 022 940
Aktiekurs vid årets utgång, SEK	306	362
NAV per Preferensaktie P1 SEK	34,41	56,02
NAV per Preferensaktie P2 SEK	383,99	392,23
Resultat per Preferensaktie P1 SEK	-21,62	56,02
Resultat per Preferensaktie P2 SEK	-5,87	109,00

KAPITALBINDNING

Kapitalbindning SEK	LÅNESKULD	FÖRFALLODATUM
Collector	72 550 000	2023-07-22
SEB	13 075 500	2023-02-10
Svea	11 990 000	2024-09-30
Swedbank	50 069 112	2023-09-30
Swedbank	43 875 000	2024-05-30
Swedbank	41 387 500	2024-06-30

Transaktion 09222115555749082353 Signerat PSH, JN, ML, JP, LD

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Coeli Fastighet I AB (publ), org nr 559086-4392, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2022 - 31 december 2022. Årsredovisningen är upprättad i tusentals kronor om inget annat anges.

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 förodning (EU) nr 231/2013 samt 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 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.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

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

FASTIGHETSBESTÅND

Den 31 dec 2022 ägde Bolaget, genom helägda dotterbolag, följande fastigheter:

- två fastigheter i Vällingby med total area om 16 000 kvm,
- en fastighet i Södertälje om 1 000 kvm,
- en fastighet i Haninge om ca 6 200 kvm,
- två fastigheter i Spånga med total area om 8 718 kvm.
- en fastighet i Göteborg om 5 480 kvm.
- en fastighet i Österåker om 1 415 kvm

Utöver det äger koncernen även 50 procent av en fastighet i Enköping om totalt 2 500 kvm.

I dagsläget har fastigheterna en blandad användning med verksamheter inom handel, kontor och verkstad. Bolaget kommer under innehavsperioden förädla fastigheterna genom att fokusera på ökad lönsamhet samt undersöka möjligheterna att tillskapa byggrätter för bostadsändamål.

FINANSIERING

Per den 31 december 2022 uppgick koncernens egna kapital till 410 002 TSEK. Koncernens räntebärande skulder uppgick till 219 944 TSEK motsvarande en belåningsgrad om 33%. Den genomsnittliga räntan på Bolagets externa låneskulder uppgick till 4,6%. Se även Not 1 avsnitt "Ränterisk" för känslighetsanalys.

Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av skulder till kreditinstitut 127 019 TSEK. Bolagets bedömning är att de lån som förfaller de närmsta 12 månaderna kommer att kunna förlängas under året. Långgatans lån hos SEB som skulle förfalla i februari 2023 har förlängts med förfallodatum 2024-02-12.

Coeli Fastighet I AB uppfyller samtliga lånevillkor under 2022 och 2022 års rapportperioder.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Bolaget utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för Bolagets resultat och finansiella ställning. Det finns en rad faktorer som påverkar, eller skulle kunna påverka, Bolagets verksamhet, både direkt och indirekt. God intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, rutiner, policys och minimera riskerna som verksamheten utsätts för. Nedan anges några av de faktorer som kan få betydelse för Bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Se även Not 1 avsnitt "Ränterisk" och Not 9 "Förvaltningsfastigheter" för känslighetsanalys.

Bolagets värdeutveckling

En investering i Bolaget är i första hand en långsiktig investering. Möjligheten till avkastning är beroende av potentiell värdestegring på Bolagets aktier, och realisering genom avyttring av fastigheter kommer sannolikt att vara den enda möjligheten till god avkastning för den som investerar i Bolagets aktier.

Regulativa krav

Bolagets möjlighet att investera kan begränsas om förändringar i lagstiftning och andra regelverk medför särskilda krav på investerare eller på Bolaget. Eventuella betungande förändringar i det regelverk som är tillämpligt kan medföra negativa konsekvenser för Bolaget och investerarna.

Fastighetsinvesteringar

Om Bolaget inte lyckas genomföra investeringar och avyttringar till fördelaktiga priser kan det få till konsekvens att avkastningen blir sämre än förväntat. Fastigheter som tillgångsslag har historiskt uppvisat god avkastning i förhållande till andra investeringstillgångar. En investerare bör vara medveten om att det finns en risk för att en investering i fastigheter inte på samma sätt kommer att ge en sådan god avkastning som dylika investeringar

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

uppvisat historiskt.

Risker med myndighetsbeslut
Det finns risk att fördröjda, uteblivna eller ändrade beslut från myndighet, t.ex. bygglov eller beslut om detalj- och/eller områdesplaner, kan få konsekvensen att värdet på enskilda investeringsobjekt påverkas negativt.

Teknisk risk
Vid fastighetsköp finns alltid en teknisk risk knuten till fastigheterna som förvärvas. Detta kan exempelvis vara risker som hänger samman med dolda fel eller brister i fastigheterna, risk för skada genom brand eller naturkatastrofer eller historiska förhållanden vad avser föroreningar eller liknande.

Driftskostnader
De viktigaste driftskostnaderna är kostnader för uppvärmning, fastighetsskötsel, el, vatten, renhållning, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkringar, underhåll samt administration. Ökade driftskostnader har en direkt negativ påverkan på fastigheternas driftsnetto, och därmed på Bolagets resultat och avkastning. Se även Not 9 "Förvaltningsfastigheter" för känslighetsanalys.

Miljörisk
Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Det finns således en risk att krav under vissa förutsättningar kan komma att riktas mot Bolaget för utredningsåtgärder vid misstanke om förorening i mark, vattenområde eller grundvatten, eller för efterbehandling eller marksanering vid förekomst av förorening i mark, vattenområden eller grundvatten, för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av lagstiftning.

Hållbarhet
Fonden omfattas av AIF-förvaltaren Coeli Asset Management AB:s policy för ansvarsfulla investeringar. Coeli Asset Management har etablerat en process för hur hållbarhet beaktas i förvaltningen, vilket inkluderar interna riktlinjer för vilka aspekter som beaktas, vilken metodik som används samt uppföljning av hur detta avspeglas i fondens tillgångar.

Coeli Asset Management AB har signerat det FN-stödda initiativet Principles for Responsible Investments (PRI) och tillämpar dessa principer för att säkerställa att gjorda investeringar tar hänsyn till miljö, sociala aspekter och bolagsstyrningsfrågor.

Hållbarhetsaspekter som beaktas i förvaltningen av Coelis fonder innefattar:

- Miljöaspekter (t.ex. bolagens inverkan på miljö och klimat).
- Sociala aspekter (t.ex. mänskliga rättigheter, arbetstagarrättigheter och likabehandling).
- Bolagsstyrningsaspekter (t.ex. aktieägares rättigheter, frågor om ersättningar till ledande befattningshavare och motverkande av korruption).

Coelis policy omfattar samtliga fonder som investerar i noterade bolag, men i så hög utsträckning som möjligt fonder som investerar i onoterade tillgångar, såsom denna fond. Nedan följer information om fondens hållbarhetsarbete enligt Fondbolagens förenings *Standard för hållbarhetsinformation*.

Denna finansiella produkts underliggande investeringar beaktar inte EU-kriterierna för miljömässigt hållbara ekonomiska verksamheter

Uppföljning av hållbarhetsarbetet
Uppföljningen redovisas i en separat rapport som publiceras på AIF-förvaltarens hemsida (www.coeli.se).

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

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

MILJÖ
Bolagets övergripande miljömål är att minska fastigheternas miljöbelastning genom att minska energiförbrukningen genom att göra effektiva energiinvesteringar.

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

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE
Styrelsen föreslår att årsstämman den 16 maj 2023 beslutar om följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.

Fast arvode till styrelsens ska uppgå till högst två prisbasbelopp per år och per ledamot. Styrelsen föreslås även fortsättningsvis ha möjlighet att utöver arvode för sitt styrelsearbete för konsulttjänster vilka utförs därutöver fakturera dessa från egna bolag.

AKTIEINFORMATION
Aktiekapitalet i Coeli Fastighet I AB uppgick per 31 december 2022 till 1 522 940 SEK, fördelat på 500 000 Preferensaktier P1 och 1 022 940 Preferensaktier P2. Preferensaktierna P1 berättigar till tio röster på bolagstämma och Preferensaktierna P2 till en röst på bolagsstämma. Aktierna i Fastighet I är inte, och har inte varit, föremål för erbjudande till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Aktierna har inte varit föremål för något offentligt uppköpserbjudande. Det finns inga inskränkningar i rätten att fritt överlåta aktier och såvitt styrelsen känner till föreligger inga aktieägaravtal. Coeli Fastighet I AB är listat på Nordic Growth Market (NGM-börsen). Aktierna handlas under kortnamnet CREF1

Transaktion 09222115557490823573 Signerat PSH, JN, ML, JP, LD

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

PREF P2. Bolagets ISIN-kod är SE0009695851.

FRAMTIDSUTSIKTER

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

Boverket har under 2022 genomfört nya beräkningar av det nationella bostadsbehovet för perioden 2022-2030. Enligt Boverkets beräkning av byggbehovet behövs cirka 63 400 nya bostäder årligen fram till 2030 för att möta förväntad framtida befolkningsökning och samtidigt hantera det latenta bostadsbehov som har byggts upp under de senaste femton åren när bostadsbyggandet inte har hållit jämna steg med befolkningsökningen.
Boverkets prognos för bostadsmarknaden och bostadsbyggandet visar på en snabb och kraftig inbromsning på grund av försämrad köpkraft för hushållen, stigande räntor och energikostnader, höjda byggkostnader och stopp för investeringsstöd. Prognosen för antalet påbörjade bostäder minskar markant, men osäkerhetsintervallet är stort. Efterfrågan på nya bostadsrätter och småhus har minskat, vilket leder till en snabb minskning av byggstarter för bostadsrätter och småhus. Byggandet av hyresrätter bromsar också in, men antalet färdigställda bostäder håller hög takt under 2022 och 2023. Möjligheter till en viss vändning uppåt finns när osäkerheten kring inflation och räntor avtar, och hushållens köpkraft och arbetsmarknaden förväntas stärkas.

