

DELÅRSRAPPORT

2025-01-01 - 2025-06-30

för

Coeli Fastighet II AB
559173-7548

Delårsredovisningen omfattar:

Sida

VD har ordet	1
Förvaltningsberättelse	3
Koncernens resultaträkning	9
Koncernens balansräkning	10
Förändringar i koncernens eget kapital	11
Koncernens kassaflödesanalys	12
Moderbolagets resultaträkning	13
Moderbolagets balansräkning	14
Tilläggsupplysningar	16

Coeli Fastighet II AB
559173-7548

VD har ordet

COELI FASTIGHET II AB (PUBL), ORG NR 559173-7548

FINANSIELL UTVECKLING

Intäkterna för perioden uppgick till 17,0 MSEK och driftnettot till 15,2 MSEK. Jämfört med motsvarande period 2024 har intäkterna minskat med 21,2 procent, främst till följd av avyttringen av fastigheterna Grönsakshandlaren 4 och 6 i Malmö. Motsvarande effekt syns även i driftkostnaderna, som under perioden minskat med 20,8 procent till 3,3 MSEK.

Nettoandelsvärdet (NAV) per preferensaktie P2 uppgick per 30 juni 2025 till 191 SEK. Detta motsvarar en minskning 10,4 procent jämfört med utgången av 2024. Nettoandelsvärdet (NAV) per preferensaktie P2 uppgick per 30 juni 2025 till 191 SEK. Detta motsvarar en minskning med 10,4 procent jämfört med utgången av 2024. Förändringen förklaras huvudsakligen av en förskjuten process i Kviberg 3:5, vilket innebär att värdeutvecklingen bedöms realiseras senare än tidigare antagits.

FÖRVALTNINGEN

Hysesintäkterna för det första halvåret 2025 uppgick till 17,0 MSEK, en minskning med 21,2 procent jämfört med samma period 2024. Minskningen är huvudsakligen hänförlig till avyttringen av ovan nämnda fastigheter, vilket reducerat hyresbasen.

Under året har inga större omförhandlingar av hyresavtal genomförts. Vi arbetar dock kontinuerligt med att utvärdera samtliga avtal och agerar när förutsättningar för omförhandling uppstår.

Planarbetet för Kärrliljan 1 fortskrider i dialog med staden. Samråd bedöms kunna hållas under första kvartalet 2026. Processen har till viss del fördröjts av att grannfastigheten Åkermyntan varit ute till försäljning och dess ägare inte velat driva planfrågor vidare. Kommunen har dock vid upprepade tillfällen markerat vikten av att planen går framåt.

Den bedömda byggrätten uppgår till cirka 17 300 kvm BTA. Ambitionen är att detaljplanen ska kunna antas senast under 2027, men en tidigare antagandeprocess är möjlig beroende på inkomna yttranden och planens fortsatta hantering.

För Lunden 15 har Stockholms stad medgett start av detaljplan för Lunden 14 och 15, alltså den norra delen av området, och väntar på svar från fastighetsägarna.

Staden vill vänta med den södra delen där Gunhild 6 fastigheten ligger då en annan fastighetsägare sagt nej till planarbete. Dock pågår just nu en dialog med fastighetsägaren om ett markbyte, vilket kan innebära att Staden ändå medger positivt planbesked för hela området.

MARKNADEN

Den svenska fastighetsmarknaden har under första halvåret 2025 präglats av fortsatt osäkerhet, men också av vissa tecken på stabilisering. Riksbankens räntesänkningar har bidragit till ett visst andrum för sektorn, även om geopolitiska spänningar och globala handelshinder fortsatt skapar ett osäkert makroekonomiskt läge.

Coeli Fastighet II AB
559173-7548

Samtidigt har transaktionsaktiviteten börjat öka. Enligt Svefa steg volymerna med 7 procent jämfört med samma period 2024. Även om nivåerna fortfarande ligger under historiska snitt, indikerar utvecklingen en försiktig återgång till ett mer balanserat transaktionsklimat där köpare och säljare närmar sig varandras prisförväntningar.

Boverkets juniprognos visar att bostadsbyggandet fortfarande hålls tillbaka av privatekonomisk oro och låg aktivitet på bostadsmarknaden. Prognosen pekar dock på att förbättrade ekonomiska förutsättningar och stärkt köpkraft kan skapa förutsättningar för en gradvis återhämtning framöver.

