



# Coeli

REAL ESTATE  
FUND I AB (PUBL)

Organisationsnummer 559086-4392

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 22 NOV 2016- 31 DEC 2017

# COELI REAL ESTATE FUND I AB (PUBL.)

## SAMMANFATTNING

### Andra halvåret 2017, koncernen

\* Fastighetsbeståndets marknadsvärde per 31 december 2017 uppgick till 141 MSEK

\* Hyresintäkterna uppgick till 1 829 TSEK och avser två månaders hyresintäkter från fastighetsbeståndet som tillträdades under Q4 2017

\* Resultat efter skatt uppgick till -9 968 TSEK, varav -9 000 TSEK avser värdeförändringar för fastighetsbeståndet

\* Resultat per aktie uppgick till -16,37 SEK

\* Nettoandelsvärde, NAV, per P2 aktie uppgick till 245,42 kr

Med "Bolaget" eller "Fund I" avses Coeli Real Estate Fund I AB (publ) med organisationsnummer 559086-4392.

## ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Fund I AB är ett investmentbolag. Bolagets verksamhet består i att direkt eller indirekt äga, förvärva, försälja och förvalta fastigheter.

Bolaget har under 2017 genomfört tre emissioner vilka inbringat 163 mkr före emissionskostnader varav 15 mkr betalades in efter årsskiftet då emissionen registrerades hos Bolagsverket.

Fund I AB klassificeras som en sk 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.

Den 31 december 2017 ägde Bolaget, genom helägda dotterbolag, 2 fastigheter i Vällingby med en total area om ca 16 000 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.

## ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Bolagets moderbolag är Coeli Private Equity Management II AB. Moderbolaget har 89 procent av rösterna och 45 procent av antalet aktier efter den tredje emissionen som pågick under fjärde kvartalet.

## FINANSIELL INFORMATION

### Andra halvåret 2017, koncernen

- Fastighetsbeståndets marknadsvärde per 31 december 2017 uppgick till 141 MSEK
- Hyresintäkterna uppgick till 1 829 TSEK och avser två månaders hyresintäkter från fastighetsbeståndet som tillträdades under Q4 2017
- Resultat efter skatt uppgick till -9 968 TSEK, varav -9 000 TSEK avser värdeförändringar för fastighetsbeståndet
- Resultat per aktie uppgick till -16,37 SEK
- Nettoandelsvärde, NAV, per P2 aktie uppgick till 245,42 kr

### Räkenskapsåret 2017, koncernen

- Resultat efter skatt uppgick till -10 561 TSEK, varav -9 000 TSEK avser värdeförändringar för fastighetsbeståndet
- Resultat per aktie uppgick till -17,34 SEK

### Andra halvåret 2017, moderbolaget

- Resultat efter skatt uppgick till -9 790 TSEK, varav -8 100 TSEK avser nedskrivning av aktier i dotterbolag och -1 519 TSEK kostnader för uppstart och bedrivande av fond, transaktionsavgifter och förvaltningsavgifter.
- Tecknat inbetalt kapital för de två emissionerna som pågick under andra halvåret uppgick till 147 582 TSEK
- Tecknat ej inbetalt kapital uppgick till 15 118 TSEK. Detta avser rest kapital under bolagets tredje nyemission som betalades in efter årsskiftet.

### Räkenskapsåret 2017, moderbolaget

- Resultat efter skatt uppgick till -10 383 TSEK, varav -8 100 TSEK avser nedskrivning av aktier i dotterbolag och -2 112 TSEK kostnader för uppstart och bedrivande av fond, transaktionsavgifter och förvaltningsavgifter.

## NETTOKASSA

Vid periodens utgång uppgick koncernens nettoskuld till 6 305 TSEK

Vid periodens utgång uppgick moderbolagets nettokassa till 23 594 TSEK

## BELÄNING OCH SÄKERHETER

- Belåning av fastigheterna har gjorts genom Nordea
- Belåningsgraden uppgår till 25 % av marknadsvärdet med en genomsnittlig ränta uppgående till 3,5 %

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Under 2017 har bolaget genomfört tre emissioner, vilka inbringat 163 mkr, varav 15 mkr betalades in efter årsskiftet. I juli 2017 ingick Bolaget avtal om fondens första fastighetsförvärv genom köp av aktierna i Gillesvik Vagnhallen 15 AB, org.nr 556372-4961. Tillträde av fastigheterna Vagnhallen 15 och Vagnhallen 16, genom tillträde av aktierna i det förvärvade bolaget skedde den 31 oktober 2017. De två fastigheterna är belägna i Vällingby med en total area om 16 000 kvm. Förvärven ger helårseffekter på resultatet först 2018 då det förvärvade bolaget i koncernredovisningen endast utgörs av två månader.

