

# ÅRSREDOVISNING

2021-01-01 - 2021-12-31

för

Coeli Vagnhallen 15 AB

556372-4961

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 30 juni 2022. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 30 juni 2022



Mikael Larsson

# ÅRSREDOVISNING

2021-01-01 - 2021-12-31

för

**Coeli Vagnhallen 15 AB**  
**556372-4961**

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6



Coeli Vagnhallen 15 AB  
556372-4961

---

## ÅRSREDOVISNING FÖR COELI VAGNHALLEN 15 AB

---

Styrelsen för Coeli Vagnhallen 15 AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheterna Vagnhallen 15 och 16 i Stockholm.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Mot bakgrund av utbrottet av Covid-19 följer bolaget händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på bolagets verksamhet. Bolaget följer riktlinjer från Folkhälsomyndigheten, WHO och ECDC (Europeiskt centrum för förebyggande och kontroll av sjukdomar). Bolaget har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

##### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året genomfört en fusion med Jämtlänningen Holding AB, org nr 559129-5505. Jämtlänningen Holding AB absorberades av bolaget vid fusionens verkställande 2021-12-06.

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

#### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter (tkr)	13 058	12 499	12 029	11 442
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 757	696	153	1 277
Soliditet	55%	3%	3%	6%



Coeli Vagnhallen 15 AB  
556372-4961

2022072708770

### Förändringar i eget kapital

Belopp i tusentals kronor	Balanserat				Totalt
	Aktiekapital	Reservfond	resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	2 000	400	3	14	2 417
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
- Balanseras i ny räkning			14	-14	0
Fusionsresultat			96 652		96 652
Årets resultat				-2 461	-2 461
<b>Utgående balans</b>	<b>2 000</b>	<b>400</b>	<b>96 669</b>	<b>-2 461</b>	<b>96 608</b>

### Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	96 669 240
Årets förlust	-2 461 448
	<u>94 207 792</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	<u>94 207 792</u>
	<u>94 207 792</u>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i tkr där ej annat anges.



Coeli Vagnhallen 15 AB  
556372-4961

2022072708771

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Hyresintäkter		13 058	12 499
Övriga rörelseintäkter		248	29
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>13 306</b>	<b>12 528</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-7 016	-5 279
Övriga externa kostnader		-2 145	-781
Avskrivningar		-1 590	-1 319
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 751</b>	<b>-7 379</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 555</b>	<b>5 149</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	609	869
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-4 921	-5 322
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 312</b>	<b>-4 453</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 757</b>	<b>696</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-449	-
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-449</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 206</b>	<b>696</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-255	-682
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 461</b>	<b>14</b>

Coeli Vagnhallen 15 AB  
556372-4961

2022072708772

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	147 288	32 102
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	609	93
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>147 897</b>	<b>32 195</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	7	20 589	40 151
Andra långfristiga fordringar	8	-	469
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 589</b>	<b>40 620</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>168 486</b>	<b>72 815</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		35	291
Fordringar hos koncernföretag		403	-
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		-	100
Övriga fordringar		976	390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		160	237
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 574</b>	<b>1 018</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		5 011	5 442
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 011</b>	<b>5 442</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 585</b>	<b>6 460</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>175 071</b>	<b>79 275</b>



Coeli Vagnhallen 15 AB  
556372-4961

2022072708773

<b>BALANSRÄKNING</b>	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		2 000	2 000
Reservfond		400	400
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		96 669	3
Årets resultat		-2 461	14
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>94 208</b>	<b>17</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>96 608</b>	<b>2 417</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	72 550	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>72 550</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		-	72 550
Leverantörsskulder		945	299
Skulder till koncernföretag		1 454	-
Övriga skulder		402	467
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 112	3 542
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 913</b>	<b>76 858</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>175 071</b>	<b>79 275</b>

Coeli Vagnhallen 15 AB  
556372-4961

2022072708774

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Avskrivningar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader

- Byggnader 25-50 år

### Not 2 Allmän information

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Coell Alfa I AB, org nr 559129-5513, som har sitt säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncern som bolaget ingår i där koncernredovisning upprättas är Coell Fastighet I AB, org nr 559086-4392, med säte i Stockholm.

Bolaget har inte haft någon anställd personal under innevarande eller föregående år.

### Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med 604 tkr (fg år 853).

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med -201 tkr (fg år 0).

### Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 744	47 461
Inköp	-	283
Fusion	116 776	-
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>164 520</b>	<b>47 744</b>
Ingående avskrivningar	-15 642	-14 323
Årets avskrivningar	-1 590	-1 319
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-17 232</b>	<b>-15 642</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>147 288</b>	<b>32 102</b>



Coeli Vagnhallen 15 AB  
556372-4961

2022072708775

**Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	93	56
Inköp	516	37
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>609</b>	<b>93</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>609</b>	<b>93</b>

**Not 7 Fordringar hos koncernföretag**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 151	42 291
Avgående poster	-19 562	-2 140
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>20 589</b>	<b>40 151</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>20 589</b>	<b>40 151</b>

**Not 8 Andra långfristiga fordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	469	916
Avgående poster	-469	-447
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>469</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>469</b>

**Not 9 Långfristiga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	72 550	-
<i>Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	-	-
<b>Redovisat värde</b>	<b>72 550</b>	<b>0</b>