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

Transaktionsvolymen för kommersiella fastigheter var under 2022 betydligt lägre än föregående år och det noterades stora effekter i samband med försämrat klimat på finansieringsmarkanden. Det bör dock beaktas att den totala transaktionsvolymen under 2021 var exceptionellt hög och nivån för 2022 motsvarar en normal nivå sett till tidigare år. I samband med att förutsättningarna på finansieringsmarknaden stabiliseras förväntas även transaktionsvolymen öka något.
Under hösten 2022 genomgick Sverige ett regeringsskifte i samband med valet vilket kan komma att få effekter på såväl svensk ekonomi som den svenska fastighetsmarknaden. Nuvarande regering förväntas prioritera att lösa frågan kring Sveriges energiförsörjning och elpriser, vilket på sikt förväntas kunna ge mer stabila och förutsägbara mediakostnader. Detta skulle ha positiv inverkan för såväl förvaltning som byggsektorn.
Byggkostnadsindex ökade enligt SCB med 15,6% mellan december 2021 och december 2022 för flerbostadshus i Sverige. Detta är den största förändringen i årstakt sedan oktober 1974. Entreprenörernas kostnader steg med 10,9 procent, medan byggherrens kostnader ökade med 39,0 procent. Detta beror till stor del på högre räntekostnader, som steg med 138,0 procent under samma period. I samband med att såväl det finansiella läget som energiförsörjningen stabiliseras i Sverige så förväntas även byggkostnaderna stabiliseras något.
Sammantaget är Coelis bedömning att fastighetsbeståndet kommer ha fortsatt god värdeutveckling framgent i samband med att detaljplanerutvecklingen går framåt och det finansiella läget stabiliseras något.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

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

SAMMANFATTNING RÄKENSKAPSÅRET 2022

• Fastighetsbeståndets marknadsvärde per 31 december 2022 uppgick till 658 (675 MSEK). Därtill tillkommer även, genom ägd kapitalandel, ett fastighetsinnehav med marknadsvärde om 12,75 (13,5) MSEK. Förändringen förklaras främst av marknadsvärdesförändringar på befintligt fastighetsbestånd.

• Hyresintäkterna uppgick till 37 910 (35 012) TSEK.

• Resultat efter skatt uppgick till -16 817 (139 514) TSEK, varav -20 292 (175 027) TSEK avser värdeförändringar för fastighetsbeståndet.

• Resultat per Preferensaktie P2 uppgick till -5,87 (109,00) SEK.

• Nettoandelsvärde, NAV, per Preferensaktie P2 uppgick till 383,99 (392,23) SEK. Minskningen är främst hänförlig till marknadsvärdesförändringar på befintligt fastighetsbestånd.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Långgatans lån hos SEB på ca 13mkr som skulle förfalla i februari 2023 har förlängts med förfallodatum 2024-02-12. Utöver detta har inga väsentliga händelser inträffat i koncernen efter räkenskapsårets slut.

Förslag till disposition av bolagets resultat

Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel (kr)

fritt eget kapital	253 058 737
årets resultat	1 704 319
	254 763 056
disponeras så att	
till ägare av Preferensaktier P1 utdelas	-2 300 000
i ny räkning överföres	**252 463 056**

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna värdeöverföringen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln). Den föreslagna utdelningen till ägarna av Preferensaktie P1 (Coeli Investment Management AB) är i enlighet med gällande avtal och bolagsordning.

Transaktion 09222115555190823573 Signerat PSH, JN, ML, JP, LD

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

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

Coeli Fastighet I AB:s bolagsordning finns att ladda ner på bolagets webbplats https://coeli.se/vara-fonder/fastighetsfonder/coeli-fastighet-i-ab/. I den här bolagsstyrningsrapporten beskrivs bolagsstyrningen, den interna kontrollen, ledningen och förvaltningen av Bolaget. Koden tillåter att avvikelser från normer görs om dessa avvikelser redovisas i bolagsstyrningsrapporten med angivande av skäl och alternativ lösning. Bolaget har gjort avvikelser från Koden som presenteras i avsnittet "Avvikelser från Koden". Utöver detta har Bolaget även utformat interna riktlinjer för bolagsstyrning såsom instruktioner och arbetsordning för styrelse respektive VD samt processbeskrivning för intern kontroll.

System för intern kontroll och riskhantering
Den interna kontrollen bygger på riktlinjer, ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar vars efterlevnad följs upp och som utvärderas kontinuerligt. Risker för fel i den finansiella rapporteringen identifieras, analyseras och elimineras på en kontinuerlig basis genom nya eller ändrade riktlinjer för den interna kontrollen. Styrelsen följer upp bedömningen av den interna kontrollen bland annat genom kontakter med bolagets externa revisorer samt utvärderar den regelbundna rapporteringen från AIF-förvaltaren som sker med minst kvartalsvis frekvens vid styrelsemöten, samt vid behov. Bolagets externa revisorer träffar styrelsen minst en gång per år vid ordinarie styrelsemöten. Styrelsen inhämtar och granskar AIF-förvaltarens antagna policys och riktlinjer vilka formaliserar arbetet kring finansiell rapportering och internkontroll, samt utvärderar att dessa är ändamålsenliga och kontrollerar att de efterlevs. Styrelsen granskar särskilt intern kontroll i samband med finansiell rapportering genom att verksamheten rapporterar status i arbetet med finansiella rapporter samt förser styrelsen med utvärdering av genomfört arbete när rapporterna är färdigställda. Rapporteringen från verksamheten till styrelsen gällande finansiell rapportering gäller såväl reviderad årsredovisning samt översiktligt granskad halvårsrapport. Mot bakgrund av detta samt med beaktande av bolagets storlek och verksamhet har styrelsen vid sin utvärdering bedömt att det inte finns något behov av en internrevisionsfunktion.

Aktier och rösträtt
Coeli Fastighet I AB är ett avstämningsbolag vars aktiebok förs av Euroclear Sweden AB.

Aktierna kan vara preferensaktie P1 och preferensaktie P2. Såväl preferensaktier P1 som preferensaktier P2 får ges ut till ett antal motsvarande etthundra (100) procent av det totala antalet aktier i bolaget. Preferensaktier P1 skall berättiga till tio (10) röster vardera, och preferensaktier P2 skall berättiga till en (1) röst vardera.

Aktiekapitalet i Coeli Fastighet I AB uppgick per 31 december 2022 till 1 522 940 SEK fördelat på 500 000 preferensaktier P1 samt 1 022 940 preferensaktier P2.

Preferensaktier P2 som erbjuds till allmänheten är upptagna till handel på den reglerade marknaden NGM Nordic Growth Market, under marknadssegmentet Nordic AIF. Aktierna handlas under kortnamnet CF1 PREF P2 och har ISIN-kod SE0009695851.

Större direkta eller indirekta innehav i bolaget
Coeli Investment Management AB innehar per den 31 december 2022 samtliga 500 000 preferensaktier P1, vilket motsvarar 83,02 procent av rösterna och 32,83 procent av det totala antalet utestående aktierna i Bolaget. Utöver detta finns inte, såvitt styrelsen känner till, några direkta eller indirekta aktieinnehav som representerar mer än en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget.

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

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

Bolaget har under räkenskapsåret 2022 haft följande bolagsstämmor:
Ordinarie bolagsstämma 2022-05-16
Stämman beslutade att fastställa framlagd resultat- och balansräkning för räkenskapsåret 2021 och att disponera årets resultat enligt styrelsens förslag, innebärande att utdelning ska ske till innehavare av preferensaktier P1 med 4,84 SEK per aktie, totalt 2 420 000 SEK. Ingen utdelning ska ske till innehavare av preferensaktier P2. Ansvarsfrihet beviljades verkställande direktören och styrelsens ledamöter.

Vidare omvaldes de tre ordinarie ledarmötena, Patric Sandberg Helenius (ordförande), Jan Nordström och Mikael Larsson fram till slutet av nästa årsstämma.

Transaktion 09222115557490823573 Signerat PSH, JN, ML, JP, ID

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB valdes som revisor med Leonard Daun som huvudansvarig revisor.

Beslutades att anta riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare enligt med styrelsens förslag.

Årsstämman 2023
Nästa årsstämma för aktieägare i bolaget hålls den 16 maj 2023 i Stockholm. Kallelse till årsstämman kommer att ske enligt bolagsordningens bestämmelse samt följa de krav som gäller enligt Svensk kod för bolagsstyrning och aktiebolagslagen.

Styrelsen
Styrelsens ansvar
Styrelsen är ytterst ansvarig för Coeli Fastighet I AB :s organisation och förvaltningen av verksamheten. Enligt den svenska aktiebolagslagen och styrelsens arbetsordning ansvarar styrelsen för att upprätta övergripande, långsiktiga strategier och mål, fastställa budget och affärsplaner, granska och godkänna bokslut samt fatta beslut i frågor rörande investeringar och betydande förändringar i bolagets organisation och verksamhet. Styrelsen utser också bolagets VD samt fastställer lön och annan ersättning till VD.

Coeli Fastighet I AB klassificeras som en så kallad alternativ investeringsfond (AIF) utifrån AIFM-direktivet. Bland annat innebär regelverket att det ska finnas ett förvaringsinstitut som förvarar bolagets tillgångar. Danske Bank A/S Sverige Filial (org. nr. 516401–9811) har utsetts för denna tjänst. Bolaget behöver även ha en AIF-förvaltare (AIFM) för att uppfylla kraven. Coeli Asset Management AB är bolagets AIF-förvaltare. Styrelsen har till uppgift att säkerställa och utvärdera att de avtal som finns mellan bolaget och dess AIF-förvaltare och förvaringsinstitut fullföljs samt att tillse att den löpande rapporteringen som görs till Finansinspektionen genomförts med rätt innehåll och vid rätt tidpunkt.

Styrelsen bär ansvaret för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets verksamhet, som ska ske i bolagets och samtliga aktieägare intresse. Några av styrelsens huvuduppgifter är att hantera strategiska frågor avseende verksamhet, finansiering, etableringar, tillväxt, resultat och finansiell ställning samt fortlöpande utvärdera bolagets ekonomiska situation.

Styrelsens sammansättning
Styrelsens ordförande utvärderar årligen styrelsearbetet, dess arbetsform och effektivitet. Utvärderingen görs efter varje räkenskapsår. Utvärderingen avseende räkenskapsår 2021 genomfördes i samband med det första ordinarie styrelsemöte 2022 och styrelsens bedömning är att styrelsens arbetsform är ändamålsenlig. Bolagets styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av minst tre och högst åtta ledamöter utan suppleanter. Styrelsen har under räkenskapsåret 2022 bestått av följande tre ordinarie ledamöter; Patric Sandberg Helenius (ordförande), Jan Nordström och Mikael Larsson. Patric Sandberg Helenius är oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och i förhållande till bolagets större aktieägare. Övriga två ledamöter är inte oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledning och i förhållande till bolagets större aktieägare. Styrelsens sammansättning bedöms vara tillfredsställande vad gäller kompetens och bakgrund. Bedömningen grundar sig i att de icke-oberoende styrelseledamöterna bedöms kunna agera oberoende då den typ av tjänster de utför för bolaget inte anses påverka deras objektivitet samt att tjänsterna är av ringa omfattning.

