

The background of the entire page is a photograph of a modern, multi-story building with a light-colored, textured facade. The building features several balconies with dark frames and glass railings. The sky is a pale, hazy blue. A semi-transparent orange-brown rectangular overlay covers the middle portion of the image, serving as a background for the text.

Coeli | FASTIGHET II AB (PUBL)

Organisationsnummer 559173-7548

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2024

VD HAR ORDET

Intäkterna för 2024 uppgick till 41,8 MSEK och driftnettot till 34,2 MSEK. Intäkterna har jämförts 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 fortsatta starka lägen ger möjlighet till en unik värdeutveckling där de kortsiktiga negativa effekterna 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. Inflytt är under H1 2025 och kommer ge ca 4 MSEK i intäkter, inklusive tillägg, på årsbasis. Utöver arbetet med fastighetsförvaltningen har vi även aktivt arbetat med detaljplaneutvecklingen. I Blixtläset 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.

Stockholm den 28 februari 2025

Jakob Pettersson
Verkställande direktör

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2024

RÅKENSKAPSÅRET 2024

- 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.

ANDRA HALVÅRET 2024

- Hyresintäkterna minskade med 9,6% till 19 088 (21 116) TSEK.
- Rörelseresultatet ökade till 9 098 (8 554) TSEK.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med -16 201 (-171) TSEK.

Jämförelsetalen inom parentes för resultaträkningsrelaterade poster för helåret avser perioden jan-dec 2023. Jämförelsetalen inom parentes för resultaträkningsrelaterade poster avseende andra halvåret avser perioden jul-dec 2023. För samtliga balansräkningsrelaterade poster avses den 31 dec 2023. Avrundningsdifferenser kan göra att tabeller inte summerar.

Alla uppgifter i denna rapport, om inte annat anges, avser koncernen.

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Med "Bolaget" 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 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 samt 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 procent på emitterad volym som avser hantering av risk, regelefterlevnad, administration och rapportering.

FINANSIELL INFORMATION

INTÄKTER OCH RÖRELSERESULTAT

Hyresintäkterna minskade med 9,2 procent till 40 622 (44 759) TSEK. Intäkterna har främst påverkats av att 3 fastigheter avyttrats under året. Rörelseresultatet uppgick till 18 170 (19 426) TSEK. Minskningen av hyresintäkter under andra halvåret är hänförligt till de tre fastigheter som frånträtts under året.

RESULTAT EFTER SKATT

Resultat efter skatt uppgick till -53 940 (-44 267) TSEK. Resultat per Preferensaktie P2 uppgick till -34,14 (-28,02) SEK. Nettoandelsvärde, NAV, per Preferensaktie P2 uppgick till 213,21 (247,35) SEK. Minskningen är hänförlig till negativ marknadsvärdesförändring på befintligt fastighetsbestånd.

MODERBOLAGET

Resultat efter skatt uppgick till -33 139 (3 516) TSEK, varav -39 090 (-4 142) TSEK avser nedskrivningar av aktier i dotterbolag.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER ÅRET

Via bolagstransaktioner har tre fastigheter frånträtts under året. Den 30 maj frånträdde fastigheterna Tyresö Tennet 3 & 4 med en uthyrningsbar yta om 1 215 respektive 2 966 kvm och den 1 juli frånträdde fastigheten Haninge Söderby 1:816 med en uthyrningsbar yta om 926 kvm.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i Bolagets årsredovisning för 2023. Sedan dess har även finansieringsförutsättningarna fortsatt förändrats med avseende till sänkt styrränta och STIBOR.

FRAMTIDSUTSIKTER

Faktorer som väntas påverka fastighetsmarknaden i störst utsträckning under 2025 är styrräntan och konjunkturen i samhället. Riksbanken indikerar fortsatt att man planerar att ytterligare sänka styrräntan under 2025 men prognosen från Riksbanken är dock med flera osäkerhetsfaktorer kopplat till den starka amerikanska ekonomin, geopolitiska oron samt kronans utveckling.

Den svenska arbetsmarknaden präglas av viss osäkerhet men visar tecken på stabilisering inför 2025. Under 2024 ökade arbetslösheten något, delvis till följd av en avmattad ekonomi och höga kostnader för företag, vilket ledde till ett ökat antal konkurser och varsel, särskilt inom bygg- och detaljhandeln. Samtidigt har arbetskraftsdeltagandet förblivit högt, och vissa sektorer, såsom vård och IT, har fortsatt uppvisa brist på kvalificerad personal.

