

Styrelsen för
Trafikflyget 5 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0243

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 ^{25/3}2023. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den ^{15/5}2023


Henrik Skoog

2023052512060

Styrelsen för
Trafikflyget 5 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0243

avger härmed

Årsredovisning

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

Trafikflyget 5 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0243

Årsredovisning

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

Styrelsen för Trafikflyget 5 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 5 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0243

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 5 i Stockholm AB bildades 2008-12-03. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Trafikflyget 5 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 i form av lokalanpassningar för hyresgästen XXL. Arbetet har slutförts och hyresgästen öppnade sin nya butik i januari 2023. I övrigt har även investeringar skett för att förbättra parkeringsmöjligheter.

Hyresgästernas omsättning är något lägre än för föregående verksamhetsår, men med nämnda investeringsprojekt slutförda ser bolaget en positiv trend. Även besöksantal 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.

Hyresgästernas starka betalningsförmågor i dotterbolagen har lett till ett stabilt operativt kassaflöde.

Inga övriga väsentliga händelser har skett under året.

Finansiering och likviditet

Bolaget finansieras med koncerninterna lån om 688 mkr samt eget kapital med 27 mkr.

Bolaget har erhållit ovillkorade aktieägartillskott från ägare om 50 mkr (20).

Under året har det skett en nedskrivning av det bokförda värdet på anläggningstillgångar på 8 msek (0).

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 5 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0243

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 räkenskapsåret slut

Hyresgästen XXL öppnade upp sin nya butik i januari 2023. Detta väntas ha en positiv effekt på bolagets verksamhet framöver.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	50 577	41 172	51 533	63 863
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-83 476	-73 016	-81 965	-64 316
Balansomslutning (tkr)	747 895	767 289	902 175	793 080
Soliditet (%)	3,7%	7,1%	5,5%	6,1%

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	104 315 477
Årets resultat	-76 916 394
Kronor	27 399 084
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överföres	27 399 084
Kronor	27 399 084

Trafikflyget 5 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0243

20230525 12062

Resultaträkning

Tkr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Hysesintäkter	5, 6	50 577	41 172
Övriga rörelseintäkter		432	471
Direkta fastighetskostnader	7, 8	-53 959	-48 644
Driftnetto		-2 950	-7 001
Avskrivningar	9	-17 530	-14 461
Nedskrivning		-8 000	-
Bruttoresultat		-28 480	-21 462
Administrationskostnader	8, 10	-6 879	-3 522
Rörelseresultat		-35 359	-24 984
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	11	26	110
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-48 143	-48 143
Summa resultat från finansiella poster		-48 117	-48 032
Resultat efter finansiella poster		-83 476	-73 016
Bokslutsdispositioner			
Erhållet koncernbidrag	13	8 937	60 236
		8 937	60 236
Skatt på årets resultat	14	-2 377	-2 681
Årets resultat		-76 916	-15 461

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Trafikflyget 5 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0243

Balansräkning

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Immateriella anläggningstillgångar</u>			
Immateriella tillgångar		110	172
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
	15		
Byggnad - förvaltningsfastigheter		424 206	439 223
Byggnadsinventarier		5 637	1 007
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar		58 251	17 977
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar	14	24 220	26 597
Summa anläggningstillgångar		512 422	484 976
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
	18		
Kundfordringar	16	4 892	4 281
Aktuella skattefordringar		967	768
Fordringar hos koncernföretag		217 403	266 082
Övriga kortfristiga fordringar		3 813	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	2 202	2 293
		229 278	273 424
Kassa och bank	18	6 194	8 889
Summa omsättningstillgångar		235 472	282 313
Summa tillgångar		747 895	767 289

Trafikflyget 5 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0243

2023052512063

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		104 315	69 776
Årets resultat		-76 916	-15 461
		27 399	54 315
Summa eget kapital		27 499	54 415
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	18, 19	687 754	687 754
Summa långfristiga skulder		687 754	687 754
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	18	1 237	1 822
Skulder till koncernföretag		14 728	-
Övriga kortfristiga skulder		4 131	970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	12 546	22 328
Summa kortfristiga skulder		32 642	25 121
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		747 895	767 289

Trafikflyget 5 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0243

Rapport över förändring eget kapital

Tkr	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2021-01-01	100	49 776	49 876
Årets resultat		-15 461	-15 461
Aktieägartillskott		20 000	20 000
Utgående eget kapital, 2021-12-31	100	54 315	54 415
Ingående eget kapital, 2022-01-01	100	54 315	54 415
Årets resultat		-76 916	-76 916
Aktieägartillskott		50 000	50 000
Utgående eget kapital, 2022-12-31	100	27 399	27 499

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 50 000 tkr (20 000) under året.

Trafikflyget 5 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0243

20230525 12064

Kassaflödesanalys

Tkr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		-35 359	-24 984
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar och nedskrivningar		25 531	14 461
Erlagd ränta		0	-20 001
Erhållen ränta		26	110
		-9 803	-30 414
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital			
Justeringar av rörelsekapital			
Ökning/Minskning av hyresfordringar		-611	4 205
Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar		-3 386	-52 260
Ökning/Minskning av leverantörsskulder		-585	1 055
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder		17 043	75 829
		2 660	-1 584
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Förvärv av fastigheter/ pågående arbete		-55 355	-22 887
		-55 355	-22 887
Kassaflöde från finansieringsverksamhet			
Erhållet aktieägartillskott		50 000	20 000
		50 000	20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Årets kassaflöde		-2.695	-4 471
Likvida medel i början av året		8 889	13 360
Likvida medel vid årets slut		6 194	8 889

Trafikflyget 5 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0243

Tilläggsupplysningar

Not 1

Företagsinformation

Namn: Trafikflyget 5 i Stockholm AB

Org nummer: 556743-0243

Huvudsaklig verksamhet:

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Trafikflyget 5 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 CBREGI 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 5 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0243

2023052512065

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 5 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0243

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.

<i>Avskrivning beräknas enligt följande:</i>	<i>Antal år</i>
Immateriella Anläggningstillgångar	5 år
Byggnad - förvaltningsfastigheter	50 år
Hyresgästanpassningar	3-13 år
Markanläggning	20 år
Byggnadsinventarier	3-10 år
Markinventarier	5 år
Maskiner och inventarier	5 år

Avskrivningar görs linjärt. Hyresgästanpassningar 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.

Trafikflyget 5 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0243

2023052512066

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	50 577	41 172
Övriga rörelseintäkter	432	471
Summa intäkter	51 009	41 643

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	42 502	40 723
1 - 5 år	51 600	60 797
Mer än 5 år	18 124	20 713
Framtida hyresinbetalningar	112 225	122 233

Not 7

Direkta fastighetskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Drift	41 811	36 910
Tomträttsavgäld	4 610	4 610
Underhåll	2 778	2 054
Fastighetsskatt	5 400	5 070
Fastighetsskatt tidigare års taxeringar	-640	-
Summa direkta fastighetskostnader	53 959	48 644

Not 8

Inköp mellan koncernbolag

Av bolagets inköp avser 887 tkr (639) inköp från koncernbolag.

Trafikflyget 5 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0243

Not 9 Avskrivningar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Immateriella Anläggningstillgångar	63	63
Byggnad - förvaltningsfastigheter	10 909	10 909
Nedskrivning byggnader - förvaltningsfastigheter	8 000	-
Hyresgästanspassningar	1 766	226
Markanläggning	3 191	3 090
Byggnadsinventarier	1 046	-199
Markinventarier	183	-
Maskiner och inventarier	372	372
Summa avskrivningar	25 531	14 461

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
Ränteintäkter, övriga	26	110
Summa ränteintäkter	26	110

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-48 143	-48 143
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-48 143	-48 143

Trafikflyget 5 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0243

2023052512067

Not 13 **Bokslutsdispositioner**

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Erhållet koncernbidrag	8 937	60 236
Summa bokslutsdispositioner	8 937	60 236

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		
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-2 377	-2 681
Summa redovisad skatt	-2 377	-2 681

Avstämning av effektiv skattesats	2022	2 021
Resultat före skatt	-83 476	-12 780
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	17 196	2 633
Ej avdragsgilla kostnader	-2 023	-1 038
Effekt av underskottsavdrag	-7 682	2 201
Effekt av underskottsavdrag temporära skillnader	47	53
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-6 311	-5 354
Effekt av koncernkvittning räntenetton	-3 605	-1 175
Summa redovisad skatt	-2 377	-2 681

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är -2,8% procent (-21).

