



# Coeli | REAL ESTATE FUND I AB (PUBL)

Organisationsnummer 559086-4392

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING  
FÖR RÄKENSKAPSÅRET  
1 JANUARI 2018 - 31 DECEMBER 2018

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

## AVSNITT

|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE                        | 3  |
| VD HAR ORDET                                  | 5  |
| BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT                        | 6  |
| NYCKELTAL                                     | 8  |
| RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET - KONCERNEN      | 9  |
| RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING - KONCERNEN | 10 |
| FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL - KONCERNEN        | 11 |
| RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE - KONCERNEN           | 12 |
| RESULTATRÄKNING - MODERBOLAGET                | 13 |
| BALANSRÄKNING - MODERBOLAGET                  | 14 |
| FÖRÄNDRING EGET KAPITAL - MODERBOLAGET        | 15 |
| RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE - MODERBOLAGET        | 16 |
| NOTER                                         | 17 |
| REVISIONSBERÄTTELSE                           | 34 |
| DEFINITIONER                                  | 38 |
| FINANSIELL KALENDER                           | 39 |

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

COELI REAL ESTATE FUND I AB (PUBL), ORG NR 559086-4392

Styrelsen och verkställande direktören för Coeli Real Estate Fund I AB (publ), org nr 559086-4392, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2018 - 31 december 2018. Årsredovisningen är upprättad i tusentals kronor om inget annat anges.

## ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Coeli Real Estate Fund I AB (publ) ("Fund I" eller "Bolaget") är ett investmentbolag. Bolagets verksamhet består i att direkt eller indirekt äga, förvärva, försälja och förvalta fastigheter. Bolaget investerar i fastighetsmarknaden där det finns exploaterings- och utvecklingsmöjligheter.

Bolaget har stängt tre emissioner under 2018, uppgående till ca 114 MSEK. Totalt har 276 MSEK emitterats i fondens sex emissioner.

Bolaget ska placera sina tillgångar i fastigheter i Sverige med inriktning på fastigheter och mark där det finns möjlighet att skapa byggrätter för bostadsändamål eller andra kommersiella fastighetsändamål med bra potential för värdeskapande. Bolaget ska skapa en hög riskjusterad avkastning för bolagets aktieägare genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter.

Fund I AB klassificeras som en s k alternativ investeringsfond (AIF) utifrån AIFM direktivet. Detta innebär tillkommande regelverk och viss tillsyn från Finansinspektionen. Bland annat innebär regelverket att bolaget ska noteras vid en reglerad marknad efter att första emissionen avslutats. Ytterligare krav är att det ska finnas ett förvaringsinstitut för bolagets investeringar, där bolaget har utsett Swedbank för denna tjänst. Bolaget behöver även ha en AIF-förvaltare (AIFM) för att uppfylla kraven, vilket innehas av Coeli Asset Management AB som sköter förvaltningen av bolaget. 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. Moderbolaget som är Coeli Private Equity Management II AB har rätt till en årlig aktieutdelning om 0,35 procent på det totala fastighetsvärdet. Moderbolaget har också rätt till 30 procent av överavkastningen efter P2-aktier fått tillbaka inbetalt kapital uppräknat med 5 procent årligen med justering för eventuella utdelningar.

## ÄGARFÖRHÅLLANDEN

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

## FINANSIERING

Den 31 december 2018 ägde Bolaget, genom helägda dotterbolag, 2 fastigheter i Vällingby med en total area om ca 16 000 kvm, därtill har man även en fastighet i Huddinge om 750 kvm och en fastighet i Södertälje om 1 000 kvm, samt en fastighet i Haninge om ca 6 200 kvm. Utöver det äger man 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 2018 uppgick koncernens egna kapital till 262 636 TSEK. Koncernens räntebärande skulder uppgick till 79 779 TSEK motsvarande en belåningsgrad om 30 procent. Den genomsnittliga räntan på Bolagets externa låneskulder uppgick till 2,3 procent. Se även Not 1 avsnitt "Ränterisk" för känslighetsanalys.

## 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 8 "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 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.

### 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.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

COELI REAL ESTATE FUND I AB (PUBL), ORG NR 559086-4392

## 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 8 "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.

## 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 Mikael Larsson. Styrelsen består av styrelseordförande Patric Sandberg Helenius och styrelseledamöterna Mikael Larsson och Jan Nordström. Övriga ledande befattningshavare är förvaltaransvarig Jakob Pettersson.

## ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Styrelsen föreslår att årsstämman den 26 april 2019 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. Ingen lön eller annan ersättning har 2018 utgått till ledande befattningshavare i bolaget då dessa ersätts från andra bolag i Coelikoncernen.

## AKTIEINFORMATION

Aktiekapitalet i Coeli Real Estate Fund I AB uppgick per 31 december 2018 till 1 522 940 kr, fördelat på 500 000 P1 aktier och 1 022 940 P2 aktier. P1 aktierna berättigar till tio röster på bolagstämma och P2 aktier till en röst på bolagsstämma. Aktierna i Fund I är inte, och har inte varit, föremål för erbjudande till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Aktierna har inte varit föremål för något offentligt uppköpserbjudande. Det finns inga inskränkningar i rätten att fritt överlåta aktier och såvitt styrelsen känner till föreligger inga aktieägaravtal. Coeli Real Estate Fund I AB är listat på Nordic Growth Market (NGMbörsen). Aktierna handlas under kortnamnet CREF1 PREF P2. Bolagets ISIN-kod är SE0009695851.

## FRAMTIDSUTSIKTER

Fastighetsmarknaden har sedan hösten 2017 varit påverkad av en ökad oro och prisnedgång inom segmentet nyproducerade bostadsrätter i storstäderna. Detta är framförallt ett problem för bostadsutvecklarna men har också gjort att marknaden i stort har agerat mer avvaktande mot bostadssektorn. Transaktionsintensiteten och likviditeten i marknaden var fortsatt god under 2018, där ca 50% av affärerna (i förhållande till värde) gjordes i Stockholmsregionen. Coeli Real Estate ser att trenden kommer att hålla i sig under 2019. På grund av oron och brist på likviditet har många utav köparna i Coelis segment försvunnit från marknaden vilket innebär minskad konkurrens om objekten och lägre värderingar. Vi tror att det kommer öppnas upp ännu fler möjligheter i marknaden under 2019 när vissa aktörer blir mer finansiellt pressade, för vår del är detta positivt eftersom vi kommer kunna ha möjlighet att göra spännande affärer och kunna gå in på relativt låga ingångsvärden.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Under 2018 har den sjätte och sista emissionen stängts. Total emitterad volym är därmed 276 MSEK. Under slutet av 2017 och inledningen av 2018 ingick Bolaget avtal om totalt tre fastighetsförvärv genom köp av aktierna i Luktviolen Fastighets AB, org.nr, 559126-1770, Snättringe 31 AB, org.nr, 559126-1762, och Långgatan Fastighets AB, org.nr, 559131-6913. Tillträde av samtliga fastigheter, genom tillträde av aktierna i det förvärvade bolaget skedde den 15 januari 2018. De tre fastigheterna är belägna i Södertälje, Huddinge, respektive Enköping med en total area om 4 250 kvm. Andelarna i Långgatan Fastighets AB förvärvas till lika delar (50%) av Coeli Real Estate Fund I AB (indirekt) och SH Bygg Fastighetsutveckling AB. Den 1 november 2018 tillträdde fonden, genom förvärv av aktierna i Fastighets AB Malmhuset, org. nr, 556695-3328, fastigheten Söderbymalm 6:4 i Haninge. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om ca 6 200 kvm.

## SAMMANFATTNING RÄKENSKAPSÅRET 2018

- Fastighetsbeståndets marknadsvärde per 31 december 2018 uppgick till 265,5 (141) MSEK. Därtill tillkommer även genom ägd kapitalandel ett fastighetsinnehav med marknadsvärde om 12,75 MSEK. Förändringen förklaras av investeringar samt marknadsvärdesförändringar på befintligt fastighetsbestånd.
- Hyresintäkterna uppgick till 14 248 (1 829) TSEK. Ökningen förklaras av att koncernens fastighetsinvesteringar genomfördes under andra halvåret 2017 samt första kvartalet 2018.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

COELI REAL ESTATE FUND I AB (PUBL), ORG NR 559086-4392

- Resultat efter skatt uppgick 2 312 (-10 561) TSEK, varav 2 965 (-9 000) TSEK avser värdeförändringar för fastighetsbeståndet.
- Resultat per aktie uppgick till 2,26 (-17,34) SEK.
- Nettoandelsvärde, NAV, per P2 aktie uppgick till 256,26 (245,42) SEK. Ökningen är hänförlig till under perioden genomförda emissioner, samt marknadsvärdesförändringar på befintligt fastighetsbestånd.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE RÄKENSKAPÅRETS SLUT

Sedan den 31 december 2018 har följande väsentliga händelser för Bolaget inträffat:

- Den 31 januari 2019 meddelade bolaget att man ingått avtal om ett nytt fastighetsförvärv avseende fastigheten Mandelblomman 1 i Spånga. Fastigheten har en uthyrningsbar area om 6 905 kvm och hyresintäkter om ca 5,6 MSEK årligen och har ett överenskommet fastighetsvärde om 71 MSEK.
- Den 1 mars 2019 har Finansinspektionens beslutat att tilldela Fonden en sanktionsavgift på 200 TSEK med anledning av att underlåtenhet att ansöka om godkännande av prospekt inom föreskriven tid. I samband med att Bolaget påbörjade sin andra emission den 31 augusti 2017 missade Bolaget att ansöka om godkännande av värdepappersnot och sammanfattning av erbjudandet i enlighet med tillämpliga bestämmelser i lagen om handel med finansiella instrument. Den 3 oktober 2017 underrättade Bolaget själv Finansinspektionen om misstaget, som omgående åtgärdades genom att Bolaget ansökte om, och erhöll, godkännande av noten. Bolagets investerare påverkas inte av det inträffade. Bolaget kommer att överklaga Finansinspektionens beslut till Förvaltningsrätten.

## Förslag till disposition av bolagets resultat

Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel (tkr)

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
|                    | <b>2018-12-31</b>  |
| fritt eget kapital | 258 979 511        |
| årets resultat     | -5 435 582         |
|                    | <b>253 543 929</b> |

|                                                   |                    |
|---------------------------------------------------|--------------------|
| disponeras så att till ägare av P1-aktier utdelas | -970 000           |
| <b>i ny räkning överföres</b>                     | <b>254 513 929</b> |

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 Private Equity Management II AB) är i enlighet med gällande avtal och bolagsordning.

## VD HAR ORDET

Coeli Real Estate Fund I AB startades i november 2016 och genomförde under 2017 och 2018 totalt sex emissioner. Emissionerna har varit framgångsrika och totalt har 276 mkr tagits in från våra investerare. Hittills har ett 150-tal möjliga fastighetsinvesteringar utvärderats vilket har resulterat i bolagets sex fastighetsförvärv.

Bolagets första två fastighetsförvärv; Vagnhallen 15 och Vagnhallen 16; tillträdde den 31 oktober 2017. Fastigheterna ligger i anslutning till Vällingby City, cirka 500 m från tunnelbanan. Verksamheterna i fastigheterna är idag blandad och innefattar t.ex. dagligvaruhandel, bilförsäljning och gym. Fastigheterna ligger i ett område under omvandling och Coeli ser potential i att arbeta med befintliga hyresintäkter samt vara med i utvecklingen av området tillsammans med kommunen.