Stockholm den 29 augusti 2025

Jakob Pettersson
Verkställande direktör

Coeli Fastighet II AB
559173-7548

DELÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING FÖR COELI FASTIGHET II AB

Styrelsen för Coeli Fastighet II AB (PUBL) avger härmed delårsredovisning och koncernredovisning för perioden 2025-01-01 - 2025-06-30.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Med "Bolaget", "Moderbolaget" eller "Coeli" avses Coeli Fastighet II AB (publ) med organisationsnummer 559173-7548.

Coeli Fastighet II AB är en så kallad alternativ investeringsfond (AIF) och ett publikt aktiebolag. Bolagets verksamhet består i att direkt eller indirekt äga, förvärva, försälja och förvalta fastigheter. Bolaget investerar i fastighetsmarknaden där det finns exploaterings- och utvecklingsmöjligheter. Bolaget ska placera sina tillgångar i fastigheter i Sverige med inriktning på fastigheter och mark där det finns möjlighet att skapa byggrätter för bostadsändamål eller andra kommersiella fastighetsändamål med bra potential för värdeskapande.

Coeli Fastighet II AB grundades i september 2018. Bolaget har under 2019 och 2020 bedrivit kapitalanskaffning genom nyemissioner riktade till allmänheten. Emissionslikviden har och kommer att användas för att göra fastighetsinvesteringar inom ramen för Bolagets placeringsstrategi. Målet med investeringarna är att skapa en hög riskjusterad avkastning för bolagets aktieägare.

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

För att uppfylla gällande regelverk behöver Bolaget ha en AIF förvaltare (AIFM) samt att utse ett förvaringsinstitut. Bolagets förvaringsinstitut är Danske Bank A/S, Sverige Filial (org.nr. 516401-9811). Coeli Asset Management AB är Bolagets AIFM och har tillstånd som auktoriserad AIF-förvaltare. Coeli Asset Management AB står under Finansinspektionens tillsyn. Det AIFM-avtal som ingåtts innebär att Coeli Asset Management har rätt till en årlig portföljförvaltningsavgift om 0,8 procent (exklusive moms) som beräknas på emitterad volym. När samtliga emissioner är slutförda och Bolaget påbörjat sina investeringar beräknas förvaltningsavgiften istället baserat på marknadsvärdet av fastigheterna i Bolagets portfölj. Därtill har Coeli Asset Management AB rätt till en AIFM-kostnad om 0,2% på emitterad volym som avser hantering av risk, regelefterlevnad, administration och rapportering.

Den 30 juni 2025 ägde Bolaget, genom helägda dotterbolag, tio fastigheter med en total area om cirka 26 409 kvm. Bolaget kommer under innehavsperioden förädla fastigheterna genom att fokusera på ökad lönsamhet samt undersöka möjligheterna att tillskapa byggrätter för bostadsändamål.

Coeli Fastighet II AB
559173-7548

FINANSIELL INFORMATION

Intäkter och rörelseresultat

Hysesintäkterna minskade med 21,2% till 16 979 (21 534). Intäkterna har främst minskat på grund av fastighetsförsäljningar. Rörelseresultatet uppgick till 8 598 (9 072) TSEK.

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till -34 909 (-34 213) TSEK. Resultat per Preferensaktier P2 uppgick till -22,01 (-21,01) SEK. Nettoandelsvärde, NAV, per Preferensaktier P2 uppgick till 191,11 (246,71) SEK.

Moderbolaget

Resultat efter skatt uppgick till -41 775 (-10 292) TSEK, varav -44 309 (-11 969) TSEK avser nedskrivningar av aktier i dotterbolag.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER ÅRET

Bolaget har avyttrat 3 fastigheter under perioden. Under Q2 avyttrades fastigheterna Grönsakshandlaren 4 & 6 i Malmö, vilket bidragit med en resultateffekt om 1 690 TSEK samt fastigheten Blixtlåset 1 i Stockholm med frånträde i september månad.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i Bolagets årsredovisning för 2024. Sedan dess har det därutöver inte tillkommit några andra väsentliga risker. Se även avsnittet om framtidsutsikter nedan.