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 231 251 tkr (193 959) vilket motsvarar en potentiell skattefordran om 47 638 tkr (39 956).

Trafikflyget 5 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0243

Not 15 **Materiella Anläggningstillgångar**

Byggnad - förvaltningsfastigheter	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	893 735	884 714
Omklassificeringar	8 849	9 021
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	902 584	893 735
Ingående ackumulerade avskrivningar	-171 108	-156 883
Årets avskrivning	-15 866	-14 225
Utgående ackumulerade avskrivningar	-186 975	-171 108
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-283 403	-283 403
Årets nedskrivning	-8 000	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-291 403	-283 403
Utgående redovisat värde	424 206	439 223
Byggnadsinventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	318 457	318 457
Omklassificeringar	6 232	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	324 689	318 457
Ingående ackumulerade avskrivningar	-317 450	-317 278
Årets avskrivning	-1 602	-173
Utgående ackumulerade avskrivningar	-319 052	-317 450
Utgående redovisat värde	5 637	1 007
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	17 977	4 111
Inköp	55 354	22 887
Omklassificeringar	-15 080	-9 021
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 251	17 977
Utgående redovisat värde	58 251	17 977

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten uppgår till 488 mkr (541). 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 5 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0243

Not 16 Hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar	11 253	14 578
Avsättning för osäkra fordringar	-6 360	-10 296
Summa	4 892	4 281

För ovanstående fordringar har bolaget inga säkerheter.

Aldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar 31 dec. 2022	Förfallna fordringar	Förfallna fordringar – avsättningar – gjorda	Förfallna fordringar – inga avsättningar gjorda
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	1 132	-	1 132
Förfallna sedan 31–60 dagar	964	-	964
Förfallna sedan 61–90 dagar	-157	-	-157
Förfallna sedan 91–180 dagar	1 019	53	966
Förfallna sedan mer än 180 dagar	8 135	6 308	1 828
Summa förfallna fordringar	11 093	6 360	4 733
Ej förfallna fordringar	159	-	159
Summa	11 252	6 360	4 892

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda förvaltningskostnader	1 744	1 662
Upplupna intäkter	459	631
Summa	2 202	2 293

Not 18 Finansiell riskhantering**Finansiell riskhantering**

Trafikflyget 5 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.

Trafikflyget 5 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0243

	2022-12-31	2021-12-31
	Låne- och hyres- fordringar	Låne- och hyres- fordringar
Tillgångar i balansräkningen		
Hysesfordringar/kundfordringar	4 892	4 281
Kortfristiga fordringar till koncernföretag	217 403	266 082
Övriga kortfristiga fordringar	6 982	29 658
Likvida medel	6 194	8 889
Summa	235 472	308 910

	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		
Skulder till koncernföretag	687 754	687 754
Kortfristiga skulder till koncernföretag	14 728	-
Leverantörsskulder och andra skulder	17 914	25 120
Summa	720 396	712 874

Ränterisk

Trafikflyget 5 i Stockholm AB finansieras av koncerninterna lån som baseras på Fastighetsaktiebolaget Hermius 3 AB 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 5 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0243

20230525 12069

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 5 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.