# DELÅRSRAPPORT

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

## VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Bolaget avser att göra olika investeringar i olika fastigheter, fastighetsbolag eller fastighetsprojekt. Den potentiella värdeökningen för sådana investeringar är ofta stor men innebär samtidigt en risk, varför det inte finns någon garanti för ekonomisk framgång.

Se vidare Redovisningsprinciper sida 13.

## FRAMTIDSUTSIKTER

Fastighetsmarkanden påverkades under hösten 2017 av en ökad oro för framförallt nyproducerade bostadsrätter i storstäderna. Detta har framförallt påverkat bolag med direkt exponering mot slutkunder på bostadsrättsmarknaden men har även fått hela fastighetsmarknaden att agera mer avvaktande. Coeli Real Estate förväntar sig en fortsatt relativt hög transaktionsintensitet på den svenska fastighetsmarknaden under 2018 med relativt god likviditet. Även om vissa aktörer står inför utmaningar finns det många med mycket kapital som söker nya investeringar.

Eftersom Coeli Real Estate reser kapital och letar efter nya investeringar är utvecklingen på marknaden positiv. När oron ökar och vissa aktörer hamnar i pressade situationer finns goda möjligheter att göra bra affärer vilket vi kommer kunna dra nytta av under det kommande året.

## ORGANISATION

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

## HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Sedan den 31 december 2017 har följande väsentliga händelser för Bolaget inträffat:

- Den 3 januari 2018 meddelade Bolaget att det slutliga resultatet för emission 3 i Bolaget blev en nyteckning om 56 200 P2 aktier motsvarande 15 miljoner kronor.
- Bolaget ingick den 10 oktober 2017 avtal om förvärv av Luktviolen Fastighets AB och Snättringe 31 AB. Luktviolen äger fastigheten Luktviolen 2 i Södertälje med en uthyrningsbar area om 895 kvm. I dagsläget drivs en ICA-butik på fastigheten. Snättringe äger fastigheten Styrmannen 31 i Huddinge med en uthyrningsbar area om 650 kvm. I dagsläget drivs en Hemköp-butik på fastigheten. Fastigheterna tillträdde den 15 januari 2018.
- Den 8 januari 2018 meddelade Bolaget att Bolaget ingått avtal om förvärv av fastigheten Sankt Ilian 36:10 i Enköping som ägs av bolaget Långgatan Fastighets AB. Sankt Ilian 36:10 är belägen i Enköping och har en total uthyrningsbar area om 3 350 kvm. I dagsläget bedrivs bilhandel och bensinmack på fastigheten. Fastigheten tillträdde 15 januari 2018. Långgatan Fastighets AB förvärvas till lika delar (50 %) av Coeli Real Estate Fund I AB (indirekt) och SH Bygg Fastighetsutveckling AB.
- Den 15 januari 2018 meddelade Bolaget att Finansinspektionen den 15 januari 2018 godkänt och registrerat Coeli Real Estate Fund I AB's värdepappersnot och sammanfattning som upprättats inför emission 4.
- Den 21 januari 2018 meddelade Bolaget att antalet Preferensaktier P2 har ökat med 56 200 aktier under januari 2018 och att antalet Preferensaktier P1 uppgår till 500 000 och antalet Preferensaktier P2 till 608 940.

# VD HAR ORDET

Coeli Real Estate Fund I AB startades i november 2016 och genomförde under 2017 tre emissioner. Emissionerna har varit framgångsrika och totalt togs 162 mkr in från våra investerare.

Under 2017 har ett 80-tal möjliga fastighetsinvesteringar utvärderats vilket har resulterat i fondens fem fastighetsförvärv, varav tre tillträdde efter årsskiftet.

