20220729111168

ÅRSREDOVISNING

2021-01-01 - 2021-12-31

för

Coeli Alfa I AB
559129-5513

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 30 juni 2022. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 2022-06-30

Mikael Larsson

20220729111169

ÅRSREDOVISNING

2021-01-01 - 2021-12-31

för

Coeli Alfa I AB

559129-5513

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

Transaktion 09222115557471948336 Signerat ML

20220729111170

Coeli Alfa I AB
559129-5513

ÅRSREDOVISNING FÖR COELI ALFA I AB

Styrelsen för Coeli Alfa I AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger aktier och andelar i flera bolag.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Bolaget har under året bytt företagsnamn från Coeli Real Estate Fund I Holding AB till Coeli Alfa I AB.

Mot bakgrund av utbrottet av Covid-19 följer bolaget händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på bolagets verksamhet. Bolaget följer riktlinjer från Folkhälsomyndigheten, WHO och ECDC (Europeiskt centrum för förebyggande och kontroll av sjukdomar). Bolaget har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 177	13 264	-442	-3 792
Soliditet	72%	70%	63%	63%

Transaktion 09222115557471948336 Signerat ML

20220729111171

Coeli Alfa I AB
559129-5513

Förändringar i eget kapital

Belopp i tusentals kronor

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	-	125 791	13 295	139 136
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
- Balanseras i ny räkning			13 295	-13 295	0
Årets resultat				-1 161	-1 161
Utgående balans	**50**	**0**	**139 086**	**-1 161**	**137 975**

Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	139 086 175
Årets förlust	-1 161 375
	137 924 800

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	137 924 800
	137 924 800

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

20220729111172

Coeli Alfa I AB
559129-5513

RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		-	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**0**	**0**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-16	-31
Summa rörelsekostnader		**-16**	**-31**
Rörelseresultat		**-16**	**-31**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-69	14 761
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 092	-1 466
Summa finansiella poster		**-1 161**	**13 295**
Resultat efter finansiella poster		**-1 177**	**13 264**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		16	31
Summa bokslutsdispositioner		**16**	**31**
Resultat före skatt		**-1 161**	**13 295**
ÅRETS RESULTAT		**-1 161**	**13 295**

20220729111173

Coeli Alfa I AB
559129-5513

BALANSRÄKNING	**Not**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	4	171 505	181 606
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	5	25	25
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	5 753	9 253
Summa finansiella anläggningstillgångar		**177 283**	**190 884**
Summa anläggningstillgångar		**177 283**	**190 884**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		11 102	-
Summa kortfristiga fordringar		**11 102**	**0**
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 529	7 861
Summa kassa och bank		**3 529**	**7 861**
Summa omsättningstillgångar		**14 631**	**7 861**
SUMMA TILLGÅNGAR		**191 914**	**198 745**

Transaktion 09222115557471948336 Signerat ML

20220729111174

Coeli Alfa I AB
559129-5513

BALANSRÄKNING

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		**50**	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		139 086	125 791
Årets resultat		-1 161	13 295
Summa fritt eget kapital		**137 925**	**139 086**
Summa eget kapital		**137 975**	**139 136**
Långfristiga skulder	7		
Skulder till koncernföretag		53 936	59 609
Summa långfristiga skulder		**53 936**	**59 609**
Kortfristiga skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3	-
Summa kortfristiga skulder		**3**	**0**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**191 914**	**198 745**

20220729111175

Coeli Alfa I AB
559129-5513

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 Fastighet I AB, org nr 559086-4392, som har sitt säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncern som bolaget ingår i där koncernredovisning upprättas är Coeli Fastighet 1 AB, org nr 559086-4393, med säte i Stockholm.

Bolaget har inte haft någon anställd personal under innevarande eller föregående år.

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med -1 092 tkr (fg år -1 466).

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	189 825	202 420
Förvärv	77	-
Försäljningar	-10 178	-12 595
Utgående anskaffningsvärden	179 724	189 825
Ingående nedskrivningar	-8 219	-11 879
Återförda nedskrivningar på försäljningar/likvidationer	-	3 660
Utgående nedskrivningar	-8 219	-8 219
Redovisat värde	**171 505**	**181 606**

Not 5 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25	9 278
Förvärv	-	25
Försäljningar/fusion	-	-9 278
Utgående anskaffningsvärden	25	25
Redovisat värde	**25**	**25**

20220729111176

Coeli Alfa I AB
559129-5513

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 253	-
Tillkommande poster	-	9 253
Avgående poster	-3 500	-
Utgående anskaffningsvärden	5 753	9 253
Redovisat värde	**5 753**	**9 253**

Not 7 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	53 936	59 609
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	-	-
Redovisat värde	**53 936**	**59 609**

Not 8 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag:		
Pantsatta aktier/andelar i dotterbolag	-	181 606
Summa ställda säkerheter till förmån för koncernbolag	**0**	**181 606**
Summa ställda säkerheter	**0**	**181 606**

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Larsson

Transaktion 09222115557471948336 Signerat ML

20220729111177

Verifikat

Transaktion 09222115557471948336

Dokument

561 Årsredovisning Coeli Alfa I AB 2021
Huvuddokument
8 sidor
Startades 2022-06-22 10:33:34 CEST (+0200) av Amanda Melin (AM)
Färdigställt 2022-06-22 10:39:37 CEST (+0200)

Initierare

Amanda Melin (AM)
Coeli Private Equity Management II AB
amanda.melin@coeli.se
+46724020851

Signerande parter

Mikael Larsson (ML)
Personnummer 650104-6970
mikael.larsson@coeli.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL LARSSON"
Signerade 2022-06-22 10:39:37 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

20221007017B3

Coeli

FASTIGHETS AB (PUBL)

ALLMÄN FÖRSÄLJNING OCH KONCERNFÖRSÄLJNING

Transaktion 09222115557467128841 Signerat PSH, JN, ML, JP, LD

INNEHÅLL

20221007011784

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 09222115557467128841 Signerat PSH, JN, ML, JP, LD

INVESTERINGSSTRATEGI

20221007017785

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 09222115557467128841 Signerat PSH, JN, ML, JP, LD

VD HAR ORDET

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

Intäkterna för perioden uppgick till 35,1 MSEK och resultatet efter skatt till 139,5 MSEK. En stor del av resultatet är hänförligt till orealiserade värdeförändringar av fastighetsinnehaven i portföljen. Det är väldigt roligt att se att vårt hårda arbete med att utveckla fastigheterna nu börjar slå igenom på värderingen av portföljen. Driftnettot för perioden uppgick till 24 MSEK. Tyvärr så har det extrema elpriset det senaste halvåret gjort att vi haft högre kostnader för el och uppvärmning i många av fastigheterna vilket slår negativt mot driftnettot och resultatet.

FÖRVALTNINGEN

Under året har vi omförhandlat ett flertal hyresavtal i portföljen vilket kommer att få genomslag under 2022 när de nya avtalen börjar löpa. Vi har framgångsrikt omförhandlat avtalet med ÖoB i Vagnhallen 15 där vi på årsbasis höjer hyresintäkten med cirka 2,5 MSEK. Vi har också gjort ett antal nya uthyrningar i portföljen. Bland annat har vi till hyrt ut cirka 800 kvadratmeter i Söderbymalm 6:4 till Ge för Livet på ett avtal som löper på tre år.

Förutom att vi har varit aktiva i fastighetsförvaltningen har vi också kommit längre i detaljplanearbetet i flertalet av fastigheterna. I Södertälje har vi under hösten fortsatt arbetet med kommunen inför samråd och nu är de flesta av alla utredningar gjorda. I Åkersberga har det tyvärr tagit lite längre tid än vi hoppats på initialt att komma i gång med planläggningen men har en mycket bra dialog med kommunen och förhoppningen är att på riktigt komma igång med planen under våren. I Enköping arbetar vi intensivt med kommunen för att gå ut med planen på samråd vilket vi hoppas kunna göra under våren.

MARKNADEN

Det råder ytterst gynnsamma förhållanden på den svenska investeringsmarknaden vilket även attraherar kapital från internationella investerare. För närvarande är transaktionsmarknaden inte i jämvikt och det råder ett underskott på utbudet av fastigheter som kan överlåtas. Detta har skapat gynnsamma förhållanden för befintliga fastighetsägare som kan avyttra till relativt höga nivåer.

Den svenska ekonomin har haft en stark återhämtning från nedgången under 2020. Fastighetsmarknaden som helhet har stått emot de negativa effekterna som Coronapandemin har inneburit relativt bra. Bland mer stabila segment som bostäder och samhällsfastigheter kan oro på investeringsmarknaden få motsatt effekt och göra att dessa segment attraherar mer kapital. Andra mer konjunkturkänsliga segment som hotell och handel har påverkats i relativt stor utsträckning, dock har även dessa segment haft en stark återhämtning i samband med minskad smittspridning och lättade restriktioner.

