

Styrelsen för
Trafikflyget 3 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0227

avger härmed

Årsredovisning

För räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 11/4 2024. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 11/4 2024


Henrik Skoog

2024041601217

Styrelsen för

Trafikflyget 3 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0227

avger härmed

Årsredovisning

För räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

2024041601218

Trafikflyget 3 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0227

Årsredovisning

För räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

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

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 2007-09-27. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Stockholm Trafikflyget 3. 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 2023

I januari året öppnade XXL sin affärsverksamhet i nya lokaler och i oktober öppnade Citygross i nyanpassade lokaler. Detta tillsammans med andra förändringar i sammansättningen och lokalisering av hyresgäster, har ökat besöksantalet i handelsområdet. Under året har även flera väsentliga hyresavtal förlängts. Under verksamhetsåret har det från befintliga hyresgäster funnits ett starkt intresse att fortsätta bedriva sin verksamhet och bolagen har även märkt av ett stort intresse från aktörer som vill etablera sig i handelsområdet.

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

Bolaget har erhållit ovillkorade aktieägartillskott från ägare om 7 mkr (5).

Finansiering och likviditet

Bolaget finansieras med koncerninterna lån om 189 msek och med ett externlån om 16 msek samt eget kapital med 3 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.

Makroekonomiskt finns flera ekonomiska osäkerheter med krig i Europa, hög inflation och högre räntor än under senare år. Detta sammantaget påverkar konsumenters köpkraft och beteende. Under året har dock energipriser och inflation stabilerats betydligt jämfört med föregående år. Bolagets ledning följer samhällsutvecklingen noggrant.

De svenska koncernbolagen innehar en lånefacilitet med förfalldatum den 30 september 2024. Bolagen är således exponerade för en refinansierings- och kreditrisk. Dessa risker har i förlängningen påverkan på bolagens förmåga till fortsatt drift. För att hantera dessa risker bevakare bolagens ledning likviditet och finansiell utveckling noggrant och står i nära kontakt med långgivare.

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 de senast åren har ett flertal investeringsprojekt i handelsområdet genomförts. Bolaget har kunnat konstatera att detta har resulterat i ökat intresse från beökare och hyresgäster. Detta ger en stabil bas för bolagens fortsatta utveckling.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

I februari 2024 löpte dotterbolagens bankfinansiering ut. En förlängning av låneavtalet har ingåtts med långivarna vilket säkerställt bolagens finansiering.

I övrigt har inga väsentliga förändringar inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	23 900	21 737	19 772	19 825
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 889	6 210	2 772	1 099
Balansomslutning (tkr)	291 261	281 231	269 914	255 458
Soliditet (%)	0,9%	1,3%	1,3%	3,9%

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	10 631 400
Årets resultat	-8 126 122
Kronor	2 505 278

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överföres

Kronor	2 505 278
---------------	------------------

2024041601221

Trafikflyget 3 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0227

Resultaträkning

Tkr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hysesintäkter	5, 6	23 272	21 737
Övriga rörelseintäkter		628	-
Direkta fastighetskostnader	7, 8	-6 090	-5 419
Driftnetto		17 810	16 318
Avskrivningar	9	-5 889	-5 631
Bruttoresultat		11 920	10 687
Administrationskostnader	8, 10	-4 101	-159
Rörelseresultat		7 820	10 528
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	11	28	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-5 959	-4 318
Summa resultat från finansiella poster		-5 931	-4 318
Resultat efter finansiella poster		1 889	6 210
Bokslutsdispositioner	13		
Lämnat koncernbidrag		-10 579	-11 836
		-10 579	-11 836
Skatt på årets resultat	14	564	816
Årets resultat		-8 126	-4 811

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

2024041601222

Trafikflyget 3 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0227

Balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	15		
Byggnad - förvaltningsfastigheter		220 749	225 338
Byggnadsinventarier		1 339	1 672
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar		-	248
Summa anläggningstillgångar		222 088	227 258
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>	17		
Kundfordringar	16	103	-
Aktuella skattefordringar		27	145
Fordringar hos koncernföretag		55 976	46 263
Övriga kortfristiga fordringar		276	413
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	457	451
		56 838	47 272
Kassa och bank	18	12 335	6 701
Summa omsättningstillgångar		69 173	53 973
SUMMA TILLGÅNGAR		291 261	281 231