Fondens första två fastighetsförvärv; Vagnhallen 15 och Vagnhallen 16; tillträdde den 31 oktober. 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.

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

Under våren 2018 kommer vi fortsätta ta in kapital till fonden genom nya emissioner för att kunna göra nya spännande fastighetsinvesteringar. Vi ser positivt på möjligheten att ta in kapital succesivt då vi parallellt kan vara i marknaden och utvärdera potentiella investeringar. Detta gör förutsättningarna för att vi ska kunna hitta fastighetsinvesteringar med stor värdepotential till dig som investerare mycket goda.

Mikael Larsson  
Verkställande direktör

## RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, KONCERNEN (TSEK)

|                                   | 2017-07-01<br>2017-12-31 | 2016-11-22<br>2017-12-31 |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Hysesintäkter                     | 1 829                    | 1 829                    |
| Övriga intäkter                   | 3                        | 3                        |
| <b>Summa intäkter</b>             | <b>1 832</b>             | <b>1 832</b>             |
| <b>Rörelsens kostnader:</b>       |                          |                          |
| Övriga externa kostnader          | -2 082                   | -2 675                   |
| Personalkostnader                 | -171                     | -171                     |
| Värdeförändring fastighet (not 2) | -9 000                   | -9 000                   |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>  | <b>-11 253</b>           | <b>-11 846</b>           |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>            | <b>-9 421</b>            | <b>-10 014</b>           |
| <b>Finansnetto</b>                |                          |                          |
| Räntekostnader                    | -202                     | -202                     |
| Övriga finansiella kostnader      | -87                      | -87                      |
| <b>Summa finansnetto</b>          | <b>-289</b>              | <b>-289</b>              |
| <b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>        | <b>-9 710</b>            | <b>-10 303</b>           |
| <b>Skatt</b>                      |                          |                          |
| Aktuell skatt                     | -257                     | -257                     |
| <b>Summa skatt</b>                | <b>-257</b>              | <b>-257</b>              |
| <b>PERIODENS RESULTAT</b>         | <b>-9 968</b>            | <b>-10 561</b>           |

## RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT (TSEK)

|                                                            | 2017-07-01<br>2017-12-31 | 2016-11-22<br>2017-12-31 |
|------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Årets resultat</b>                                      | <b>-9 968</b>            | <b>-10 560</b>           |
| <b>Övrigt totalresultat</b>                                | <b>-2</b>                | <b>-2</b>                |
| Poster som inte ska återföras till resultaträkningen       | 0                        | 0                        |
| Poster som senare kan att återföras till resultaträkningen | 0                        | 0                        |
| <b>Årets totalresultat</b>                                 | <b>-9 970</b>            | <b>-10 562</b>           |
| <b>Resultat per aktie före och efter utspädning</b>        | <b>-16,37</b>            | <b>-17,34</b>            |

## RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, KONCERNEN (TSEK)

|                                              |  | 2017-12-31     | 2016-12-31 |
|----------------------------------------------|--|----------------|------------|
| <b>Tecknat men ej inbetalt kapital</b>       |  | <b>15 118</b>  | <b>-</b>   |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |  |                |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |  |                |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |  |                |            |
| Förvaltningsfastigheter (not 2)              |  | 141 000        | -          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |  | <u>141 000</u> | <u>-</u>   |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |  | <b>141 000</b> | <b>-</b>   |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |  |                |            |
| Kundfordringar                               |  | 562            | -          |
| Övriga fordringar                            |  | 2 992          | -          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  | 584            | -          |
| Likvida medel                                |  | 28 254         | 500        |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |  | <b>32 392</b>  | <b>500</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |  | <b>188 511</b> | <b>500</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |  |                |            |
| <b>Eget kapital</b>                          |  |                |            |
| Aktiekapital                                 |  | 1 109          | 500        |
| Övrigt tillskjutet kapital                   |  | 159 397        | -          |
| Balanserat resultat                          |  | -              | -201       |
| Årets resultat                               |  | -10 561        | -          |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |  | <b>149 945</b> | <b>299</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |  |                |            |
| Skulder till kreditinstitut (not 3)          |  | 32 810         | -          |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |  | <b>32 810</b>  | <b>-</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |  |                |            |
| Skulder till kreditinstitut (not 3)          |  | 1 750          | -          |
| Leverantörsskulder                           |  | 1 046          | -          |
| Skulder till koncernföretag                  |  | 100            | -          |
| Övriga skulder                               |  | 912            | 201        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |  | 1 947          | -          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |  | <b>5 756</b>   | <b>201</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |  | <b>188 511</b> | <b>500</b> |

