



Coeli

REAL ESTATE
FUND I AB (PUBL)

Organisationsnummer 559086-4392

ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING
FÖR RÄKENSKAPSÅRET

22 NOVEMBER 2016 - 31 DECEMBER 2017

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

AVSNITT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	3
VD HAR ORDET	5
BOLAGSSTRYNNINGSRAPPORT	6
NYCKELTAL 2017	9
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, KONCERNEN (TSEK)	10
RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, KONCERNEN (TSEK)	11
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, KONCERNEN (TSEK)	12
KASSAFLÖDESANALYS, KONCERNEN (TSEK)	13
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (TSEK)	14
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (TSEK)	15
RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL (TSEK)	16
MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS (TSEK)	17
NOTER	18
REVISIONSBERÄTTELSE	33
DEFENITIONER	37
FINANSIELL KALENDER	38

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 22 november 2016 - 31 december 2017. Årsredovisningen är upprättad i tusentals kronor om inget annat anges. Detta är bolagets första räkenskapsår och årsredovisning vilket innebär att det inte finns en jämförelseperiod.

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 under 2017 genomfört tre emissioner vilka inbringat 163 miljoner kronor före emissionskostnader varav 15 miljoner kronor betalades in efter årsskiftet då emissionen registrerades hos Bolagsverket. Per den 31 december 2017 uppgick marknadsvärdet på Bolagets fastighetsbestånd till 141 miljoner kronor fördelat på två stycken fastigheter.

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 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 är Coeli Asset Management AB som sköter förvaltningen av bolaget. Se även Not 18 "Förvaltningsavgifter".

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.

Koncernen bestod per den 31 december 2017 av fyra aktiebolag där Coeli Real Estate Fund I AB (publ) är moderbolag. Samtliga fastigheter ägs via dotterbolag.

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.

FASTIGHETSBESTÅND

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 samt undersöka möjligheterna att tillskapa byggrätter för bostadsändamål.

FINANSIERING

Per den 31 december 2017 uppgick koncernens egna kapital till 149 945 tkr. Koncernens räntebärande skulder uppgick till 34 560 tkr motsvarande en belåningsgrad om 25 %. Räntan på banklånet är en rörlig förnärvarande ränta. Den genomsnittliga räntan på Bolagets externa låneskulder uppgick till 3,5 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 kontrol, ändamålsenliga administrativa system, rutiner, policys och kompetensutveckling är metoder för att kontrollera 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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

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 förorening eller liknande.

Driftskostnader

De viktigaste driftskostnaderna är kostnader för uppvärmning, fastighetsskötsel, el, vatten, renhållning, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkringar, underhåll samt administration. Ökade driftskostnader har en direkt negativ påverkan på fastigheternas driftsnetto, och därmed på Bolagets resultat och avkastning. Se även Not 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 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 8 maj 2018 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 2017 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 den 31 december 2017 till 1 108 940 kr, fördelat på 500 000 P1 aktier och 608 940 P2 aktier (varav 56 200 P2 aktier registrerades i januari 2018). P1 aktierna berättigar till tio röster på bolagsstämma 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 lösningskyldighet. 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 AIF listan. Aktierna handlas under kortnamnet CREF1 PREF P2. Bolagets ISIN-kod är SE0009695851.

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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

SAMMANFATTNING RÄKENSKAPSÅRET 2017

- * 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 -10 561 TSEK, varav -9 000 TSEK avser värdeförändringar för fastighetsbeståndet
- * Resultat per aktie uppgick till -17,34 SEK
- * Nettoandelsvärde, NAV, per P2 aktie uppgick till 245,42 kr

VÄSENTLIGA HÄNDELSE RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

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 Styrmanen 31 i Huddinge med en uthyrningsbar area om 650 kvm. I dagsläget drivs en Hemköp-butik på fastigheten. Fastigheterna tillträdades 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 tillträdades den 15 januari 2018. Långgatan Fastighets AB förvärfvas 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 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.

Förslag till disposition av bolagets resultat

Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel (tkr)

	<u>2017-12-31</u>
fritt eget kapital	159 397
årets resultat	-10 561
	148 836

disponeras så att	
till ägare av P1-aktier utdelas	411
i ny räkning överföres	148 425

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 tre emissioner. Emissionerna har varit framgångsrika och totalt togs 163 mkr in från våra investerare.

Under 2017 har ett 50-tal möjliga fastighetsinvesteringar utvärderats vilket har resulterat i fondens fem fastighetsförvärv, varav tre tillträdades efter årsskiftet. Fondens första två fastighetsförvärv; Vagnhallen 15 och Vagnhallen 16; tillträdades 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, Styrmanen 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.

