

# Bokslutskommuniké

2025-01-01 - 2025-12-31

för

**Coeli Fastighet I AB**

**559086-4392**

## **Delårsrapporten omfattar:**

## **Sida**

VD har ordet	1
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	9
Koncernens balansräkning	10
Förändringar i koncernens eget kapital	11
Koncernens kassaflödesanalys	12
Moderbolagets resultaträkning	13
Moderbolagets balansräkning	14
Tilläggsupplysningar	15

Coeli Fastighet I AB  
559086-4392

## VD har ordet

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

#### FÖRVALTNINGEN

Intäkterna för perioden uppgick till 34,3 MSEK, med ett driftnetto om 21,0 MSEK. Jämfört med motsvarande period föregående år ökade intäkterna med 11,9 procent, medan driftnettot steg med 2,5 procent. De finansiella kostnaderna minskade med 17,5 procent, huvudsakligen till följd av lägre marknadsräntor men även en lägre räntemarginal i samband med årets refinansiering. Under 2025 har Stibor 3M i genomsnitt legat cirka 135 punkter lägre än under jämförelseperioden.

Driftkostnaderna uppgick till 13,3 MSEK, en ökning som framför allt förklaras av ett antal engångskostnader relaterade till myndighetsbesiktningar. Nettoandelsvärdet (NAV) per preferensaktie P2 uppgick per 31 december 2025 till 336,01 SEK, vilket är i nivå med motsvarande tidpunkt föregående år.

Hysesintäkternas ökning jämfört med föregående år drivs huvudsakligen av att flera tidigare hyresrabatter löpt ut under året. Inga större omförhandlingar av hyresavtal har genomförts under 2025, men vi utvärderar kontinuerligt samtliga avtal i samband med att möjligheter till omförhandling uppstår.

#### MARKNADEN

År 2025 har präglats av en gradvis stabilisering av det makroekonomiska läget, även om osäkerheten i omvärlden fortsatt varit påtaglig. Inflationen utvecklades under året i närheten av Riksbankens inflationsmål, efter att under andra halvåret 2024 ha legat något under målet. Mot denna bakgrund genomförde Riksbanken under 2025 tre räntesänkningar, vilket innebar att styrräntan sänktes från 2,50 procent vid årets början till 1,75 procent vid årets slut.

Utvecklingen har bidragit till förbättrade förutsättningar för fastighetssektorn. Indexjusteringar i hyresavtal har möjliggjort måttliga intäktsökningar, samtidigt som de successivt lägre räntenivåerna har bidragit till ett mer stabilt marknadssentiment och förbättrade finansieringsvillkor. Sammantaget har detta skapat ett mer balanserat utgångsläge inför kommande år, även om försiktighet fortsatt präglar marknaden.

Den svenska fastighetsmarknaden har under 2025 kännetecknats av en kombination av fortsatt osäkerhet och tydliga stabiliseringstendenser. Riksbankens räntesänkningar har gett sektorn visst andrum, men det makroekonomiska läget har fortsatt påverkats av geopolitiska spänningar, handelspolitiska restriktioner och ett osäkert globalt konjunkturläge.

Samtidigt har transaktionsmarknaden visat tecken på återhämtning. Enligt Svefas helårsanalys ökade transaktionsvolymerna under 2025 med cirka 6 procent jämfört med 2024, exklusive börs- och strukturaffärer. Även om volymerna fortsatt ligger under historiska snitt, indikerar utvecklingen att prissättningen blivit mer realistisk och att gapet i prisförväntningar mellan köpare och säljare har minskat, vilket har bidragit till ett mer fungerande transaktionsklimat.

Stockholm den 27 februari 2026

Jakob Pettersson  
Verkställande direktör

Coeli Fastighet I AB  
559086-4392

---

## BOKSLUTSKOMMUNIKÈ FÖR COELI FASTIGHET I AB

---

Styrelsen för Coeli Fastighet I AB (PUBL) avger härmed bokslutskommunikè för året 2025-01-01 - 2025-12-31.

### Information om verksamheten

#### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Med "Bolaget", "Moderbolaget" eller "Coeli" avses Coeli Fastighet I AB (publ) med organisationsnummer 559086-4392.

