



Coeli

FASTIGHET
II AB (PUBL)

Organisationsnummer 559173-7548

DELÅRSRAPPORT JAN 2023 - JUN 2023

VD HAR ORDET

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.

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 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.

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 uppmärksamats 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.

Stockholm den 31 augusti 2023

Jakob Pettersson
Verkställande direktör

DELÅRSRAPPORT

FÖRSTA HALVÅRET 2022

- Hyresintäkterna ökade med 26,8 % till 23 643 (18 639) TSEK.
- Rörelseresultatet minskade till -20 165 (47 179) TSEK.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med -31 036 (38 710) TSEK.
- Resultat efter skatt minskade till -30 899 (29 009) TSEK.
- Resultat per preferensaktie P2 uppgick till -19,56 (16,58) kr.
- Nettoandelsvärde, NAV, per preferensaktie P2 minskade till 255,81 (275,37) SEK.
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 808,5 (881,9) MSEK.
- Nettoskulden uppgick till -378 804 (-414 995) TSEK.

Jämförelsetalen inom parentes för resultaträkningsrelaterade poster avser perioden jan - jun 2022. För samtliga balansräkningsrelaterade poster avses den 31 dec 2022. Avrundningsdifferenser kan göra att tabeller inte summerar.

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

DELÅRSRAPPORT

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 bygggrätter 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-förmaltare (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 30 juni 2023 ägde Bolaget, genom helägda dotterbolag, femton fastigheter med en total area om cirka 46 707 kvm, Bolaget kommer under innehavsperioden förädla fastigheterna genom att fokusera på ökad lönsamhet samt undersöka möjligheterna att tillskapa bygggrätter för bostadsändamål.

FINANSIELL INFORMATION

INTÄKTER OCH RÖRELSERESULTAT

Hyesintäkterna ökade med 26,8 % till 23 643 (18 639). Intäkterna har främst påverkats positivt av fastighetsförvärv.

Rörelseresultatet uppgick till -20 165 (47 179) TSEK. I rörelseresultatet är -31 036 (38 710) TSEK hänförligt till värdeförändringar på koncernens fastighetsbestånd varav -34 636 TSEK är realiserade och 3 600 TSEK realiserade.

RESULTAT EFTER SKATT

Resultat efter skatt uppgick till -30 899 (29 009) TSEK. Resultat per preferensaktier P2 uppgick till -19,56 (16,58) SEK. Nettoandelsvärde, NAV, per preferensaktier P2 uppgick till 255,81 (275,37) SEK.

MODERBOLAGET

Resultat efter skatt uppgick till 2 595 (1 143) TSEK, varav 0 (0) TSEK avser nedskrivningar av aktier i dotterbolag.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

Den 30 mars 2023 avyttrades fastigheten Borås Filtret 5.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i Bolagets årsredovisning för 2022. Sedan dess har det därutöver inte tillkommit några andra väsentliga risker. Se även avsnittet om framtidsutsikter nedan.

FRAMTIDSUTSIKTER

Riksbanken har fortsatt genomföra räntehöjningar under det första halvåret 2023 för att fortsatt dämpa inflationen. Även om inflationen har dämpats under det första halvåret så har detta skett i en långsammare takt än Riksbanken förväntat, och inflationen är fortfarande för hög. I och med detta förväntas ytterligare räntehöjningar genomföras av Riksbanken under hösten för att återgå till en inflationsnivå som är i linje med inflationsmålet. Prognosen från Riksbanken är minst en höjning till innan årsskiftet. Från september kommer även försäljningen av statsobligationer att öka från 3,5 till 5 miljarder per månad som ytterligare en åtgärd för att nå inflationsmålet.

