

Styrelsen för
Trafikflyget 3 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0227

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 18/5 2023


Henrik Skoog

2023060231189

Styrelsen för
Trafikflyget 3 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0227

avger härmed

Årsredovisning

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

Trafikflyget 3 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0227

Årsredovisning

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

Styrelsen för Trafikflyget 3 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 3 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0227

2023060231190

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 3 i Stockholm AB bildades 2008-12-03. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Trafikflyget 3 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.

Bolaget har erhållit ovillkorade aktieägartillskott från ägare om 5 mkr (0).

Finansiering och likviditet

Bolaget finansieras med koncerninterna lån om 189 msek samt eget kapital med 3,7 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.

Verksamhetsåret har präglats av höga energipriseer, stigande inflation och räntorsamt 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 3 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0227

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)	21 737	19 772	19 825	20 317
Resultat efter finansiella poster (tkr)	6 210	2 772	1 099	-4 979
Balansomslutning (tkr)	281 231	269 914	255 458	258 997
Soliditet (%)	1,3%	1,3%	3,9%	1,5%

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	8 442 398
Årets resultat	-4 810 998
Kronor	3 631 400
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överföres	3 631 400
Kronor	3 631 400

Trafikflyget 3 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0227

2023060231191

Resultaträkning

Tkr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Hysesintäkter	5, 6	21 737	19 772
Direkta fastighetskostnader	7, 8	-5 419	-5 185
Driftnetto		16 318	14 587
Avskrivningar	9	-5 631	-7 139
Bruttoresultat		10 687	7 449
Administrationskostnader	8, 10	-159	-435
Rörelseresultat		10 528	7 014
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	11	-	14
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-4 318	-4 256
Summa resultat från finansiella poster		-4 318	-4 242
Resultat efter finansiella poster		6 210	2 772
Bokslutsdispositioner	13		
Lämnat koncernbidrag		-11 836	-9 654
		-11 836	-9 654
Skatt på årets resultat	14	816	540
Årets resultat		-4 811	-6 342

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Trafikflyget 3 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0227

Balansräkning

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	15		
Byggnad - förvaltningsfastigheter		225 338	230 621
Byggnadsinventarier		1 672	38
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar		248	1 341
Summa anläggningstillgångar		227 258	232 000
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>	17		
Aktuella skattefordringar		145	-
Fordringar hos koncernföretag		46 263	32 669
Övriga kortfristiga fordringar		413	424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	451	433
		47 272	33 526
Kassa och bank	17	6 701	4 388
Summa omsättningstillgångar		53 973	37 914
SUMMA TILLGÅNGAR		281 231	269 914

Trafikflyget 3 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0227

2023060231192

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		8 442	9 785
Årets resultat		-4 811	-6 342
		3 631	3 442
Summa eget kapital		3 731	3 542
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	34 609	35 520
Summa obeskattade reserver		34 609	35 520
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	17, 18	188 599	188 598
Övriga långfristiga skulder	17, 18	16 568	16 741
Summa långfristiga skulder		205 166	205 339
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	17	1 049	1 029
Aktuella skatteskulder		-	927
Övriga kortfristiga skulder		59	3
Skulder till koncernföretag		33 506	21 822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	3 110	1 731
Summa kortfristiga skulder		37 725	25 513
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		281 231	269 914

Trafikflyget 3 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0227

Rapport över förändring eget kapital

Tkr	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2021-01-01	100	9 785	9 885
Årets resultat		-6 342	-6 342
Utgående eget kapital, 2021-12-31	100	3 442	3 542
Ingående eget kapital, 2022-01-01	100	3 442	3 542
Årets resultat		-4 811	-4 811
Aktieägartillskott		5 000	5 000
Utgående eget kapital, 2022-12-31	100	3 631	3 731

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 5 000 tkr (0) under året.

