

Styrelsen för
Trafikflyget 7 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0250

avger härmed

Årsredovisning

För räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den ^{29/3}2023. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den ^{19/5}2023


Henrik Skoog

2023060231208

Styrelsen för
Trafikflyget 7 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0250

avger härmed

Årsredovisning

För räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Trafikflyget 7 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0250

Årsredovisning

För räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen för Trafikflyget 7 i Stockholm AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Rapport över förändring i eget kapital	9
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

Trafikflyget 7 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0250

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Fastighetsaktiebolaget Hermius 3, org nr 556939-9743 med säte i Stockholm. Moderbolaget ägs i sin tur av CBREGI Swedish Retail Ventures AB, org nr 559094-9391 med säte i Stockholm. Koncernredovisningen kan beställas hos CBRE Investment Management Nordics, Hamngatan 13, vån 6, 111 47 Stockholm.

Bolaget Trafikflyget 7 i Stockholm AB bildades 2008-12-03. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Trafikflyget 7 i Stockholm. Bolagets verksamhet och utveckling är tätt sammanlänkat med övriga registerfastigheter som bolagets moderbolaget innehar via övriga dotterbolag. Bolaget har ingen anställd personal. Löner och ersättningar har ej utgått. CBRE Investment Management Nordics är ansvariga för förvaltningen av fastigheten. Fastighetsförvaltningen handhas av Newsec Property Asset Management Sweden AB.

Verksamhetsåret 2022

Under året har investeringar skett för att förbättra parkeringsmöjligheter. Hyresgästernas omsättning är något lägre än för föregående verksamhetsår, men med ett antal investeringsprojekt slutförda ser bolaget en positiv trend. Även besöksantal i Bromma Blocks är något lägre än föregående år vilket kan härledas till period med pågående investeringsprojekt. Väsentliga hyresavtal som löpt ut under året har förlängts alternativt har hyresaval tecknats med nya hyresgäster. Hyresgästers starka betalningsförmågor har lett till ett stabilt operativt kassaflöde.

Inga övriga väsentliga händelser har skett under året.

Finansiering och likviditet

Bolaget finansieras med koncerninterna lån om 27 msek samt eget kapital med 5,8 msek.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Risker kan kopplas direkt eller indirekt till den ägda fastigheten. Exempel på risker är driftsrisk och likviditetsrisk. Övriga risker hänförs till omvärldsfaktorer som förändringar av skatteregler, legala förändringar, rådande konjunktur och konkurrenssituation, vilket i sin tur kan påverka bolagets finansiella ställning negativt.

Verksamhetsåret har präglats av höga energipriser, stigande inflation och räntor samt en fortsatt osäkerhet kring det geopolitiska läget i Europa. Trots rådande marknadsläge har bolaget haft en stabil omsättning med återkommande kunder.

Bolaget innehar en kapitaltäckningsgaranti från Moderbolaget.

Trafikflyget 7 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0250

Framtidsutsikter och långsiktiga finansiella mål

De finansiella målen med verksamheten består dels av att optimera fastighetsförvaltningen för att kunna generera en stabil och långsiktigt avkastning och dels genom investeringar skapa ett högre marknadsvärde på fastigheten.

Under 2022 har större investeringsprojekt genomförts inom Bromma Blocks och ytterligare investeringar för att stärka attraktionskraften planeras. I inledningen av 2023 har bolaget märkt ett ökat intresse från både besökare och hyresgäster.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter årets utgång.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	9 110	8 953	8 979	8 992
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 513	2 106	2 342	2 401
Balansomslutning (tkr)	52 544	49 620	39 996	41 291
Soliditet (%)	11,0%	12,8%	19,4%	22,6%

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	6 273 839
Årets resultat	-577 082
Kronor	5 696 757

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överföres	5 696 757
	5 696 757