Coeli Fastighet I AB är en så kallad alternativ investeringsfond (AIF) och ett publikt aktiebolag. Bolagets verksamhet består i att direkt eller indirekt äga, förvärva, försälja och förvalta fastigheter. Bolaget investerar i fastighetsmarknaden där det finns exploaterings- och utvecklingsmöjligheter. 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.

Coeli Fastighet I AB grundades i november 2016 och genom ett flertal emissioner togs cirka 276 MSEK in från våra investerare. Emissionslikviden har använts för att göra fastighetsinvesteringar inom ramen för Bolagets placeringsstrategi. Målet med investeringarna är att skapa en hög riskjusterad avkastning för bolagets aktieägare.

Utöver Aktiebolagslag (2005:551) regleras Bolagets verksamhet av Lag (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder, kommissionens delegerade förordning (EU) nr 231/2013, riktlinjer från Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten (Esma) samt Finansinspektionens föreskrifter.

För att uppfylla gällande regelverk behöver Bolaget ha en AIF-förvaltare (AIFM) samt att utse ett förvaringsinstitut. Bolagets förvaringsinstitut är Danske Bank A/S, Sverige Filial (org.nr. 516401-9811). Coeli Asset Management AB är Bolagets AIFM och har tillstånd som auktoriserad AIF-förvaltare. Coeli Asset Management AB står under Finansinspektionens tillsyn. Det AIFMavtal som ingåtts innebär att Coeli Asset Management har rätt till en årlig portföljförvaltningsavgift om 0,45 procent (exklusive moms) som beräknas på det totala fastighetsvärdet, respektive en årlig administrationsavgift om 0,2 procent (exklusive moms) på den totala emitterade volymen. Därtill har Coeli Investment Management AB rätt till en årlig aktieutdelning om 0,35 procent på det totala fastighetsvärdet samt en del av överavkastningen (se avsnitt Ägarförhållanden).

Den 31 december 2025 ägde Bolaget, genom helägda dotterbolag och Joint Venture, sju fastigheter med en total area om cirka 32 695 kvm. Bolaget kommer under innehavsperioden förädla fastigheterna genom att fokusera på ökad lönsamhet samt undersöka möjligheterna att tillskapa byggrätter för bostadsändamål.

**FINANSIELL INFORMATION**

Jämförelsen avser helår 2025 i förhållande till helår 2024.

Intäkter och rörelseresultat

Hyresintäkterna ökade med 12,5% till 34 012 (30 224). Rörelseresultatet ökade med 11,6% till 12 309 (11 031) TSEK.

**Resultat efter skatt**

Resultat efter skatt uppgick till -8 260 (-11 055) TSEK. Resultat per Preferensaktie P2 uppgick till -9,91 (-14,29) SEK.

Nettoandelsvärde, NAV, per Preferensaktie P2 uppgick till 336,01 (345,92) SEK.

**Moderbolaget**

Resultat efter skatt uppgick till 1 866 (1 971) TSEK, varav 0 (0) TSEK avser nedskrivningar av aktier i dotterbolag.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET**

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

**VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER**

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i Bolagets årsredovisning för 2024. Sedan dess har även finansieringsförutsättningarna förändrats markant med avseende till sänkt styrränta och STIBOR. Se även avsnittet om framtidsutsikter nedan.

**FRAMTIDSUTSIKTER**

Riksbanken har under helåret 2025 fortsatt att sänka styrräntan i takt med att inflationen stabiliserats kring inflationsmålet. Inflationnedgången har varit bred och omfattat både varor och tjänster, vilket indikerar ett försvagat underliggande inflationstryck. Sammantaget har ränteläget under året bedömts ha passerat toppen, och penningpolitiken har successivt blivit mer expansiv i syfte att stödja den ekonomiska återhämtningen.

Det makroekonomiska klimatet har under 2025 varit fortsatt utmanande för många svenska företag, men med tydliga tecken på stabilisering jämfört med föregående år. Efter den kraftiga ökningen av konkurser under 2024 har konkurstalen under 2025 visat tendenser till avmattning. Enligt Konjunkturinstitutet befann sig svensk ekonomi i lågkonjunktur under större delen av året, med indikationer på att botten nåddes under 2025, även om återhämtningen bedöms ske gradvis. Arbetsmarknaden har utvecklats något starkare än tidigare prognoser, med en begränsad nedgång i sysselsättningen, vilket bidragit till att dämpa effekterna på hushållens konsumtion.