Bolaget tillträdde också fastigheterna Luktviolen 2 i Södertälje, Styrmannen 31 i Huddinge och Sankt Iljan 36:10 i Enköping under januari 2018.

Under hösten 2018 har bolaget förvärvat fastigheten Söderbymalm 6:4 i Haninge. Coeli ser även här en potential att arbeta med befintliga hyresintäkter samt vara med i utvecklingen av området tillsammans med kommunen.

Utvärdering av nya investeringsmöjligheter sker löpande och totalt kommer 10-12 investeringar göras i bolaget.

Stockholm den 5 april 2019

Mikael Larsson  
Verkställande direktör

# BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

## Principer för bolagsstyrning

Coeli Real Estate Fund I AB ("Bolaget") 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 som är noterade på NGM AIF samt Lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder ("LAIF").

Koden tillämpas från börsnotering som gjordes den 30 augusti 2017. Riktlinjerna avseende Koden finns att tillgå på den hemsida som tillhör Kollegiet för svensk bolagsstyrning ([www.bolagsstyrning.se](http://www.bolagsstyrning.se)). Interna riktlinjer för bolagsstyrning såsom bolagsordning, instruktioner och arbetsordning för styrelse respektive vd samt processbeskrivning för intern kontroll finns att tillgå hos Bolaget.

I den här bolagsstyrningsrapporten beskrivs bolagsstyrningen, den interna kontrollen, ledningen och förvaltningen i Bolaget. Koden tillåter att avvikelser från normer görs om dessa avvikelser beskrivs med angivande av skäl och alternativ lösning. Bolaget har gjort avvikelser från Koden som presenteras i avsnittet "Avvikelser från Koden"

## System för intern kontroll och riskhantering

Den interna kontrollen bygger på dokumenterade processbeskrivningar, riktlinjer, ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar som följs upp för efterlevnad 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 bl. a. genom kontakter med bolagets externa revisorer. Mot bakgrund av detta samt med beaktande av bolagets storlek har styrelsen vid sin utvärdering bedömt att det inte finns något behov av en internrevisionsfunktion.

## Större direkta eller indirekta innehav i bolaget

Aktiekapitalet i Bolaget uppgick per 31 december 2018 till 1 522 940 kr, fördelat på 500 000 P1 aktier och 1 022 940 P2 aktier. P1 aktierna innehas av moderbolaget Coeli Private Equity Management II AB. P2 aktierna erbjuds till allmänheten är börsnoterade. P1 aktierna berättigar till tio röster på bolagstämma och P2 aktier till en röst på bolagstämma.

Bolaget är listat på NGM AIF. P2 aktierna handlas under kortnamnet CREF1 PREF P2. Bolagets ISIN-kod är SE0009695851.

## Aktieägarnas rösträtt

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.

## Bolagsstämman

Bolagets högsta organ är bolagsstämman där alla aktieägare har rätt att delta antingen personligen eller genom ombud. Årsstämman väljer bolagets styrelse och styrelsens ordförande,

fastställer bolagets och koncernens balans- och resultaträkningar, beslutar om disposition av resultatet samt beslutar om ansvarsfrihet för styrelseledamöter och VD. Årsstämman väljer också bolagets revisorer. 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. 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 företrädde 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.

Bolaget har under 2018 haft följande stämmor

- Ordinarie bolagsstämma 2018-05-08

## Årsstämman 2019

Nästa årsstämma för aktieägare i Bolaget hålls den 26 april 2019 i Stockholm. Kallelse till denna årsstämma kommer att ske enligt bolagsordningens bestämmelse samt följa de krav som gäller enligt Koden och aktiebolagslagen.

## Styrelsen

### Styrelsens ansvar

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 och fastställer också VDs lön och annan ersättning.

Fund I AB klassificeras som en s k alternativ investeringsfond (AIF) utifrån AIFM direktivet. Detta innebär tillkommande regelverk och viss tillsyn från Finansinspektionen. Bland annat innebär regelverket att bolaget ska noteras vid en reglerad marknad efter att första emissionen avslutats. Ytterligare krav är att det ska finnas ett förvaringsinstitut för bolagets investeringar, Swedbank har utsetts för denna tjänst. Bolaget behöver även ha en AIF-förvaltare (AIFM) för att uppfylla kraven, vilket innehas av Coeli Asset Management AB som sköter förvaltningen av bolaget. Styrelsen har till uppgift att säkerställa och utvärdera att det avtal som finns mellan bolaget och dess AIF-förvaltare fullföljs samt att tillse att den löpande rapporteringen som görs till Finansinspektionen genomförs med rätt innehåll och vid rätt tidpunkt.

### Styrelsens sammansättning

Styrelsens ordförande utvärderar årligen styrelsearbetet, dess arbetsform och effektivitet. Utvärderingen görs efter varje räkenskapsår vilket innebär att den första utvärderingen ännu ej genomförts. Bolagets styrelse ska enligt bolagsordningen bestå av minst tre och högst åtta ledamöter utan suppleanter. Styrelsen har under 2018 bestått av följande tre ordinarie ledamöter; Mikael Larsson, Patric Sandberg Helenius och Jan Nordström som styrelseordförande. En av styrelsens ledamöter är oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.

# BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

## Styrelsen 2018

| Namn                     | Invald | Funktion   | Närvaro | Oberoende |
|--------------------------|--------|------------|---------|-----------|
| Patric Sandberg Helenius | 2016   | Ordförande | 6/6     | Nej       |
| Mikael Larsson           | 2016   | Ledamot    | 6/6     | Nej       |
| Jan Nordström            | 2016   | Ledamot    | 6/6     | Ja        |

Information om styrelseledamöterna som valdes på bolagsstämman den 8 maj 2018 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 styrelseuppdrag:

Styrelseledamot i Coeli Asset Management AB org nr 556608-7648, styrelseordförande i Coeli Holding Fastighet II AB (publ) org nr 559066-4636, Styrelseordförande i Lillskär AB org nr 556980-9964.

*Mikael Larsson*

Huvudsaklig utbildning: Ekonomi

Ordinarie styrelseledamot sedan 21 december 2016

Grundare, huvudägare och koncernchef Coeli-gruppen. VD för Coeli Real Estate Fund I AB och har indirekt ägande i Bolaget via Coeli Holding AB där han är huvudägare.

Andra väsentliga styrelseuppdrag:

Mikael Larsson är styrelseledamot i Coeli Real Estate Fund I AB, Coeli Asset Management AB, Coeli Holding Fastighet I AB, Coeli Holding Fastighet II AB, Coeli Real Estate AB, Coeli Private Equity 2006 AB, Coeli Private Equity 2007 AB, Coeli Private Equity 2008 AB, Coeli Private Equity 2009 AB, Coeli Private Equity 2010 AB, Coeli Private Equity 2011 AB, Coeli Private Equity 2012 AB, Coeli Private Equity 2013 AB, Coeli Private Equity 2014 AB, Coeli Private Equity 2015 AB, Coeli Private Equity 2016 AB, Coeli Private Equity Fund XI AB, Coeli Wealth Management AB, Coeli Service II AB, Coeli Private Equity Management II AB, Noga AB, Sävja 1:1 AB, Sävja 1:2 AB, Oxenborgens Fastigheter AB, Klackkärrsförvaltning AB, Fastighets AB Orlångsjö 2:7, Dr Westerlunds Gata 13 Fastighetsförvaltning AB och Quadrox AB, Vagnhallen 15 AB, Larsen 16 i Täby AB, Långgatan Fastighets AB, Jämtlänningen Holding AB, Coeli Real Estate Fund I Holding AB, Luktviolen Fastighets AB, Snättringe 31 AB samt styrelsesuppleant i C work stories AB och evenodds AB och styrelseordförande i Coeli Private Equity Management AB.

*Jan Nordström - född 1958*

Huvudsaklig utbildning: Civilingenjör

Ordinarie styrelseledamot sedan 21 december 2016

VD för JN Bygg AB sedan 2005

Andra väsentliga styrelseuppdrag:

Styrelseledamot i Coeli Holding Fastighet II AB (publ) org nr 559066-4636

## Valberedningens sammansättning

Bolaget har för närvarande har 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 styrels ledamot hanteras av styrelsens ordförande.

## Revisionsutskott

Bolaget har valt att låta hela styrelsen utgör revisionsutskott då detta anses vara mest lämpligt för bolagets ägarstruktur. 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.

## Ersättningsutskott

Bolaget har valt att låta hela styrelsen utgör i ersättningskommitté, då detta anses vara mest lämpligt för bolagets ägarstruktur. Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter består bland annat i att bereda styrelsen i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen.

## Revision

Revisorerna granskar styrelsens och VD:s förvaltning av bolaget och kvaliteten på bolagets redovisnings-handlingar 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 2018 omvaldes PwC (Öhrling PricewaterhouseCooperAB) med huvudansvarig revisor Leonard Daun för tiden fram intill slutet av årsstämman 2019. Närmare upplysningar om ersättning till revisorerna finns i årsredovisningen Not 4.

## 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 ersättningsutskott med bakgrund till att ingen lön eller annan ersättning utgår till ledande befattningshavare i bolaget då dessa ersätts från andra bolag i Coelikoncernen. Styrelsens ersättning beslutas av årsstämman.
- Avseende styrelsens sammansättning är endast en av tre ledamöter i styrelsen oberoende. En av styrelsens ledamöter som ej betraktas som oberoende valdes in i AIF förvaltarens (Coeli Asset Management AB) i slutet på 2017. Under 2019 avser Bolaget att utöka styrelsen för att säkerställa att en majoritet av ledamöterna är oberoende. Bolagets har ingen valberedning. Med hänsyn till Bolagets storlek har styrelsen bedömt att Bolaget ej behöver ha en valberedning. Styrelsen är ansvarig för att val och arvodering av styrelse och revisor utförs genom en tillfredställande process.

