

Styrelsen för
Trafikflyget 5 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0243

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 $\frac{11}{4}$ 2024. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den $\frac{11}{4}$ 2024


Henrik Skoog

2024041601188

Styrelsen för

Trafikflyget 5 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0243

avger härmed

Årsredovisning

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

Trafikflyget 5 i Stockholm AB
Org.nr 556743-0243

2024041601189

Årsredovisning

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

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 moderbolag 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 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.

Inga övriga väsentliga händelser har skett under året.

Finansiering och likviditet

Bolaget finansieras med koncerninterna lån om 688 mkr samt eget kapital med 13 mkr.

Bolaget har erhållit ovillkorade aktieägartillskott från ägare om 75 mkr (50).

Under året har det skett en nedskrivning av det bokförda värdet på anläggningstillgångar på 41 msek (8).

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 långivare.

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 långsiktig avkastning och dels genom investeringar skapa ett högre marknadsvärde på fastigheterna.

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 räkenskapsåret slut

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	57 130	50 577	41 172	51 533
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-108 623	-83 476	-73 016	-81 965
Balansomslutning (tkr)	750 959	747 895	767 289	902 175
Soliditet (%)	1,7%	3,7%	7,1%	5,5%

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	102 399 084
Årets resultat	-89 411 750
Kronor	12 987 334
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överföres	12 987 334
Kronor	12 987 334

2024041601191

Trafikflyget 5 i Stockholm AB
Org.nr 556743-0243

Resultaträkning

Tkr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hysesintäkter	5, 6	57 130	50 577
Övriga rörelseintäkter		3 160	432
Direkta fastighetskostnader	7, 8	-48 153	-53 959
Driftnetto		12 137	-2 950
Avskrivningar	9	-19 001	-17 530
Nedskrivning		-41 267	-8 000
Bruttoresultat		-48 131	-28 480
Administrationskostnader	8, 10	-12 396	-6 879
Rörelseresultat		-60 527	-35 359
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	11	47	26
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-48 143	-48 143
Summa resultat från finansiella poster		-48 096	-48 117
Resultat efter finansiella poster		-108 623	-83 476
Bokslutsdispositioner			
Erhållet koncernbidrag	13	11 109	8 937
		11 109	8 937
Skatt på årets resultat	14	8 102	-2 377
Årets resultat		-89 412	-76 916

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

2024041601192

Trafikflyget 5 i Stockholm AB
Org.nr 556743-0243

2024041601193

Balansräkning

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Immateriella anläggningstillgångar</u>			
Immateriella tillgångar		47	110
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
	15		
Byggnad - förvaltningsfastigheter		382 331	424 206
Byggnadsinventarier		4 195	5 637
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar		55 427	58 251
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Uppskjutna skattefordringar	14	32 322	24 220
Summa anläggningstillgångar		474 322	512 422
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
	18		
Kundfordringar	16	3 741	4 892
Aktuella skattefordringar		1 402	967
Fordringar hos koncernföretag		255 369	217 403
Övriga kortfristiga fordringar		33	3 813
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	2 687	2 202
		263 233	229 278
Kassa och bank	18	13 404	6 194
Summa omsättningstillgångar		276 637	235 472
SUMMA TILLGÅNGAR		750 959	747 895

Trafikflyget 5 i Stockholm AB
Org.nr 556743-0243

2024041601194

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		102 399	104 315
Årets resultat		-89 412	-76 916
		12 987	27 399
Summa eget kapital		13 087	27 499
Avsättningar			
Övriga avsättningar		519	-
Summa obeskattade reserver		519	0
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	18, 19	687 754	687 754
Summa långfristiga skulder		687 754	687 754
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	18	5 095	1 237
Skulder till koncernföretag		33 711	14 728
Övriga kortfristiga skulder		1 549	4 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	9 244	12 546
Summa kortfristiga skulder		49 598	32 642
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		750 959	747 895

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, 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
Ingående eget kapital, 2023-01-01	100	27 399	27 499
Årets resultat		-89 412	-89 412
Aktieägartillskott		75 000	75 000
Utgående eget kapital, 2023-12-31	100	12 987	13 087

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 75 000 tkr (50 000) under året.

2024041601195

Trafikflyget 5 i Stockholm AB
Org.nr 556743-0243

2024041601196

Kassaflödesanalys

Tkr	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		-60 527	-35 359
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar och nedskrivningar		60 268	25 531
Avsättningar		519	-
Erhållen ränta		47	26
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		308	-9 803
Justeringar av rörelsekapital			
Ökning/Minskning av hyresfordringar		1 151	-611
Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar		-83 249	-3 386
Ökning/Minskning av leverantörsskulder		3 857	-585
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder		24 208	17 043
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-53 725	2 660
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Förvärv av fastigheter/ pågående arbete		-14 065	-55 355
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-14 065	-55 355
Kassaflöde från finansieringsverksamhet			
Erhållet aktieägartillskott		75 000	50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		75 000	50 000
Årets kassaflöde		7 210	-2 695
Likvida medel i början av året		6 194	8 889
Likvida medel vid årets slut		13 404	6 194

Trafikflyget 5 i Stockholm AB
Org.nr 556743-0243

2024041601197

Tilläggsupplysningar

Not 1 Företagsinformation

Namn: Trafikflyget 5 i Stockholm AB
Org nummer: 556743-0243
Huvudsaklig verksamhet: Bolaget äger och förvaltar fastigheten Stockholm Trafikflyget 5.

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 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.

Trafikflyget 5 i Stockholm AB
Org.nr 556743-0243

2024041601198

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 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.

<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

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Kassaffödesanalys

Kassaffödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Kassaffödet som redovisas omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Not 5 Intäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Hysesintäkter	57 130	50 577
Övriga rörelseintäkter	3 160	432
Summa intäkter	60 290	51 009

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	58 676	42 502
1 - 5 år	122 816	51 600
Mer än 5 år	37 284	18 124
Framtida hyresinbetalningar	218 775	112 225

Not 7 Direkta fastighetskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Drift	32 760	41 811
Tomträttsavgäld	4 610	4 610
Underhåll	5 383	2 778
Fastighetsskatt	5 400	5 400
Fastighetsskatt tidigare års taxeringar	-	-640
Summa direkta fastighetskostnader	48 153	53 959

Not 8 Inköp mellan koncernbolag

Av bolagets inköp avser 5 482 tkr (887) inköp från koncernbolag.

Trafikflyget 5 i Stockholm AB
Org.nr 556743-0243

2024041601201

Not 9 Avskrivningar och Nedskrivningar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Immateriella Anläggningstillgångar	63	63
Byggnad - förvaltningsfastigheter	10 909	10 909
Nedskrivning byggnader - förvaltningsfastigheter	41 267	8 000
Hysesgäst Anpassningar	3 285	1 766
Markanläggning	3 202	3 191
Byggnadsinventarier	1 068	1 046
Markinventarier	381	183
Maskiner och inventarier	93	372
Summa avskrivningar	60 268	25 531

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	47	26
Summa ränteintäkter	47	26

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-48 143	-48 143
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-48 143	-48 143

Trafikflyget 5 i Stockholm AB
Org.nr 556743-0243

2024041601202

Not 13 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Erhållet koncernbidrag	11 109	8 937
Summa bokslutsdispositioner	11 109	8 937

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		
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	8 102	-2 377
Summa redovisad skatt	8 102	-2 377

	2023	2 022
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före skatt	-108 623	-83 476
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	22 376	17 196
Ej avdragsgilla kostnader	-2 311	-2 024
Effekt av underskottsavdrag	-4 407	-7 682
Effekt av underskottsavdrag temporära skillnader	1 648	47
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	-9 204	-6 311
Effekt av koncernkvittning räntenetton	0	-3 605
Summa redovisad skatt	8 102	-2 377

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är -7,5% procent (-2,8).