Trafikflyget 7 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0250

2023060231210

Resultaträkning

Tkr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Hysesintäkter	5, 6	9 065	8 953
Övriga intäkter	5	45	-
Direkta fastighetskostnader	7, 8	-4 282	-3 773
Driftnetto		4 828	5 180
Avskrivningar	9	-1 254	-995
Bruttoresultat		3 574	4 185
Administrationskostnader	8,10	-139	-157
Rörelseresultat		3 435	4 029
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 922	-1 923
Summa resultat från finansiella poster		-1 922	-1 923
Resultat efter finansiella poster		1 513	2 106
Bokslutsdispositioner	12		
Lämnat koncernbidrag		-1 944	-3 363
		-1 944	-3 363
Skatt på årets resultat	13	-146	-137
Årets resultat		-577	-1 394

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Trafikflyget 7 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0250

Balansräkning

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	14		
Byggnad - förvaltningsfastigheter		31 938	32 838
Byggnadsinventarier		1 156	337
Markinventarier		274	-
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar		-	1 171
		33 369	34 347
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar	13	369	511
Summa anläggningstillgångar		33 738	34 858
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>	17		
Aktuella skattefordringar		55	291
Fordringar hos koncernföretag		14 994	9 927
Övriga kortfristiga fordringar		138	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	307	300
		15 494	10 519
Kassa och bank	16	3 311	4 243
Summa omsättningstillgångar		18 805	14 763
SUMMA TILLGÅNGAR		52 544	49 620

Trafikflyget 7 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0250

2023060231211

Balansräkning

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100	100
		100	100
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		6 274	7 668
Årets resultat		-577	-1 394
		5 696	6 274
Summa eget kapital		5 796	6 374
Långfristiga skulder 16, 17			
Skulder till koncernföretag		27 472	27 472
Summa långfristiga skulder		27 472	27 472
Kortfristiga skulder 16			
Leverantörsskulder		6	7
Skulder till koncernföretag		18 260	14 415
Övriga kortfristiga skulder		47	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	962	1 352
Summa kortfristiga skulder		19 275	15 775
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 544	49 620

Trafikflyget 7 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0250

Rapport över förändring eget kapital

Tkr	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2021-01-01	100	7 668	7 768
Årets resultat		-1 394	-1 394
Utgående eget kapital, 2021-12-31	100	6 274	6 374
Ingående eget kapital, 2022-01-01	100	6 274	6 374
Årets resultat		-577	-577
Utgående eget kapital, 2022-12-31	100	5 696	5 796

Aktiekapitalet var 2022-12-31 fördelat på 100 000 aktier, kvotvärdet 1 kr per aktie. I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet.

Ovillkorat aktieägartillskott har mottagits om 0 tkr (0) under året.

Trafikflyget 7 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0250

2023060231212

Kassaflödesanalys

Tkr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		3 435	4 029
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar och nedskrivningar		1 254	995
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 689	5 024
före förändringar i rörelsekapital			
Justeringar av rörelsekapital			
Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar		-6 924	-13 326
Ökning/Minskning av leverantörsskulder		-1	2
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder		1 580	9 093
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-656	793
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Förvärv av fastigheter/ pågående arbete		-276	-44
Lämnade koncernbidrag		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-276	-44
Kassaflöde från finansieringsverksamhet			
		-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	-
Årets kassaflöde		-932	750
Likvida medel i början av året		4 243	3 493
Likvida medel vid årets slut		3 311	4 243

Trafikflyget 7 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0250

Tilläggsupplysningar

Not 1

Företagsinformation

Namn: Trafikflyget 7 i Stockholm AB

Org nummer: 556743-0250

Huvudsaklig verksamhet:

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Trafikflyget 7 i Stockholm.

Koncernförhållanden

Bolaget är dotterföretag till Fastighetsaktiebolaget Hermius 3, org.nr 556939-9743 med säte i Stockholm. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är CBREGI Swedish Retail Ventures AB (org.nr. 559094-9391) med säte i Stockholm. Moderföretaget för hela koncernen är CBREGIP Swedish Retail Venture Holdings B.V., org.nr 67936733, med säte i Nederländerna.

Not 2

Grunder för upprättandet av årsredovisningen

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFAR 2012:3 då bolaget är dotterföretag till CBREGI Swedish Retail Ventures (org.nr 559094-9391) som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Not 3

Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall på bedömningar. Dessa bedömningar är antaganden och baseras på historiska erfarenheter och faktorer som bedöms rimliga under rådande omständigheter. Risker som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk, förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling samt räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Även gränsdragning mellan investeringar och underhåll samt underskottsavdrag anses medföra en risk. Under pågående pandemi är fastighetsvärderingar en stor risk. Dessa kan bidra till nedskrivningsbehov för fastigheten utöver ordinarie nivåer.