FRAMTIDSUTSIKTER

Riksbanken har under det första halvåret 2025 fortsatt att sänka styrräntan i takt med att inflationen stabiliserats kring målet. Nedgången i inflation har varit bred över både varor och tjänster, vilket bekräftar att det underliggande inflationstrycket försvagats. Sammantaget bedöms nu ränteläget ha passerat toppen, och Riksbankens prognos pekar på ytterligare en eller två sänkningar under hösten 2025. Samtidigt kvarstår flera osäkerhetsfaktorer, inte minst utvecklingen i USA, geopolitisk oro samt kronans försvagade växelkurs.

Det ekonomiska klimatet är fortsatt utmanande för många svenska företag, även om konkurstalen ser ut att stabiliseras efter den kraftiga uppgången under 2024. Konjunkturinstitutet bedömer att lågkonjunkturen når sin botten under 2025, men att återhämtningen kommer att ske gradvis. Arbetsmarknaden har hittills utvecklats starkare än väntat och nedgången i sysselsättning har varit begränsad, vilket mildrar de negativa effekterna på hushållens konsumtion.

På bostadsmarknaden har prisuppgången fortsatt under första halvåret 2025, särskilt i storstadsregionerna. I Stockholms län har bostadsrättspriserna stigit ytterligare cirka 3 procent jämfört med första halvåret 2024 (Hemnet), vilket innebär att marknaden nu återhämtat större delen av nedgången från 2022–2023. Trots den positiva prisutvecklingen är omsättningen av bostadsrätter fortsatt dämpad, även om tecken på en gradvis normalisering kan skönjas.

Coeli Fastighet II AB
559173-7548

Utvecklingen framåt kommer i hög grad att styras av bolåneräntorna, hushållens disponibla inkomster och arbetsmarknadens styrka. Om Riksbanken genomför de väntade räntesänkningarna under hösten kan det bidra till ökad aktivitet på bostadsmarknaden och en successivt förbättrad omsättning. Samtidigt finns risker kopplade till ett eventuellt mer utdraget konjunkturläge, en svag krona och internationella störningar som kan fördröja återhämtningen. Sammantaget är prognosen att 2025 markerar vändpunkten för svensk ekonomi, men att återhämtningen sker i ett gradvis tempo snarare än i en snabb återgång till tillväxt.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 30 juni 2025 omfattade fastighetsbeståndet 10 (12) fastigheter till ett marknadsvärde om 462,5 (634) MSEK. Minskningen förklaras främst av realiserade värdeförändringar samt avyttring av de två fastigheterna. Bolaget har även avyttrat fastigheten Blixtlåset 1 i Stockholm med frånträde i september månad.

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

Förändring av fastigheternas redovisade värde (MSEK)

	Värde	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2024	634	12
Förvärv och investeringar	6	-
Försäljning	-146	2
Orealiserad värdeförändring	-31	-
Fastighetsbestånd 30 juni 2025	463	10

Fastigheterna värderas minst en gång om året i enlighet med bolagets värderingspolicy. Under första halvåret 2025 har 4 fastigheter värderats externt av Svefa AB, övriga har värderats internt med hjälp av värderingssystemet Datscha baserat på externa värderingsutlåtanden i Q4 2024. Värderingsutlåtandet inkluderar en bedömning av marknadsvärdet av den potentiella byggrätten. Denna innefattar det sannolika marknadsvärdet vid skapande av byggrätter för bostäder. I dagsläget saknas dock lagakraftvunna detaljplaner för den i värderingen avsedda bebyggelsen varför värderingsutlåtandet ej inkluderar byggrättsvärdet till fullo. För fastigheter som förvärvats under året har överenskommet fastighetsvärde används som marknadsvärde då ingen väsentlig förändring har skett gällande marknadsförutsättningar, vakanta ytor eller hyresavtal som skulle föranleda en värdejustering.

Värderingar av förvaltningsfastigheter är baserad på en kassaflödesmodell med en individuell bedömning för varje fastighets framtida intjäningsförmåga. Värderingar baseras även på en analys av genomförda fastighetstransaktioner för jämförbara fastigheter, för bedömning av marknadens avkastningskrav. De externa värderingarna har utförts med en kalkylperiod om 10 år. För bedömning av restvärdet vid utgången av kalkylperioden har även driftnettot för år 2034 beräknats. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver ett inflationsantagande om 2,0 (2,0) procent för 2025 och 2,0 procent långsiktigt, hänsyn tagits till eventuella förändringar i hyresnivåer, uthyrningsgrad och avkastningskrav.