Sett till segment utgjorde bostäder det mest transaktionsintensiva segmentet under 2021 och efterfrågan på i synnerhet nyproducerade bostäder har varit hög under året där det även har noterats sjunkande direktavkastningskrav på tillgångsslaget. Ökade värden för färdigställda nyproducerade bostäder förväntas även ha en positiv inverkan på betalningsviljan för bostadsbyggrätter, vilket är fördelaktigt för Coelis fastighetsinnehav.

I princip alla de största affärerna under 2021 utgör köp av hela, eller stora delar av, bolag. Det har primärt rört sig om bolag innehållande kommersiella eller industrifastigheter, men det har även genomförts större affärer som endast omfattar bostadsfastigheter, bland annat Heimstadens förvärv av hela Akelius svenska bestånd.

COVID-19

Coronapandemin har haft märkbara effekter på såväl den svenska ekonomin som världsekonomin. Det har visats tydliga uppgångar i ekonomin i samband med att smittläget har stabiliserats, vilket till stor del kan förklaras genom lättade restriktioner. Under 2021 påbörjades vaccinering mot covid-19, vilket har varit och fortsatt kommer att vara en viktig del för att kunna återgå till en mer normal samhällssituation och för att fortsatt stabilisera ekonomin. Coronapandemin har inte haft några nämnvärda effekter på Coeli Fastighet I AB.

Stockholm den 13 april 2022

Jakob Pettersson
Verkställande direktör

FASTIGHETSPRESENTATIONER

VAGNHALLEN 15 & 16

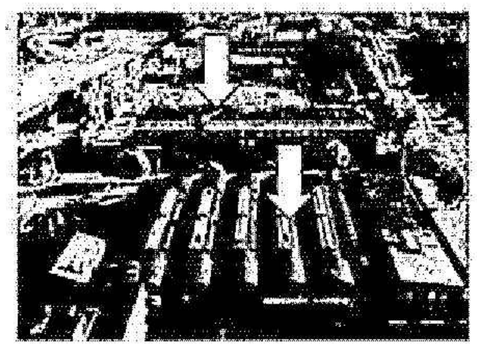
Kommun: Stockholm

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 lagerverksamhet 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

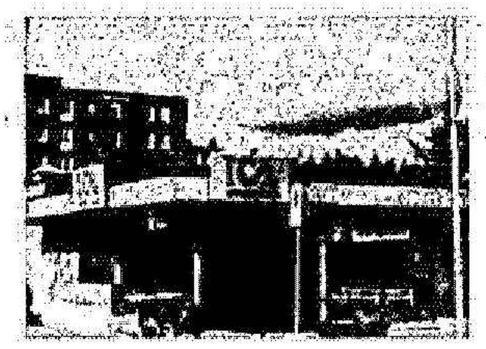
Kommun: Södertälje

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

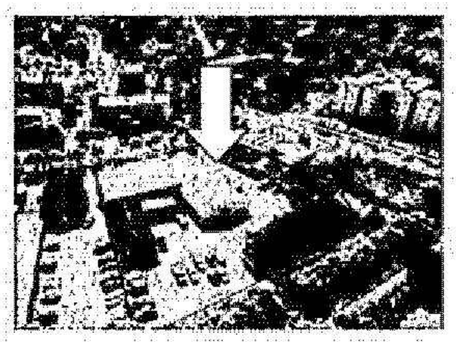
Kommun: Enköping

Läge: Sankt Ilian

Fastighetstyp: Verkstad/industri

Byggår: 1954/2003

Uthyrningsbar yta: 3 350



Sankt Ilian 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

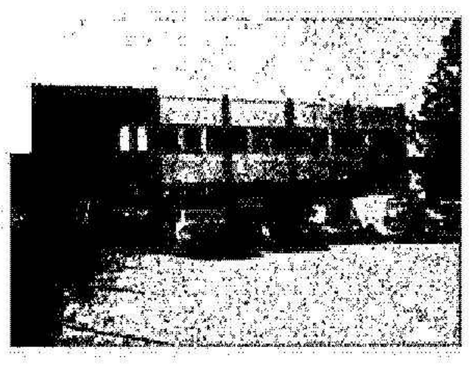
Kommun: Haninge

Läge: Handens industriområde

Fastighetstyp: Verkstad/industri

Byggår: 1940/1972

Uthyrningsbar yta: 6 162

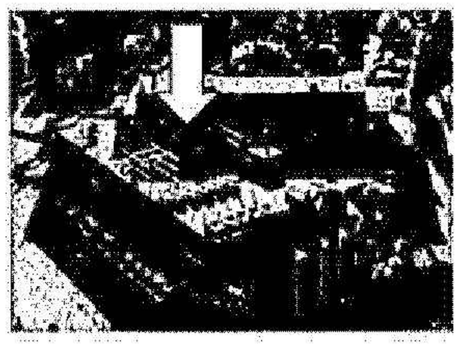


Söderbymalm 6:4 förvärvades i september 2018. Fastigheten har en uthyrningsbar area om 6 762 kvm (LOA). Merparten av ytan hyrs ut till bil relaterad verksamhet. Bland hyresgästerna återfinns bland annat Svenska Bilgruppen AB, Södertörns Bilförmedling AB, Torvalla Bil och Rostskyddshall AB. Här fick bolaget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

FASTIGHETSPRESENTATIONER

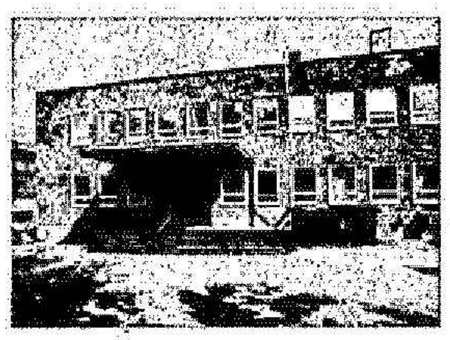
20221007017788

MANDELBLOMMAN 1
Kommun: Stockholm
Läge: Spånga
Fastighetstyp : Skola/restaurang/verkstad
Byggår: 1983
Uthyrningsbar yta: 6 905



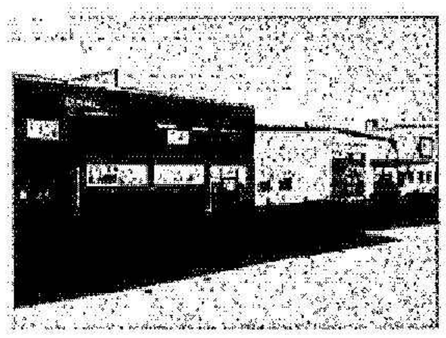
Mandelblomman 1 förvärvades februari 2019. Fastigheten har en uthyrningsbar area om 6 905 kvm (LOA). Bland hyresgästerna återfinns bland annat PostNord, Telenor och Input Interiör Stockholm AB. Bolaget för en dialog med kommunen för att komma igång med en ändring av detaljplanen. Majoriteten av övriga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

MANDELBLOMMAN 3
Kommun: Stockholm
Läge: Spånga
Fastighetstyp: Industri
Byggår: 1948
Uthyrningsbar yta: 1 813



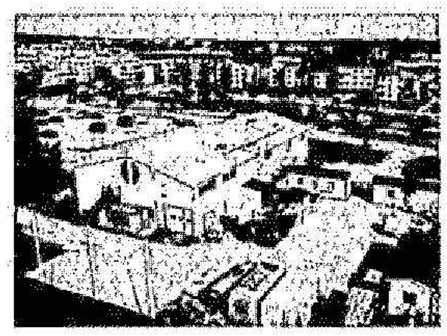
Mandelblomman 3 förvärvades i juni 2019. Fastighetens area uppgår till 1 813 kvm (LOA). Precis som i Mandelblomman 1 pågår en dialog med Stockholms Stad om att ändra detaljplanen. Bolaget har arbetet aktiv med att minska vakansen inom fastigheten och har genomfört uthyrningar under det senaste året.