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

|                                                  | Aktiekapital P1 | Aktiekapital P2 | Ej registrerat<br>aktiekapital | Överkursfond   | Balanserat<br>resultat | Periodens<br>resultat | Summa<br>eget kapital |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|--------------------------------|----------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Bolagets bildande</b>                         |                 |                 |                                |                |                        |                       |                       |
| <b>Den 22 november 2016</b>                      | <b>50</b>       |                 |                                |                |                        |                       | 50                    |
| <b>Totalresultat</b>                             |                 |                 |                                |                |                        |                       |                       |
| Periodens totalresultat och övrigt totalresultat |                 |                 |                                |                | -                      | -10 561               | -10 561               |
| <b>Summa totalresultat</b>                       |                 |                 |                                |                | -                      | <b>-10 561</b>        | <b>-10 561</b>        |
| <b>Transaktioner med aktieägare</b>              |                 |                 |                                |                |                        |                       |                       |
| Nyemission                                       | 450             | 553             | 56                             | 162 090        |                        |                       | 163 149               |
| Emissionsutgifter                                |                 |                 |                                | -2 693         |                        |                       | -2 693                |
| <b>Utgående eget kapital 2017-12-31</b>          | <b>500</b>      | <b>553</b>      | <b>56</b>                      | <b>159 397</b> | <b>0</b>               | <b>-10 561</b>        | <b>149 945</b>        |

|    | Antal aktier | Kvotvärde |
|----|--------------|-----------|
| P1 | 500 000      | 1         |
| P2 | 608 940      | 1         |

Aktiekapital 1 108 940

Av de 608 940 P2 aktierna var 56 200 aktier ej registrerade per 2017-12-31. De 56 200 aktierna registrerades i januari 2018.

## 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 171231 245,42 kr**

## KASSAFLÖDESANALYS, KONCERNEN (TSEK)

|                                                          | 2017-07-01<br>2017-12-31 | 2016-11-22<br>2017-12-31 |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                          |                          |                          |
| Periodens resultat före skatt                            | -9 968                   | -10 561                  |
| Justeringar för poster som inte påverkar kassaflödet     |                          |                          |
| Avskrivningar                                            | -                        | -                        |
| Skillnad mellan marknadsvärde fastighet och betalt       | -                        | -                        |
| Värdeförändring fastighet                                | 9 000                    | 9 000                    |
| Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar | -962                     | -962                     |
| Minskning(-)/ökning(+) leverantörsskulder                | 754                      | 754                      |
| Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder    | -98                      | 495                      |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>          | <b>-1 273</b>            | <b>-1 273</b>            |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                          |                          |                          |
| Investering i fastighet                                  | -150 421                 | -150 421                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>          | <b>-150 421</b>          | <b>-150 421</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                         |                          |                          |
| Nyemission                                               | 144 888                  | 145 388                  |
| Upptagna fastighetslån                                   | 35 000                   | 35 000                   |
| Amorterade fastighetslån                                 | -440                     | -440                     |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>         | <b>179 448</b>           | <b>179 948</b>           |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                              | <b>27 755</b>            | <b>28 255</b>            |
| <b>Likvida medel vid periodens början</b>                | <b>500</b>               | <b>-</b>                 |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                  | <b>28 255</b>            | <b>28 255</b>            |

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (TSEK)

|                                                           | 2017-07-01<br>2017-12-31 | 2016-11-22<br>2017-12-31 |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelsens kostnader:</b>                               |                          |                          |
| Övriga externa kostnader                                  | -1 519                   | -2 112                   |
| Personalkostnader                                         | -171                     | -171                     |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>                          | <b>-1 690</b>            | <b>-2 283</b>            |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                                    | <b>-1 690</b>            | <b>-2 283</b>            |
| <b>Resultat från finansiella poster:</b>                  |                          |                          |
| Nedskrivning andelar i dotterföretag                      | -8 100                   | -8 100                   |
| <b>Summa resultat från finansiella poster</b>             | <b>-8 100</b>            | <b>-8 100</b>            |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>                  | <b>-9 790</b>            | <b>-10 383</b>           |
| <b>PERIODENS RESULTAT ÄR LIKA MED ÅRETS TOTALRESULTAT</b> | <b>-9 790</b>            | <b>-10 383</b>           |

