

DELÅRSRAPPORT

2026-01-01 - 2026-06-30

för

Coeli Fastighet II AB
559173-7548

Delårsrapporten 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 det första halvåret 2026 uppgick till 14,0 MSEK och driftnettot till 10,7 MSEK. Jämfört med motsvarande period föregående år minskade intäkterna med 17,6 procent, huvudsakligen till följd av tidigare genomförda fastighetsavyttringar som reducerat hyresbasen. Driftnettot minskade med 30,1 procent, vilket utöver den lägre hyresbasen förklaras av att föregående års period innehöll engångsintäkter om cirka 1,6 MSEK. Fastighetskostnaderna var i stort sett oförändrade på 3,4 MSEK (3,3).

De finansiella kostnaderna minskade kraftigt, med 57,9 procent till 4,3 MSEK (10,3), till följd av lägre skuldsättning efter avyttringar samt lägre marknadsräntor. Förvaltningsresultatet vände till 1,6 MSEK (-1,6) och periodens resultat uppgick till -0,4 MSEK (-34,9), där föregående års kraftiga förlust i allt väsentligt förklarades av orealiserade värdenedgångar. Nettoandelsvärdet (NAV) per preferensaktie P2 uppgick per den 30 juni 2026 till 187,99 SEK, i nivå med årsskiftet (188,22) och en nedgång med 1,6 procent jämfört med motsvarande tidpunkt föregående år (191,11).

FÖRVALTNINGEN

Fastighetsbeståndet omfattade vid periodens utgång nio fastigheter med ett samlat marknadsvärde om 440 MSEK. Belåningsgraden uppgick till 33 procent (40) med en genomsnittlig ränta om 5,05 procent (5,81). Inga större omförhandlingar av hyresavtal har genomförts under perioden, men vi utvärderar kontinuerligt samtliga avtal och agerar när förutsättningar för omförhandling uppstår.

Planarbetet för Kärrliljan 1 fortskrider i dialog med staden. Den bedömda byggrätten uppgår till cirka 17 300 kvm BTA och ambitionen är att detaljplanen ska kunna antas senast under 2027. För Lunden 14 och 15 har Stockholms stad medgett start av detaljplan för den norra delen av området. För den södra delen, där Gunhild 6 ligger, pågår en dialog med angränsande fastighetsägare om ett möjligt markbyte, vilket kan öppna för ett positivt planbesked för hela området.

Riksbanken lämnade vid det penningpolitiska mötet i juni styrräntan oförändrad på 1,75 procent, en nivå som gällt sedan september 2025. Efter föregående års sänkingscykel bedöms räntan nu ha bottnat. Riksbanken höjde i juni sin räntebana och ser viss sannolikhet för en höjning senare under året, drivet av en uppåtrisk i inflationen kopplad till förnyad geopolitisk oro. För Bolaget innebär det att finansieringskostnaderna stabiliseras snarare än fortsätter att falla, samtidigt som de lägre räntenivåerna jämfört med föregående år fortsatt ger stöd åt driftnetto och fastighetsvärderingar. (Riksbanken, Penningpolitiskt beslut juni 2026)

MARKNADEN

Den svenska fastighetsmarknaden har under det första halvåret 2026 gått från den återhämtning som präglade 2025 till ett tydligt stabiliseringsskede. Transaktionsvolymen i Sverige uppgick till 9,7 miljarder euro under det första halvåret, vilket gör Sverige till Nordens största investeringsmarknad, och den nordiska volymen låg 24 procent över första halvåret 2025 samtidigt som antalet affärer ökade med 5 procent. Drivkrafterna är förbättrade finansieringsvillkor med lägre swap- och STIBOR-räntor samt kreditmarginaler som krympt med omkring 30 punkter mot föregående år, vilket stabiliserat direktavkastningskraven och pressat dem nedåt i utvalda segment. (Colliers, Nordic Investment Market H1 2026)

Coeli Fastighet II AB
559173-7548

Den svenska bostadsmarknaden har utvecklats klart starkare än under första halvåret 2025, som präglades av sidledes prisutveckling. Året inleddes avvaktande med cirka 5 procent färre bostadsaffärer under januari–februari än samma period 2025, men vände tydligt under våren när de nya bolånereglerna trädde i kraft den 1 april: bolånetaket höjdes från 85 till 90 procent och det skärpta inkomstbaserade amorteringskravet slopades. Antalet bostadsrättsaffärer ökade med 18 procent i april jämfört med april 2025, och med över 23 procent i Stockholm och Göteborg. Prisutvecklingen följde med där bostadsrättspriserna steg 4,1 procent och villapriserna 1,5 procent mot april 2025, med störst uppgång i storstadsregionerna. Villamarknaden kom igång senare men uppvisade under det andra kvartalet fler visningsbesök och fler budgivare. För helåret 2026 prognostiseras prisuppgångar om 3–5 respektive 4–5 procent, mot i praktiken oförändrade priser 2025. (Svensk Fastighetsförmedling, Halvårsspaning 2026; Svensk Mäklarstatistik, maj 2026; Handelsbanken, Bostadsprisprognos, maj 2026)

Stockholm 31 augusti 2026

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 2026-01-01 - 2026-06-30.

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 2026 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 17,6% till 13 999 (16 979). Intäkterna har främst minskat på grund av fastighetsförsäljningar. Rörelseresultatet uppgick till 5 942 (8 598) TSEK.

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till -354 (-34 909) TSEK. Resultat per Preferensaktier P2 uppgick till -0,22 (-22,01) SEK. Nettoandelsvärde, NAV, per Preferensaktier P2 uppgick till 187,99 (191,11) SEK.

Moderbolaget

Resultat efter skatt uppgick till -776 (-41 775) TSEK, varav -2 240 (-44 309) TSEK avser nedskrivningar av aktier i dotterbolag.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Inga väsentliga händelser har skett under perioden.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORE

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i Bolagets årsredovisning för 2025. Sedan dess har inga väsentliga nya risker tillkommit. Finansieringsförutsättningarna har stabiliserats efter föregående års räntesänkningar, samtidigt som upptriskerna i inflation och ränta har ökat något. Se även avsnittet om framtidsutsikter nedan.

FRAMTIDSUTSIKTER

Riksbanken lämnade vid det penningpolitiska mötet i juni 2026 styrräntan oförändrad på 1,75 procent, en nivå som gällt sedan september 2025. Efter föregående års sänkingscykel bedöms styrräntan ha bottnat, och Riksbanken höjde i juni sin räntebana med en bana som slutar kring 2,20 procent under 2029. Direktionen ser en viss sannolikhet för en höjning senare under 2026; den underliggande inflationen är låg, men upptriskerna har ökat, framför allt kopplat till förnyad geopolitisk oro och dess effekter på energipriserna. Marknadsbedömare räknar med att styrräntan ligger kvar på 1,75 procent under resten av året, med rörliga bolåneräntor kring 2,7 procent i genomsnitt och en svag uppgång i bundna räntor under 2026–2027. (Riksbanken, Penningpolitiskt beslut juni 2026; Handelsbanken, Boränteprognois juni 2026)

Den svenska fastighetsmarknaden har under det första halvåret 2026 gått från den återhämtning som präglade 2025 till ett tydligt stabiliseringsskede. Transaktionsaktiviteten har stigit och den nordiska volymen låg 24 procent över första halvåret 2025, drivet av förbättrade finansieringsvillkor med lägre swap- och STIBOR-räntor samt kreditmarginaler som krympt med omkring 30 punkter mot föregående år. Detta har stabiliserat direktavkastningskraven och pressat dem nedåt i utvalda segment, vilket ger stöd åt fastighetsvärderingarna. (Colliers, Nordic Investment Market H1 2026)

På bostadsmarknaden har aktiviteten stärkts tydligt under året, understödd av de nya bolåneregler som trädde i kraft den 1 april 2026, då bolånetaket höjdes från 85 till 90 procent och det skärpta inkomstbaserade amorteringskravet slopades. Antalet bostadsrättsaffärer ökade med 18 procent i april jämfört med föregående år, och priserna steg med 4,1 procent för bostadsrätter respektive 1,5 procent för villor. För helåret 2026 prognostiseras prisuppgångar om 3–5 procent för bostadsrätter respektive 4–5 procent för villor, med störst uppgång i storstadsregionerna. Eftersom en väsentlig del av Bolagets värdeskapande är kopplat till framtida bostadsbyggrätter är en starkare bostadsmarknad gynnsam för den långsiktiga värdeutvecklingen. (Svensk Fastighetsförmedling, Halvårsspaning 2026; Svensk Mäklarstatistik maj 2026; Handelsbanken, Bostadsprisprognos maj 2026)

Sammantaget bedöms 2026 präglas av stabilisering snarare än fortsatt nedgång. De främsta osäkerhetsfaktorerna utgörs av en upptrisk i inflation och ränta kopplad till geopolitisk oro, kronans utveckling samt risken för ett mer utdraget konjunkurläge, vilket kan fördröja återhämtningen i såväl transaktions- som detaljplaneprocesser.