# NYCKELTAL

## FASTIGHETSRELATERADE

|                                 | Koncernen<br>2018-12-31 | Koncernen<br>2017-12-31 |
|---------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Driftnetto                      | 6 783                   | 1 312                   |
| Uthyrningsbar area kvm          | 26 494                  | 16 082                  |
| Snitthyra, kr/kvm               | 845                     | 692                     |
| Antal fastigheter               | 6                       | 2                       |
| Direktavkastning                | 2,6%                    | 3,5%                    |
| Marknadsvärde fastighetsbestånd | 265 500                 | 141 000                 |
| Belåningsgrad                   | 30%                     | 25%                     |
| Genomsnittlig ränta             | 2,3%                    | 3,5%                    |

## Finansiella

|                  |         |         |
|------------------|---------|---------|
| Omsättning       | 14 290  | 1 832   |
| Balansomslutning | 349 415 | 188 511 |
| Soliditet        | 75,2%   | 79,5%   |
| Belåningsgrad    | 30%     | 25%     |
| Nettoskuld       | -9 811  | -6 306  |

## Aktierelaterade

|                                    |           |         |
|------------------------------------|-----------|---------|
| P1 aktier                          | 500 000   | 500 000 |
| P2 aktier vid periodens utgång     | 1 022 940 | 608 940 |
| Aktiekurs vid periodens utgång, kr | 270       | 269     |
| NAV                                | 256,26    | 245,42  |
| Resultat per aktie                 | 2,26      | -17,34  |

## RÄNTE -OCH KAPITALBINDNING

### Kapitalbindning

|          | Låneskuld  | Förfallodatum |
|----------|------------|---------------|
| Nordea   | 32 800 000 | 2020-09-30    |
| Swedbank | 26 010 000 | 2019-01-30    |
| Swedbank | 20 968 700 | 2019-08-30    |

|                     | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------------|------------|------------|
| Genomsnittlig ränta | 2,3%       | 3,5%       |
| Belåningsgrad       | 30%        | 25%        |

## FÖRVÄR OCH INVESTERINGAR

### Fastighet

| Fastighet                                    | Kommun     | Uthyrningsbar yta kvm |
|----------------------------------------------|------------|-----------------------|
| Styrmannen 31 (Snättringe 31 AB)             | Huddinge   | 750                   |
| Luktviolen 2 (Luktviolen Fastighets AB)      | Södertälje | 1 000                 |
| Sankt Illian 36:10 (Långgatan Fastighets AB) | Enköpinge  | 2 500                 |
| Söderbymalm 6:4 (Fastighets AB Malmhuset)    | Haninge    | 6 162                 |

## RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, KONCERNEN (TSEK)

|                                                                         |            | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2016-11-22<br>2017-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                                               |            |                          |                          |
| Hysesintäkter                                                           | (not 7)    | 14 248                   | 1 829                    |
| Övriga intäkter                                                         |            | 42                       | 3                        |
| <b>Summa rörelsens intäkter</b>                                         |            | <b>14 290</b>            | <b>1 832</b>             |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                              |            |                          |                          |
| Förvaltningsavgifter                                                    | (not 2)    | -884                     | -169                     |
| Övriga externa kostnader                                                | (not 2, 4) | -12 324                  | -2 507                   |
| Personalkostnader                                                       | (not 3)    | -                        | -171                     |
| Värdeförändring fastighet                                               | (not 8)    | 2 965                    | -9 000                   |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>                                        |            | <b>-10 243</b>           | <b>-11 847</b>           |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                                                  |            | <b>4 047</b>             | <b>-10 015</b>           |
| <b>Finansnetto</b>                                                      |            |                          |                          |
| Resultatandel intresseföretag                                           | (not 9)    | 619                      | -                        |
| Ränteintäkter intresseföretag                                           |            | 59                       | -                        |
| Räntekostnader                                                          | (not 5)    | -1 257                   | -202                     |
| Övriga finansiella kostnader                                            |            | -268                     | -87                      |
| <b>Summa finansnetto</b>                                                |            | <b>-847</b>              | <b>-289</b>              |
| <b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>                                              |            | <b>3 200</b>             | <b>-10 304</b>           |
| <b>Skatt</b>                                                            |            |                          |                          |
| Skatt på periodens resultat                                             | (not 6)    | -57                      | -257                     |
| Uppskjuten skatt                                                        | (not 6)    | -831                     | -                        |
| <b>Summa skatt</b>                                                      |            | <b>-888</b>              | <b>-257</b>              |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                                   |            | <b>2 312</b>             | <b>-10 561</b>           |
| <b>ÖVRIGT TOTALRESULTAT</b>                                             |            | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| <b>SUMMA TOTALRESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL<br/>MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE</b> |            | <b>2 312</b>             | <b>-10 561</b>           |
| <b>RESULTAT PER P2-AKTIE FÖRE OCH EFTER UTSPÄDNING, KR</b>              | (not 17)   | <b>2,26</b>              | <b>-17,34</b>            |
| <b>Rapport över totalresultat</b>                                       |            |                          |                          |
| Periodens resultat                                                      |            | 2 312                    | -10 561                  |
| Övrigt totalresultat                                                    |            | -                        | -                        |
| Poster som inte ska återföras till resultaträkningen                    |            | -                        | -                        |
| Poster som senare kan återföras till resultaträkningen                  |            | -                        | -                        |
| <b>PERIODENS TOTALRESULTAT</b>                                          |            | <b>2 312</b>             | <b>-10 561</b>           |
| <b>Resultat per P2-aktie före och efter utspädning</b>                  |            | <b>2,26</b>              | <b>-17,34</b>            |

## RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, KONCERNEN (TSEK)

|                                                |          | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|------------------------------------------------|----------|----------------|----------------|
| <b>Tecknat men ej inbetalt kapital</b>         |          | -              | 15 118         |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |          |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |          |                |                |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |          |                |                |
| Förvaltningsfastigheter                        | (not 7)  | 265 500        | 141 000        |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>  |          | <u>265 500</u> | <u>141 000</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |          |                |                |
| Andelar i intressebolag                        | (not 9)  | 9 897          | -              |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> |          | <u>9 897</u>   | <u>-</u>       |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |          | <b>275 397</b> | <b>141 000</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |          |                |                |
| Kundfordringar                                 |          | 101            | 562            |
| Övriga fordringar                              |          | 3 379          | 2 992          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | (not 10) | 570            | 585            |
| Kassa och bank                                 | (not 11) | 69 968         | 28 254         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |          | <b>74 018</b>  | <b>32 393</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |          | <b>349 415</b> | <b>188 511</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |          |                |                |
| <b>Eget kapital</b>                            | (not 12) |                |                |
| Aktiekapital                                   |          | 1 523          | 1 053          |
| Ej registrerat aktiekapital                    |          | -              | 56             |
| Övrigt tillskjutet kapital                     |          | 269 772        | 159 397        |
| Balanserat resultat                            |          | -10 971        | -              |
| Årets resultat                                 |          | 2 312          | -10 561        |
| <b>Summa eget kapital</b>                      |          | <b>262 636</b> | <b>149 945</b> |
| <b>SKULDER</b>                                 |          |                |                |
| <i>Långfristiga skulder</i>                    |          |                |                |
| Uppskjutna skatteskulder                       | (not 6)  | 831            | -              |
| Skulder till kreditinstitut                    | (not 13) | 31 040         | 32 810         |
| <i>Summa långfristiga skulder</i>              |          | <u>31 871</u>  | <u>32 810</u>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                    |          |                |                |
| Skulder till kreditinstitut                    | (not 13) | 48 739         | 1 750          |
| Leverantörsskulder                             |          | 1 259          | 1 046          |
| Skulder till koncernföretag                    |          | 27             | 100            |
| Övriga skulder                                 |          | 731            | 912            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | (not 14) | 4 148          | 1 947          |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>              |          | <u>54 908</u>  | <u>5 756</u>   |
| <b>Summa skulder</b>                           |          | <b>86 779</b>  | <b>38 566</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |          | <b>349 415</b> | <b>188 511</b> |

# RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, KONCERNEN (TSEK)

|                                         | Totalt eget kapital                   |                 |                                |                            |                     |                |                |
|-----------------------------------------|---------------------------------------|-----------------|--------------------------------|----------------------------|---------------------|----------------|----------------|
|                                         | hänförligt till moderföretagets ägare |                 |                                |                            |                     |                |                |
|                                         | Aktiekapital P1                       | Aktiekapital P2 | Ej registrerat aktiekapital P2 | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserat resultat | Årets resultat |                |
| <b>Ingående eget kapital 2016-11-22</b> | <b>50</b>                             |                 |                                |                            |                     |                | <b>50</b>      |
| Totalresultat 11 nov 2016 - 31 dec 2017 |                                       |                 |                                |                            |                     | -10 561        | <b>-10 561</b> |
| <b>Summa totalresultat</b>              |                                       |                 |                                |                            |                     | <b>-10 561</b> | <b>-10 561</b> |
| <b>Transaktioner med aktieägare</b>     |                                       |                 |                                |                            |                     |                |                |
| Nyemission                              | 450                                   | 553             | 56                             | 162 090                    |                     |                | <b>163 149</b> |
| Emissionskostnader                      |                                       |                 |                                | -2 693                     |                     |                | <b>-2 693</b>  |
| <b>Utgående eget kapital 2017-12-31</b> | <b>500</b>                            | <b>553</b>      | <b>56</b>                      | <b>159 397</b>             | <b>-</b>            | <b>-10 561</b> | <b>149 945</b> |
| <b>Ingående eget kapital 2018-01-01</b> | <b>500</b>                            | <b>553</b>      | <b>56</b>                      | <b>159 397</b>             | <b>-10 561</b>      |                | <b>149 945</b> |
| Totalresultat 1 jan 2018 - 31 dec 2018  |                                       |                 |                                |                            |                     | 2 312          | <b>2 312</b>   |
| <b>Summa totalresultat</b>              |                                       |                 |                                |                            |                     | <b>2 312</b>   | <b>2 312</b>   |
| <b>Transaktioner med aktieägare</b>     |                                       |                 |                                |                            |                     |                |                |
| Registrering aktiekapital P2            |                                       | 56              | -56                            |                            |                     |                | <b>-</b>       |
| Nyemission                              |                                       | 414             |                                | 113 208                    |                     |                | <b>113 622</b> |
| Utdelning P1                            |                                       |                 |                                |                            | -410                |                | <b>-410</b>    |
| Emissionskostnader                      |                                       |                 |                                | -2 833                     |                     |                | <b>-2 833</b>  |
| <b>Utgående eget kapital 2018-12-31</b> | <b>500</b>                            | <b>1 023</b>    | <b>-</b>                       | <b>269 772</b>             | <b>-10 971</b>      | <b>2 312</b>   | <b>262 636</b> |

|    | Antal aktier | Kvotvärde |
|----|--------------|-----------|
| P1 | 500 000      | 1         |
| P2 | 1 022 940    | 1         |

Aktiekapital 1 522 940

## Preferensaktier 1 (P1): 10 röster per P1-aktie.

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 2 (P2): 1 röst per P2-aktie.

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 uppräknat 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 181231 256,26 kr**

## KASSAFLÖDESANALYS, KONCERNEN (TSEK)

|                                                                                     |         | 2018-01-01      | 2016-11-22      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------------|-----------------|
|                                                                                     |         | 2018-12-31      | 2017-12-31      |
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |         |                 |                 |
| Periodens resultat före skatt                                                       |         | 3 200           | -10 561         |
| <i>Justeringsposter</i>                                                             |         |                 |                 |
| Värdeförändringar fastigheter                                                       |         | -2 965          | 9 000           |
| Resultandel i intressebolag                                                         |         | -619            | -               |
| Betald skatt                                                                        |         | -1 837          | -               |
|                                                                                     |         | <b>-2 221</b>   | <b>-1 561</b>   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |         |                 |                 |
| <b>Förändringar i rörelsekapital</b>                                                |         |                 |                 |
| Minskning(+)/ökning (-) av kortfristiga fordringar                                  |         | 1 868           | -962            |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder                                      |         | 2 164           | 1 249           |
|                                                                                     |         | <b>1 811</b>    | <b>-1 274</b>   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |         |                 |                 |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |         |                 |                 |
| Investering i fastighet                                                             | (not 8) | -121 535        | -150 421        |
| Investering i intressebolag                                                         | (not 9) | -9 278          | -               |
|                                                                                     |         | <b>-130 813</b> | <b>-150 421</b> |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |         |                 |                 |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |         |                 |                 |
| Nyemission                                                                          |         | 128 740         | 145 559         |
| Emissionskostnader                                                                  |         | -2 833          | -171            |
| Utdelning P1-aktier                                                                 |         | -410            | -               |
| Upptagna fastighetslån                                                              |         | 47 156          | 35 000          |
| Amorterade fastighetslån                                                            |         | -1 937          | -440            |
|                                                                                     |         | <b>170 716</b>  | <b>179 948</b>  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |         |                 |                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |         | <b>41 714</b>   | <b>28 254</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               |         | <b>28 254</b>   | <b>-</b>        |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 |         | <b>69 968</b>   | <b>28 254</b>   |
| <b>Tilläggsupplysningar</b>                                                         |         |                 |                 |
| Erhållen ränta                                                                      |         | 58              | -               |
| Erlagd ränta                                                                        |         | -1 257          | -202            |