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (TSEK)

|                                              | 2017-12-31     | 2016-12-31  |
|----------------------------------------------|----------------|-------------|
| <b>Tecknat men ej inbetalt kapital</b>       | <b>15 118</b>  | <b>-</b>    |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |                |             |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |                |             |
| Finansiella anläggningstillgångar            |                |             |
| Övriga andelar i koncernföretag              | 94 950         | -           |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           | <b>94 950</b>  | <b>-</b>    |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |                |             |
| Fordringar koncernföretag (not 1)            | 16 750         | -           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 424            | -           |
| Kassa och bank                               | 23 594         | 500         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           | <b>40 768</b>  | <b>500</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      | <b>150 836</b> | <b>500</b>  |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                |             |
| <b>Eget kapital</b>                          |                |             |
| Aktiekapital                                 | 1 053          | 500         |
| Ej registrerat aktiekapital                  | 56             | -           |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>1 109</b>   | <b>500</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                |             |
| Överkursfond                                 | 159 397        | -201        |
| Periodens resultat                           | -10 383        | -           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>149 014</b> | <b>-201</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>150 123</b> | <b>299</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                |             |
| Skulder till koncernföretag (not 1)          | 50             | -           |
| Leverantörsskulder                           | 297            | 201         |
| Övriga skulder                               | 13             | -           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 353            | -           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>713</b>     | <b>201</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>150 836</b> | <b>500</b>  |

# RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL (TSEK)

|                                                  | Aktiekapital | Aktiekapital | Ej registrerat<br>aktiekapital | Överkursfond   | Balanserat<br>resultat | Periodens<br>resultat | Summa<br>eget kapital |
|--------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------------------------|----------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Bolagets bildande</b>                         |              |              |                                |                |                        |                       |                       |
| <b>Den 22 november 2016</b>                      | <b>50</b>    |              |                                |                |                        |                       | <b>50</b>             |
| <b>Totalresultat</b>                             |              |              |                                |                |                        |                       |                       |
| Periodens totalresultat och övrigt totalresultat |              |              |                                |                |                        | -10 383               | <b>-10 383</b>        |
| <b>Summa totalresultat</b>                       |              |              |                                |                |                        | -10 383               | <b>-10 383</b>        |
| <b>Transaktioner med aktieägare</b>              |              |              |                                |                |                        |                       |                       |
| Nyemission                                       | 450          | 553          | 56                             | 162 090        |                        |                       | <b>163 149</b>        |
| Emissionsutgifter                                |              |              |                                | -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>0</b>               | <b>-10 383</b>        | <b>150 123</b>        |

## MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS (TSEK)

|                                                          | 2017-07-01<br>2017-12-31 | 2015-10-26<br>2016-12-31 |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                          |                          |                          |
| Periodens resultat före skatt                            | -9 790                   | -10 383                  |
| Justeringar för poster som inte påverkar kassaflödet     | -                        | -                        |
| Nedskrivning av andelar                                  | 8 100                    | 8 100                    |
| Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar | -17 174                  | -17 174                  |
| Minskning(-)/ökning(+) leverantörsskulder                | 297                      | 297                      |
| Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder    | -227                     | 366                      |
|                                                          | <b>-18 794</b>           | <b>-18 794</b>           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>          |                          |                          |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                          |                          |                          |
| Investering i koncernföretag                             | -103 000                 | -103 000                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>          | <b>-103 000</b>          | <b>-103 000</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                         |                          |                          |
| Nyemission                                               | 144 888                  | 145 388                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>         | <b>144 888</b>           | <b>145 388</b>           |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                              | <b>23 094</b>            | <b>23 594</b>            |
| <b>Likvida medel vid periodens början</b>                | <b>500</b>               | <b>-</b>                 |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                  | <b>23 594</b>            | <b>23 594</b>            |