På bostadsmarknaden har prisutvecklingen varit överlag positiv under 2025, särskilt i storstadsregionerna. I Stockholms län steg bostadsrättspriserna under året med cirka 3 procent jämfört med 2024, vilket innebär att en stor del av prisnedgången från perioden 2022–2023 har återhämtats (Hemnet). Trots prisuppgången har omsättningen på bostadsmarknaden varit fortsatt relativt låg i ett historiskt perspektiv, även om viss ökning i aktivitetsnivån kunnat noteras mot slutet av året.

Utvecklingen under 2025 har i hög grad påverkats av förändringar i bolåneräntor, hushållens disponibla inkomster samt arbetsmarknadens relativa motståndskraft. De genomförda räntesänkningarna har successivt förbättrat hushållens ekonomiska förutsättningar och bidragit till ökad stabilitet på bostadsmarknaden. Samtidigt kvarstår osäkerhetsfaktorer kopplade till den internationella konjunkturutvecklingen, geopolitisk oro samt valutautvecklingen. Sammantaget bedöms 2025 ha markerat en vändpunkt för svensk ekonomi, där stabilisering ersatt tidigare nedgång, men där återhämtningen fortsatt präglats av ett försiktigt och gradvis förlopp.

**FASTIGHETSBESTÅNDET**

Den 31 december 2025 omfattade fastighetsbeståndet 7 (7) fastigheter till ett marknadsvärde om 511,5 (519) MSEK. Därtill tillkommer även, genom ägd kapitalandel, ett fastighetsinnehav med marknadsvärde om 12,3 (12,3) MSEK.

I dagsläget har fastigheterna en blandad användning med verksamheter exempelvis inom handel, kontor och verkstad. Områdena ligger i nära anslutning till spårbunden infrastruktur eller annan typ av kommunikation/infrastruktur. Den största delen av värdetillväxten som bolaget strävar efter kommer av att ändra fastigheternas detaljplan från exempelvis industri/kontor till bostäder. Bolaget kommer därför under innehavsperioden förädla fastigheterna genom att fokusera på ökad lönsamhet samt undersöka möjligheterna att tillskapa byggrätter för bostadsändamål.

Förändring av fastigheternas redovisade värde (MSEK)

	Värde	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2024	519	7
Förvärv och investeringar	4	-
Försäljning	-	-
Orealiserad värdeförändring	-11	-
Fastighetsbestånd 12 december 2025	512	7

Fastigheterna värderas minst en gång om året i enlighet med bolagets värderingspolicy. 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 värderings- utlåtandet ej inkluderar byggrättsvärdet till fullo.

Värderingar av förvaltningsfastigheter är baserad på en kassaflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighets framtida intjäningsförmåga. Värderingar baseras även på en analys av genomförda fastighetstransaktioner för jämförbara fastigheter, för bedömning av marknadens avkastningskrav. De externa värderingarna har utförts med en kalkylperiod om 10 år. För bedömning av restvärdet vid utgången av kalkylperioden har även driftnettot för år 2036 beräknats. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver ett inflationsantagande om 1,5 (1,0) procent för 2026 och 2,0 procent långsiktigt, hänsyn tagits till eventuella förändringar i hyresnivåer, uthyrningsgrad och avkastningskrav.

För vissa värderingsobjekt föreligger förväntningar om ändrad markanvändning på sikt. Flera kalkyler har därför upprättats för att avgöra objektets marknadsvärde ("highest and best use"). I vissa fall bedöms råmarksvärdet enligt indirekt ortsprismetod vara högre än objektets restvärde beaktat nuvarande bebyggelse med pågående användning. I dessa värderingar, som utgår utifrån ett bedömt marknadsvärde per kvm BTA, härleds värdet genom att bedöma nuvärdet av bedömda återstående driftnetton fram till den planerade ändrade användningen samt råmarksvärdet vid en bedömd och förväntad ändrad markanvändning. Då ett värderingsobjekt idag nyttjas för andra ändamål och detaljplanen ännu inte vunnit lagakraft görs avdrag för bl.a. tid till färdig plan, planrisk, marknadsrisker och rivningskostnader från byggrättsvärdet.

Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Fastigheter som förvärvats tidigare år värderas normalt vid helårsbokslutet av externt värderingsinstitut och följs upp med en intern värdering halvårsvis. Om en fastighet värderats av externt värderingsinstitut vid halvårsskiftet kan denna värdering i undantagsfall även användas som underlag för värderingen vid helårsbokslutet. Fastigheterna värderades per 31 december 2025 (4st) samt 30 september 2025 (3st). De externa fastighetsvärderingarna har utförts av SVEFA AB och på balansdagen värderades beståndet av fastigheterna till 511,5 MSEK. I vissa fall inkluderar värderingsutlåtandet en bedömning av värdet av framtida byggrätter. Detta görs för de fastigheter där planarbetet har kommit så långt att en förändrad markanvändning bedöms som sannolik. Värderaren gör en bedömning av den återstående planrisken och reducerar sedan det fulla byggrättsvärdet med denna risk.

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

### Känslighetsanalys

Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Då vi ser driftnettot som en summa av marknadshyran minskat med drift och underhållskostnader är det enbart på driftnettot som känslighetsanalys utförs och inte enskilt på marknadshyran respektive drift och underhållskostnaderna. Ett genomsnittligt avkastningskrav om 6 procent (5,8-6,2%) har använts vid värderingarna samt en genomsnittlig vakans om 7 procent (6-8%) har använts vid beräkning av denna känslighetsanalys. Baserat på Bolagets bedömda löpande intjäningsförmåga per 31 december 2025 skulle en förändring om 5 procent av driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 25,6 (26,4) 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 46,5 (39,2) mkr respektive 39,3 (40,5) mkr nedåt.

### Förändring av driftnetto, 2025

	Förändring driftnetto %					
		-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
Förändring avkastningskrav %	-0,50%	18 600	32 550	46 500	60 450	74 400
	-0,25%	-4 448	8 896	22 239	35 583	48 926
	0,00%	-25 575	-12 788	0	12 787	25 575
	0,25%	-45 012	-32 736	-20 460	-8 184	4 092
	0,50%	-62 954	-51 150	-39 346	-27 542	-15 738

Förändringar i långsiktig vakans påverkar fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Bolagets bedömda löpande intjäningsförmåga per 31 december 2025 skulle en förändring om 5 procent av den långsiktiga vakansen uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 25,6 mkr uppåt respektive nedåt.

### Förändring av långsiktig vakans, 2025

Förändring långsiktig vakans %				
-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
-25 575	-12 788	0	12 787	25 575

**Coeli Fastighet I AB**  
559086-4392

**FINANSIERING**

Bolagets fastighetsförvärv har finansierats genom belåning från Swedbank, Serafim Finans och SEB. Belåningsgraden uppgår till cirka 31 (30) procent av marknadsvärdet med en genomsnittlig ränta på 4,19 (6,2) procent.

<b>Förfalloår</b>	<b>TSEK</b>	<b>Andel, %</b>
2026	158 272	100%
2027	0	0%
<b>Totalt</b>	<b>158 272</b>	<b>100%</b>

Vid periodens slut utgör den långfristiga delen av skulder till kreditinstitut 0 TSEK. Lån om 158 272 TSEK förfaller under de närmsta 12 månaderna. I balansräkningen för koncernen nettoredovisas lånekostnaderna. Bolaget uppfyller konvenantkraven och gör bedömningen att de lån som förfaller de närmsta 12 månaderna kommer att kunna förlängas. Vid periodens utgång uppgick koncernens nettoskuld till -142 149 (-141 479) TSEK.

**JOINT VENTURES**

Coeli äger 50% av Långgatan Fastighets AB, resterande andel ägs av SH Fastighetsutveckling AB. Långgatan Fastighets AB bidrog med 80 (-256) TSEK till Coelis resultat under året och Coelis ägarandel i Långgatan Fastighets AB uppgick till 0 (0) TSEK, en kortfristig fordran på bolaget om 2 023 (2 023) TSEK samt en långfristig fordran på bolaget om 5 753 (5 753) TSEK.