Trafikflyget 3 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0227

Balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
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		10 631	8 442
Årets resultat		-8 126	-4 811
		2 505	3 631
Summa eget kapital		2 605	3 731
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	34 045	34 609
Övriga avsättningar		224	-
Summa obeskattade reserver		34 269	34 609
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	18,19	188 598	188 599
Övriga långfristiga skulder	18,19	-	16 568
Summa långfristiga skulder		188 598	205 166
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	16 394	-
Leverantörsskulder		606	1 049
Övriga kortfristiga skulder		-	59
Skulder till koncernföretag		44 071	33 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	4 718	3 110
Summa kortfristiga skulder		65 790	37 725
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		291 261	281 231

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, 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
Ingående eget kapital, 2023-01-01	100	3 631	3 731
Årets resultat		-8 126	-8 126
Aktieägartillskott		7 000	7 000
Utgående eget kapital, 2023-12-31	100	2 505	2 605

Aktiekapitalet var 2023-12-31 fördelat på 100 000 aktier, kvotvärdet 1kr per aktie. I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet.

Ovillkorat aktieägartillskott har mottagits om 7 000 tkr (5 000) under året.

2024041601225

Trafikflyget 3 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0227

Kassaflödesanalys

Tkr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		7 820	10 528
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar och nedskrivningar		5 889	5 631
Avsättningar		224	-
Erlagd ränta		-2 116	-490
Erhållen ränta		28	-
Betald inkomstskatt		-	-1 023
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		11 845	14 646
Justeringar av rörelsekapital			
Ökning/Minskning av hyresfordringar		-103	-
Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar		-23 806	-29 352
Ökning/Minskning av leverantörsskulder		-443	20
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder		12 033	13 062
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-473	-1 625
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Förvärv av fastigheter/ pågående arbete		-719	-889
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-719	-889
Kassaflöde från finansieringsverksamhet			
Förändring övriga lån		-173	-173
Erhållet aktieägartillskott		7 000	5 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		6 827	4 827
Årets kassaflöde		5 635	2 313
Likvida medel i början av året		6 701	4 388
Likvida medel vid årets slut		12 335	6 701

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 Stockholm Trafikflyget 3.

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 BV., org.nr 67936733, med säte i Holland.

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 AB (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 hänförbara 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
Hyresgästanpassningar	4 år
Markanläggning	20 år
Byggnadsinventarier	3-10 år
Markinventarie	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.

Trafikflyget 3 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0227

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hysesintäkter	23 272	21 737
Övriga rörelseintäkter	628	-
Summa intäkter	23 900	21 737

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:

	2023-12-31	2022-12-31
Mindre än 1 år	22 918	21 532
1 - 5 år	63 931	58 814
Mer än 5 år	52 637	77 668
Framtida hyresinbetalningar	139 486	158 015

Trafikflyget 3 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0227

Not 7 **Direkta fastighetskostnader**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Drift	3 166	2 646
Tomträttsavgäld	1 347	1 347
Underhåll	264	113
Fastighetsskatt	1 313	1 313
Summa direkta fastighetskostnader	6 090	5 419

Not 8 **Inköp mellan koncernbolag**

Av bolagets inköp avser 4 651 tkr (743) inköp från koncernbolag.

Not 9 **Avskrivningar och Nedskrivningar**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Byggnad - förvaltningsfastigheter	2 828	2 828
Avskrivning fusionsvärde byggnad	3 099	3 099
Återläggning av tidigare gjorda nedskrivningar	-833	-833
Hysesgästpassningar	173	-
Markanläggning	189	189
Byggnads- och markinventarier	434	348
Summa Av- och nedskrivningar	5 889	5 631

Not 10 **Ersättning till revisorer**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
<i>PricewaterhouseCoopers AB</i>		
Revisionsuppdrag	103	87
Summa revisionskostnader	103	87

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**

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter, övriga	28	-
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	28	0

Trafikflyget 3 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0227

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader, övriga	2 196	546
Räntekostnader, koncernföretag	3 763	3 772
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	5 959	4 318

Not 13 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Lämnat koncernbidrag	10 579	11 836
Summa bokslutsdispositioner	10 579	11 836

Not 14 Inkomstskatt

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2023 är följande:

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	-	-96
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	564	911
Summa redovisad skatt	564	816

	2023	2022
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	-8 690	-5 627
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	1 790	1 159
Ej avdragsgilla kostnader	-246	-9
Justering avseende skatter för föregående år	-	-96
Effekt av underskottsavdrag	-195	-
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-785	-
Effekt av omvärdering temporära skillnader	-	378
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-	-617
Summa redovisad skatt	564	816

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 6,5 procent (14,5).