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
Finansiella skulder						
Räntebärande skulder	687 754	-48 173	-48 143	-48 143	-48 143	-735 897
Leverantörs-skulder	1 822	-1 822	-	-	-	-
Övriga kort-fristiga skulder	23 298	-23 298	-	-	-	-
Summa	712 874	-73 293	-48 143	-48 143	-48 143	-735 897

2022-12-31	Redovisat	Förväntat kassaflöde				
	värde	År 1	År 2	År 3	År 4	Efter år 5
Räntebärande skulder	687 754	-48 143	-48 143	-48 143	-48 143	-735 897
Leverantörs-skulder	1 237	-1 237	-	-	-	-
Övriga kort-fristiga skulder	16 677	-16 677	-	-	-	-
Summa	705 668	-66 057	-48 143	-48 143	-48 143	-735 897

Förväntat kassaflöde inkluderar ränta.

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

Trafikflyget 5 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0243

Not 19 Räntebärande lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Långfristiga:</i>		
Koncerninternt lån (fast ränta)	687 754	687 754
Summa långfristiga skulder	687 754	687 754
Lånebelopp	687 754	687 754

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	687 754	687 754
Summa	687 754	687 754

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	3 574	4 416
Upplupna kostnader	8 972	17 911
Summa	12 546	22 328

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter för koncernbolags skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	630 569	630 569
Summa	630 569	630 569

Not 22 Antal aktier och kvotvärde

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

Trafikflyget 5 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0243

2023052512070

Not 23

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Hyresgästen XXL öppnade upp sin nya butik i januari 2023. Detta väntas ha en positiv effekt på bolagets verksamhet framöver.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm 2023- 29-03-23

DocuSigned by:

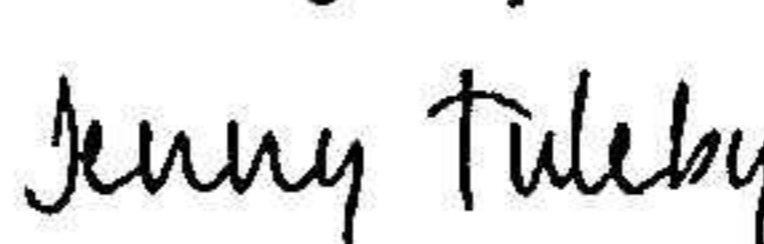


090576AED4D048C...

Henrik Skoog

Ordförande

DocuSigned by:



B0CPE4CE022E496...

Jenny Tuleby

Styrelseledamot

DocuSigned by:



D030AA024146452...

Robert Snincak

Styrelseledamot

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

PricewaterhouseCoopers AB

DocuSigned by:



CCA220206CAF41D...

Susanne Westman

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Trafikflyget 5 i Stockholm AB, org.nr 556743-0243

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Trafikflyget 5 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 5 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 5 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 5 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 revisionsmed 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 5 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Trafikflyget 5 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 revisions sed 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 21:38:34 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Westman

Datum

Susanne Westman

Partner

Leveranskanal: E-post

20230525 12072

Certificate Of Completion

Envelope Id: 1373A5885C93404A9F02F6B8BE54C524
Subject: Complete with DocuSign: ÅR TF5 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

Record Tracking

Status: Original
3/29/2023 9:01:04 AM

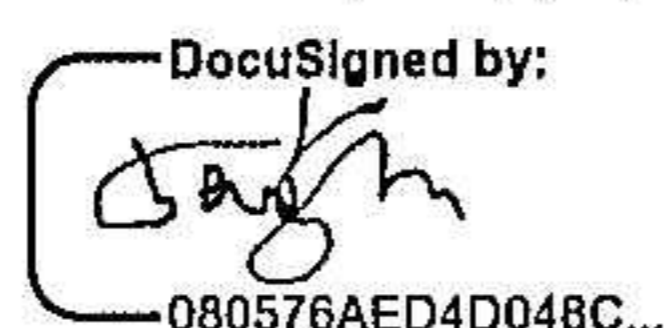
Holder: Demi Todorovic
Demi.Todorovic@cbreim.com