Inför 2025 förväntas arbetslösheten minska gradvis, understödd av en förbättrad ekonomisk situation med lägre räntor och stabiliserad inflation. Sysselsättningen bedöms stärkas inom tjänstesektorn och exportorienterade industrier, där efterfrågan börjar återhämta sig. Dock kvarstår utmaningar i byggbranschen på grund av låga nyproduktionstal, och regionala skillnader i arbetsmarknaden förväntas bli mer framträdande. Aktörer som fokuserar på kompetensutveckling och omställning har bättre förutsättningar att möta framtida behov, särskilt i en arbetsmarknad i förändring.

Det låga antalet nyproduktioner som startades under 2023–2024 förväntas fortsätta in på 2025 på grund av höga byggkostnader och utmaningar med att få finansiering. För 2025 prognosticeras en fortsatt låg nivå av färdigställda bostäder, betydligt under Boverkets mål. Detta förvärrar bostadsbristen, särskilt i storstäder där behovet redan är stort. Trots den svaga byggtakten förväntas efterfrågan på byggrätter öka på sikt. Behovet av bostäder i attraktiva lägen, framför allt i storstadsregionerna, förblir starkt. När marknaden stabiliseras och räntenivåerna sjunker, väntas byggrätter i rätt lägen bli en strategisk tillgång för aktörer som vill starta nya projekt.

Marknadshyrorna förväntas stiga även under 2025, om än i långsammare takt än tidigare år. Denna ökning, i kombination med en måttlig KPI-indexering, skapar förutsättningar för värdetillväxt i fastighetsstocken. Minskade vakanser i fastigheter på rätt lägen och effektiv fastighetsförvaltning, där drifts- och underhållskostnader optimeras, förväntas fortsätta att generera värdeskapande.

Coeli bedömer sammantaget att fastighetsbeståndet står starkt inför 2025. En kombination av sjunkande finansieringskostnader och aktiv förvaltning förväntas bidra till en positiv värdeutveckling i takt med att det finansiella läget förbättras. Den förväntade stabiliseringen i marknaden kan också stimulera en mer aktiv transaktionsmarknad, som varit återhållsam under de senaste åren.

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2024

FASTIGHETSBESTÄNDET

Den 31 december 2024 omfattade fastighetsbeståndet 12 (14) fastigheter till ett marknadsvärde om 634 (763,5) MSEK. Ändringen förklaras primärt av avyttringar av tre fastigheter samt negativ marknadsvärdesförändring på befintligt bestånd. Under 2024 styckades Grönsakshandlaren 4 upp i två fastigheter och genom det tillkom Grönsakshandlaren 6 till beståndet.

I dagsläget har fastigheterna en blandad användning med verksamheter 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 fastighetens detaljplan från exempelvis industri/kontor till bostäder. Bolaget kommer därför under innehavsperioden förädla fastigheterna genom att fokusera på ökad lönsamhet samt undersöka möjligheterna att tillskapa byggrätter för bostadsändamål.

Förändring av fastigheternas redovisade värde (MSEK)

	Värde	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2023	764	14
Förvärv*	-	1
Investeringar	4	-
Försäljningar	-102	3
Orealiserad värdeförändring	-31,5	-
Fastighetsbestånd 31 december 2024	634	12

* Avser styckning av fastigheten Grönsakshandlaren 4

Fastigheterna värderas normalt av externt värderingsinstitut vid helårsbokslutet och följs upp av en intern värdering vid halvårsskiftet. Den interna värderingen genomförs med hjälp av Datscha för att avgöra om en fastighet är i behov av extern värdering, men givet att det till allt större grad finns en parameter kopplad till råmarksvärde allt eftersom detaljplaneprocesser fortskrider blir en ren kassaflödesvärdering i vissa fall missvisande. Inför varje värderingstillfälle sker avstämning med extern värderare för att avgöra om det inträffat några händelser som skulle kunna leda till en större upp- eller nedskrivning. Störst fokus på dessa möten ligger på framsteg i detaljplaner, men vi tar även hänsyn till förändrade prisbilder i vissa områden, bud som inkommit etc.