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 945 tkr (0) vilket motsvarar en potentiell skattefordran om 145 tkr (0).

Trafikflyget 3 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0227

Not 15**Materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnad - förvaltningsfastigheter		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	298 470	298 470
Omklassificeringar	866	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	299 336	298 470
Ingående ackumulerade avskrivningar	-43 110	-36 994
Årets avskrivning	-6 289	-6 116
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 399	-43 110
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-30 021	-30 854
Återförda nedskrivningar	833	833
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-29 188	-30 021
Utgående redovisat värde	220 749	225 338
Byggnads- och markinventarier		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 080	5 098
Omklassificeringar	101	1 982
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 181	7 080
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 408	-5 060
Årets avskrivning	-434	-348
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 842	-5 408
Utgående redovisat värde	1 339	1 672
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	248	1 341
Inköp	719	889
Omklassificeringar	-967	-1 982
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	248
Utgående redovisat värde	0	248

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten uppgår till 235 Msek (240). 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

Not 16 Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	103	-
Avsättning för osäkra fordringar	-	-
Summa	103	0

För ovanstående fordringar har bolaget inga säkerheter.

	Förfallna fordringar	Förfallna avsättningar gjorda	Förfallna fordringar – inga avsättningar gjorda
Aldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar 31 dec. 2023			
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	103	-	103
Summa förfallna fordringar	103	-	103
Ej förfallna fordringar	-	-	-
Summa	103	-	103

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda förvaltningskostnader	457	451
Summa	457	451

Not 18 Finansiell riskhantering**Finansiell riskhantering**

Trafikflyget 3 i Stockholm ABs övergripande mål 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 3 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0227

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

	2023-12-31	2022-12-31
	Låne- och hyres- fordringar	Låne- och hyres- fordringar
Tillgångar i balansräkningen		
Kundfordringar	103	-
Kortfristiga fordringar till koncernföretag	55 976	46 263
Övriga kortfristiga fordringar	303	557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	457	451
Likvida medel	12 335	6 701
Summa	69 173	53 972

	2023-12-31	2022-12-31
	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
Långfristiga skulder till kreditinstitut	-	16 568
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	16 394	-
Övriga kortfristiga skulder	-	59
Leverantörsskulder och andra skulder	49 396	54 234
Summa	254 388	259 459

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

Trafikflyget 3 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0227

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. Banklåneavtalet löpte ut i februari 2024. I samband med förfall ingicks en förlängning av låneavtalet mellan parterna vilket säkerställt bolagens finansiering.

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

Tabellen nedan visar avtalade återstående löptider på de finansiella skulderna.

2022-12-31	Redovisat	Förväntat kassaflöde				
	värde	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
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

Trafikflyget 3 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0227

2023-12-31	Redovisat värde	Förväntat kassaflöde				
		År 1	År 2	År 3	År 4	Efter år 5
Finansiella skulder						
Räntebärande skulder	204 992	-20 913	-3 763	-3 763	-3 763	208 755
Leverantörs- skulder	606	-606	-	-	-	-
Kortfristiga skulder till koncernföretag	44 071	-44 071	-	-	-	-
Övriga kort- fristiga skulder	4 718	-4 718	-	-	-	-
Summa	254 387	-70 308	-3 763	-3 763	-3 763	208 755

Förväntat kassaflöde inkluderar ränta.

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

Not 19 Räntebärande lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Långfristiga:</i>		
Koncerninternt lån (fast ränta)	188 598	188 598
Banklån (rörlig ränta)	-	16 568
Summa långfristiga skulder	188 598	205 165
<i>Kortfristiga:</i>		
Banklån (rörlig ränta)	16 394	-
Summa kortfristiga skulder	16 394	0
Lånebelopp	204 992	205 165

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.