Stockholm den 2 mars 2018

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 och har därmed inte tillämpats för hela räkenskapsåret. Detta är Bolagets första bolagsstyrningsrapport då räkenskapsåret 2017 är Bolagets första räkenskapsår.

Riktlinjerna avseende Koden finns att tillgå på den hemsida som tillhör Kollegiet för svensk bolagsstyrning (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 2017 till 1 108 940 kr, fördelat på 500 000 P1 aktier och 608 940 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 bolagsstämma och P2 aktier till en röst på bolagsstämma.

Bolaget är listat på NGM AIF. P2 aktierna handlas under kortnamnet CREFI 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 2017 har följande stämmor

- Extra bolagsstämma 2017-01-23 (bemyndigande för styrelsen)
- Extra bolagsstämma 2017-03-01 (bemyndigande för styrelsen, beslut emission 1)

Styrelsen har stöd av det bemyndigande som beslutades vid bolagsstämma den 23 januari 2017 att genomföra nyemissioner fram till nästa årsstämma 2018.

Årsstämman 2018

Nästa årsstämma för aktieägare i Bolaget hålls den 8 maj 2018 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 sk alternativt 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 2017 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 2017

Namn	Invalid	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 den extra bolagsstämman den 21 december 2016 följer nedan:

Patric Sandberg Helenius född 1978

Huvudsaklig utbildning: Juridik

Styrelseordförande sedan 21 december 2016

Delägare på Advokatfirman Lindahl sedan 2017, anställt på Lindahl sedan 2007

Tidigare; 2005-2007 Kilpatrick Stockton, 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, ledamot i Advokatfirman Lindahl i Uppsala Aktiebolag, 556692-7058 och prokurist i Advokatfirman Lindahl Kommanditbolag, 916629-0834

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, Lansen 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 styrelseledamot hanteras av styrelsens ordförande.

Revisionsutskott

Bolaget har valt att låta hela styrelsen utgöra 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 utgöra 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 2017 omvaldes PwC (Öhrling PricewaterhouseCooper AB) med huvudansvarig revisor Leonard Daun för tiden fram intill slutet av årsstämman 2018. 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.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

- 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 2018 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 2017

FASTIGHETSRELATERADE

Driftnetto	
Uthyrningsbar area kvm	
Snitthyra, kr/kvm	
Antal fastigheter	
Marknadsvärde fastighetsbestånd	

KONCERNEN

1 312
16 082
692
2
141 000

Finansiella

Omsättning	1 832
Balansomslutning	188 511
Soliditet	79,5%
Genomsnittlig ränta	3,5%
Belåningsgrad	25%
Nettoskuld	6 305

Aktierelaterade

P1 aktier	500 000
P2 aktier	608 940
Aktiekurs vid periodens utgång, kr	269
NAV	245,42
Resultat per aktie	-17,34

RÄNTE -OCH KAPITALBINDNING

KAPITALBINDNING

BANK

Nordea

LÅNEBELOPP

35 000 000

FF DATUM

2020-09-31

2017-12-31

GENOMSnittlig RÄNTA

3,5%

BELÅNINGSGRAD

25%

FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR (OKT-DEC)

FASTIGHET

Vagnhallen 15
Vagnhallen 16

KOMMUN

Vällingby
Vällingby

UTHYRNINGSBAR

YTA KVM

8 666
7 416

16 082

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

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT, KONCERNEN (TSEK)

		2016-11-22
		2017-12-31
Hysesintäkter	(not 8)	1 829
Övriga intäkter		3
Summa intäkter		1 832
Rörelsens kostnader:		
Förvaltningsavgifter	(not 18)	-169
Övriga externa kostnader	(not 2)	-2 506
Personalkostnader	(not 3)	-171
Värdeförändring fastighet	(not 8)	-9 000
Summa rörelsens kostnader		-11 846
RÖRELSERESULTAT		-10 014
Finansnetto		
Räntekostnader	(not 5)	-202
Övriga finansiella kostnader		-87
Summa finansnetto		-289
RESULTAT FÖRE SKATT		-10 303
Skatt på årets resultat	(not 6)	-257
ÅRETS RESULTAT		-10 561
ÖVRIGT TOTALRESULTAT		-
SUMMA TOTALRESULTAT HÄNFÖRLIGT TILL MODERBOLAGETS AKTIEÄGARE		-10 561
RESULTAT PER P2-AKTIE FÖRE OCH EFTER UTSPÄDNING, KR	(not 20)	-17,34

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING, KONCERNEN (TSEK)

2017-12-31

Tecknat men ej inbetalt kapital**15 118****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar**

Förvaltningsfastigheter	(not 8)	141 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>141 000</u>
Summa anläggningstillgångar		141 000

