



Coeli | FASTIGHET II AB (PUBL)

Organisationsnummer 559173-7548

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2023

VD HAR ORDET

Intäkterna för 2023 uppgick till 45,5 MSEK och driftnettot till 35,8 MSEK. Intäkterna har jämfört med föregående år ökat med 13,2% vilket primärt beror på 2023-års indexering.

Nettoandelsvärdet (NAV) per preferensaktie P2 per 2023-12-31 uppgick till 247 kr/aktie vilket är en minskning med 10,2% från 2022-12-31. Detta speglar det ekonomiska klimatet och hur fastighetsmarknaden har utvecklats under 2023. 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.

Hysesintäkterna för 2023 uppgick till 44,8 MSEK vilket är en ökning med 11,8% från föregående år. Under året har inga större uthyrningar skett. Omförhandlade uthyrningar kopplade till fastigheten Gunhild 6 i Stockholm har resulterat i ett ökat driftnetto om 800 TSEK. Övriga intäkter för perioden uppgick till 712 TSEK.

Utöver arbetet med fastighetsförvaltningen har vi även aktivt arbetat med detaljplaneutvecklingen och innan årsskiftet har Exploateringsnämnden direktanvisat mark för bostäder för fastigheten Blixtlåset 1. Ett PM håller på att upprättas och tanken är att komma igång med detaljplanen under mars månad. Vidare pågår förarbetet för fastigheter i Bromstensstaden (Gunhild och Lunden) för att därefter ansöka om planbesked.

I mars avyttrades fastigheten Filtret 5 i Borås till ett noterat bolag 9% över senaste värdering. Coeli har gjort bedömningen att bostadsutveckling inte kommer att kunna ske i närtid, varav en avyttring är lämplig. I juli ingicks avtal om avyttring av fastigheten Viby 19:16 i Upplands-Bro. Försäljningen gjordes på en nivå strax över senaste värdering. Då fastigheten inte längre bedöms utgöra ett strategiskt innehav då möjligheten att utveckla bostäder inom en snar framtid är låg, varför en avyttring bedömts vara lämplig.

Styrräntan har under året höjts från 2,5% till 4% vilket påverkat bolagets finansieringskostnader och således resultatet. Under 2023 har ett antal lån refinansierats och förlängts. I slutet av året har de längre räntorna kraftigt sjunkit och i januari passade vi därför på att göra bolagets första ränteswappar på 2x10 MSEK på fem år. Förutom att swapen ökar räntebindningen i portföljen och ger en större förutsägbarhet för de finansiella kostnaderna ger den också en omedelbar effekt på räntekostnaderna då de längre räntorna är lägre än Stibor 3m. Den negativa yieldkurvan som nu råder på räntemarknaden tyder på att marknaden prisar flertalet sänkningar under 2024 vilket är positivt för bolagets räntekostnader men också fastighetsmarknaden som helhet.

Transaktionsmarknaden har präglats av en "wait and see"-attityd där aktörer har avvaktat i väntan på att stressade försäljningar. Totala transaktionsvolymen 2023 uppgick till 86,2 Mdr SEK vilket kan jämföras med rekordåret 2021 där transaktionsvolymen uppgick till 363,0 Mdr SEK i Sverige. Noterade fastighetsbolag var fortsatt nettosäljare samtidigt som onoterade bolag och fonder har ökat sina transaktionsandelar under året, där internationella fonder väntas investera stora volymer de kommande åren.

De stigande finansieringskostnaderna har ökat pressen på fastighetssektorn, i synnerhet på de noterade bolagen som har använt obligationsmarknaden som finansieringskälla för sin snabba tillväxt. En kombination av fallande aktiekurser och obligationsförfall har tvingat dessa bolag att sälja fastigheter för att säkra sin likviditet då obligationsmarknaden har varit stängd under 2023, ofta till rabatt mot bokförda värden.

Från rekordåret 2021 då 70 000 nya bostäder byggstartades med höga byggpriser som följd har antalet nystartade bostäder kraftigt bromsats in och förväntas ligga kring 20 000 nya bostäder 2024. Detta kan främst förklaras av höga finansieringskostnader, sjunkande bostadspriser och höga byggkostnader som har bidragit till det minskade sentimentet för nyproduktion. Till följd av detta bedömer Boverket att antalet färdigställda bostäder har toppat under 2023 för att framöver sjunka till 28 000 fram tills 2025, en minskning med över 50%. Detta är långt under det fastställda behovet om 67 000 nya bostäder per år fram till 2030.