Not 4

Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

Trafikflyget 7 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0250

Hysesintäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt.

IFRS 15, och därmed RFR2, kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. I de fastigheter som bolaget äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförandet. Bolaget har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra.

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

2023060231213

Trafikflyget 7 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0250

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de avser.

Avskrivning beräknas enligt följande:

	<i>Antal år</i>
Byggnad - förvaltningsfastigheter	50 år
Byggnad - hyresgästpassning	25 år
Byggnadsinventarier	5-10 år
Markinventarie	5 år

Avskrivningar görs linjärt. Hyresgästpassningar skrivs av över kontraktperioden.

Nedskrivning

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Finansiella instrument - redovisning och värdering

Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har företaget i enlighet med RFR2 valt att inte tillämpa IAS 39 utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde i enlighet med ÅRL.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Alternativregel

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Trafikflyget 7 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0250

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Kassaflödet som redovisas omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Not 5	Intäkter	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Hysesintäkter	9 065	8 953
	Övriga intäkter	45	-
	Summa intäkter	9 110	8 953

Not 6 Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.

Med hyresintäkter avses avtalade hyror och hyrestillägg.

Företaget har ingått operationella leasingavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingavtalen sträcker sig mellan 1 och 3 år med fast hyra samt avtalad indexuppräknning.

Minsta framtida hyresintäkter som hänför sig till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal per december är enligt följande:

	2022-12-31	2021-12-31
Mindre än 1 år	8 393	8 886
1 - 5 år	5 404	7 370
Mer än 5 år	450	-
Framtida hyresinbetalningar	14 247	16 256

Not 7 Direkta fastighetskostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Drift	2 418	1 711
Tomträttsavgäld	1 048	1 048
Underhåll	86	234
Fastighetsskatt	730	780
Summa direkta fastighetskostnader	4 282	3 773

Not 8 Inköp mellan koncernbolag

Av bolagets inköp avser 724 tkr (621) inköp från koncernbolag.

Trafikflyget 7 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0250

Not 9 Avskrivningar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Byggnad - förvaltningsfastigheter	900	900
Byggnadsinventarier	323	-
Markinventarier	30	95
Summa avskrivningar	1 254	995

Not 10 Ersättning till revisorer

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<i>PricewaterhouseCoopers AB</i>		
Revisionsuppdrag	50	85
Summa revisionskostnader	50	85

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	1 922	1 923
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	1 922	1 923

Not 12 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Lämnat koncernbidrag	-1 944	-3 363
Summa bokslutsdispositioner	-1 944	-3 363

Trafikflyget 7 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0250

2023060231215

Not 13 Inkomstskatt

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2022 är följande:

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	4	-
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	141	137
Summa redovisad skatt	146	137

	2022	2021
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	-431	-1 257
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	89	259
Effekt av omvärdering temporära skillnader	-	4
Ej avdragsgilla kostnader	-5	-4
Justering avseende skatter för föregående år	-4	-
Effekt av koncernkvittning räntenetton	-225	-396
Summa redovisad skatt	-146	-137

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är -33,9% (-10,9).

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

Bolaget har underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats i balansräkningen. Underskottsavdragen uppgår till 0 tkr (0) vilket motsvarar en potentiell skattefordran om 0 tkr (0).

Trafikflyget 7 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0250

Not 14 **Materiella anläggningstillgångar**

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnad - förvaltningsfastigheter		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	42 917	42 917
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 917	42 917
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 079	-9 179
Årets avskrivning	-900	-900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 979	-10 079
Utgående redovisat värde	31 938	32 838
Byggnads- och markinventarier		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 312	1 312
Inköp	1 447	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 759	1 312
Ingående ackumulerade avskrivningar	-975	-879
Årets avskrivning	-354	-95
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 329	-975
Utgående redovisat värde	1 430	337
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 171	1 127
Inköp	277	44
Omklassificeringar	-1 447	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 171
Utgående redovisat värde	0	1 171

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten uppgår till 90,4 msek (93,3). Fastigheten har värderats av en oberoende ackrediterad värderare med erkända och relevanta professionella kvalifikationer och med aktuell erfarenhet av fastighetens kategori och geografiska läge.