Det svåra ekonomiska klimatet kan komma att få negativa effekter för svenska företag och det har noterats en kraftig ökning i konkurser. Detta till trots är Konjunkturinstitutets prognos att lågkonjunkturen endast blir kortvarig och att den endast kommer ha begränsade effekter på arbetsmarknaden relativt till tidigare lågkonjunkturer. Vidare är Konjunkturinstitutets prognos att BNP kommer öka igen under 2024. Om effekterna av lågkonjunkturen skulle bli mer långvarig kan detta få negativa konsekvenser för företags ekonomiska utveckling och således även för hyresutvecklingen.

Under en 12-månadersperiod har prisutvecklingen för bostadsrätter i riket som helhet varit negativt, dock har en positiv prisutveckling noterats under de senaste sex månaderna. I Stockholms län har en prisutveckling om ca +7% för bostadsrätter noterats jämfört med prisnivån i december 2022 (Mäklarstatistik). Även om prisnivån haft en något positiv utveckling så är omsättningen av lägenheter relativt låg, där SBAB:s prognos är att omsättningen för lägenheter kommer återgå till en normalnivå först under slutet av 2024. Både prisutvecklingen och omsättningen av bostadsrätter påverkas primärt av bolåneräntorna och hushållens disponibla inkomst (SBAB) varför utvecklingen av dessa faktorer framåt blir avgörande för utvecklingen av bostadsrättsmarknaden.

Det underliggande behovet och efterfrågan på bostäder kvarstår och kan potentiellt även öka som en effekt av den kraftiga

DELÅRSRAPPORT

inbromsningen av nyproducerade bostäder vilket kan leda till ett ökat aggregerat underskott. Detta, kombinerat med fastigheternas goda lägen, medför att Coeli bedömer att det fortsatt finns en stor potential i värdeutvecklingen för fastigheterna i portföljen.

Sammantaget är Coelis bedömning är att fastighetsbeståndet kommer ha fortsatt god värdeutveckling framgent i samband med att detaljplanerutvecklingen går framåt och det finansiella läget stabiliseras något.

FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 30 juni 2023 omfattade fastighetsbeståndet 15 (16) fastigheter till ett marknadsvärde om 808,5 (881,9) MSEK. Minskningen förklaras främst av orealiserade värdeförändringar samt avyttring av en fastighet.

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 tillskapa byggrätter för bostadsändamål.

Förändring av fastigheternas redovisade värde

	Värde	Antal
Fastighetsbestånd 31 december 2022	881,9	16
Förvärv och investeringar	0,1	
Försäljningar	-38,9	-1
Orealiserad värdeförändring	-34,6	
Fastighetsbestånd 30 juni 2023	808,5	15

Fastigheter har värderats internt med hjälp av värderingssystemet Datscha. 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 värderingsutlåtandet ej inkluderar byggrättsvärdet till fullo. För fastigheter som förvärvats under året har överenskommet fastighetsvärde används som marknadsvärde då ingen väsentlig förändring har skett gällande marknadsförutsättningar, vakanta ytor eller hyresavtal som skulle föranleda en värdejustering.

Bolaget redovisar sitt fastighetsbestånd till verkligt värde vilket för fastigheter har samma innebörd som marknadsvärde. Alla värdeförändringar är orealiserade och redovisas i resultaträkningen. Samtliga orealiserade värdeförändringar är hänförliga till fastigheter som ägs vid utgången av perioden.

FINANSIERING

Bolagets fastigheter finansieras genom belåning från Swedbank, Handelsbanken, Svea Bank och Collector.

Belåningsgraden uppgår till cirka 52 procent av marknadsvärdet

med en genomsnittlig ränta på 7,5 procent. Bolagets bedömning är att de lån som förfaller de närmsta 12 månaderna kommer att kunna förlängas under året.

Kapitalbindning

Förfalloår	Tkr	Andel
2023	178 894	42%
2024	167 983	40%
2025	75 619	18%

Vid periodens utgång uppgick koncernens nettoskuld till -389 803 (-414 995) TSEK.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Aktiekapitalet i bolaget uppgick per 30 juni 2023 till 2 079 900 kr (2 079 900), fördelat enligt följande:

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

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

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 30 juni 2023, 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.

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.

DELÅRSRAPPORT

Aktierna handlas under kortnamnet CF2 PREF P2 och har ISIN-kod SE0012012672.

Vid utgången av perioden var aktiekursen för Coeli Fastighet II AB 181 SEK per aktie.

Utgående nettoandelsvärde P1 23-06-30	-
Utgående nettoandelsvärde P2 23-06-30	255,81

DELÅRSRAPPORT

INGÅENDE REDOVISAT AKTIEKAPITAL 2023-01-01 2 079 900

UTGÅENDE REDOVISAT AKTIEKAPITAL 2023-06-30 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 Niklas Lantz och Jan Nordström.

FASTIGHETSINNEHAV

Fastighet	Kommun	Bolag	Tillträde	Yta
Söderby 1:816	Haninge	Coeli Söderby AB	2019-11-15	906
Runö 7:145	Österåker	Runö Hamn AB	2020-04-06	3 064
Viby 19:16	Upplands- Bro	Viby Byggförvaltning AB	2020-05-05	2 770
Kärrliljan 1	Stockholm	Fastighetsaktiebolaget Kärrliljan 1	2020-07-13	2 340
Sicklaön 73:116	Nacka	Ektorsprondellen Fastighets AB	2020-09-07	3 845
Tennet 4	Tyresö	Coeli Tyresö AB	2020-09-30	2 966
Tennet 3	Tyresö	Coeli Tyresö 3 AB	2021-02-26	1 215
Tennet 8	Tyresö	Tennet 8 i Tyresö AB	2021-03-26	1 694
Kviberg 3:5	Göteborg	PVJA Fastighets AB	2021-04-29	1 900
Grönsakshandlaren 4	Malmö	Coeli Grönsakshandlaren AB	2021-07-01	12 278
Veddesta 1:15	Järfälla	Coeli Beta III Holding 4 AB	2021-11-04	1 046
Mandelblomman 9	Stockholm	VK Projektfastigheter AB	2022-02-24	1 761
Blixtlåset 1	Stockholm	Göksholmsbackehuset AB	2022-05-20	1 058
Lunden 15	Stockholm	AB Mjölnerstigen	2022-07-01	3 914
Gunhild 6	Stockholm	AB Skogängsvägen 59	2022-07-01	5 950

NYCKELTAL (TSEK)

	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>	<u>2022-12-31</u>
FASTIGHETSRELATERADE	KONCERNEN	KONCERNEN	KONCERNEN
Driftnetto	18 231	15 820	33 479
Uthyrningsbar area kvm	45 775	39 383	51 673
Snitthyra, kr/kvm (år)	1 034	953	782
Antal fastigheter	15	14	16
Direktavkastning	2,3%	1,9%	3,8 %
Direktavkastning (annualiserad)	4,4%	3,9%	3,7 %
Marknadsvärde fastighetsbestånd	808 500	814 400	881 900
Belåningsgrad	52%	52%	51 %
Genomsnittlig ränta	7,5%	4,9%	5,8 %
Finansiella			
Omsättning	23 641	18 689	40 163
Balansomslutning	861 573	922 692	924 930
Soliditet	47%	50%	47%
Nettoskuld	-378 804	-318 539	-414 995
Aktierelaterade			
Preferensaktier P1, antal	500 000	500 000	500 000
Preferensaktier P2 vid periodens utgång	1 579 900	1 579 900	1 579 900
Aktiekurs vid periodens utgång, kr, Preferensaktie P2	181	266	224
NAV, Preferensaktie P1, kr	-	5,62	-
NAV, Preferensaktie P2, kr	255,81	290,12	275,37
Resultat per preferensaktier P1, kr	-	5,62	-
Resultat per preferensaktier P2, kr	-19,56	16,58	1,83

DEFINITIONER

Användande av nyckeltal ej definierade i IFRS.

Bolaget tillämpar bolaget ESMAs (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.

Direktavkastning

Koncernens driftnetto, justerat för innehavsperiod, dividerat med marknadsvärdet på fastigheterna i koncernen.

Direktavkastning annualiserad

Koncernens driftnetto 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.

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.

	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
Driftnetto			
Hysesintäkter	23 643	18 689	40 049
Drift- och underhållskostnader	-4 482	-1 998	-4 832
Fastighetsskatt	-930	-871	-1 738
<i>Driftnetto, TSEK</i>	<i>18 231</i>	<i>15 820</i>	<i>33 479</i>
Direktavkastning annualiserad			
Driftnetto på årsbasis	35 794	31 974	32 515
Marknadsvärdet på fastigheterna i koncernen	808 500	814 400	881 900
<i>Direktavkastning annualiserad, %</i>	<i>4,4</i>	<i>3,9</i>	<i>3,7</i>

Genomsnittlig ränta

Fastighetslånens genomsnittliga ränta per bokslutsdagen.

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen.

Resultat per aktie

Bolagets resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående Preferensaktier P2¹.

Nettoandelsvärde (NAV)

Nettoandelsvärdet är det egna kapitalet med avdrag för Preferensaktier P1 dividerat med antalet Preferensaktier P2².

Nettoskuld

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

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)

	2023-01-01 2023-06-30	2022-01-01 2022-06-30	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	23 643	18 639	40 049
Övriga intäkter	2	50	114
Summa rörelsens intäkter	23 641	18 689	40 163
Rörelsens kostnader			
Förvaltningsavgifter	-3 178	-3 250	-8 165
Övriga externa kostnader	-9 563	-6 669	-14 980
Personalkostnader	-30	-301	-228
Värdeförändring fastighet	-31 036	38 710	15 123
Summa rörelsens kostnader	-43 806	28 490	-8 250
RÖRELSERESULTAT	-20 165	47 179	31 913
Finansnetto			
Orealiserad värdeförändring på kortfristiga placeringar	-	-145	-42
Resultat försäljning kortfristiga placeringar	-	-42	-145
Ränteintäkter	17	-	16
Räntekostnader	-14 462	-8 529	-19 679
Övriga finansiella kostnader	-839	-464	-2 618
Summa finansnetto	-15 284	-9 180	-22 468
RESULTAT FÖRE SKATT	-35 449	37 999	9 445
Skatt			
Skatt på periodens resultat	-1	-	-1 059
Uppskjuten skatt	4 550	-8 990	-5 492
Summa skatt	4 550	-8 990	-6 551
PERIODENS RESULTAT	-30 899	29 009	2 894
PERIODENS RESULTAT MOTSVARAR PERIODENS TOTALRESULTAT			
Resultat per preferensaktier P1 före och efter utspädning	-	5,62	-
Resultat per Preferensaktier P2 före och efter utspädning	-19,56	16,58	1, 83

BALANSRÄKNING, KONCERNEN (TSEK)

	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	808 500	814 400	881 900
Nyttjanderättstillgång tomträtt	4 308	-	4 308
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<u>812 808</u>	<u>814 400</u>	<u>886 208</u>
Summa anläggningstillgångar	812 808	814 400	886 208
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	-	251	132
Övriga fordringar	2 831	2 776	3 798
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 243	1 479	605
Övriga kortfristiga placeringar	-	28	-
Kassa och bank	43 692	103 758	34 187
Summa omsättningstillgångar	<u>48 766</u>	<u>108 292</u>	<u>38 722</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	<u>861 573</u>	<u>922 692</u>	<u>924 930</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	2 080	2 080	2 080
Övrigt tillskjutet kapital	391 859	391 859	391 859
Balanserat resultat	41 118	38 223	38 223
Periodens resultat	-30 899	29 009	2 894
Summa eget kapital	<u>404 158</u>	<u>461 171</u>	<u>435 056</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	211 951	364 748	224 598
Leasingskulder	4 308	-	4 308
Uppskjutna skatteskulder	19 477	27 638	24 139
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>235 735</u>	<u>364 748</u>	<u>228 906</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	210 545	57 577	224 584
Leverantörskulder	1 182	2 504	970
Skatteskulder	-	-	-
Övriga skulder	358	515	274
Upplupna skulder och förutbetalda intäkter	9 596	8 539	11 001
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>221 680</u>	<u>69 135</u>	<u>236 829</u>
Summa skulder	<u>457 416</u>	<u>461 521</u>	<u>489 874</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>861 573</u>	<u>922 692</u>	<u>924 930</u>

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL, KONCERNEN (TSEK)

	Aktiekapital Preferensaktier	Aktiekapital Preferensaktier	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	Summa eget kapital
	P1	P2				
Ingående eget kapital 2022-01-01	500	1 580	391 859	-3 883	42 106	432 162
Totalresultat 1 jan 2022 - 31 dec 2022					2 894	2 894
Summa totalresultat					2 894	2 894
Transaktioner med aktieägare						
Omföring av föregående års resultat				42 106	-42 106	-
Utgående eget kapital 2022-12-31	500	1 580	391 859	38 223	2 894	435 056
Ingående eget kapital 2023-01-01	500	1 580	391 859	38 224	2 895	435 058
Totalresultat 1 jan 2023 - 31 dec 2023					-30 899	-30 899
Summa totalresultat					-30 899	-30 899
Transaktioner med aktieägare						
Omföring av föregående års resultat				2 895	-2 895	-
Utgående eget kapital 2023-12-31	500	1 580	391 859	41 119	-30 899	404 159

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERNEN (TSEK)

	2023-01-01 2023-06-30	2022-01-01 2022-06-30	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	-35 449	37 999	9 445
<i>Justeringsposter</i>			
Värdeförändringar fastigheter	31 036	-38 710	-15 123
Värdeförändringar kortfristiga placeringar	-	145	-
Betald skatt	-	-2 194	-3 444
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 413	-2 760	-9 122
Förändringar i rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning (-) av kortfristiga fordringar	-10 516	-947	6 303
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-2 244	-1 920	-1 233
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-17 173	-5 627	-4 051
Investeringsverksamheten			
Investering i fastighet	42 364	-61 739	-152 436
Försäljning av kortfristiga placeringar	-	6 728	-579
Kassaflöde från investeringsverksamheten	42 364	-55 011	-153 015
Finansieringsverksamheten			
Upptagna fastighetslån	11 000	98 710	149 026
Amorterade fastighetslån	-26 685	-3 321	-26 780
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-15 685	95 389	122 246
Periodens kassaflöde	9 506	34 751	-34 820
Likvida medel vid periodens början	34 186	69 007	69 007
Likvida medel vid periodens slut	43 692	103 758	34 187

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (TSEK)

	2023-01-01 2023-06-30	2022-01-01 2022-06-30	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Övriga intäkter	5 637	6 867	13 494
Summa rörelsens intäkter	5 637	6 867	13 494
Rörelsens kostnader			
Förvaltningsavgifter	-194	-400	-1 907
Övriga externa kostnader	-5 465	-7 701	-14 493
Personalkostnader	-30	-301	-228
Summa rörelsens kostnader	-5 688	-8 402	-16 628
RÖRELSERESULTAT	-52	-1 535	-3 134
Resultat från finansiella poster			
Orealiserad värdeförändring på kortfristiga placeringar	-	-145	-145
Resultat försäljning kortfristiga placeringar	-	-42	-42
Ränteintäkter	2 787	4 543	6 894
Räntekostnader	-	-1 665	-1 280
Nedskrivning aktier i dotterbolag	-	-	-3 123
Övriga finansiella kostnader	-140	-13	-
Summa resultat från finansiella poster	2 647	2 678	2 304
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag	-	-	3 430
Summa bokslutsdispositioner	-	-	3 430
Resultat före skatt	2 595	1 143	2 600
Skatt på periodens resultat	-	-	334
PERIODENS RESULTAT	2 595	1 143	2 266

PERIODENS RESULTAT ÄR LIKA MED PERIODENS TOTALRESULTAT

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (TSEK)

	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier och andelar i koncernföretag	13 305	13 216	13 305
Fordran koncernföretag	546 160	466 441	532 282
Uppskjutna skattefordringar	1 038	1 372	1 038
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>	<u>560 503</u>	<u>481 029</u>	<u>546 625</u>
Summa anläggningstillgångar	560 503	481 029	546 625
Omsättningstillgångar			
Fordran koncernföretag	36 054	144 174	101 558
Övriga kortfristiga placeringar	-	28	-
Övriga fordringar	911	620	165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 318	-	391
Kassa och bank	511	135	626
Summa omsättningstillgångar	<u>38 793</u>	<u>144 957</u>	<u>102 740</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	<u>599 296</u>	<u>625 986</u>	<u>649 365</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	2 080	2 080	2 080
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>2 080</u>	<u>2 080</u>	<u>2 080</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond	391 859	391 858	391 859
Balanserat resultat	-13 521	-15 788	-15 788
Periodens resultat	2 595	1 143	2 266
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>380 933</u>	<u>377 213</u>	<u>378 337</u>
Summa eget kapital	<u>383 013</u>	<u>379 293</u>	<u>380 417</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder i koncernföretag	189 491	126 217	225 810
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>189 491</u>	<u>126 217</u>	<u>225 810</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder i koncernföretag	25 250	117 497	39 332
Leverantörsskulder	476	630	-
Övriga skulder	-	55	943
Upplupna skulder och förutbetalda intäkter	1 065	2 294	2 863
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>26 791</u>	<u>120 476</u>	<u>43 138</u>
Summa skulder	<u>216 283</u>	<u>246 693</u>	<u>268 948</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>599 296</u>	<u>625 986</u>	<u>649 365</u>

NOTER (TSEK)

REDOVISNINGSPRINCIPER

Coeli Fastighet II AB (publ), org. nr 559173-7548, är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets postadress är: Box 3317, 103 66 Stockholm. Moderbolagets Preferensaktier P2 är registrerade på Nordic Growth Market (NGM) AIF och handlas under kortnamnet CF2 PREF 2.

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.

Denna delårsrapport består av sidorna 2-17.

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% (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 65 TSEK från bolag som ägs av styrelseledamöter. Utöver detta har Coeli Investment Management AB fakturerat Bolaget 600 000 kr avseende löpande drifttjänster.

VD Jakob Pettersson har via bolag förvärvat 50 000 preferensaktier P1, från huvudägaren Coeli Investment AB till marknadsmässiga villkor.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

I samband med förvärvet av fastigheten Mandelblomman avtalades om en tilläggsköpeskilling för det fall om detaljplan på fastigheten, som medger bostadsändamål antas, vinner lagakraft inom 10 år. Då beloppet i nuläget inte kan beräknas med säkerhet redovisas detta som en eventualförpliktelse i bolaget och i koncernen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Den 7 juli 2023 avyttrades fastigheten Upplands-bro Viby 19:16.

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 2023-08-31

Stefan Renno
Ordförande

Niklas Lantz
Styrelseledamot

Jan Nordström
Styrelseledamot

Jakob Pettersson
VD



Revisorns granskningsrapport

Coeli Fastighet II AB (publ), org nr 559173-7548

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Coeli Fastighet II AB (publ) per 30 juni 2023 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 31 augusti 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Leonard Daun
Auktoriserad revisor

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