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		562
Övriga fordringar		2 992
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	(not 10)	<u>584</u>
		4 138

Likvida medel	(not 11)	<u>28 254</u>
Summa omsättningstillgångar		32 392
SUMMA TILLGÅNGAR		188 517

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital**

Aktiekapital	(not 13)	1 109
Övrigt tillskjutet kapital		159 397
Balanserat resultat		-
Årets resultat		<u>-10 561</u>
Summa eget kapital		149 945

SKULDER**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	(not 14)	<u>32 810</u>
Summa långfristiga skulder		32 810

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	(not 14)	1 750
Leverantörsskulder		1 046
Skulder till koncernföretag	(not 17)	100
Övriga skulder		912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	(not 15)	<u>1 947</u>
Summa kortfristiga skulder		5 756

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**188 517**

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, KONCERNEN (TSEK)

	Ej registrerat aktiekapital				Balanserat	Årets	Totalt eget kapital hänförligt till moderföretagets ägare
	Aktiekapital P1	Aktiekapital P2	P2	Överkursfond	resultat	resultat	
Bolagets bildande							
Ingående eget kapital 2016-11-22	50	-	-	-	-		50
Totalresultat 22 november 2016 - december 2017					-	-10 561	-10 561
Transaktioner med ägare							
Nyemission	450	553	56	162 090			163 149
Emissionskostnader				-2 693			-2 693
Eget kapital 2017-12-31	500	553	56	159 397	-	-10 561	149 945

	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)

	2016-11-22	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Periodens resultat före skatt		-10 561
<i>Justeringar för poster som inte påverkar kassaflödet</i>		
Värdeförändring fastighet		9 000
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar		-962
Minskning(-)/ökning(+ av leverantörsskulder		754
Minskning(-)/ökning(+ av övriga kortfristiga skulder		495
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 273
Investeringsverksamheten		
Investering i fastighet		-150 421
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-150 421
Finansieringsverksamheten		
Nyemission		145 388
Upptagna fastighetslån		35 000
Amorterade fastighetslån		-440
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		179 948
Årets kassaflöde		28 255
Likvida medel vid årets början		-
Likvida medel vid årets slut	(not 11)	28 255

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (TSEK)

		2016-11-22	2017-12-31
Rörelsens kostnader:			
Förvaltningsavgifter	(not 18)	-169	
Övriga externa kostnader	(not 2,4)	-1 943	
Personalkostnader	(not 3)	-171	
Summa rörelsens kostnader		-2 283	
RÖRELSERESULTAT		-2 283	
Resultat från finansiella poster:			
Nedskrivning andelar i dotterföretag	(not 9)	-8 100	
Summa resultat från finansiella poster		-8 100	
ÅRETS RESULTAT		-10 383	
ÅRETS RESULTAT ÄR LIKA MED ÅRETS TOTALRESULTAT			

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (TSEK)

2017-12-31

Tecknat men ej inbetalt kapital **15 118**

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar***Finansiella anläggningstillgångar*

Aktier och andelar i koncernföretag (not 9) 94 950

Summa anläggningstillgångar 94 950

Summa anläggningstillgångar **94 950**

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Fordringar koncernföretag 16 750

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (not 10) 424

17 174

Kassa och bank (not 11) 23 594

Summa omsättningstillgångar **40 768**

SUMMA TILLGÅNGAR

150 836

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital**

(not 13)

Bundet eget kapital

Aktiekapital 1 053

Ej registrerat aktiekapital 56

Summa bundet eget kapital 1 109

Fritt eget kapital

Överkursfond 159 397

Periodens resultat -10 383

Summa fritt eget kapital 149 014

Summa eget kapital **150 123**

Skulder*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder 297

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (not 15) 366

Övriga skulder (not 17) 50

Summa kortfristiga skulder **713**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

150 836

RAPPORT ÖVER MODERBOLAGETS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL (TSEK)

	Aktiekapital P1	Aktiekapital P2	Ej registrerat aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2016-11-22	50	-	-	-	-	-	50
Årets totalresultat 2016-11-22 - 2017-12-31						-10 383	-10 383
Summa totalresultat						-10 383	-10 383
Transaktioner med ägare							
Nyemission	450	553	56	162 090			163 149
Emissionsutgifter				-2 693			-2 693
Eget kapital 2017-12-31	500	553	56	159 397	-	-10 383	150 123

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS (TSEK)

	2016-11-22	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Periodens resultat före skatt	-10 383	
Justeringar för poster som inte påverkar kassaflödet	-	
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar	-17 174	
Minskning(-)/ökning(+) leverantörsskulder	297	
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder	366	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-26 894	
Investeringsverksamheten		
Investering i koncernföretag	-94 950	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-94 950	
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	145 388	
Upptaget lån koncernföretag	50	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	145 438	
Årets kassaflöde	23 594	
Likvida medel vid årets början	-	
Likvida medel vid årets slut	23 594	(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 2017 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av International Financial Reporting Standards för räkenskapsåret 22 november 2016 - 31 december 2017.

