

Styrelsen för  
**Trafikflyget 9 i Stockholm AB**

Org.nr 556772-8646

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 <sup>29/3</sup>2023. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den <sup>15/5</sup>2023

  
Henrik Skoog

20230525 17780

Styrelsen för

# Trafikflyget 9 i Stockholm AB

Org.nr 556772-8646

avger härmed

## **Årsredovisning**

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

Trafikflyget 9 i Stockholm AB

Org.nr 556772-8646

## Årsredovisning

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

Styrelsen för Trafikflyget 9 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 9 i Stockholm AB

Org.nr 556772-8646

2023052517781

## 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 9 i Stockholm AB bildades 2008-12-03. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Trafikflyget 9 i Stockholm. 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

Bolagets verksamhet har varit oförändrad under året. Bolaget har i bokslutet för 2022 gjort en avsättning om 26 msek avseende en förpliktelse i enlighet gällande tomträttsavtal vilket kan resultera i en framtida betalningsförpliktelse. I samband med denna avsättning gjorde även bolaget en nedskrivning av tidigare nedlagda kostnader om 4 msek.

Bolaget har erhållit ovillkorade aktieägartillskott från ägare om 30 msek (0).

Inga övriga väsentliga händelser har skett under året.

### Finansiering och likviditet

Bolaget finansieras med koncerninterna lån om 7 msek samt eget kapital med 18,7 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. Bolaget övervakar och gör löpande bedömningar av ovan nämnda risker.

Bolaget innehar en kapitaltäckningsgaranti från Moderbolaget.

### Framtidsutsikter och långsiktiga finansiella mål

De finansiella målen med verksamheten består dels av att optimera fastighetsförvaltningen för att gemensamt med övriga koncernbolag kunna generera en stabil och långsiktig avkastning till bolagets ägare. Under inledningen av 2023 har ett ökat intresse för koncernens fastigheter och dess verksamhets setts från både besökare och hyresgäster.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets utgång.

## Trafikflyget 9 i Stockholm AB

Org.nr 556772-8646

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning (tkr)	0	0	90	175
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-38 204	-8 526	-6 092	-92 385
Balansomslutning (tkr)	192 297	167 467	41 402	13 685
Soliditet (%)	9,7%	14,4%	79,1%	28,6%

**Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	54 052 634
Årets resultat	-35 490 286
<b>Kronor</b>	<b>18 562 348</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överföres

	18 562 348
<b>Kronor</b>	<b>18 562 348</b>

Trafikflyget 9 i Stockholm AB

Org.nr 556772-8646

2023052517782

**Resultaträkning**

<b>Tkr</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
Hysesintäkter	5	-	-
Övriga intäkter	5	527	-
Direkta fastighetskostnader	6, 7	-10 888	-6 823
<b>Driftnetto</b>		<b>-10 361</b>	<b>-6 823</b>
Avskrivningar	8	-922	-688
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-11 283</b>	<b>-7 512</b>
Administrationskostnader	7, 9	-26 418	-511
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-37 701</b>	<b>-8 023</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-503	-503
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-503</b>	<b>-503</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-38 204</b>	<b>-8 526</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållet koncernbidrag	11	2 763	-
		<b>2 763</b>	<b>0</b>
Skatt på årets resultat	12	-49	-51
<b>Årets resultat</b>		<b>-35 490</b>	<b>-8 577</b>

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Trafikflyget 9 i Stockholm AB

Org.nr 556772-8646

**Balansräkning**

<b>Tkr</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	13		
Byggnad		22 684	23 157
Byggnadsinventarier		1 135	-
Markanläggning		4 629	4 080
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar		1 591	10 848
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 040</b>	<b>38 085</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>	16		
Kundfordringar	14	547	52
Aktuella skattefordringar		439	-
Fordringar hos koncernföretag		155 698	123 438
Övriga kortfristiga fordringar		336	151
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	726	1 387
		<b>157 747</b>	<b>125 028</b>
Kassa och bank	16	4 511	4 354
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>162 258</b>	<b>129 382</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>192 297</b>	<b>167 467</b>