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 09222115557467128841 Signerat PSH, JN, ML, JP, LD

20221007017789

NYCKELTAL

ANTAL FASTIGHETER

8

FASTIGHETSVÄRDE

675 MSEK



UTHYRNINGSBAR AREA

41 357 KVM

DRIFTNETTO

23 783 TSEK

HYRESINTÄKTER

35 012 TSEK

20221007017790

NYCKELTAL (TSEK)

	KONCERNEN 2021-12-31	KONCERNEN 2020-12-31
FASTIGHETSRELATERADE		
Driftnetto	23 783	25 010
Uthyrningsbar area kvm	41 357	41 357
Snitthyra, SEK/kvm	733	746
Antal fastigheter	8	8
Direktavkastning	3,5%	4,8%
Direktavkastning annualiserad	3,4%	4,8%
Marknadsvärde fastighetsbestånd	675 000	498 500
Belåningsgrad	33%	45%
Genomsnittlig ränta	4,8%	4,8%
Finansiella		
Omsättning	35 071	35 935
Balansomslutning	726 039	555 335
Soliditet	59,1%	52,5%
Nettoskuld	-204 282	-202 069
Aktierelaterade		
Preferensaktier P1, antal	500 000	500 000
Preferensaktier P2, antal	1 022 940	1 022 940
Aktiekurs vid periodens utgång, SEK	362	256
NAV per Preferensaktie P1	56,02	-
NAV per Preferensaktie P2	392,23	284,39
Resultat per Preferensaktie P1	56,02	-
Resultat per Preferensaktie P2	109,00	26,09

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING

Kapitalbindning	LÅNESKULD	FÖRFALLODATUM
Collector	72 550 000	2022-03-31
Collector	6 750 000	2022-03-31
Collector	36 500 000	2022-03-31
Swedbank	22 732 740	2023-09-30
Swedbank	18 658 500	2023-09-30
Collector	57 000 000	2022-03-31
Swedbank	4 682 616	2023-09-30
Swedbank	5 909 736	2023-09-30

Transaktion 09222115557467128841 Signerat PSH, JN, ML, JP, LD

20221007017911

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 2021 - 31 december 2021. 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 2021 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 2021 uppgick koncernens egna kapital till 429 239 TSEK. Koncernens räntebärande skulder uppgick till 224 784 TSEK motsvarande en belåningsgrad om 33%. Den genomsnittliga räntan på Bolagets externa låneskulder uppgick till 4,8%. Se även Not 1 avsnitt "Ränterisk" för känslighetsanalys.

Vid periodens slut utgör den kortfristiga delen av skulder till kreditinstitut 175 241 TSEK. Bolagets bedömning är att de lån som förfaller de närmsta 12 månaderna kommer att kunna förlängas under året.

Coeli Fastighet I AB uppfyller samtliga lånevillkor under 2021 och 2020 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 uppvisat historiskt.

Transaktion 09222115557467128841 Signerat PSH, JN, ML, JP, LD

20221007017792

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*.

Hållbarhetsinformation

☒ Hållbarhetsaspekter beaktas i förvaltningen av fonden.

☐ Hållbarhetsaspekter beaktas inte i förvaltningen av fonden.

Hållbarhetsaspekter som beaktas i förvaltningen av fonden

☒ 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).

☐ Andra hållbarhetsaspekter

Metoder som används för hållbarhetsarbetet

☒ **Fonden väljer in**

☐ Hållbarhetsaspekter är avgörande för förvaltarens val av bolag. Fonden har specifika och uttalade kriterier för att välja in bolag utifrån miljö, sociala och affärsetiska frågor. Analys av bolagens arbete med hållbarhet är avgörande för valet av bolag i fonden.

☒ Fondens förvaltare tar hänsyn till hållbarhetsfrågor. Hållbarhetsaspekter beaktas i ekonomiska bolagsanalyser och investeringsbeslut, vilket får effekt men behöver inte vara avgörande för vilka bolag som väljs in i fonden.

Övrigt

☐ Annan metod som fonden tillämpar för att välja in

☒ **Fonden väljer bort**

Fonden placerar inte i bolag som är involverade i följande produkter och tjänster. Högst fem procent av omsättningen i det bolag där placeringen sker får avse verksamhet som är hänförlig till den angivna produkten eller tjänsten.

Produkter och tjänster

☒ Klusterbomber, personminor

☒ Kemiska och biologiska vapen

☒ Kärnvapen

☒ Vapen och/eller krigsmateriel

☒ Alkohol

☒ Tobak

☒ Kommersiell spelverksamhet

☒ Pornografi

☒ Fossila bränslen (olja, gas, kol)

☒ Uran

☒ Genetiskt modifierade organismer (GMO)

☐ Övrigt

Internationella normer

Internationella normer avser internationella konventioner, lagar och överenskommelser såsom FN Global Compact och OECD:s riktlinjer för multinationella företag som rör frågor om miljö, mänskliga rättigheter, arbetsvillkor och affärsetik.

☐ Fonden investerar inte i bolag som kränker internationella

20221007017793

normer. Bedömningen görs antingen av fondbolaget självt eller av en underleverantör.

☒ Fonden investerar inte i bolag som inte vidtar åtgärder för att komma till rätta med identifierade problem eller där fonden bedömer att bolagen inte kommer att komma tillrätta med problemen under en tid som fondbolaget bedömer som rimlig i det enskilda fallet.

Fondbolaget påverkar

Fondbolaget använder sitt inflytande för att påverka bolag i hållbarhetsfrågor.

☐ Fondbolaget har kontakt med bolag i syfte att påverka dem i en mer hållbar riktning.

☒ Bolagspåverkan i egen regi

☐ Bolagspåverkan i samarbete med andra investerare

☐ Bolagspåverkan genom externa leverantörer/konsulter

☐ Röstar på bolagsstämmor

☐ Deltar i valberedningar för att påverka styrelsens sammansättning

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 2022 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 1 AB uppgick per 31 december 2021 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 1 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 förelligger inga aktieägaravtal. Coeli Fastighet 1 AB är listat på Nordic Growth Market (NGM-börsen). Aktierna handlas under kortnamnet CREF1 PREF P2. Bolagets ISIN-kod är SE0009695851.

FRAMTIDSUTSIKTER

Under förutsättning att smittspridningen hålls nere på låga nivåer väntas en fortsatt positiv utveckling av ekonomin under 2022, dock inte lika kraftig som den som noterats under 2021. Den relativt höga inflationen (KPI) mellan oktober månad 2020 och 2021 har medfört relativt höga indexjusteringar av hyresnivåerna för befintliga hyresavtal. Till följd av att tillväxten under 2022 väntas bli något lägre kommer indexjusteringen för året troligtvis inte att bli lika hög som föregående år.

2021 var ett rekordår sett till transaktionsvolym där den totala transaktionsvolymen uppgick till 408 miljarder SEK (sett till transaktioner om minst 40 MSEK) enligt Datscha. Den stora utvecklingen av transaktionsvolymen kan till viss del förklaras av ett flertal transaktioner där hela bolag förvärvats, en transaktionsform som blivit allt vanligare och som även förväntas vara relativt populär under 2022.

2022 utgör ett valår och i synnerhet bostadspolitik och ekonomisk stimulans kan komma att bli viktiga punkter som kan komma att påverka fastighetsmarknaden. Det politiska läget i Sverige är mindre stabilt och i och med detta finns viss politisk risk som en effekt av den rådande osäkerheten. Det pågående arbetet med en lagförändring av Plan- och bygglagen avser att effektivisera planprocessen och möjliggöra för aktörer att bli mer involverade i processen. Dessa potentiella förändringar förväntas vara till stor fördel för Coeli i såväl pågående som kommande investeringar.

Enligt Boverket finns det ett fortsatt stort underskott på bostäder, vilket i synnerhet är allokerat till storstadsregionerna. Dock har det även noterats att tillväxten av underskottet har stannat av och att detta även minskat sedan 2017. Stagneringen i befolkningsökningen i storstäder kan till viss del förklara denna trend, dock bör det noteras att det fortfarande finns ett stort aggregerat underskott som förväntas ta lång tid att möta. Sett till de geografiska områdena som Coeli äger fastigheter i finns ett stort aggregerat underskott som fortsatt kommer medföra ett stort behov av bostadsbyggrätter, vilket i sin tur kan komma att vara fördelaktigt för prisutvecklingen. Av mäklarstatistik kan det avläsas att den kraftiga prisuppgången på privatbostäder som noterades under 2020 har mattats av något under 2021. Dock bör det beaktas att prisutvecklingen har varit fortsatt positiv under 2021. Trenden avseende hög efterfrågan på

20221007017794

större bostäder har fortlöpt under 2021 och det kan även noteras att prisutvecklingen på villor har varit avsevärt högre än för bostadsrätter. Under 2021 har det varit stora diskussioner kring Cementas nekade tillstånd för brytning av kalksten, där marknaden har en stor oro kring att detta ska leda till en betydande betongbrist. Denna marknadsrisk kvarstår och det kan noteras att byggkostnaderna har ökat under året. Det finns viss oro kring hur detta kan komma att påverka produktionskostnaderna på sikt, vilket i sin tur kan komma att påverka betalningsviljan för byggrätter. Sett till den höga efterfrågan på i synnerhet bostadsbyggrätter bedöms denna som mindre priselastisk relativt till övriga segment och bör således påverkas något mindre än övriga segment.