Stockholm den 29 februari 2024

Jakob Pettersson
Verkställande direktör

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2023

RÄKENSKAPSÅRET 2023

- Hyresintäkterna ökade med 12 % till 44 759 (40 049) TSEK.
- Rörelseresultatet minskade till -11 439 (31 913) TSEK.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med -30 865 (15 123) TSEK.
- Resultat efter skatt minskade till -44 267 (2 895) TSEK.
- Resultat per preferensaktie P2 uppgick till -28,02 (1,83) SEK.
- Nettoandelsvärde, NAV, per preferensaktie P2 minskade till 247,35 (275,37) SEK.
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick till 764 (882) MSEK.
- Nettoskulden uppgick till -347 404 (-414 995) TSEK.

ANDRA HALVÅRET 2023

- Hyresintäkterna minskade med 1,4 % till 21 116 (21 410) TSEK.
- Rörelseresultatet ökade till 8 723 (-15 266) TSEK.
- Omvärdering av fastigheter påverkade resultatet med 171 (-23 587) TSEK.

Jämförelsetalen inom parentes för resultaträkningsrelaterade poster för helåret avser perioden jan-dec 2022. Jämförelsetalen inom parentes för resultaträkningsrelaterade poster avseende andra halvåret avser perioden juli-dec 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.

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2023

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% på emitterad volym som avser hantering av risk, regelbrottsrapportering, administration och rapportering.

FINANSIELL INFORMATION

INTÄKTER OCH RÖRELSERESULTAT

Hyresintäkterna ökade med 12 % till 44 759 (40 049) TSEK. Intäkterna har främst påverkats positivt av indexering. Rörelseresultatet uppgick till -11 439 (31 913) TSEK. I rörelseresultatet är -30 865 (15 123) TSEK hänförligt till värdeförändringar på koncernens fastighetsbestånd. Minskningen av hyresintäkter under andra halvåret är hänförligt till de två fastigheter som frånträtts under året.

RESULTAT EFTER SKATT

Resultat efter skatt uppgick till -44 267 (2 894) TSEK. Resultat per aktie uppgick -28,02 (1,83) SEK. Nettoandelsvärde, NAV, per P2-aktie uppgick till 247,35 (275,37) SEK. Minskningen är hänförlig till ökade finansieringskostnader samt negativ marknadsvärdesförändring på befintligt fastighetsbestånd.

MODERBOLAGET

Resultat efter skatt uppgick till 3 516 (2 268) TSEK, varav -4 142 (-3 123) TSEK avser nedskrivningar av aktier i dotterbolag.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

Via bolagstransaktioner har två fastigheter frånträtts under året. Den 30 mars frånträdde fastigheten Borås Filtret 5 med en uthyrningsbar yta om 2 540 kvm och den 2 oktober frånträdde fastigheten Viby 19:16 med en uthyrningsbar yta om 2 770 kvm.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer beskrivs i Bolagets årsredovisning för 2022. Sedan dess har även finansieringsförutsättningarna fortsatt förändrats med avseende till höjd styrränta och STIBOR.

FRAMTIDSUTSIKTER

Faktorer som väntas påverka fastighetsmarknaden i störst utsträckning är styrränta, inflation och konjunkturen i samhället. Riksbanken indikerar fortsatt att man kommer sänka styrräntan under andra halvan av 2024. Däremot indikerar prissättningen på marknaden att sänkningar av styrräntan är att förvänta sig inom en snar framtid.

Konsumenter påverkas fortsatt av ökade kostnader, främst av ökade boendekostnader och högre livsmedelspriser. Detta har även dragit ner konsumtionsviljan, vilket har resulterat i ett ökat antal konkurser under 2023 vilket har fortplantat sig in på bostadsmarknaden där privatbostäder har sett en negativ prisutveckling. Kombinerat med höga byggkostnader har antalet startade nyproduktioner minskat markant från föregående år, och under kommande år prognosticeras antalet färdigproducerade bostäder sjunka till nivåer långt under Boverkets mål. Minskad produktionsvolym innebär att ett antal byggaktörer fortsatt varslar delar av sin personal.

Trots den finansiella osäkerheten noterar Boverket att det underliggande behovet för bostäder, framför allt i storstadsregionerna, är fortsatt starkt. Detta indikerar att det på sikt finns en god potential framgent för ökad efterfrågan på bostadsbyggrätter när marknaden börjar stabilisera sig. Noterbart är att trots dagens marknadsläge sker vissa byggnadsstarter, vilket indikerar att projekt i rätt lägen fortsatt är genomförbara.