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (TSEK)

|                                                        |         | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2016-11-22<br>2017-12-31 |
|--------------------------------------------------------|---------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelsens kostnader:</b>                            |         |                          |                          |
| Övriga intäkter                                        |         | 25                       | -                        |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>                       |         | <b>25</b>                | <b>-</b>                 |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                             |         |                          |                          |
| Förvaltningsavgifter                                   | (not 2) | -884                     | -169                     |
| Övriga externa kostnader                               | (not 2) | -3 594                   | -1 943                   |
| Personalkostnader                                      | (not 3) | -                        | -171                     |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>                       |         | <b>-4 478</b>            | <b>-2 283</b>            |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                                 |         | <b>-4 453</b>            | <b>-2 283</b>            |
| <b>Resultat från finansiella poster:</b>               |         |                          |                          |
| Ränteintäkter                                          |         | 335                      | -                        |
| Nedskrivning aktier                                    | (not 8) | -3 779                   | -8 100                   |
| Övriga finansiella kostnader                           |         | -43                      | -                        |
| <b>Summa resultat från finansiella poster</b>          |         | <b>-3 487</b>            | <b>-8 100</b>            |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                           |         |                          |                          |
| Erhållna koncernbidrag                                 |         | 1 488                    | -                        |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>                     |         | <b>1 488</b>             | <b>-</b>                 |
| Resultat före skatt                                    |         | -6 452                   | -10 383                  |
| Skatt på årets resultat                                |         | 1 017                    | -                        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                  |         | <b>-5 435</b>            | <b>-10 383</b>           |
| <b>ÅRETS RESULTAT ÄR LIKA MED ÅRETS TOTALRESULTAT</b>  |         |                          |                          |
| <b>RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT</b>                      |         |                          |                          |
| Periodens resultat                                     |         | -5 435                   | -10 383                  |
| Övrigt totalresultat                                   |         | -                        | -                        |
| Poster som inte ska återföras till resultaträkningen   |         | -                        | -                        |
| Poster som senare kan återföras till resultaträkningen |         | -                        | -                        |
| <b>Periodens totalresultat</b>                         |         | <b>-5 435</b>            | <b>-10 383</b>           |
| <b>Resultat per aktie före och efter utspädning</b>    |         | <b>-5,31</b>             | <b>-17,05</b>            |
| <b>Antal P2-aktier</b>                                 |         | <b>1 022 940</b>         | <b>608 940</b>           |

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (TSEK)

|                                              |          | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|----------------------------------------------|----------|----------------|----------------|
| <b>Tecknat men ej inbetalt kapital</b>       |          | -              | 15 118         |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |          |                |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |          |                |                |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |          |                |                |
| Aktier och andelar i koncernföretag          | (not 8)  | 126 209        | 94 950         |
| Uppskjutna skattefordringar                  |          | 1 017          | -              |
| <i>Summa anläggningstillgångar</i>           |          | <u>127 226</u> | <u>94 950</u>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |          | <b>127 226</b> | <b>94 950</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |          |                |                |
| Fordran koncernföretag                       |          | 99 676         | 16 750         |
| Övriga fordringar                            |          | 7              | -              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |          | 56             | 424            |
| Kassa och bank                               | (not 11) | <u>29 445</u>  | <u>23 594</u>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |          | <b>129 184</b> | <b>40 768</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |          | <b>256 410</b> | <b>150 836</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |          |                |                |
| <b>Eget kapital</b>                          | (not 12) |                |                |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |          |                |                |
| Aktiekapital                                 |          | 1 523          | 1 053          |
| Ej registrerat aktiekapital                  |          | -              | 56             |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |          | <u>1 523</u>   | <u>1 109</u>   |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |          |                |                |
| Överkursfond                                 |          | 269 772        | 159 397        |
| Balanserat resultat                          |          | -10 793        | -              |
| Årets resultat                               |          | -5 435         | -10 383        |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |          | <u>253 544</u> | <u>149 014</u> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |          | <b>255 067</b> | <b>150 123</b> |
| <b>Skulder</b>                               |          |                |                |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |          |                |                |
| Skulder till koncernföretag                  |          | -              | 50             |
| <i>Summa långfristiga skulder</i>            |          | <u>-</u>       | <u>50</u>      |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |          |                |                |
| Skulder i koncernföretag                     |          | 76             | -              |
| Leverantörsskulder                           |          | 118            | 297            |
| Upplupna skulder och förutbetalda intäkter   | (not 14) | 1 149          | 366            |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>            |          | <u>1 343</u>   | <u>663</u>     |
| <b>Summa skulder</b>                         |          | <b>1 343</b>   | <b>713</b>     |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |          | <b>256 410</b> | <b>150 836</b> |

# RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL (TSEK)

|                                         | Aktiekapital<br>P1 | Aktiekapital<br>P2 | Ej registrerat<br>aktiekapital P2 | Överkursfond   | Balanserat<br>resultat | Periodens<br>resultat | Summa<br>eget kapital |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|-----------------------------------|----------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2016-11-22</b> | <b>50</b>          |                    |                                   |                |                        |                       | <b>50</b>             |
| Totalresultat 11 nov 2016 - 31 dec 2017 |                    |                    |                                   |                |                        | -10 383               | <b>-10 383</b>        |
| <b>Summa totalresultat</b>              |                    |                    |                                   |                |                        | <b>-10 383</b>        | <b>-10 383</b>        |
| <b>Transaktioner med aktieägare</b>     |                    |                    |                                   |                |                        |                       |                       |
| Nyemission                              | 450                | 553                | 56                                | 162 090        |                        |                       | <b>163 149</b>        |
| Etableringskostnader                    |                    |                    |                                   | -2 693         |                        |                       | <b>-2 693</b>         |
| <b>Utgående eget kapital 2017-12-31</b> | <b>500</b>         | <b>553</b>         | <b>56</b>                         | <b>159 397</b> | <b>-</b>               | <b>-10 383</b>        | <b>150 123</b>        |
| <b>Ingående eget kapital 2018-01-01</b> | <b>500</b>         | <b>553</b>         | <b>56</b>                         | <b>159 397</b> | <b>-10 383</b>         |                       | <b>150 123</b>        |
| Totalresultat 1 jan 2018 - 31 dec 2018  |                    |                    |                                   |                |                        | -5 435                | <b>-5 435</b>         |
| <b>Summa totalresultat</b>              |                    |                    |                                   |                |                        | <b>-5 435</b>         | <b>-5 435</b>         |
| <b>Transaktioner med aktieägare</b>     |                    |                    |                                   |                |                        |                       |                       |
| Registrering aktiekapital               |                    | 56                 | -56                               |                |                        |                       |                       |
| Nyemission                              |                    | 414                |                                   | 113 208        |                        |                       | <b>113 622</b>        |
| Utdelning P1                            |                    |                    |                                   |                | -410                   |                       | <b>-410</b>           |
| Emissionskostnader                      |                    |                    |                                   | -2 833         |                        |                       | <b>-2 833</b>         |
| <b>Utgående eget kapital 2018-12-31</b> | <b>500</b>         | <b>1 023</b>       | <b>-</b>                          | <b>269 772</b> | <b>-10 793</b>         | <b>-5 435</b>         | <b>255 067</b>        |

## MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS (TSEK)

|                                                                                     | 2018-01-01<br>2018-12-31 | 2016-11-22<br>2017-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     | <b>-6 452</b>            | <b>-10 383</b>           |
| Periodens resultat före skatt                                                       |                          |                          |
| <i>Justeringsposter</i>                                                             |                          |                          |
| Erhållna koncernbidrag                                                              | -1 489                   | -                        |
| Nedskrivning andelar koncernföretag                                                 | 3 779                    | -                        |
| Betald skatt                                                                        | -2                       | -                        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-4 164</b>            | <b>-10 383</b>           |
| <b>Förändringar i rörelsekapital</b>                                                |                          |                          |
| Minskning(+)/ökning (-) av kortfristiga fordringar                                  | -16 464                  | -17 174                  |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder                                      | 631                      | 663                      |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-19 997</b>           | <b>-26 894</b>           |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                          |                          |
| Investeringar i koncernföretag                                                      | -99 649                  | -94 950                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-99 649</b>           | <b>-94 950</b>           |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                          |                          |
| Nyemission                                                                          | 128 740                  | 145 559                  |
| Emissionskostnader                                                                  | -2 833                   | -171                     |
| Utdelning P1-aktier                                                                 | -410                     | -                        |
| Upptaget lån koncernföretag                                                         | -                        | 50                       |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>125 497</b>           | <b>145 438</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>5 851</b>             | <b>23 594</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>23 594</b>            | <b>-</b>                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>29 445</b>            | <b>23 594</b>            |

(not 11)

# NOTER (TSEK)

## Not 1 - Redovisningsprinciper

Coeli Real Estate Fund I AB (publ), org. nr 559086-4393, är ett svenskt registrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets postadress är : Box 3317, 103 66 Stockholm. Moderbolagets P2 aktier är registrerade på Nordic Growth Market (NGM) AIF och handlas under kortnamnet CREF1 PREF 2. Koncernredovisningen för år 2018 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen.

Coeli Real Estate Fund 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.

### 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.

### 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 8 för känslighetsanalys.

Nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft sedan 1 januari 2018 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

### Nya redovisningsprinciper

#### *IFRS 9 Finansiella instrument*

IFRS 9 Finansiella instrument ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering från och med 1 januari 2018. IFRS 9 innebär förändringar av hur finansiella tillgångar klassificeras och värderas, inför en nedskrivningsmodell som baseras på förväntade kreditförluster istället för inträffade förluster och förändringar av principer för säkringsredovisning bland annat med syfte att förenkla och att öka samstämmigheten med företags interna riskhanteringsstrategier. Koncernens kreditförluster har historiskt sett varit låga. IFRS 9 har därför inte fått några väsentliga effekter för koncernen och har ej haft någon effekt på tidigare perioders utfall. Fordringarna består i huvudsak av hyresfordringar avseende förskottsbetalning med mycket låg kreditrisk.

#### *Jämförelseåret enligt IAS 39*

Finansiella instrument redovisas enligt IAS 39 i jämförelseåret 2017. IAS 39 hade andra klassificeringskategorier än IFRS 9. Klassificeringskategorierna enligt IAS 39 medförde ändå motsvarande redovisning till upplupet anskaffningsvärde respektive till verkligt värde i resultatet.

Vidare hade IAS 39 en annan metod för reservering för kreditförluster, som innebar att reservering skedde vid en konstaterad kredithändelse, till skillnad från metoden i IFRS 9 där reservering sker för förväntade kreditförluster. I övrigt föreligger för koncernen inte några skillnader mellan standarderna. Koncernen har inte haft några väsentliga effekter vid övergången från IAS 39 till IFRS 9.