Styrelsen 2022	Invald	Funktion	Närvaro	Oberoende i förhållande till större aktieägare	Oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning
Patric Sandberg Helenius	2016	Ordförande	4/4	Ja	Ja
Mikael Larsson	2016	Ledamot	4/4	Nej	Nej
Jan Nordström	2016	Ledamot	4/4	Ja	Nej

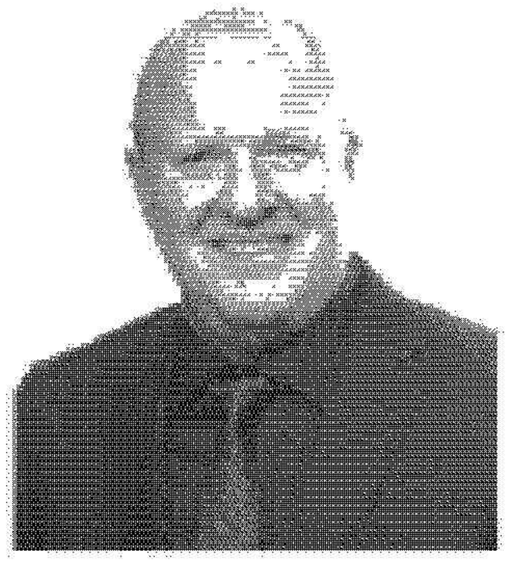
BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Styrelsens ledamöter

Information om styrelseledamöterna som omvaldes på bolagsstämman den 16 maj 2022 följer nedan:



Patric Sandberg Helenius
Född: 1978
Huvudsaklig utbildning: Juridik
Styrelseordförande sedan 21 december 2016
Bolagsjurist och finanschef Lillskär AB
Tidigare; 2005-2007 Kilpatrick Stockton, Advokat. 2007-2018 Advokatfirman Lindahl, Advokat
Andra väsentliga uppdrag: Sttyrelseordförande i Coeli Holding Fastighet II AB (publ), org nr 559066-4636, Styrelseordförande i Lillskär AB org nr 556980-9964.
Innehav i bolaget: -



Jan Nordström
Född: 1958
Huvudsaklig utbildning: Civilingenjör
Ordinarie styrelseledamot sedan december 2018
VD för J.G.N. Bygg & Projekt AB sedan 2005
Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Coeli Holding Fastighet II AB (publ) org nr 559066-4636 samt Coeli Fastighet II AB (publ) org nr 559173-7548.
Innehav i bolaget: -



Mikael Larsson
Född: 1965
Huvudsaklig utbildning: Ekonomi
Ordinarie styrelseledamot sedan december 2018. Grundare, huvudägare och koncernchef Coeli-gruppen och har indirekt ägande i Bolaget via Coeli Holding AB där han är huvudägare.
Andra väsentliga styrelseuppdrag: Mikael Larsson är styrelseledamot i Coeli Holding AB, Coeli Fastighet II AB, Coeli Asset Management AB, Coeli Holding Fastighet II AB, Coeli Investment Holding AB, Coeli Private Equity 2006 AB, Coeli Private Equity XI AB, Coeli Wealth Management AB, Coeli Shared Service AB, Coeli Investment Management AB, Noga AB, Sävja 1:1 AB, , Oxenborgen Fastigheter AB, Klackkärrsförvaltning ABoch Quadrox AB, Lansen 16 i Täby AB, Gladsheim Fastighet AB, Coeli Investment Partners AB samt styrelsesuppleant i C work stories AB och evenodds AB och styrelseordförande i Coeli Private Equity Management AB.
Innehav i bolaget: -



Jakob Pettersson
Född: 1988
Huvudsaklig utbildning: Finansiell ekonomi från Handelshögskolan i Stockholm
Verkställande direktör sedan december 2020, ansvarig förvaltare sedan 2017. Tidigare var Jakob analyschef på Newsec, där han huvudsakligen ägnade sig åt strategisk fastighetsrådgivning och transaktioner. Jakob har även erfarenhet som managementkonsult hos Applied Value Group och från PwC Real Estate.
Andra väsentliga uppdrag: VD och ansvarig förvaltare för Coeli Fastighet II AB.
Innehav i bolaget: -

Transaktion 09222115555490823573 Signerat PSH, JN, ML, JP, JD



BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Utskott och valberedning
Bolaget har för närvarande ej etablerat någon valberedning. Motivet till denna avvikelse från Koden är den begränsade ägarkretsen, vilket gör att ett särskilt organ utsett av aktieägarna inte anses behövas. Nomineringen av styrelseledamöter hanteras av styrelsens ordförande.

Bolaget har valt att låta hela styrelsen utgöra revisionsutskott. Revisionsutskottets uppgifter framgår av styrelsens arbetsordning. Revisionsutskottet ska bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering, hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen, granska och övervaka revisorernas opartiskhet och självständighet samt biträda valberedningen med förslag till stämmobeslut om revisorsval.

Bolaget har ej inrättat ett specifikt ersättningsutskott utan har valt att låta hela styrelsen utgöra ersättningsutskott. Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter består bland annat i att bereda styrelsen i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen.

Revision
Bolagets revisorer granskar styrelsens och VD:s förvaltning av bolaget och kvaliteten på bolagets redovisningshandlingar och rapporterar resultatet av sin granskning till aktieägarna genom revisionsberättelsen, vilken framläggs på årsstämman. Därutöver deltar revisorn vid det styrelsemöte då presentation av årsbokslutet sker och lämnar sin rapport från granskningen av bolagets resultat, ställning och interna kontroll. Dessutom kan bolagets revisor lämna en redogörelse för sina iakttagelser direkt till styrelsens ordförande om så bedöms nödvändigt. Revisor väljs av årsstämman för en period av ett år. Vid årsstämman 2022 omvaldes PwC (Öhrling PricewaterhouseCoopers AB) med huvudansvarig revisor Leonard Daun för tiden fram intill slutet av årsstämman 2023. Närmare upplysningar om ersättning till revisorerna finns i not 5 ersättning till revisor.

Avvikelser från Koden
Bolaget följer Svensk kod för bolagsstyrning med följande undantag:

- Bolaget har inte någon särskild funktion för internrevision. Styrelsen utvärderar årligen behovet av en sådan funktion och har bedömt att det löpande interna arbetet med intern kontroll som företrädesvis utförs av företagsledningen, utgör en tillräcklig granskningsfunktion med hänsyn till bolagets verksamhet och storlek.
- Styrelsen har inte inrättat ett specifikt ersättningsutskott. Istället utgör hela styrelsen ersättningsutskott, vilket anses lämpligt med beaktande av bolagets storlek och att ersättning till styrelsens beslutas av årsstämman. Detta motiveras även av att ingen lön eller annan ersättning utgår till ledande befattningshavare i Bolaget då VD ersätts från andra bolag i Coelikoncernen.
- Bolaget har ingen valberedning. Med hänsyn till bolagets storlek har styrelsen bedömt att bolaget ej behöver inrätta en valberedning. Styrelsen är ansvarig för att val och arvodering av styrelse och revisor utförs genom en tillfredsställande process.
- Avseende styrelsens sammansättning är endast en av tre ledamöter i styrelsen oberoende. En av styrelsens ledamöter som ej betraktas som oberoende är styrelseledamot i AIF-förvaltaren Coeli Asset Management AB och en ej oberoende ledamot utför uppdrag på konsultbasis åt Bolaget. Bolagets styrelse och därmed revisionsutskottet har gjort bedömningen att styrelsens sammansättning är tillfredsställande vad gäller kompetens och bakgrund. Bedömningen grundar sig i att de icke-oberoende styrelseledamöterna bedöms kunna agera oberoende då den typ av tjänster de utför för bolaget inte anses påverka deras objektivitet samt att tjänsterna är av ringa omfattning.

Transaktion 09222115555749082353 Signerat PSH, JN, ML, JP, LD

RESULTATRÄKNING, KONCERNEN (TSEK)

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter	(not 9)	37 910	35 012
Övriga intäkter		72	59
Summa rörelsens intäkter		**37 982**	**35 071**
Rörelsens kostnader			
Förvaltningsavgifter	(not 2)	-4 155	-3 048
Övriga externa kostnader	(not 3, 5)	-19 682	-17 047
Personalkostnader	(not 4)	-190	-186
Värdeförändring fastighet	(not 9)	-20 292	175 027
Summa rörelsens kostnader		**-44 319**	**154 746**
RÖRELSERESULTAT		**-6 337**	**189 817**
Finansnetto			
Resultatandel Joint Venture	(not 12)	-1 352	380
Ränteintäkter	(not 6)	28	17
Räntekostnader	(not 7)	-9 949	-11 288
Övriga finansiella kostnader	(not 7)	-895	-1 640
Summa finansnetto		**-12 168**	**-12 531**
RESULTAT FÖRE SKATT		**-18 505**	**177 286**
Skatt			
Inkomstskatt	(not 8)	1 688	-37 772
Summa skatt		**1 688**	**-37 772**
ÅRETS RESULTAT		**-16 817**	**139 514**
ÅRETS RESULTAT MOTSVARAR ÅRETS TOTALRESULTAT			
Resultat per preferrensaktie P1 före och efter utspädning, SEK		**-21,62**	**56,02**
Resultat per Preferensaktie P2 före och efter utspädning, SEK		**-5,87**	**109,00**

Transaktion 09222115555190823573 Signerat PSH, JN, ML, JP, ID

BALANSRÄKNING, KONCERNEN (TSEK)

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	(not 9)	658 000	675 000
Nyttjanderättstillgång tomträtt		19 692	19 692
Summa materiella anläggningstillgångar		*677 692*	*694 692*
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Joint Venture	(not 12)	352	1 705
Andra långfristiga fordringar på Joint Venture		5 753	5 753
Summa finansiella anläggningstillgångar		*6 105*	*7 458*
Summa anläggningstillgångar		**683 797**	**702 150**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		384	205
Övriga fordringar		2 543	3 001
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	(not 13)	641	181
Likvida medel	(not 14)	11 003	20 502
Summa omsättningstillgångar		*14 571*	*23 889*
SUMMA TILLGÅNGAR		**698 368**	**726 039**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	(not 15)		
Aktiekapital		1 523	1 523
Övrigt tillskjutet kapital		270 615	270 615
Balanserat resultat		154 681	17 587
Årets resultat		-16 817	139 514
Summa eget kapital		**410 002**	**429 239**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	(not 16)	92 925	49 543
Leasingskulder	(not 23)	19 692	19 692
Uppskjutna skatteskulder	(not 8)	40 142	42 951
Summa långfristiga skulder		*152 759*	*112 186*
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut[1]	(not 16)	127 019	175 241
Leverantörskulder		1 020	1 334
Övriga skulder		1 414	617
Upplupna skulder och förutbetalda intäkter	(not 18)	6 153	7 422
Summa kortfristiga skulder		*135 606*	*184 614*
Summa skulder		**288 366**	**296 800**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**698 368**	**726 039**

Transaktion 09222115555490823573 Signerat PSH, JN, ML, JP, ID

1 För ytterligare information om koncernens finansiering, se sid 9.

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, KONCERNEN (TSEK)

	Aktiekapital P1	Aktiekapital P2	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	**500**	**1 023**	**270 615**	**-7 414**	**26 692**	**291 416**
Årets resultat					139 514	**139 514**
Summa totalresultat					**139 514**	**139 514**
Transaktioner med aktieägare						
Utdelning Preferensaktier P1				-1 691		**-1 691**
Omföring av föregående års resultat				26 692	-26 692	**-**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**500**	**1 023**	**270 615**	**17 587**	**139 514**	**429 239**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**500**	**1 023**	**270 615**	**17 587**	**139 514**	**429 239**
Årets resultat					-16 817	**-16 817**
Summa totalresultat					**-16 817**	**-16 817**
Transaktioner med aktieägare						
Utdelning Preferensaktier 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**