Trafikflyget 3 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0227

2023060231193

Kassaflödesanalys

Tkr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		10 528	7 014
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar och nedskrivningar		5 631	7 139
Erlagd ränta		-490	-427
Erhållen ränta		-	14
Betald inkomstskatt		-1 023	-227
Kassaflöde från den löpande verksamheten		14 646	13 513
före förändringar i rörelsekapital			
Justeringar av rörelsekapital			
Ökning/Minskning av hyresfordringar		0	87
Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar		-29 352	-34 119
Ökning/Minskning av leverantörsskulder		20	25
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder		13 062	21 623
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 625	1 128
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Förvärv av fastigheter/ pågående arbete		-889	-1 293
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-889	-1 293
Kassaflöde från finansieringsverksamhet			
Förändring övriga lån		-173	-87
Erhållet aktieägartillskott		5 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 827	-87
Årets kassaflöde		2 313	-252
Likvida medel i början av året		4 388	4 639
Likvida medel vid årets slut		6 701	4 388

Trafikflyget 3 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0227

Tilläggsupplysningar

Not 1

Företagsinformation

Namn: Trafikflyget 3 i Stockholm AB

Org nummer: 556743-0227

Huvudsaklig verksamhet:

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Trafikflyget 3 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 3 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0227

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 3 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0227

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>
Byggnad - Förvaltningsfastigheter	20-50 år
Markanläggning	20 år
Byggnadsinventarier	3-10 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.

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.

Trafikflyget 3 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0227

2023060231195

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 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Hysesintäkter	21 737	19 772
Summa intäkter	21 737	19 772

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 indexuppräknings.

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	21 532	19 601
1 - 5 år	58 814	63 320
Mer än 5 år	77 668	83 904
Framtida hyresinbetalningar	158 015	166 824

Not 7

Direkta fastighetskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Drift	2 646	2 208
Tomträttsavgäld	1 347	1 347
Underhåll	113	260
Fastighetsskatt	1 313	1 371
Summa direkta fastighetskostnader	5 419	5 185

Not 8

Inköp mellan koncernbolag

Av bolagets inköp avser 743 tkr (690) inköp från koncernbolag.

Trafikflyget 3 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0227

Not 9 Avskrivningar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Byggnad - förvaltningsfastigheter	2828	2 791
Avskrivning fusionsvärde byggnad	3099	3 099
Nedskrivning byggnader - förvaltningsfastigheter	-833	1 052
Markanläggning	189	189
Byggs- och markinventarier	348	8
Summa avskrivningar	5631	7 139

Not 10 Ersättning till revisorer

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
<i>PricewaterhouseCoopers AB</i>		
Revisionsuppdrag	87	102
Summa revisionskostnader	87	102

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

Not 11 Ränteintäkter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Övrigt	-	14
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	14

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader, övriga	-546	-428
Räntekostnader, koncernföretag	-3 772	-3 828
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-4 318	-4 256

Trafikflyget 3 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0227

2023060231196

Not 13 **Bokslutsdispositioner**

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Lämnat koncernbidrag	-11 836	-9 654
Summa bokslutsdispositioner	-11 836	-9 654

Not 14 **Inkomstskatt**

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

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	-96	-
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	911	540
Summa redovisad skatt	816	540

Avstämning av effektiv skattesats	2022	2021
Resultat före skatt	-5 627	-6 882
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	1 159	1 418
Ej avdragsgilla kostnader	-9	-5
Justering avseende skatter för föregående år	-96	-
Effekt av omvärdering temporära skillnader	378	-
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-617	-
Effekt av koncernkvittning räntenetton	-	-873
Summa redovisad skatt	816	540

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 14,5 procent (7,8).

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 3 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0227

Not 15**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnad - förvaltningsfastigheter	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	298 470	297 359
Inköp	-	1 111
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	298 470	298 470
Ingående ackumulerade avskrivningar	-36 994	-30 916
Årets avskrivning	-6 116	-6 079
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 110	-36 994
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-30 854	-29 802
Återförda nedskrivningar	833	784
Årets nedskrivning	-	-1 836
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-30 021	-30 854
Utgående redovisat värde	225 338	230 621
Byggnads- och markinventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 098	5 098
Inköp	1 982	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 080	5 098
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 060	-5 052
Årets avskrivning	-348	-8
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 408	-5 060
Utgående redovisat värde	1 672	38
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 341	1 158
Inköp	889	1 294
Omklassificeringar	-1 982	-1 111
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	248	1 341
Utgående redovisat värde	248	1 341

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten uppgår till 240 Msek (232). Fastigheten har värderats av en oberoende ackrediterad värderare med erkända och relevanta professionella kvalifikationer och med aktuell erfarenhet av fastighetens kategori och geografiska läge.