Not 15 **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda förvaltningskostnader	307	300
Summa	307	300

Trafikflyget 7 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0250

2023060231216

Not 16 **Finansiell riskhantering****Finansiell riskhantering**

Trafikflyget 7 i Stockholm ABs övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja finansiella instrument. Företagets främsta finansiella skulder förutom derivat utgörs av lån. Därutöver har bolaget hyresfordringar och leverantörsskulder som utgör finansiella instrument. De främsta riskerna som företaget är utsatt för är finansieringsrisk och ränterisk.

Tabellen nedan visar företagets finansiella tillgångar och skulder som är föremål för finansiell riskhantering.

	2022-12-31	2021-12-31
	Låne- och Hyres- fordringar	Låne- och Hyres- fordringar
Tillgångar i balansräkningen		
Kortfristiga fordringar till koncernföretag	14 994	9 927
Övriga kortfristiga fordringar	500	593
Likvida medel	3 311	4 243
Summa	18 805	14 763
	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffnings värde	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffnings värde
Skulder i balansräkningen		
Långfristiga skulder till koncernföretag	27 472	27 472
Kortfristiga skulder till koncernföretag	18 260	14 415
Leverantörsskulder och andra skulder	1 015	1 359
Summa	46 747	43 246

Trafikflyget 7 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0250

Ränterisk

Trafikflyget 7 i Stockholm AB finansieras av koncerninterna lån som baseras på Fastighetsaktiebolaget Hermius 3 AB's långfristiga upplåning.

Bolaget är indirekt utsatt för följande finansiella risker:

- kreditförsörjningsrisk - risken att inte ha tillgång till finansiering av sin verksamhet
- ränterisk - risken att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt
- motpartsrisk - risken att motpart inte kan fullgöra sina åtaganden

Fluktationer i räntesatserna påverkar företagets räntekostnader. Företagets policy för ränterisker är utformad för att minska inverkan från ränteförändringar på redovisat resultat.

Likviditet och refinansieringsrisk

Likviditetsrisken definieras som risken att vid brist på likvida medel inte kunna fullgöra sina åtaganden för löpande kostnader, investeringar eller amorteringar. Beräkning av framtida kassaflöden utifrån olika scenarion utförs löpande för att säkerställa en beredskap av framtida likviditetsbehov.

Refinansieringsrisk definieras som risken i samband med refinansiering av utestående lån. Målet för den koncern som Trafikflyget 7 i Stockholm AB tillhör är att upprätthålla en stark och konkurrenskraftig bas av finansiella institutioner gällande finansiering. För att få de bästa marknadsvillkoren och för att undvika beroendet av en motpart, bör all refinansiering inledas i ett tidigt skede och, om möjligt, med flera potentiella långgivare. All refinansiering bör också anpassas för att passa den specifika tillgången och den förväntade återstående tiden av innehavet, kostnad för förtida låneåterbetalning etc. Koncernen är medveten om refinansieringsrisken men ser ingen omedelbar risk för låneavtalen i de nuvarande portföljerna. Låneavtalet löper fram till februari 2024.

Bolaget har löpande kontakt med långgivarna och rapporterar månatligen kassaflödesanalys samt kovenantrapportering kvartalsvis.

Tabellen nedan visar avtalade återstående löptider på de finansiella skulderna.

2021-12-31	Redovisat värde	Förväntat kassaflöde				
		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Finansiella skulder						
Räntebärande skulder	27 472	-1 923	-1 923	-1 923	-1 923	-1 923
Leverantörs-skulder	7	-7	-	-	-	-
Övriga långfristiga skulder	5 840	-5 840	-	-	-	-
Summa	33 319	-7 770	-1 923	-1 923	-1 923	-1 923

Trafikflyget 7 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0250

2023060231217

Skulder till koncernföretag förfaller vid anfordran. Räntan uppgår vid varje tillfälle till av långivaren angivna villkor, baserat på långgivarens finansieringskostnad.