Under året har det även beslutats att investeringsbidraget för hyresbostäder ska avskaffas under 2022. Sedan stödets införande har detta nyttjats till etableringen av över 53 000 hyreslägenheter. Stödet har haft stor betydelse för etableringen av hyresbostäder och varit avgörande för många projekt, således förväntas avskaffandet ha negativ inverkan på bostadsbyggrätter för hyresbostäder. Dock har detta stöd varit av större betydelse för projekt i mer perifera lägen, vilket inte omfattar områden inom vilket Coeli äger fastigheter.
Elpriserna har nått rekordhöga nivåer under 2021 vilket har negativ inverkan på förvaltningsresultatet. Problematiken som detta medför har varit väldigt omdiskuterad och regeringen har kommit med ett förslag på hur effekterna hos hushåll ska kunna reduceras. Problematiken kring elförsörjningen förväntas även kunna bli en aktuell fråga i det kommande valet, och det finns således en möjlighet att prisnivån kan komma att stabiliseras.

Transaktionsvolymen under 2022 förväntas vara fortsatt hög och segmentet industri bör fortsatt utgöra det segment inom vilket störst utveckling sker. I huvudsak förväntas dock modern logistik vara den mest attraktiva typen av industri. Framgent kan även en fortsatt yieldpress förväntas, vilket kommer medföra en fortsatt värdeökning inom segmentet. Vidare finns även viss potential till ökade hyresnivåer inom segmentet industri, dock avser även detta primärt logistikfastigheter och i synnerhet modern sådan, där efterfrågan på lokaler är starkt korrelerad till ökningen i e-handel och där lokalbehovet är stort. Det bedöms även finnas något större potential i lagerfastigheter belägna inom området för the last mile.
Marknaden för bostadsbyggrätter har haft en stark utveckling under det senaste året och byggrättspriserna har haft god värdeutveckling på många marknader. Avseende marknaderna inom vilka Coeli äger fastigheter så förväntas en fortsatt värdeökning av bostadsbyggrätter under 2022.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

• Den 24 juni 2021 meddelade bolaget att fastigheterna Vagnhallen 15 och 16 i Vällingby Stockholm samt Gamlestaden 740:127 i Göteborg kommer att uppvärderas i samband med att bolaget publicerar nästa delårsrapport. Fastigheternas nya värde är baserat på ett externt värderingsutlåtande inhämtat från en auktoriserad fastighetsvärderare.

• Den 21 december 2021 tecknades två nya hyresavtal med ÖoB Aktiebolag i bolagets fastighet Vagnhallen 15 i Vällingby. De nya hyresavtalen har kommit till som ett resultat av befintligt utgående hyresavtal. ÖoB har varit hyresgäst i fastigheten i cirka 20 år. De nya avtalen omfattar butiks- och kontorslokaler om cirka 3 500 kvm och löper på 3 respektive 2 år. De nya avtalen börjar löpa från 1 februari 2022 och innebär en ökning av hyresintäkterna med cirka 2,5 MSEK årligen.

SAMMANFATTNING RÄKENSKAPSÅRET 2021

• Fastighetsbeståndets marknadsvärde per 31 december 2021 uppgick till 675 (499 MSEK). Därtill tillkommer även, genom ägd kapitalandel, ett fastighetsinnehav med marknadsvärde om 13,5 (12,55) MSEK. Förändringen förklaras främst av marknadsvärdesförändringar på befintligt fastighetsbestånd.

• Hyresintäkterna uppgick till 35 012 (34 616) TSEK.

• Resultat efter skatt uppgick till 139 514 (26 692) TSEK, varav 175 027 (28 954) TSEK avser värdeförändringar för fastighetsbeståndet.

• Resultat per Preferensaktie P2 uppgick till 109,00 (26,09) SEK.

• Nettoandelsvärde; NAV, per Preferensaktie P2 uppgick till 392,23 (284,39) SEK. Ökningen är främst hänförlig till marknadsvärdesförändringar på befintligt fastighetsbestånd.

Transaktion 09222115557467128841 Signerat PSH, JN, ML, JP, LD

20221007017795

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har inträffat i koncernen efter räkenskapsårets slut.

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. Coeli följer kontinuerligt utvecklingen i omvärlden och utvärderar potentiella förändringar på marknaden, där informationen vidare beaktas i den dagliga verksamheten.

Förslag till disposition av bolagets resultat

Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel (SEK)

fritt eget kapital	253 344 012
årets resultat	2 134 725
	255 478 737
disponeras så att	
till ägare av Preferensaktier P1 utdelas	2 419 000
i ny räkning överföres	**253 059 737**

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.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

20221007017796

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 2021 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 2021 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 2021 haft följande stämmor
Ordinarie bolagsstämma 2021-04-29
Stämman beslutade att fastställa framlagd resultat- och balansräkning för räkenskapsåret 2020 och att disponera årets resultat enligt styrelsens förslag, innebärande att utdelning ska ske till innehavare av preferensaktier P1 med 3,38 SEK per aktie, totalt 1 690 000 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.

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.

Transaktion 09222115557467128841 Signerat PSH, JN, ML, JP, LD

20221007017797

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Årsstämman 2022
Nästa årsstämma för aktieägare i bolaget hålls den 16 maj 2021 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. Utvärdering avseende räkenskapsår 2020 genomfördes i samband med det första ordinarie styrelsemötet 2021 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 2021 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 2021	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

Transaktion 09222115557467128841 Signerat PSH, JN, ML, JP, LD

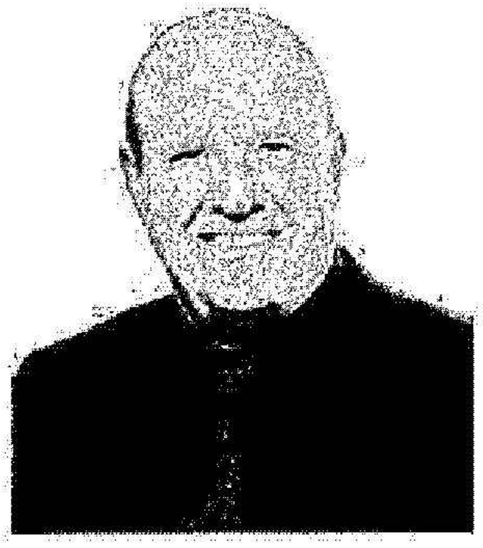
20221007017798

Styrelse och ledning

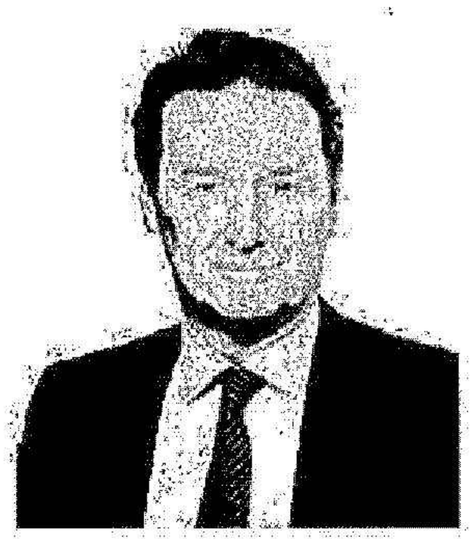
Information om styrelseledamöterna som omvaldes på bolagsstämman den 29 april 2021 följer nedan:



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: -



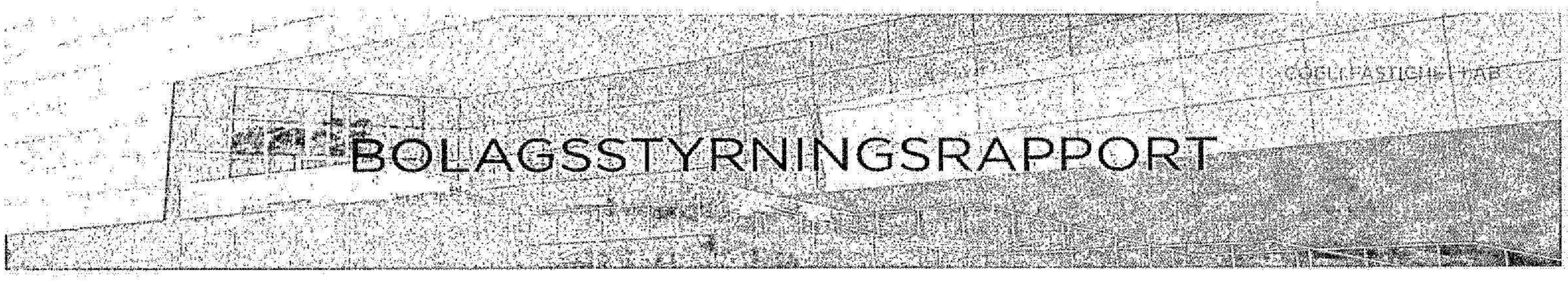
Jan Nordström
Född: 1958
Huvudsaklig utbildning: Civilingenjör
Ordinarie styrelseledamot sedan december 2018
VD för J.G.N. Bygg & Projekt AB sedan 2005
Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Coeli Holding Fastighet II AB (publ) org nr 559066-4636 samt Coeli Fastighet II AB (publ) org nr 559173-7548.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