Trafikflyget 3 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0227

2023060231197

Not 16 **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda förvaltningskostnader	451	433
Summa	451	433

Not 17 **Finansiell riskhantering****Finansiell riskhantering**

Trafikflyget 3 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	46 263	32 669
Övriga kortfristiga fordringar	557	424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	451	433
Likvida medel	6 701	4 388
Summa	53 972	37 914

Trafikflyget 3 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0227

	2022-12-31	2021-12-31
	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffnings värde	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffnings värde
Skulder i balansräkningen		
Långfristiga skulder till koncernföretag	188 598	188 598
Derivatinstrument	-	16 741
Övriga kortfristiga skulder	59	3
Leverantörsskulder och andra skulder	54 234	25 510
Summa	242 891	230 852

Ränterisk

Trafikflyget 3 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

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 3 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 kovenant rapportering kvartalsvis.

Trafikflyget 3 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0227

2023060231198

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
Räntebärande skulder	188 598	-3 787	-3 763	-3 763	-3 763	-3 787
Övriga långfristiga skulder	16 741	-611	-611	-16 440	-	-
Leverantörs-skulder	1 029	-1 029	-	-	-	-
Kortfristiga skulder till koncernföretag	21 822	-21 822	-	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	2 658	-2 658	-	-	-	-
Summa	230 848	-29 907	-4 374	-20 203	-3 763	-3 787

2022-12-31	Redovisat värde	Förväntat kassaflöde				
		År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Finansiella skulder						
Räntebärande skulder	188 598	-3 763	-3 763	-3 763	-3 763	-3 763
Övriga långfristiga skulder	16 568	-688	-16 449	-	-	-
Leverantörs-skulder	1 049	-1 049	-	-	-	-
Kortfristiga skulder till koncernföretag	33 506	-33 506	-	-	-	-
Övriga kortfristiga skulder	3 110	-3 110	-	-	-	-
Summa	242 831	-42 115	-20 212	-3 763	-3 763	-3 763

Förväntat kassaflöde inkluderar ränta.

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

Trafikflyget 3 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0227

Not 18 Räntebärande lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Långfristiga:</i>		
Koncerninternt lån (fast ränta)	188 598	188 598
Banklån (rörlig ränta)	16 568	16 741
Summa långfristiga skulder	205 165	205 339
Lånebelopp	205 165	205 339

I summan upplåning ingår koncernintern upplåning. Moderbolaget har för sin externa upplåning för bolaget ställt säkerhet uppgående till 0 Tkr (0 Tkr). 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	16 568	16 741
Senare än 5 år	188 598	188 598
Summa	205 165	205 339

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	2 778	1 186
Upplupna räntekostnader	147	90
Upplupna kostnader	185	456
Summa	3 110	1 731

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter för koncernbolags skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	69 873	69 873
Summa	69 873	69 873

Not 21 Antal aktier och kvotvärde

Aktiekapitalet var 2022-12-31 fördelat på 100 000 aktier.

Antal aktier	Kvotvärde
100 000	1,0

Trafikflyget 3 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0227

202306023199

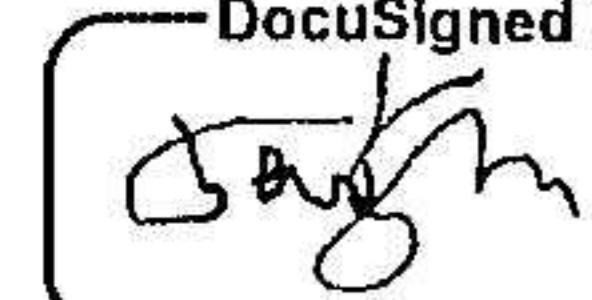
Not 22

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm 2023- 29-03-23

DocuSigned by:

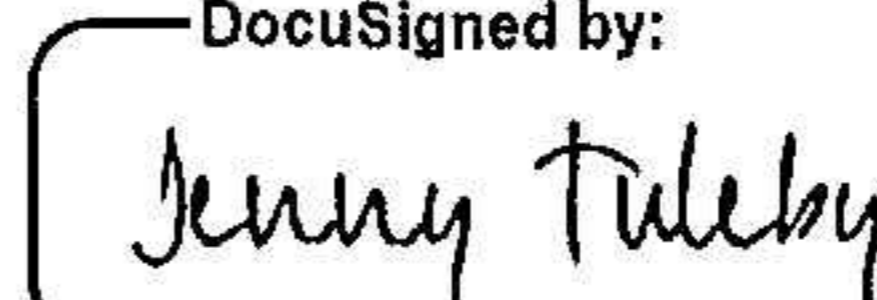


080576AED4D048C...

Henrik Skoog

Ordförande

DocuSigned by:

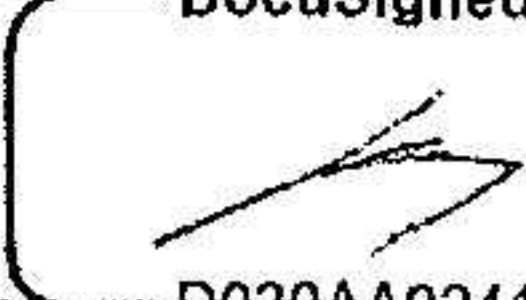


B0CFE4CE022E496...

Jenny Tuleby

Styrelseledamot

DocuSigned by:



D030AA024146462...

Robert Snincak

Styrelseledamot

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

PricewaterhouseCoopers AB

DocuSigned by:



CCA220296CAF41D...

Susanne Westman

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Trafikflyget 3 i Stockholm AB, org.nr 556743-0227

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Trafikflyget 3 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 3 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 3 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 3 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 3 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.



2023060231201

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 3 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 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. 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 21:37:30 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Westman

Datum

Susanne Westman

Partner

Leveranskanal: E-post

2023060231202

Certificate Of Completion

Envelope Id: 4210C560BAD447928B617AE575A3E01B
Subject: Complete with DocuSign: ÅR TF3 2022_Final.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 21
Certificate Pages: 6
AutoNav: Enabled
EnvelopeId Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC) Dublin, Edinburgh, Lisbon, London

Status: Completed

Envelope Originator:
Demi Todorovic
3rd Floor
One New Change
London, - EC4M 9AF
Demi.Todorovic@cbreim.com
IP Address: 185.69.116.109

2023060231203

Record Tracking

Status: Original
3/29/2023 8:56:14 AM

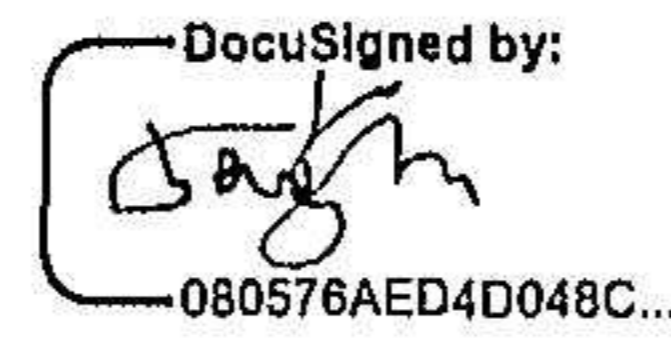
Holder: Demi Todorovic
Demi.Todorovic@cbreim.com