Coeli Vagnhallen 15 AB  
556372-4961

2022072708776

**Not 10 Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckning	77 550	77 550
<b>Summa panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b>	<b>77 550</b>	<b>77 550</b>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>77 550</b>	<b>77 550</b>

**Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Det råder en stor osäkerhet i Europa just nu till följd av det pågående kriget mellan Ukraina och Ryssland. Situationen förväntas påverka den europeiska ekonomin, dock råder det ännu stor osäkerhet i vilken utsträckning detta kommer att påverka den svenska ekonomin och den svenska fastighetsmarknaden. Bolaget följer kontinuerligt utvecklingen i omvärlden och utvärderar potentiella förändringar på marknaden, där informationen vidare beaktas i den dagliga verksamheten.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift



Mikael Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Leonard Daun  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557471757913

## Dokument

560 Årsredovisning Coeli Vagnhallen 15 AB 2021  
Huvuddokument  
9 sidor  
*Startades 2022-06-20 11:23:50 CEST (+0200) av Amanda Melin (AM)*  
*Färdigställt 2022-06-21 07:35:11 CEST (+0200)*

## Initierare

Amanda Melin (AM)  
Coeli Private Equity Management II AB  
*amanda.melin@coeli.se*  
+46724020851

## Signerande parter

Mikael Larsson (ML)  
Personnummer 650104-6970  
*mikael.larsson@coeli.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL LARSSON"*  
*Signerade 2022-06-20 23:30:23 CEST (+0200)*

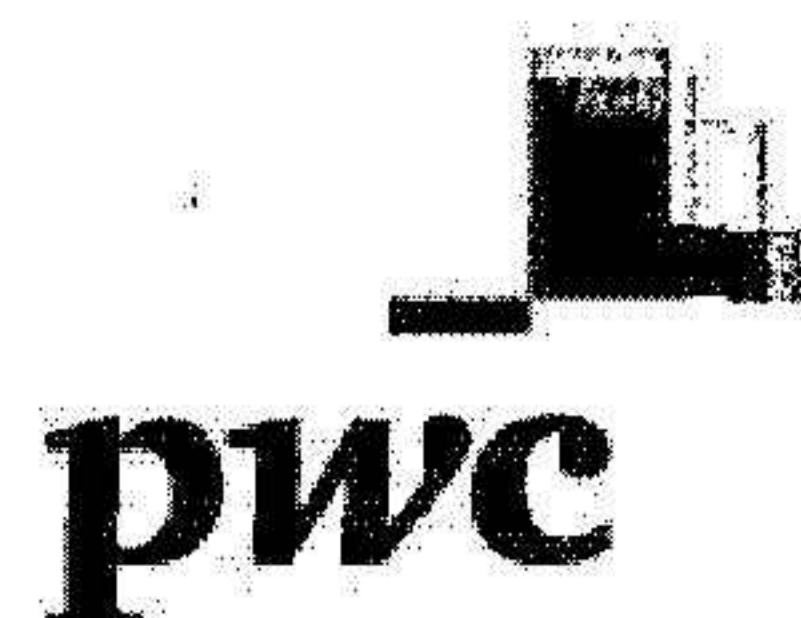
Leonard Daun (LD)  
Personnummer 640320-3216  
*leonard.daun@pwc.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEONARD DAUN"*  
*Signerade 2022-06-21 07:35:11 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Coeli Vagnhallen 15 AB, org.nr 556372-4961

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Coeli Vagnhallen 15 AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Coeli Vagnhallen 15 ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Coeli Vagnhallen 15 AB.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Coeli Vagnhallen 15 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

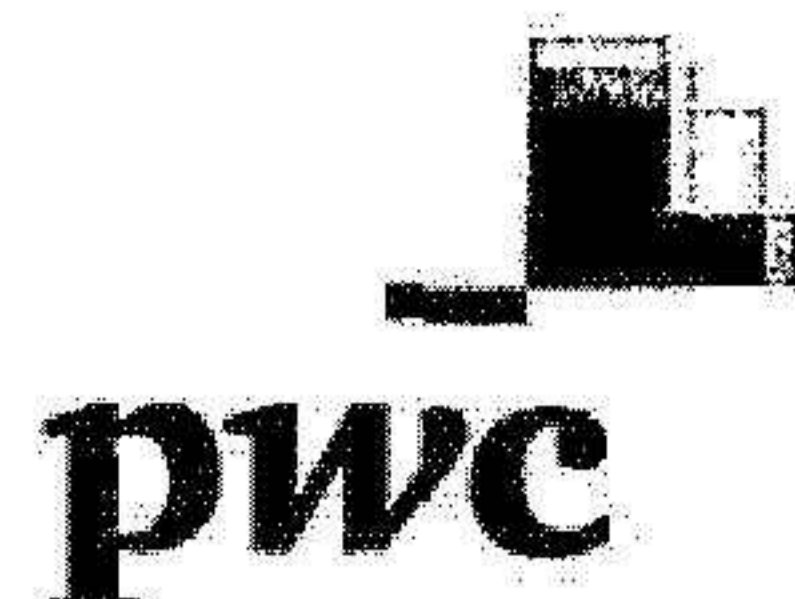
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Coeli Vagnhallen 15 AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Coeli Vagnhallen 15 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Leonard Daun  
Auktoriserad revisor

## Deltagare

---

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2022-06-21 05:35:55 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: LEONARD DAUN

Datum:

Leonard Daun

Auktoriserad Revisor

Leveranskanal: E-post

2022072518653