20221007017799

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 2021 omvaldes PwC (Öhrling PricewaterhouseCooperAB) med huvudansvarig revisor Leonard Daun för tiden fram intill slutet av årsstämman 2022. 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 Coeli-koncernen.
- 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 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 09222115557467128841 Signerat PSH, JN, ML, JP, LD

RESULTATRÄKNING, KONCERNEN (TSEK)

20221007018OO

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter	(not 9)	35 012	34 616
Övriga intäkter		59	1 319
Summa rörelsens intäkter		**35 071**	**35 935**
Rörelsens kostnader			
Förvaltningsavgifter	(not 2)	-3 048	-2 699
Övriga externa kostnader	(not 3, 5)	-17 047	-15 281
Personalkostnader	(not 4)	-186	-306
Värdeförändring fastighet	(not 9)	175 027	28 954
Summa rörelsens kostnader		**154 746**	**10 668**
RÖRELSERESULTAT		**189 817**	**46 603**
Finansnetto			
Resultatandel intresseföretag	(not 12)	380	-129
Ränteintäkter	(not 6)	17	26
Räntekostnader	(not 7)	-11 288	-11 688
Övriga finansiella kostnader	(not 7)	-1 640	-2 351
Summa finansnetto		**-12 531**	**-14 142**
RESULTAT FÖRE SKATT		**177 286**	**32 461**
Skatt			
Skatt på periodens resultat	(not 8)	-1 239	-1 559
Uppskjuten skatt	(not 8)	-36 533	-4 210
Summa skatt		**-37 772**	**-5 769**
PERIODENS RESULTAT		**139 514**	**26 692**
ÖVRIGT TOTALRESULTAT		-	-
SUMMA TOTALRESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE		**139 514**	***26 692***

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Periodens resultat	**139 514**	**26 692**
Övrigt totalresultat	-	-
Poster som inte ska återföras till resultaträkningen	-	-
Poster som senare kan återföras till resultaträkningen	-	-
Periodens totalresultat	**139 514**	**26 692**
Resultat per preferrensaktie P1 före och efter utspädning, SEK	**56,02**	-
Resultat per Preferensaktie P2 före och efter utspädning, SEK	**109,00**	**26,09**

Transaktion 09222115557467128841 Signerat PSH, JN, ML, JP, LD

BALANSRÄKNING, KONCERNEN (TSEK)

20221007018O1

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	(not 9)	675 000	498 500
Nyttjanderättstillgång tomträtt		19 692	19 692
Summa materiella anläggningstillgångar		*694 692*	*518 192*
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i JV	(not 12)	1 705	1 324
Andra långfristiga fordringar på JV		5 753	9 253
Summa finansiella anläggningstillgångar		*7 458*	*10 577*
Summa anläggningstillgångar		**702 150**	**528 769**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		205	812
Övriga fordringar		3 001	988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	(not 13)	181	550
Kassa och bank	(not 14)	20 502	24 216
Summa omsättningstillgångar		*23 889*	*26 566*
SUMMA TILLGÅNGAR		**726 039**	**555 335**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	(not 15)		
Aktiekapital		1 523	1 523
Övrigt tillskjutet kapital		270 615	270 615
Balanserat resultat		17 587	-7 414
Periodens resultat		139 514	26 692
Summa eget kapital		**429 239**	**291 416**
Skulder			
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	(not 8)	42 951	6 418
Summa avsättningar		*42 951*	*6 418*
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	(not 16)	49 543	11 098
Leasingskulder		19 692	19 692
Summa långfristiga skulder		*69 235*	*30 790*
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut[1]	(not 16)	175 241	215 187
Leverantörsskulder		1 334	658
Övriga skulder		617	996
Skuld JV		-	1 000
Upplupna skulder och förutbetalda intäkter	(not 18)	7 422	8 870
Summa kortfristiga skulder		*184 614*	*226 711*
Summa skulder		**296 800**	**263 919**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**726 039**	**555 335**

Transaktion 09222115557467128841 Signerat PSH, JN, ML, JP, LD

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

20221007018O2

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, KONCERNEN (TSEK)

	Aktiekapital P1	Aktiekapital P2	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	**500**	**1 023**	**270 615**	**-9 627**	**3 833**	**266 344**
Totalresultat 1 jan 2020 - 31 dec 2020					26 692	**26 692**
Summa totalresultat					**26 692**	**26 692**
Transaktioner med aktieägare						
Utdelning Preferensaktier P1				-1 620		**-1 620**
Omföring av föregående års resultat				3 833	-3 833	-
Utgående eget kapital 2020-12-31	**500**	**1 023**	**270 615**	**-7 414**	**26 692**	**291 416**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**500**	**1 023**	**270 615**	**-7 414**	**26 692**	**291 416**
Totalresultat 1 jan 2021 - 31 december 2021					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**

	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 P1	**2021-12-31**	**56,02 SEK**
Utgående nettoandelsvärde per Preferensaktie P2	**2021-12-31**	**392,23 SEK**

Transaktion 09222115557467128841 Signerat PSH, JN, ML, JP, LD

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERNEN (TSEK)

20221007018O3

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		177 286	32 461
Justeringsposter			
Värdeförändringar fastigheter		-175 027	-16 478
Rearesultat fastighetsförsäljning		-69	-12 533
Resultandel i intressebolag		-380	129
Betald skatt		-1 239	-2 319
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**571**	**1 260**
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning (-) av kortfristiga fordringar		-1 037	3 853
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-2 151	195
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-2 617**	**5 308**
Investeringsverksamheten			
Investering i fastighet	(not 9)	-1 405	-34 023
Försäljning av fastighet	(not 9)	-	27 500
Avbetalning från intressebolag	(not 12)	3 500	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**2 095**	**-6 523**
Finansieringsverksamheten			
Utdelning Preferensaktier P1		-1 691	-1 620
Upptagna fastighetslån inklusive lånekostnader	(not 25)	-	10 522
Amorterade fastighetslån	(not 25)	-1 501	-12 440
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-3 192**	**-3 538**
Årets kassaflöde		**-3 714**	**-4 753**
Likvida medel vid årets början		**24 216**	**28 969**
Likvida medel vid årets slut	(not 14)	**20 502**	**24 216**
Tilläggsupplysningar			
Erhållen ränta		17	26
Erlagd ränta		-12 928	-14 039

Transaktion 09222115557467128841 Signerat PSH, JN, ML, JP, LD

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (TSEK)

20221007018O4

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Övriga intäkter		5 773	712
Summa rörelsens intäkter		**5 773**	**712**
Rörelsens kostnader			
Förvaltningsavgifter	(not 2)	-553	-2 699
Övriga externa kostnader	(not 3,,5)	-7 712	-2 062
Personalkostnader	(not 4)	-186	-306
Summa rörelsens kostnader		**-8 451**	**-5 067**
RÖRELSERESULTAT		**-2 678**	**-4 355**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	(not 6)	3 672	3 966
Räntekostnader	(not 7)	-1 465	-1 561
Nedskrivning aktier	(not 10)		-2 000
Resultat från andelar i koncernbolag	(not 7)	-73	-7
Summa resultat från finansiella poster		**2 134**	**398**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		2 679	4 350
Summa bokslutsdispositioner		**2 679**	**4 350**
Resultat före skatt		**2 135**	**393**
Skatt på årets resultat	(not 8)	-	-
ÅRETS RESULTAT		**2 135**	**393**

ÅRETS RESULTAT ÄR LIKA MED PERIODENS TOTALRESULTAT

Transaktion 09222115557467128841 Signerat PSH, JN, ML, JP, LD

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (TSEK)

20221007018O5

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	(not 10)	142 664	138 914
Fordran koncernföretag	(not 11)	236 057	268 167
Uppskjutna skattefordringar		470	470
Summa finansiella anläggningstillgångar		*379 191*	*407 551*
Summa anläggningstillgångar		**379 191**	**407 551**
Omsättningstillgångar			
Fordran koncernföretag		20 752	-
Övriga fordringar		1 619	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 698	15
Kassa och bank	(not 14)	80	364
Summa omsättningstillgångar		*25 149*	*388*
SUMMA TILLGÅNGAR		**404 340**	**407 939**
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		-17 272	-15 974
Periodens resultat		2 135	393
Summa fritt eget kapital		*255 478*	*255 034*
Summa eget kapital		**257 001**	**256 557**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	(not 17)	130 944	150 104
Summa långfristiga skulder		*130 944*	*150 104*
Kortfristiga skulder			
Skulder i koncernföretag		15 067	-
Leverantörsskulder		-	14
Upplupna skulder och förutbetalda intäkter	(not 18)	1 328	1 264
Summa kortfristiga skulder		*16 395*	*1 278*
Summa skulder		**147 339**	**151 382**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**404 340**	**407 939**

