



PRESSMEDDELANDE

Stockholm 28 februari 2025 10:40:00 CET

Coeli Fastighet I AB (publ) - Bokslutskommuniké 2024

Coeli Fastighet I AB (publ), org. nr. 559086-4392 ("Bolaget"), avger bokslutskommuniké avseende räkenskapsåret 2024.

Helåret 2024, koncernen

- Hyresintäkterna minskade med 18,2% till 30 224 (36 961) TSEK.
- Rörelseresultatet minskade till 11 031 (13 961) TSEK.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med -11 663 (-38 301) TSEK.
- Resultat efter skatt ökade till -11 055 (-40 614) TSEK.
- Resultat per preferensaktier P2 ökade till -10,81 (-23,56) SEK.
- Nettoandelsvärde, NAV, per preferensaktier P2 minskade till 345,92 (358,86) SEK.
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 519 (527) MSEK. Därtill tillkommer även, genom ägd kapitalandel, ett fastighetsinnehav med marknadsvärde om 12,25 (12,25) MSEK.
- Nettoskulden uppgick till -137 862 (-133 683) TSEK.
- Föreslagen utdelning om 2,30 MSEK till bolagets aktieägare av Preferensaktier P1 genomfördes.

Jämförelsetalen inom parentes för resultaträkningsrelaterade poster avser perioden januari 2023 - december 2023. För balansräkningsrelaterade poster avses den 31 december 2023.

Väsentliga händelser efter periodens slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Kommentar från VD

Intäkterna för 2024 uppgick till 30,7 MSEK och driftnettot till 20,5 MSEK. Hyresintäkterna har mot föregående år minskat med 18,2% vilket primärt beror på ett minskat bestånd under 2024 sedan Söderbymalm frånträddes under Q4 2023.

Nettoandelsvärdet (NAV) per preferensaktie P2 per 2024-12-31 uppgick till 346 SEK /aktie vilket är en minskning med 3,6% från 2023-12-31. Detta speglar det ekonomiska klimatet och hur fastighetsmarknaden har utvecklats under 2024. 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. Aktien handlas fortsatt med en stor rabatt mot NAV, ca 30%, till stor del drivet av den illikviditet som finns i aktiens handel.



PRESSMEDDELANDE

Stockholm 28 februari 2025 10:40:00 CET

Utöver arbetet med fastighetsförvaltningen har vi även aktivt arbetat med detaljplaneutvecklingen. Innan årsskiftet fick vi ett positivt besked från Stockholm Stad för att påbörja ett programarbete inför en detaljplaneprocess för Mandelblommorna.

Programarbetet kommer ligga till grund för kommande planändringar.

Styrräntan har under året sänkts till 2,5% från 4% vilket påverkat bolagets finansieringskostnader och således resultatet. Bolagets räntekostnader uppgick 2024 till ca 11,8 MSEK vilket kan jämföras med föregående år då samma siffra var ca 16,4 MSEK. Under 2024 har ett antal lån refinansierats och förlängts. 2025 startade med ytterligare en räntesänkning vid riksbankens första möte och marknaden förväntar sig ytterligare en under 2025. Billigare finansiering och större tillgänglighet till kapital har bidragit till att transaktionsmarknaden börjat komma tillbaka och enligt Svefas rapport av den svenska fastighetsmarknaden uppgick totala transaktionsvolymen 2024 till 127 Mdr SEK vilket är en ökning med 45% mot 2023. Dock fortsatt en bra bit ifrån rekordåret 2021 där transaktionsvolymen uppgick till 363 Mdr SEK i Sverige. 2024 ökade även antalet affärer med 20% mot 2023 vilket visar på att vi börjar se en återhämtning av de större affärerna.

Svefas rapport av den svenska fastighetsmarknaden visar även att under 2024 upplevde svenska fastighetssektorn en markant återhämtning på obligationsmarknaden jämfört med 2023. Efter en period av finansiella utmaningar, präglade av stigande räntor och inflation, återvände fastighetsbolagen till obligationsmarknaden i hög takt. Under de första tre kvartalen 2024 emitterades obligationer för nästan 80 miljarder kronor, en betydande ökning jämfört med 2022 och 2023. Det var även en tydlig minskning i spread på de utgivna obligationerna jämfört med tidigare år vilket speglar det förbättrade marknadssentimentet. Byggföretagens konjunkturprognos visar att bostadsbygget förväntas börja återhämta sig svagt under 2025 där prognosen för påbörjade nybyggen är ca 30 000, en förbättring mot 2023 och 2024 men fortsatt en bra bit från rekordåret 2021 då 70 000 nya bostäder byggstartades. Den historiska minskningen av påbörjade byggstarter kommer nu visa sig när prognosen för färdigställda bostäder minskar från ca 40 000 2024 till ca 30 000 2025. 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



PRESSMEDDELANDE

Stockholm 28 februari 2025 10:40:00 CET

Telefon: 072 402 08 62

Mail: jakob.pettersson@coeli.se

Denna information är sådan information som Coeli Fastighet I AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 2025-02-28 10:40 CET.

Bifogade filer

[Coeli Fastighet I AB Bokslutskommuniké 2024](#)

[Coeli Fastighet I AB \(publ\) - Bokslutskommuniké 2024](#)