

The background of the entire page is a photograph of a modern, multi-story building. The building has a light-colored, textured facade and several balconies with dark railings. Large windows with dark frames are visible on multiple floors. The lighting suggests a bright, sunny day.

Coeli | FASTIGHET II AB (PUBL)

Organisationsnummer 559173-7548

DELÅRSRAPPORT JAN 2024 – JUN 2024

VD HAR ORDET

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

Intäkterna för perioden uppgick till 21,7 MSEK och driftnettot till 17,3 MSEK. Intäkterna har under första halvåret 2024 minskat med 8,3% mot samma period 2023, vilket primärt beror på avyttring av fastigheter. Detta noteras även i driftkostnaderna som minskat med 24,7% under första halvåret till -3,4 MSEK. Nettoandelsvärdet (NAV) per preferensaktie P2 per 2024-06-30 uppgick till 247 kr/aktie vilket är en minskning med 3,6% från 2023-06-30, men i samma nivå som NAV per 2023-12-31

Vi ser fortsatt stor potential i den framtida värdeutvecklingen av portföljen och bedömer att fastigheternas starka lägen ger möjlighet till en unik värdeutveckling men även begränsar de negativa effekterna ett försämrat marknadsläge medför.

FÖRVALTNINGEN

Hyresintäkterna för första halvåret 2024 uppgick till 21,6 MSEK vilket är en minskning med 8,9% mot samma period 2023. Detta beror i huvudsak på avyttringen av två fastigheter under första halvåret vilket bidragit till minskade hyresintäkter. Avyttringarna gjordes mot bakgrund av att vi bedömer att projektens framtida utvecklingspotential faller utanför horisonten för vårt ägande. Därmed är avyttringarna i linje med vår strategi, samtidigt som vi stärker vår finansiella ställning och kan fortsätta arbeta med övriga fastigheter i vår portfölj.

Under 2024 har inga större omförhandlingar ägt rum, dock utvärderar vi löpande samtliga hyresavtal i samband med att möjlighet till omförhandling finns.

Förutom att vi har varit aktiva i fastighetsförvaltningen har vi också kommit längre i detaljplanearbetet i flertalet av fastigheterna och har löpande dialoger med de olika kommunerna. I Göteborg har en ansökan om planbesked skickats in till kommunen för fastigheten Kviberg 3:5. Även en ansökan om planbesked gällande Gunhild 6 och Lunden 15 har lämnats in till Stockholm Stad. Vi bedömer att processer kopplade till dessa fastigheter kommer fortgå under hösten och nästa år, där dialogen med kommunerna har varit väldigt positiv. I Hässelby pågår ett aktivt arbete med Kärrliljan 1 inför samråd. Samråd för denna fastighet är planerad till Q4 2024.

MARKNADEN

De senaste årens penningpolitik som världens centralbanker har fört för att motverka den ökande inflationen runt om i världen har nu ersatts med en något mer gynnsam politik där man nu inlett en sänkning av styrräntorna. Den svenska Riksbanken sänkte sin styrränta i maj till 3,75%, vilket var väntat bland marknadsaktörer. Framöver bedömer KI att styrräntan sänks till 3% i slutet av 2024 för att innan sommaren 2025 ha sänkts till 2,25%.

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden har under inledningen av 2024 återhämtat sig något jämfört med föregående år. Enligt fastighetsrådgivaren Colliers har transaktionsvolymen ökat med 33% YTD jämfört med 2023. Juni var den mest transaktionsintensiva månaden hittills, där fastigheter för 13 miljarder SEK bytt ägare, vilket kan jämföras med 9,7 miljarder SEK för samma månad 2023. Det är fortsatt de börsnoterade bolagen som är de största nettosäljarna av fastigheter. Privata aktörer är fortsatt mer aktiva på köpsidan tillsammans med fastighetsfonder.

Det finansiella klimatet har varit utmanande för många börsnoterade fastighetsbolag de senaste åren. Oron för obligationsförfall och likviditetsproblem har tryckt ner bolagens aktiekurser. En stor del av bolagen handlas fortsatt till rabatt på grund av detta. Bostadsbyggandet har bromsat in kraftigt under 2022 och 2023, vilket kan förklaras av flera faktorer som samverkar och påverkar varandra: höga räntor, ökade byggkostnader, fallande bostadspriser, svag köpkraft, finansiell oro och ovilja att binda kapital. Under 2024 har dock antalet byggstarter ökat, speciellt för bostäder i starka lägen, ofta närförorter till de större svenska städerna. En förväntan om lägre finansieringskostnader ökar optimismen kopplad till detta ytterligare. Boverket bedömer dock att man tidigast under 2025 ser en substantiell lättning inom byggsektorn.