Transaktion 09222115557467128841 Signerat PSH, JN, ML, JP, LD

RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL (TSEK)

20221007018O6

	Aktiekapital P1	Aktiekapital P2	Överkursfond	Balanserat resultat	Periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	**500**	**1 023**	**270 616**	**-17 199**	**2 844**	**255 066**
Totalresultat 1 jan 2020 - 31 dec 2020					393	**393**
Summa totalresultat					**393**	**393**
Transaktioner med aktieägare						
Utdelning Preferensaktier P1				-1 620		**-1 620**
Omföring av föregående års resultat				2 844	-2 844	**-**
Utgående eget kapital 2020-12-31	**500**	**1 023**	**270 616**	**-15 975**	**393**	**256 557**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**500**	**1 023**	**270 616**	**-15 975**	**393**	**256 557**
Totalresultat 1 jan 2021 - 31 december 2021					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**	**-17 273**	**2 135**	**257 001**

Transaktion 09222115557467128841 Signerat PSH, JN, ML, JP, LD

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS (TSEK)

20221007018O7

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Periodens resultat före skatt		**2 135**	393
Justeringsposter			
Erhållna koncernbidrag		-2 679	-4 350
Nedskrivning andelar koncernföretag		-	2 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-544**	**-1 957**
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning (-) av kortfristiga fordringar		-4 293	375
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		50	-1 694
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-4 787**	**-3 276**
Investeringsverksamheten			
Utlåning till koncernföretag		6 194	5 196
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**6 194**	**5 196**
Finansieringsverksamheten			
Utdelning Preferensaktier P1		-1 691	-1 620
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-1 691**	**-1 620**
Årets kassaflöde		**-284**	**300**
Likvida medel vid årets början		**364**	**64**
Likvida medel vid årets slut	(not 14)	**80**	**364**

Transaktion 09222115557467128841 Signerat PSH, JN, ML, JR, LD

NOTER (TSEK)

20221007018O8

NOT 1 - REDOVISNINGSPRINCIPER

Coeli Fastighet I AB (publ), org. nr 559086-4393, 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 2021 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 2021 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.

NOTER (TSEK)

20221007018O9

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.

Intresseföretag

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 periodiseras linjärt över hyresperioden. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Hyresrabatter har i förekommande fall reducerat de redovisade intäkterna. Intäkter från fastighetsförsäljning bokförs på tillträdesdagen om inte risker och förmåner förknippade med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Erhållen utdelning redovisas som finansiell intäkt. Ränteintäkter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

Transaktion 09222115557467128841 Signerat PSH, JN, ML, JP, LD

NOTER (TSEK)

20221007018 10

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 (21,4)%. 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.

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 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.

Transaktion 09222115557467128841 Signerat PSH, JN, ML, JP, LD

NOTER (TSEK)

20221007018111

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.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

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 rapport över totalresultatet, förutom i de fall när räntekostnaden kan hänföras 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.

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.

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.

Ränterisk

Bolagets låneavtal har förfallodatum 2022-03-31 respektive 2023-09-30. Per den 31 december 2021 uppgick koncernens egna kapital till 429 239 TSEK. Koncernens räntebärande skulder, exkl leasingskuld, uppgick till 224 784 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 2021 till 4,8 procent. Bolaget har antagit en finanspolicy som innehåller Bolagets riktlinjer för finansiering, likviditet och kredithantering.

Transaktion 09222115557467128841 Signerat PSH, JN, ML, JP, LD

NOTER (TSEK)

20221007018 12

Känslighetsanalys räntekostnader

	Effekt kassaflöde TSEK		
Ränteuppgång, procent	**2021**	**2022**	**2023**
1,0%	2 248	2 203	2 159
1,5%	3 372	3 304	3 238
2,0%	4 496	4 406	4 318
2,5%	5 620	5 507	5 397
3,0%	6 744	6 609	6 476
3,5%	7 867	7 710	7 556
4,0%	8 991	8 812	8 635
4,5%	10 115	9 913	9 715
5,0%	11 239	11 014	10 794

Kredit- och motpartsrisk

Risken att koncernens kunder inte uppfyller sina åtaganden, dvs att betalning inte erhålls från kunderna, utgör en kreditrisk. Koncernens kunder kreditkontrolleras 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.

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 2021 uppgick förvaltningsagiften till 2 495 (2 146) 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 2021 uppgick AIF-avgiften till 553 (553) TSEK.

Transaktion 09222115557467128841 Signerat PSH, JN, ML, JP, LD

20221007018 13

NOTER (TSEK)

NOT 3 - ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Koncernen		
Driftskostnader	-11 289	-10 238
Fastighetsförvaltningskostnader	-3 184	-2 685
Revision	-1 052	-561
Övriga administrativa kostnader	-728	-489
Övrigt	-794	-1 308
Summa	**-17 047**	**-15 281**
Moderbolaget		
Revision	-797	-354
Konsultarvoden	-284	-118
Värderingskostnader	-	-
Börs och emissionskostnader	-95	-88
Vidarefakturerade koncerninterna kostnader	-6 067	-
Övrigt	-469	-1 264
Summa	**-7 712**	**-1 824**

NOT 4 - PERSONALKOSTNADER	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Koncernen och moderbolaget		
Styrelsearvoden	-142	-235
Lagstadgade sociala avgifter	-44	-71
	-186	**-306**

Ersättningar till ledande befattningshavare

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**

Ersättningar och övriga förmåner 2020	Grundlön/ styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensions-kostnad	Aktierelaterade ersättningar	Övriga ersättningar	Summa
Styrelsens ordförande Patric Sandberg Helenius	93	-	-	-	-	**93**
Styrelseledamot Jan Nordström	47	-	-	-	-	**47**
Styrelseledamot Mikael Larsson	-	-	-	-	-	**0**
Verkställande direktören	-	-	-	-	-	**0**
Ledande befattningshavare (1 person)	-	-	-	-	-	**0**
Summa	**140**	**0**	**0**	**0**	**0**	**140**

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

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 2021 har Patric Sandberg Helenius fakturerat koncernen 7 (35) 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 2021 har Jan Nordström fakturerat koncernen 76 (153) och moderbolaget 0 (0) TSEK.

Transaktion 09222115557467128841 Signerat PSH, JN, ML, JP, LD

NOTER (TSEK)

Bolagsstämman 2021 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.

20221007018 14

NOT 5 - ERSÄTTNING TILL REVISORER

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Koncernen		
Revisionsuppdrag	-885	-425
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-97	-89
Skatterådgivning	-70	-35
Värderingstjänster	-	-
Övriga tjänster	-	-12
Summa	**-1 052**	**-561**
Moderbolaget		
Revisionsuppdrag	-692	-247
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-35	-60
Skatterådgivning	-70	-35
Värderingstjänster	-	-
Övriga tjänster	-	-12
Summa	**-797**	**-354**

Arvodet avser i sin helhet ersättning till revisionsföretaget Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB och ingen del avser revisionsnätverket i övrigt.

NOT 6 - FINANSIELLA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-01-01 2021-12-31	**2020-01-01 2020-12-31**	**2021-01-01 2021-12-31**	**2020-01-01 2020-12-31**
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	3 672	3 966
Ränteintäkter	17	26	-	-
Övriga finansiella intäkter	-	-	-	-
Summa	**17**	**26**	**3 672**	**3 966**

NOT 7 - FINANSIELLA KOSTNADER

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-01-01 2021-12-31	**2020-01-01 2020-12-31**	**2021-01-01 2021-12-31**	**2020-01-01 2020-12-31**
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	-1 465	-1 561
Räntekostnader till kreditinstitut	-11 288	-11 686	-	-
Lånekostnader	-722	-1 422	-	-
Tomträttsavgäld	-640	-640	-	-
Övriga finansiella kostnader	-278	-291	-73	-245
Summa	**-12 928**	**-14 039**	**-1 538**	**-1 806**

NOTER (TSEK)