Coeli Fastighet II AB

559173-7548

FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 30 juni 2026 omfattade fastighetsbeståndet 9 (10) fastigheter till ett marknadsvärde om 440 (462,5) MSEK. Minskningen förklaras främst av orealiserade värdeförändringar.

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 2025	441	9
Förvärv och investeringar	2	-
Försäljning	-	-
Orealiserad värdeförändring	-3	-
Fastighetsbestånd 30 juni 2026	440	9

Fastigheterna värderas minst en gång om året i enlighet med bolagets värderingspolicy. Under första halvåret 2026 har 3 fastigheter värderats externt av Svefa AB, övriga har värderats internt med hjälp av värderingssystemet Datscha baserat på externa värderingsutlåtanden i Q4 2025. 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 2036 beräknats. Vid bedömning av en fastighets framtida intjäningsförmåga har, utöver ett inflationsantagande om 1,5 (2,0) procent för 2026 och 2,0 procent långsiktigt, hänsyn tagits till eventuella förändringar i hyresnivåer, uthyrningsgrad och avkastningskrav.

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.

Coeli Fastighet II AB

559173-7548

Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Fastigheter som förvärvats tidigare år värderas normalt vid helårsbokslutet av externt värderingsinstitut och följs upp med en intern värdering halvårsvis. Om en fastighet värderats av externt värderingsinstitut vid halvårsskiftet kan denna värdering i undantagsfall även användas som underlag för värderingen vid helårsbokslutet. Fastigheterna värderades per 17 juni 2026 (3st), 31 december 2025 (5st) samt 30 september 2025 (1st). De externa fastighetsvärderingarna har utförts av SVEFA AB och på balansdagen värderades beståndet av fastigheterna till 440 MSEK. I vissa fall inkluderar värderingsutlåtandet en bedömning av värdet av framtida byggrätter. 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. 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.

Känslighetsanalys

Förändringar i kassaflöden och marknadens avkastningskrav har stor betydelse för fastigheternas marknadsvärden. Då vi ser driftnettot som en summa av marknadshyran minskat med drift och underhållskostnader är det enbart på driftnettot som känslighetsanalys utförs och inte enskilt på marknadshyran respektive drift och underhållskostnaderna. Ett genomsnittligt avkastningskrav om 6 procent (5,5-6,5%) har använts vid värderingarna samt en genomsnittlig vakans om 4 procent (3,5-4,5%) har använts vid beräkning av denna känslighetsanalys. Baserat på Bolagets bedömda löpande intjäningsförmåga per 30 juni 2026 skulle en förändring om 5 procent av driftnettot uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 22,0 (31,7) 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 40,0 (57,6) mkr och 33,9 (48,8) mkr nedåt.

Förändring av verkligt värde (tkr)

Förändring direktavkastning %	Förändring driftnetto %					
		-5,0%	-2,5%	0,0%	2,5%	5,0%
	-0,50%	16 000	28 000	40 000	52 000	64 000
	-0,25%	-3 826	7 652	19 130	30 609	42 087
	0,00%	-22 000	-11 000	0	11 000	22 000
	0,25%	-38 720	-28 160	-17 600	-7 040	3 520
	0,50%	-54 154	-44 000	-33 846	-23 692	-13 538

Förändringar i långsiktig vakans påverkar fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Bolagets bedömda löpande intjäningsförmåga per 30 juni 2026 skulle en förändring om 5 procent av den långsiktiga vakansen uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med 22,0 mkr uppåt respektive nedåt.

Förändring av långsiktig vakans (tkr)

Förändring långsiktig vakans %				
-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
-22 000	-11 000	0	11 000	22 000

Coeli Fastighet II AB

559173-7548

FINANSIERING

Bolagets fastigheter finansieras genom belåning från Swedbank och Nordiska. Belåningsgraden uppgår till cirka 33 (40) procent av marknadsvärdet med en genomsnittlig ränta på 5,05 (5,81) procent.

