

Styrelsen för
Trafikflyget 1 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0177

avger härmed

Årsredovisning

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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den ^{29/3}2022. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den ^{15/5}2023


Henrik Skoog

2023052519832

Styrelsen för

Trafikflyget 1 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0177

avger härmed

Årsredovisning

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

Trafikflyget 1 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0177

Årsredovisning

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

Styrelsen för Trafikflyget 1 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 1 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0177

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 1 i Stockholm AB bildades 2008-12-03. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Trafikflyget 1 i Stockholm. Bolagets verksamhet och utveckling är tätt sammanlänkat med övriga registerfastigheter som bolagets moderbolaget innehar via övriga dotterbolag. Bolaget har ingen anställd personal. Löner och ersättningar har ej utgått. CBRE Investment Management Nordics är ansvariga för förvaltningen av fastigheten. Fastighetsförvaltningen handhas av Newsec Property Asset Management Sweden AB.

Verksamhetsåret 2022

Under året har investeringar skett för att förbättra parkeringsmöjligheter. Hyresgästernas omsättning är något lägre än för föregående verksamhetsår, men med ett antal investeringsprojekt slutförda ser bolaget en positiv trend. Även besöksantal i Bromma Blocks är något lägre än föregående år vilket kan härledas till period med pågående investeringsprojekt. Väsentliga hyresavtal som löpt ut under året har förlängts alternativt har hyresaval tecknats med nya hyresgäster. Hyresgästers starka betalningsförmågor har lett till ett stabilt operativt kassaflöde.

Bolaget har erhållit ovillkorade aktieägartillskott från ägare om 40 mkr (31).

Finansiering och likviditet

Bolaget finansieras med koncerninterna lån om 559 mkr med ett externlån om 211 mkr samt eget kapital med 14 mkr.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Risker kan kopplas direkt eller indirekt till den ägda fastigheten. Exempel på risker är driftsrisk och likviditetsrisk. Övriga risker hänförs till omvärldsfaktorer som förändringar av skatteregler, legala förändringar, rådande konjunktur och konkurrenssituation, vilket i sin tur kan påverka bolagets finansiella ställning negativt.

Verksamhetsåret har präglats av en stor makroekonomisk osäkerhet med krig i Europa, hög inflation och stigande räntor. Detta sammantaget påverkar konsumenters köpkraft och köpbeteende. Bolagets ledning följer samhällsutvecklingen noggrant.

Bolaget innehar en kapitaltäckningsgaranti från Moderbolaget.

Trafikflyget 1 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0177

Framtidsutsikter och långsiktiga finansiella mål

De finansiella målen med verksamheten består dels av att optimera fastighetsförvaltningen för att kunna generera en stabil och långsiktigt avkastning och dels genom investeringar skapa ett högre marknadsvärde på fastigheten.

Under 2022 har större investeringsprojekt genomförts inom Bromma Blocks och ytterligare investeringar för att stärka attraktionskraften planeras. I inledningen av 2023 har bolaget märkt ett ökat intresse från både besökare och hyresgäster.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets utgång.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	70 875	67 984	68 447	70 944
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-16 624	-5 020	-24 555	-16 789
Balansomslutning (tkr)	996 193	936 474	926 929	941 429
Soliditet (%)	1,4%	1,0%	1,7%	0,6%

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	49 627 728
Årets resultat	-35 540 171
Kronor	14 087 557

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överföres	14 087 557
Kronor	14 087 557

Trafikflyget 1 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0177

2023052519834

Resultaträkning

Tkr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Hysesintäkter	5, 6	70 875	67 984
Direkta fastighetskostnader	7, 8	-28 724	-23 616
Driftnetto		42 152	44 368
Avskrivningar	9	-26 833	-18 110
Bruttoresultat		15 318	26 258
Administrationskostnader	8, 10	-951	-446
Rörelseresultat		14 367	25 812
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	11	2	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-30 993	-30 833
Summa resultat från finansiella poster		-30 991	-30 832
Resultat efter finansiella poster		-16 624	-5 020
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag	13	-21 111	-35 613
		-21 111	-35 613
Skatt på årets resultat	14	2 195	3 785
Årets resultat		-35 540	-36 848