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

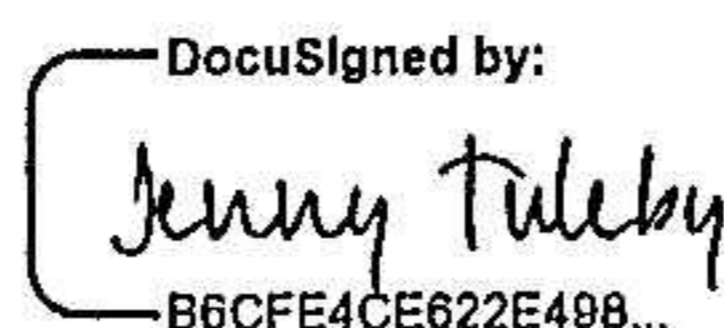
Sent: 3/29/2023 9:03:27 AM
Viewed: 3/29/2023 11:50:58 AM
Signed: 3/29/2023 11:51:03 AM

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: ede248ba-029f-5f30-817f-16cd332fd130
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/29/2023 11:50:43 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 11:51:07 AM
Viewed: 3/29/2023 11:52:39 AM
Signed: 3/29/2023 11:52:46 AM

Authentication Details

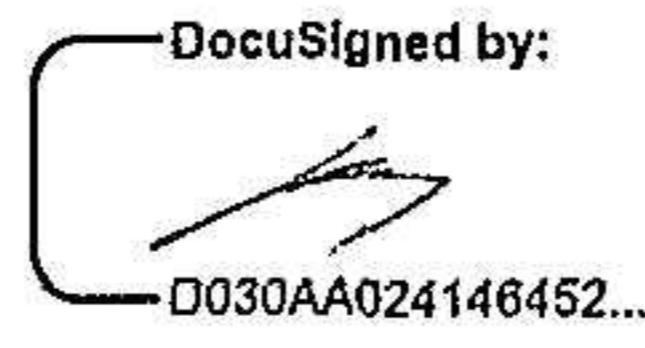
Identity Verification Details:
Workflow ID: 8da075a0-6d37-4a05-a0bf-b5dfd6348176
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 7d8d25d5-62a6-5e70-885e-76af80e5fce8
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/29/2023 11:52:23 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 11:51:07 AM
Viewed: 3/29/2023 1:30:00 PM
Signed: 3/29/2023 1:30:17 PM

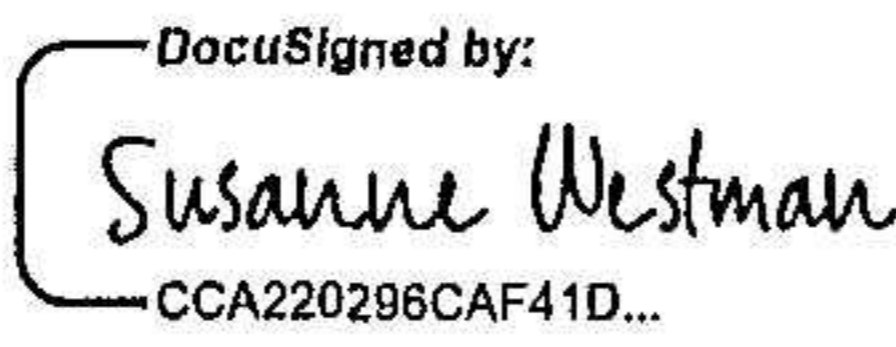
2023052519074

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: 08f18384-592a-520b-9cd0-23ebd2e61173
Country or Region of ID: SK
Result: Passed
Performed: 3/29/2023 1:29:24 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 1:30:28 PM
Viewed: 3/29/2023 10:51:58 PM
Signed: 3/29/2023 10:52:21 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: b3031e63-d5f3-5275-9106-92b12f64fe8a
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/29/2023 10:51:43 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 3/29/2023 10:51:58 PM
ID: 27ae75f3-f616-45e0-9e67-f02521e61fc7

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 10:52:24 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 9:03:27 AM

Certified Delivered

Security Checked

3/29/2023 10:51:58 PM

Signing Complete

Security Checked

3/29/2023 10:52:21 PM

Completed

Security Checked

3/29/2023 10:52:24 PM

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

20230525 12:05