20221007018 15

NOT 8 - SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT / UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-01-01 2021-12-31	**2020-01-01 2020-12-31**	**2021-01-01 2021-12-31**	**2020-01-01 2020-12-31**
Aktuell skatt	-1 239	-1 559	-	-
Aktuell skatt, hänförlig till tidigare år	-	-	-	-
Uppskjuten skatt, temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-36 533	-4 210	-	-
Uppskjuten skatt, avseende aktiverade underskottsavdrag	-	-	-	-
Summa	**-37 772**	**-5 769**	**-**	**-**
Avstämning av redovisad skatt				
Resultat före skatt	177 286	32 461	2 135	393
Nominell skatt enligt gällande skattesats (20,6%-resp 21,4%)	-36 521	-6 947	-440	-84
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter	232	2 843	-	-429
Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag samt tidigare ej aktiverade underskott	-	-	-	-
Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader	-1 483	-1 666	-	-
Skatteeffekt, kvittning räntenetto	-	-	440	513
Effekt av ändrad skattesats	-	-	-	-
Redovisad effektiv skatt	**-37 772**	**-5 769**	**-**	**-**
Uppskjuten skatteskuld				
Avseende aktiverade underskottsavdrag	470	470	-	
Avseende värdeförändring fastighet	-42 450	-5 917	-	
Avseende obeskattade reserver	-971	-971	-	
Summa	**-42 951**	**-6 418**	**-**	**-**

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

Transaktion 09222115557467128841 Signerat PSH, JN, ML, JP, LD

20221007018 16

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

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Ingående balans	**498 500**	**463 000**
Förvärv och investeringar	1 404	34 022
Försäljning	-	-15 000
Värdeförändring	175 096	16 478
Utgående balans	**675 000**	**498 500**

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 2021. De externa fastighetsvärderingarna har utförts av SVEFA AB. På balansdagen värderades beståndet av fastigheterna till 675 MSEK, vilket föranledde till en värdeförändring av fastighetsvärdet uppgående till 175,1 (16,48) MSEK. I vissa fall inkluderar värderingsutlåtandet en bedömning av värdet av framtida byggrätter. Detta görs för de fastigheter där planarbetet har kommit så långt att en förändrad markanvändning bedöms som sannolik. Värderaren gör en bedömning av den återstående planrisken och reducerar sedan det fulla byggrättsvärdet med denna risk.

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Koncernen		
Hyresintäkter	35 012	35 051
Driftskostnader	-11 229	-10 041
Driftnetto	**23 783**	**25 010**

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

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 perioden.

Känslighetsanalys

Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Bolagets bedömda löpande intjäningsförmåga per 31 december 2021 skulle en förändring om 5 procent av driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 33,8 (24,9) msek 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 61,4 (45,4) msek uppåt och 51,9 (38,4) msek nedåt. Ett avkastningskrav om 6 procent har använts vid beräkning av denna känslighetsanalys.

Förändring av driftnetto, 2021

	-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

Transaktion 09222115557467128841 Signerat PSH, JN, ML, JP, LD

NOTER (TSEK)

20221007018 17

Förändring av driftnetto, 2020

	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
-0,50%	18 145	31 755	45 364	58 973	72 582
-0,25%	-4 339	8 678	21 696	34 713	47 730
0,00%	-24 950	-12 475	0	12 475	24 950
0,25%	-43 912	-31 936	-19 960	-7 984	3 992
0,50%	-61 415	-49 900	-38 385	-26 869	-15 354

Not 10 - Aktier och andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärde	152 831	147 831
Investeringar	-	-
Aktieägartillskott	3 750	5 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**156 581**	**152 831**
Ingående nedskrivningar	-13 917	-11 917
Årets nedskrivningar	-	-2 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-13 917**	**-13 917**
Bokfört värde	**142 664**	**138 914**

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
Luktviolen Fastighets Holding AB	559319-7782	Stockholm	100	25 000
Fastighets Madelium Holding AB	559319-8566	Stockholm	100	25 000
Coeli Alfa II Holding 1 AB	559323-1011	Stockholm	100	25 000
Coeli Alfa II Holding 2 AB	559323-1037	Stockholm	100	25 000
Coeli Vagnhallen 15 Holding AB	559341-2009	Stockholm	100	25 000
Coeli Mandelblomman Holding AB	559341-2017	Stockholm	100	25 000
Fastighets AB Malmhuset Holding	559341-2025	Stockholm	100	25 000
Mandelblomman 3 Holding AB	559341-2033	Stockholm	100	25 000
Coeli Gamlestaden Holding AB	559347-2128	Stockholm	100	25 000

Transaktion 09222115557467128841 Signerat PSH, JN, ML, JP, LD

NOTER (TSEK)

20221007018 18

NOT 11 - LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR PÅ KONCERNFÖRETAG

	2021-12-31	2020-12-31
Moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärde	268 167	202 147
Tillkommande poster	155 738	331 725
Avgående poster	-187 848	-265 705
Summa	**236 057**	**268 167**

NOT 12 - ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

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	
	2021-01-01 2021-12-31	**2020-01-01 2020-12-31**	**2021-01-01 2021-12-31**	**2020-01-01 2020-12-31**
Redovisat värde vid årets ingång	1 324	10 706	-	-
Omklassificering	-	-9 253	-	-
Resultatandel	380	-129	-	-
Redovisat värde vid årets utgång	**1 705**	**1 324**	**-**	**-**

Bolag	**Org nr**	**Säte**	**Kapitalandel**	**Koncernen**	**Moderbolag**
Långgatan Fastighets AB	559131-6913	Enköping	50%	1 705	-

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%)	**2021-01-01 2021-12-31**
Resultat	
Rörelseintäkter	
Rörelsekostnader	1 643
Värdeförändring fastighet	-1 928
Finansnetto	-228
Skatt	-
Resultat	**-513**
Tillgångar	
Anläggningstillgångar	27 000
Omsättningstillgångar	2 501
	29 501
Skulder och eget kapital	
Eget kapital	3 409
Uppskjuten skatteskuld	548
Långfristiga skulder	25 021
Kortfristiga skulder	523
	29 501
REDOVISAT VÄRDE	**1 705**

Transaktion 09222115557467128841 Signerat PSH, JN, ML, JP, LD

NOTER (TSEK)

20221007018 19

NOT 13 - FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Förutbetald tomträttsavgäld	160	160
Förutbetald försäkring	6	307
Övriga förutbetalda kostnader	15	83
Summa	**181**	**550**
Moderbolaget		
Upplupen koncernintern intäkt	2 698	15
Summa	**2 698**	**15**

NOT 14 - LIKVIDA MEDEL	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Banktillgodohavanden	20 502	24 216
Summa	**20 502**	**24 216**
Moderbolaget		
Banktillgodohavanden	80	364
Summa	**80**	**364**

Transaktion 09222115557467128841 Signerat PSH, JN, ML, JP, LD

NOTER (TSEK)

20221007018 20

NOT 15 - EGET KAPITAL

Aktiekapitalet i bolaget uppgick per 31 december 2021 till 1 522 940 (1 522 940) kr, fördelat enligt följande:

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

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 2021-12-31				**1 522 940**	

Rösträtter och aktiekapitalandelar			**Totalt antal**	**Andel av**	
Aktieslag	**Antal aktier**	**Röstetal**	**röster**	**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)

20221007018 21

NOT 16 - SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Ingående fastighetslån	**226 285**	**228 203**
Upplåning	-	10 522
Amortering	-1 501	-12 440
Utgående fastighetslån	**224 784**	**226 285**
Förfaller inom 1 år	175 241	215 187
Förfaller senare än 1 men inom 5 år	49 543	11 098
	224 784	**226 285**

Belåning av fastigheterna har gjorts genom Swedbank och Collector. Belåningsgraden uppgår till ca 33 % av marknadsvärdet med en genomsnittlig ränta uppgående till 4,8%. Lånen förfaller 2022-03-31 respektive 2023-09-30. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av skulder till kreditinstitut 175 241. Under januari 2022 refinansierades ett lån hos Swedbank uppgående till 22 733 TSEK.

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

	2021-12-31	2020-12-31
Moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärde	150 104	77 491
Tillkommande poster	-22 770	158 834
Avgående poster	3 610	-86 221
Bokfört värde	**130 944**	**150 104**

NOT 18 - UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Upplupna styrelsearvoden och revision	445	214
Förutbetalda hyresintäkter	3 507	5 254
Upplupna räntekostnader	1 462	1 519
Upplupna förvaltningsavgifter	825	821
Övrigt	1 183	1 061
Summa	**7 422**	**8 869**
Moderbolaget		
Upplupna styrelsearvoden och revision	445	214
Upplupna förvaltningsavgifter	825	821
Övrigt	58	229
Summa	**1 328**	**1 264**

NOT 19 - STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter		
Koncernen		
Bankgaranti	50	50
Fastighetspant	244 670	244 670
	244 720	**244 720**
Moderbolaget		
Bankgaranti	50	50
Borgen till förmån för dotterbolag	224 784	227 007
	227 057	**227 057**

Samtliga säkerheter är ställda som säkerhet för skuld till kreditinstitut.