**LÅNGGATAN FASTIGHETS AB**

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

**ÄGARFÖRHÅLLANDEN**

Aktiekapitalet i bolaget uppgick per 31 december 2025 till 1 522 940 (1 522 940) SEK, fördelat enligt följande:

Preferensaktie P1 500 000 st kvotvärde 1 SEK Preferensaktie P2 1 022 940 st kvotvärde 1 SEK

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

Preferensaktie 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.

**Coeli Fastighet I AB**  
559086-4392

Bolagets huvudägare Coeli Investment Management AB innehar samtliga 500 000 Preferensaktier P1 per den 31 december 2025, vilket motsvarar 83,02 procent av rösterna och 32,83 procent av det totala antalet utestående aktier.

Innehavare av Preferensaktier P1 har rätt till 30 procent av överavkastningen som Bolaget genererar, efter det att innehavare av Preferensaktier P2 fått tillbaka inbetalt kapital uppräknat med 5 procent årligen med justering för eventuella utdelningar.

AIF-förvaltaren Coeli Asset Management AB har tillstånd att marknadsföra Bolaget till icke-professionella investerare i Sverige. En förutsättning för detta är att Bolagets aktier är upptagna till handel på reglerad marknad. Bolagets Preferensaktier P2 handlas därför sedan den 30 augusti 2017 på den reglerade marknaden NGM Nordic Growth Market, under marknadssegmentet Nordic AIF.

Aktierna handlas under kortnamnet CF1 PREF P2 och har ISINKod SE0009695851.

Vid utgången av året var aktiekursen för Coeli Fastighet I AB 240 SEK per aktie. Aktien som handlas på NGM Nordic Growth Market är Preferensaktie P2.

Utgående nettoandelsvärde Preferensaktie P1 25-12-31	-
Utgående nettoandelsvärde Preferensaktie P2 25-12-31	336,01

**Omsättning, resultat och ställning (koncernen). Belopp i TSEK.**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Nettoomsättning	34 012	30 224	36 961	37 910
Förvaltningsresultat	2 864	-147	-2 172	3 139
Eget kapital	343 718	353 798	367 089	410 002
Balansomslutning	557 491	576 172	610 772	698 368
Soliditet	61,0%	61,4%	60,1%	58,7%

## DEFINITIONER

### **Användande av nyckeltal ej definierade i IFRS.**

Bolaget tillämpar bolaget ESMA:s (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.

### **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.

### **Preferensaktier P1**

Preferensaktier P1 avser de aktier som Bolagets huvudägare Coeli Investment Management AB innehar i Bolaget.

### **Preferensaktier P2**

Preferensaktier P2 avser de aktier som är upptagna till handel och som emitteras till allmänheten enligt prospektets erbjudande.

### **Resultat per aktie**

Bolagets resultat per aktie hänförligt till Preferensaktier P2.

### **Nettoandelsvärde (NAV)**

Nettoandelsvärdet är det egna kapitalet, med avdrag för värde hänförligt till Preferensaktier P1, per Preferensaktie P2.

### **Nettokassa/nettoskuld**

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

Coeli Fastighet I AB  
559086-4392

## KONCERNENS

### RESULTATRÄKNING

Belopp i TSEK	2025-07-01	2024-07-01	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Nettoomsättning	16 330	15 262	34 012	30 224
Övriga rörelseintäkter	272	218	295	440
Fastighetskostnader	-5 554	-4 709	-13 348	-10 208
<b>Driftnetto</b>	<b>11 048</b>	<b>10 771</b>	<b>20 959</b>	<b>20 456</b>
Central administration	-3 963	-4 476	-8 650	-9 425
<b>Rörelseresultat</b>	<b>7 085</b>	<b>6 295</b>	<b>12 309</b>	<b>11 031</b>
Finansiella intäkter	90	568	216	890
Finansiella kostnader	-4 231	-5 716	-9 741	-11 812
Resultat från andelar i JV	16	-35	80	-256
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>2 960</b>	<b>1 112</b>	<b>2 864</b>	<b>-147</b>
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	-10 546	2 939	-11 464	-11 663
Värdetförändring finansiella instrument	94	-145	123	-159
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-7 492</b>	<b>3 906</b>	<b>-8 477</b>	<b>-11 969</b>
Skatt på periodens resultat	34	-2 144	217	914
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>-7 458</b>	<b>1 762</b>	<b>-8 260</b>	<b>-11 055</b>