Coeli Fastighet II AB
559173-7548

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

Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Värderingsutlåtandet inkluderar en bedömning av värdet av framtida byggrätter. Detta görs för de fastigheter där planarbetet har kommit så långt att en förändrad markanvändning bedöms som sannolik. Värderaren gör en bedömning av den återstående planrisken och reducerar sedan det fulla byggrättsvärdet med denna risk.

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

FINANSIERING

Bolagets fastigheter finansieras genom belåning från Swedbank, Nordiska och Svea Bank. Belåningsgraden uppgår till cirka 40 (50) procent av marknadsvärdet med en genomsnittlig ränta på 5,81 (8,2) procent.

Förfalloår	TSEK	Andel, %
2026	121 014	66%
2025	63 161	34%
Totalt	184 175	100%

Vid periodens slut utgör den långfristiga delen av skulder till kreditinstitut 73 000 TSEK. Lån om 111 175 TSEK förfaller under de närmsta 12 månaderna. I balansräkningen för koncernen nettoredovisas lånekostnaderna. Bolagets bedömning är att de lån som förfaller de närmsta 12 månaderna kommer att kunna förlängas. 23 MSEK har förlängts under perioden.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Aktiekapitalet i bolaget uppgick per 30 juni 2025 till 2 079 900 SEK (2 079 900), fördelat enligt följande:

Preferensaktier 1 (P1) 500 000 kvotvärde 1 SEK
Preferensaktier 2 (P2) 1 579 900 kvotvärde 1 SEK

Preferensaktier 1 (P1): Varje Preferensaktie P1 är berättigad till 10 röster.

Coeli Fastighet II AB
559173-7548

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 2019 till dess att full återbetalning skett av Preferensbelopp P2 genom utdelning eller i samband med att bolaget likvideras. För det fall utdelning till Preferensaktier P2 sker med visst belopp under tiden fram till det att bolaget likvideras skall det belopp som ligger till grund för uppräkning med fem (5) procent minskas med motsvarande belopp från tidpunkten för utdelning. Efter ovanstående fördelning av tillgångarna skall innehavare av Preferensaktier P1 ha rätt till ett belopp motsvarande vad som inbetalats för Preferensaktier P1. Eventuella tillgångar därutöver skall fördelas med trettio (30) procent till innehavare av Preferensaktie P1 och med sjuttio (70) procent till innehavare av Preferensaktie P2.

Bolagets huvudägare Coeli Investment Management AB innehar 440 000 Preferensaktier P1 per den 30 juni 2025, vilket motsvarar 66,87 procent av rösterna och 21,15 procent av det totala antalet utestående aktier.

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

AIF-förvaltaren Coeli Asset Management AB har tillstånd att marknadsföra Bolaget till icke-professionella investerare i Sverige. En förutsättning för detta är att Bolagets aktier är upptagna till handel på reglerad marknad. Bolagets Preferensaktier P2 handlas därför sedan den 17 april 2019 på den reglerade marknaden NGM Nordic Growth Market, under marknadssegmentet Nordic AIF.

Aktierna handlas under kortnamnet CF2 PREF P2 och har ISIN-kod SE0012012672.

Vid utgången av perioden var aktiekursen för Coeli Fastighet II AB 111 SEK per aktie. Aktien som handlas på NGM Nordic Growth Market är Preferensaktie P2.

Utgående nettoandelsvärde Preferensaktie P1 25-06-30

-

Utgående nettoandelsvärde Preferensaktie P2 25-06-30

191,11

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

	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
Nettoomsättning	16 979	21 534	40 622
Förvaltningsresultat	-1 643	-7 864	-10 091
Eget kapital	301 941	356 577	336 850
Balansomslutning	505 330	725 415	673 137
Soliditet	59,8%	49,2%	50,0%

DEFINITIONER

Användande av nyckeltal ej definierade i IFRS.

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

Driftnetto

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

Belåningsgrad

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

Genomsnittlig ränta

Fastighetslånens genomsnittliga ränta per bokslutsdagen.

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen.

Preferensaktier P1

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

Preferensaktier P2

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

Resultat per aktie

Bolagets resultat dividerat med antalet utestående Preferensaktier P2.

Nettoandelsvärde (NAV)

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

Nettokassa/nettoskuld

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

Coeli Fastighet II AB
559173-7548

KONCERNENS

RESULTATRÄKNING

Belopp i TSEK

	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Nettoomsättning	16 979	21 534	40 622
Övriga rörelseintäkter	1 607	139	1 196
Fastighetskostnader	-3 349	-4 227	-7 654
Driftnetto	15 237	17 446	34 164
Central administration	-6 734	-8 374	-15 994
Rörelseresultat	8 503	9 072	18 170
Finansiella intäkter	146	111	1 183
Finansiella kostnader	-10 292	-17 047	-29 444
Förvaltningsresultat	-1 643	-7 864	-10 091
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-33 387	-27 378	-43 579
Värdeförändring finansiella instrument	-914	-621	-901
Resultat före skatt	-35 944	-35 863	-54 571
Skatt på periodens resultat	1 035	1 650	631
PERIODENS RESULTAT	-34 909	-34 213	-53 940

Periodens resultat motsvarar periodens totalresultat

Coeli Fastighet II AB
559173-7548

KONCERNENS BALANSRAKNING

Belopp i TSEK

TILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	462 500	662 500	634 000
Tillgångar med nyttjanderätt	4 308	4 308	4 308
Summa materiella anläggningstillgångar	466 808	666 808	638 308

Omsättningstillgångar

Kundfordringar	-	438	276
Övriga fordringar	3 606	2 168	270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 389	2 579	2 067
Likvida medel	32 527	53 423	32 216
Summa omsättningstillgångar	38 522	58 608	34 829

SUMMA TILLGÅNGAR	505 330	725 416	673 137
-------------------------	----------------	----------------	----------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital	2 080	2 080	2 080
Övrigt tillskjutet kapital	391 859	391 859	391 859
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	-91 998	-37 362	-57 089
Summa eget kapital	301 941	356 577	336 850

Långfristiga skulder

Uppskjuten skatteskuld	6 150	13 837	13 498
Räntebärande skulder	73 000	151 715	57 875
Derivatinstrument	1 815	621	901
Leasingskulder	4 308	4 308	4 308
Summa långfristiga skulder	85 273	170 481	76 582

Kortfristiga skulder

Räntebärande skulder	110 628	181 919	246 455
Leverantörsskulder	367	458	1 078
Skatteskulder	426	898	798
Övriga skulder	1 124	4 583	2 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 571	10 499	8 730
Summa kortfristiga skulder	118 116	198 357	259 705

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	505 330	725 415	673 137
---------------------------------------	----------------	----------------	----------------

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Belopp i TSEK

	Aktiekapital P1	Aktiekapital P2	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	500	1 580	391 859	41 118	-44 267	390 790
Omföring av föregående års resultat				-44 267	44 267	-
Årets resultat					-53 940	-53 940
Utgående eget kapital 2024-12-31	500	1 580	391 859	-3 149	-53 940	336 850
Ingående eget kapital 2025-01-01	500	1 580	391 859	-3 149	-53 940	336 850
Omföring av föregående års resultat				-53 940	53 940	-
Periodens resultat					-34 909	-34 909
Utgående eget kapital 2025-06-30	500	1 580	391 859	-57 089	-34 909	301 941

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

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

Aktieslag	Antal aktier	Röstantal	Totalt antal röster	Andel av röster	Kapitalandel
Preferensaktie P1	500 000	10	5 000 000	76%	24%
Preferensaktie P2	1 579 900	1	1 579 900	24%	76%
	2 079 900		6 579 900	100%	100%

Coeli Fastighet II AB
559173-7548

KONCERNENS

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i TSEK

	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt	-35 944	-35 863	-54 571
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm			
Värdeförändringar fastigheter	31 697	15 554	43 579
Rearesultat försäljning	1 690	11 824	-
Värdeförändring derivat	914	621	901
Skillnad mellan redovisad och betald ränta	-1 070	-281	-968
Betald skatt	-2 163	-719	-2 108
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 876	-8 864	-13 167
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar	-1 825	-11	2 561
Förändring av rörelseskulder	-4 320	4 310	1 908
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 021	-4 565	-8 698
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	-5 898	-2 554	-3 956
Försäljning av fastigheter	137 932	74 358	87 991
Kassaflöde från investeringsverksamheten	132 034	71 804	84 035
Finansieringsverksamheten			
Upptagande av lån, finansinstitut	72 452	-	-
Amortering av räntebärande skulder	-193 154	-43 971	-73 276
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-120 702	-43 971	-73 276
Periodens kassaflöde	311	23 268	2 061
Likvida medel vid periodens början	32 216	30 155	30 155
Likvida medel vid periodens slut	32 527	53 423	32 216

Coeli Fastighet II AB
559173-7548

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i TSEK

	2025-01-01 2025-06-30	2024-01-01 2024-06-30	2024-01-01 2024-12-31
Nettoomsättning	-	-	-
Bruttoresultat	-	-	-
Övriga intäkter	5 823	6 789	11 596
Central administration	-5 113	-8 065	-13 939
Rörelseresultat	710	-1 276	-2 343
Resultat från andelar i koncernföretag	-44 429	-11 969	-39 090
Ränteintäkter	3 374	4 232	8 094
Räntekostnader	-499	-810	-1 230
Övriga Finansiella kostnader	-1 119	-597	-1 104
Resultat från finansiella poster	-42 673	-9 144	-33 330
Bokslutsdispositioner	-	-	2 348
Resultat före skatt	-41 963	-10 420	-33 325
Skatt på periodens resultat	188	128	186
PERIODENS RESULTAT	-41 775	-10 292	-33 139

Periodens resultat motsvarar periodens totalresultat

Coeli Fastighet II AB
559173-7548

MODERBOLAGETS

BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

2024-12-31

Belopp i TSEK

TILLGÅNGAR

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	25 257	58 146	46 381
Fordringar hos koncernföretag	317 939	414 276	343 530
Uppskjutna skattefordringar	1 412	1 166	1 224

Summa finansiella anläggningstillgångar	344 608	473 588	391 135
--	----------------	----------------	----------------

Summa anläggningstillgångar	344 608	473 588	391 135
------------------------------------	----------------	----------------	----------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag	41 178	27 849	12 150
Övriga fordringar	596	717	249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	441	885	551

Summa kortfristiga fordringar	42 215	29 451	12 950
--------------------------------------	---------------	---------------	---------------

Kassa och bank	264	2 368	252
-----------------------	------------	--------------	------------

Summa omsättningstillgångar	42 479	31 819	13 202
------------------------------------	---------------	---------------	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR	387 087	505 407	404 337
-------------------------	----------------	----------------	----------------

Coeli Fastighet II AB
559173-7548

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

2025-06-30

2024-06-30

2024-12-31

Belopp i TSEK

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

2 080

2 080

2 080

Summa bundet eget kapital

2 080

2 080

2 080

Fritt eget kapital

Överkursfond

391 859

391 859

391 859

Balanserat resultat

-43 143

-10 004

-10 004

Periodens resultat

-41 775

-10 292

-33 139

Summa fritt eget kapital

306 941

371 563

348 716

Summa eget kapital

309 021

373 643

350 796

Långfristiga skulder

Derivatinstrument

1 815

621

901

Skulder till koncernföretag

50 602

63 566

49 173

Summa långfristiga skulder

52 417

64 187

50 074

Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

25 059

65 609

1 185

Övriga skulder

-

1 357

1 496

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

590

611

786

Summa kortfristiga skulder

25 649

67 577

3 467

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

387 087

505 407

404 337

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänt om bolaget

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

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

De transaktioner med närstående som skett under perioden är baserade på de förvaltnings- och administrationsavtal som bolaget har ingått med Coeli Asset Management AB. Avtalen innebär att Coeli Asset Management AB har rätt till en årlig förvaltningsavgift om 0,8 procent (exklusive moms) som fram till sista emissionens avslut beräknas på emitterad volym, och därefter på det totala fastighetsvärdet respektive en årlig administrationsavgift om 0,2 procent (exklusive moms) på den totala emitterade volymen. Avtalet med Coeli Investment Management avser löpande driftstjänster. Coeli Investment Management har rätt till en årlig avgift på 0,3 procent (exklusive moms) på den totala emitterade volymen. Samtliga transaktioner har skett på marknadsmässiga villkor.

Koncernen	2025-06-30	2024-06-30
Coeli Asset Management AB	2 598 003	3 450 669
Coeli Investment Management AB	1 518 953	1 436 498
Moderbolaget	2025-06-30	2024-06-30
Coeli Asset Management AB	2 598 003	3 450 669
Coeli Investment Management AB	600 000	1 046 585
	3 198 003	4 497 254

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Stefan Renno
Ordförande

Jakob Pettersson
VD

Henrik Olsson
Styrelseledamot

Jan Nordström
Styrelseledamot