2022-12-31	Redovisat värde	Förväntat kassaflöde				
		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Finansiella skulder						
Räntebärande skulder	27 472	-1 923	-1 923	-1 923	-1 923	-1 923
Leverantörs-skulder	6	-6	-	-	-	-
Övriga långfristiga skulder	19 222	-19 222	-	-	-	-
Summa	46 700	-21 151	-1 923	-1 923	-1 923	-1 923

Förväntat kassaflöde inkluderar ränta.

Skulder till koncernföretag förfaller vid anfordran. Räntan uppgår vid varje tillfälle till av långivaren angivna villkor, baserat på långgivarens finansieringskostnad.

Not 17 Räntebärande lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Långfristiga:</i>		
Koncerninternt lån (fast ränta)	27 472	27 472
Summa långfristiga skulder	27 472	27 472

I summan upplåning ingår koncernintern upplåning. Moderbolaget har för sin externa upplåning för bolaget ställt säkerhet uppgående till 0 tkr (0). De säkerheter som ställts för lånen är bolagets byggnader och mark.

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder.

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	2022-12-31	2021-12-31
Mellan 1 och 5 år	-	-
Senare än 5 år	27 472	27 472
Summa	27 472	27 472

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna kostnader	962	1 352
Summa	962	1 352

Trafikflyget 7 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0250

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter för koncernbolags skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	34 073	34 073
Summa	34 073	34 073

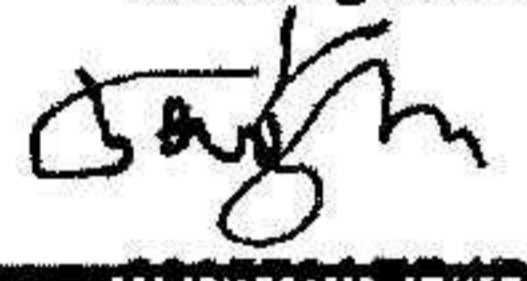
Not 20 Antal aktier och kvotvärde

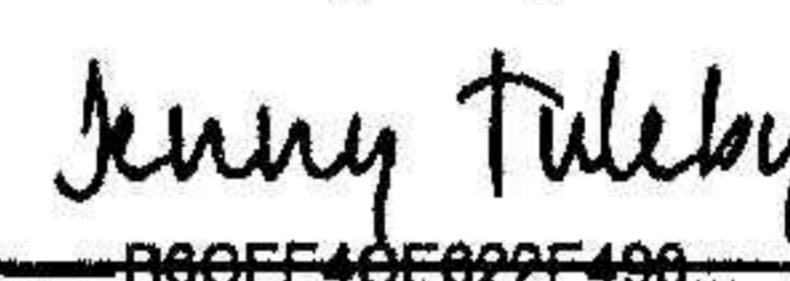
	Antal aktier	Kvotvärde
Aktiekapitalet var 2022-12-31 fördelat på 100 000 aktier.	100 000	1,0


Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm 2023- 29-03-23

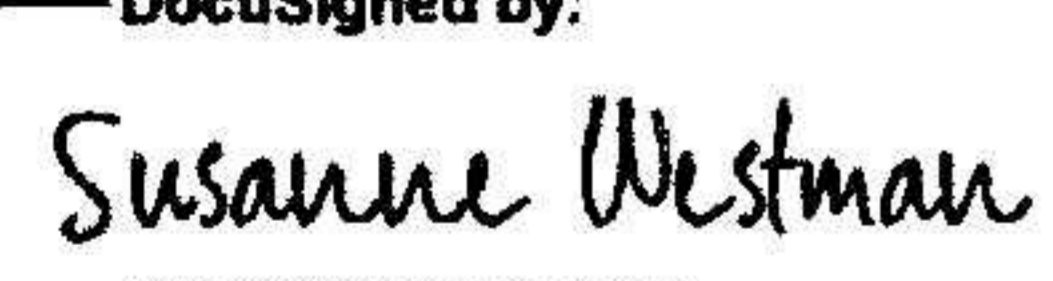
DocuSigned by:

 080570AED4D048C...
 Henrik Skoog
 Ordförande

DocuSigned by:

 B00FE40E022E490...
 Jenny Tuleby
 Styrelseledamot

DocuSigned by:

 B030AA024140452...
 Robert Snincak
 Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2023- 29-03-23

PricewaterhouseCoopers AB

DocuSigned by:

 CCA220296CAE41D...
 Susanne Westman
 Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Trafikflyget 7 i Stockholm AB, org.nr 556743-0250

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Trafikflyget 7 i Stockholm AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Trafikflyget 7 i Stockholm ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Trafikflyget 7 i Stockholm 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 Trafikflyget 7 i Stockholm 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. 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 Trafikflyget 7 i Stockholm AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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



Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Trafikflyget 7 i Stockholm AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-29 21:39:41 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Westman

Datum

Susanne Westman

Partner

Leveranskanal: E-post

2023060231219

Certificate Of Completion

Envelope Id: F9C6ECCC2DDB4F5CAB1FF9A1ADD05ACC

Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: ÅR TF7 2022_Final.pdf

Source Envelope:

Document Pages: 20

Signatures: 4

Envelope Originator:

Certificate Pages: 6

Initials: 0

Demi Todorovic

AutoNav: Enabled

3rd Floor

Envelopeld Stamping: Enabled

One New Change

Time Zone: (UTC) Dublin, Edinburgh, Lisbon, London

London, - EC4M 9AF

Demi.Todorovic@cbreim.com

IP Address: 185.69.116.109

Record Tracking

Status: Original

Holder: Demi Todorovic

Location: DocuSign

3/29/2023 9:06:36 AM

Demi.Todorovic@cbreim.com

Signer Events

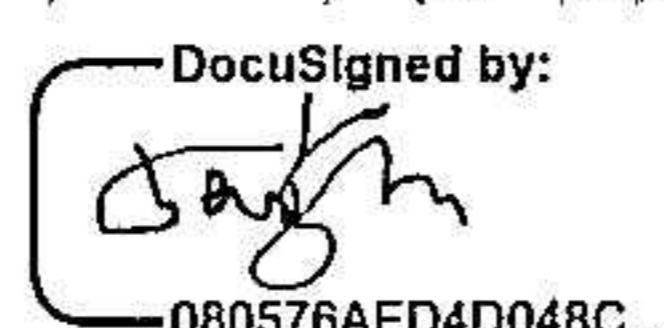
Henrik Skoog

henrik.skoog@cbreim.com

CFO Nordics

Security Level: Email, Account Authentication (Optional)

Signature



Signature Adoption: Drawn on Device

Using IP Address: 185.69.116.105

Timestamp

Sent: 3/29/2023 9:08:36 AM

Viewed: 3/29/2023 11:48:53 AM

Signed: 3/29/2023 11:49:00 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: 8da075a0-6d37-4a05-a0bf-b5dfd6348176

Workflow Name: DocuSign ID Verification

Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: BankID Sweden

Transaction Unique ID: abbd2d71-7a91-5eab-9e26-73f20d29c79c

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 3/29/2023 11:48:41 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

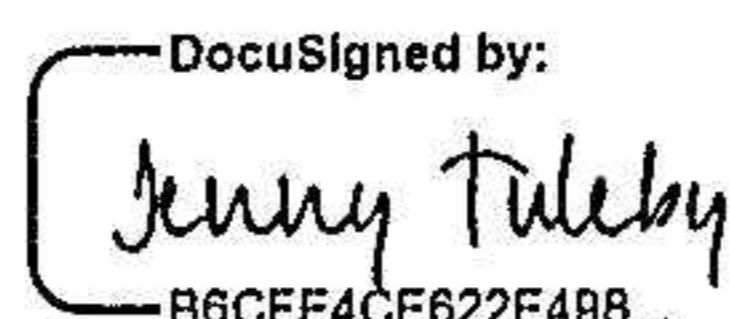
Not Offered via DocuSign

Jenny Tuleby

jenny.tuleby@cbreim.com

Head of Transactions and Investment Ope

Security Level: Email, Account Authentication (Optional)



Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 185.69.116.109

Sent: 3/29/2023 11:49:03 AM

Viewed: 3/29/2023 11:50:11 AM

Signed: 3/29/2023 11:50:16 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:

Workflow ID: 8da075a0-6d37-4a05-a0bf-b5dfd6348176

Workflow Name: DocuSign ID Verification

Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.