Samtliga fastigheter har värderats enligt bolagets värderingspolicy.

På balansdagen värderades beståndet av fastigheterna till 634 MSEK. Värderingsutlåtandet inkluderar en bedömning av marknadsvärdet av potentiella byggrätterna. Denna innefattar det sannolika marknadsvärdet vid skapande av byggrätter för bostäder. I dagsläget saknas dock lagakraftvunna detaljplaner för den i värderingen avsedda bebyggelsen varför värderingsutlåtandet ej inkluderar byggrättsvärdet till fullo.

FÖRSÄLJNINGAR UNDER ÅRET

Under året har bolaget sålt och frånträtt tre fastigheter, samtliga genom bolagstransaktioner. Följande avyttringar har gjorts under året:

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta
Tennet 3	Tyresö	1 215
Tennet 4	Tyresö	2 966
Söderby 1:816	Haninge	926

FINANSIERING

Belåningsgraden uppgår till cirka 48 procent av marknadsvärdet med en genomsnittlig ränta på 7,3 procent.

Kapitalbindning

Förfalloår	TSEK	Andel,%
2025	246 455	81
2026	57 875	19

Vid periodens slut utgör den kortfristiga delen av skulder till kreditinstitut 246 455 TSEK. Bolagets bedömning är att de lån som förfaller de närmsta 12 månaderna kommer att kunna förlängas under året. Efter räkenskapsårets utgång har kortfristiga lån om 17 600 TSEK omförhandlats med slutförfallodag under 2026.

Vid periodens utgång uppgick koncernens nettoskuld till -272 114 (-347 404) TSEK.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Aktiekapitalet i bolaget uppgick per 31 december 2024 till 2 079 900 SEK (2 079 900), fördelat enligt följande:

Preferensaktie 1 (P1)	500 000	kvotvärde 1 SEK
Preferensaktie 2 (P2)	1 579 900	kvotvärde 1 SEK

Preferensaktier 1 (P1): Varje Preferensaktie P1 är berättigad till 10 röster.

Preferensaktier 2 (P2): Varje Preferensaktie P2 är berättigad till 1 röst. Innehavare av Preferensaktie P2 skall genom utdelning eller när bolaget likvideras med företräde framför innehavare av Preferensaktie P1, ha rätt till ett belopp motsvarande vad som totalt har betalats för Preferensaktie 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 Preferensaktie 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 Preferensaktie P1 ha rätt till ett belopp motsvarande vad som inbetalats för Preferensaktie 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 2024, vilket motsvarar 66,87 procent av rösterna och 21,15 procent av det totala antalet utestående aktier.

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

Utgående nettoandelsvärde P1 2024-12-31	0,00 SEK
Utgående nettoandelsvärde P2 2024-12-31	213,21 SEK

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2024

INGÅENDE REDOVISAT AKTIEKAPITAL 2024-01-01 2 079 900

UTGÅENDE REDOVISAT AKTIEKAPITAL 2024-12-31 2 079 900

Rösträtter och aktiekapitalandelar

Aktieslag	Antal aktier	Röstetal	Totalt antal röster	Andel av röster	Kapitalandel
Preferensaktier P1	500 000	10	5 000 000	76%	24%
Preferensaktier P2	1 579 900	1	1 579 900	24%	76%
	2 079 900		6 579 900	100%	100%

ORGANISATION

Verkställande direktör är Jakob Pettersson. Styrelsen består av styrelseordförande Stefan Renno och styrelseledamöterna Jan Nordström och Niklas Lantz.

FASTIGHETSINNEHAV

Fastighet	Kommun	Bolag	Tillträde	Yta
Runö 7:145	Österåker	Runö Hamn AB	2020-04-06	3 064
Kärrliljan 1	Stockholm	Fastighetsaktiebolaget Kärrliljan 1	2020-07-13	2 340
Sicklaön 73:116	Nacka	Ektorpsrondellen Fastighets AB	2020-09-07	3 845
Tennet 8	Tyresö	Tennet 8 i Tyresö AB	2021-04-12	1 694
Kviberg 3:5	Göteborg	PVJA Fastighets AB	2021-04-29	1 900
Grönsakshandlaren 4	Malmö	Coeli Grönsakshandlaren AB	2021-07-01	8 800
Grönsakshandlaren 6	Malmö	Coeli Grönsakshandlaren AB	2024-09-09	3 466
Veddesta 1:15	Järfälla	Coeli Beta III Holding 4 AB	2021-11-04	1 046
Mandelblomman 9	Stockholm	VK Projektfastigheter AB	2023-02-24	1 598
Blixtläset 1	Stockholm	Coeli Blixtläset 1 AB	2023-05-20	1 058
Lunden 15	Stockholm	AB Mjölnerstigen	2023-07-01	3 914
Gunhild 6	Stockholm	AB Skogängsvägen 59	2023-07-01	5 950

NYCKELTAL (TSEK)

	2024-12-31	2023-12-31
FASTIGHETSRELATERADE	KONCERNEN	KONCERNEN
Driftnetto	34 164	35 848
Uthyrningsbar area kvm	38 675	43 937
Snitthyra, SEK/kvm	976	944
Antal direktägda fastigheter	12	14
Direktavkastning	5,4 %	4,7 %
Direktavkastning (annualiserad)	5,0 %	4,4 %
Marknadsvärde fastighetsbestånd	634 000	763 500
Belåningsgrad	48 %	49 %
Genomsnittlig ränta	7,3 %	8,2 %
Finansiella		
Omsättning	41 818	45 470
Balansomslutning	673 137	802 071
Soliditet	50 %	49 %
Nettoskuld	-272 114	-347 404
Aktierelaterade		
Preferensaktier P1, antal	500 000	500 000
Preferensaktier P2, antal	1 579 900	1 579 900
Aktiekurs vid årets utgång, SEK	124	162
NAV, Preferensaktie P1 SEK	-	-
NAV, Preferensaktie P2 SEK	213,21	247,35
Resultat per preferensaktie P1 SEK	-	-
Resultat per preferensaktie P2 SEK	-34,14	-28,02

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

Intäkter minus fastighetskostnader. Driftnetto mäter fastigheternas överskott från fastighetsverksamheten, och är ett nyckeltal som används för intern lönsamhetsuppföljning.

Direktavkastning

Koncernens driftnetto dividerat med marknadsvärdet på fastigheterna i koncernen.

Direktavkastning annualiserad

Koncernens driftnetto för kvarvarande fastigheter på årsbasis dividerat med marknadsvärdet på fastigheterna i koncernen.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder inklusive avdrag för aktiverade lånekostnader 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.

Resultat per aktie

Bolagets resultat dividerat med antalet utestående Preferensaktier P1¹ respektive P2².

Nettoandelsvärde (NAV)

Nettoandelsvärdet är det egna kapitalet hänförligt till Preferensaktier P1¹ respektive P2².

Nettoskuld

Likvida medel, kortfristiga placeringar och räntebärande kort- och långfristiga fordringar med avdrag för räntebärande kort- och långfristiga skulder.

Avstämningar av väsentliga alternativa nyckeltal

Nedan framgår avstämningar av väsentliga alternativa nyckeltal mot den mest direkt avstämningsbara posten, delsumman eller totalsumman som anges i de finansiella rapporterna för motsvarande period.

Direktavkastning annualiserad	2024-12-31	2023-12-31
Driftnetto på årsbasis	31 779	33 387
Marknadsvärde på fastigheterna i koncernen	634 000	763 500
Direktavkastning annualiserad, %	5,0 %	4,4 %

1) Preferensaktier P1 avser de aktier som Bolagets huvudägare Coeli Investment Management AB innehar i Bolaget. Preferensaktier P2 avser de aktier som är upptagna till handel och som emitteras till allmänheten enligt prospektets erbjudande. Se avsnitt Aktieinformation ovan.

2) Se ovan.

RESULTATRÄKNING, KONCERNEN (TSEK)

	2024-07-01 2024-12-31	2023-07-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Hysesintäkter	19 088	21 116	40 622	44 759
Övriga intäkter	1 057	714	1 196	712
Fastighetskostnader	-3 427	-4 212	-7 654	-9 623
DRIFTNETTO	16 718	17 618	34 164	35 848
Central administration	-7 620	-9 064	-15 994	-16 422
RÖRELSERESULTAT	9 098	8 554	18 170	19 426
Finansiella intäkter	1 072	401	1 183	418
Finansiella kostnader	-12 397	-16 443	-29 444	-31 744
FÖRVALTNINGSRESULTAT	-2 227	-7 488	-10 091	-11 900
Värdeförändring fastigheter	-16 201	171	-43 579	-30 865
Värdeförändring derivat	-280	-	-901	-
RESULTAT FÖRE SKATT	-18 709	-7 317	-54 572	-42 765
Skatt	-1 019	-6 052	631	-1 502
PERIODENS RESULTAT	-19 727	-13 370	-53 940	-44 267
PERIODENS RESULTAT ÄR LIKA MED PERIODENS TOTALRESULTAT				
Resultat per Preferensaktie P1, SEK	-	-	-	-
Resultat per Preferensaktie P2, SEK	-12,49	-8,46	-34,14	-28,02

BALANSRÄKNING, KONCERNEN (TSEK)

	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	634 000	763 500
Nyttjanderättstillgång tomträtt	4 308	4 308
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<u>638 308</u>	<u>767 808</u>
Summa anläggningstillgångar	638 308	767 808
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	276	29
Övriga fordringar	270	1 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 067	2 083
Kassa och bank	<u>32 216</u>	<u>30 155</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>34 829</u>	<u>34 263</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	673 137	802 071
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	2 080	2 080
Övrigt tillskjutet kapital	391 859	391 859
Balanserat resultat	-3 149	41 118
Periodens resultat	<u>-53 940</u>	<u>-44 267</u>
Summa eget kapital	336 850	390 790
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	57 875	232 139
Leasingskuld	4 308	4 308
Uppskjutna skatteskulder	13 498	17 192
Derivatinstrument	<u>901</u>	<u>-</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>76 582</u>	<u>253 638</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	246 455	145 421
Leverantörsskulder	1 078	755
Övriga skulder	2 644	874
Upplupna skulder och förutbetalda intäkter	<u>8 731</u>	<u>10 593</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>259 705</u>	<u>157 643</u>
Summa skulder	336 287	411 281
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	673 137	802 071

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, KONCERNEN (TSEK)

	Aktiekapital Preferensaktier P1	Aktiekapital Preferensaktier P2	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	500	1 580	391 859	38 223	2 894	435 056
Totalresultat 1 jan 2023 - 31 december 2023					-44 267	-44 267
Summa totalresultat					-44 267	-44 267
Transaktioner med aktieägare						
Omföring av föregående års resultat				2 894	-2 894	-
Utgående eget kapital 2023-12-31	500	1 580	391 859	41 117	-44 267	390 790
Ingående eget kapital 2024-01-01	500	1 580	391 859	41 117	-44 267	390 790
Totalresultat 1 jan 2024 - 31 december 2024					-53 940	-53 940
Summa totalresultat					-53 940	-53 940
Transaktioner med aktieägare						
Omföring av föregående års resultat				-44 267	44 267	-
Utgående eget kapital 2024-12-31	500	1 580	391 859	-3 149	-53 940	336 850

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERNEN (TSEK)

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat före skatt	-54 572	-42 765
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	41 404	34 857
Betald skatt	-2 108	472
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-13 168	-7 908

Förändringar i rörelsekapital

Minskning(+)/ökning (-) av kortfristiga fordringar	2 561	704
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	1 908	-4 337
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8 699	-11 541

Investeringsverksamheten

Investering i fastighet	-3 956	-3 155
Försäljning fastighet	87 991	82 682
Kassaflöde från investeringsverksamheten	84 035	79 527

Finansieringsverksamheten

Upptagna fastighetslån	-	123 000
Amorterade fastighetslån	-73 275	-195 018
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-73 275	-72 018

Årets kassaflöde	2 061	-4 032
-------------------------	--------------	---------------

Likvida medel vid årets början	30 155	34 187
---------------------------------------	---------------	---------------

Likvida medel vid årets slut	32 216	30 155
-------------------------------------	---------------	---------------

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (TSEK)

	2024-07-01 2024-12-31	2023-07-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter				
Övriga intäkter	4 807	8 357	11 596	13 994
Summa rörelsens intäkter	4 807	8 357	11 596	13 994
Rörelsens kostnader				
Förvaltningsavgifter	-702	-1 343	-1 498	-1 537
Övriga externa kostnader	-5 085	-8 210	-12 227	-13 675
Personalkostnader	-86	-81	-213	-111
Summa rörelsens kostnader	-5 874	-9 634	-13 939	-15 323
RÖRELSERESULTAT	-1 067	-1 277	-2 343	-1 329
Resultat från finansiella poster				
Ränteutgifter	3 862	6 681	8 094	9 468
Räntekostnader	-420	-3 193	-1 230	-3 193
Resultat från andelar i koncernföretag	-27 121	-4 142	-39 090	-4 142
Övriga finansiella kostnader	-505	-104	-1 102	-244
Summa resultat från finansiella poster	-24 185	-758	-33 329	1 889
Bokslutsdispositioner				
Erhållna koncernbidrag	2 348	2 956	2 348	2 956
Summa bokslutsdispositioner	2 348	2 956	2 348	2 956
Resultat före skatt	-22 904	921	-33 324	3 516
Skatt	58	-	186	-
PERIODENS RESULTAT	-22 847	921	-33 139	3 516

PERIODENS RESULTAT ÄR LIKA MED PERIODENS TOTALRESULTAT

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (TSEK)

	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier och andelar i koncernföretag	46 381	39 719
Fordran koncernföretag	343 530	503 702
Uppskjutna skattefordringar	1 224	1 038
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>	391 134	544 459
Summa anläggningstillgångar	391 134	544 459
 Omsättningstillgångar		
Fordran koncernföretag	12 150	92 188
Övriga fordringar	249	1 074
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	551	537
Kassa och bank	252	3 758
Summa omsättningstillgångar	13 203	97 557
SUMMA TILLGÅNGAR	404 337	642 016
 EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	2 080	2 080
<i>Summa bundet eget kapital</i>	2 080	2 080
 <i>Fritt eget kapital</i>		
Överkursfond	391 859	391 859
Balanserat resultat	-10 004	-13 521
Periodens resultat	-33 139	3 516
<i>Summa fritt eget kapital</i>	348 716	381 854
Summa eget kapital	350 796	383 934
 Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till koncernföretag	49 173	143 680
Derivatinstrument	901	-
<i>Summa långfristiga skulder</i>	50 075	143 680
 <i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till koncernföretag	1 185	113 896
Övriga skulder	1 496	-
Upplupna skulder och förutbetalda intäkter	786	506
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	3 467	114 402
Summa skulder	53 542	258 082
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	404 337	642 016

NOTER (TSEK)

REDOVISNINGSPRINCIPER

Coeli Fastighet II AB (publ), org. nr 559173-7548, är ett svensktregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets postadress är: Box 3317, 103 66 Stockholm. Moderbolagets Preferensaktie P2 är registrerade på Nordic Growth Market (NGM) AIF och handlas under kortnamnet CF2 PREF P2.

Coeli Fastighet II AB (Bolaget) upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Arsredovisningslagen. Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer, samt Arsredovisningslagen. Koncernen och moderbolaget har tillämpat samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste Arsredovisningen.

Denna bokslutskommuniké består av sidorna 2-17.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

De transaktioner med närstående som skett under räkenskapsåret 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. Gällande placering av överskottslikviditet har bolaget avtal med Coeli Asset Management AB som innebär att bolaget får alla fast förvaltningsavgift återbetald vid placering i Coeli Asset Management AB:s fonder. Bolaget har även haft kostnader uppgående till 11 TSEK från bolag som ägs av styrelseledamöter. Utöver detta har Coeli Investment Management AB fakturerat Bolaget 600 TSEK avseende löpande driftstjänster. Coeli Investment Management AB har även avtal med dotterbolagen avseende fastighetsförvaltning och projektledning vilka är på marknadsmässiga villkor.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

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 2025-02-28

Stefan Renno
Ordförande

Niklas Lantz
Styrelseledamot

Jan Nordström
Styrelseledamot

Jakob Pettersson
VD

Finansiell kalender 2025

Datum	Aktivitet
2025-04-11	Årsredovisning 2024
2025-05-16	Årsstämma
2025-08-29	Halvårsrapport 2025

Coeli

Box 3317, 103 66 Stockholm, Sveavägen 24-26
Tel: 08-506 223 00, Fax: 08-545 916 41, Org: 559086-4392, www.coeli.se