Location: DocuSign

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

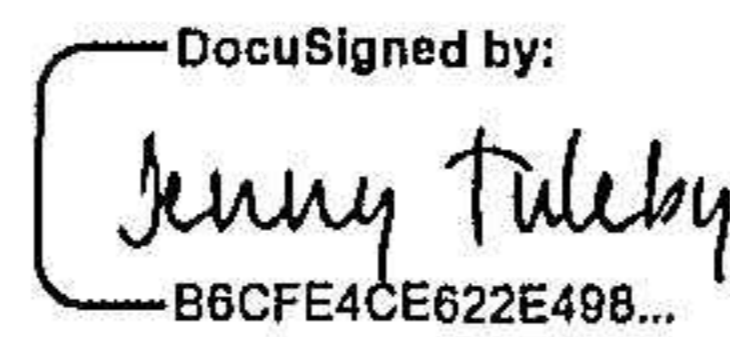
Sent: 3/29/2023 9:00:59 AM
Viewed: 3/29/2023 11:51:58 AM
Signed: 3/29/2023 11:52:07 AM

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: 09529087-ae8c-5fcb-a666-94e1c7126d80
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/29/2023 11:51:44 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 11:52:10 AM
Viewed: 3/29/2023 11:53:34 AM
Signed: 3/29/2023 11:53:39 AM

Authentication Details

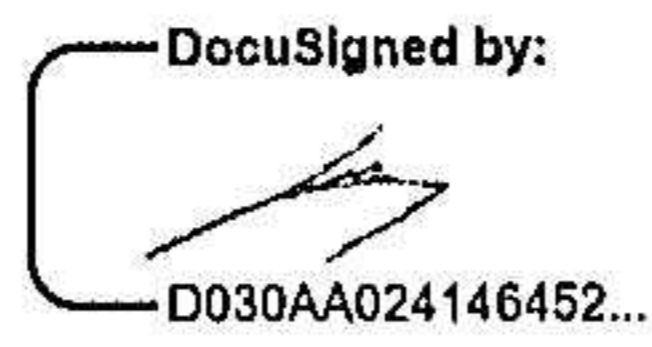
Identity Verification Details:
Workflow ID: 8da075a0-6d37-4a05-a0bf-b5dfd6348176
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 922f0e0d-20c3-52d9-b25e-451535aa8326
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/29/2023 11:53:19 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

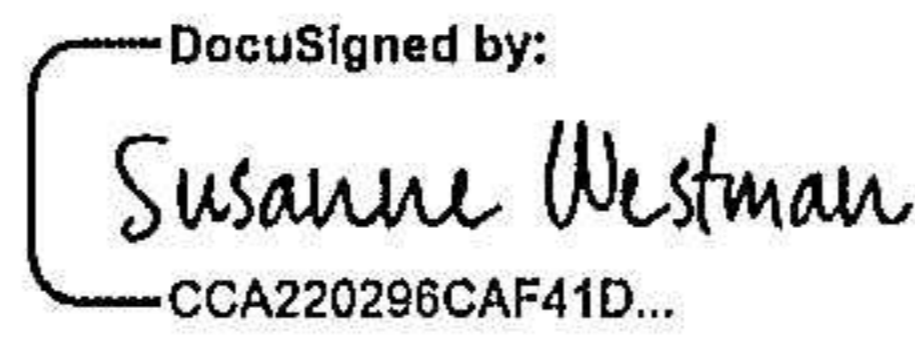
Sent: 3/29/2023 11:52:11 AM
Viewed: 3/29/2023 1:27:51 PM
Signed: 3/29/2023 1:28:08 PM

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: Government Issued Id Document
Type of Document: Photo ID
Identification Level: ID Only
Transaction Unique ID: 828fd355-fabd-5472-860d-4cb2af0f09a3
Country or Region of ID: SK
Result: Passed
Performed: 3/29/2023 1:27:29 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 1:28:13 PM
Viewed: 3/29/2023 10:55:05 PM
Signed: 3/29/2023 10:55:26 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: 3273e010-a83a-5087-a61f-aadabce67a08
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/29/2023 10:54:52 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 3/29/2023 10:55:05 PM
ID: 77d81dc3-d52f-4a53-9ea7-6439d1a049ba

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 10:55:29 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 9:00:59 AM

Certified Delivered

Security Checked

3/29/2023 10:55:05 PM

Signing Complete

Security Checked

3/29/2023 10:55:26 PM

Completed

Security Checked

3/29/2023 10:55:29 PM

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

202306021100