#### *IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder*

IFRS 15 tillämpas från och med 1 januari 2018 och behandlar redovisning av intäkter från avtal med kunder och försäljning av vissa icke finansiella tillgångar. Standarden kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. Bolaget har gjort en översyn av koncernens totala intäkter och de hyresavtal som föreligger för att kartlägga effekter av IFRS 15. Vid denna översyn har konstaterats att ingen del omfattas av IFRS 15. Ersättningar för de åtaganden som Koncernen ikläder sig i hyresavtalen såsom att förse lokalerna med till exempel värme, kyla, snöskottning & sophämtning är en integrerad del av hyran. I de fastigheter Koncernen äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförande. Därutöver faller delar av dessa åtaganden in i ett fastighetsägaransvar. Hyresavtalen omfattar därför endast hyra, lease, vilken inte omfattas av IFRS 15 utan av IAS 17 och från och med 2019 IFRS 16. Införandet av standarden har därför inte haft någon effekt på de finansiella rapporterna.

# NOTER (TSEK)

## *IFRS 16 Leasingavtal*

IFRS 16 Leasingavtal ersätter från och med 1 januari 2019 existerande IFRS relaterade till redovisning av leasingavtal, såsom IAS 17 Leasingavtal och IFRIC 4 Fastställande av huruvida ett avtal innehåller ett leasingavtal. Koncernen har beslutat att IFRS 16 inte ska förtidstillämpas. IFRS 16 påverkar främst leasetagare och den största effekten är att alla leasingavtal som enligt nu gällande principer redovisas som operationella leasingavtal ska redovisas på ett sätt som liknar nuvarande redovisning av finansiella leasingavtal. Det innebär att även för operationella leasingavtal behöver tillgång och skuld redovisas, med tillhörande redovisning av kostnader för avskrivningar och ränta – till skillnad mot nuvarande principer enligt vilka ingen redovisning sker av hyrd tillgång och relaterad skuld, och leasingavgifterna periodiseras linjärt som leasingkostnad. För koncernen är den största effekten att koncernens avtalade framtida tomträttsavgälder kommer att aktiveras upp.

Införandet av IFRS 16 kommer att leda till en ökad balansomslutning med 21 mkr vilket i sin tur leder till en minskad soliditet. Införandet kommer även att leda till 0,6 mkr kommer att omklassificeras från fastighetskostnader till finansiella kostnader per år. Koncernen kommer använda den förenklade framåtriktade metoden som innebär att tillgången och skulden sätts till samma värde i samband med övergången det vill säga ingen retroaktiv tillämpning sker.

## *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.

## Koncernredovisning

### *Dotterföretag*

Dotterföretag är företag som står under ett direkt eller indirekt bestämmande inflytande från Coeli Real Estate AB Fund 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 andelarn 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 köpeskillningar 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.

# NOTER (TSEK)

## *Transaktioner som elimineras vid konsolidering*

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

## 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.

## Intäkter

Hyresintäkter periodiseras linjärt över hyresperioden. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. 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.

## 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.

## 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. 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.

## 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 innehåller kundfordringarna i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden och värderar de därför vid efterföljande redovisningstidpunkter till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas som driftkostnad.

### *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 hänförs till ny-, till-, eller ombyggnader. Pantbrevs kostnader inräknas i anskaffningsvärdet för fastigheten i de fall pantbrevsutgiften bedöms uppfylla tillgångskriterierna i IAS 40. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än ett år.

## 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

# NOTER (TSEK)

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

Coeli Real Estates marknadsvärderingar 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. Driftnetto för respektive år beräknas liksom restvärdet vid kalkylperiodens slut. Alla driftsnetton och restvärdet nuvärdesberäknas och summeras till fastighetens marknadsvärde.

## Kalkylstart

Nuvärde av driftnetton  
 +Nuvärde av restvärde  
 +Värde av bygggrätt  
 =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.

## Värderingsparametrar

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 driftsnetton och restvärde. Direktavkastningskravet appliceras på sista årets driftsnetto 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.

Värderingen av förväntade kreditförluster för kundfordringar, avtalsstillgångar 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.

## 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.

## Finansiella instrument och finansiell riskhantering

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

# NOTER (TSEK)

## 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.

## Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel och omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut, vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

## 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 prISRISKE. De marknadsrisker som främst påverkar koncernen utgörs av ränterisk. Koncernens exponering mot valutarisk eller andra prISRISKE bedöms som ej väsentlig.

## Ränterisk

Bolagets låneavtal har förfallodatum mellan 2019-01-30 och 2021-05-21. Per den 31 december 2018 uppgick koncernens egna kapital till 262 636 tkr. Koncernens räntebärande skulder uppgick till 79 779 tkr motsvarande en belåningsgrad om 30 %. Räntan på banklånen är rörliga förnärvaranderäntor. 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 2018 till 2,3 procent. I och med att Koncernens fastighetsbestånd och belåning har vuxit är en finanspolicy under bearbetning med riktlinjer för uppföljning och hantering av ränte- och kapitalrisk.

## Känslighetsanalys räntekostnader

| Ränteuppgång, procent | Effekt kassaflöde TSEK |       |       |
|-----------------------|------------------------|-------|-------|
|                       | 2019                   | 2020  | 2021  |
| 1,0%                  | 798                    | 761   | 724   |
| 1,5%                  | 1 197                  | 1 141 | 1 086 |
| 2,0%                  | 1 596                  | 1 522 | 1 448 |
| 2,5%                  | 1 994                  | 1 902 | 1 810 |
| 3,0%                  | 2 393                  | 2 283 | 2 172 |
| 3,5%                  | 2 792                  | 2 663 | 2 534 |
| 4,0%                  | 3 191                  | 3 043 | 2 896 |
| 4,5%                  | 3 590                  | 3 424 | 3 258 |
| 5,0%                  | 3 989                  | 3 804 | 3 619 |

## 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 finansinstiut 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 RFR2.

## Aktier i dotterbolag

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

## 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.

## NOTER (TSEK)

### 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.

### 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 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.

### 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.

## NOTER (TSEK)

| Not 2 - Övriga externa kostnader | 2018-01-01     | 2016-11-22    |
|----------------------------------|----------------|---------------|
|                                  | 2018-12-31     | 2017-12-31    |
| <i>Koncernen</i>                 |                |               |
| Driftskostnader                  | -7 507         | -518          |
| Transaktionskostnader            | -683           | -811          |
| Revision                         | -797           | -348          |
| Förvaringsinstitut               | -              | -100          |
| Konsultarvoden                   | -2 548         | -179          |
| Fastighetsrådgivning             | -              | -143          |
| Värderingskostnader              | -20            | -61           |
| Börs och emissionskostnader      | -              | -140          |
| Övrigt                           | -769           | -108          |
| <b>Summa</b>                     | <b>-12 324</b> | <b>-2 506</b> |
| <i>Moderbolaget</i>              |                |               |
| Driftskostnader                  | -683           | -810          |
| Transaktionskostnader            | -685           | -348          |
| Revision                         | -              | -100          |
| Förvaringsinstitut               | -1 639         | -179          |
| Konsultarvoden                   | -              | -143          |
| Fastighetsrådgivning             | -              | -161          |
| Värderingskostnader              | -              | -140          |
| Börs och emissionskostnader      | -587           | -62           |
| Övrigt                           | -3 594         | -1 943        |

| Not 3 - Personalkostnader                               | 2018-01-01 | 2016-11-22 |
|---------------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                         | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| <i>Koncernen och moderbolaget</i>                       |            |            |
| Styrelsearvoden                                         | 114        | 157        |
| Lagstadgade sociala avgifter                            | 36         | 14         |
|                                                         | <b>150</b> | <b>171</b> |
| Styrelsearvode per ledamot                              |            |            |
| Styrelsearvode - Patric Sandberg Helenius               | 68         | 112        |
| Styrelsearvode - Jan Nordström                          | 46         | 45         |
| Lagstadgade sociala avgifter - Patric Sandberg Helenius | 21         | -          |
| Lagstadgade sociala avgifter - Jan Nordström            | 15         | 14         |
|                                                         | <b>150</b> | <b>171</b> |

## Ersättningar till ledande befattningshavare

|                                                | Grundlön/<br>styrelsearvode | Rörlig<br>ersättning | Pensions-<br>kostnad | Aktierelaterade<br>ersättningar | Övriga<br>ersättningar | Summa      |
|------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------|---------------------------------|------------------------|------------|
| <b>Ersättningar och övriga förmåner 2018</b>   |                             |                      |                      |                                 |                        |            |
| Styrelsens ordförande Patric Sandberg Helenius | 68                          | -                    | -                    | -                               | -                      | 68         |
| Styrelseledamot Jan Nordström                  | 46                          | -                    | -                    | -                               | -                      | 46         |
| Styrelseledamot Mikael Larsson                 | -                           | -                    | -                    | -                               | -                      | 0          |
| Verkställande direktören                       | -                           | -                    | -                    | -                               | -                      | 0          |
| Ledande befattningshavare (1 person)           | -                           | -                    | -                    | -                               | -                      | 0          |
| <b>Summa</b>                                   | <b>114</b>                  | <b>0</b>             | <b>0</b>             | <b>0</b>                        | <b>0</b>               | <b>114</b> |

|                                                | Grundlön/<br>styrelsearvode | Rörlig<br>ersättning | Pensions-<br>kostnad | Aktierelaterade<br>ersättningar | Övriga<br>ersättningar | Summa      |
|------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------|---------------------------------|------------------------|------------|
| <b>Ersättningar och övriga förmåner 2017</b>   |                             |                      |                      |                                 |                        |            |
| Styrelsens ordförande Patric Sandberg Helenius | 112                         | -                    | -                    | -                               | -                      | 112        |
| Styrelseledamot Jan Nordström                  | 59                          | -                    | -                    | -                               | -                      | 59         |
| Styrelseledamot Mikael Larsson                 | -                           | -                    | -                    | -                               | -                      | 0          |
| Verkställande direktören                       | -                           | -                    | -                    | -                               | -                      | 0          |
| Ledande befattningshavare (1 person)           | -                           | -                    | -                    | -                               | -                      | 0          |
| <b>Summa</b>                                   | <b>171</b>                  | <b>0</b>             | <b>0</b>             | <b>0</b>                        | <b>0</b>               | <b>171</b> |

## NOTER (TSEK)

Bolagets verkställande direktör och ledande befattningshavare får sin grundlön från övriga bolag inom Coelikoncernen som inte ingår i Coeli Real Estate Fund I AB koncernen. Styrelseledamoten Patric Sandberg Helenius har fakturerat bolaget för juridisk rådgivning från sitt eget bolag Villa Blanka AB. Under 2018 har Patric Sandberg Helenius fakturerat koncernen 73 (0) och moderbolaget 40 (0) tkr. Jan Nordström som är styrelseledamot i Bolaget fakturerar Bolaget löpande för konsultuppdrag avseende fastighetsrådgivning från sitt bolag J.N Bygg AB. Under 2018 har Jan Nordström fakturerat koncernen 237 (76) och moderbolaget 56 (76) tkr.

Bolagsstämman 2018 beslutade om ett arvode om 16 667 kr till styrelsens ordförande, samt att inget arvode skulle utgå till styrelsens övriga ledamöter. Samtidigt fastställde stämman ersättningsprinciper som innebar en maximal ersättning till varje ledamot om två prisbasbelopp. Bolaget har genomfört utbetalningar om 1,5 respektive 1 prisbasbelopp till styrelsens ordförande Patric Sandberg Helenius och styrelseledamot Jan Nordström baserat på ersättningsprincipernas tak då detta överensstämde med bolagets avsikt. Styrelsen avser att på årsstämman 2019 framlägga ett förslag om ett retroaktivt godkännande.

| Not 4 - Ersättning till revisorer | 2018-01-01 | 2016-11-22 |
|-----------------------------------|------------|------------|
|                                   | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Revisionsuppdrag                  | 298        | 135        |
| Övriga lagstadgade uppdrag        | 287        | 250        |
| Skatterådgivning                  | -          | 2          |
| Värderingstjänster                | -          | -          |
| Övriga tjänster                   | 13         | 76         |
| <b>Summa</b>                      | <b>598</b> | <b>463</b> |

Under räkenskapsåret 2018 har ersättningen till PWC uppgått till 598 tkr (540 tkr belastat resultatet och 58 tkr ingår i emissionsutgifter). Under räkenskapsåret 2017 har ersättningen till PWC uppgått till 463 tkr (348 tkr belastat resultatet och 115 tkr ingår i emissionsutgifter).

| Not 5 - Finansiella kostnader      | 2018-01-01   | 2016-11-22 |
|------------------------------------|--------------|------------|
|                                    | 2018-12-31   | 2017-12-31 |
| Koncernen                          |              |            |
| Räntekostnader till kreditinstitut | 1 253        | 201        |
| Övriga räntekostnader              | 4            | 1          |
| <b>Summa</b>                       | <b>1 257</b> | <b>202</b> |

| Not 6 - Skatt på årets resultat / Uppskjuten skatteskuld                                  | 2018-01-01   | 2016-11-22     | 2018-01-01    | 2016-11-22     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|---------------|----------------|
|                                                                                           | 2018-12-31   | 2017-12-31     | 2018-12-31    | 2017-12-31     |
| Koncernen                                                                                 |              |                | Moderbolaget  |                |
| Aktuell skatt                                                                             | -57          | 257            | -             | -              |
| Uppskjuten skatt, temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader | -1 848       | -              | -             | -              |
| Uppskjuten skatt, avseende aktiverade underskottsavdrag                                   | 1 017        | -              | 1 017         | -              |
|                                                                                           | <b>-888</b>  | <b>257</b>     | <b>1 017</b>  | <b>0</b>       |
| <b>Avstämning av redovisad skatt</b>                                                      |              |                |               |                |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                                | <b>3 200</b> | <b>-10 561</b> | <b>-6 452</b> | <b>-10 383</b> |
| <b>Nominell skatt enligt gällande skattesats (22%)</b>                                    | <b>-704</b>  | <b>2 323</b>   | <b>1 419</b>  | <b>2 284</b>   |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej skattepliktiga intäkter                  | -6           | -              | -             | -              |
| Skatteeffekt ej aktiverade underskottsavdrag samt tidigare ej aktiverade underskott       | 470          | -502           | -402          | -              |
| Skatteeffekt ej redovisade temporära skillnader                                           | -678         | -1 564         | -             | -2 284         |
| Effekt av ändrad skattesats                                                               | 30           | -              | -             | -              |
| <b>Redovisad effektiv skatt</b>                                                           | <b>-888</b>  | <b>257</b>     | <b>1 017</b>  | <b>0</b>       |
| <b>Uppskjuten skatteskuld</b>                                                             |              |                |               |                |
| Avseende aktiverade underskottsavdrag                                                     | 1 017        | -              | -             | -              |
| Avseende värdeförändring fastighet                                                        | -1 657       | -              | -             | -              |
| Avseende obeskattade reserver                                                             | -191         | -              | -             | -              |
|                                                                                           | <b>-831</b>  | <b>0</b>       | <b>0</b>      | <b>0</b>       |

# NOTER (TSEK)

## Not 7 - Förvaltningsfastigheter

Bolaget ingick den 5 juli 2017 avtal om fondens första fastighetsförvärv genom köp av aktierna i Gillesvik Vagnhallen 15 AB, org.nr 556372-4961, som innefattar de två fastigheterna Vagnhallen 15 och 16 i Vällingby i norra Stockholm. Tillträde av fastigheterna, genom tillträde av aktierna i det förvärvade bolaget, ägde rum under Q3 2017. Fastigheten Vagnhallen 15 är en tomträtt. Under inledningen av 2018 förvärvade och tillträdde bolaget ytterligare tre fastigheter, genom tillträde av aktierna i de förvärvade bolagen. Tillträde till de tre fastighetsbolagen Snättringe 31 AB org.nr 559126-1762 med fastigheten Styrmannen 31 i Huddinge. Långgatan Fastighets AB org. nr 559131-6913 med fastigheten Sankt Iljan 36:10 i Enköping, Luktviolen Fastighets AB org.nr 559126-1770 med fastigheten Luktviolen 2 i Södertälje, ägde rum den 15 januari 2018. Bolaget Långgatan Fastighets AB samägs till 50% tillsammans med bolaget SH Bygg Fastighetsutveckling AB org.nr 556062-5401. Långgatan Fastighets AB konsolideras in i koncernen genom kapitalandelsmetoden. Den 1 november 2018 tillträdde fastigheten Söderbymalm 6:4 genom förvärv av aktierna i det fastighetsägande bolaget Fastighets AB Malmhuset, org.nr 556695-3328.

Fastigheterna har en total area om ca 26 500 kvm. I dagsläget har fastigheterna en blandad användning med verksamheter inom bland annat handel, kontor och verkstad. Bolaget kommer under innehavsperioden förädla fastigheterna genom att fokusera på ökad lönsamhet. Förvärven har finansieras genom den teckningslikvid som erhållits genom teckning av aktier emissioner och, avseende förvärvet Gillesvik Vagnhallen 15 AB och Fastighets AB Malmhuset, även genom upptagande av lån.

|                        | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|------------------------|----------------|----------------|
| <i>Koncernen</i>       |                |                |
| <b>Ingående balans</b> | <b>141 000</b> | -              |
| Förvärv                | 121 535        | 150 000        |
| Värdeförändring        | 2 965          | -9 000         |
| <b>Utgående balans</b> | <b>265 500</b> | <b>141 000</b> |

Fastigheterna värderas vid halv och helårsbokslut av externt värderingsinstitut. Fastigheterna värderades per 31 december 2018. De externa fastighetsvärderingarna har utförts av SVEFA AB. På balansdagen värderades beståndet av fastigheterna till 265,5 MSEK, vilket föranledde till en värdeförändring av fastighetsvärdet uppgående till 2,97 (-9) MSEK. Värderingsutlåtandet inkluderar en bedömning av marknadsvärdet av den potentiella byggrätten. Denna innefattar det sannolika marknadsvärdet vid skapande av byggrätter för bostäder. I dagsläget saknas dock lagakraftvunna detaljplaner för den i värderingen avsedda bebyggelsen varför värderingsutlåtandet ej inkluderar byggrättsvärdet till fullo.

|                   | 2018-01-01    | 2016-11-22   |
|-------------------|---------------|--------------|
|                   | 2018-12-31    | 2017-12-31   |
| <i>Koncernen</i>  |               |              |
| Hysesintäkter     |               |              |
| Driftskostnader   | 14 290        | 1 829        |
| <b>Driftnetto</b> | <b>-7 507</b> | <b>-517</b>  |
|                   | <b>6 783</b>  | <b>1 312</b> |

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 2018 skulle en förändring om 5 procent av driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 13,3 (5,3) mkr uppåt respektive nedåt. En förskjutning uppåt eller nedåt med 0,5 procentenheter av marknadens direktavkastningskrav skulle på motsvarande sätt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 24,1 (12,6) mkr uppåt och 20,2 (10,2) mkr nedåt.

## NOTER (TSEK)

## Förändring av relativa värdet (tkr)

## Förändring av driftnetto, 2018

Förändring direktavkastning

|        | -5,00%  | -2,50%  | 0,00%   | 2,50%   | 5,00%  |
|--------|---------|---------|---------|---------|--------|
| -0,50% | 9 655   | 16 895  | 24 136  | 31 377  | 38 618 |
| -0,25% | -2 309  | 4 617   | 11 543  | 18 470  | 25 396 |
| 0,00%  | -13 275 | -6 638  | -       | 6 638   | 13 275 |
| 0,25%  | -23 364 | -16 992 | -10 620 | -4 248  | 2 124  |
| 0,50%  | -32 677 | -26 550 | -20 243 | -14 296 | -8 169 |

## Förändring av driftnetto, 2017

|        | -5,00%  | -2,50%  | 0,00%   | 2,50%  | 5,00%   |
|--------|---------|---------|---------|--------|---------|
| -0,50% | 6 693   | 9 659   | 12 625  | 15 590 | -18 556 |
| -0,25% | 360     | 3 159   | 5 958   | 8 757  | -11 555 |
| 0,00%  | -5 300  | -2 650  | -       | 2 650  | -5 300  |
| 0,25%  | -10 388 | -7 872  | -5 356  | -2 839 | -323    |
| 0,50%  | -14 986 | -12 591 | -10 196 | -7 801 | -5 406  |

## Not 8 - Aktier och andelar i koncernföretag

2018-12-31 2017-12-31

|                                          |         |         |
|------------------------------------------|---------|---------|
| Moderbolaget                             |         |         |
| Ingående anskaffningsvärde               | 94 950  | -       |
| Investeringar                            | 35 038  | 103 050 |
| Nedskrivningar                           | -3 779  | -8 100  |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 126 209 | 94 950  |

**Bokfört värde** **126 209** **94 950**

| Dotterbolag                         | Org nr        | Säte        | Andel %        | Antal aktier        | Eget kapital | Bokfört värde  |
|-------------------------------------|---------------|-------------|----------------|---------------------|--------------|----------------|
| Coeli Real Estate Fund I Holding AB | 559129-5513   | Stockholm   | 100            | 50 000              | 126 209      | 126 209        |
| <b>Summa bokfört värde</b>          |               |             |                | <b>Antal aktier</b> |              | <b>126 209</b> |
| <b>Indirekt ägda bolag</b>          | <b>Org nr</b> | <b>Säte</b> | <b>Andel %</b> | <b>Antal aktier</b> |              |                |
| Jämtlänningen Holding AB            | 556372-4961   | Stockholm   | 100            | 50 000              |              |                |
| Gillesvik Vagnhallen 15 AB          | 559126-1762   | Huddinge    | 100            | 50 000              |              |                |
| Snättringe 31 AB                    | 559126-1770   | Södertälje  | 100            | 50 000              |              |                |
| Luktviolen Fastighets AB            | 559131-6913   | Enköping    | 50             | 25 000              |              |                |
| Långgatan Fastighets AB             | 556695-3328   | Stockholm   | 100            | 1 000               |              |                |
| Fastighets AB Malmhuset             |               |             |                |                     |              |                |

## Not 9 - 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.

## NOTER (TSEK)

|                                         | Koncernen    | Moderbolag |
|-----------------------------------------|--------------|------------|
|                                         | 2018-12-31   | 2018-12-31 |
| <b>Redovisat värde vid årets ingång</b> | -            | -          |
| Förvärvat andel under året              | 9 278        | -          |
| Resultatandel                           | 619          | -          |
| <b>Redovisat värde vid årets utgång</b> | <b>9 897</b> | -          |

  

| Bolag                   | Org nr      | Säte     | Kapitalandel | Koncernen | Moderbolag |
|-------------------------|-------------|----------|--------------|-----------|------------|
| Långgatan Fastighets AB | 559131-6913 | Enköping | 50%          | 9 897     | -          |

**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.

|                                                                           | 2018-01-01    |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------|
|                                                                           | 2018-12-31    |
| <b>Sammandrag av joint venture bolagets resultat och ställning (100%)</b> |               |
| <i>Resultat</i>                                                           |               |
| Rörelseintäkter                                                           | 1 475         |
| Rörelsekostnader                                                          | -513          |
| Värdeförändring fastighet                                                 | 1 000         |
| Finansnetto                                                               | -269          |
| Skatt                                                                     | -345          |
| <b>Resultat</b>                                                           | <b>1 348</b>  |
| <i>Tillgångar</i>                                                         |               |
| Anläggningstillgångar                                                     | 25 500        |
| Omsättningstillgångar                                                     | 1 175         |
|                                                                           | <b>26 675</b> |
| <i>Skulder och eget kapital</i>                                           |               |
| Eget kapital                                                              | 19 794        |
| Uppskjuten skatteskuld                                                    | 247           |
| Långfristiga skulder                                                      | 6 000         |
| Kortfristiga skulder                                                      | 165           |
|                                                                           | <b>26 206</b> |
| <b>REDOVISAT VÄRDE</b>                                                    | <b>9 897</b>  |

**Not 10 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

2018-12-31 2017-12-31

*Koncernen*

|                                                        |            |            |
|--------------------------------------------------------|------------|------------|
| Förutbetalda kostnader finansiering och advisory avtal | -          | 372        |
| Förutbetald tomträttsavgäld                            | 160        | -          |
| Övriga förutbetalda kostnader                          | 410        | 212        |
| <b>Summa</b>                                           | <b>570</b> | <b>584</b> |

*Moderbolaget*

|                                                        |           |            |
|--------------------------------------------------------|-----------|------------|
| Förutbetalda kostnader finansiering och advisory avtal | -         | 372        |
| Övriga förutbetalda kostnader                          | 56        | 52         |
| <b>Summa</b>                                           | <b>56</b> | <b>424</b> |

## NOTER (TSEK)

**Not 11 - Likvida medel****2018-12-31****2017-12-31***Koncernen*

Banktillgodohavanden

69 968

28 255

**Summa****69 968****28 255***Moderbolaget*

Banktillgodohavanden

29 445

23 594

**Summa****29 445****23 594****Not 12 - Eget kapital**

Aktiekapitalet i bolaget uppgick per 31 december 2018 till 1 522 940 kr, fördelat enligt följande:

|                        |              |                |
|------------------------|--------------|----------------|
| Preferensaktier 1 (P1) | 500 000 st   | kvotvärde 1 kr |
| Preferensaktier 2 (P2) | 1 022 940 st | kvotvärde 1 kr |

**Preferensaktier 1 (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 2 (P2):** Med undantag för utdelning till preferensaktier P1 skall innehavare av preferensaktier P2 genom utdelning eller när bolaget likvideras, med företräde framför innehavare av preferensaktier P1, ha rätt till ett belopp motsvarande vad som totalt har betalats för preferensaktier P2, uppräknat med fem (5) procent per år från den 1 januari 2018 till dess att full återbetalning skett av Preferensbelopp P2 genom utdelning eller i samband med att bolaget likvideras. För det fall utdelning till preferensaktier P2 sker med visst belopp under tiden fram till det att bolaget likvideras skall det belopp som ligger till grund för uppräkning med fem (5) procent minskas med motsvarande belopp från tidpunkten för utdelning. Efter ovanstående fördelning av tillgångarna skall innehavare av preferensaktier P1 ha rätt till ett belopp motsvarande vad som inbetalats för preferensaktier P1. Eventuella tillgångar därutöver skall fördelas med trettio (30) procent till innehavare av preferensaktie P1 och med sjuttio (70) procent till innehavare av preferensaktie P2.

KoncernenÖvrigt tillskjutet kapital

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

ModerbolagetFritt 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.

| <b>HÄNDELSER</b>     | <b>Registrering</b> |                        | <b>Aktiekapital</b> | <b>Emission enligt</b> |
|----------------------|---------------------|------------------------|---------------------|------------------------|
|                      | <b>bolagsverket</b> | <b>Antal P1 aktier</b> | <b>SEK</b>          | <b>prospekt</b>        |
| Nybildning           | 2016-11-22          | 50 000                 | -                   | 50 000                 |
| Nyemission P1 aktier | 2017-01-20          | 450 000                | -                   | 450 000                |
| Nyemission P2 aktier | 2017-08-11          | -                      | 394 100             | 394 100                |
| Nyemission P2 aktier | 2017-08-21          | -                      | 3 040               | 3 040                  |
| Nyemission P2 aktier | 2017-11-21          | -                      | 155 600             | 155 600                |
| Nyemission P2 aktier | 2018-01-15          | -                      | 56 200              | 56 200                 |
| Nyemission P2 aktier | 2018-03-07          | -                      | 88 000              | 88 000                 |
| Nyemission P2 aktier | 2018-05-16          | -                      | 147 100             | 147 100                |
| Nyemission P2 aktier | 2018-08-08          | -                      | 178 900             | 178 900                |

**UTGÅENDE REDOVISAT AKTIEKAPITAL 2018-12-31****1 522 940**

|                                    | <b>Antal aktier</b> | <b>Röstetal</b> | <b>Totalt antal röster</b> | <b>Andel av röster</b> | <b>Kapitalandel</b> |
|------------------------------------|---------------------|-----------------|----------------------------|------------------------|---------------------|
| Rösträtter och aktiekapitalandelar |                     |                 |                            |                        |                     |
| Aktieslag                          | 500 000             | 10              | 5 000 000                  | 83%                    | 33%                 |
| P1 aktier                          | 1 022 940           | 1               | 1 022 940                  | 17%                    | 67%                 |
| P2 aktier                          | <b>1 522 940</b>    |                 | <b>6 022 940</b>           | <b>100%</b>            | <b>100%</b>         |

# NOTER (TSEK)

## Not 13 - Skulder till kreditinstitut

2018-12-31

2017-12-31

I samband med förvärvet av Gillesviken Vagnhallen 15 AB upptogs ett fastighetslån hos Nordea. Vidare har övertagande av lån i Swedbank skett i samband med förvärvet av Fastighets AB Malmhuset. Därtill togs ett lån i Danske bank upp i Långgatan fastighets AB.

### Koncernen

|                                     |               |               |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Ingående fastighetslån</b>       | <b>34 560</b> | <b>-</b>      |
| Upplåning                           | 47 156        | 35 000        |
| Amortering                          | -1 937        | -440          |
| <b>Utgående fastighetslån</b>       | <b>79 779</b> | <b>34 560</b> |
| Förfaller inom 1 år                 | 48 739        | 1 750         |
| Förfaller senare än 1 men inom 5 år | 31 040        | 32 810        |
|                                     | <b>79 779</b> | <b>34 560</b> |

Belåning av fastigheterna har gjorts genom Nordea, Swedbank och Danske Bank. Belåningsgraden uppgår till ca 30 % av marknadsvärdet med en genomsnittlig ränta uppgående till 2,3 %. Lånen förfaller 2019-01-30, 2019-08-30 respektive 2020-09-30. Vid årets slut utgör den kortfristiga delen av skulder till kreditinstitut 48 739 TSEK. Under slutet av januari 2019 refinansierades ett lån hos Swedbank uppgående till 26 010 TSEK.

## Not 14 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2018-12-31

2017-12-31

### Koncernen

|                                       |              |              |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Sociala avgifter och källskatt        | -            | 27           |
| Upplupna styrelsearvoden och revision | 201          | 238          |
| Förutbetalda hyresintäkter            | 2 379        | 1 087        |
| Upplupna förvaltningsavgifter         | 1 017        | -            |
| Övrigt                                | 551          | 595          |
| <b>Summa</b>                          | <b>4 148</b> | <b>1 947</b> |

### Moderbolaget

|                                       |              |            |
|---------------------------------------|--------------|------------|
| Sociala avgifter och källskatt        | -            | 27         |
| Upplupna styrelsearvoden och revision | 132          | 238        |
| Upplupna förvaltningsavgifter         | 1 017        | -          |
| Övrigt                                | -            | 595        |
| <b>Summa</b>                          | <b>1 149</b> | <b>860</b> |

## Not 15 - Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2018-12-31

2017-12-31

### Ställda säkerheter

#### Koncernen

|                |               |               |
|----------------|---------------|---------------|
| Bankgaranti    | 50            | 50            |
| Fastighetspant | 82 640        | 35 000        |
|                | <b>82 690</b> | <b>35 050</b> |

#### Moderbolaget

|                                  |               |           |
|----------------------------------|---------------|-----------|
| Bankgaranti                      | 50            | 50        |
| Fastighetspant                   | -             | -         |
| Borg till förmån för dotterbolag | 46 979        | -         |
|                                  | <b>47 029</b> | <b>50</b> |

Samtliga säkerheter är ställda som säkerhet för skuld till kreditinstitut.

## NOTER (TSEK)

## Not 16 - Likviditetsrisk

| <i>Koncernen</i>                                             |                     |                           |                   |             |                                | Redovisat värde    |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------|-------------------|-------------|--------------------------------|--------------------|
| Avtalsenliga löptider för finansiella skulder per 2018-12-31 | Mindre än 6 månader | Mellan 6 och tolv månader | Mellan 1 och 5 år | Mer än 5 år | Summa avtalsenliga kassaflöden | fordringar/skulder |
| <b>Finansiella skulder (exkl derivat)</b>                    |                     |                           |                   |             |                                |                    |
| Leverantörsskulder                                           | 1 259               | -                         | -                 | -           | 1 259                          | 1 259              |
| Upplåning                                                    | 26 010              | 20 969                    | 32 800            | -           | 79 779                         | 79 779             |
| Räntor                                                       | 755                 | 605                       | 803               | -           | 2 163                          | -                  |
| <b>Summa finansiella skulder</b>                             | <b>28 024</b>       | <b>21 574</b>             | <b>33 603</b>     | <b>-</b>    | <b>83 201</b>                  | <b>81 038</b>      |

*Koncernen***Avtalsenliga löptider för finansiella skulder per 2017-12-31**

|                                           |              |              |              |               |               |               |
|-------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Finansiella skulder (exkl derivat)</b> |              |              |              |               |               |               |
| Leverantörsskulder                        | 1 046        | -            | -            | -             | 1 046         | 1 046         |
| Upplåning                                 | 1 728        | 1 728        | 3 201        | 27 903        | 34 560        | 34 560        |
| Räntor                                    | 601          | 586          | 1 928        | -             | 3 115         | -             |
| <b>Summa finansiella skulder</b>          | <b>3 375</b> | <b>2 314</b> | <b>5 129</b> | <b>27 903</b> | <b>38 721</b> | <b>35 606</b> |

## Not 17 - Resultat per aktie

Med bolagets resultat avses Bolagets resultat dividerat med antalet utestående P2 aktier. Bolaget har inga utestående stamaktier varför beräkning sker med P2 aktier.

|                           | 2018-12-31  | 2017-12-31    |
|---------------------------|-------------|---------------|
| Koncernens resultat kr    | 2 312 593   | -10 561 175   |
| P2 aktier                 | 1 022 940   | 608 940       |
| <b>Resultat per aktie</b> | <b>2,26</b> | <b>-17,34</b> |

## Not 18 - Närstående transaktioner

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.

| <i>Koncernen</i>                                                        | 2018-12-31   | 2017-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|
| Coeli Asset Management AB                                               | 1 901        | 169        |
| Coeli Wealth Management AB                                              | 1 000        | -          |
| Villa Blanka AB - bolag ägt av styrelseledamot Patric Sandberg Helenius | 73           | -          |
| JGN Bygg & Projekt AB - bolag ägt av styrelseledamot Jan Nordström      | 237          | 76         |
|                                                                         | <b>3 211</b> | <b>245</b> |

| <i>Moderbolaget</i>                                                     | 2018-12-31   | 2017-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|
| Coeli Asset Management AB                                               | 1 901        | 169        |
| Coeli Wealth Management AB                                              | 1 000        | -          |
| Villa Blanka AB - bolag ägt av styrelseledamot Patric Sandberg Helenius | 40           | -          |
| JGN Bygg & Projekt AB - bolag ägt av styrelseledamot Jan Nordström      | 56           | 76         |
|                                                                         | <b>2 997</b> | <b>245</b> |

# NOTER (TSEK)

## Not 19 - Särskilda upplysningar för alternativa investeringsfonder

Enligt lagen (2013:528) om förvaltare av alternativa investeringsfonder ska vissa upplysningar lämnas för alternativa investeringsfonder. De upplysningar som inte inkluderas i årsredovisningens övriga delar har bolaget kompletterat med i denna not.

### Information om finansiell hävstång

Inom koncernen finns externa fastighetslån i underliggande fastighetsbolag. I moderbolaget Coeli Real Estate Fund I AB som är den alternativa investeringsfonden finns inga externa lån eller andra tillgångar eller skulder som medför finansiell hävstång.

### Information om ersättningar

Coeli Asset Management AB är Coeli Real Estate Fund I AB:s AIF förvaltare. Ersättningar i denna not avser AIF förvaltarens ersättningar. För Coeli Real Estate Fund I AB:s ersättningar till personal se not 3. AIF-förvaltaren har under räkenskapsåret 2018 betalat ut 31,1 (31,7) MSEK i sammanlagd ersättning till bolagets 32 anställda. Av den totala ersättningen uppgår den fasta ersättningen till 28,5 (23,8) MSEK och den rörliga ersättningen till 2,6 (4,9) MSEK. Coeli Asset Management AB:s ersättningspolicy finns att tillgå kostnadsfritt på begäran.

| Ersättning till särskilt reglerad personal 2018 | Antal anställda | Fast (ex soc) | Rörlig (ex soc) | Total (ex soc) |
|-------------------------------------------------|-----------------|---------------|-----------------|----------------|
| Bolagets verkställande ledning                  | 6               | 5 322         | 840             | 6 162          |
| Kontrollfunktioner                              | 3               | 1 486         | 60              | 1 546          |
| Rishtagare                                      | 32              | 21 900        | 1 321           | 23 221         |
| <b>Summa</b>                                    | <b>40</b>       | <b>28 708</b> | <b>2 221</b>    | <b>30 929</b>  |

| Ersättning till särskilt reglerad personal 2017 |           |               | Rörlig (ex soc) | Total (ex soc) |
|-------------------------------------------------|-----------|---------------|-----------------|----------------|
| Bolagets verkställande ledning                  | 6         | 6 260         | 510             | 6 771          |
| Kontrollfunktioner                              | 3         | 1 730         | -               | 1 730          |
| Rishtagare                                      | 12        | 8 504         | 394             | 8 899          |
| <b>Summa</b>                                    | <b>21</b> | <b>16 494</b> | <b>904</b>      | <b>17 400</b>  |

## Not 20 - Avstämning av nettoskuld

2018-12-31

2017-12-31

### Koncernen

Nedan analyseras nettoskulden och förändringar för den presenterade perioden.

|                                      |               |               |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Likvida medel                        | 69 968        | 28 254        |
| Låneskulder - förfaller inom ett år  | -48 739       | -1 750        |
| Låneskulder - förfaller efter ett år | -31 040       | -32 810       |
| <b>Nettoskuld</b>                    | <b>-9 811</b> | <b>-6 306</b> |

|                            |               |               |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Likvida medel              | 69 968        | 28 254        |
| Bruttoskuld - rörlig ränta | -79 779       | -34 560       |
| <b>Nettoskuld</b>          | <b>-9 811</b> | <b>-6 306</b> |

|                                  | Likvida medel | Låneskulder som förfaller efter 1 år | Låneskulder som förfaller inom 1 år | Summa         |
|----------------------------------|---------------|--------------------------------------|-------------------------------------|---------------|
| <b>Nettoskuld per 2016-11-22</b> | <b>500</b>    |                                      |                                     | <b>500</b>    |
| Kassaflöde                       | 27 754        | -32 810                              | -1 750                              | -6 806        |
| Valutakursdifferenser            |               |                                      |                                     |               |
| Övriga ej kassapåverkande poster |               |                                      |                                     | -6 306        |
| <b>Nettoskuld per 2017-12-31</b> | <b>28 254</b> | <b>-32 810</b>                       | <b>-1 750</b>                       | <b>-6 306</b> |
| <b>Nettoskuld 2018-01-01</b>     | <b>28 254</b> | <b>-32 810</b>                       | <b>-1 750</b>                       | <b>-3 505</b> |
| Kassaflöde                       | 41 714        | 1 770                                | -46 989                             |               |
| Valutakursdifferenser            |               |                                      |                                     |               |
| Övriga ej kassapåverkande poster | <b>69 968</b> | <b>-31 040</b>                       | <b>-48 739</b>                      | <b>-9 811</b> |
| <b>Nettoskuld 2018-12-31</b>     |               |                                      |                                     |               |

# NOTER (TSEK)

## Not 21 - Förslag till disposition av bolagets resultat

2018-12-31

Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel i SEK

|                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| fritt eget kapital              | 258 979 511        |
| årets resultat                  | -5 435 582         |
|                                 | <b>253 543 929</b> |
| disponeras så att               |                    |
| till ägare av P1 aktier utdelas | -970 000           |
| i ny räkning överföres          | <b>254 513 929</b> |

## Not 22 - Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Sedan den 31 december 2018 har följande väsentliga händelser för Bolaget inträffat:

- Den 31 januari 2019 meddelade bolaget att man ingått avtal om ett nytt fastighetsförvärv avseende fastigheten Mandelblomman 1 i Spånga. Fastigheten har en uthyrningsbar area om 6 905 kvm och hyresintäkter om ca 5,6 MSEK årligen och har ett överenskommet fastighetsvärde om 71 MSEK. Förvärvet klassificeras som ett tillgångsförvärv.
- Den 1 mars 2019 har Finansinspektionens beslutat att tilldela Fonden en sanktionsavgift på 200 TSEK med anledning av att underlåtenhet att ansöka om godkännande av prospekt inom föreskriven tid. I samband med att Bolaget påbörjade sin andra emission den 31 augusti 2017 missade Bolaget att ansöka om godkännande av värdepappersnot och sammanfattning av erbjudandet i enlighet med tillämpliga bestämmelser i lagen om handel med finansiella instrument. Den 3 oktober 2017 underrättade Bolaget själv Finansinspektionen om misstaget, som omgående åtgärdades genom att Bolaget ansökte om, och erhöll, godkännande av noten. Bolagets investerare påverkas inte av det inträffade. Bolaget kommer att överklaga Finansinspektionens beslut till Förvaltningsrätten.

### 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 2019-04-05

Patric Sanderg Helenius  
Ordförande

Mikael Larsson  
VD/Styrelseledamot

Jan Nordström  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019-04-05

Leonard Daun  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers



## Revisionsberättelse

**Till bolagsstämman i  
Coeli Real Estate Fund I AB (publ),  
org.nr 559086-4392**

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Coeli Real Estate Fund I AB (publ) för år 2018 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 6-7. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 1-33 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 2018 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 2018 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 6-7. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapporten över totalresultatet och rapporten över den finansiella ställningen för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets och koncernens 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 Real Estate Fund I AB: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 revision 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 om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt 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. PwC har reviderat samtliga enheter i koncernen.



#### Väsentlighet

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

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

#### Särskilt betydelsefulla områden

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

#### Särskilt betydelsefullt område

##### 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 ledningens bedömningar.

Bokfört värde på koncernens fastigheter uppgår till 265,5 mkr. Av bolagets årsredovisning not 1 framgår hur fastigheterna redovisats och värderats och vilka bedömningar bolaget gjort. Av not 8 framgår att koncernen inhämtat externa värderingar och att en värdejustering skett med 3 mkr. Av not 8 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.

#### Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vi har i vår revision bland annat tagit del av de oberoende externa fastighetsvärderingar som koncernen inhämtat. Vi har även tagit del av de formella uppdrag som koncernen har lämnat till värderingsföretaget. Vidare har vi utvärderat den värderingsmodell som koncernen använt. Vi har stickprovsvis testat de uppgifter som koncernen lämnat till värderingsföretagen. 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.

Vi har som resultat av vår granskning inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till revisionsutskottet.

#### 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Coeli Real Estate Fund I AB (publ) för år 2018 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 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

#### **Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten**

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 6-7 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevU 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. Upplýsningar 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 Real Estate Fund I AB (publ):s revisor av bolagsstämman den 8 maj 2018 och har varit bolagets revisor sedan den 21 decemberr 2016.

Stockholm den 5 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Leonard Daun  
Auktoriserad revisor

# DEFINITIONER

Användande av nyckeltal ej definierade i IFRS.

Bolaget tillämpar bolaget ESMAs (European Securities and Markets Authority- Den Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten) riktlinjer för alternativa nyckeltal, Alternative Performance Measures). Ett alternativt nyckeltal är ett finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning eller kassaflöde som inte är definierat eller specificerat i IFRS. Definitionerna av i delårsrapporten använda nyckeltal är sammanställda nedan.

## **Driftnetto**

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

## **Direktavkastning**

Koncernens driftnetto dividerat med marknadsvärdet på fastigheterna i koncernen.

## **Belåningsgrad**

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

## **Genomsnittlig ränta**

Fastighetslånens genomsnittliga ränta per bokslutsdagen.

## **Soliditet**

Eget kapital dividerat med balansomslutningen.

## **P1 aktier**

Preferensaktier 1 avser de aktier som Bolagets huvudägare Coeli Private Equity Management II AB innehar i Bolaget.

## **P2 aktier**

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 P2 aktier.

## **Nettoandelsvärde (NAV)**

Nettoandelsvärdet är det egna kapitalet med avdrag för P1-aktier dividerat med antalet P2-aktier.

## **Nettokassa/nettoskuld**

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

# FINANSIELL KALENDER

Publicering av ekonomisk information

Bolagets ekonomiska rapporter kan hämtas på <https://coeli.se/var-forvaltning/real-estate/coeli-real-estate-fund-ab/>

## Finansiell kalender 2019

| Datum      | Aktivitet           |
|------------|---------------------|
| 2019-04-26 | Årstämma            |
| 2019-08-31 | Halvårsrapport 2019 |

# Coeli

Box 3317, 103 66 Stockholm, Sveavägen 24-26

Tel: 08-506 223 00, Fax: 08-545 916 41, Org: 559086-4392, [www.coeli.se](http://www.coeli.se)