Trafikflyget 3 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0227

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	2023-12-31	2022-12-31
Mellan 1 och 5 år	-	16 568
Senare än 5 år	188 598	188 598
Summa	188 598	205 165

Not 20 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	3 220	2 778
Upplupna räntekostnader	227	147
Upplupna kostnader	1 271	185
Summa	4 718	3 110

Not 21 **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter för koncernbolags skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	69 873	69 873
Summa	69 873	69 873

Not 22 **Antal aktier och kvotvärde**

Aktiekapitalet var 2023-12-31 fördelat på 100 000 aktier.	Antal aktier	Kvotvärde
	100 000	1,0

2024041601238

Trafikflyget 3 i Stockholm AB

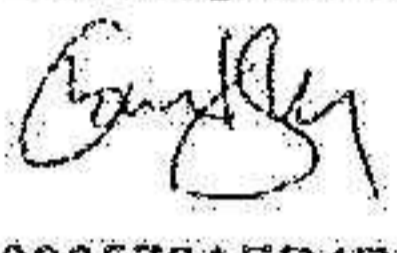
Org.nr 556743-0227

Not 23 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

I februari 2024 löpte dotterbolagens bankfinansiering ut. En förlängning av låneavtalet har ingåtts med långivarna vilket säkerställt bolagens finansiering.


Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm 2024- 04-04-24

DocuSigned by:

006570AED4B048C...
Henrik Skoog
Ordförande

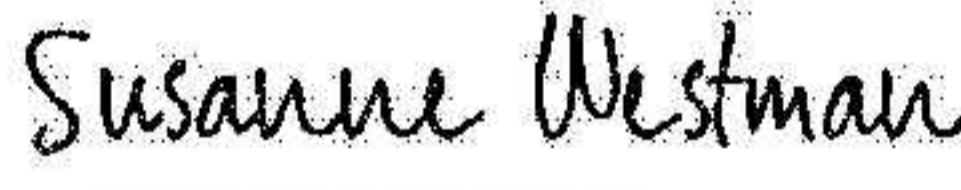
DocuSigned by:

D00FE40E022E498...
Jenny Tuleby
Styrelseledamot

DocuSigned by:

D090AA824140452...
Robert Snincak
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2024-

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 2023.

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 2023 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.

Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamheten på förvaltningsberättelsen och avsnittet Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer i verksamheten. Där framgår det att de svenska koncernbolagen innehar en lånefacitet med förfalldatum den 30 september 2024. Bolagen är således exponerade för en refinansierings- och kreditrisk. Dessa risker har i förlängningen påverkan på bolagens förmåga till fortsatt drift.

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 2023 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 3 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, eller
- 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

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Westman

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

2024-04-04 18:01:33 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2024041601241

2024041601242

Certificate Of Completion

Envelope Id: C05A9220E3944A48B7D77430F61094D1
Subject: Complete with DocuSign: AR TF1 2023 (4).pdf, AR TF3 2023 (4).pdf, AR TF5 2023 (4).pdf, AR TF7 2...
Source Envelope:
Document Pages: 124
Certificate Pages: 6
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC) Dublin, Edinburgh, Lisbon, London

Status: Completed

Signatures: 24
Initials: 0

Envelope Originator:
Demi Todorovic
3rd Floor
One New Change
London, - EC4M 9AF
Demi.Todorovic@cbreim.com
IP Address: 185.69.116.108

Record Tracking

Status: Original
4/4/2024 8:32:29 AM

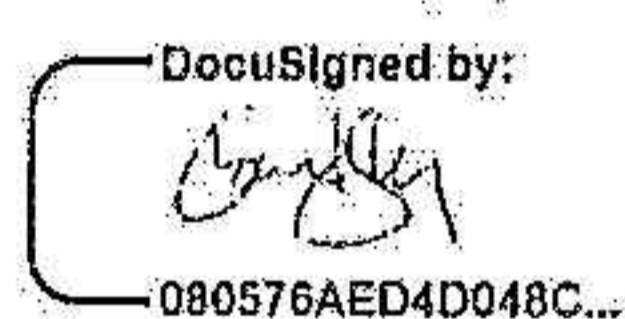
Holder: Demi Todorovic
Demi.Todorovic@cbreim.com

Location: DocuSign

Signer Events

Henrik Skoog
henrik.skoog@cbreim.com
CFO Nordics
Security Level: Email, Account Authentication (Optional)