Stockholm den 30 augusti 2024

Jakob Pettersson
Verkställande direktör

DELÅRSRAPPORT

FÖRSTA HALVÅRET 2024

- Hyresintäkterna minskade med 8,9% och uppgick till 21 534 (23 643) TSEK.
- Rörelseresultatet ökade till -18 307 (-20 165) TSEK.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med -27 378 (-31 036) TSEK.
- Resultat efter skatt minskade till -34 213 (-30 899) TSEK.
- Resultat per preferensaktier P2 uppgick till -21,01 (-19,56) SEK.
- Nettoandelsvärde, NAV, per preferensaktier P2 minskade till 246,71 (255,81) SEK.
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 662,5 (808,5) MSEK.
- Nettoskulden uppgick till -280 211 (-378 804) TSEK.

Jämförelsetalen inom parentes för resultaträkningsrelaterade poster avser perioden jan-jun 2023. För balansräkningsrelaterade poster avses den 31 dec 2023. Avrundningsdifferenser kan göra att tabeller inte summerar.

Alla uppgifter i denna rapport, om inte annat anges, avser koncernen.

DELÅRSRAPPORT

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 2024 ägde Bolaget, genom helägda dotterbolag, tolv fastigheter med en total area om cirka 40 316 kvm. Bolaget kommer under innehavsperioden förädla fastigheterna genom att fokusera på ökad lönsamhet samt undersöka möjligheterna att till skapa byggrätter för bostadsändamål.

FINANSIELL INFORMATION

Intäkter och rörelseresultat

Hyesintäkterna minskade med 8,9% till 21 534 (23 643). Intäkterna har främst påverkats negativt av fastighetsförsäljningar. Rörelseresultatet uppgick till -18 307 (-20 165) TSEK. I rörelseresultatet är -27 378 (-31 036) TSEK hänförligt till värdeförändringar på koncernens fastighetsbestånd varav -15 554 TSEK är orealiserade och -11 824 TSEK realiserade.

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till -34 213 (-30 899) TSEK. Resultat per preferensaktier P2 uppgick till -21,01 (-19,56) SEK. Nettoandelsvärde, NAV, per preferensaktier P2 uppgick till 246,71 (255,81) SEK.

Moderbolaget

Resultat efter skatt uppgick till -10 292 (2 595) TSEK, varav -11 969 (0) TSEK avser nedskrivningar av aktier i dotterbolag.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

Den 30 maj 2024 avyttrades fastigheterna Tennet 3 och Tennet 4 i Tyresö.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i Bolagets årsredovisning för 2023. Sedan dess har det därutöver inte tillkommit några andra väsentliga risker. Se även avsnittet om framtidsutsikter nedan.

FRAMTIDSUTSIKTER

Riksbanken har under det första halvåret genomfört den första räntesänkningen sedan 2016 i takt med att inflationen tydligt fallit tillbaka. Nedgången har varit bred över både varor och tjänster och den senaste tidens utveckling tyder sammantaget på att inflationen är nära målet. Utsikterna för inflationen talar för att styrräntan behöver fortsätta sänka och i dagsläget förväntas tre ytterligare räntesänkningar genomföras av Riksbanken under andra halvåret. Prognosen från Riksbanken är dock med flera osäkerhetsfaktorer kopplat till den starka amerikanska ekonomin, geopolitiska oron samt kronans utveckling.

Det svåra ekonomiska klimatet kan komma att få negativa effekter för svenska företag och det har noterats en kraftig ökning i konkurser. Detta till trots är Konjunkturinstitutets prognos att lågkonjunkturen endast blir kortvarig och att den endast kommer ha begränsade effekter på arbetsmarknaden relativt till tidigare lågkonjunkturer. Vidare är Konjunkturinstitutets prognos att BNP kommer bottna under 2024. Om effekterna av lågkonjunkturen skulle bli mer långvarig kan detta få negativa konsekvenser för företags ekonomiska utveckling och således även för hyresutvecklingen.

