



PRESSMEDDELANDE

Stockholm 29 februari 2024 10:30:00 CET

Coeli Fastighet II AB (publ) – Bokslutskommuniké 2023

Coeli Fastighet II AB (publ), org. nr. 559173-7548 ("Bolaget"), avger bokslutskommuniké avseende räkenskapsåret 2023.

Helåret 2023, koncernen

- Hyresintäkterna ökade med 12 % till 44 759 (40 049) TSEK.
- Rörelseresultatet minskade till -11 439 (31 913) TSEK.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med -30 865 (15 123) TSEK.
- Resultat efter skatt minskade till -44 267 (2 895) TSEK.
- Resultat per preferensaktie P2 uppgick till -28,02 (1,83) kr.
- Nettoandelsvärde, NAV, per preferensaktie P2 minskade till 247,35 (275,37) SEK.
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 764 (882) MSEK.
- Nettoskulden uppgick till -347 404 (-414 995) TSEK.

Jämförelsetalen inom parentes för resultaträkningsrelaterade poster avser perioden januari 2022 - december 2022. För balansräkningsrelaterade poster avses den 31 december 2022.

Väsentliga händelser efter periodens slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

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% vilket primärt beror på 2023-års indexering.

Nettoandelsvärdet (NAV) per preferensaktie P2 per 2023-12-31 uppgick till 247 kr/aktie vilket är en minskning med 10,2% 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.

Hyresintäkterna för 2023 uppgick till 44,8 MSEK vilket är en ökning med 11,8% 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.



PRESSMEDDELANDE

Stockholm 29 februari 2024 10:30:00 CET

Utöver arbetet med fastighetsförvaltningen har vi även aktivt arbetat 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% 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 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.

Styrräntan har under året höjts från 2,5% till 4% 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 ränteswappar på 2x10 MSEK på fem 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 Mdr SEK vilket kan jämföras med rekordåret 2021 där transaktionsvolymen uppgick till 363,0 Mdr SEK 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.

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.



PRESSMEDDELANDE

Stockholm 29 februari 2024 10:30:00 CET

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%. 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

Informationen är sådan som Coeli Fastighet II AB (publ) ska offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen har lämnats för offentliggörande den 29 februari 2024 klockan 10:30 CET.

Denna information är sådan information som Coeli Fastighet II AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 2024-02-29 10:30 CET.

Bifogade filer

[Coeli Fastighet II AB Bokslutskommuniké 2023](#)

[Coeli Fastighet II AB \(publ\) – Bokslutskommuniké 2023](#)