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

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

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

Utgående nettoandelsvärde per Preferensaktie 1	**2022-12-31**	**34,41 SEK**
Utgående nettoandelsvärde per Preferensaktie 2	**2022-12-31**	**383,99 SEK**

Transaktion 09222115555/19082363/3 Signerat PSH, JN, ML, JP, ID

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERNEN (TSEK)

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-18 505	177 286
Justeringsposter			
Värdeförändringar fastigheter		20 292	-175 027
Rearesultat fastighetsförsäljning		0	-69
Resultandel i joint venture		1 351	-380
Betald skatt		-3 586	-1 239
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-448**	**571**
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning (-) av kortfristiga fordringar		1 295	-1 037
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		204	-2 151
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 051**	**-2 617**
Investeringsverksamheten			
Investering i fastighet	(not 9)	-3 292	-1 405
Avbetalning från joint venture	(not 12)	-	3 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-3 292**	**2 095**
Finansieringsverksamheten			
Utdelning Preferensaktier P1		-2 420	-1 691
Upptagna fastighetslån inklusive lånekostnader	(not 25)	12 000	-
Amorterade fastighetslån	(not 25)	-16 838	-1 501
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-7 258**	**-3 192**
Årets kassaflöde		**-9 499**	**-3 714**
Likvida medel vid årets början		**20 502**	**24 216**
Likvida medel vid årets slut	(not 14)	**11 003**	**20 502**
Tilläggsupplysningar			
Erhållen ränta		28	17
Erlagd ränta		-10 844	-12 928

Transaktion 09222115555/1908236573 Signerat PSH, JN, ML, JP, ID

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (TSEK)

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Övriga intäkter		7 795	5 773
Summa rörelsens intäkter		**7 795**	**5 773**
Rörelsens kostnader			
Förvaltningsavgifter	(not 2)	-1 036	-553
Övriga externa kostnader	(not 3, 5)	-8 720	-7 712
Personalkostnader	(not 4)	-190	-186
Summa rörelsens kostnader		**-9 946**	**-8 451**
RÖRELSERESULTAT		**-2 151**	**-2 678**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	(not 6)	1 734	3 672
Räntekostnader	(not 7)	-	-1 465
Nedskrivning aktier	(not 10)	-	-
Resultat från andelar i koncernbolag	(not 7)	-115	-73
Summa resultat från finansiella poster		**1 619**	**2 134**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		2 235	2 679
Summa bokslutsdispositioner		**2 235**	**2 679**
Resultat före skatt		**1 703**	**2 135**
Skatt på årets resultat	(not 8)	**-**	**-**
ÅRETS RESULTAT		**1 703**	**2 135**

ÅRETS RESULTAT ÄR LIKA MED ÅRETS TOTALRESULTAT

Transaktion 09222115555749082363 Signerat PSH, JN, ML, JP, ID

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (TSEK)

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	(not 10)	142 864	142 664
Fordran koncernföretag	(not 11)	275 619	236 057
Uppskjutna skattefordringar		470	470
Summa finansiella anläggningstillgångar		*418 953*	*379 191*
Summa anläggningstillgångar		**418 953**	**379 191**
Omsättningstillgångar			
Fordran koncernföretag		55 372	20 752
Övriga fordringar		9	1 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		475	2 698
Kassa och bank	(not 14)	3 451	80
Summa omsättningstillgångar		*59 307*	*25 149*
SUMMA TILLGÅNGAR		**478 260**	**404 340**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	(not 15)		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 523	1 523
Summa bundet eget kapital		**1 523**	**1 523**
Fritt eget kapital			
Överkursfond		270 615	270 615
Balanserat resultat		-17 556	-17 272
Årets resultat		1 704	2 135
Summa fritt eget kapital		*254 763*	*255 478*
Summa eget kapital		**256 286**	**257 001**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	(not 17)	190 815	130 944
Summa långfristiga skulder		*190 815*	*130 944*
Kortfristiga skulder			
Skulder i koncernföretag		29 415	15 067
Leverantörsskulder		-	-
Övriga skulder		630	-
Upplupna skulder och förutbetalda intäkter	(not 18)	1 114	1 328
Summa kortfristiga skulder		*31 159*	*16 395*
Summa skulder		**221 974**	**147 339**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**478 260**	**404 340**

Transaktion 09222115555/19082353/3 Signerat PSH, JN, ML, JP, ID

RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL (TSEK)

	Aktiekapital P1	Aktiekapital P2	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	**500**	**1 023**	**270 616**	**-15 972**	**393**	**256 559**
Årets resultat					2 135	**2 135**
Summa totalresultat					**2 135**	**2 135**
Transaktioner med aktieägare						
Utdelning Preferensaktier P1				-1 691		**-1 691**
Omföring av föregående års resultat				393	-393	**-**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**500**	**1 023**	**270 616**	**-17 270**	**2 135**	**257 001**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**500**	**1 023**	**270 616**	**-17 270**	**2 135**	**257 004**
Årets resultat					1 703	**1 703**
Summa totalresultat					**1 703**	**1 703**
Transaktioner med aktieägare						
Utdelning Preferensaktier P1				-2 420		**-2 420**
Omföring av föregående års resultat				2 135	-2 135	**-**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**500**	**1 023**	**270 616**	**-17 557**	**1 703**	**256 285**

Transaktion 09222115555749082363 Signerat PSH, JN, ML, JP, LD

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS (TSEK)

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Årets resultat före skatt		**1 703**	**2 135**
Justeringsposter			
Erhållna koncernbidrag		-2 235	-2 679
Nedskrivning andelar koncernföretag		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-532**	**-544**
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning (-) av kortfristiga fordringar		24 585	-4 293
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-14 650	50
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**9 403**	**-4 787**
Investeringsverksamheten			
Utlåning till koncernföretag		-3 612	6 194
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-3 612**	**6 194**
Finansieringsverksamheten			
Utdelning Preferensaktier P1		-2 420	-1 691
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-2 420**	**-1 691**
Årets kassaflöde		**3 371**	**-284**
Likvida medel vid årets början		**80**	**364**
Likvida medel vid årets slut	(not 14)	**3 451**	**80**

Transaktion 09222115555490823573 Signerat PSH, JN, ML, JP, LD

NOTER (TSEK)

NOT 1 - REDOVISNINGSPRINCIPER

Coeli Fastighet I AB (publ), org. nr 559086-4392, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets postadress är: Box 3317, 103 66 Stockholm. Moderbolagets Preferensaktier P2 är registrerade på Nordic Growth Market (NGM) AIF och handlas under kortnamnet CF1 PREF 2. Koncernredovisningen för år 2022 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen.

Coeli Fastighet I AB (Bolaget) upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner), vilken specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen. Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer, samt Årsredovisningslagen. Koncernen och moderbolaget har tillämpat samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste Årsredovisningen, förutom vad som anges nedan.

Bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att ledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Förvaltningsfastigheternas värdering till verkligt värde inkluderar uppskattningar och bedömningar vilka är att betrakta som väsentliga för redovisningsändamål. Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Bolag innehållande endast fastigheter utan tillhörande fastighetsförvaltning/administration klassificeras i normalfallet som tillgångsförvärv.

Se vidare nedan stycke benämnt Anläggningstillgångar - Förvaltningsfastigheter samt not 9 för känslighetsanalys.

Klassificering och uppställningsformer

För moderbolaget redovisas en resultaträkning över resultat och övrigt totalresultat, där för koncernen dessa två rapporter tillsammans utgör en rapport över resultat och övrigt totalresultat. Vidare används för moderbolaget benämningarna balansräkning respektive rapport över kassaflöde för de rapporter som i koncernen har titlarna rapport över finansiell ställning respektive rapport över kassaflöde. Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens schema, medan rapporter över resultat och övrigt totalresultat, rapport över förändringar i eget kapital och rapport över kassaflöde baseras på IAS 1 respektive IAS 7.

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. Anläggningstillgångar vars redovisade värde beräknas återvinnas genom försäljning inom ett år klassificeras som anläggningstillgångar som innehas för försäljning.

Värderingsprinciper

Värderingsprinciper tillämpade vid upprättandet av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, i enlighet med IFRS. Verkligt värde baseras på externa värderingar som är gjorda vid bokslutstillfället.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för koncernen. Det innebär att den finansiella rapporteringen presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste TSEK.

Nya redovisningsprinciper

Nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft sedan 1 januari 2022 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu inte trätt ikraft

Företagsledningens bedömning är att inga nya och ändrade standarder och tolkningar kommer att få någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter för den period de tillämpas första gången.

Transaktion 09222115555190823573 Signerat PSH, JN, ML, JP, LD

NOTER (TSEK)

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande från Coeli Fastighet I AB (publ). Bestämmande inflytande föreligger om moderbolaget direkt eller indirekt har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet för att påverka storleken på sin avkastning.

Dotterföretagens finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från den dag det bestämmande inflytandet uppkommer och innefattas i koncernredovisningen till den dag det upphör. Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden tillämpas vid den tidpunkt koncernen får ett bestämmande inflytande över förvärvad verksamhet. Förvärvsmetoden innebär att förvärv betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till förvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder. Vid successiv ökning av ägande och inflytande sker således en omvärdering av tidigare innehav till verkligt värde vid den tidpunkt koncernen får ett bestämmande inflytande över verksamheten och denna värdeförändring redovisas i resultatet. Goodwill beräknas som summan av vederlaget för andelarna eller rörelsen och verkligt värde på tidigare ägd andel vid stegvisa förvärv minus det verkliga värdet av dotterföretagets identifierbara tillgångar och övertagna skulder. När skillnaden är negativ redovisas denna effekt direkt i årets resultat. Transaktionsutgiften vid rörelseförvärv kostnadsförs vid förvärvstidpunkten. Villkorade köpeskillingar värderas till verkligt värde både vid förvärvstidpunkten och löpande därefter med värdeförändringar redovisade i resultatet. Sedan bestämmande inflytande uppnåtts redovisas förändringar av ägande som omföring inom eget kapital mellan moderbolagets ägare och innehavare utan bestämmande inflytande, utan att någon omvärdering görs av dotterföretagets nettotillgångar. Vid minskning av ägande i sådan omfattning att bestämmande inflytande går förlorat redovisas eventuellt kvarvarande innehav till verkligt värde med värdeförändringen redovisad i resultatet.

Tillgångsförvärv

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

De förvärv av dotterbolag som hittills skett har varit tillgångsförvärv.

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

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

Joint Venture

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

Segmentsrapportering

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

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

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

Intäkter

Hyresintäkter

Hyresintäkter periodiseras linjärt över hyresperioden. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Hyresrabatter har i förekommande fall reducerat de redovisade intäkterna. Alla hyror faktureras i förskott.

Fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på tillträdesdagen om inte risker och förmåner förknippade med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle.

Transaktion 09222115555490823573 Signerat PSH, JN, ML, JP, LD

NOTER (TSEK)

Utdelning
Erhållen utdelning redovisas som finansiell intäkt.

Ränteintäkter
Ränteintäkter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

Skatt
Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Aktuell skatt och uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 20,6%. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt från temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital. Uppskjuten skatteskuld redovisas till nominellt belopp på skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga värde och medtas i rapport över finansiell ställning/balansräkning. Förändringen av uppskjuten skatt som belöper på året redovisas i rapport över totalresultat/resultaträkning. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Anläggningstillgångar
Förvaltningsfastigheter
Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde per balansdagen. Verkligt värde fastställs genom oberoende externa värderingar. Värdeförändringar redovisas halvårsvis i koncernens rapport över totalresultatet. Löpande underhåll, reparationer och byte av mindre delar kostnadsförs i den period de uppkommer.

IFRS värderingshierarki är uppdelad i tre nivåer där det enligt nivå 1 finns noterade priser tillgängliga för identiska tillgångar på en aktiv marknad. Vid nivå 2 baseras värderingen inte uteslutande på observerbara priser utan justering krävs för den specifika tillgången. Vid värdering enligt nivå 3, icke observerbara inputs, finns inte identiska tillgångar utan värderingen baseras på uppskattningar och värderingstekniker. Samtliga förvaltningsfastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, dvs att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation.

Värderingsmetodik
De marknadsvärderingar av fastighetsbeståndet som Bolaget inhämtar är upprättade i enlighet med IVSC internationella värderingsstandard, nionde upplagan, och Samhällsbyggarnas etiska regler. Metoden är en avkastningsbaserad kassaflödesmetod som innebär att fastighetens framtida betalningsströmmar analyseras. Intäkter och kostnader, risker och investeringsbehov och dess förändringar över tiden bedöms. En kalkyl omfattande en viss tid, normalt 5 eller 10 år, upprättas. Driftnettot för respektive år beräknas liksom restvärdet vid kalkylperiodens slut. Alla driftnetton och restvärdet nuvärdesberäknas och summeras till fastighetens marknadsvärde.

Kalkylstart
Nuvärde av driftnetton
+ Nuvärde av restvärde
+ Värde av byggrätt
= Värde enligt avkastningsbaserad kassaflödeskalkyl

Metoden innebär att transaktioner av likvärdiga fastigheter analyseras. Köp av fastigheter med samma användning inom orten väljs i första hand. Om detta ger för få jämförelser kan även köp på andra orter analyseras. Ofta beräknas några nyckeltal för att få en enklare jämförelse. När det gäller bostadsfastigheter beräknas ofta priset per total area. En annan vanlig parameter är direktavkastningskravet. Detta beräknas utifrån ett uppskattat driftsnetto dividerat med köpeskillingen.

Värderingsparameter
Vid nyttjande av metoden är det viktigt att återspegla marknadens synsätt vid värdetidpunkten på värdegrundade parametrar som inflation, hyresutveckling, drift- och underhållskostnadsutveckling, vakansutveckling, kalkylränta, direktavkastningskrav mm. Direktavkastningskrav beräknas utifrån jämförbara transaktioner. Kalkylräntan är en produkt av inflation och direktavkastningskrav. Kalkylräntan används för nuvärdeberäkningen av driftnetton och restvärde. Direktavkastningskravet appliceras på sista årets driftnetto och ger restvärdet. Avkastningsberäkningen görs utan hänsyn till belåning. Kalkylräntekravet är således räntekravet på totalt kapital. Vi presenterar inga känslighetsanalyser specifikt kopplat till inflation, hyresutveckling eller driftskostnader. Vi bedömer att dessa faktorer främst påverkar driftnettot respektive avkastningskravet, känslighetsanalys för dessa framgår nedan i not 9. Se även känslighetsanalys för långsiktig vakans i not 9.

Nedskrivningar
Koncernens finansiella tillgångar omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster

Transaktion 09222115557490823573 Signerat PSH, JN, MI, JP, ID

NOTER (TSEK)

återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.
Den förenklade modellen tillämpas för hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid. Ingen IB/UB-analys har upprättats då Koncernen har låga hyresförluster, varför detta ej bedömts väsentligt.

Värderingen av förväntade kreditförluster för kundfordringar, avtalstillgångar och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. Förväntade kreditförluster värderas till produkten av sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen. Bokfört värde motsvarar verkligt värde för samtliga finansiella instrument.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Verkligt värde bedöms motsvara bokförvärda värden.

Likvida medel
Som likvida medel klassificeras kassa och tillgodohavanden i bank. Redovisning sker till nominellt värde.

Kundfordringar
Koncernen innehar kundfordringarna i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden och värderar de därför vid efterföljande redovisningstidpunkter till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Leverantörsskulder
Leverantörsskulders förväntade löptid är kort, varför skulden redovisats till nominellt belopp.

Övriga finansiella skulder
Långfristiga räntebärande skulder och kortfristiga räntebärande skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Räntekostnader kostnadsförs normalt löpande i resultaträkningen, förutom i de fall när räntekostnaden kan hänförs till ny-, till-, eller ombyggnader. Pantbrevs kostnader inräknas i anskaffningsvärdet för fastigheten i de fall pantbrevsutgiften bedöms uppfylla tillgångskriterierna i IAS 40. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än ett år.

Leasing
För alla leasingavtal redovisas en tillgång och en skuld, med tillhörande redovisning av kostnader för avskrivning och ränta. Coeli Fastighet I AB har en leasad tomträtt.

Eventualförpliktelser
Med eventualförpliktelser avses ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Finansiell riskhantering
Bolaget ska ha en stark finansiell ställning, och balansen mellan eget kapital och lånat kapital är viktig för företaget.

Finansierings- och likviditetsrisk
Finansierings- och likviditetsrisk definieras som det lånebehov som kan täckas i ett ansträngt marknadsläge. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning. Bolagets likviditetsrisk består i att koncernen kan sakna likvida medel för betalning av sina åtaganden. För att begränsa likviditetsrisken har bolaget ett kassakrav. Likviditetsplaneringen används för att hantera likviditetsrisken och kostnaderna för koncernen. Målsättningen är att koncernen ska kunna klara sina finansiella åtaganden i uppgångar såväl som nedgångar utan betydande oförutsebara kostnader och utan att riskera koncernens rykte. Likviditetsriskerna hanteras centralt för hela koncernen. Den externa finansiering som koncernen har är villkorad av ett antal nyckeltalskopplade kovenanter. Bolaget bevakar nyckeltalen löpande för att säkerställa att dessa uppfylls. Koncernen har inte brutit mot dessa nyckeltalskopplade kovenanter under 2022.

Marknadsrisk
Marknadsrisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisker indelas av IFRS i tre typer; valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. De marknadsrisker som främst påverkar koncernen utgörs av ränterisker. Koncernens exponering mot valutarisk eller andra prisrisker bedöms som ej väsentlig.

Transaktion 09222115557490823573 Signerat PSH, JN, MI, JP, ID

NOTER (TSEK)

Ränterisk

Bolagets låneavtal har förfallodatum mellan 2023-02-10 och 2024-09-30. Per den 31 december 2022 uppgick koncernens egna kapital till 410 002 TSEK. Koncernens räntebärande skulder, exkl leasingskuld, uppgick till 219 994 TSEK motsvarande en belåningsgrad om 33 %. Räntan på banklånen är rörliga för närvarande. Räntesatsen bestäms av kreditgivaren med hänsyn till bland annat det allmänna ränteläget, kostnader för upplåning och kapitaltäckning samt de övriga grunder kreditgivaren vid varje tid tillämpar denna typ av kredit. Den genomsnittliga räntan på Bolagets externa låneskulder uppgick per den 31 december 2022 till 4,6 procent. Bolaget har antagit en finanspolicy som innehåller Bolagets riktlinjer för finansiering, likviditet och kredithantering.

Känslighetsanalys räntekostnader

	Effekt kassaflöde TSEK		
Ränteuppgång, procent	**2022**	**2023**	**2024**
1,0%	2199	2 148	2 097
1,5%	3 299	3 222	3 146
2,0%	4 399	4 296	4 195
2,5%	5 499	5 369	5 243
3,0%	6 598	6 443	6 292
3,5%	7 698	7 517	7 340
4,0%	8 798	8 591	8 389
4,5%	9 897	9 665	9 438
5,0%	10 997	10 739	10 486

Kredit- och motpartsrisk

Risken att koncernens kunder inte uppfyller sina åtaganden, dvs att betalning inte erhålls från kunderna, utgör en kreditrisk. Koncernens kunder kredit kontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från kreditupplysningsföretag. Kreditrisk uppstår genom likvida medel och tillgodohavanden hos banker och finansinstitut. Endast banker och finansinstitut som av oberoende värderare fått lägst kreditrating "A" accepteras. För att minimera kreditrisker görs löpande bedömning av partners kreditvärdighet.

REDOVISNINGSPRINCIPER MODERBOLAG

Årsredovisning har upprättats i enlighet med ÅRL och RFR 2.

Anteciperade utdelningar

Anteciperad utdelning från dotterföretag redovisas i de fall moderföretaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderföretaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderföretaget publicerat sina rapporter.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag

Koncernbidrag inom koncernen redovisas enligt alternativregeln, dvs att såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutdisposition.

Aktieägartillskott

Lämnade aktieägartillskott aktiveras i aktier och andelar hos givaren, efter beaktande av eventuellt nedskrivningsbehov.

Aktier i dotterbolag

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

Finansiella instrument och säkringsredovisning

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

Finansiella garantier

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

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

Transaktion 09222115555190823573 Signerat PSH, JN, MI, JP, ID

NOTER (TSEK)

NOT 2 - FÖRVALTNINGSAVGIFTER

Bolaget har ett uppdragsavtal med Coeli Asset Management AB som innehar AIFM-tillstånd. Avtalet innebär att Coeli Asset Management har rätt till en årlig förvaltningsavgift om 0,45 procent (exklusive moms) på det totala fastighetsvärdet. Under 2022 uppgick förvaltningsagiften till 3 051 (2 495) TSEK. Coeli Asset Management har även rätt till en årlig AIF-avgift för risk, regelefterlevnad med mera om 0,2 procent (exklusive moms) på den emitterade volymen. Under 2022 uppgick AIF-avgiften till 553 (553) TSEK.