Under en 12-månadersperiod har prisutvecklingen för bostadsrätter i riket som helhet varit marginellt positiv, dock har en tydligare positiv prisutveckling noterats under de senaste sex månaderna. I Stockholms län har en prisutveckling om ca +10 procent för bostadsrätter noterats jämfört med prisnivån i december 2023 (Mäklarstatistik). Även om prisnivån haft en positiv utveckling så är omsättningen av lägenheter fortsatt relativt låg, där SBAB:s prognos är att omsättningen för lägenheter kommer återgå till en normalnivå först under slutet av 2024. Både prisutvecklingen och omsättningen av bostadsrätter påverkas primärt av bolåneräntorna och hushållens disponibla inkomst (SBAB) varför utvecklingen av dessa faktorer framåt blir avgörande för utvecklingen av bostadsrättsmarknaden.

Det underliggande behovet och efterfrågan på bostäder kvarstår och kan potentiellt även öka som en effekt av den kraftiga inbromsningen av nyproducerade bostäder vilket kan leda till ett ökat aggregerat underskott. Detta, kombinerat med fastigheternas goda lägen, medför att Coeli bedömer att det fortsatt finns en stor potential i värdeutvecklingen för fastigheterna i portföljen.

Sammantaget är Coelis bedömning är att fastighetsbeståndet kommer ha fortsatt god värdeutveckling framgent i samband med att detaljplanerutvecklingen går framåt och det finansiella läget stabiliseras.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 30 juni 2024 omfattade fastighetsbeståndet 12 (15) fastigheter till ett marknadsvärde om 662,5 (808,5) MSEK. Minskningen förklaras främst av realiserade värdeförändringar samt avyttring av tre fastigheter.

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 till skapa byggrätter för bostadsändamål.

DELÅRSRAPPORT

Förändring av fastigheternas redovisade värde (MSEK)

	Värde	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2023	764	14
Förvärv och investeringar	3	
Försäljning	-88	-2
Orealiserad värdeförändring	-16	
Fastighetsbestånd 30 juni 2024	663	12

Fastigheter har värderats internt med hjälp av värderingssystemet Datscha samt sex fastigheter har värderats externt med hjälp av Svefa. Resterande del av beståndet värderas baserat på externa värderingsutlåtanden i Q4. Värderingsutlåtandet inkluderar en bedömning av marknadsvärdet av den potentiella byggrätten. Denna innefattar det sannolika marknadsvärdet vid skapande av byggrätter för bostäder. I dagsläget saknas dock lagakraftvunna detaljplaner för den i värderingen avsedda bebyggelsen varför värderings- utlåtandet ej inkluderar byggrättsvärdet till fullo. 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.

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

FINANSIERING

Bolagets fastigheter finansieras genom belåning från Swedbank och Svea Bank.

Belåningsgraden uppgår till cirka 50 procent av marknadsvärdet med en genomsnittlig ränta på 8,2 procent. Bolagets bedömning är att de lån som förfaller de närmsta 12 månaderna kommer att kunna förlängas under året.

Kapitalbindning

Förfalloår	TSEK	Andel, %
2025	222 988	67
2024	110 646	33

Vid periodens utgång uppgick koncernens nettoskuld till -280 211 (-389 803) TSEK.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Aktiekapitalet i bolaget uppgick per 30 juni 2024 till 2 079 900 SEK (2 079 900), fördelat enligt följande:

Preferensaktie P1 500 000 st	kvotvärde 1 SEK
Preferensaktie P2 1 579 900 st	kvotvärde 1 SEK

Preferensaktie P1: Varje Preferensaktie P1 är berättigad till 10 röster.

Preferensaktie P2: Innehavare av Preferensaktier P2 skall 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 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.

Bolagets huvudägare Coeli Investment Management AB innehar 440 000 Preferensaktier P1 per den 30 juni 2024, vilket motsvarar 66,87 procent av rösterna och 21,15 procent av det totala antalet utestående aktier.

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

AIF-förvaltaren Coeli Asset Management AB har tillstånd att marknadsföra Bolaget till icke-professionella investerare i Sverige. En förutsättning för detta är att Bolagets aktier är upptagna till handel på reglerad marknad. Bolagets Preferensaktier P2 handlas därför sedan den 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 141 SEK per aktie.

Utgående nettoandelsvärde P1 24-06-30	-
Utgående nettoandelsvärde P2 24-06-30	246,71

DELÅRSRAPPORT

INGÅENDE REDOVISAT AKTIEKAPITAL 2024-01-01
UTGÅENDE REDOVISAT AKTIEKAPITAL 2024-06-30

2 079 900
2 079 900

Rösträtter och aktiekapitalandelar

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

ORGANISATION

Verkställande direktör är Jakob Pettersson. Styrelsen består av styrelseordförande Stefan Renno och styrelseledamöterna Niklas Lantz och Jan Nordström.