Transaktion 09222115557467128841 Signerat PSH, JN, ML, JP, LD

NOTER (TSEK)

20221007018 22

NOT 20 - LIKVIDITETSRISK

Koncernen

Avtalsenliga löptider för finansiella skulder per 2021-12-31 Finansiella skulder (exkl derivat)	Mindre än 6 månader	Mellan 6 och tolv månader	Mellan 1 och 5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden	Redovisat värde fordringar/skulder
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**

Koncernen

Avtalsenliga löptider för finansiella skulder per 2020-12-31 Finansiella skulder (exkl derivat)						
Leverantörsskulder	658	-	-	-	658	658
Upplåning	23 562	192 347	11 098	-	227 007	226 285
Leasingskuld	320	320	2 560	16 492	19 692	19 692
Räntor	5 226	3 122	566	-	8 914	-
Summa finansiella skulder	**29 766**	**195 789**	**14 224**	**16 492**	**256 271**	**246 635**

NOT 21 - RESULTAT PER AKTIE

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

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernens resultat hänförligt till Preferensaktier P1	28 012 294	-
Koncernens resultat hänförligt till Preferensaktier P2	111 501 896	26 691 505
Koncernens resultat SEK	**139 514 190**	**26 691 505**
Koncernens resultat hänförligt till Preferensaktier P1	28 012 294	
Preferensaktier P1	500 000	-
Resultat per Preferensaktie P1, SEK	**56,02**	**-**
Koncernens resultat hänförligt till Preferensaktier P2	111 501 896	26 691 505
Preferensaktier P2	1 022 940	1 022 940
Resultat per Preferensaktie P2, SEK	**109,00**	**26,09**

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. Bolaget har även haft marknadsföringskostnader och emissionskostnader som har fakturerats från andra närstående bolag inom Coeli sfären. Samtliga transaktioner har skett på marknadsmässiga villkor.

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Coeli Asset Management AB	3 048	2 699
Villa Blanka AB - bolag ägt av styrelseledamot Patric Sandberg Helenius	7	35
JGN Bygg & Projekt AB - bolag ägt av styrelseledamot Jan Nordström	76	153
	3 131	**2 887**

Moderbolaget	2021-12-31	2020-12-31
Coeli Asset Management AB	553	2 699
	553	**2 699**

Transaktion 09222115557467128841 Signerat PSH, JN, ML, JP, LD

NOTER (TSEK)

20221007018823

NOT 23 - LEASINGAVTAL

Förvaltningsfastigheterna leasas till hyresgäster under operationella leasingavtal med månatliga hyresbetalningar. 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:	**2021-12-31**
2022	9 328
2023	9 799
2024	24 889
2025	14 297
2026	9 830

Leasetagare ska redovisa hyresavtal i balansräkningen. Av koncernens leasingavtal får hanteringen av tomträttsgälder störst betydelse. Per 31 december 2021 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 2021 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 09222115557467128841 Signerat PSH, JN, ML, JP, LD

NOTER (TSEK)

20221007018 24

NOT 25 - AVSTÄMNING AV NETTOSKULD

	2021-12-31	2020-12-31

Koncernen

Nedan analyseras nettoskulden och förändringar för den presenterade perioden.

Likvida medel	20 502	24 216
Låneskulder - förfaller inom ett år	-175 241	-215 187
Låneskulder - förfaller efter ett år	-49 543	-11 098
Nettoskuld	**-204 282**	**-202 069**

Likvida medel	20 502	24 216
Bruttoskuld - rörlig ränta	-224 784	-226 285
Nettoskuld	**-204 282**	**-202 069**

	Likvida medel	Låneskulder som förfaller efter 1 år	Låneskulder som förfaller inom 1 år	Summa
Nettoskuld per 2020-01-01	**28 969**	**-183 159**	**-45 044**	**-199 234**
Kassaflöde	-4 753	172 061	-170 143	-2 835
Valutakursdifferenser	-	-	-	-
Övriga ej kassapåverkande poster	-	-	-	-
Nettoskuld per 2020-12-31	**24 216**	**-11 098**	**-215 187**	**-202 069**
Nettoskuld per 2021-01-01	**24 216**	**-11 098**	**-215 187**	**-202 069**
Kassaflöde	-3 714	-164 143	165 644	-2 213
Valutakursdifferenser	-	-	-	-
Övriga ej kassapåverkande poster	-	-	-	-
Nettoskuld per 2021-12-31	**20 502**	**-175 241**	**-49 543**	**-204 282**

NOT 26 - FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV BOLAGETS RESULTAT

	2021-12-31

Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel i SEK

fritt eget kapital	253 344 012
årets resultat	2 134 725
	255 478 737
disponeras så att	
till ägare av Preferensaktier P1 utdelas	-2 419 000
i ny räkning överföres	**253 059 737**

NOT 27 - VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Transaktion 09222115557467128841 Signerat PSH, JN, ML, JP, LD

20221007018125

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 2022-04-13

Patric Sandberg Helenius
Ordförande

Jan Nordström
Styrelseledamot

Mikael Larsson
Styrelseledamot

Jakob Pettersson
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-04-13

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Leonard Daun
Auktoriserad revisor

20221007018 26

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	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Hyresintäkter	35 012	35 051
Drift- och underhållskostnader	-10 282	-9 050
Fastighetsskatt	-947	-991
Driftnetto, TSEK	*23 783*	*25 010*

Direktavkastning annualiserad		
Koncernens driftnetto på årsbasis	23 110	23 928
Marknadsvärde på fastigheterna i koncernen	675 000	498 500
Direktavkastning annualiserad, %	*3,4*	*4,8*

Transaktion 09222115557467128841 Signerat PSH, JN, ML, JP, LD

FINANSIELL KALENDER

20221007018277

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

Finansiell kalender 2022

Datum	Aktivitet
2022-05-16	Årsstämma
2022-08-31	Halvårsrapport 2022

20221007018 28

Verifikat

Transaktion 09222115557467128841

Dokument

Coeli Fastighet I AB (publ) Årsredovisning 2021
Huvuddokument
46 sidor
Startades 2022-04-13 08:49:50 CEST (+0200) av Amanda Melin (AM)
Färdigställt 2022-04-13 13:09:27 CEST (+0200)

Initierare

Amanda Melin (AM)
Coeli Private Equity Management II AB
amanda.melin@coeli.se
+46724020851

Signerande parter

Patric Sandberg Helenius (PSH)
Personnummer 781212-7111
sandberghelenius@gmail.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRIC SANDBERG HELENIUS"
Signerade 2022-04-13 09:01:47 CEST (+0200)

Jan Nordström (JN)
Personnummer 581003-1475
jan.nordstrom@jgnbygg.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN NORDSTRÖM"
Signerade 2022-04-13 11:43:57 CEST (+0200)

Mikael Larsson (ML)
Personnummer 650104-6970
mikael.larsson@coeli.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL LARSSON"
Signerade 2022-04-13 09:44:19 CEST (+0200)

Jakob Pettersson (JP)
Personnummer 881017-5797
jakob.pettersson@coeli.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAKOB PETTERSSON"
Signerade 2022-04-13 09:59:05 CEST (+0200)

Leonard Daun (LD)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

20221007018229

20221007018 30

Verifikat

Transaktion 09222115557467128841

Personnummer 640320-3216
leonard.daun@pwc.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEONARD DAUN"
Signerade 2022-04-13 13:09:27 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

20221007018 31

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Coeli Fastighet I AB (publ) för år 2021 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 14-17. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 9-43 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 2021 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 2021 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 14-17. 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.

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.

Signerat 2022-04-13 11:11:22 UTC Oneflow ID 2924064 Sida 1 / 6

20221007018 32

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 675 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 175 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 49-50. Informationen i "Coeli Fastighet I AB:s ersättningsrapport 2021", 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.

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.

20221007018 33

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 2021 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, 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

Signerat 2022-04-13 11:11:22 UTC Oneflow ID 2924064 Sida 3 / 6

20221007018 34

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 2021.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten **#1e46cc2de1108bc5b2a44db75e6a06ec0a7fb8fded5c9d08 1997291ac6be21d3**] 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.

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

✓ Signerat 2022-04-13 11:11:22 UTC Oneflow ID 2924064 Sida 4 / 6

20221007018135

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 närailggande 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 teknisk validering av Esef-rapporten, dvs. om filen som innehåller Esef-rapporten uppfyller den tekniska specifikation som anges i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida Esef-rapporten har märkts med iXBRL som möjliggör en rättvisande och fullständig maskinläsbar version av koncernens resultat-, balans- och *egetkapitalrakningar samt kassaflödesanalysen.*

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 14-17 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 29 april 2021 och har varit bolagets revisor sedan 21 december 2016.

Uppsala den 13 april 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Leonard Daun
Auktoriserad revisor

✔ Signerat 2022-04-13 11:11:22 UTC

20221007018 36

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID	*2022-04-13 11:11:22 UTC*
Namn returnerat från Svenskt BankID: LEONARD DAUN	Datum

Leonard Daun
Auktoriserad Revisor

Leveranskanal: E-post