



PRESSMEDDELANDE

Stockholm 12 april 2024 16:30:00 CEST

Coeli Fastighet II AB (publ) årsredovisning avseende räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023

Coeli Fastighet II AB (publ) ("Bolaget") avger årsredovisning avseende räkenskapsåret

1 januari 2023 - 31 december 2023.

- Fastighetsbeståndets marknadsvärde per 31 december 2023 uppgick till 764 (882) MSEK
- Hyresintäkterna uppgick till 44 759 (40 049) TSEK
- Resultat efter skatt uppgick till -44 267 (2 894) TSEK, varav -30 865 (15 123) TSEK avser värdeförändring för fastighetsbeståndet.
- Resultat per aktie uppgick till -28,02 (1,83) SEK
- Nettoandelsvärde, NAV, per Preferensaktie P2 uppgick till 247,35 (275,37) SEK

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Sedan den 31 december 2023 har följande väsentliga händelser för Bolaget inträffat:

- Efter räkenskapsårets slut har Bolaget ingått avtal om försäljning av fastigheterna Tennet 3 och Tennet 4 till ett överenskommet fastighetsvärde om 77 MSEK. Datum för frånträde är 30 maj.

Kommentar från VD

Intäkterna för 2023 uppgick till 45,5 MSEK och driftnettot till 35,8 MSEK. Intäkterna har jämfört med föregående år ökat med 13,2 procent vilket primärt beror på 2023-års indexering och förvärv.

Nettoandelsvärdet (NAV) per preferensaktie P2 per 2023-12-31 uppgick till 247 kr/aktie vilket är en minskning med 10,4 procent från 2022-12-31. Detta speglar det ekonomiska klimatet och hur fastighetsmarknaden har utvecklats under 2023.

Vi ser en stor potential i den framtida värdeutvecklingen av portföljen och bedömer att fastigheternas fortsatt starka lägen ger möjlighet till en unik värdeutveckling där de kortsiktigt negativa effekter som orsakats av det försämrade marknadsläget på sikt begränsas av en fortsatt stark efterfrågan på bostäder.



PRESSMEDDELANDE

Stockholm 12 april 2024 16:30:00 CEST

FÖRVALTNINGEN

Hyresintäkterna för 2023 uppgick till 44,8 MSEK vilket är en ökning med 11,8 procent från föregående år. Under året har inga större uthyrningar skett. Omförhandlade uthyrningar kopplade till fastigheten Gunhild 6 i Stockholm har resulterat i ett ökat driftnetto om 800 TSEK. Övriga intäkter för perioden uppgick till 712 TSEK.

Utöver arbetet med fastighetsförvaltningen har vi även arbetet aktivt med detaljplaneutvecklingen och innan årsskiftet har exploateringsnämnden direktanvisat mark för bostäder för fastigheten Blixtlåset 1. Ett PM håller på att upprättas och tanken är att komma igång med detaljplanen under mars månad. Vidare pågår förarbetet för fastigheter i Bromstensstaden (Gunhild och Lunden) för att därefter ansöka om planbesked.

I mars avyttrades fastigheten Filtret 5 i Borås till ett noterat bolag 9 procent över senaste värdering. Coeli har gjort bedömningen att bostadsutveckling inte kommer att kunna ske i närtid, varav en avyttring är lämplig. I juli ingicks avtal om avyttring av fastigheten Viby

19:16 i Upplands-Bro. Försäljningen gjordes på en nivå strax 6 procent över senaste värdering då fastigheten inte längre bedöms utgöra ett strategiskt innehav då möjligheten att utveckla bostäder inom en snar framtid är låg, varför en avyttring bedömts vara lämplig.

MARKNADEN

Styrräntan har under 2023 höjts från 2,5 procent till 4 procent vilket påverkat bolagets finansieringskostnader och således resultatet. Under 2023 har ett antal lån refinansierats och förlängts. I slutet av året har de längre räntorna kraftigt sjunkit och i januari passade vi därför på att göra bolagets första ränteswap på 10 MSEK på 5 år. Förutom att swapen ökar räntebindningen i portföljen och ger en större förutsägbarhet för de finansiella kostnaderna ger den också en omedelbar effekt på räntekostnaderna då de längre räntorna är lägre än Stibor 3m. Den negativa yieldkurvan som nu råder på räntemarknaden tyder på att marknaden prisar flertalet sänkningar under 2024 vilket är positivt för bolagets räntekostnader men också fastighetsmarknaden som helhet.

Transaktionsmarknaden har präglats av en "wait and see"-attityd där aktörer har avvaktat i väntan på att stressade försäljningar. Totala transaktionsvolymen 2023 uppgick till 86,2 MdrSEK vilket kan jämföras med rekordåret 2021 där transaktionsvolymen uppgick till

363,0 MdrSEK i Sverige. Noterade fastighetsbolag var fortsatt nettosäljare samtidigt som onoterade bolag och fonder har ökat sina transaktionsandelar under året, där internationella fonder väntas investera stora volymer de kommande åren.



PRESSMEDDELANDE

Stockholm 12 april 2024 16:30:00 CEST

De stigande finansieringskostnaderna har ökat pressen på fastighetssektorn, i synnerhet på de noterade bolagen som har använt obligationsmarknaden som finansieringskälla för sin snabba tillväxt. En kombination av fallande aktiekurser och obligationsförfall har tvingat dessa bolag att sälja fastigheter för att säkra sin likviditet då obligationsmarknaden har varit stängd under 2023, ofta till rabatt mot bokförda värden.

Från rekordåret 2021 då 70 000 nya bostäder byggstartades med höga byggrättspriser som följd har antalet nystartade bostäder kraftigt bromsats in och förväntas ligga kring 20 000 nya bostäder 2024. Detta kan främst förklaras av höga finansieringskostnader, sjunkande bostadspriser och höga byggkostnader som har bidragit till det minskade sentimentet för nyproduktion. Till följd av detta bedömer Boverket att antalet färdigställda bostäder har toppat under 2023 för att framöver sjunka till 28 000 fram tills 2025, en minskning med över 50 procent. Detta är långt under det fastställda behovet om 67 000 nya bostäder per år fram till 2030.

För ytterligare information, kontakta

Jakob Pettersson, VD, Coeli Fastighet II AB

Telefon: 072 402 08 62

Mail: jakob.pettersson@coeli.se

Denna information är sådan information som Coeli Fastighet II AB är skyldigt att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 2024-04-12 16:30 CEST.

Denna information är sådan information som Coeli Fastighet II AB är skyldigt att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 2024-04-12 16:30 CEST.

Bifogade filer

Coeli Fastighet II 2023 Årsredovisning

Coeli Fastighet II AB (publ) årsredovisning avseende räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023

549300GXIIAUWSV2YS64-2023-12-31-sv