NOT 3 - ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Koncernen		
Driftskostnader	-14 036	-11 289
Fastighetsförvaltningskostnader	-3 225	-3 184
Revision	-431	-1 052
Övriga administrativa kostnader	-869	-728
Övrigt	-1 121	-794
Summa	**-19 682**	**-17 047**
Moderbolaget		
Revision	-205	-797
Konsultarvoden	-55	-284
Värderingskostnader	-	-
Börs och emissionskostnader	-82	-95
Vidarefakturerade koncerninterna kostnader	-8 482	-6 067
Övrigt	104	-469
Summa	**-8 720**	**-7 712**

NOT 4 - PERSONALKOSTNADER

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Koncernen och moderbolaget		
Styrelsearvoden	-145	-142
Lagstadgade sociala avgifter	-45	-44
	-190	**-186**

Ersättningar till ledande befattningshavare

Ersättningar och övriga förmåner 2022	Grundlön/ styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensions-kostnad	Aktierelaterade ersättningar	Övriga ersättningar	Summa
Styrelsens ordförande Patric Sandberg Helenius	97	-	-	-	-	**97**
Styrelseledamot Jan Nordström	48	-	-	-	-	**48**
Styrelseledamot Mikael Larsson	-	-	-	-	-	**0**
Verkställande direktören	-	-	-	-	-	**0**
Ledande befattningshavare (1 person)	-	-	-	-	-	**0**
Summa	**145**	**0**	**0**	**0**	**0**	**145**

Ersättningar och övriga förmåner 2021	Grundlön/ styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensions-kostnad	Aktierelaterade ersättningar	Övriga ersättningar	Summa
Styrelsens ordförande Patric Sandberg Helenius	95	-	-	-	-	**95**
Styrelseledamot Jan Nordström	47	-	-	-	-	**47**
Styrelseledamot Mikael Larsson	-	-	-	-	-	**0**
Verkställande direktören	-	-	-	-	-	**0**
Ledande befattningshavare (1 person)	-	-	-	-	-	**0**
Summa	**142**	**0**	**0**	**0**	**0**	**142**

Redovisad kostnad uppgår till 235 TSEK pga en förändrad periodisering av arvodet.

Transaktion 09222115557490823573 Signerat PSH, JN, ML, JP, I D

NOTER (TSEK)

Bolagets verkställande direktör och ledande befattningshavare får sin grundlön från övriga bolag inom Coelikoncernen som inte ingår i Coeli Fastighet 1 AB-koncernen. Styrelseordförande Patric Sandberg Helenius har fakturerat bolaget för juridisk rådgivning från sitt eget bolag Villa Blanka AB. Under 2022 har Patric Sandberg Helenius fakturerat koncernen 6 (7) och moderbolaget 0 (0) TSEK. Jan Nordström som är styrelseledamot i Bolaget fakturerar Bolaget löpande för konsultuppdrag avseende fastighetsrådgivning från sitt bolag J.N Bygg AB. Under 2022 har Jan Nordström fakturerat koncernen 70 (76) och moderbolaget 0 (0) TSEK. Det finns inte några anställda i bolaget.

Bolagsstämman 2022 beslutade om ett arvode om två prisbasbelopp till styrelsens ordförande samt ett prisbasbelopp till styrelseledamot Jan Nordström. Inget arvode för styrelsearbete föreslås utgå till Mikael Larsson.

NOT 5 - ERSÄTTNING TILL REVISORER

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Koncernen		
Revisionsuppdrag	-284	-885
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-83	-97
Skatterådgivning	-64	-70
Värderingstjänster	-	-
Övriga tjänster	-	-
Summa	**-431**	**-1 052**
Moderbolaget		
Revisionsuppdrag	-133	-692
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-35	-35
Skatterådgivning	-64	-70
Värderingstjänster	-	-
Övriga tjänster	-	-
Summa	**-232**	**-797**

Arvodet avser i sin helhet ersättning till revisionsföretaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB och ingen del avser revisionsnätverket i övrigt. Den ojämna fördelningen mellan åren beror på överreservering 2021.

NOT 6 - FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	1 734	3 672
Ränteintäkter	28	17	-	-
Övriga finansiella intäkter	-	-	-	-
Summa	**28**	**17**	**1 734**	**3 672**

NOT 7 - FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	-	-1 465
Räntekostnader till kreditinstitut	-9 922	-11 288	-	-
Lånekostnader	-	-722	-	-
Tomträttsavgäld	-640	-640	-	-
Övriga finansiella kostnader	-282	-278	-	-73
Summa	**-10 844**	**-12 928**	**0**	**-1 538**

Transaktion 09222115557490823573 Signerat PSH, JN, ML, JP, LD

NOTER (TSEK)

NOT 8 - SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT / UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-01-01 2022-12-31	**2021-01-01 2021-12-31**	**2022-01-01 2022-12-31**	**2021-01-01 2021-12-31**
Aktuell skatt	-989	-1 239		
Aktuell skatt, hänförlig till tidigare år	-131	-	-	-
Uppskjuten skatt, temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	2 808	-36 533	-	-
Summa	**1 688**	**-37 772**	**-**	**-**
Avstämning av redovisad skatt				
Resultat före skatt	-18 505	177 286	1 703	2 135
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	3 812	-36 521	-351	-440
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	-648	232	-	-
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag samt tidigare ej aktiverade underskott	-85	-	-	-
Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader	-	-1 483	-	-
Skatteeffekt ej avdragsgilla räntekostnader för vilken ingen redovisad uppskjuten skattefordran redovisats	-1 391			440
Skatteeffekt, kvittning räntenetto	-	-	351	440
Redovisad effektiv skatt	**1 688**	**-37 772**	**-**	**-**
Uppskjuten skatteskuld				
Avseende aktiverade underskottsavdrag	470	470	-	-
Avseende värdeförändring fastighet	-39 704	-42 450	-	-
Avseende obeskattade reserver	-908	-971	-	-
Summa	**-40 142**	**-42 951**	**-**	**-**

Per balansdagen uppgår koncernens ackumulerade skattemässiga underskott till 3 855 (2 283) TSEK.

Transaktion 09222115555419082336?3 Signerat PSH, JN, ML, JP, ID

NOTER (TSEK)

NOT 9 - FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Ingående balans	**675 000**	**498 500**
Förvärv och investeringar	3 292	1 404
Försäljning	-	-
Värdeförändring	-20 292	175 096
Utgående balans	**658 000**	**675 000**

Fastigheter som förvärvats tidigare år värderas normalt vid helårsbokslutet av externt värderingsinstitut och följs upp med en intern värdering halvårsvis. Om en fastighet värderats av externt värderingsinstitut vid halvårsskiftet kan denna värdering i undantagsfall även användas som underlag för värderingen vid helårsbokslutet. Fastigheterna värderades per 31 december 2022. De externa fastighetsvärderingarna har utförts av SVEFA AB. På balansdagen värderades beståndet av fastigheterna till 658 MSEK, vilket föranledde till en värdeförändring av fastighetsvärdet uppgående till -20,3 (175,1) 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 markanvänding bedöms som sannolik. Värderaren gör en bedömning av den återstående planrisken och reducerar sedan det fulla byggrättsvärdet med denna risk.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Koncernen		
Hyresintäkter	37 910	35 012
Driftskostnader	-14 036	-11 229
Driftnetto	**23 874**	**23 783**

Se not 1 för värderingsmetodik och värderingsparametrar.

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

Känslighetsanalys

Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Bolagets bedömda löpande intjäningsförmåga per 31 december 2022 skulle en förändring om 5 procent av driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 32,9 (33,8) 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 59,8 (61,4) mkr uppåt och 50,6 (51,9) mkr nedåt. Ett avkastningskrav om 6 procent har använts vid beräkning av denna känslighetsanalys.

Förändring av driftnetto, 2022

	Förändring driftnetto %					
Förändring avkastningskrav %		-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
	-0,50%	23 927	41 873	59 818	77 764	95 709
	-0,25%	-5 722	11 443	28 609	45 774	62 939
	0,00%	-32 900	-16 450	0	16 450	32 900
	0,25%	-57 904	-42 112	-26 320	-10 528	5 264
	0,50%	-80 985	-65 800	-50 615	-35 431	-20 246

Transaktion 09222115555190823573 Signerat PSH, JN, ML, JP, ID

NOTER (TSEK)

Förändring av driftnetto, 2021

	Förändring driftnetto %					
Förändring avkastningskrav %		-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
	-0,50%	24 545	42 955	61 364	79 773	98 182
	-0,25%	-5 870	11 739	29 348	46 957	64 565
	0,00%	-33 750	-16 875	0	16 875	33 750
	0,25%	-59 400	-43 200	-27 000	-10 800	5 400
	0,50%	-83 077	-67 500	-51 923	-36 346	-20 769

Förändringar i långsiktig vakans påverkar fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Bolagets bedömda löpande intjäningsförmåga per 31 december 2022 skulle en förändring om 5 procent av den långsiktiga vakansen uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 54,8 mkr uppåt respektive nedåt. Ett avkastningskrav om 6 procent har använts vid beräkning av denna känslighetsanalys (hyresintäkter 10 procent och driftskostnader minus 4 procent).

Förändring av långsiktig vakans, 2022

Förändring långsiktig vakans %				
-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
603 167	**630 583**	**658 000**	**658 417**	**712 833**

Not 10 - Aktier och andelar i koncernföretag	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärde	156 581	152 831
Investeringar	-	-
Aktieägartillskott	200	3 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**156 781**	**156 581**
Ingående nedskrivningar	-13 917	-13 917
Årets nedskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-13 917**	**-13 917**
Bokfört värde	**142 864**	**142 664**

Dotterbolag	**Org nr**	**Säte**	**Andel %**	**Antal aktier**	**Eget kapital**	**Bokfört värde**
Coeli Alfa I AB	559129-5513	Stockholm	100	50 000	137 925	126 209
Coeli Alfa II AB	559187-6361	Stockholm	100	50 000	1 076	16 455
Summa bokfört värde						**142 664**

Indirekt ägda bolag	**Org nr**	**Säte**	**Andel %**	**Antal aktier**
Coeli Vagnhallen 15 AB	556372-4961	Stockholm	100	20 000
Luktviolen Fastighets AB	559126-1770	Södertälje	100	50 000
Långgatan Fastighets AB	559131-6913	Enköping	50	250
Fastighets AB Malmhuset	556695-3328	Stockholm	100	1 000
Coeli Mandelblomman AB	556645-9201	Stockholm	100	1 000
Fastighets AB Madelium	559206-3761	Stockholm	100	500
Coeli Gamlestaden AB	556779-3871	Stockholm	100	10 000
STP Fastigheter AB	556568-9568	Stockholm	100	1 000

Transaktion 09222115557490823573 Signerat PSH, JN, MI, JP, ID

NOTER (TSEK)

NOT 11 - LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR PÅ KONCERNFÖRETAG	2022-12-31	2021-12-31
Moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärde	236 057	268 167
Tillkommande poster	264 325	155 738
Avgående poster	-224 763	-187 848
Summa	**275 619**	**236 057**