Identification Method: Electronic ID

Type of Electronic ID: BankID Sweden

Transaction Unique ID: 47a492a6-830b-5ed2-87b9-93d395337b89

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 3/29/2023 11:49:59 AM

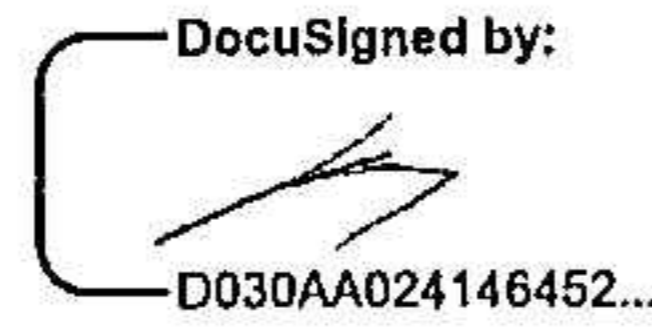
Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Signer Events

Robert Snincak
robert.snincak@cbreim.com
executive
CBRE Global Investors
Security Level: Email, Account Authentication (Optional)

Signature



Signature Adoption: Uploaded Signature Image
Using IP Address: 185.69.116.109

Timestamp

Sent: 3/29/2023 11:49:04 AM
Viewed: 3/29/2023 1:34:23 PM
Signed: 3/29/2023 1:34:30 PM

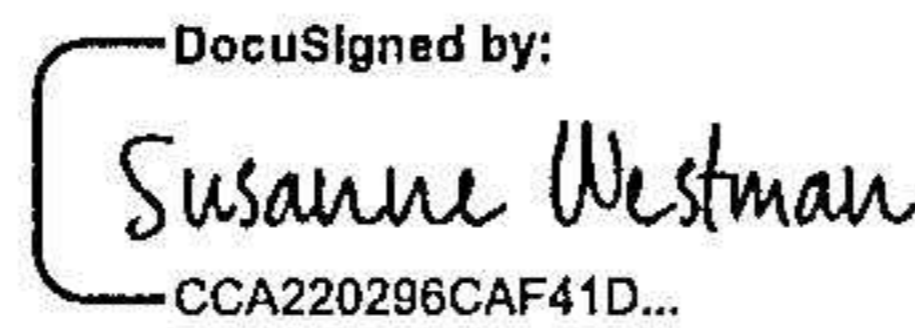
2023060231221

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 8da075a0-6d37-4a05-a0bf-b5dfd6348176
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Government Issued Id Document
Type of Document: Passport
Identification Level: ID Only
Transaction Unique ID: 0e0ee12f-c55f-55e7-8104-f91361a87a6b
Country or Region of ID: SK
Result: Passed
Performed: 3/29/2023 1:33:17 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Susanne Westman
susanne.westman@pwc.com
Security Level: Email, Account Authentication (Optional)



Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 84.17.219.58

Sent: 3/29/2023 1:34:34 PM
Viewed: 3/29/2023 10:53:33 PM
Signed: 3/29/2023 10:53:55 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 8da075a0-6d37-4a05-a0bf-b5dfd6348176
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 46fc7f46-39b2-5347-98b5-a65feb212b22
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/29/2023 10:53:18 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 3/29/2023 10:53:33 PM
ID: eff01da2-13fd-401d-9011-9fcef49d238

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Status

Timestamp

Sandra Smiljic
sandra.smiljic@cbre.com
CBRE
Security Level: Email, Account Authentication (Optional)



Sent: 3/29/2023 10:53:58 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 11/5/2020 7:13:11 AM
ID: 4a9e199b-81cd-4d53-b99d-fbac012ad69f

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent

Hashed/Encrypted

3/29/2023 9:08:36 AM

Certified Delivered

Security Checked

3/29/2023 10:53:33 PM

Signing Complete

Security Checked

3/29/2023 10:53:55 PM

Completed

Security Checked

3/29/2023 10:53:58 PM

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

2023060231022