Coeli Fastighet I AB  
559086-4392

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i TSEK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	511 500	519 000
Tillgångar med nyttjanderätt	19 692	19 692
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>531 192</b>	<b>538 692</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andelar i Joint Venture	-	318
Andra långfristiga fordringar på Joint Venture	5 753	5 753
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>5 753</b>	<b>6 071</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kundfordringar	-	340
Övriga fordringar	2 023	2 679
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 399	2 294
Likvida medel	16 124	26 096
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>20 546</b>	<b>31 409</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>557 491</b>	<b>576 172</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
Aktiekapital	1 523	1 523
Övrigt tillskjutet kapital	270 615	270 615
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	71 580	81 660
<b>Summa eget kapital</b>	<b>343 718</b>	<b>353 798</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Uppskjuten skatteskuld	25 711	26 629
Räntebärande skulder	-	47 375
Derivatinstrument	-	123
Leasingskulder	19 692	19 692
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>45 403</b>	<b>93 819</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Räntebärande skulder	158 272	116 583
Leverantörsskulder	910	2 484
Skatteskulder	1 788	853
Övriga skulder	2 362	3 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 038	5 140
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>168 370</b>	<b>128 555</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>557 491</b>	<b>576 172</b>

Coeli Fastighet I AB  
559086-4392

## KONCERNENS

### KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i TSEK

2025-01-01  
2025-12-31

2024-01-01  
2024-12-31

#### Löpande verksamheten

Resultat före skatt	-8 477	-11 969
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm</b>		
Värdeförändringar fastigheter	11 464	11 663
Värdeförändring derivat	-123	159
Resultatandel i intressebolag	-80	256
Skillnad mellan redovisad och betald ränta	272	87
Betald skatt	-714	-892

#### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**2 342**

**-696**

#### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar	1 837	348
Förändring av rörelseskulder	-2 401	3 890

#### Kassaflöde från den löpande verksamheten

**1 778**

**3 542**

#### Investeringsverksamheten

Investeringar i fastigheter	-3 965	-4 429
Förvärv aktier och andelar	-	-728

#### Kassaflöde från investeringsverksamheten

**-3 965**

**-5 157**

#### Finansieringsverksamheten

Utdelning P1-aktier	-1 820	-2 235
Upptagna externa lån	82 014	25 427
Amortering av räntebärande skulder	-87 980	-49 456

#### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**-7 786**

**-26 264**

#### Periodens kassaflöde

**-9 973**

**-27 879**

#### Likvida medel vid periodens början

**26 096**

**53 975**

#### Likvida medel vid periodens slut

**16 123**

**26 096**

Coeli Fastighet I AB  
559086-4392

## FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i TSEK

	Aktiekapital P1	Aktiekapital P2	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	500	1 023	270 615	135 564	-40 614	<b>367 088</b>
Utdelning P1				-2 235		<b>-2 235</b>
Omföring av föregående års resultat				-40 614	40 614	-
Årets resultat					-11 055	<b>-11 055</b>
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>500</b>	<b>1 023</b>	<b>270 615</b>	<b>92 715</b>	<b>-11 055</b>	<b>353 798</b>
<b>Ingående eget kapital 2025-01-01</b>	<b>500</b>	<b>1 023</b>	<b>270 615</b>	<b>92 715</b>	<b>-11 055</b>	<b>353 798</b>
Utdelning				-1 820		<b>-1 820</b>
Omföring av föregående års resultat				-11 055	11 055	-
Periodens resultat					-8 260	<b>-8 260</b>
<b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b>	<b>500</b>	<b>1 023</b>	<b>270 615</b>	<b>79 840</b>	<b>-8 260</b>	<b>343 718</b>

### Klassificering av eget kapital

#### Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet och ej registrerat aktiekapital.