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. Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 och uttalanden från Rådet för finansiell rapportering.

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. Hyresintäkter periodiseras linjärt över hyresperioden. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten utnyttjas.

Förvaltningsfastigheternas värdering till verkligt värde inkluderar uppskattningar och bedömningar vilka är att betrakta som väsentliga för redovisningsändamål. Vid förvärv av bolag görs en bedömning 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 not 8 för känslighetsanalys

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu ej trätt i kraft

Följande är nya och ändrade standarder och tolkningar som kan påverka koncernen:

- * IFRS 9 Finansiella instrument (Gäller från 1 januari 2018)
- * IFRS 15 Intäktsredovisning (Gäller från 1 januari 2018)
- * IFRS 16 Leasing (Gäller från 1 januari 2019)

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 hanterar klassificering, värdering och redovisning av finansiella tillgångar och skulder och inför nya regler för säkringsredovisning. Den fullständiga versionen av IFRS 9 gavs ut i juli 2014. Den ersätter de delar av IAS 39 som hanterar klassificering och värdering av finansiella instrument och introducerar en ny nedskrivningsmodell. Koncernen har utvärderat standarden och förväntar sig ingen effekt av övergången på resultatet eller ställningen.

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. IFRS 15 bedöms inte medföra några effekter på den finansiella rapporteringen. Koncernens intäkter avser i allt väsentligt hyresintäkter vilka ej omfattas av denna standard.

IFRS 16 "Leases" ("Leasing") IFRS 16 publicerades i januari 2016. Implementeringen av standarden kommer att innebära att nästan samtliga leasingkontrakt kommer att redovisas i balansräkningen, då ingen åtskillnad längre görs mellan operationella och finansiella leasingavtal. Då koncernen inte har några operationella leasingavtal medför den nya standarden ingen effekt på koncernens redovisning.

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

NOTER (TSEK)

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.

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 upplupna anskaffningsvärden. 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. Räntointäkter och räntebidrag resultatförs i den period de avser.

Segmentsrapportering

Koncernen följs upp och redovisas som ett enda segment.

NOTER (TSEK)

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

Likvida medel

Som likvida medel klassificeras kassa och tillgodohavanden i bank som kortfristiga likvida placeringar med en löptid av maximalt 3 månader. Checkräkningskredit hänförs till låneskulder under kortfristiga räntebärande skulder.

Kundfordringar

Kundfordringar kategoriseras som "Lånefordringar och kunfordringar" vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. Då kundfordrans förväntade löptid är kort sker redovisning till det belopp som förväntas inflyta utan diskontering enligt metoden för upplupet anskaffningsvärde. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas som driftkostnad.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder kategoriseras som "Andra finansiella skulder" vilket innebär redovisning till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulders förväntade löptid är kort, varför skulden redovisats till nominellt belopp.

Övriga finansiella skulder

Långfristiga räntebärande skulder och kortfristiga räntebärande skulder kategoriseras som "Andra finansiella skulder" och 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 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. Driftnettot för respektive år beräknas liksom restvärdet vid kalkylperiodens slut. Alla driftsnetton och restvärdet nuvärdesberäknas och summeras till fastighetens marknadsvärde. Marknadsvärdet inkluderar till viss del en bedömning av värdet av en potentiell byggrätten på fastigheten. Denna innefattar det sannolika marknadsvärdet vid skapande av byggrätter för bostäder.

Kalkylstart

Nuvärde av driftnetton

+Nuvärde av restvärde

+Värde av byggrätt

=Värde enligt avkastningsbaserad kassaflödeskalkyl

NOTER (TSEK)

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 driftnetton och restvärde. Direktavkastningskravet appliceras på sista årets driftnetto och ger restvärdet. Avkastningsberäkningen görs utan hänsyn till belåning. Kalkylräntekravet är således räntekravet på totalt kapital. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, i enlighet med IFRS. Verkligt värde baseras på externa värderingar som är gjorda vid bokslutstillfället.

Nedskrivningar

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje balansdag för att avgöra om det finns indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av andra tillgångar än finansiella tillgångar vilka redovisas enligt IAS 39, tillgångar för försäljning och avyttringsgrupper som redovisas enligt IFRS 5, förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde enligt IAS 40.

Nedskrivning av materiella och immateriella tillgångar

En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning redovisas som kostnad i årets resultat.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningen, dels av betydande eller utdragen minskning av det verkliga värdet för en investering i en finansiell placering klassificerad som en finansiell tillgång som kan säljas.

Återföring av nedskrivningar

En nedskrivning av tillgångar som ingår i IAS 36 tillämpningsområde reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

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

Coeli Real Estate Fund I AB ska ha en stark finansiell ställning, och balansen mellan eget kapital och lånat kapital är viktig för företaget.

Finansierings- och likviditetsrisk

Finansierings- och likviditetsrisk definieras som det lånebehov som kan täckas i ett ansträngt marknadsläge. Lånebehovet kan avse refinansiering av befintliga lån eller nyupplåning. Bolagets likviditetsrisk består i att koncernen kan sakna likvida medel för betalning av sina åtaganden. 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 samt kortfristiga placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader, 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 prisrisker. De marknadsrisker som främst påverkar koncernen utgörs av ränterisker.

NOTER (TSEK)

Ränterisk

Bolagets låneavtal har förfallodatum 2020-09-30. Per den 31 december 2017 uppgick koncernens egna kapital till 149 945 tkr. Koncernens räntebärande skulder uppgick till 34 560 tkr motsvarande en belåningsgrad om 25 %. Räntan på banklånet är en rörlig förnärvarande ränta. 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 2017 till 3,5 procent.

KÄNSLIGHETSANALYS RÄNTEKOSTNADER

Ränteuppgång, procent	2018	Effekt kassaflöde, tkr	
		2019	2020
1,0%	346	328	312
1,5%	518	492	468
2,0%	691	657	624
2,5%	864	821	780
3,0%	1 037	985	936
3,5%	1 210	1 149	1 092
4,0%	1 382	1 313	1 248
4,5%	1 555	1 477	1 404
5,0%	1 728	1 642	1 560

Kredit- och motpartsrisk

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

Ålderanalys, förfallna ej nedskrivna kunfordringar 2017

Ej förfallna kundfordringar	
Förfallna kundfordringar 0-30 dgr	3
Förfallna kundfordringar > 30 dgr - 90 dgr	136
Förfallna kundfordringar > 90 dgr - 180 dgr	423
Summa	562

Kundfordringarna avser hyresfordringar i Gillesvik Vagnhallen AB. Av de kundfordringar som är förfallna över 90 dagar har den tidigare ägaren av Gillesvik Vagnhallen AB ersatt Bolaget med 412 tkr efter räkenskapsårets slut.

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.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag

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

NOTER (TSEK)

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 i moderbolaget som juridisk person.

NOTER (TSEK)

Not 2 - Övriga externa kostnader		2016-11-22
		2017-12-31
<i>Koncernen</i>		
Driftskostnader		-518
Transaktionskostnader		-811
Revision		-348
Förvaringsinstitut		-100
Konsultarvoden		-179
Fastighetsrådgivning		-143
Värderingskostnader		-161
Börs och emissionskostnader		-140
Övrigt		-108
		-2 506
<i>Moderbolaget</i>		
Transaktionskostnader		-811
Löpande kostnader		-1 133
<i>Varav</i>		
Revision		-348
Förvaringsinstitut		-100
Konsultarvoden		-179
Fastighetsrådgivning		-143
Värderingskostnader		-161
Börs och emissionskostnader		-140
Övrigt		-62
		-1 943

Not 3 - Personalkostnader		2016-11-22
		2017-12-31
<i>Koncernen och moderbolaget</i>		
Styrelsearvoden		157
Lagstadgade sociala avgifter		14
		171
Styrelse per styrelseledamot		
Patric Sandberg Helenius		
Styrelsearvode		112
Jan Nordström		
Styrelsearvode		45
Lagstadgade sociala avgifter		14
		59

Ersättningar till ledande befattningshavare

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

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 är delägare i Advokatfirman som är Bolagets juridiska rådgivare och fakturerar i denna roll Bolaget arvode löpande från sitt bolag. Jan Nordström som är styrelseledamot i Bolaget fakturerar Bolaget löpande för konsultuppdrag avseende fastighetsrådgivning från sitt bolag JGN Bygg & Projekt AB. Under 2017 har Jan Nordström fakturerat Bolaget 76 tkr.

NOTER (TSEK)

Not 4 - Ersättning till revisorer

Under räkenskapsåret 2017 har ersättningen till PWC uppgått till 463 tkr (varav 348 tkr har belastat resultatet och 115 tkr ingår i emissionsutgifter) fördelat på följande kategorier:

Revisionsuppdrag	135
Övriga lagstadgade uppdrag	250
Skatterådgivning	2
Värderingstjänster	-
Övriga tjänster	77
Summa	463

Not 5 - Finansiella kostnader

2017-12-31

Koncernen

Räntekostnader till kreditinstitut	201
Övriga räntekostnader	1
	202

Not 6 - Skatt på årets resultat

2016-11-22

2017-12-31

Koncernen

Aktuell skatt	257
	257

Skatten avser aktuell skatt på årets resultat i dotterbolaget Gillesvik Vagnhallen 15 AB.

Not 7 - Förslag till disposition av bolagets resultat

2017-12-31

Styrelsen föreslår att tillgängliga vinstmedel

fritt eget kapital	159 397
årets resultat	-10 561
	148 836
disponeras så att	
till ägare av P1-aktier utdelas	411
i ny räkning överföres	148 425

Not 8 - 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, vilket innefattade de två fastigheterna Vagnhallen 15 och 16. Tillträde av fastigheterna, genom tillträde av aktierna i det förvärvade bolaget, skedde under Q4 2017. 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. Fastigheten Vagnhallen 15 är en tomträtt.

2017-12-31

Koncernen

Ingående balans	-
Årets förvärv	150 000
Årets värdeförändring	-9 000
Utgående balans	141 000

NOTER (TSEK)

Utgående balans	141 000
varav byggnader	98 349
varav mark	42 651

Det förvärvade bolaget samt dess två fastigheter i koncernredovisningen utgör två månader av koncernens resultat (nov-dec) och ger helårseffekt först 2018. Driftnettot uppgår till 1 312 tkr under 2017 för Bolaget för de två månader som bolaget haft fastighetsbeståndet. Driftnettot för helåret för fastighetsbeståndet (som inte ingår i bolagets koncernredovisning) uppgår till 4 980 tkr.

Driftnetto koncern	2017-11-01-2017-12-31	2017-01-01-2017-12-31
Hysesintäkter	1 829	10 071
Driftskostnader	-518	-5 091
Driftnetto	1 312	4 980

Fastigheterna värderas vid halv och helårsbokslut av externt värderingsinstitut. Vagnhallen 15 och Vagnhallen 16 värderades per 31 december 2017. De externa fastighetsvärderingarna, som ligger till grund för det redovisade fastighetsvärdet, har utförts av L Fällström Fastighetsekonomi. På balansdagen värderades beståndet av fastigheter till 141 mkr, vilket föranledde till en värdeförändring av fastighetsvärdet uppgående till -9 mkr. Detta till följd av att årets förvärv har skett till överenskomna värden som överstiger dess marknadsvärde enligt externa värderingar. 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 avsedde bebyggelsen varför värderingsutlåtandet ej inkluderar byggrättsvärdet till fullo. Den ena fastigheten, Vagnhallen 15 är en tomträtt och värdet av den potentiella byggrätten är därav beroende av ett friköpande av tomträtten. Till stöd för värderingen inhämtades en ytterligare värdering från NAI Svefa uttalade sig om ett fastighetsvärde uppgående till 139 mkr.

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 räkenskapsåret.

Känslighetsanalys

Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Bolagets bedömda löpande intjäningsförmåga per 31 december 2017 skulle en förändring om 5 procent av driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 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 12,6 mkr uppåt och 10 mkr nedåt.

Förändring av relativa värdet (tkr)

Förändring direktavkastning	Förändring av driftnetto, 2017				
	-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
	-0,50%	6 693	9 659	12 625	15 590
	-0,25%	360	3 159	5 958	8 757
	0,00%	-5 300	-2 650	-	2 650
	0,25%	-10 388	-7 872	-5 356	-2 839
	0,50%	-14 986	-12 591	-10 196	-7 801

NOTER (TSEK)

Not 9 - Aktier och andelar i koncernföretag

2017-12-31

Moderbolaget	
Ingående anskaffningsvärde	0
Årets investeringar	103 050
Årets nedskrivningar	-8 100
Akkumulerat anskaffningsvärde	94 950

Bokfört värde **94 950**

Dotterbolag	Org nr	Säte	Andel %	Antal aktier	Årets resultat	Eget kapital	Bokfört värde
Coeli Real Estate Fund I Holding AB	559129-5513	Stockholm	100	50 000	-8 100	94 950	94 950
Summa bokfört värde							94 950

Indirekt ägda bolag	Org nr	Säte	Andel %	Antal aktier
Jämtlänningen Holding AB	559129-5505	Stockholm	100	50 000
Gillesvik Vagnhallen 15 AB	556372-4961	Stockholm	100	50 000

Information om indirekt ägda bolag framgår av respektive dotterbolags årsredovisningar.