NOT 12 - ANDELAR I JOINT VENTURE

I enlighet med IFRS 11 ska samarbetsarrangemang bedömas vara antingen gemensam verksamhet eller joint venture beroende på om koncernen har direkt rätt till tillgångar och åtagande i skulder (gemensam verksamhet) eller inte (joint venture). Bedömningen utgår från strukturen på investeringen, den legala formen, avtalsmässiga överenskommelser samt övriga faktorer och omständigheter. För Coelis del innebär detta att Långgatan Fastighets AB klassificeras som joint venture vilket fått till följd att Coelis andel av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader i dessa bolag redovisas enligt kapitalandelsmetoden. För ytterligare beskrivning av redovisningsprinciperna se not 1. Ökningen av värdet på kapitalandelen drivs i huvudsak av hyresintäkter och en positiv värdejustering på bolagets fastigheter.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-01-01	**2021-01-01**	**2022-01-01**	**2021-01-01**
	2022-12-31	**2021-12-31**	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Redovisat värde vid årets ingång	1 704	1 324	-	-
Omklassificering	-	-	-	-
Resultatandel	-1 352	380	-	-
Redovisat värde vid årets utgång	**352**	**1 704**	**-**	**-**

Bolag	**Org nr**	**Säte**	**Kapitalandel**	**Koncernen**	**Moderbolag**
Långgatan Fastighets AB	559131-6913	Enköping	50%	352	-

Beskrivning av andelar klassificerade som joint ventures

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

Sammandrag av joint venture bolagets resultat och ställning (100%)	**2022-01-01**
Resultat	**2022-12-31**
Rörelseintäkter	1 281
Rörelsekostnader	-1 926
Värdeförändring fastighet	-
Finansnetto	-315
Skatt	-1
Resultat	**-961**
Tillgångar	
Anläggningstillgångar	25 500
Omsättningstillgångar	708
	26 208
Skulder och eget kapital	
Eget kapital	704
Uppskjuten skatteskuld	96
Långfristiga skulder	24 607
Kortfristiga skulder	801
	26 208

REDOVISAT VÄRDE	**352**

NOTER (TSEK)

NOT 13 - FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Förutbetald tomträttsavgäld	160	160
Förutbetald försäkring	282	6
Övriga förutbetalda kostnader	199	15
Summa	**641**	**181**
Moderbolaget		
Förutbetald försäkring	276	-
Upplupen koncernintern intäkt	-	2 698
Övriga förutbetalda kostnader	199	-
Summa	**475**	**2 698**

NOT 14 - LIKVIDA MEDEL	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Banktillgodohavanden	11 003	20 502
Summa	**11 003**	**20 502**
Moderbolaget		
Banktillgodohavanden	3 451	80
Summa	**3 451**	**80**

Transaktion 09222115555490823573 Signerat PSH, JN, ML, JP, LD

NOTER (TSEK)

NOT 15 - EGET KAPITAL

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

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

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

Preferensaktier 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.

Koncernen

Övrigt tillskjutet kapital

Avser eget kapital som är tillskjutet från ägarna. Här ingår överkurser som betalats i samband med emissioner.

Moderbolaget

Fritt eget kapital

Följande fonder utgör tillsammans med årets resultat fritt eget kapital, det vill säga det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

Överkursfond

När aktier emitteras till överkurs, det vill säga för aktierna ska betalas mer än aktiernas kvotvärde, ska ett belopp motsvarande det erhållna beloppet utöver aktiernas kvotvärde, föras till överkursfonden.

Balanserade vinstmedel

Balanserade vinstmedel utgörs av föregående års balanserade vinstmedel och resultat efter avdrag under året lämnad utdelning.

HÄNDELSER	Registrering bolagsverket	Antal Preferens-aktier P1	Antal Preferens-aktier P2	Aktiekapital SEK	Emission enligt prospekt
Nybildning	2016-11-22	50 000	-	50 000	
Nyemission Preferensaktier P1	2017-01-20	450 000	-	450 000	
Nyemission Preferensaktier P2	2017-08-11	-	394 100	394 100	Emission 1
Nyemission Preferensaktier P2	2017-08-21	-	3 040	3 040	Emission 1
Nyemission Preferensaktier P2	2017-11-21	-	155 600	155 600	Emission 2
Nyemission Preferensaktier P2	2018-01-15	-	56 200	56 200	Emission 3
Nyemission Preferensaktier P2	2018-03-07	-	88 000	88 000	Emission 4
Nyemission Preferensaktier P2	2018-05-16	-	147 100	147 100	Emission 5
Nyemission Preferensaktier P2	2018-08-08	-	178 900	178 900	Emission 6
UTGÅENDE REDOVISAT AKTIEKAPITAL 2022-12-31				**1 522 940**	

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

NOTER (TSEK)

NOT 16 - SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Ingående fastighetslån	**224 784**	**226 285**
Upplåning	-	-
Amortering	-4 840	-1 501
Utgående fastighetslån	**219 944**	**224 784**
Förfaller inom 1 år	127 019	175 241
Förfaller senare än 1 men inom 5 år	92 925	49 543
	219 944	**224 784**

Belåning av fastigheterna har gjorts genom Swedbank, Collector och SEB. Belåningsgraden uppgår till ca 33 % av marknadsvärdet med en genomsnittlig ränta uppgående till 4,6%. Lånen förfaller mellan datumen 2023-02-10 respektive 2024-09-30. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av skulder till kreditinstitut 127 019. Under februari 2023 refinansierades ett lån hos SEB uppgående till 12 972 TSEK. Lånen som förfaller inom 1 år, avses att förlängas.

För vissa av lånen finns krav på att låntagaren ska upprätthålla en räntetäckningsgrad på minst 1,45 (driftnetto/finansnetto), en direktavkastning på 7,5% (driftnettot uppgår till minst 7,5% av lånebeloppet) samt att belåningsgraden ej får överstiga 70% mot aktuell värdering.

NOT 17 - SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG	2022-12-31	2021-12-31
Moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärde	130 944	150 104
Tillkommande poster	137 723	-22 770
Avgående poster	-77 852	3 610
Bokfört värde	**190 815**	**130 944**

NOT 18 - UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Upplupna styrelsearvoden och revision	97	445
Förutbetalda hyresintäkter	3 101	3 507
Upplupna räntekostnader	1 353	1 462
Upplupna förvaltningsavgifter	911	825
Övrigt	691	1 183
Summa	**6 153**	**7 422**
Moderbolaget		
Upplupna styrelsearvoden och revision	96	445
Upplupna förvaltningsavgifter	911	825
Övrigt	107	58
Summa	**1 114**	**1 328**

NOT 19 - STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
Koncernen		
Bankgaranti	50	50
Fastighetspant	258 470	244 670
	258 520	**244 720**
Moderbolaget		
Bankgaranti	50	50
Borgen till förmån för dotterbolag	219 944	224 784
	219 994	**224 834**

Samtliga säkerheter är ställda som säkerhet för skuld till kreditinstitut.

NOTER (TSEK)

NOT 20 - LIKVIDITETSRISK

Koncernen

Avtalsenliga löptider för finansiella skulder per 2022-12-31 Finansiella skulder (exkl derivat)	Mindre än 6 månader	Mellan 6 och tolv månader	Mellan 1 och 5 år	Mer ån 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde fordringar/skulder
Leverantörsskulder	1 020	-	-	-	1 020	1 020
Upplåning	3 229	124 424	92 290	-	219 944	219 944
Leasingskuld	320	320	2 560	16 492	19 692	19 692
Räntor	5 462	2 691	1 815	-	9 968	-
Summa finansiella skulder	**10 032**	**127 436**	**96 665**	**16 492**	**250 624**	**240 657**

Koncernen

Avtalsenliga löptider för finansiella skulder per 2021-12-31 Finansiella skulder (exkl derivat)						
Leverantörsskulder	1 334	-	-	-	1 334	1 334
Upplåning	174 020	1 221	49 543	-	224 784	224 784
Leasingskuld	320	320	2 560	16 492	19 692	19 692
Räntor	3 068	692	1 049	-	4 809	-
Summa finansiella skulder	**178 742**	**2 233**	**53 152**	**16 492**	**250 619**	**245 810**

NOT 21 - RESULTAT PER AKTIE

Med bolagets resultat avses Bolagets resultat dividerat med antalet utestående Preferensaktier P1 respektive P2.

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernens resultat hänförligt till Preferensaktier P1	-10 809 215	28 012 294
Koncernens resultat hänförligt till Preferensaktier P2	-6 008 240	111 501 896
Koncernens resultat kr	**-16 817 455**	**139 514 190**
Koncernens resultat hänförligt till Preferensaktier P1	-10 809 215	28 012 294
Preferensaktier P1	500 000	500 000
Resultat per Preferensaktie P1, SEK	**-21,62**	**56,02**
Koncernens resultat hänförligt till Preferensaktier P2	-6 008 240	111 501 896
Preferensaktier P2	1 022 940	1 022 940
Resultat per Preferensaktie P2, SEK	**-5,87**	**109,00**

NOT 22 - NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

De transaktioner med närstående som skett under räkenskapsåret är baserade på det förvaltningsavtal som bolaget har ingått med Coeli Asset Management AB. Avtalet innebär att Coeli Asset Management AB har rätt till en årlig förvaltningsavgift om 0,45 procent (exklusive moms) på det totala fastighetsvärdet. Coeli Asset Management AB har även erhållit en ersättning om 0,2% på emitterat belopp, avseende hantering av risk, regelefterlevnad och rapportering, inom ramen för de löpande kostnader som kommunicerats i prospektet. Samtliga transaktioner har skett på marknadsmässiga villkor.

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Coeli Asset Management AB	3 517	3 048
Villa Blanka AB - bolag ägt av styrelseledamot Patric Sandberg Helenius	6	7
JGN Bygg & Projekt AB - bolag ägt av styrelseledamot Jan Nordström	70	76
	3 593	**3 131**

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Coeli Asset Management AB	3 517	553
	3 517	**553**

Transaktion 09222115555419082336 Signerat PSH, JN, ML, JP, LD

NOTER (TSEK)

NOT 23 - LEASINGAVTAL

Leasegivare
Förvaltningsfastigheterna leasas till hyresgäster under operationella leasingavtal med månatliga hyresbetalningar. Se not 20 för löptidsanalys. Leasingbetalningar för vissa kontrakt inkluderar KPI-höjningar, men det finns andra rörliga leasingbetalningar som beror på ett index eller en ränta. Om det anses nödvändigt för att minska kreditrisken kan koncernen få bankgarantier under leasingperioden.

Även om koncernen exponeras för förändringar i restvärdet i slutet av de nuvarande leasingavtalen ingår koncernen vanligtvis nya operationella leasingavtal och kommer därför inte omedelbart att realisera någon minskning av restvärdet i slutet av dessa leasingavtal. Förväntningarna på framtida restvärden återspeglas i fastigheternas verkliga värde.

Minimileaseavgifter som ska erhållas avseende förvaltningsfastigheter är enligt följande

Löper till och med:	**2022-12-31**
2023	3 509
2024	11 803
2025	8 105
2026	5 538
2027	444
2028 och senare	311

Leasetagare
Leasetagare ska redovisa hyresavtal i balansräkningen. Av koncernens leasingavtal får hanteringen av tomträttsgälder störst betydelse. Per 31 december 2022 uppgår leasingskulden till 19,7 MSEK. En motsvarande nyttjanderättstillgång är upptagen i balansräkningen. Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad. Årskostnaden för tomträttsavgälder uppgår per 31 december 2022 till 0,6 MSEK. Nyttjanderätterna har diskonterats med en genomsnittlig ränta om 3,25 %. Utöver tomträttsavtal är Bolaget endast leasetagare i begränsad omfattning vilket inte har någon väsentlig påverkan på rapport över totalresultat eller rapport över finansiell ställning.