FASTIGHETSINNEHAV

Fastighet	Kommun	Bolag	Tillträde	Yta
Söderby 1:816	Haninge	Coeli Söderby AB	2019-11-15	926
Runö 7:145	Österåker	Runö Hamn AB	2020-04-06	3 064
Kärrliljan 1	Stockholm	Fastighetsaktiebolaget Kärrliljan 1	2020-07-13	2 340
Sicklaön 73:116	Nacka	Ektorpsrondellen Fastighets AB	2020-09-07	3 845
Tennet 8	Tyresö	Tennet 8 i Tyresö AB	2021-03-26	1 694
Kviberg 3:5	Göteborg	PVJA Fastighets AB	2021-04-29	1 900
Grönsakshandlaren 4	Malmö	Coeli Grönsakshandlaren AB	2021-07-01	12 278
Veddesta 1:15	Järfälla	Coeli Beta III Holding 4 AB	2021-11-04	1 046
Mandelblomman 9	Stockholm	VK Projektfastigheter AB	2022-02-24	1 598
Blixtläset 1	Stockholm	Göksholmsbackehuset AB	2022-05-20	1 058
Lunden 15	Stockholm	AB Mjölnerstigen	2022-07-01	3 914
Gunhild 6	Stockholm	AB Skogängsvägen 59	2022-07-01	5 950

NYCKELTAL

	<u>2024-06-30</u>	<u>2023-06-30</u>	<u>2023-12-31</u>
	KONCERNEN	KONCERNEN	KONCERNEN
FASTIGHETSRELATERADE			
Driftnetto TSEK	17 307	18 231	35 136
Uthyrningsbar area kvm	39 613	45 775	43 937
Snitthyra, SEK/kvm	924	1 034	944
Antal fastigheter	12	15	14
Direktavkastning	2,6%	2,3%	4,6%
Direktavkastning annualiserad	4,7%	4,4%	4,4%
Marknadsvärde fastighetsbestånd TSEK	662 500	808 500	763 500
Belåningsgrad	50%	52%	49%
Genomsnittlig ränta	8,2%	7,5%	8,2%
Finansiella			
Omsättning TSEK	21 673	23 641	45 470
Balansomslutning TSEK	725 416	861 573	802 071
Soliditet	49%	47%	49%
Nettoskuld TSEK	-280 211	-378 804	-347 404
Aktierelaterade			
Preferensaktie P1, antal	500 000	500 000	500 000
Preferensaktie P2, antal	1 579 900	1 579 900	1 579 900
Aktiekurs vid periodens utgång SEK	141	181	162
NAV, Preferensaktie P1 SEK	-	-	-
NAV, Preferensaktie P2 SEK	246,71	255,81	247,35
Resultat per Preferensaktie P1 SEK	-	-	-
Resultat per Preferensaktie P2 SEK	-21,01	-19,56	-28,02

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.

Direktavkastning

Koncernens driftnetto dividerat med marknadsvärdet på fastigheterna i koncernen.

Direktavkastning annualiserad

Koncernens driftnetto på årsbasis dividerat med marknadsvärdet på fastigheterna i koncernen.

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 majoriteten av 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.

Avstämningar av väsentliga alternativa nyckeltal

Nedan framgår avstämningar av väsentliga alternativa nyckeltal mot den mest direkt avstämbara posten, delsumman eller totalsumman som anges i de finansiella rapporterna för motsvarande period.

	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Driftnetto (TSEK)			
Hysesintäkter	21 534	23 643	44 759
Drift- och underhållskostnader	-3 374	-4 482	-7 815
Fastighetsskatt	-853	-930	-1 808
<i>Driftnetto</i>	17 307	18 231	35 136
Direktavkastning annualiserad			
Koncernens driftnetto på årsbasis	30 974	35 794	33 387
Marknadsvärde på fastigheterna i koncernen	662 500	808 500	763 500
<i>Direktavkastning annualiserad, %</i>	4,7	4,4	4,4

RESULTATRÄKNING, KONCERNEN (TSEK)

