

Styrelsen för
Trafikflyget 7 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0250

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

2024041607321

Styrelsen för

Trafikflyget 7 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0250

avger härmed

Årsredovisning

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

2024041607322

Trafikflyget 7 i Stockholm AB
Org.nr 556743-0250

Årsredovisning

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

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

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

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

Trafikflyget 7 i Stockholm AB
Org.nr 556743-0250

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

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

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

Verksamhetsåret 2023

I januari 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.

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

Inga övriga väsentliga händelser har skett under året.

Finansiering och likviditet

Bolaget finansieras med koncerninterna lån om 27 msek samt eget kapital med 4,4 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 stabiliserats betydligt jämfört med föregående år. Bolagets ledning följer samhällsutvecklingen noggrant.

Trafikflyget 7 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0250

De svenska koncernbolagen innehar en lånefacilitet med förfallodatum 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.

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

Inga väsentliga händelser har skett efter årets utgång.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	10 709	9 110	8 953	8 979
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 140	1 513	2 106	2 342
Balansomslutning (tkr)	55 198	52 544	49 620	39 996
Soliditet (%)	8,0%	11,0%	12,8%	19,4%

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	5 696 757
Årets resultat	-1 393 970
Kronor	4 302 787

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överföres	4 302 787
	4 302 787

Trafikflyget 7 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0250

Resultaträkning

Tkr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hysesintäkter	5, 6	10 589	9 065
Övriga intäkter	5	120	45
Direkta fastighetskostnader	7, 8	-4 552	-4 282
Driftnetto		6 157	4 828
Avskrivningar	9	-1 284	-1 254
Bruttoresultat		4 873	3 574
Administrationskostnader	8,10	-1 814	-139
Rörelseresultat		3 058	3 435
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	11	4	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-1 923	-1 922
Summa resultat från finansiella poster		-1 919	-1 922
Resultat efter finansiella poster		1 140	1 513
Bokslutsdispositioner	13		
Lämnat koncernbidrag		-2 392	-1 944
		-2 392	-1 944
Skatt på årets resultat	14	-141	-146
Årets resultat		-1 394	-577

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

2024041607325

Trafikflyget 7 i Stockholm AB
Org.nr 556743-0250

Balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
	15		
Byggnad - förvaltningsfastigheter		31 038	31 938
Byggnadsinventarier		833	1 156
Markinventarier		213	274
		<u>32 085</u>	<u>33 369</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar	14	228	369
Summa anläggningstillgångar		32 312	33 738
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
	17		
Kundfordringar		46	-
Aktuella skattefordringar		-	55
Fordringar hos koncernföretag		16 736	14 994
Övriga kortfristiga fordringar		190	138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	310	307
		<u>17 281</u>	<u>15 494</u>
Kassa och bank	17	5 604	3 311
Summa omsättningstillgångar		22 885	18 805
SUMMA TILLGÅNGAR		55 198	52 544

Trafikflyget 7 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0250

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		5 697	6 274
Årets resultat		-1 394	-577
		4 303	5 696
Summa eget kapital		4 403	5 796
Obeskattade reserver			
Övriga avsättningar		194	-
Summa obeskattade reserver		194	0
Långfristiga skulder	17,18		
Skulder till koncernföretag		27 472	27 472
Summa långfristiga skulder		27 472	27 472
Kortfristiga skulder	17		
Leverantörsskulder		351	6
Skulder till koncernföretag		22 569	18 260
Aktuella skatteskulder		55	-
Övriga kortfristiga skulder		-	47
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	154	962
Summa kortfristiga skulder		23 129	19 275
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 198	52 544

Trafikflyget 7 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0250

Rapport över förändring eget kapital

Tkr	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2022-01-01	100	6 274	6 374
Årets resultat		-577	-577
Utgående eget kapital, 2022-12-31	100	5 696	5 796
Ingående eget kapital, 2023-01-01	100	5 696	5 796
Årets resultat		-1 394	-1 394
Utgående eget kapital, 2023-12-31	100	4 303	4 403