Trafikflyget 9 i Stockholm AB

Org.nr 556772-8646

2023052517783

**Balansräkning**

<b>Tkr</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100	100
		<b>100</b>	<b>100</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		54 052	32 629
Årets resultat		-35 490	-8 577
		<b>18 562</b>	<b>24 052</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>18 662</b>	<b>24 152</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	12	100	51
Övriga avsättningar		26 000	-
<b>Summa avsättningar</b>		<b>26 100</b>	<b>51</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	16, 17		
Skulder till koncernföretag		7 174	7 174
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 174</b>	<b>7 174</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	16		
Leverantörsskulder		94	411
Skulder till koncernföretag		139 670	128 828
Aktuella skatteskulder		-	125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	597	6 725
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>140 361</b>	<b>136 089</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>192 297</b>	<b>167 467</b>

Trafikflyget 9 i Stockholm AB

Org.nr 556772-8646

### Rapport över förändring eget kapital

Tkr	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital, 2021-01-01</b>	<b>100</b>	<b>32 629</b>	<b>32 729</b>
Årets resultat		-8 577	-8 577
<b>Utgående eget kapital, 2021-12-31</b>	<b>100</b>	<b>24 052</b>	<b>24 152</b>
<b>Ingående eget kapital, 2022-01-01</b>	<b>100</b>	<b>24 052</b>	<b>24 152</b>
Årets resultat		-35 490	-35 490
Aktieägartillskott		30 000	30 000
<b>Utgående eget kapital, 2022-12-31</b>	<b>100</b>	<b>18 562</b>	<b>18 662</b>

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

Ovillkorat aktieägartillskott har mottagits om 30 000 tkr (0) under året.

Trafikflyget 9 i Stockholm AB

Org.nr 556772-8646

20230525 17784

**Kassaflödesanalys**

<b>Tkr</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>			
Rörelseresultat		-37 701	-8 023
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar och nedskrivningar		922	688
Avsättningar		26 000	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
<b>före förändringar i rörelsekapital</b>		<b>-10 778</b>	<b>-7 334</b>
Justeringar av rörelsekapital			
Ökning/Minskning av hyresfordringar		-495	-52
Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar		-32 676	-118 108
Ökning/Minskning av leverantörsskulder		-317	257
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder		7 300	134 386
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-36 967</b>	<b>9 148</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>			
Förvärv av fastigheter/ pågående arbete		-2 267	-8 615
Omföring projekt / pågående arbete		9 391	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>7 124</b>	<b>-8 615</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>			
Erhållet koncernbidrag		30 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>30 000</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			
Likvida medel i början av året		4 354	3 821
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 511</b>	<b>4 354</b>

Trafikflyget 9 i Stockholm AB

Org.nr 556772-8646

## **Tilläggsupplysningar**

### **Not 1**

### **Företagsinformation**

---

Namn: Trafikflyget 9 i Stockholm AB

Org nummer: 556772-8646

Huvudsaklig verksamhet:

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Trafikflyget 9 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 BFNAR 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.

Trafikflyget 9 i Stockholm AB

Org.nr 556772-8646

2023052517785

## 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.

#### *Hyresintäkter*

Hyresintäkter 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.

Trafikflyget 9 i Stockholm AB

Org.nr 556772-8646

### **Förvaltningsfastigheter**

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

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>
Förvaltningsfastigheter	50 år
Markanläggning	20 år
Byggnadsinventarier	5 år
Markinventarie	5 år

Avskrivningar görs linjärt.

### **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.

Trafikflyget 9 i Stockholm AB

Org.nr 556772-8646

2023052517786

#### 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.

#### Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

#### 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	-	-
	Övriga intäkter	527	-
	<b>Summa intäkter</b>	<b>527</b>	<b>-</b>

Not 6	Direkta fastighetskostnader	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Drift	1 051	692
	Tomträttsavgäld	5 375	5 373
	Underhåll	4 139	2
	Fastighetsskatt	323	756
	<b>Summa direkta fastighetskostnader</b>	<b>10 888</b>	<b>6 823</b>

Not 7	Inköp mellan koncernbolag
-------	---------------------------

Av bolagets inköp avser 741 tkr (621) inköp från koncernbolag.

Trafikflyget 9 i Stockholm AB

Org.nr 556772-8646

**Not 8 Avskrivningar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Byggnad	473	473
Markanläggning	242	215
Markinventarier	61	-
Byggnadsinventarier	147	-
<b>Summa avskrivningar</b>	<b>922</b>	<b>688</b>

**Not 9 Ersättning till revisorer**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<i>PricewaterhouseCoopers AB</i>		
Revisionsuppdrag	98	49
<b>Summa revisionskostnader</b>	<b>98</b>	<b>49</b>

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

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	502	502
Övriga finansiella kostnader	1	1
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>503</b>	<b>503</b>

**Not 11 Bokslutsdispositioner**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Erhållet koncernbidrag	2 763	-
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>2 763</b>	<b>-</b>

Trafikflyget 9 i Stockholm AB

Org.nr 556772-8646

20230525 17787

**Not 12** **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
<b>Redovisad skatt i resultaträkning</b>		
Aktuell skatt	-	-
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-49	-51
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-49</b>	<b>-51</b>

<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Resultat före skatt	-35 442	-8 526
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	7 301	1 756
Ej avdragsgilla kostnader	-5 362	-4
Värdering av tidigare års underskottsavdrag	-1 883	-1 697
Effekt av omvärdering temporära skillnader	-	-3
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-105	-103
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-49</b>	<b>-51</b>

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är -0,1 procent (-0,6).

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 81 980 tkr (72 840) vilket motsvarar en potentiell skattefordran om 16 888 tkr (15 005).

Trafikflyget 9 i Stockholm AB

Org.nr 556772-8646

**Not 13****Materiella anläggningstillgångar**

<b>Byggnad</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	90 896	90 896
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>90 896</b>	<b>90 896</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-498	-25
Årets avskrivning	-473	-473
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-971</b>	<b>-498</b>
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-67 242	-67 242
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-67 242</b>	<b>-67 242</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 684</b>	<b>23 157</b>
<b>Byggnads- och markinventarier</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	-	-
Inköp	1 343	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 343</b>	<b>0</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-	-
Årets avskrivning	-208	-
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-208</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 135</b>	<b>0</b>
<b>Markanläggningar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 307	4 307
Inköp	791	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 098</b>	<b>4 307</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-227	-11
Årets avskrivning	-242	-215
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-469</b>	<b>-227</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 629</b>	<b>4 080</b>
<b>Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 848	2 233
Inköp	2 267	8 615
Kostnadsföring av pågående projekt	-4 138	-
Omklassificeringar	-7 387	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 591</b>	<b>10 848</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 591</b>	<b>10 848</b>

Trafikflyget 9 i Stockholm AB

Org.nr 556772-8646

2023052517788

**Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten uppgår till 147 msek (147). 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 14 Kundfordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar	547	52
Konstaterade kundförluster	-	-
<b>Summa</b>	<b>547</b>	<b>52</b>

För ovanstående fordringar har bolaget inga säkerheter.

	Förfallna fordringar	Förfallna fordringar – avsättningar gjorda	Förfallna fordringar – inga avsättningar gjorda
<b>Aldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar</b>			
<b>31 dec. 2022</b>			
Förfallna sedan mer än 180 dagar	547	-	547
<b>Summa förfallna fordringar</b>	<b>547</b>	<b>-</b>	<b>547</b>
Ej förfallna fordringar	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>547</b>	<b>-</b>	<b>547</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda förvaltningskostnader	726	1 387
<b>Summa</b>	<b>726</b>	<b>1 387</b>

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

Trafikflyget 9 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.

Trafikflyget 9 i Stockholm AB

Org.nr 556772-8646

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

	2022-12-31	2021-12-31
	<b>Låne- och Hyresfordringar</b>	<b>Låne- och Hyresfordringar</b>
<b>Tillgångar i balansräkningen</b>		
Hyresfordringar/kundfordringar	547	52
Aktuella skattefordringar	439	-
Kortfristiga fordringar till koncernföretag	155 698	123 438
Övriga kortfristiga fordringar	336	151
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	726	1 387
<b>Summa</b>	<b>157 747</b>	<b>125 028</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Övriga finansiella skulder väderade till upplupet anskaffnings värde</b>	<b>Övriga finansiella skulder väderade till upplupet anskaffnings värde</b>
<b>Skulder i balansräkningen</b>		
Långfristiga skulder till koncernföretag	7 174	7 174
Kortfristiga skulder till koncernföretag	139 670	128 828
Leverantörsskulder och andra skulder	691	7 262
<b>Summa</b>	<b>147 535</b>	<b>143 264</b>

#### Ränterisk

Trafikflyget 9 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

Trafikflyget 9 i Stockholm AB

Org.nr 556772-8646

2023052517789

**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 9 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 långivare. 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 långivarna och rapporterar månatligen kassaflödesanalys samt kovenant rapportering kvartalsvis.

Tabellen nedan visar avtalade återstående löptider på de finansiella skulderna.

2021-12-31	Redovisat	Förväntat kassaflöde				
	värde	År 1	År 2	År 3	År 4	Efter år 5
<b>Finansiella skulder</b>						
Räntebärande skulder	7 174	-502	-502	-502	-502	-7 676
Leverantörs-skulder	411	-411	-	-	-	-
Övriga kort-fristiga skulder	135 729	-135 729	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>143 314</b>	<b>-136 642</b>	<b>-502</b>	<b>-502</b>	<b>-502</b>	<b>-7 676</b>

2022-12-31	Redovisat	Förväntat kassaflöde				
	värde	År 1	År 2	År 3	År 4	Efter år 5
Räntebärande skulder	7 174	-502	-502	-502	-502	-7 676
Leverantörs-skulder	94	-94	-	-	-	-
Övriga kort-fristiga skulder	140 267	-140 267	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>147 535</b>	<b>-140 863</b>	<b>-502</b>	<b>-502</b>	<b>-502</b>	<b>-7 676</b>

Förväntat kassaflöde inkluderar ränta.

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

Trafikflyget 9 i Stockholm AB

Org.nr 556772-8646

**Not 17 Räntebärande lån**

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Långfristiga:</i>		
Koncerninternt lån (fast ränta)	7 174	7 174
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>7 174</b>	<b>7 174</b>
<b>Lånebelopp</b>	<b>7 174</b>	<b>7 174</b>

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
Senare än 5 år	7 174	7 174
<b>Summa</b>	<b>7 174</b>	<b>7 174</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna kostnader	597	6 725
<b>Summa</b>	<b>597</b>	<b>6 725</b>

**Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ställda säkerheter för koncernbolags skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	-	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 20 Antal aktier och kvotvärde**

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

2023052517790

Trafikflyget 9 i Stockholm AB

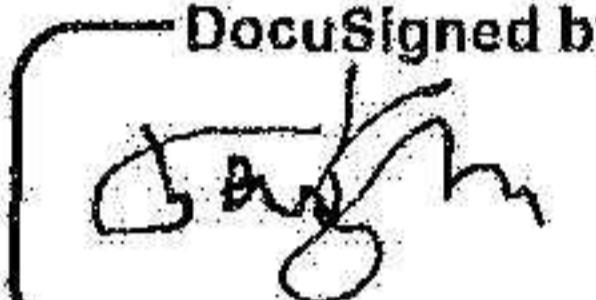
Org.nr 556772-8646

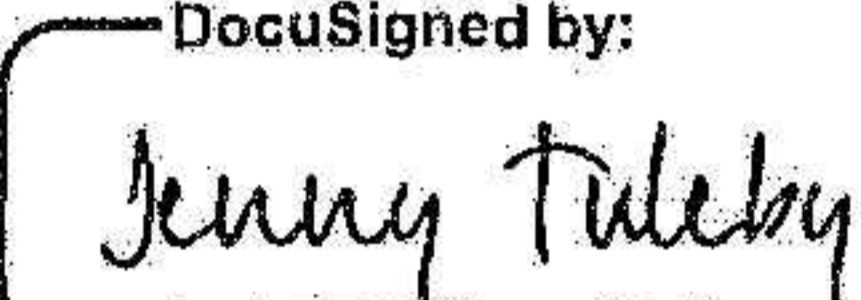
**Not 21** **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**


---

Inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm 2023- 29-03-23

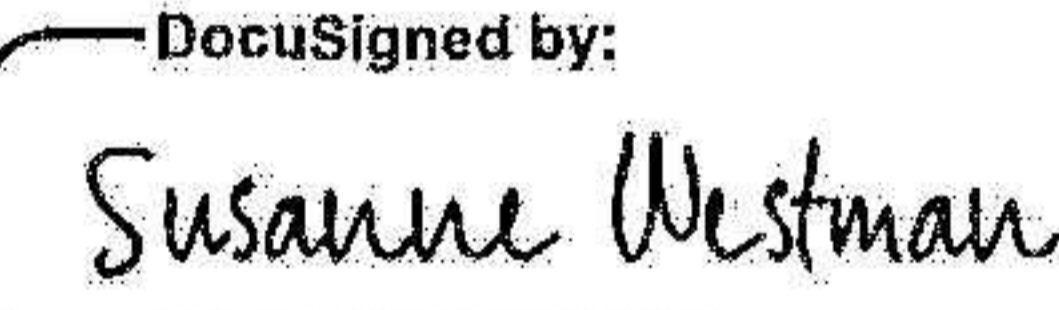
DocuSigned by:  
  
080570AED4D048C...  
Henrik Skoog  
Ordförande

DocuSigned by:  
  
B0CFE4CE022E498...  
Jenny Tuleby  
Styrelseledamot

DocuSigned by:  
  
D030AA024146452  
Robert Snincak  
Styrelseledamot

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

PricewaterhouseCoopers AB

DocuSigned by:  
  
CCA220290CAF41D...  
Susanne Westman  
Auktoriserad revisor

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: 18952ED0EC3F47B585532748855E4078

Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: AR TF9 2022\_Final.pdf

Source Envelope:

Document Pages: 21

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

20230525 17:03

**Record Tracking**

Status: Original

Holder: Demi Todorovic

Location: DocuSign

3/29/2023 9:04:19 AM

Demi.Todorovic@cbreim.com

**Signer Events**

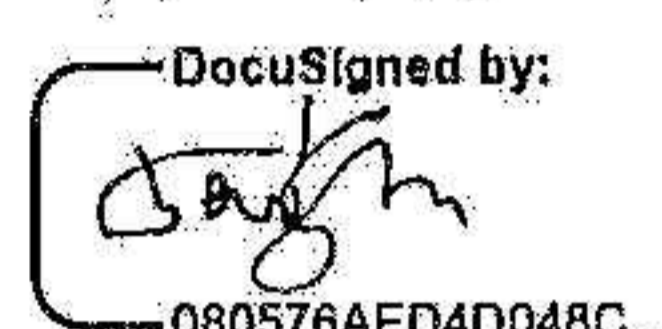
Henrik Skoog

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 9:06:12 AM

Viewed: 3/29/2023 11:49:51 AM

Signed: 3/29/2023 11:49:59 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: c605e5f0-9512-5868-b791-ec0d5750cc56

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 3/29/2023 11:49:39 AM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

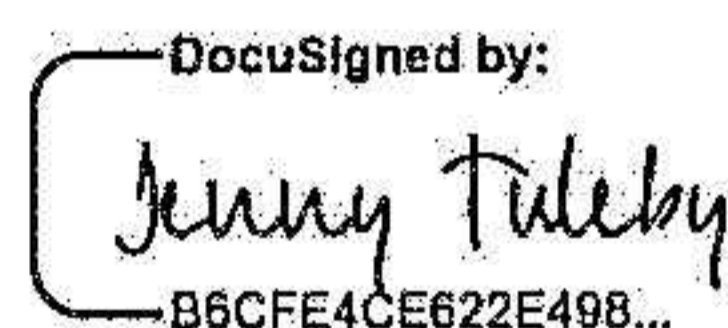
Not Offered via DocuSign

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 11:50:02 AM

Viewed: 3/29/2023 11:50:57 AM

Signed: 3/29/2023 11:51:02 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: 255112be-52fa-52ec-82fb-0d20cd4426f8

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 3/29/2023 11:50:45 AM

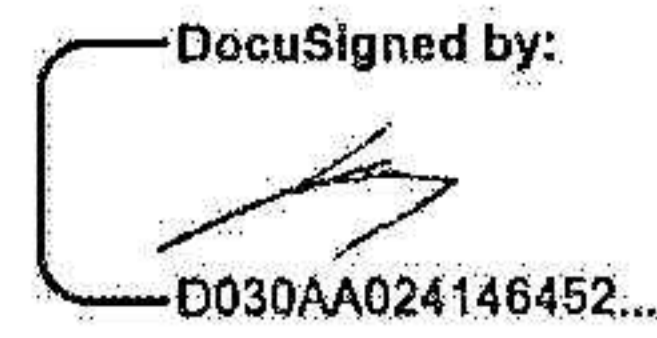
**Electronic Record and Signature Disclosure:**

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 11:50:03 AM  
Viewed: 3/29/2023 1:32:08 PM  
Signed: 3/29/2023 1:32:16 PM

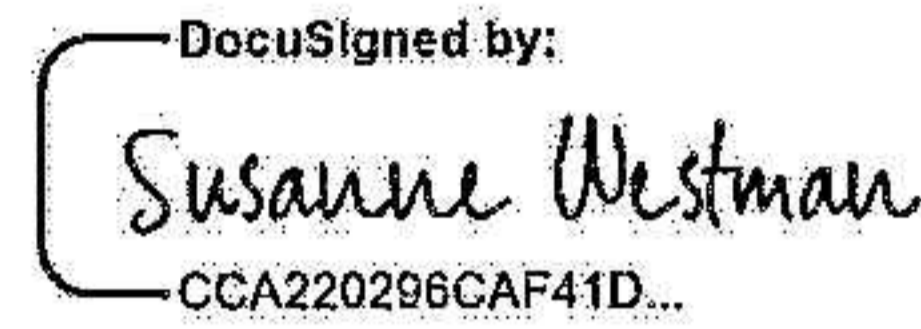
2023052517794

**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: 94e6195d-b159-5f8e-8afc-890080ffe68c  
Country or Region of ID: SK  
Result: Passed  
Performed: 3/29/2023 1:31:41 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 1:32:20 PM  
Viewed: 3/29/2023 10:50:22 PM  
Signed: 3/29/2023 10:50:51 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: cdbeb37c-22a6-5e7c-9ec9-24107d630a0e  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 3/29/2023 10:50:08 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Accepted: 3/29/2023 10:50:22 PM  
ID: 7140ab24-b13a-4ee3-a724-3e72534988eb

**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**

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

**Status**



**Timestamp**

Sent: 3/29/2023 10:50:54 PM

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

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Trafikflyget 9 i Stockholm AB, org.nr 556772-8646

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Trafikflyget 9 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 9 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 9 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 9 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](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 Trafikflyget 9 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Trafikflyget 9 i Stockholm AB enligt god revisors sed 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.

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 21:40:43 UTC*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Westman

Datum

Susanne Westman

Partner

Leveranskanal: E-post

2023052517792

**Witness Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Notary Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Envelope Summary Events**

**Status**

**Timestamps**

Envelope Sent

Hashed/Encrypted

3/29/2023 9:06:12 AM

Certified Delivered

Security Checked

3/29/2023 10:50:22 PM

Signing Complete

Security Checked

3/29/2023 10:50:51 PM

Completed

Security Checked

3/29/2023 10:50:54 PM

**Payment Events**

**Status**

**Timestamps**

**Electronic Record and Signature Disclosure**

202305251779