

Bokslutskommuniké

2025-01-01 - 2025-12-31

för

Coeli Fastighet II AB

559173-7548

Delårsrapporten omfattar:

Sida

VD har ordet	1
Förvaltningsberättelse	3
Koncernens resultaträkning	10
Koncernens balansräkning	11
Förändringar i koncernens eget kapital	12
Koncernens kassaflödesanalys	13
Moderbolagets resultaträkning	14
Moderbolagets balansräkning	16
Tilläggsupplysningar	17

Coeli Fastighet II AB
559173-7548

VD har ordet

COELI FASTIGHET II AB (PUBL), ORG NR 559173-7548

FINANSIELL UTVECKLING

Intäkterna för perioden uppgick till 31,1 MSEK och driftnettot till 25,1 MSEK. Jämfört med motsvarande period 2024 har intäkterna minskat med 25,6 procent, huvudsakligen till följd av en löpande avyttring sedan 2024. Under 2024 avyttrades 3 fastigheter och under 2025 har fastigheterna Grönsakshandlaren 4 och 6 i Malmö samt Blixtlåset 1 i Stockholm frånträtts. Motsvarande effekt syns även i driftkostnaderna, som under perioden minskat med 13,1 procent till 6,4 MSEK.

Nettoandelsvärdet (NAV) per preferensaktie P2 uppgick per 31 december 2025 till 188,22 SEK. Detta motsvarar en minskning med 11,7 procent jämfört med utgången av 2024. Förändringen förklaras huvudsakligen av en förskjuten process i Kviberg 3:5, vilket innebär att värdeutvecklingen bedöms realiseras senare än tidigare antagits. Undantaget Kviberg 3:5 är resterande bestånds värderingar i linje med jämförelseperioden.

FÖRVALTNINGEN

Under året har inga större omförhandlingar av hyresavtal genomförts. Vi arbetar dock kontinuerligt med att utvärdera samtliga avtal och agerar när förutsättningar för omförhandling uppstår.

Planarbetet för Kärrliljan 1 fortskrider i dialog med staden. Samråd bedöms kunna hållas under första kvartalet 2026. Processen har till viss del fördröjts av att grannfastigheten Åkermynatan varit ute till försäljning och dess ägare inte velat driva planfrågor vidare. Kommunen har dock vid upprepade tillfällen markerat vikten av att planen går framåt.

Den bedömda byggrätten uppgår till cirka 15 800 kvm BTA. Ambitionen är att detaljplanen ska kunna antas senast under 2027, men en tidigare antagandeprocess är möjlig beroende på inkomna yttranden och planens fortsatta hantering.

För Lunden 15 och Gunhild 6 har Stockholms stad medgett positivt planbesked och uppskattad tid till lagakraftvunnen detaljplan är 2028/2029.

MARKNADEN

År 2025 har präglats av en gradvis stabilisering av det makroekonomiska läget, även om osäkerheten i omvärlden fortsatt varit påtaglig. Inflationen utvecklades under året i närheten av Riksbankens inflationsmål, efter att under andra halvåret 2024 ha legat något under målet. Mot denna bakgrund genomförde Riksbanken under 2025 tre räntesänkningar, vilket innebar att styrräntan sänktes från 2,50 procent vid årets början till 1,75 procent vid årets slut.

Utvecklingen har bidragit till förbättrade förutsättningar för fastighetssektorn. Indexjusteringar i hyresavtal har möjliggjort måttliga intäktsökningar, samtidigt som de successivt lägre räntenivåerna har bidragit till ett mer stabilt marknadssentiment och förbättrade finansieringsvillkor. Sammantaget har detta skapat ett mer balanserat utgångsläge inför kommande år, även om försiktighet fortsatt präglar marknaden.

Coeli Fastighet II AB
559173-7548

Den svenska fastighetsmarknaden har under 2025 kännetecknats av en kombination av fortsatt osäkerhet och tydliga stabiliseringstendenser. Riksbankens räntesänkningar har gett sektorn visst andrum, men det makroekonomiska läget har fortsatt påverkats av geopolitiska spänningar, handelspolitiska restriktioner och ett osäkert globalt konjunkturläge.

Samtidigt har transaktionsmarknaden visat tecken på återhämtning. Enligt Svefas helårsanalys ökade transaktionsvolymerna under 2025 med cirka 6 procent jämfört med 2024, exklusive börs- och strukturaffärer. Även om volymerna fortsatt ligger under historiska snitt, indikerar utvecklingen att prissättningen blivit mer realistisk och att gapet i prisförväntningar mellan köpare och säljare har minskat, vilket har bidragit till ett mer fungerande transaktionsklimat.

Stockholm den 27 februari 2026

Jakob Pettersson
Verkställande direktör

Coeli Fastighet II AB
559173-7548

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ FÖR COELI FASTIGHET II AB

Styrelsen för Coeli Fastighet II AB (PUBL) avger härmed bokslutskommuniké för året 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 31 december 2025 ägde Bolaget, genom helägda dotterbolag, nio fastigheter med en total area om cirka 25 351 kvm. Bolaget kommer under innehavsperioden förädla fastigheterna genom att fokusera på ökad lönsamhet samt undersöka möjligheterna att tillskapa byggrätter för bostadsändamål.

FINANSIELL INFORMATION

Jämförelsen avser helår 2025 i förhållande till helår 2024.

Intäkter och rörelseresultat

Hysesintäkterna minskade med 27,5% till 29 462 (40 622). Intäkterna har främst minskat på grund av fastighetsförsäljningar. Rörelseresultatet uppgick till 13 262 (18 170) TSEK.

Resultat efter skatt

Resultat efter skatt uppgick till -39 486 (-53 940) TSEK. Resultat per Preferensaktier P2 uppgick till -24,99 (-21,01) SEK. Nettoandelsvärde, NAV, per Preferensaktier P2 uppgick till 188,22 (213,21) SEK.

Moderbolaget

Resultat efter skatt uppgick till -46 211 (-33 139) TSEK, varav -51 306 (-39 090) TSEK avser nedskrivningar av aktier i dotterbolag.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Bolaget har avyttrat 3 fastigheter under året. Under 2:a kvartalet avyttrades fastigheterna Grönsakshandlaren 4 & 6 i Malmö, vilket bidragit med en resultateffekt om 1 690 TSEK samt fastigheten Blixtlåset 1 i Stockholm under 3:e kvartalet.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSAKTÖRER

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i Bolagets årsredovisning för 2024. Sedan dess har det därutöver inte tillkommit några andra väsentliga risker. Se även avsnittet om framtidsutsikter nedan.

FRAMTIDSUTSIKTER

Riksbanken har under helåret 2025 fortsatt att sänka styrräntan i takt med att inflationen stabiliserats kring inflationsmålet. Inflationsnedgången har varit bred och omfattat både varor och tjänster, vilket indikerar ett försvagat underliggande inflationstryck. Sammantaget har ränteläget under året bedömts ha passerat toppen, och penningpolitiken har successivt blivit mer expansiv i syfte att stödja den ekonomiska återhämtningen.

Det makroekonomiska klimatet har under 2025 varit fortsatt utmanande för många svenska företag, men med tydliga tecken på stabilisering jämfört med föregående år. Efter den kraftiga ökningen av konkurser under 2024 har konkurstalen under 2025 visat tendenser till avmattning. Enligt Konjunkturinstitutet befann sig svensk ekonomi i lågkonjunktur under större delen av året, med indikationer på att botten nåddes under 2025, även om återhämtningen bedöms ske gradvis. Arbetsmarknaden har utvecklats något starkare än tidigare prognoser, med en begränsad nedgång i sysselsättningen, vilket bidragit till att dämpa effekterna på hushållens konsumtion.

På bostadsmarknaden har prisutvecklingen varit överlag positiv under 2025, särskilt i storstadsregionerna. I Stockholms län steg bostadsrättspriserna under året med cirka 3 procent jämfört med 2024, vilket innebär att en stor del av prisnedgången från perioden 2022–2023 har återhämtats (Hemnet). Trots prisuppgången har omsättningen på bostadsmarknaden varit fortsatt relativt låg i ett historiskt perspektiv, även om viss ökning i aktivitetsnivån kunnat noteras mot slutet av året.