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

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

2024041607329

Trafikflyget 7 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0250

Kassaflödesanalys

Tkr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		3 058	3 435
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar och nedskrivningar		1 284	1 254
Avsättningar		194	-
Erlagd ränta		1	-
Erhållen ränta		4	-
Betald inkomstskatt		55	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
före förändringar i rörelsekapital		4 596	4 689
Justeringar av rörelsekapital			
Ökning/Minskning av hyresfordringar		-46	-
Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar		-4 133	-6 924
Ökning/Minskning av leverantörsskulder		345	-1
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder		1 531	1 580
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 293	-656
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Förvärv av fastigheter/ pågående arbete		-	-276
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-276
Årets kassaflöde			
Likvida medel i början av året		3 311	4 243
Likvida medel vid årets slut		5 604	3 311

Trafikflyget 7 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0250

Tilläggsupplysningar

Not 1 Företagsinformation

Namn: Trafikflyget 7 i Stockholm AB

Org nummer: 556743-0250

Huvudsaklig verksamhet: Bolaget äger och förvaltar fastigheten Stockholm Trafikflyget 7.

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 BFAR 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.

Not 4 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Intäktsredovisning

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

Trafikflyget 7 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0250

Hysesintäkter

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

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

Inkomstskatter

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

Aktuell inkomstskatt

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

Uppskjuten inkomstskatt

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

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

Uppskjutna skattefordringar

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

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

Lånekostnader

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

Förvaltningsfastigheter

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

Trafikflyget 7 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0250

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

Avskrivning beräknas enligt följande:

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

Avskrivningar görs linjärt. Hyresgäst Anpassningar skrivs av över kontraktperioden.

Nedskrivning

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

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

Finansiella instrument - redovisning och värdering

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

Fordringar

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

Likvida medel

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

Skulder

Skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Alternativregel

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Trafikflyget 7 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0250

Kassaflödesanalys

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

Not 5 Intäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hysesintäkter	10 589	9 065
Övriga intäkter	120	45
Summa intäkter	10 709	9 110

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:

	2023-12-31	2022-12-31
Mindre än 1 år	12 370	8 393
1 - 5 år	48 499	5 404
Mer än 5 år	53 596	450
Framtida hyresinbetalningar	114 465	14 247

Not 7 Direkta fastighetskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Drift	2 514	2 418
Tomträttsavgäld	1 048	1 048
Underhåll	261	86
Fastighetsskatt	730	730
Summa direkta fastighetskostnader	4 552	4 282

Not 8 Inköp mellan koncernbolag

Av bolagets inköp avser 2 351 tkr (724) inköp från koncernbolag.

Trafikflyget 7 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0250

Not 9	Avskrivningar	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	Byggnad - förvaltningsfastigheter	900	900
	Byggnadsinventarier	323	323
	Markinventarier	61	30
	Summa avskrivningar	1 284	1 254

Not 10	Ersättning till revisorer	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	<i>PricewaterhouseCoopers AB</i>		
	Revisionsuppdrag	158	50
	Summa revisionskostnader	158	50

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 och liknande resultatposter	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	Övrigt	4	-
	Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	0

Not 12	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	Räntekostnader, koncernföretag	1 923	1 922
	Summa räntekostnader och liknande resultatposter	1 923	1 922

Not 13	Bokslutsdispositioner	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
	Lämnat koncernbidrag	2 392	1 944
	Summa bokslutsdispositioner	2 392	1 944

Trafikflyget 7 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0250

Not 14 Inkomstskatt

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	-	4
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	141	141
Summa redovisad skatt	141	146

Avstämning av effektiv skattesats	2023	2022
Resultat före skatt	1 253	431
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	-258	- 89
Ej avdragsgilla kostnader	3	5
Justering avseende skatter för föregående år	-	4
Effekt av koncernkvittning räntenetton	-	225
Värdering av tidigare års underskottsavdrag	122	-
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	274	-
Summa redovisad skatt	141	146

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är -11,3% (-33,9).

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

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

Bolaget har underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats i balansräkningen. Underskottsavdragen uppgår till 591 tkr (0) vilket motsvarar en potentiell skattefordran om 122 tkr (0).

Trafikflyget 7 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0250

Not 15 Materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnad - förvaltningsfastigheter		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	42 917	42 917
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 917	42 917
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 979	-10 079
Årets avskrivning	-900	-900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 879	-10 979
Utgående redovisat värde	31 038	31 938
Byggnads- och markinventarier		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 759	1 312
Inköp	-	1 447
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 759	2 759
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 329	-975
Årets avskrivning	-384	-354
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 714	-1 329
Utgående redovisat värde	1 046	1 430
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	-	1 171
Inköp	-	277
Omklassificeringar	-	-1 447
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten uppgår till 87,3 msek (90,4). Fastigheten har värderats av en oberoende ackrediterad värderare med erkända och relevanta professionella kvalifikationer och med aktuell erfarenhet av fastighetens kategori och geografiska läge.

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda förvaltningskostnader	310	307
Summa	310	307

Trafikflyget 7 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0250

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

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

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

	2023-12-31	2022-12-31
	Låne- och Hyres- fordringar	Låne- och Hyres- fordringar
Tillgångar i balansräkningen		
Kortfristiga fordringar till koncernföretag	16 736	14 994
Övriga kortfristiga fordringar	546	500
Likvida medel	5 604	3 311
Summa	22 885	18 805
	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	27 472	27 472
Kortfristiga skulder till koncernföretag	22 569	18 260
Leverantörsskulder och andra skulder	560	1 015
Summa	50 601	46 747

Trafikflyget 7 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0250

Ränterisk

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

Bolaget är indirekt utsatt för följande finansiella risker:

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

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

Likviditet och refinansieringsrisk

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

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

Tabellen nedan visar avtalade återstående löptider på de finansiella skulderna.

2022-12-31	Redovisat värde	Förväntat kassaflöde				
		År 1	År 2	År 3	År 4	Efter år 5
Finansiella skulder						
Räntebärande skulder	27 472	-1 923	-1 923	-1 923	-1 923	-29 395
Leverantörs-skulder	6	-6	-	-	-	-
Övriga kort-fristiga skulder	19 222	-19 222	-	-	-	-
Summa	46 700	-21 151	-1 923	-1 923	-1 923	-29 395

Trafikflyget 7 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0250

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

2023-12-31	Redovisat värde	Förväntat kassaflöde				
		År 1	År 2	År 3	År 4	Efter år 5
Finansiella skulder						
Räntebärande skulder	27 472	-1 923	-1 923	-1 923	-1 923	-29 395
Leverantörs-skulder	351	-351	-	-	-	-
Övriga kort-fristiga skulder	22 778	-22 778	-	-	-	-
Summa	50 601	-25 052	-1 923	-1 923	-1 923	-29 395

Förväntat kassaflöde inkluderar ränta.

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

Not 18 **Räntebärande lån**

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Långfristiga:</i>		
Koncerninternt lån (fast ränta)	27 472	27 472
Summa långfristiga skulder	27 472	27 472

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

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder.

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	2023-12-31	2022-12-31
Senare än 5 år	27 472	27 472
Summa	27 472	27 472

Not 19 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	154	962
Summa	154	962

Trafikflyget 7 i Stockholm AB
Org.nr 556743-0250

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter för koncernbolags skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	34 073	34 073
Summa	34 073	34 073

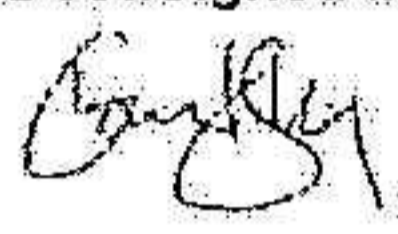
Not 21 Antal aktier och kvotvärde

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

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång


Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm 2024-04-04-24

DocuSigned by:

000576AED4D048C...
Henrik Skoog
Ordförande

DocuSigned by:

B6CFE4GE022E498...
Jenny Tuleby
Styrelseledamot

DocuSigned by:

D030AA024146452...
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 7 i Stockholm AB, org.nr 556743-0250

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Trafikflyget 7 i Stockholm AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Trafikflyget 7 i Stockholm ABs finansiella ställning per den 31 december 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 7 i Stockholm AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Trafikflyget 7 i Stockholm AB enligt god 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.

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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Trafikflyget 7 i Stockholm AB för år 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 7 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 18:03:03 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2024041607343

2024041607344

Certificate Of Completion

Envelope Id: C05A9220E3944A48B7D77430F61094D1

Status: Completed

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

Signatures: 24

Envelope Originator:

Certificate Pages: 6

Initials: 0

Demi Todorovic

AutoNav: Enabled

3rd Floor

Envelopeld Stamping: Enabled

One New Change

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

London, - EC4M 9AF

Demi.Todorovic@cbreim.com

IP Address: 185.69.116.108

Record Tracking

Status: Original

Holder: Demi Todorovic

Location: DocuSign

4/4/2024 8:32:29 AM

Demi.Todorovic@cbreim.com

Signer Events

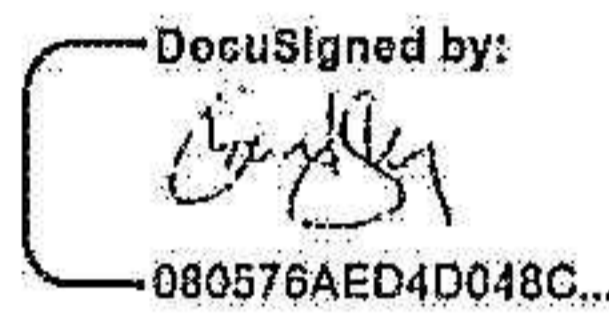
Henrik Skoog

henrik.skoog@cbreim.com

CFO Nordics

Security Level: Email, Account Authentication (Optional)

Signature



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

Signature Adoption: Uploaded Signature Image

Using IP Address: 185.69.116.108

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

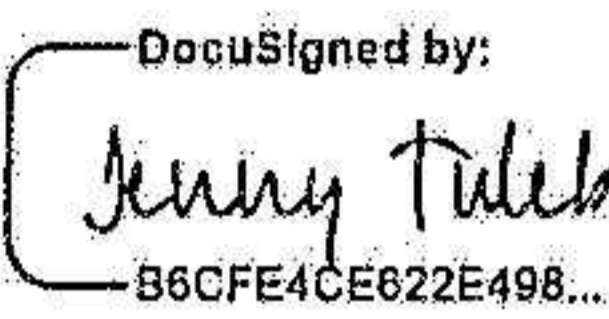
jenny.tuleby@cbreim.com

Head of Transactions and Investment Operations,

Nordics

CBRE IM

Security Level: Email, Account Authentication (Optional)



Sent: 4/4/2024 9:19:06 AM

Viewed: 4/4/2024 9:20:20 AM

Signed: 4/4/2024 9:20:34 AM

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 90.227.46.72

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:

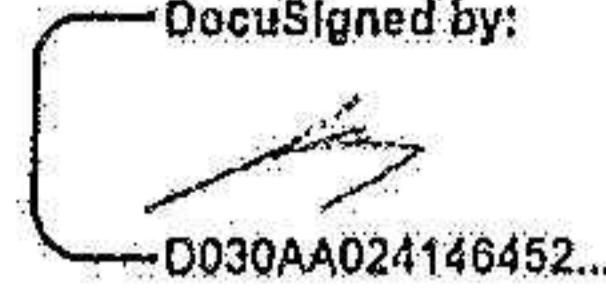
Not Offered via DocuSign

2024041607345

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

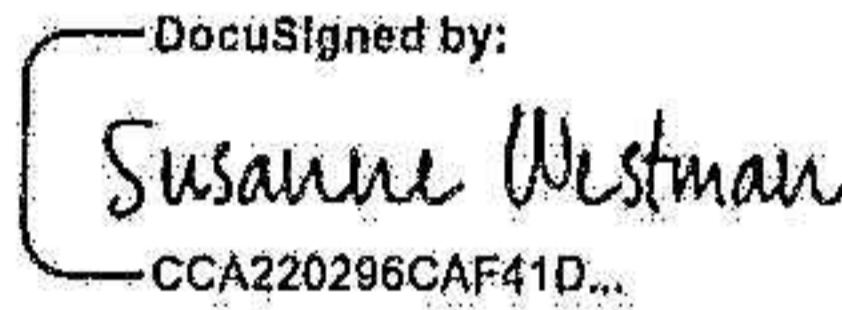
Sent: 4/4/2024 9:20:46 AM
Viewed: 4/4/2024 10:25:25 AM
Signed: 4/4/2024 10:26:08 AM

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

2024041607346

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	Hashed/Encrypted	4/4/2024 8:48:40 AM
Certified Delivered	Security Checked	4/4/2024 6:02:29 PM
Signing Complete	Security Checked	4/4/2024 7:15:24 PM
Completed	Security Checked	4/4/2024 7:15:38 PM

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure