



PRESSMEDDELANDE

Stockholm 28 februari 2025 10:40:00 CET

Coeli Fastighet II AB (publ) - Bokslutskommuniké 2024

Coeli Fastighet II AB (publ), org. nr. 559173-7548 ("Bolaget"), avger bokslutskommuniké avseende räkenskapsåret 2024.

Helåret 2024, koncernen

- Hyresintäkterna minskade med 9,2% till 40 622 (44 759) TSEK.
- Rörelseresultatet minskade till 18 170 (19 426) TSEK.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med -43 579 (-30 865) TSEK.
- Resultat efter skatt minskade till -53 940 (-44 267) TSEK.
- Resultat per preferensaktie P2 uppgick till -34,14 (-28,02) SEK.
- Nettoandelsvärde, NAV, per preferensaktie P2 minskade till 213,21 (247,35) SEK.
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 634 (764) MSEK.
- Nettoskulden uppgick till -272 114 (-347 404) TSEK.

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 41,8 MSEK och driftnettot till 34,2 MSEK. Intäkterna har jämfört med föregående år minskat med 8% vilket primärt beror på försäljningen av 3 fastigheter under året.

Nettoandelsvärdet (NAV) per preferensaktie P2 per 2024-12-31 uppgick till 213 SEK /aktie vilket är en minskning med 13,8% från 2023-12-31. Detta speglar det ekonomiska klimatet och hur fastighetsmarknaden har utvecklats under 2024. 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.

En höjdpunkt från förvaltningen under året var uthyrningen av 3 466 kvm i Grönsakshandlaren som tidigare varit vakant. Inflyt är under H1 2025 och kommer ge ca 4 MSEK i intäkter, inklusive tillägg, på årsbasis.



PRESSMEDDELANDE

Stockholm 28 februari 2025 10:40:00 CET

Utöver arbetet med fastighetsförvaltningen har vi även aktivt arbetat med detaljplaneutvecklingen. I Blixtlåset 1 har arbetet med detaljplanen kommit igång och går enligt tidplan. Innan årsskiftet fick vi även ett positivt besked från Stockholm Stad för att påbörja ett programarbete inför en detaljplaneprocess för Mandelblommorna. Programarbetet kommer ligga till grund för kommande planändringar.

I mars avyttrades fastigheterna Tennet 3 & 4 i Tyresö ca 10% under senaste värdering. Coeli har gjort bedömningen att bostadsutveckling inte kommer att kunna ske i närtid, varav en avyttring bedömdes lämplig. I juli frånträdde Söderby 1:816 i Haninge. Försäljningen gjordes i linje med senaste värdering. Då fastigheten inte längre bedöms utgöra ett strategiskt innehav och möjligheten att utveckla bostäder inom en snar framtid är låg, bedömdes en avyttring vara lämplig.

Styrräntan har under året sänkts till 2,5% från 4% vilket påverkat bolagets finansieringskostnader. Bolagets räntekostnader uppgick 2024 till ca 29,4 MSEK vilket kan jämföras med föregående år då samma siffra var ca 31,7 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 året. 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. 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 under 2024 till ca 30 000 för 2025. Detta är långt under det fastställda behovet om 67 000 nya bostäder per år fram till 2030.

**PRESSMEDDELANDE**

Stockholm 28 februari 2025 10:40:00 CET

För ytterligare information, kontakta

Jakob Pettersson, VD, Coeli Fastighet II AB

Telefon: 072 402 08 62

Mail: jakob.pettersson@coeli.se

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 2025-02-28 10:40 CET.

Bifogade filer

Coeli Fastighet II Bokslutskommuniké 2024

Coeli Fastighet II AB (publ) - Bokslutskommuniké 2024