Förfalloår	TSEK	Andel, %
2026	144 685	100%
Totalt	144 685	100%

Vid periodens slut utgör den långfristiga delen av skulder till kreditinstitut 0 TSEK. Lån om 144 685 TSEK förfaller under de närmsta 12 månaderna. I balansräkningen för koncernen netto redovisas lånekostnaderna. Bolagets bedömning är att de lån som förfaller de närmsta 12 månaderna kommer att kunna förlängas. 33 MSEK har förlängts under perioden.

Vid periodens utgång uppgick koncernens nettoskuld till -130 834 (-151 101) TSEK.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Aktiekapitalet i bolaget uppgick per 30 juni 2026 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): Varie Preferensaktie P1 är berättigad till 10 röster.

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 2026, 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 26-06-30

-

Utgående nettoandelsvärde Preferensaktie P2 26-06-30

187,99

Coeli Fastighet II AB
559173-7548

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

	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
Nettoomsättning	13 999	16 979	29 462
Förvaltningsresultat	1 623	-1 643	-833
Eget kapital	297 010	301 941	297 364
Balansomslutning	456 408	505 330	460 605
Soliditet	65,1%	59,8%	64,6%

Coeli Fastighet II AB

559173-7548

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 eget kapital med avdrag för det belopp som är hänförligt till 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

	2026-01-01 2026-06-30	2025-01-01 2025-06-30	2025-01-01 2025-12-31
Nettoomsättning	13 999	16 979	29 462
Övriga rörelseintäkter	11	1 607	1 641
Fastighetskostnader	-3 359	-3 349	-6 000
Driftnetto	10 651	15 237	25 103
Central administration	-4 709	-6 734	-11 841
Rörelseresultat	5 942	8 503	13 262
Finansiella intäkter	18	146	449
Finansiella kostnader	-4 337	-10 292	-14 544
Förvaltningsresultat	1 623	-1 643	-833
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-2 524	-33 387	-37 473
Värdeförändring finansiella instrument	156	-914	-97
Resultat före skatt	-745	-35 944	-38 403
Skatt på periodens resultat	391	1 035	-1 083
PERIODENS RESULTAT	-354	-34 909	-39 486

Periodens resultat motsvarar periodens totalresultat

Coeli Fastighet II AB
559173-7548

KONCERNENS BALANSRAKNING

Belopp i TSEK

TILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	440 000	462 500	440 500
Tillgångar med nyttjanderätt	-	4 308	-

Summa materiella anläggningstillgångar	440 000	466 808	440 500
---	----------------	----------------	----------------

Omsättningstillgångar

Kundfordringar	105	-	184
Övriga fordringar	156	3 606	212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 295	2 389	1 782
Likvida medel	13 852	32 527	17 927

Summa omsättningstillgångar	16 408	38 522	20 105
------------------------------------	---------------	---------------	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR	456 408	505 330	460 605
-------------------------	----------------	----------------	----------------

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	-96 929	-91 998	-96 575

Summa eget kapital	297 010	301 941	297 364
---------------------------	----------------	----------------	----------------

Långfristiga skulder

Uppskjuten skatteskuld	6 227	6 150	6 618
Räntebärande skulder	-	73 000	-
Derivatinstrument	842	1 815	998
Leasingskulder	-	4 308	-

Summa långfristiga skulder	7 069	85 273	7 616
-----------------------------------	--------------	---------------	--------------

Kortfristiga skulder

Räntebärande skulder	144 685	110 628	146 659
Leverantörsskulder	814	367	451
Skatteskulder	1 352	426	1 610
Övriga skulder	979	1 124	870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 499	5 571	6 035

Summa kortfristiga skulder	152 329	118 116	155 625
-----------------------------------	----------------	----------------	----------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	456 408	505 330	460 605
---------------------------------------	----------------	----------------	----------------

Coeli Fastighet II AB
559173-7548

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 2025-01-01	500	1 580	391 859	-3 149	-53 940	336 850
Omföring av föregående års resultat				-53 940	53 940	-
Årets resultat					-39 486	-39 486
Utgående eget kapital 2025-12-31	500	1 580	391 859	-57 089	-39 486	297 364
Ingående eget kapital 2026-01-01	500	1 580	391 859	-57 089	-39 486	297 364
Omföring av föregående års resultat				-39 486	39 486	-
Periodens resultat					-354	-354
Utgående eget kapital 2026-06-30	500	1 580	391 859	-96 575	-354	297 010