	2024-01-01 2024-06-30	2023-01-01 2023-06-30	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	21 534	23 643	44 759
Övriga intäkter	139	2	712
Summa rörelsens intäkter	21 673	23 641	45 470
Rörelsens kostnader			
Förvaltningsavgifter	-3 051	-3 178	-6 401
Övriga externa kostnader	-9 424	-9 563	-19 533
Personalkostnader	-127	-30	-111
Värdeförändring fastighet	-27 378	-31 036	-30 865
Summa rörelsens kostnader	-39 980	-43 806	-56 910
RÖRELSERESULTAT	-18 307	-20 165	-11 439
Finansnetto			
Värdeförändring derivat	-621	-	-
Räntesintäkter	111	17	418
Räntekostnader	-16 831	-14 462	-30 414
Övriga finansiella kostnader	-216	-839	-1 329
Summa finansnetto	-17 556	-15 284	-31 325
RESULTAT FÖRE SKATT	-35 863	-35 449	-42 765
Skatt			
Skatt på periodens resultat	113	-1	-442
Uppskjuten skatt	1 537	4 550	-1 060
Summa skatt	1 650	4 550	-1 502
PERIODENS RESULTAT	-34 213	-30 899	-44 267
<i>Periodens resultat är lika med periodens totalresultat</i>			
Resultat per Preferensaktie P1 före och efter utspädning, SEK	-	-	-
Resultat per Preferensaktie P2 före och efter utspädning, SEK	-21,01	-19,56	-28,02

BALANSRÄKNING, KONCERNEN (TSEK)

	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	662 500	808 500	763 500
Nyttjanderättstillgång tomträtt	4 308	4 308	4 308
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<u>666 808</u>	<u>812 808</u>	<u>767 808</u>
Summa anläggningstillgångar	666 808	812 808	767 808
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	438	-	29
Övriga fordringar	2 168	2 831	1 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 579	2 243	2 083
Likvida medel	53 423	43 692	30 155
Summa omsättningstillgångar	<u>58 608</u>	<u>48 766</u>	<u>34 263</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	725 416	861 573	802 071
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	2 080	2 080	2 080
Övrigt tillskjutet kapital	391 859	391 859	391 859
Balanserat resultat	-3 149	41 118	41 118
Periodens resultat	-34 213	-30 899	-44 267
Summa eget kapital	<u>356 577</u>	<u>404 156</u>	<u>390 790</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	151 715	211 951	232 139
Leasingskulder	4 308	4 308	4 308
Uppskjutna skatteskulder	13 837	19 477	17 192
Derivat	621	-	-
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>170 482</u>	<u>235 736</u>	<u>253 638</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	181 919	210 545	145 421
Leverantörskulder	458	1 182	755
Skatteskulder	898	-	-
Övriga skulder	4 583	358	874
Upplupna skulder och förutbetalda intäkter	10 499	9 596	10 593
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>198 358</u>	<u>221 680</u>	<u>157 643</u>
Summa skulder	<u>368 839</u>	<u>457 416</u>	<u>411 281</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	725 416	861 573	802 071

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, KONCERNEN (TSEK)

	Aktiekapital P1	Aktiekapital P2	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	500	1 580	391 859	38 223	2 894	435 056
Årets resultat					-44 267	-44 267
Summa totalresultat					-44 267	-44 267
Omföring föregående års resultat				2 894	-2 894	-
Utgående eget kapital 2023-12-31	500	1 580	391 859	41 118	-44 267	390 790
Ingående eget kapital 2024-01-01	500	1 580	391 859	41 118	-44 267	390 790
Periodens resultat					-34 213	-34 213
Summa totalresultat					-34 213	-34 213
Omföring föregående års resultat				-44 267	44 267	-
Utgående eget kapital 2024-06-30	500	1 580	391 859	-3 149	-34 213	356 577

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERNEN (TSEK)

	2024-01-01	2023-01-01	2023-01-01
	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	-35 863	-35 449	-42 765
<i>Justeringsposter</i>			
Värdeförändringar fastigheter	15 554	31 036	30 865
Värdeförändring derivat	621	-	-
Resultat fastighetsförsäljning	11 824	-	-
Upplupen ränta	-	-	3 520
Betald ränta	-281	-	-
Betald skatt	-719	-	472
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-8 864	-4 413	-7 908
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning (-) av kortfristiga fordringar	-11	-10 561	704
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	4 310	-2 244	-4 337
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 565	-17 173	-11 541
Investeringsverksamheten			
Investering i fastighet	-2 554	42 364	-3 155
Försäljning fastighet	74 358	-	82 682
Kassaflöde från investeringsverksamheten	71 804	42 364	79 527
Finansieringsverksamheten			
Upptagna fastighetslån	-	11 000	123 000
Amortering av fastighetslån	-43 971	-26 685	-195 018
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-43 971	-15 685	-72 018
Periodens kassaflöde	23 268	9 506	-4 032
Likvida medel vid periodens början	30 155	34 186	34 187
Likvida medel vid periodens slut	53 423	43 692	30 155