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Trafikflyget 1 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0177

Balansräkning

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	15		
Byggnad - förvaltningsfastigheter		782 328	806 447
Byggnadsinventarier		17 261	15 662
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar		4 643	2 828
Summa anläggningstillgångar		804 232	824 937
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>	18		
Kundfordringar	16	5 137	8
Aktuella skattefordringar		2 231	1 080
Fordringar hos koncernföretag		164 305	98 401
Övriga kortfristiga fordringar		15	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 992	1 933
		173 679	101 422
Kassa och bank	18	18 283	10 115
Summa omsättningstillgångar		191 961	111 537
SUMMA TILLGÅNGAR		996 193	936 474

Trafikflyget 1 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0177

2023052519835

Balansräkning

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100	100
		100	100
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst eller förlust		49 628	46 476
Årets resultat		-35 540	-36 848
		14 088	9 628
Summa eget kapital		14 188	9 728
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	104 614	106 809
Summa avsättningar		104 614	106 809
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	18, 19	558 979	558 979
Övriga långfristiga skulder	18, 19	211 466	213 680
Summa långfristiga skulder		770 445	772 659
Kortfristiga skulder			
	18		
Leverantörsskulder		289	530
Skulder till koncernföretag		87 760	38 341
Övriga kortfristiga skulder		1 029	726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	17 869	7 680
Summa kortfristiga skulder		106 947	47 278
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		996 193	936 474

Trafikflyget 1 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0177

Rapport över förändring eget kapital

Tkr	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2021-01-01	100	15 476	15 576
Årets resultat		-36 848	-36 848
Aktieägartillskott		31 000	31 000
Utgående eget kapital, 2021-12-31	100	9 628	9 728
Ingående eget kapital, 2022-01-01	100	9 628	9 728
Årets resultat		-35 540	-35 540
Aktieägartillskott		40 000	40 000
Utgående eget kapital, 2022-12-31	100	14 088	14 188

Aktiekapitalet var 2022-12-31 fördelat på 100 000 aktier, kvotvärdet 1kr per aktie. I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet.

Ovillkorat aktieägartillskott har mottagits om 40 000 tkr (31 000) under året.

Trafikflyget 1 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0177

2023052519836

Kassaflödesanalys

Tkr	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Löpande verksamhet			
Rörelseresultat		14 367	25 811
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar och nedskrivningar		26 833	18 110
Erlagd ränta		-5 998	-15 440
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital			
		35 204	28 483
Justeringar av rörelsekapital			
Ökning/Minskning av hyresfordringar		-5 129	4 836
Ökning/Minskning av kortfristiga fordringar		-67 128	-40 061
Ökning/Minskning av leverantörsskulder		-242	-479
Ökning/Minskning av övriga kortfristiga rörelseskulder		13 804	-30 241
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-23 490	-37 462
Kassaflöde från investeringsverksamhet			
Förvärv av fastigheter/ pågående arbete		-6 128	-4 757
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-6 128	-4 757
Kassaflöde från finansieringsverksamhet			
Förändring övriga lån		-2 214	-1 107
Erhållet aktieägartillskott		40 000	31 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		37 786	29 893
Årets kassaflöde			
		8 168	-12 326
Likvida medel i början av året		10 115	22 441
Likvida medel vid årets slut		18 283	10 115

Trafikflyget 1 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0177

Tilläggsupplysningar

Not 1

Företagsinformation

Namn: Trafikflyget 1 i Stockholm AB

Org nummer: 556743-0177

Huvudsaklig verksamhet:

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Trafikflyget 1 i Stockholm.