# NYCKELTAL JULI-DEC 2017

|                     | Koncernen | Moderbolaget |
|---------------------|-----------|--------------|
| Omsättning          | 1 832     | -            |
| Soliditet           | 79,5%     | 99,5%        |
| Resultat per aktie  | -16,37    | -17,34       |
| Genomsnittlig ränta | 3,5%      | -            |

## Ränte -och kapitalbindning

### Kapitalbindning

| Bank   | Lånebelopp | Ff datum   |
|--------|------------|------------|
| Nordea | 35 000 000 | 2020-09-30 |

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

## Förvärv och investeringar (okt-dec)

| Fastighet     | Kommun    | Uthyrningsbar yta kvm |
|---------------|-----------|-----------------------|
| Vagnhallen 15 | Vällingby | 8 666                 |
| Vagnhallen 16 | Vällingby | 7 416                 |
|               |           | <b>16 082</b>         |

Hela fastighetsbeståndet per den 31 december 2017 utgörs av ovan fastigheter.

## Definitioner

Användande av nyckeltal ej definierade i IFRS

Från och med det tredje kvartalet tillämpar bolaget ESMA:s (European Securities and Markets Authority- Den Europeiska värdepappers- och marknadsmyndigheten) nya 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.

## P1 aktier

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

## P2 aktier

Preferensaktier 1 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.

# NOTER (TSEK)

## Redovisningsprinciper

Denna rapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering samt årsredovisningslagen.

Denna delårsrapport omfattar sidorna 1 till 16, sidorna 1 till 3 utgör en integrerad del av rapporten.

### FORDRINGAR

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning bräknas bli betalt.

### FINANSIELLA

Bolagets finansiella instrument består lånefordringar samt emissionskostnader. Bolaget innehar lånefordringar hos kreditinstitut och utgörs av bankmedel. Dessa är placerade i en bank med kreditrating (S&P) AA-. Emissionskostnader redovisas som minskning av fritt eget kapital med utgiften för förvärvet.

### INKOMSTSKATTER

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt. Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas. För poster som redovisas i resultaträkningen redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

### KLASSIFICERING AV FASTIGHETER

Fastigheterna är klassificerade som förvaltningsfastigheter så samtliga fastigheter vid utgången av perioden. Förvaltningsfastigheter avser fastigheter i löpande och aktiv förvaltning. Bokfört/verkligt värde och därmed realiserade värdeförändringar fastställs vid hel och halvårsbokslut utifrån värderingsutlåtande från externt värderingsinstitut. Verkligt värde motsvarar marknadsvärde. Värdeförändringar utgörs av skillnad mellan redovisat och verkligt värde och påverkar resultaträkningen.

### FINANSIELLA RISKFAKTORER

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för olika finansiella risker: marknadsrisk, kreditrisk och likviditetsrisk. Riskhanteringen sköts av ledningen enligt policies som fastställts av styrelsen. Ledingen identifierar, utvärderar och säkrar finansiella risker. Styrelsen fastställer skriftliga policies såväl för den övergripande riskhanteringen som för specifika områden, såsom valutarisk, ränterisk, kreditrisk, samt placering av överlikviditet.

#### a) Marknadsrisk

Ränterisk avseende kassaflöden och verkliga värden: Eftersom Bolaget inte innehar några väsentliga räntebärande tillgångar annat än likvida medel på bank, är Bolagets intäkter och kassaflöde från den löpande verksamheten i allt väsentligt oberoende av förändringar i marknadsräntor.

#### b) Kreditrisk

Kreditrisk uppstår genom tillgodohavanden hos banker och finansinstitut. Den maximala kreditexponeringen utgörs av det bokförda värdet på de exponerade tillgångarna.

#### c) Likviditetsrisk

Bolagets likviditetsrisk består i att Bolaget saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden.