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

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

Bolaget har underskottsavdrag för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats i balansräkningen. Underskottsavdragen uppgår till 252 646 tkr (231 251) vilket motsvarar en potentiell skattefordran om 52 045 tkr (47 638).

Trafikflyget 5 i Stockholm AB
Org.nr 556743-0243

2024041601203

Not 15	Materiella Anläggningstillgångar	
Byggnad - förvaltningsfastigheter	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	902 584	893 735
Omklassificeringar	16 789	8 849
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	919 373	902 584
Ingående ackumulerade avskrivningar	-186 975	-171 108
Årets avskrivning	-17 397	-15 866
Utgående ackumulerade avskrivningar	-204 371	-186 975
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-291 403	-283 403
Återförda nedskrivningar	546	0
Årets nedskrivning	-41 813	-8 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-332 670	-291 403
Utgående redovisat värde	382 331	424 206
Byggnadsinventarier	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	324 689	318 457
Omklassificeringar	101	6 232
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	324 789	324 689
Ingående ackumulerade avskrivningar	-319 052	-317 450
Årets avskrivning	-1 542	-1 602
Utgående ackumulerade avskrivningar	-320 594	-319 052
Utgående redovisat värde	4 195	5 637
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	58 251	17 977
Inköp	14 065	55 354
Omklassificeringar	-16 890	-15 080
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 427	58 251
Utgående redovisat värde	55 427	58 251

Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten uppgår till 442 mkr (488). 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

2024041601204

Not 16	Kundfordringar	
	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	10 213	11 253
Avsättning för osäkra fordringar	-6 472	-6 360
Summa	3 741	4 892

För ovanstående fordringar har bolaget inga säkerheter.

Åldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar	Förfallna	Förfallna	Förfallna
31 dec. 2023	fordringar	fordringar –	fordringar –
		avsättningar	inga
		gjorda	avsättningar
			gjorda
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	248	-	248
Förfallna sedan 31–60 dagar	93	-	93
Förfallna sedan 91–180 dagar	595	-	595
Förfallna sedan mer än 180 dagar	9 276	6 472	2 805
Summa förfallna fordringar	10 213	6 472	3 741
Ej förfallna fordringar	-	-	-
Summa	10 213	6 472	3 741

Not 17	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda förvaltningskostnader	2 558	1 744
Upplupna intäkter	129	459
Summa	2 687	2 202

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

2024041601205

	2023-12-31	2022-12-31
	Låne- och hyresfordringar	Låne- och hyresfordringar
Tillgångar i balansräkningen		
Hysesfordringar/kundfordringar	3 741	4 892
Kortfristiga fordringar till koncernföretag	255 369	217 403
Övriga kortfristiga fordringar	4 122	6 982
Likvida medel	13 404	6 194
Summa	276 637	235 472

	2023-12-31	2022-12-31
	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Skulder i balansräkningen		
Skulder till koncernföretag	687 754	687 754
Kortfristiga skulder till koncernföretag	33 711	14 728
Leverantörsskulder och andra skulder	15 888	17 914
Summa	737 353	720 396

Ränterisk

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

2024041601206

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. 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 långivarna och rapporterar månatligen kassaflödesanalys samt kovenant

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	Efter år 5
Finansiella skulder						
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

2023-12-31	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	5 095	-5 095	-	-	-	-
Övriga kort-fristiga skulder	10 793	-10 793	-	-	-	-
Summa	703 642	-64 031	-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

2024041601207

Not 19 Räntebärande lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	2023-12-31	2022-12-31
<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:

	2023-12-31	2022-12-31
Senare än 5 år	687 754	687 754
Summa	687 754	687 754

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	3 425	3 574
Upplupna kostnader	5 818	8 972
Summa	9 244	12 546

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter för koncernbolags skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	630 569	630 569
Summa	630 569	630 569

Not 22 Antal aktier och kvotvärde


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

Trafikflyget 5 i Stockholm AB
Org.nr 556743-0243

Not 23 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**


I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm 2024- 04-04-24

DocuSigned by:

080578AED4D048C...
Henrik Skoog
Ordförande

DocuSigned by:

B6CFE4CE622E498...
Jenny Tuleby
Styrelseledamot

DocuSigned by:

D030AA024146452...
Robert Snincak
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2024-

PricewaterhouseCoopers AB

DocuSigned by:

CCA220290CAF41D...
Susanne Westman
Auktoriserad revisor

2024041601208

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 2023.

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 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 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.

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 lånefaciitet 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 5 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 revisionssed 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-04 18:02:11 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Westman

Datum

Susanne Westman

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024041601211

2024041601212

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

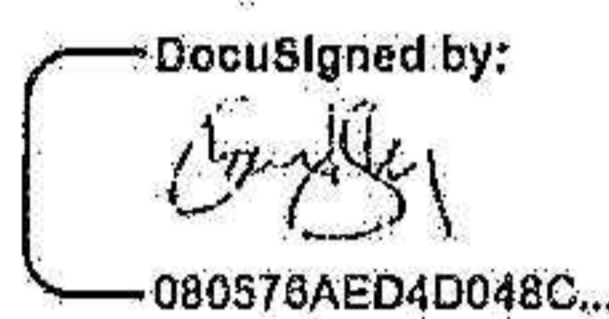
Henrik Skoog

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

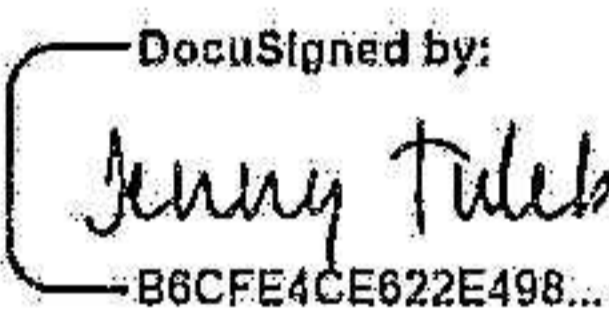
jenny.tuleby@cbreim.com

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:

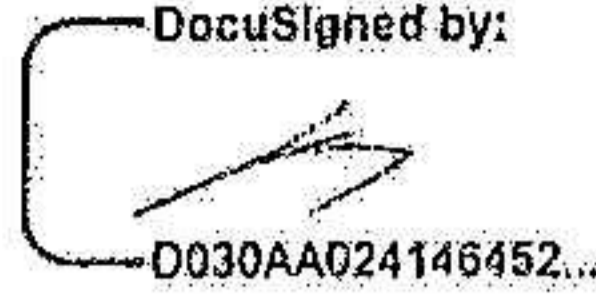
Not Offered via DocuSign

2024041601213

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

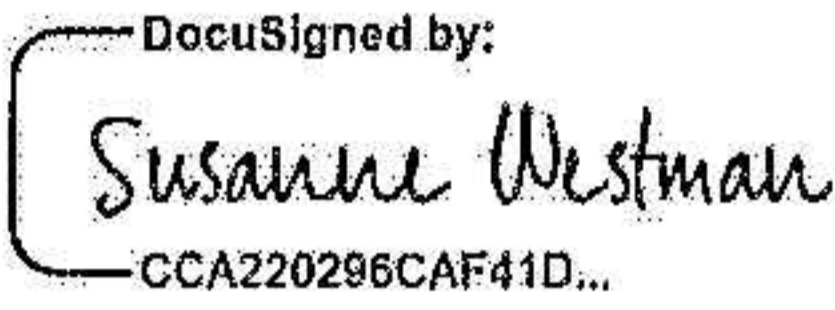
Sent: 4/4/2024 9:20:46 AM
Viewed: 4/4/2024 10:25:25 AM
Signed: 4/4/2024 10:26:08 AM

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

2024041601214

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