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING(TSEK)

	2024-01-01 2024-06-30	2023-01-01 2023-06-30	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Övriga intäkter	6 789	5 637	13 994
Summa rörelsens intäkter	6 789	5 637	13 994
Rörelsens kostnader			
Förvaltningsavgifter	-796	-194	-1 537
Övriga externa kostnader	-7 142	-5 465	-13 675
Personalkostnader	-127	-30	-111
Summa rörelsens kostnader	-8 064	-5 688	-15 323
RÖRELSERESULTAT	-1 276	-52	-1 329
Finansnetto			
Ränteintäkter	4 232	2 787	9 468
Räntekostnader	-810	-	-3 193
Nedskrivning aktier	-11 969	-	-4 142
Övriga finansiella kostnader	-597	-140	-244
Summa finansnetto	-9 144	-2 647	1 889
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag	-	-	2 956
Summa bokslutsdispositioner	-	-	2 956
RESULTAT FÖRE SKATT	-10 420	2 595	3 516
Skatt			
Uppskjuten skatt	128	-	-
Summa skatt	128	-	-
PERIODENS RESULTAT	-10 292	2 595	3 516
<i>Periodens resultat är lika med periodens totalresultat</i>			

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (TSEK)

	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar i koncernföretag	58 146	13 305	39 719
Fordran koncernföretag	414 276	546 160	503 702
Uppskjutna skattefordringar	1 166	1 038	1 038
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>	<u>473 587</u>	<u>560 503</u>	<u>544 459</u>
Summa anläggningstillgångar	473 587	560 503	544 459
Omsättningstillgångar			
Fordran koncernföretag	27 849	36 054	92 188
Övriga fordringar	717	911	1 074
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	885	1 318	537
Likvida medel	2 368	511	3 758
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<u>31 819</u>	<u>38 793</u>	<u>97 557</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	505 407	599 296	642 016
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	2 080	2 080	2 080
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>2 080</u>	<u>2 080</u>	<u>2 080</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	391 859	391 859	391 859
Balanserat resultat	-10 004	-13 521	-13 521
Periodens resultat	-10 292	2 595	3 516
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>371 563</u>	<u>380 933</u>	<u>381 854</u>
Summa eget kapital	373 643	383 013	383 934
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	63 566	189 491	143 680
Derivat	621	-	-
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>64 187</u>	<u>189 491</u>	<u>143 680</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	-	476	-
Skulder till koncernföretag	65 609	25 250	113 896
Övriga skulder	1 357	-	-
Upplupna skulder och förutbetalda intäkter	611	1 065	506
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>67 577</u>	<u>26 791</u>	<u>114 402</u>
Summa skulder	131 764	216 283	258 082
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	505 407	599 296	642 016

NOTER (TSEK)

REDOVISNINGSPRINCIPER

Coeli Fastighet II AB (publ), org. nr 559173-7548, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets postadress är: Box 3317, 103 66 Stockholm. Moderbolagets Preferensaktier P2 är upptagna till handel på Nordic Growth Market (NGM) AIF och handlas under kortnamnet CF2 PREF P2.

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.

Denna delårsrapport består av sidorna 2-16.

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.

Koncernen har även haft löpande driftstjänster som har fakturerats från andra närstående bolag inom Coeli-sfären. Samtliga transaktioner har skett på marknadsmässiga villkor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 1 juli 2024 avyttrades fastigheten Söderby 1:816. Ej lett till några väsentliga resultateffekter.

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 2024-08-30

Stefan Renno
Ordförande

Jakob Pettersson
VD

Niklas Lantz
Styrelseledamot

Jan Nordström
Styrelseledamot



Revisorns granskningsrapport

Coeli Fastighet II AB (publ), org nr 559173-7548

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Coeli Fastighet II AB (publ) per 30 juni 2024 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 30 augusti 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Herman Mattsson
Auktoriserad revisor

Coeli

Box 3317, 103 66 Stockholm, Sveavägen 24-26

Tel: 08-506 223 00, Fax: 08-545 916 41, Org: 559173-7548, www.coeli.se