### INVESTERINGSVERKSAMHETENS RISKFAKTORER

a) Bolaget avser att göra olika investeringar i olika fastigheter, fastighetsbolag eller fastighetsprojekt. Den potentiella värdeökningen för sådana investeringar är ofta stor men innebär samtidigt en risk, varför det inte finns någon garanti för ekonomisk framgång.

b) Vid fastighetsköp finns en teknisk risk knuten till fastigheterna som förvärfas. Detta kan exempelvis vara risker som hänger samman med dolda fel eller brister i fastigheterna som förvärfas. 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.

c) Det finns risk för att bolaget inte i erforderlig grad lyckas uppnå finansieringsbehov som krävs för investeringarna.

### NYA IFRS OCH TOLKNINGAR SOM ÄNNU INTE BÖRJAT TILLÄMPAS

IFRS 9 "Financial Instruments" ("Finansiella instrument") antogs av IASB i juli 2014 och skall ersätta IAS 39 Finansiella Instrument: redovisning och värdering. Den nya standarden kommer att träda i kraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2018 eller senare. IFRS 9 omfattar tre områden: klassificering och värdering, nedskrivning av finansiella instrument samt säkringsredovisning. Implementering av IFRS 9 innebär inte några förändringar för Bolagets redovisning.

IFRS 15 "Revenue from Contract with Customers" ("Intäkter från kundkontrakt") utfärdades av IASB i maj 2014. Den nya standarden skall ersätta nuvarande standarder och tolkningar för intäktsredovisning, till exempel IAS 18 "Intäkter". IFRS 15 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar 1 januari 2018. Den nya standarden introducerar en fem-stegsmodell för att fastställa hur och när redovisning av intäkter och kassaflöden från kunder skall ske. Koncernens intäkter utgörs främst av hyresintäkter, som redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen. IFRS 15 bedöms inte medföra några effekter på den finansiella rapporteringen.

## NOTER TILL MODERBOLAGET (TSEK)

### Not 1 - Närstående relationer

Det föreligger inga väsentliga avtalsrelationer eller transaktioner mellan bolaget och dess närstående förutom det förvaltningsavtal som bolaget har ingått med Coeli Asset Management AB. Patric Sandberg Helenius som är ordförande i Bolagets styrelse är delägare i advokatfirman som är Bolagets juridiska rådgivare och fakturerar i denna roll Bolaget löpande. Jan Nordström som är styrelseledamot i Bolaget fakturerar Bolaget löpande konsultkostnader från sitt bolag J.N Bygg AB. Under 2017 har Jan Nordström fakturerat Bolaget 76 tkr. Bolaget har inte lämnat lån, garantier eller borgensförbindelser till eller till förmån för styrelseledamöterna, ledande befattningshavare eller revisorerna i koncernen. Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna i bolaget har haft någon direkt eller indirekt delaktighet i affärstransaktioner som är eller var ovanlig till sin karaktär eller avseende på villkoren och som i något avseende kvarstår oreglerad eller oavslutad. Revisorerna har inte varit har inte varit delaktiga i några affärstransaktioner enligt ovan.

|                                             | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------------------------------------|------------|------------|
| Skuld Coeli Private Equity Management II AB | -          | -          |
| Skuld Coeli Private Equity Management AB    | 50         | -          |
| Fordran Jämtlänningen Holding AB            | 16 750     | -          |

## NOTER TILL KONCERNEN (TSEK)

### Not 1 - Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

|                                                           | 2017-12-31    | 2016-12-31 |
|-----------------------------------------------------------|---------------|------------|
| Ställda säkerheter                                        | 35 050        | -          |
| <i>varav bankgaranti</i>                                  | 50            | -          |
| <i>varav fastighetspant</i>                               | 35 000        | -          |
| Eventualförpliktelser                                     | -             | -          |
| <b>Summa ställda säkerheter och Eventualförpliktelser</b> | <b>35 050</b> | <b>-</b>   |

### Not 2 - Fastighetsförvärv

Bolaget har den 5 juli 2017 ingått 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. Tillträde av fastigheterna, genom tillträde av aktierna i det förvärvade bolaget, skedde under Q4 2017. Förvärvet är villkorat av att Coeli Asset Management AB beviljas tillstånd av Finansinspektionen enligt lag (2013:561) om alternativa investeringsfonder. Avtalet innehåller i övrigt sedvanliga bestämmelser och garantier.

Fastigheterna är belägna i Vällingby i norra Stockholm och har en total area om ca 16 000 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.