Utvecklingen under 2025 har i hög grad påverkats av förändringar i bolåneräntor, hushållens disponibla inkomster samt arbetsmarknadens relativa motståndskraft. De genomförda räntesänkningarna har successivt förbättrat hushållens ekonomiska förutsättningar och bidragit till ökad stabilitet på bostadsmarknaden. Samtidigt kvarstår osäkerhetsfaktorer kopplade till den internationella konjunkturutvecklingen, geopolitisk oro samt valutautvecklingen. Sammantaget bedöms 2025 ha markerat en vändpunkt för svensk ekonomi, där stabilisering ersatt tidigare nedgång, men där återhämtningen fortsatt präglats av ett försiktigt och gradvis förlopp.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 31 december 2025 omfattade fastighetsbeståndet 9 (12) fastigheter till ett marknadsvärde om 440,5 (634) MSEK. Minskningen förklaras främst av orealiserade värdeförändringar samt avyttring av tre fastigheter.

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 till skapa byggrätter för bostadsändamål.

Förändring av fastigheternas redovisade värde (MSEK)

	Värde	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2024	634	12
Förvärv och investeringar	8	-
Försäljning	-166	3
Orealiserad värdeförändring	-35	-
Fastighetsbestånd 31 december 2025	441	9

Fastigheterna värderas minst en gång om året i enlighet med bolagets värderingspolicy. 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 värderings- utlåtandet ej inkluderar byggrättsvärdet till fullo.

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 31 december 2025 (5st) samt 30 september 2025 (4st). De externa fastighetsvärderingarna har utförts av SVEFA AB och på balansdagen värderades beståndet av fastigheterna till 440,5 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 året.

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 31 december 2025 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 driftnetto, 2025

	Förändring driftnetto %					
		-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
Förändring avkastningskrav %	-0,50%	16 018	28 032	40 045	52 059	64 073
	-0,25%	-3 830	7 661	19 152	30 643	42 135
	0,00%	-22 025	-11 013	0	11 012	22 025
	0,25%	-38 764	-28 192	-17 620	-7 048	3 524
	0,50%	-54 215	-44 050	-33 885	-23 719	-13 554

Förändringar i långsiktig vakans påverkar fastigheternas marknadsvärden. Baserat på Bolagets bedömda löpande intjäningsförmåga per 31 december 2025 skulle en förändring om 5 procent av den långsiktiga vakansen uppåt eller nedåt påverka det bedömda marknadsvärdet med cirka 22,0 mkr uppåt respektive nedåt.

Förändring av långsiktig vakans, 2025

Förändring långsiktig vakans %				
-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
-22 025	-11 013	0	11 012	22 025

Coeli Fastighet II AB
559173-7548

FINANSIERING

Bolagets fastigheter finansieras genom belåning från Swedbank och Nordiska. Belåningsgraden uppgår till cirka 33 (48) procent av marknadsvärdet med en genomsnittlig ränta på 4,99 (8,2) procent.

Förfalloår	TSEK	Andel, %
2026	147 024	100%
2027	0	0%
Totalt	147 024	100%

Vid periodens slut utgör den långfristiga delen av skulder till kreditinstitut 0 TSEK. Lån om 146 659 TSEK förfaller under de närmsta 12 månaderna. I balansräkningen för koncernen nettoredovisas lånekostnaderna. Bolaget uppfyller konvenantskraven och gör bedömningen att de lån som förfaller de närmsta 12 månaderna kommer att kunna förlängas. Vid periodens utgång uppgick koncernens nettoskuld till -128 732 (-141 479) TSEK.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Aktiekapitalet i bolaget uppgick per 31 december 2025 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 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 31 december 2025, 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.

Coeli Fastighet II AB
559173-7548

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 året var aktiekursen för Coeli Fastighet II AB 121 SEK per aktie. Aktien som handlas på NGM Nordic Growth Market är Preferensaktie P2.

Utgående nettoandelsvärde Preferensaktie P1 25-12-31	-
Utgående nettoandelsvärde Preferensaktie P2 25-12-31	188,22

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

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning	29 462	40 622	44 759	40 049
Förvaltningsresultat	-833	-10 091	-11 900	-5 490
Eget kapital	297 364	336 850	390 790	435 056
Balansomslutning	460 605	673 137	802 071	924 930
Soliditet	64,6%	50,0%	48,7%	47,0%

DEFINITIONER

Användande av nyckeltal ej definierade i IFRS.

Bolaget tillämpar bolaget ESMA:s (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 per aktie hänförligt till Preferensaktier P2.

Nettoandelsvärde (NAV)

Nettoandelsvärdet är det egna kapitalet, med avdrag för värde hänförligt till Preferensaktier P1, per Preferensaktie 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

	2025-07-01 2025-12-31	2024-07-01 2024-12-31	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Nettoomsättning	12 483	19 088	29 462	40 622
Övriga rörelseintäkter	34	1 057	1 641	1 196
Fastighetskostnader	-2 652	-3 427	-6 000	-7 654
Driftnetto	9 865	16 718	25 103	34 164
Central administration	-5 107	-7 620	-11 841	-15 994
Rörelseresultat	4 758	9 098	13 262	18 170
Finansiella intäkter	303	1 072	449	1 183
Finansiella kostnader	-4 252	-12 397	-14 544	-29 444
Förvaltningsresultat	809	-2 227	-833	-10 091
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-4 085	-16 201	-37 473	-43 579
Värdeförändring finansiella instrument	817	-280	-97	-901
Resultat före skatt	-2 459	-18 708	-38 403	-54 571
Skatt på periodens resultat	-2 119	-1 019	-1 083	631
PERIODENS RESULTAT	-4 578	-19 727	-39 486	-53 940

Coeli Fastighet II AB
559173-7548

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i TSEK

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	440 500	634 000
Tillgångar med nyttjanderätt	-	4 308

Summa materiella anläggningstillgångar	440 500	638 308
---	----------------	----------------

Omsättningstillgångar

Kundfordringar	184	276
Övriga fordringar	212	270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 782	2 067
Likvida medel	17 927	32 216

Summa omsättningstillgångar	20 105	34 829
------------------------------------	---------------	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR	460 605	673 137
-------------------------	----------------	----------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital	2 080	2 080
Övrigt tillskjutet kapital	391 859	391 859
Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	-96 575	-57 089

Summa eget kapital	297 364	336 850
---------------------------	----------------	----------------

Långfristiga skulder

Uppskjuten skatteskuld	6 618	13 498
Räntebärande skulder	-	57 875
Derivatinstrument	998	901
Leasingskulder	-	4 308

Summa långfristiga skulder	7 616	76 582
-----------------------------------	--------------	---------------

Kortfristiga skulder

Räntebärande skulder	146 659	246 455
Leverantörsskulder	451	1 078
Skatteskulder	1 610	798
Övriga skulder	870	2 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 035	8 730

Summa kortfristiga skulder	155 625	259 705
-----------------------------------	----------------	----------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	460 605	673 137
---------------------------------------	----------------	----------------

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 2024-01-01	500	1 580	391 859	41 118	-44 267	390 790
Omföring av föregående års resultat				-44 267	44 267	-
Årets resultat					-53 940	-53 940
Utgående eget kapital 2024-12-31	500	1 580	391 859	-3 149	-53 940	336 850
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	-
Periodens resultat					-39 486	-39 486
Utgående eget kapital 2025-12-31	500	1 580	391 859	-57 089	-39 486	297 364

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

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Löpande verksamheten

Resultat före skatt	-38 403	-54 571
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Värdeförändringar fastigheter	35 044	43 579
Rearesultat försäljning	2 429	-
Värdeförändring derivat	97	901
Skillnad mellan redovisad och betald ränta	-1 321	-968
Betald skatt	-1 735	-2 108

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-3 889 **-13 167**

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar	1 992	2 561
Förändring av rörelseskulder	-3 593	1 908

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-5 490 **-8 698**

Investeringsverksamheten

Investeringar i fastigheter	-7 745	-3 956
Försäljning av fastigheter	156 800	87 991

Kassaflöde från investeringsverksamheten

149 055 **84 035**

Finansieringsverksamheten

Upptagande av lån, finansinstitut	72 452	-
Amortering av räntebärande skulder	-230 306	-73 276

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-157 854 **-73 276**

Periodens kassaflöde

-14 289 **2 061**

Likvida medel vid periodens början

32 216 **30 155**

Likvida medel vid periodens slut

17 927 **32 216**

Coeli Fastighet II AB
559173-7548

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i TSEK	2025-07-01 2025-12-31	2024-07-01 2024-12-31	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga intäkter	3 493	4 807	9 316	11 596
Central administration	-4 547	-5 874	-9 660	-13 939
Rörelseresultat	-1 054	-1 067	-344	-2 343
Resultat från andelar i koncernföretag	-6 877	-27 121	-51 306	-39 090
Ränteintäkter	3 168	3 862	6 542	8 094
Räntekostnader	-400	-420	-899	-1 230
Övriga finansiella kostnader	533	-505	-585	-1 104
Resultat från finansiella poster	-3 576	-24 184	-46 248	-33 330
Bokslutsdispositioner	361	2 348	361	2 348
Resultat före skatt	-4 269	-22 903	-46 231	-33 325
Skatt på periodens resultat	-168	58	20	186
PERIODENS RESULTAT	-4 437	-22 845	-46 211	-33 139

Coeli Fastighet II AB
559173-7548

**MODERBOLAGETS
BALANSRÄKNING**

2025-12-31 2024-12-31

Belopp i TSEK

TILLGÅNGAR

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	24 451	46 381
Fordringar hos koncernföretag	316 077	343 530
Uppskjutna skattefordringar	1 244	1 224

Summa finansiella anläggningstillgångar **341 772** **391 135**

Summa anläggningstillgångar **341 772** **391 135**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag	4 853	12 150
Övriga fordringar	236	249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	400	551

Summa kortfristiga fordringar **5 489** **12 950**

Kassa och bank **130** **252**

Summa omsättningstillgångar **5 619** **13 202**

SUMMA TILLGÅNGAR **347 391** **404 337**

Coeli Fastighet II AB
559173-7548

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

2025-12-31

2024-12-31

Belopp i TSEK

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

2 080

2 080

Summa bundet eget kapital

2 080

2 080

Fritt eget kapital

Överkursfond

391 859

391 859

Balanserat resultat

-43 143

-10 004

Periodens resultat

-46 211

-33 139

Summa fritt eget kapital

302 505

348 716

Summa eget kapital

304 585

350 796

Långfristiga skulder

Derivatinstrument

998

901

Skulder till koncernföretag

40 263

49 173

Summa långfristiga skulder

41 261

50 074

Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

-

1 185

Övriga skulder

648

1 496

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

897

786

Summa kortfristiga skulder

1 545

3 467

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

347 391

404 337

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. Coeli Investment Management har rätt till en årlig avgift om 0,3 procent (exklusive moms) på den totala emitterade volymen för löpande drifttjänster. Avtalet avseende löpande drifttjänster sades upp under året och var endast aktivt under första halvåret 2025. Underliggande fastighetsbolag har köpt kommersiell fastighetsförvaltning av Coeli Investment Management. Samtliga transaktioner har skett på marknadsmässiga villkor.

Koncernen (TSEK)

	2025-12-31	2024-12-31
Coeli Asset Management AB	4 809	3 451
Coeli Investment Management AB	2 108	1 436
Coeli Group AB	315	560
	7 232	5 447

Moderbolaget (TSEK)

	2025-12-31	2024-12-31
Coeli Asset Management AB	4 809	3 451
Coeli Investment Management AB	600	1 436
Coeli Group AB	315	560
	5 724	5 447

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser efter årets utgång.

Denna bokslutskommuniké har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

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 27 februari 2026

Stefan Renno
Ordförande

Jakob Pettersson
VD

Henrik Olsson
Styrelseledamot

Jan Nordström
Styrelseledamot