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

	2026-01-01 2026-06-30	2025-01-01 2025-06-30	2025-01-01 2025-12-31
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt	-745	-35 944	-38 403
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm			
Värdeförändringar fastigheter	2 524	31 697	35 044
Rearesultat försäljning	-	1 690	2 429
Värdeförändring derivat	-156	914	97
Skillnad mellan redovisad och betald ränta	-99	-1 070	-1 321
Betald skatt	-1 166	-2 163	-1 735
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	358	-4 876	-3 889
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar	531	-1 825	1 992
Förändring av rörelseskulder	-874	-4 320	-3 593
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15	-11 021	-5 490
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	-1 975	-5 898	-7 745
Försäljning av fastigheter	-50	137 932	156 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 025	132 034	149 055
Finansieringsverksamheten			
Upptagande av lån, finansinstitut	91	72 452	72 452
Amortering av räntebärande skulder	-2 156	-193 154	-230 306
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 065	-120 702	-157 854
Periodens kassaflöde	-4 075	311	-14 289
Likvida medel vid periodens början	17 927	32 216	32 216
Likvida medel vid periodens slut	13 852	32 527	17 927

Coeli Fastighet II AB
559173-7548

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i TSEK

	2026-01-01 2026-06-30	2025-01-01 2025-06-30	2025-01-01 2025-12-31
Nettoomsättning	-	-	-
Bruttoresultat	-	-	-
Övriga intäkter	2 993	5 823	9 316
Central administration	-4 065	-5 113	-9 660
Rörelseresultat	-1 072	710	-344
Värdeförändring derivat	156	-	-
Resultat från andelar i koncernföretag	-2 240	-44 429	-51 306
Ränteintäkter	3 177	3 374	6 542
Räntekostnader	-409	-499	-899
Övriga Finansiella kostnader	-356	-1 119	-585
Resultat från finansiella poster	328	-42 673	-46 248
Bokslutsdispositioner	-	-	361
Resultat före skatt	-744	-41 963	-46 231
Skatt på periodens resultat	-32	188	20
PERIODENS RESULTAT	-776	-41 775	-46 211

Periodens resultat motsvarar periodens totalresultat

Coeli Fastighet II AB
559173-7548

MODERBOLAGETS

BALANSRÄKNING

Belopp i TSEK

2026-06-30

2025-06-30

2025-12-31

TILLGÅNGAR

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	25 547	25 257	24 451
Fordringar hos koncernföretag	316 208	317 939	316 077
Uppskjutna skattefordringar	1 211	1 412	1 244
Summa finansiella anläggningstillgångar	342 966	344 608	341 772
Summa anläggningstillgångar	342 966	344 608	341 772

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag	5 889	41 178	4 853
Övriga fordringar	268	596	236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	615	441	400
Summa kortfristiga fordringar	6 772	42 215	5 489
Kassa och bank	402	264	130
Summa omsättningstillgångar	7 174	42 479	5 619

SUMMA TILLGÅNGAR

350 140

387 087

347 391

Coeli Fastighet II AB
559173-7548

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

2026-06-30

2025-06-30

2025-12-31

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

-89 355

-43 143

-43 143

Periodens resultat

-776

-41 775

-46 211

Summa fritt eget kapital

301 728

306 941

302 505

Summa eget kapital

303 808

309 021

304 585

Långfristiga skulder

Derivatinstrument

842

1 815

998

Skulder till koncernföretag

40 626

50 602

40 263

Summa långfristiga skulder

41 468

52 417

41 261

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

305

-

-

Skulder till koncernföretag

4 180

25 059

-

Övriga skulder

-

-

648

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

379

590

897

Summa kortfristiga skulder

4 864

25 649

1 545

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

350 140

387 087

347 391

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. Försäkring faktureras från Coeli Group AB. Samtliga transaktioner har skett på marknadsmässiga villkor.

Koncernen TSEK

	2026-06-30	2025-06-30
Coeli Asset Management AB	2 162	2 598
Coeli Investment Management AB	681	1 519
Coeli Group AB	319	315
	4 162	6 266

Moderbolaget TSEK

	2026-06-30	2025-06-30
Coeli Asset Management AB	2 162	2 598
Coeli Investment Management AB	-	600
Coeli Group AB	319	315
	2 481	3 513

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

Jonny Göthberg
Styrelseledamot

Henry Fors
Styrelseledamot