



## PRESSMEDDELANDE

Stockholm 31 augusti 2023 13:50:00 CEST

# Coeli Fastighet II AB (publ) Delårsrapport januari - juni 2023

Coeli Fastighet II AB (publ), org. nr. 559173-7548 ("Bolaget"), avger delårsrapport avseende det första halvåret 2023.

## Första halvåret 2023, koncernen

- Fastighetsbeståndets marknadsvärde per 30 juni 2023 uppgick till 808,5 (881,9) MSEK
- Hyresintäkterna under perioden uppgick till 23 643 (18 639) SEK
- Rörelseresultatet uppgick till -20 165 (47 179) TSEK.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med -31 036 (38 710) TSEK.
- Resultat efter skatt uppgick till -30 899 (29 009) TSEK.
- Resultat per preferensaktie P2 uppgick till -19,56 (16,58) SEK.
- Nettoandelsvärde, NAV, per Preferensaktie P2 uppgick till 255,81 (275,37) SEK.
- Vid periodens utgång uppgick koncernens nettoskuld till -378 804 (-414 995) TSEK.

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

## Väsentliga händelser efter periodens slut

Den 7 juli ingicks avtal om avyttring av fastigheten Upplands-bro Viby 19:16.

## Kommentar från VD

Intäkterna för perioden uppgick till 23,6 MSEK och driftnettot till 18,2 MSEK. Hyresintäkterna har jämfört med samma period föregående år ökat med 26,8% vilket primärt beror på indexjusteringen som genomfördes vid årsskiftet kombinerat med förvärv som gjordes under förra året.

## FÖRVALTNINGEN

Hyresintäkterna för det första halvåret 2023 uppgick till 23,6 MSEK vilket är en ökning med 26,8 %. Denna ökning hänför sig primärt till den kraftiga indexjustering som gjordes vid årsskiftet kombinerat med förvärv som genomfördes under 2022. Under det första halvåret har inga större uthyrningar eller omförhandlingar genomförts, dock har ett flertal avtal omförhandlats som en del i den löpande förvaltningen.



## PRESSMEDDELANDE

Stockholm 31 augusti 2023 13:50:00 CEST

Inflationen har under det första halvåret 2023 varit fortsatt hög, dock har en avmattning relativt till inflationsnivån vid årsskiftet noterats. Både Riksbanken och Konjunkturinstitutet förväntar en fortsatt dämpning av inflationstakten under det andra halvåret 2023, dock prognostiseras det att inflationen under resterande delen av 2023 kommer överstiga inflationsmålet och att denna nivå kommer nås först under 2024. Beaktat detta förväntas även kommande inflationsjustering kunna medföra en generell ökning i hyresintäkter som en följd den relativt höga inflationen, dock förväntas denna justering inte vara lika kraftig som den senaste.

Utöver arbetet med fastighetsförvaltningen har vi även arbetet aktivt med detaljplaneutvecklingen och under första halvåret har vi gjort framsteg i ett flertal processer.

I Hässelby pågår ett aktivt arbete med Kärrliljan 1 inför samråd. Vi har under processen arbetet med att öka volymen för utvecklingen och har sedan förvärvet ökat volymen för projektet med ca 25%. Arbetet med Blixtlåset 1 fortsätter, Stockholm Stad ser över senaste skissförslaget och ska återkomma ifall vi kan gå vidare och få ett planuppdrag för att så småningom påbörja ett detaljplanearbete. Förhoppning om ett samråd Q4 2024. Vi har tecknat ett samarbetsavtal med de fastighetsägare vi ska driva detaljplanearbetet med för Lunden 15 och Gunhild 6.

I Veddesta har vi inlett ett samarbete med intilliggande fastighetsägare (bla. JM och Stendörren) för att gemensamt driva detaljplaneutvecklingen.

## MARKNADEN

Den svenska ekonomin har genomgått stora förändringar sedan början av 2022 där det ekonomiska klimatet nu försvagats. Hushållen har drabbats hårt av hög inflation och stigande räntor, vilket har lett till minskad konsumtion. Vidare befinner sig den svenska ekonomin nu i en lågkonjunktur där arbetslösheten förväntas öka och antalet konkurser bland företag har varit relativt hög.

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden har under 2023 varit fortsatt låg relativt till 2022, dock har denna succesivt ökat under det första halvåret där juni månad utgör den mest transaktionsaktiva månaden detta år. Börsnoterade bolag har utgjort den största nettosäljare av fastigheter det senaste året i jämförelse med att denna kategori utgjorde största köpare för ett år sedan. Under dom senaste 12 månaderna har istället onoterade bolag och fonder blivit större köpare där det framförallt är internationella aktörer inom fondsegmentet som ökat intresset för den svenska fastighetsmarknaden.



## PRESSMEDDELANDE

Stockholm 31 augusti 2023 13:50:00 CEST

Det finansiella klimatet har varit utmanande för många börsnoterade fastighetsbolag, där en stor del av marknaden har förlitat sig på obligationsmarknaden som en alternativ finansieringskälla till banksektorn. Med kommande stora obligationsförfall, kombinerat med relativt låga aktiekurser där majoriteten av fastighetsbolagen handlas till rabatt, har många bolag varit tvungna att sälja fastigheter för att säkerställa sin finansiella ställning.

Bostadsbyggandet har bromsat in kraftigt under 2022 och 2023 vilket kan förklaras av flera faktorer som samverkar och påverkar varandra, inklusive höga räntor, ökade byggkostnader, fallande bostadspriser, svag köpkraft, finansiell oro och ovilja att binda kapital. Dessa faktorer har skapat en osäker och mindre gynnsam miljö för bostadsbyggande, vilket har resulterat i minskat byggande och en obalans mellan utbud och efterfrågan på bostäder. Enligt Boverkets prognos kommer byggandet under 2023 minska med 55% jämfört med tidigare år, och prognosen för 2024 är ytterligare en sänkning om 20%. Förväntan om ett förbättrat klimat på marknaden prognostiseras av Boverket till tidigast under 2025. Problematiken på bostadsmarknaden har uppmärksammats av Regeringen som bland annat meddelat att de vill se över frågan kring presumptionshyror, och om klimatet på bostadsmarknaden inte förbättras kan Regeringen krävas vidta ytterligare åtgärder för att säkerställa att bostadsbehovet tillgodoses.

För ytterligare information, kontakta

Jakob Pettersson, VD, Coeli Fastighet II AB

Telefon: 072 402 08 62

Mail: [jakob.pettersson@coeli.se](mailto: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 31 augusti 2023 klockan 13:50 CEST.

*Denna information är sådan information som Coeli Fastighet II AB är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 2023-08-31 13:50 CEST.*

### Bifogade filer

**[Fastighet II Delårsrapport 2022 06 30 Final](#)**

**[Coeli Fastighet II AB \(publ\) Delårsrapport januari - juni 2023](#)**