Aktieslag	Antal aktier	Röstantal	Totalt antal röster	Andel av röster	Kapitalandel
Preferensaktie P1	500 000	10	5 000 000	83%	33%
Preferensaktie P2	1 022 940	1	1 022 940	17%	67%
	1 522 940		6 022 940	100%	100%

Coeli Fastighet I AB  
559086-4392

## MODERBOLAGETS

### RESULTATRÄKNING

Belopp i TSEK

	2025-07-01	2024-07-01	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Övriga intäkter	2 271	2 448	4 459	5 524
Central administration	-3 045	-3 156	-5 988	-7 139
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-774</b>	<b>-708</b>	<b>-1 529</b>	<b>-1 615</b>
Värdeförändring derivat	94	-145	123	-159
Ränteintäkter	2 586	2 666	5 218	5 259
Räntekostnader	-1 567	-1 604	-3 148	-3 163
Övriga Finansiella kostnader	-162	-21	-304	-
<b>Resultat från finansiella poster</b>	<b>951</b>	<b>896</b>	<b>1 889</b>	<b>1 937</b>
Bokslutsdispositioner	1 531	1 617	1 531	1 617
Skatt på periodens resultat	-19	29	-25	32
<b>PERIODENS RESULTAT</b>	<b>1 689</b>	<b>1 834</b>	<b>1 866</b>	<b>1 971</b>

Coeli Fastighet I AB  
559086-4392

---

**MODERBOLAGETS  
BALANSRÄKNING**

2025-12-31

2024-12-31

Belopp i TSEK

---

**TILLGÅNGAR**

**Finansiella anläggningstillgångar**

Andelar i koncernföretag	164 226	160 420
Fordringar hos koncernföretag	257 157	257 968
Uppskjutna skattefordringar	470	496
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>421 853</b>	<b>418 884</b>

**Summa anläggningstillgångar**

421 853

418 884

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Fordringar hos koncernföretag	5 003	6 784
Övriga fordringar	2 174	2 258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	471	473
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>7 648</b>	<b>9 515</b>

**Kassa och bank**

333

259

**Summa omsättningstillgångar**

7 981

9 774

---

**SUMMA TILLGÅNGAR**

429 834

428 658

---

Coeli Fastighet I AB  
559086-4392

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

2025-12-31

2024-12-31

Belopp i TSEK

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Aktiekapital

1 523

1 523

##### Summa bundet eget kapital

1 523

1 523

##### Fritt eget kapital

Överkursfond

270 615

270 615

Balanserat resultat

-4 277

-4 428

Periodens resultat

1 866

1 971

##### Summa fritt eget kapital

268 204

268 158

##### Summa eget kapital

269 727

269 681

#### Långfristiga skulder

Derivatinstrument

-

123

Skulder till koncernföretag

156 393

154 965

##### Summa långfristiga skulder

156 393

155 088

#### Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

3 148

3 103

Skatteskulder

-

33

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

566

753

##### Summa kortfristiga skulder

3 714

3 889

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

429 834

428 658

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänt om bolaget

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

#### NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

De transaktioner med närstående som skett under perioden är baserade på de förvaltnings- och administrationsavtal som bolaget har ingått med Coeli Asset Management AB. Avtalen innebär att Coeli Asset Management AB har rätt till en årlig förvaltningsavgift om 0,45 procent (exklusive moms) som fram till sista emissionens avslut beräknas på emitterad volym, och därefter på det totala fastighetsvärdet respektive en årlig administrationsavgift om 0,2 procent (exklusive moms) på den totala emitterade volymen. Försäkring faktureras från Coeli Group AB. Avtalet med Coeli Investment Management avser kommersiell fastighetsförvaltning. Samtliga transaktioner har skett på marknadsmässiga villkor.

#### Koncernen (TSEK)

	2025-12-31	2024-12-31
Coeli Asset Management AB	2 885	1 456
Coeli Investment Management AB	2 357	1 091
Coeli Group AB	550	577
	<b>5 792</b>	<b>3 124</b>

#### Moderbolaget (TSEK)

	2025-12-31	2024-12-31
Coeli Asset Management AB	2 885	1 456
Coeli Investment Management AB	-	681
Coeli Group AB	550	577
	<b>3 435</b>	<b>2 714</b>

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

Denna bokslutskommuniké har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 27 februari 2026

Stefan Renno  
Ordförande

Jakob Pettersson  
VD

Henrik Olsson  
Styrelseledamot

Jan Nordström  
Styrelseledamot