Förvärvet kommer att, vid tillträdet, finansieras genom dels den teckningslikvid som erhållits genom teckning av aktier i den första emissionen dels genom upptagande av lån.

Fastigheterna värderas vid halv och helårsbokslut av externt värderingsinstitut. Vagnhallen 15 och Vagnhallen 16 värderades per 31 december 2017 av värderingsinstitutet L Fällström vilket föranledde till en värdeförändring uppgående till 9 mkr.

|                                 | 2017-12-31     | 2016-11-22 |
|---------------------------------|----------------|------------|
| Ingående fastighetsvärde        | -              | -          |
| Årets förvärv                   | 150 000        | -          |
| Årets värdeförändring           | -9 000         | -          |
| <b>Utgående fastighetsvärde</b> | <b>141 000</b> | <b>0</b>   |

# NOTER (TSEK)

## Not 3 - Skulder till kreditinstitut

I samband med förvärvet av Gillesvik Vagnhallen 15 AB upptogs ett fastighetslån.

2017-12-31

|                                              |        |
|----------------------------------------------|--------|
| Ingående fastighetslån                       | -      |
| Årets upplåning                              | 35 000 |
| Årets amortering                             | -440   |
| Utgående fastighetslån                       | 34 560 |
| Kortfristig del av skuld till kreditinstitut | 32 810 |
| Långfristig del av skuld till kreditinstitut | 1 750  |

Belåning av fastigheterna har gjorts genom Nordea. Belåningsgraden uppgår till 25 % av marknadsvärdet med en genomsnittlig ränta uppgående till 3,5 %.

Lånet förfaller 2020-09-30.

## Not 4 - Väsentliga händelser efter årets utgång

Sedan den 31 december 2017 har följande väsentliga händelser för Bolaget inträffat:

- Den 3 januari 2018 meddelade Bolaget att det slutliga resultatet för emission 3 i Bolaget blev en nyteckning om 56 200 P2 aktier motsvarande 15 miljoner kronor.
- Bolaget ingick den 10 oktober 2017 avtal om förvärv av Luktviolen Fastighets AB och Snättringe 31 AB. Luktviolen äger fastigheten Luktviolen 2 i Södertälje med en uthyrningsbar area om 895 kvm. I dagsläget drivs en ICA-butik på fastigheten. Snättringe äger fastigheten Styrmannen 31 i Huddinge med en uthyrningsbar area om 650 kvm. I dagsläget drivs en Hemköp-butik på fastigheten. Fastigheterna tillträdde den 15 januari 2018.
- Den 8 januari 2018 meddelade Bolaget att Bolaget ingått avtal om förvärv av fastigheten Sankt Iljan 36:10 i Enköping som ägs av bolaget Långgatan Fastighets AB. Sankt Iljan 36:10 är belägen i Enköping och har en total uthyrningsbar area om 3 350 kvm. I dagsläget bedrivs bilhandel och bensinmack på fastigheten. Fastigheten tillträdde 15 januari 2018. Långgatan Fastighets AB förvärvas till lika delar (50 %) av Coeli Real Estate Fund I AB (indirekt) och SH Bygg Fastighetsutveckling AB.
- Den 15 januari 2018 meddelade Bolaget att Finansinspektionen den 15 januari 2018 godkänt och registrerat Coeli Real Estate Fund I AB's värdepappersnot och sammanfattning som upprättats inför emission 4.
- Den 21 januari 2018 meddelade Bolaget att antalet Preferensaktier P2 har ökat med 56 200 aktier under januari 2018 och att antalet Preferensaktier P1 uppgår till 500 000 och antalet Preferensaktier P2 till 608 940.

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

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén ger en rättvisande översikt av moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget står inför.

Stockholm 2018-02-26

Patric Sandberg Helenius  
Ordförande

Mikael Larsson  
VD/Styrelseledamot

Jan Nordström  
Styrelseledamot

Publicering av ekonomisk information

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

#### **Finansiell kalender 2018**

| <b>Datum</b> | <b>Aktivitet</b>    |
|--------------|---------------------|
| 2018-02-28   | Årsredovisning 2017 |
| 2018-05-08   | Årstämma            |
| 2018-08-29   | Halvårsrapport 2018 |

# 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)