Not 10 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2017-12-31

<i>Koncernen</i>	
Förutbetalda kostnader finansiering och advisory avtal	372
Övriga förutbetalda kostnader	212
Summa	584

<i>Moderbolaget</i>	
Förutbetalda kostnader finansiering och advisory avtal	372
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52
	424

Not 11 - Likvida medel

2017-12-31

<i>Koncernen</i>	
Banktillgodohavanden	28 255
	28 255

<i>Moderbolaget</i>	
Banktillgodohavanden	23 594
	23 594

NOTER (TSEK)

Not 12 - Avstämning av nettoskuld

2017

Koncernen

Nedan analyseras nettoskulden och förändringar av nettoskulden för den presenterade perioden.

Likvida medel	28 254
Låneskulder - förfaller inom ett år	-1 750
Låneskulder - förfaller efter ett år	-32 810
Nettoskuld	-6 306
Likvida medel och kortfristiga placeringar	28 254
Bruttoskuld - rörlig ränta	-34 560
Nettoskuld	-6 306

	ÖVRIGA TILLGÅNGAR	SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL		
		FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
	Likvida medel	Låneskulder som förfaller efter 1 år	Låneskulder som förfaller inom 1 år	Summa
Nettoskuld per 2016-11-22	500	-	-	500
Kassaflöde	27 754	-32 810	-1 750	-6 806
Valutakursdifferenser	-	-	-	-
Övriga ej kassapåverkande poster	-	-	-	-
Nettoskuld per 2017-12-31	28 254	-32 810	-1 750	-6 306

Not 13 - Eget kapital

Aktier och ägande

Aktiekapitalet i bolaget uppgick per 31 december 2017 till 1 108 940 kr, fördelat enligt följande:

Preferensaktier 1 (P1) 500 000 st, kvotvärde 1 kr

Preferensaktier 2 (P2) 608 940 st, kvotvärde 1 kr

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): 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 uppräknning 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.

NOTER (TSEK)

Koncernen

Övrigt tillskjutet kapital

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

Moderbolaget

Fritt eget kapital

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

Överkursfond

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

Balanserade vinstmedel

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

HÄNDELSE 2017	REGISTRERING BOLAGSVERKET	ANTAL P1 AKTIER	ANTAL P2 AKTIER	AKTIEKAPITAL SEK	EMISSION ENLIGT PROSPEKT
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	Emission 1
Nyemission P2 aktier	2017-08-21		3 040	3 040	Emission 1
Nyemission P2 aktier	2017-11-21		155 600	155 600	Emission 2
HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT*	REGISTRERING BOLAGSVERKET	ANTAL P1 AKTIER	ANTAL P2 AKTIER	AKTIEKAPITAL SEK	
Nyemission P2 aktier	2018-01-15		56 200	56 200	Emission 3
UTGÅENDE REDOVISAT AKTIEKAPITAL 2017-12-31				1 108 940	

* Händelsen avser emission som pågick under 2017 men registrerades efter årsskiftet.

Rösträtter och aktiekapitalandelar

Aktieslag	Antal aktier	Röstetal	Totalt antal röster	Andel av röster	Kapitalandel
P1 aktier	500 000	10	5 000 000	89%	45%
P2 aktier	608 940	1	608 940	11%	55%
	1 108 940		5 608 940	100%	100%

Not 14 - Skulder till kreditinstitut

2017-12-31

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

Koncernen

Ingående fastighetslån

Årets upplåning	35 000
Årets amortering	-440
Utgående fastighetslån	34 560

Förfaller inom 1 år	1 750
Förfaller senare än 1 men inom 5 år	7 000
Förfaller senare än 5 år	25 810
	34 560

Fastighetslånets bokförda värde bedöms motsvara verkligt värde. 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.

NOTER (TSEK)

Not 15 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2017-12-31

Koncernen

Sociala avgifter och källskatt	27
Upplupna styrelsearvoden och revision	238
Hyrer	1 087
Övrigt	595
	1 947

Moderbolaget

Sociala avgifter och källskatt	27
Upplupna styrelsearvoden och revision	238
Övrigt	101
	366

Not 16 - Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2017-12-31

Ställda säkerheter

Koncernen

Bankgaranti	50
Fastighetspant	35 000
	35 050

Moderbolaget

Ställda säkerheter för skulder	
Bankgaranti	50
	50

Samtliga säkerheter är ställda som säkerhet för skuld till kreditinstitut.

Not 17 - Närstående

Det föreligger inga väsentliga avtalsrelationer eller transaktioner mellan bolaget och dess närstående förutom det förvaltningsavtal som bolaget har ingått med Coeli Asset Management AB. Styrelseledamoten Patric Sandberg Helenius är delägare i Advokatfirman som är Bolagets juridiska rådgivare och fakturerar i denna roll Bolaget arvode löpande. Jan Nordström som är styrelseledamot i Bolaget fakturerar Bolaget löpande konsultkostnader avseende fastighetsrådgivning från sitt bolag JGN Bygg & Projekt 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. Se vidare not 3 om Personalkostnad och not 18 Förvaltningsavgifter.

	Moderbolaget	Koncernen
	2017-12-31	2017-12-31
Skuld Coeli Private Equity Management AB	50	100
Fordran Jämtlänningen Holding AB	16 750	

Not 18 - Förvaltningsavgifter

Bolaget har ett uppdragsavtal med Coeli Asset Management AB som innehar AIFM-tillstånd. Avtalet innebär att Coeli Asset Management har rätt till en årlig förvaltningsavgift om 0,45 procent (exklusive moms) på det totala fastighetsvärdet. Under 2017 uppgick förvaltningsavgiften till 169 tkr och avser avgifter för ett kvartal med ett fastighetsbestånd värderat till 150 mkr vid ingången av Q4.

NOTER (TSEK)

Not 19 - Likviditetsrisk

						Redovisat
Koncernen		Mellan 6				värde
Avtalsenliga löptider för finansiella skulder	Mindre än 6 månader	och 12 månader	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år	Summa avtalsenliga kassaflöden
Per 2017-12-31						
Finansiella skulder (exkl derivat)						
Leverantörsskulder	1 046					1 046
Upplåning *	1 728	1 728	1 642	1 560	27 903	34 560
Summa finansiella skulder	2 774	1 728	1 642	1 560	27 903	35 606

* Det externa lånet uppgår per balansdagen till 34 560 tkr. Amorteringen uppgår till 5 % per år.

Not 20 - Resultat per aktie

Med bolagets resultat avses Bolagets resultat dividerat med antalet utestående P2 aktier.

	2017
Koncernens resultat kr	-10 561 175
P2 aktier	608 940
Resultat per aktie	-17,34

Not 21 - 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 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 2017 betalat ut 31,7 MSEK i sammanlagd ersättning till bolagets 29 anställda. Av den totala ersättningen uppgår den fasta ersättningen till 23,8 MSEK och den rörliga ersättningen till 4,9 MSEK. Coeli Asset Management AB:s ersättningspolicy finns att tillgå kostnadsfritt på begäran.

Ersättning till särskilt reglerad personal	Antal anställda	Fast (ex soc)	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
Summa	21	16 495	904	17 400

Not 22 - Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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 den 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 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.

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 2018-03-02

Patric Sanderg Helenius
Ordförande

Mikael Larsson
VD/Styrelseledamot

Jan Nordström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2018-03-02

Leonard Daun
Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Coeli Real Estate Fund I AB (publ) för år 22 november 2016 till 31 december 2017 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 6-8. Bolagets årsredovisning och koncernredovisningen ingår på sidorna 1-32 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 2017 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 2017 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 6-8. 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 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.

Vår revisionsansats

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 fel. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

Särskilt betydelsefullt område

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna utgör en stor andel av koncernens balansomslutning och deras bedömda värdeförändringar påverkar i hög grad koncernens resultat. Värdering av förvaltningsfastigheterna är till sin natur subjektiv och föremål för ledningens bedömningar.

Bokfört värde på koncernens fastigheter uppgår till 141 mkr. Av bolagets årsredovisning not 1 framgår hur fastigheterna redovisats och värderats och vilka bedömningar bolaget gjort. Av not 8 framgår att koncernen inhämtat två externa värderingar och att verkligt värde och att en värdejustering skett med -9 mkr. Av not 8 framgår vilka antaganden som ligger bakom bedömningen av värdet. Väsentliga antaganden är bland annat avkastningskrav, bedömt framtida driftnetto men i detta fall även värdet av en potentiell byggrätt.

Betydelsen av uppskattningar och bedömningar som ingår i att fastställa det verkliga värdet, tillsammans med det faktum att beloppen är betydande gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.

Vi har i vår revision bland annat tagit del av de två oberoende externa fastighetsvärderingar som koncernen inhämtat. Vi har även tagit del av de formella uppdrag som koncernen har lämnat till de båda värderingsföretagen. Vi har även utvärderat den värderingsmodell som koncernen använt. Vi har även 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 International Financial Reporting Standards (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 på fel.

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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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 22 november 2016 till 31 december 2017 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 6-8 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. Upplýsingar 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 21 december 2016 och har varit bolagets revisor sedan dess.

Stockholm den 2 mars 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Leonard Daun
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

Användande av nyckeltal ej definierade i IFRS

Bolaget tillämpar 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 årsredovisningen 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 räntekostnader dividerat med genomsnittligt fastighetslån.

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.

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

Datum	Aktivitet
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