NOT 24 - SÄRSKILDA UPPLYSNINGAR FÖR ALTERNATIVA INVESTERINGSFONDER

Enligt lagen (2013:528) om förvaltare av alternativa investeringsfonder ska vissa upplysningar lämnas för alternativa investeringsfonder.

Coeli Fastighet I AB har ett uppdragsavtal med Coeli Asset Management AB, som innehar AIFM-tillstånd. Coeli Asset Management AB (org. nr 556608-7648) står under Finansinspektionens tillsyn.

För information om ersättningspolicy och ersättning som betalats ut under året till särskild reglerad personal, se upplysningar i årsredovisning för Coeli Asset Management AB (org. nr 556608-7648) hemsida www.coeli.se. För att ta del av fondbolagens årsredovisningar vänligen besök fondbolagets hemsida alternativt kontakta Coeli Asset Management AB på info@coeli.se eller på +46 (0) 8 506 223 00.

Transaktion 09222115555749082353 Signerat PSH, JN, ML, JP, LD

NOTER (TSEK)

NOT 25 - AVSTÄMNING AV NETTOSKULD	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Koncernen		
Nedan analyseras nettoskulden och förändringar för den presenterade perioden.		
Likvida medel	11 003	20 502
Låneskulder - förfaller inom ett år	-127 019	-175 241
Låneskulder - förfaller efter ett år	-92 925	-49 543
Nettoskuld	**-208 941**	**-204 282**

Likvida medel			11 003	20 502
Bruttoskuld - rörlig ränta			-219 944	-224 784
Nettoskuld			**-208 941**	**-204 282**

	Likvida medel	**Låneskulder som förfaller efter 1 år**	**Låneskulder som förfaller inom 1 år**	**Summa**
Nettoskuld per 2021-01-01	**24 216**	**-215 187**	**-11 098**	**-202 069**
Kassaflöde	-3 714	165 644	-164 143	-2 213
Valutakursdifferenser	-	-	-	-
Övriga ej kassapåverkande poster	-	-	-	-
Nettoskuld per 2021-12-31	**20 502**	**-49 543**	**-175 241**	**-204 282**
Nettoskuld per 2022-01-01	**20 502**	**-49 543**	**-175 241**	**-204 282**
Kassaflöde	-9 499	-43 382	48 222	-4 659
Valutakursdifferenser	-	-	-	-
Övriga ej kassapåverkande poster	-	-	-	-
Nettoskuld per 2022-12-31	**11 003**	**-92 925**	**-127 019**	**-208 941**

NOT 26 - FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV BOLAGETS RESULTAT Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel i	**2022-12-31**
SEK	
fritt eget kapital	253 058 737
årets resultat	1 704 319
	254 763 056
disponeras så att	
till ägare av Preferensaktier P1 utdelas	-2 300 000
i ny räkning överföres	**252 463 056**

NOT 27 - VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Transaktion 09222115555190823573 Signerat PSH, JN, ML, JP, ID

Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har urättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Styrelsen och verkställande direktören vill härmed avge årsredovisningen med tillhörande finansiell ställning för koncernen och moderbolag för fastställelse på årsstämman.

Stockholm 2023-04-14

Patric Sandberg Helenius
Ordförande

Jan Nordström
Styrelseledamot

Mikael Larsson
Styrelseledamot

Jakob Pettersson
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-04-14

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Leonard Daun
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115555749082336573 Signerat PSH, JN, ML, JP, LD

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 rapporten använda nyckeltal är sammanställda nedan."

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

Direktavkastning
Koncernens driftnetto dividerat med marknadsvärdet på fastigheterna i koncernen per den 31 december.

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

Belåningsgrad
Räntebärande skulder, exkl leasingskuld, i relation till fastigheternas bokförda värde vid årets utgång. 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 1 avser de aktier som Bolagets huvudägare Coeli Private Equity Management II AB innehar i Bolaget.

Preferensaktier P2
Preferensaktier 2 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 P1 respektive P2.

Nettoandelsvärde (NAV)
Nettoandelsvärdet är det egna kapitalet med avdrag för Preferensaktier P1 dividerat med antalet Preferensaktier P2.

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

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

Driftnetto	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Hyresintäkter	37 910	35 012
Drift- och underhållskostnader	-12 809	-10 282
Fastighetsskatt	-1 277	-947
Driftnetto, TSEK	*23 874*	*23 783*

Direktavkastning annualiserad		
Koncernens driftnetto på årsbasis	23 037	23 110
Marknadsvärde på fastigheterna i koncernen	658 000	675 000
Direktavkastning annualiserad, %	*3,5*	*3,4*

Transaktion 09222115557490823573 Signerat PSH, JN, ML, JP, LD

FINANSIELL KALENDER

Publicering av ekonomisk information

Bolagets ekonomiska rapporter kan hämtas på https://coeli.se/vara-fonder/fastighetsfonder/coeli-fastighet-i-ab/

Finansiell kalender 2023

Datum	Aktivitet
2023-05-16	Årsstämma
2023-08-31	Halvårsrapport 2023

Transaktion 09222115555490823573 Signerat PSH, JN, ML, JP, ID

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

Transaktion 09222115557490823573 Signerat PSH, JN, ML, JP, LD

Verifikat

Transaktion 09222115557490823573

Dokument

COELI FASTIGHET I ÅRSREDOVISNING 2022
Huvuddokument
45 sidor
Startades 2023-04-14 09:33:51 CEST (+0200) av Coeli Legal (CL)
Färdigställt 2023-04-14 11:17:01 CEST (+0200)

Initierare

Coeli Legal (CL)
Coeli
scrive@coeli.se
+46850622386

Signerande parter

Patric Sandberg Helenius (PSH)
Identifierad med svenskt BankID som "PATRIC SANDBERG HELENIUS"
Personnummer 781212-7111
patric.sandberg.helenius@lillskar.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRIC SANDBERG HELENIUS"
Signerade 2023-04-14 11:04:35 CEST (+0200)

Jan Nordström (JN)
Identifierad med svenskt BankID som "JAN NORDSTRÖM"
Personnummer 581003-1475
jan.nordstrom@jgnbygg.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN NORDSTRÖM"
Signerade 2023-04-14 09:45:18 CEST (+0200)

Mikael Larsson (ML)
Identifierad med svenskt BankID som "MIKAEL LARSSON"
Personnummer 650104-6970
mikael.larsson@coeli.se

Jakob Pettersson (JP)
Identifierad med svenskt BankID som "JAKOB PETTERSSON"
Personnummer 881017-5797
jakob.pettersson@coeli.se

Verifikat

Transaktion 09222115557490823573

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL LARSSON" *Signerade 2023-04-14 10:49:54 CEST (+0200)*	*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAKOB PETTERSSON"* *Signerade 2023-04-14 09:37:24 CEST (+0200)*
Leonard Daun (LD) *Identifierad med svenskt BankID som "LEONARD DAUN"* *Personnummer 640320-3216* *leonard.daun@pwc.com* *Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEONARD DAUN"* *Signerade 2023-04-14 11:17:01 CEST (+0200)*	

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i
Coeli Fastighet I AB (publ),
org.nr 559086-4392

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Coeli Fastighet I AB (publ) för år 2022 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 13-16. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 9-42 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 13-16. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Revisionens inriktning och omfattning

Coeli Fastighet I AB (publ):s verksamhet består i att med eget kapital tillsammans med upplånat kapital investera på den svenska fastighetsmarknaden. Den mest väsentliga balansposten utgörs av förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Vi utformade vår revisions genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser som framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att verkställande direktören och styrelsen åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat överväg om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Signerat 2023-04-14 09:16:04 UTC Oneflow ID 4721466 Sida 1 / 6

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område	*Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området*
Värdering av förvaltningsfastigheter	
Förvaltningsfastigheterna utgör en stor andel av koncernens balansomslutning och deras bedömda värdeförändringar påverkar i hög grad koncernens resultat. Värdering av förvaltningsfastigheterna är till sin natur subjektiv och föremål för styrelsens och verkställande direktörens bedömningar. Bokfört värde på koncernens fastigheter uppgår till 658 mkr. Av bolagets årsredovisning not 1 framgår hur fastigheterna redovisats och värderats och vilka bedömningar bolaget gjort. Av not 9 framgår att koncernen inhämtat externa värderingar och att en värdejustering skett med -20 mkr. Av not 9 framgår vilka antaganden som ligger bakom bedömningen av värdet. Väsentliga antaganden är bland annat avkastningskrav och bedömt framtida driftnetto. Betydelsen av uppskattningar och bedömningar som ingår i att fastställa det verkliga värdet, tillsammans med det faktum att beloppen är betydande gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.	Vi har i vår revision bland annat tagit del av de oberoende externa fastighetsvärderingar som koncernen inhämtat. Vi har även tagit del av det formella uppdrags om koncernen har lämnat till värderingsföretaget. Vidare har utvärderat antagen i värderingen och stickprovsvis testat de uppgifter som koncernen lämnat till värderingsföretaget. Vi har granskat de upplysningar som koncernen lämnar i sin årsredovisning kring förvaltningsfastigheterna. Värderingarna baseras på bedömningar och är till sin natur behäftade med en inneboende osäkerhet. Baserat på vår granskning är vår bedömning att de av bolaget använda antagandena ligger inom ett skäligt intervall.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-8 och 48-49. Informationen i "Coeli Fastighet I AB:s ersättningsrapport 2022", vilken publiceras på bolagets hemsida samtidigt med denna rapport, utgör också annan information. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information. Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

✔ Signerat 2023-04-14 09:16:04 UTC Oneflow ID 4721466 Sida 2 / 6

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Coeli Fastighet I AB (publ) för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen,

Signerat 2023-04-14 09:16:04 UTC Oneflow ID 4721466 Sida 3 / 6

medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Coeli Fastighet I AB (publ) för år 2022.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalandet

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Coeli Fastighet I AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

✔ Signerat 2023-04-14 09:16:04 UTC Oneflow ID 4721466 Sida 4 / 6

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och näraliggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden

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

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 13-16 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Torsgatan 21, 113 97 Stockholm, utsågs till Coeli Fastighet I AB (publ):s revisor av bolagsstämman den 16 maj 2022 och har varit bolagets revisor sedan 21 december 2016.

Stockholm den 14 april 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Leonard Daun
Auktoriserad revisor

Signerat 2023-04-14 09:16:04 UTC Oneflow ID 4721466 Sida 5 / 6

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID *2023-04-14 09:16:04 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: LEONARD DAUN

Datum

Leonard Daun

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post