Dagens låga produktionsnivå på nya bostäder pressar fortsatt upp det långsiktiga bostadsbehovet vilket på sikt resulterar i en ökad efterfrågan på bostadsbyggrätter. Att fortsatt arbeta med detaljplaneutveckling i lägen där attraktiva bostäder kan byggas förväntas låsa upp betydande värde när antalet byggstarter oundvikligen börjar stiga igen.

Marknadshyrorna bedöms fortsatt stiga trots ett tufft år 2023 vilket tillsammans med en stor KPI-indexering, om än ej lika betydande som indexeringen föregående år resulterar i en värdeökning då dessa hyror materialiserar sig i fastighetsstocken. Sjunkande vakanser bland fastigheter som är rätt placerade, tillsammans med en aktiv förvaltning där kostnader relaterade till drift och underhåll minimeras förväntas leda till ytterligare värdeskapande.

Coeli bedömer sammantaget att fastighetsbeståndet är väl positionerat där sjunkande finansieringskostnader tillsammans med en aktivförvaltning väntas skapa en god värdeutveckling i samband med att det finansiella läget stabiliseras. Det förbättrade finansiella läget öppnar även upp för en mer aktiv transaktionsmarknad, vilken har varit vilandes i snart två år.

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2023

FASTIGHETSBESTÅNDET

Den 31 december 2023 omfattade fastighetsbeståndet 14 (16) fastigheter till ett marknadsvärde om 763,5 (881,9) MSEK. Ändringen förklaras primärt av avyttringar av två fastigheter samt negativ marknadsvärdesförändring på befintligt bestånd. 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 2022	881,9	16
Förvärv	-	-
Investeringar	3	-
Försäljningar	-84,5	2
Orealiserad värdeförändring	-36,9	-
Fastighetsbestånd 31 december 2023	763,5	14

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 763,5 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 fulla.

FÖRSÄLJNINGAR UNDER ÅRET

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

Fastighet	Kommun	Uthyrningsbar yta
Viby 19:16	Upplands-Bro	2 770
Borås Filtret 5	Borås	2 540

FINANSIERING

Belåningsgraden uppgår till cirka 49 procent av marknadsvärdet med en genomsnittlig ränta på 8,2 procent.

Kapitalbindning

Förfalloår	TSEK	Andel,%
2024	145 469	39
2025	232 090	61

Vid periodens slut utgör den kortfristiga delen av skulder till kreditinstitut 123 041 TSEK. Bolagets bedömning är att de lån som förfaller de närmsta 12 månaderna kommer att kunna förlängas under året.

Vid periodens utgång uppgick koncernens nettokassa till -347 404 (-414 995) TSEK.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Aktiekapitalet i bolaget uppgick per 31 december 2023 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 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 uppräknat 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 2023, 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 P2 P2 och har ISIN-kod SE0012012672

Utgående nettoandelsvärde P1 2023-12-31 0,00
Utgående nettoandelsvärde P2 2023-12-31 247,35

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2023

INGÅENDE REDOVISAT AKTIEKAPITAL 2023-01-01 2 079 900

UTGÅENDE REDOVISAT AKTIEKAPITAL 2023-12-31 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
Söderby 1:816	Haninge	Coeli Söderby AB	2019-11-15	906
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 4	Tyresö	Coeli Tyresö AB	2020-09-30	2 966
Tennet 3	Tyresö	Coeli Tyresö 3 AB	2021-02-26	1215
Tennet 8	Tyresö	Tennet 8 i Tyresö AB	2021-04-12	1694
Kviberg 3:5	Göteborg	PVJA Fastighets AB	2021-04-29	1900
Grönsakshandlaren 4	Malmö	Coeli Grönsakshandlaren AB	2021-07-01	12 278
Veddesta 1:15	Järfälla	Coeli Beta III Holding 4 AB	2021-11-04	1046
Mandelblomman 9	Stockholm	VK Projektfastigheter AB	2022-02-24	1 598
Blixtläset 1	Stockholm	Coeli Blixtläset 1 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)

	2023-12-31	2022-12-31
FASTIGHETSRELATERADE	KONCERNEN	KONCERNEN
Driftnetto	35 136	33 479
Uthyrningsbar area kvm	43 937	51 673
Snitthyra, SEK/kvm	944	782
Antal fastigheter	14	16
Direktavkastning	4,6 %	3,8 %
Direktavkastning (annualiserad)	4,4 %	3,7 %
Marknadsvärde fastighetsbestånd	763 500	881 900
Belåningsgrad	49 %	51 %
Genomsnittlig ränta	8,2 %	5,8 %
Finansiella		
Omsättning	45 470	40 163
Balansomslutning	802 071	924 930
Soliditet	49 %	47 %
Nettokassa	-347 404	-414 995
Aktierelaterade		
Preferensaktier P1	500 000	500 000
Preferensaktier P2, genomsnittligt antal	1 579 900	1 579 900
Preferensaktier P2 vid periodens utgång	1 579 900	1 579 900
Aktiekurs vid periodens utgång, SEK, Preferensaktie P2	162	224
NAV, Preferensaktie P1	-	-
NAV, Preferensaktie P2	247,35	275,37
Resultat per preferensaktier P1	-	-
Resultat per preferensaktier P2	-28,02	1,83

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.