Signature



Signature Adoption: Uploaded Signature Image
Using IP Address: 185.69.116.108

Timestamp

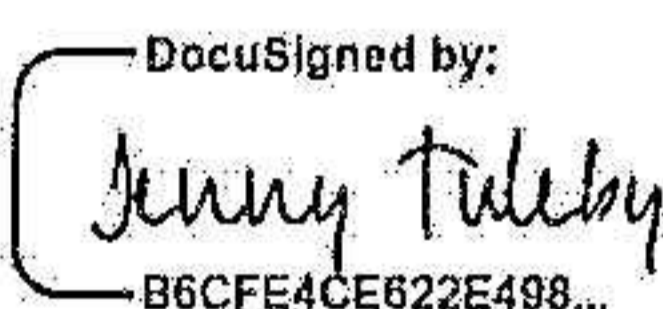
Sent: 4/4/2024 8:48:40 AM
Viewed: 4/4/2024 9:18:30 AM
Signed: 4/4/2024 9:18:54 AM

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: ce599432-1dc3-52c0-8a26-926f445a5305
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/4/2024 9:18:02 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Jenny Tuleby
jenny.tuleby@cbreim.com
Head of Transactions and Investment Operations,
Nordics
CBRE IM
Security Level: Email, Account Authentication (Optional)



Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 90.227.46.72

Sent: 4/4/2024 9:19:06 AM
Viewed: 4/4/2024 9:20:20 AM
Signed: 4/4/2024 9:20:34 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: 2a480420-676e-5c60-8b86-aaec1b56dafc
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/4/2024 9:20:05 AM

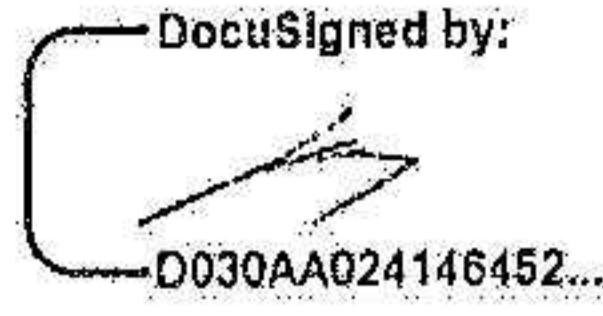
Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

2024041601243

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

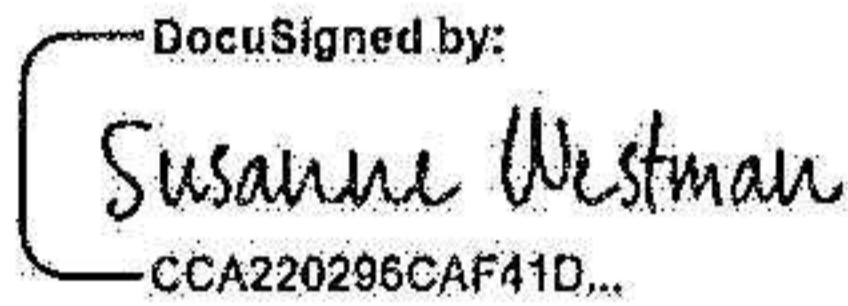
Sent: 4/4/2024 9:20:46 AM
Viewed: 4/4/2024 10:25:25 AM
Signed: 4/4/2024 10:26:08 AM

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: Government Issued Id Document
Type of Document: State ID / National ID
Identification Level: ID Only
Transaction Unique ID: c6b4a079-910f-596e-ad67-2ba40512e177
Country or Region of ID: SK
Result: Passed
Performed: 4/4/2024 10:24:49 AM

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: 62.119.64.252

Sent: 4/4/2024 10:26:21 AM
Viewed: 4/4/2024 6:02:29 PM
Signed: 4/4/2024 7:15:24 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: 5c90419f-8b39-54b7-a95c-28615bf114c0
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/4/2024 6:02:06 PM

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: 5c90419f-8b39-54b7-a95c-28615bf114c0
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 4/4/2024 7:14:32 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 4/4/2024 7:14:52 PM
ID: 362bad30-4d8d-4993-af0e-5947baa6d751

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

2024041601244

Carbon Copy Events

Sandra Smiljic
sandra.smiljic@cbre.com
Senior Manager
CBRE
Security Level: Email, Account Authentication
(Optional)
Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 11/5/2020 7:13:11 AM
ID: 4a9e199b-81cd-4d53-b99d-fbac012ad69f

Status

COPIED

Timestamp

Sent: 4/4/2024 7:15:38 PM

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent
Certified Delivered
Signing Complete
Completed

Hashed/Encrypted
Security Checked
Security Checked
Security Checked

4/4/2024 8:48:40 AM
4/4/2024 6:02:29 PM
4/4/2024 7:15:24 PM
4/4/2024 7:15:38 PM

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure