



## PRESSMEDDELANDE

Stockholm 12 april 2024 16:30:00 CEST

# Coeli Fastighet I AB (publ) årsredovisning avseende räkenskapsåret 2023

## Coeli Fastighet I AB (publ) ("Coeli", "Bolaget") avger årsredovisning avseende räkenskapsåret 2023.

- Fastighetsbeståndets marknadsvärde per 31 december 2023 uppgick till 527 (658) MSEK. Därtill tillkommer även genom ägd kapitalandel ett fastighetsinnehav med marknadsvärde om 12,25 (12,75) MSEK.
- Hyresintäkterna uppgick till 36 961 (37 910) TSEK.
- Resultat efter skatt uppgick -40 614 (-16 817) TSEK, varav -38 301 (-20 292) TSEK avser värdeförändringar för fastighetsbeståndet.
- Resultat per Preferensaktie P2 uppgick till -23,56 (-8,24) SEK.
- Nettoandelsvärde, NAV, per Preferensaktie P2 aktie uppgick till 358,86 (383,99) SEK.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Sedan den 31 december 2023 har inga väsentliga händelser inträffat.

### Kommentar från VD

Intäkterna för 2023 uppgick till 38,3 MSEK och driftnettot till 23,9 MSEK. Intäkterna har jämfört med föregående år ökat med 0,8 procent vilket primärt beror på tillfälliga vakanser i delar av beståndet.

Nettoandelsvärdet (NAV) per preferensaktie P2 per 2023-12-31 uppgick till 358 kr/aktie vilket är en minskning med 6,3 procent från 2022-12-31. Detta speglar det ekonomiska klimatet och hur fastighetsmarknaden har utvecklats under 2023. Vi ser fortsatt en stor potential i den framtida värdeutvecklingen av portföljen och bedömer att fastigheternas 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.

### FÖRVALTNINGEN

Hyresintäkterna för 2023 uppgick till 37,0 MSEK vilket är en minskning med 2,5 procent från föregående år. Under året har flera större uthyrningar genomförts, exempelvis 5,2 MSEK i fastigheten Gamlestaden 740:127, Göteborg och 1,0 MSEK i fastigheten Sankt Ilian 36:10, Enköping. Uthyrningsarbetet fortgår i fonden och ytterligare diskussioner med potentiella hyresgäster pågår där ett flertal avtal omförhandlats som en del i den löpande förvaltningen. Övriga intäkter för perioden uppgick till 1,3 MSEK.



## PRESSMEDDELANDE

Stockholm 12 april 2024 16:30:00 CEST

Utöver arbetet med fastighetsförvaltningen har vi även arbetet aktivt med detaljplaneutvecklingen och innan årsskiftet bestämde sig Stockholm Stad att ändra inriktning och vill nu påbörja ett programarbete inför en detaljplaneprocess för Mandelblommorna. Samordningsmöte ska ske med fastighetsägarna för att initiera nästa steg där ett eventuellt samarbetsavtal ingås.

Vidare har under årets gång fastigheten Söderbymalm 6:4 i Haninge avyttrats då Coeli har gjort bedömningen att möjligheten till att utveckla bostäder inom en snar framtid som låg. Fastigheten har en uthyrbar yta om 6 300 kvm och avyttrades till en köpeskilling om 91,5 MSEK.

## MARKNADEN

Styrräntan har under året höjts från 2,5 procent till 4 procent vilket påverkat bolagets finansieringskostnader och således resultatet. Bolagets räntekostnader uppgick 2023 till ca 16,4 MSEK vilket kan jämföras med föregående år då samma siffra var ca 10,8 MSEK. Under 2023 har ett antal lån refinansierats och förlängts. Under slutet av året har de längre räntorna kraftigt sjunkit och i december passade vi därför på att göra bolagets första ränteswap på 20 MSEK på 2 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.

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 12 april 2024 16:30:00 CEST

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 I AB

Telefon: 072 402 08 62

Mail: [jakob.pettersson@coeli.se](mailto:jakob.pettersson@coeli.se)

*Denna information är sådan information som Coeli Fastighet I 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 I 2023 Årsredovisning](#)

[Coeli Fastighet I AB \(publ\) årsredovisning avseende räkenskapsåret 2023](#)

[549300VVUFZYP5IR2K09-2023-12-31-sv](#)