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

Fastighetslänens genomsnittliga ränta per bokslutsdagen.

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutningen.

Resultat per aktie

Bolagets resultat dividerat med antalet utestående Preferensaktier P2

Nettoandelsvärde (NAV)

Nettoandelsvärdet är det egna kapitalet med avdrag för Preferensaktier P1¹ dividerat med antalet Preferensaktier 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.

	2023-12-31	2022-12-31
Driftnetto		
Hysesintäkter	44 759	40 049
Drift- och underhållskostnader	-7 815	-4 832
Fastighetsskatt	-1 808	-1 738
<i>Driftnetto, TSEK</i>	<i>35 136</i>	<i>33 479</i>
Direktavkastning annualiserad		
Driftnetto på årsbasis	33 387	32 515
Marknadsvärde på fastigheterna i koncernen	763 500	881 900
<i>Direktavkastning annualiserad, %</i>	<i>4,4 %</i>	<i>3,7 %</i>

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)

	2023-07-01 2023-12-31	2022-07-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelse intäkter				
Hysesintäkter	21 116	21 410	44 759	40 049
Övriga intäkter	710	64	712	114
Summa Rörelsens intäkter	21 825	21 474	45 470	40 163
Rörelsens kostnader				
Förvaltningsavgifter	-3 223	-4 915	-6 401	-8 165
Övriga externa kostnader	-9 970	-8 311	-19 533	-14 980
Personalkostnader	-81	73	-111	-228
Värdeförändring fastighet	171	-23 587	-30 865	15 123
Summa rörelsekostnader	-13 103	-36 739	-56 910	-8 249
RÖRELSERESULTAT	8 723	-15 266	-11 439	31 913
Finansnetto				
Orealiserad värdeförändring på kortfristiga placeringar	-	103	-	-42
Resultat försäljning kortfristiga placeringar	-	-103	-	-145
Ränteintäkter	401	16	418	16
Räntekostnader	-15 952	-11 150	-30 414	-19 679
Övriga finansiella kostnader	-490	-2 154	-1 329	-2 618
Summa finansnetto	-16 041	-13 287	-31 325	-22 467
RESULTAT FÖRE SKATT	-7 319	-28 553	-42 765	9 446
Skatt				
Skatt på periodens resultat	-440	-1 060	-441	-1 060
Uppskjuten skatt	-5 612	3 499	-1 062	-5 491
Summa skatt	-13 370	2 438	-1 502	-6 552
PERIODENS RESULTAT	-13 370	-26 114	-44 267	2 894
PERIODENS RESULTAT ÄR LIKA MED PERIODENS TOTALRESULTAT				
Resultat per Preferensaktier P1 före och efter utspädning, SEK	-	-	-	-
Resultat per Preferensaktier P2 före och efter utspädning, SEK	-8,46	-14,75	-28,02	1,83

BALANSRÄKNING, KONCERNEN (TSEK)

	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	763 500	881 900
Nyttjanderättstillgång tomträtt	4 308	4 308
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<u>767 808</u>	<u>886 208</u>
Summa anläggningstillgångar	767 808	886 208
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	29	132
Övriga fordringar	1 995	3 798
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 083	605
Kassa och bank	30 155	34 187
Summa omsättningstillgångar	34 263	38 722
SUMMA TILLGÅNGAR	802 071	924 930
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	2 080	2 080
Övrigt tillskjutet kapital	391 859	391 859
Balanserat resultat	41 118	38 223
Periodens resultat	-44 267	2 894
Summa eget kapital	390 790	435 056
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	232 139	224 598
Leasingskuld	4 308	4 308
Uppskjutna skatteskulder	17 192	24 139
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>253 638</u>	<u>253 045</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	145 421	224 584
Leverantörsskulder	755	970
Övriga skulder	874	274
Upplupna skulder och förutbetalda intäkter	10 593	11 001
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>157 643</u>	<u>236 829</u>
Summa skulder	411 281	489 874
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	802 071	924 930

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 2022-01-01	500	1 580	391 859	-3 883	42 106	432 162
Totalresultat 1 jan 2022 - 31 december 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	38 223	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	390 789

KASSAFLÖDESANALYS, KONCERNEN (TSEK)

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	-42 765	9 446
<i>Justeringsposter</i>		
Värdeförändringar fastigheter	30 865	-15 123
Upplupen ränta	3 520	-
Betald skatt	472	-3 444
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-7 908	-9 121
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning (-) av kortfristiga fordringar	704	6 303
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-4 337	-1 233
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 541	-4 051
Investeringsverksamheten		
Investering i fastighet	-3 155	-152 436
Försäljning fastighet	82 682	-
Försäljning av kortfristiga placeringar	-	-579
Kassaflöde från investeringsverksamheten	79 527	-153 015
Finansieringsverksamheten		
Upptagna fastighetslån	123 000	149 026
Amorterade fastighetslån	-195 018	-26 780
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-72 018	122 246
Årets kassaflöde	-4 032	-34 820
Likvida medel vid årets början	34 187	69 007
Likvida medel vid årets slut	30 155	34 187
Tilläggssupplysningar		
Erhållen ränta	418	16
Erlagd ränta	-28 223	-22 484

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING (TSEK)

	2023-07-01 2023-12-31	2022-07-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter				
Övriga intäkter	8 357	6 627	13 994	13 494
Summa rörelsens intäkter	8 357	6 627	13 994	13 494
Rörelsens kostnader				
Förvaltningsavgifter	-1 343	-1 507	-1 537	-1 907
Övriga externa kostnader	-8 210	-6 792	-13 675	-14 493
Personalkostnader	-81	73	-111	-228
Summa rörelsens kostnader	-9 634	-8 226	-15 323	-16 628
RÖRELSERESULTAT	-1 277	-1 598	-1 329	-3 133
Resultat från finansiella poster				
Orealiserad värdeförändring på kortfristiga placeringar	-	-	-	-145
Resultat försäljning kortfristiga placeringar	-	-	-	-42
Ränteintäkter	6 681	2 351	9 468	6 894
Räntekostnader	-3 193	385	-3 193	-1 280
Nedskrivning aktier	-4 142	-3 123	-4 142	-3 123
Övriga finansiella kostnader	-104	13	-244	0
Summa resultat från finansiella poster	-758	-374	1 889	2 304
Bokslutsdispositioner				
Erhållna koncernbidrag	2 956	3 430	2 956	3 430
Summa bokslutsdispositioner	2 956	3 430	2 956	3 430
Resultat före skatt	921	1 458	3 516	2 601
Skatt på årets resultat	-	-334	-	-334
PERIODENS RESULTAT	921	1 125	3 516	2 268

PERIODENS RESULTAT ÄR LIKA MED PERIODENS TOTALRESULTAT

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING (TSEK)

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar***Finansiella anläggningstillgångar*

Aktier och andelar i koncernföretag	39 719	13 305
Fordran koncernföretag	503 702	532 282
Uppskjutna skattefordringar	1 038	1 038
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>	544 459	546 624
Summa anläggningstillgångar	544 459	546 624

Omsättningstillgångar

Fordran koncernföretag	92 188	101 558
Övriga fordringar	1 074	164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	537	391
Kassa och bank	3 758	626
Summa omsättningstillgångar	97 557	102 740

SUMMA TILLGÅNGAR**642 016****649 365****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Aktiekapital	2 080	2 080
<i>Summa bundet eget kapital</i>	2 080	2 080

Fritt eget kapital

Överkursfond	391 859	391 859
Balanserat resultat	-13 521	-15 789
Periodens resultat	3 516	2 268
<i>Summa fritt eget kapital</i>	381 854	378 338

Summa eget kapital**383 934****380 418****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till koncernföretag	143 680	225 810
<i>Summa långfristiga skulder</i>	143 680	225 810

Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag	113 896	39 332
Övriga skulder	-	943
Upplupna skulder och förutbetalda intäkter	506	2 863
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	114 402	43 138

Summa skulder**258 082****268 947****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****642 016****649 365**

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 Preferensaktie 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 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 Årsredovisningen.

Denna bokslutskommuniké består av sidorna 2-18

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% (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 99 TSEK från bolag som ägs av styrelseledamöter. Utöver detta har Coeli Investment Management AB fakturerat Bolaget 1 200 TSEK avseende löpande driftstjänster.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER 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 2023-02-29

Stefan Renno
Ordförande

Niklas Lantz
Styrelseledamot

Jan Nordström
Styrelseledamot

Jakob Pettersson
VD

Finansiell kalender 2024

Datum	Aktivitet
2024-04-12	Årsredovisning 2023
2024-05-16	Årsstämma
2024-08-30	Halvårsrapport 2024

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