Koncernförhållanden

Bolaget är dotterföretag till Fastighetsaktiebolaget Hermius 3, org.nr 556939-9743 med säte i Stockholm. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är CBREGI Swedish Retail Ventures AB (org.nr. 559094-9391) med säte i Stockholm. Moderföretaget för hela koncernen är CBREGIP Swedish Retail Venture Holdings B.V., org.nr 67936733, med säte i Nederländerna.

Not 2

Grunder för upprättandet av årsredovisningen

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är dotterföretag till CBREGI Swedish Retail Ventures (org.nr 559094-9391) som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Not 3

Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall på bedömningar. Dessa bedömningar är antaganden och baseras på historiska erfarenheter och faktorer som bedöms rimliga under rådande omständigheter. Risker som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk, förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling samt räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Även gränsdragning mellan investeringar och underhåll samt underskottsavdrag anses medföra en risk. Under pågående pandemi är fastighetsvärderingar en stor risk. Dessa kan bidra till nedskrivningsbehov för fastigheten utöver ordinarie nivåer.

Trafikflyget 1 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0177

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 saldona 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 1 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0177

Förvaltningsfastigheter

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

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

Avskrivning beräknas enligt följande:

	<i>Antal år</i>
Byggnad - förvaltningsfastigheter	20-50 år
Hyresgästpassningar	10-50 år
Markanläggning	20 år
Byggnadsinventarier	3-10 år
Markinventarie	5 år

Avskrivningar görs linjärt. Hyresgästpassningar 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 1 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0177

2023052519838

Redovisning av koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Kassaflödesanalys

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

Not 5	Intäkter	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Hysesintäkter	70 875	67 984
	Summa intäkter	70 875	67 984

Not 6 Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.

Med hyresintäkter avses avtalade hyror och hyrestillägg.

Företaget har ingått operationella leasingavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingavtalen sträcker sig mellan 1 och 3 år med fast hyra samt avtalad indexuppräknning.

Minsta framtida hyresintäkter som hänför sig till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal per december är enligt följande:

	2022-12-31	2021-12-31
Mindre än 1 år	70 627	67 505
1 - 5 år	216 926	232 738
Mer än 5 år	119 103	154 647
Framtida hyresinbetalningar	406 656	454 890

Not 7 Direkta fastighetskostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Drift	17 177	10 850
Tomträttsavgäld	6 620	6 620
Underhåll	629	616
Fastighetsskatt	4 298	5 530
Summa direkta fastighetskostnader	28 724	23 616

Not 8 Inköp från koncernbolag

Av bolagets inköp avser 820 tkr (640) inköp från koncernbolag.

Trafikflyget 1 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0177

Not 9 Avskrivningar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar byggnader - förvaltningsfastigheter	18 620	18 551
Hyresgästanpassningar	1 355	1 355
Markanläggning	4 143	4 143
Byggnadsinventarier	2 440	-5 940
Markinventarier	274	-
Summa avskrivningar	26 833	18 110

Not 10 Ersättning till revisorer

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

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

Not 11 Ränteintäkter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter, övriga	2	2
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-
Summa ränteintäkter	2	2

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader, övriga	6 733	5 435
Räntekostnader, koncernföretag	24 260	25 399
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	30 993	30 833

Trafikflyget 1 i Stockholm AB
Org.nr 556743-0177

Not 13 **Bokslutsdispositioner**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Lämnat koncernbidrag	-21 111	-35 613
Summa bokslutsdispositioner	-21 111	-35 613

Not 14 **Inkomstskatt**

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	-	-
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	2 195	3 785
Summa redovisad skatt	2 195	3 785

Avstämning av effektiv skattesats	2022	2021
Resultat före skatt	-37 735	-40 633
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	7 773	8 370
Ej avdragsgilla kostnader	-622	171
Effekt av omvärdering temporära skillnader	-	1 595
Koncernbidrag	-4 956	-6 351
Summa redovisad skatt	2 195	3 785

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 5,8% procent (9,3).

Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

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

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

Trafikflyget 1 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0177

Not 15**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnad - förvaltningsfastigheter	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	956 811	954 741
Nyanskaffningar, omföring	-	2 070
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	956 811	956 811
Ingående ackumulerade avskrivningar	-218 472	-194 422
Årets avskrivning	-24 119	-24 050
Utgående ackumulerade avskrivningar	-242 591	-218 472
Ingående ackumulerade uppskrivningar	84 808	84 808
Utgående ackumulerade uppskrivningar	84 808	84 808
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-16 700	-16 700
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-16 700	-16 700
Utgående redovisat värde	782 328	806 447
Byggnads- och markinventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	114 149	112 426
Nyanskaffningar, omklassificeringar	4 314	1 723
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 463	114 149
Ingående ackumulerade avskrivningar	-98 487	-104 427
Rättelse föregående års avskrivning	-	7 968
Årets avskrivning	-2 714	-2 028
Utgående ackumulerade avskrivningar	-101 202	-98 487
Utgående redovisat värde	17 261	15 662
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 828	1 864
Inköp	6 128	1 311
Omklassificeringar	-4 314	-347
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 643	2 828
Utgående redovisat värde	4 643	2 828

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten uppgår till 931 mkr (883). 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 1 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0177

Not 16 Hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar	8 137	15
Avsättning för osäkra fordringar	-3 000	-7
Summa	5 137	8

För ovanstående fordringar har bolaget inga säkerheter.

Aldersanalys av hyresfordringar och andra fordringar	Förfallna fordringar	Förfallna fordringar – avsättningar gjorda	Förfallna fordringar – inga avsättningar gjorda
31 dec. 2022			
Förfallna sedan mindre än 30 dagar	-	0	0
Förfallna sedan 31–60 dagar	-	0	0
Förfallna sedan 61–90 dagar	-183	0	-183
Förfallna sedan 91–180 dagar	1 186	0	1 186
Förfallna sedan mer än 180 dagar	7 134	3 000	4 134
Summa förfallna fordringar	8 137	3 000	5 137
Ej förfallna fordringar	-	-	-
Summa	8 137	3 000	5 137

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda förvaltningskostnader	1 963	1 933
Upplupna kostnader	29	-
Summa	1 992	1 933

Not 18 Finansiell riskhantering**Finansiell riskhantering**

Trafikflyget 1 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 1 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0177

	2022-12-31	2021-12-31
	Låne- och hyresfordringar	Låne- och hyresfordringar
Tillgångar i balansräkningen		
Hysesfordringar/kundfordringar	5 137	8
Kortfristiga fordringar till koncernföretag	164 305	98 401
Övriga kortfristiga fordringar	4 238	3 013
Likvida medel	18 283	10 115
Summa	191 961	111 537

	2022-12-31	2021-12-31
	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffnings värde	Övriga finansiella skulder värderade till upplupet anskaffnings värde
Skulder i balansräkningen		
Skulder till koncernföretag	558 979	558 979
Övriga skulder till kreditinstitut	211 466	213 680
Kortfristiga skulder till koncernföretag	87 760	38 341
Leverantörsskulder och andra skulder	19 187	8 937
Summa	877 392	819 937

Ränterisk

Trafikflyget 1 i Stockholm AB finansieras av koncerninterna lån som baseras på 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 1 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0177

2023052519841

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 1 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 långivare. All refinansiering bör också anpassas för att passa den specifika tillgången och den förväntade återstående tiden av innehavet, kostnad för förtida låneåterbetalning etc. Koncernen är medveten om refinansieringsrisken men ser ingen omedelbar risk för låneavtalen i de nuvarande portföljerna. Låneavtalet löper fram till februari 2024.

Bolaget har löpande kontakt med långivarna och rapporterar månatligen kassaflödesanalys samt kovenantrapportering kvartalsvis.

Tabellen nedan visar avtalade återstående löptider på de finansiella skulderna.

2021-12-31	Redovisat	Förväntat kassaflöde				
	värde	År 1	År 2	År 3	År 4	Efter år 5
Finansiella skulder						
Räntebärande skulder	772 659	-32 311	-31 845	-233 450	-24 052	-583 031
Leverantörs-skulder	530	-530	-	-	-	-
Övriga kort-fristiga skulder	46 747	-46 747	-	-	-	-
Summa	819 936	-79 588	-31 845	-233 450	-24 052	-583 031

2022-12-31	Redovisat	Förväntat kassaflöde				
	värde	År 1	År 2	År 3	År 4	Efter år 5
Räntebärande skulder	770 445	-32 831	-234 010	-24 052	-24 052	-583 031
Leverantörs-skulder	289	-289	-	-	-	-
Övriga kort-fristiga skulder	106 658	-106 658	-	-	-	-
Summa	877 392	-139 778	-234 010	-24 052	-24 052	-583 031

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 1 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0177

Not 19 Räntebärande lån

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Långfristiga:</i>		
Koncerninternt lån (fast ränta)	558 979	558 979
Banklån (rörlig ränta)	211 466	213 680
Summa långfristiga skulder	770 445	772 659
Lånebelopp	770 445	772 659

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

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

	2022-12-31	2021-12-31
Mellan 1 och 5 år	211 466	213 680
Senare än 5 år	558 979	558 979
Summa	770 445	772 659

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	15 061	5 986
Upplupna räntekostnader	1 878	1 143
Upplupna kostnader	929	551
Summa	17 869	7 680

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter för koncernbolags skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	562 087	562 087
Summa	562 087	562 087

Not 22 Antal aktier och kvotvärde

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

Trafikflyget 1 i Stockholm AB

Org.nr 556743-0177

2023052519842

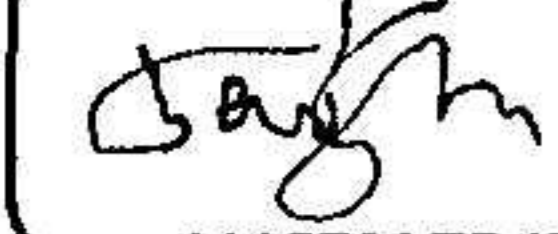
Not 23

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm 2023- 29-03-23

DocuSigned by:

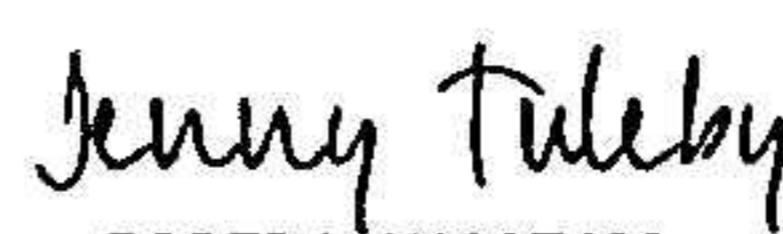


080576AED4D048C...

Henrik Skoog

Ordförande

DocuSigned by:



B6CFE4CE622E498...

Jenny Tuleby

Styrelseledamot

DocuSigned by:



D030AA024146452...

Robert Snincak

Styrelseledamot

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

PricewaterhouseCoopers AB

DocuSigned by:



6CA220290CAF41D...

Susanne Westman

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Trafikflyget 1 i Stockholm AB, org.nr 556743-0177

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Trafikflyget 1 i Stockholm AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Trafikflyget 1 i Stockholm ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Trafikflyget 1 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 1 i Stockholm AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Trafikflyget 1 i Stockholm AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Trafikflyget 1 i Stockholm AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-29 21:36:21 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Westman

Datum

Susanne Westman

Partner

Leveranskanal: E-post

2023052519844

Certificate Of Completion

Envelope Id: 7E713D9A2E0D4E06B9932E4ADCAA3A5D

Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: ÅR TF1 2022_Final.pdf

Source Envelope:

Document Pages: 21

Signatures: 4

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: 185.69.116.109

Record Tracking

Status: Original

Holder: Demi Todorovic

Location: DocuSign

3/29/2023 9:08:49 AM

Demi.Todorovic@cbreim.com

Signer Events

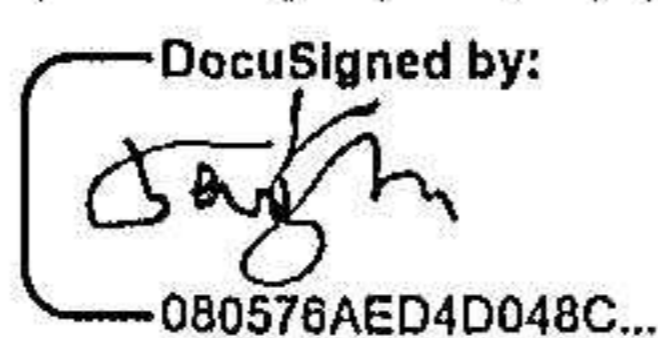
Henrik Skoog

henrik.skoog@cbreim.com

CFO Nordics

Security Level: Email, Account Authentication (Optional)

Signature



Signature Adoption: Drawn on Device

Using IP Address: 185.69.116.105

Timestamp

Sent: 3/29/2023 9:10:14 AM

Viewed: 3/29/2023 11:47:48 AM

Signed: 3/29/2023 11:47:55 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: be7838e7-302c-5784-ac0a-d58975d0d789

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 3/29/2023 11:47:35 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:

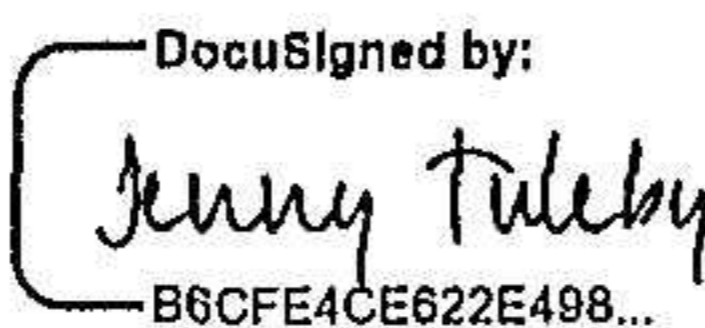
Not Offered via DocuSign

Jenny Tuleby

jenny.tuleby@cbreim.com

Head of Transactions and Investment Ope

Security Level: Email, Account Authentication (Optional)



Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 185.69.116.109

Sent: 3/29/2023 11:47:58 AM

Viewed: 3/29/2023 11:49:27 AM

Signed: 3/29/2023 11:49:29 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: 9317fdaa-ed3b-5b25-8aa7-e1558c74b3e9

Country or Region of ID: SE

Result: Passed

Performed: 3/29/2023 11:49:12 AM

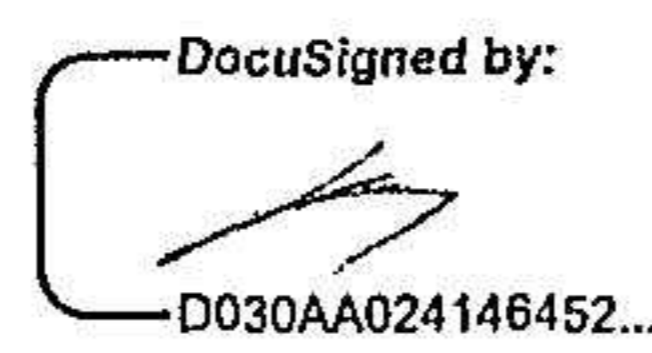
Electronic Record and Signature Disclosure:

Not Offered via DocuSign

Signer Events

Robert Snincak
robert.snincak@cbreim.com
executive
CBRE Global Investors
Security Level: Email, Account Authentication (Optional)

Signature



Signature Adoption: Uploaded Signature Image
Using IP Address: 185.69.116.109

Timestamp

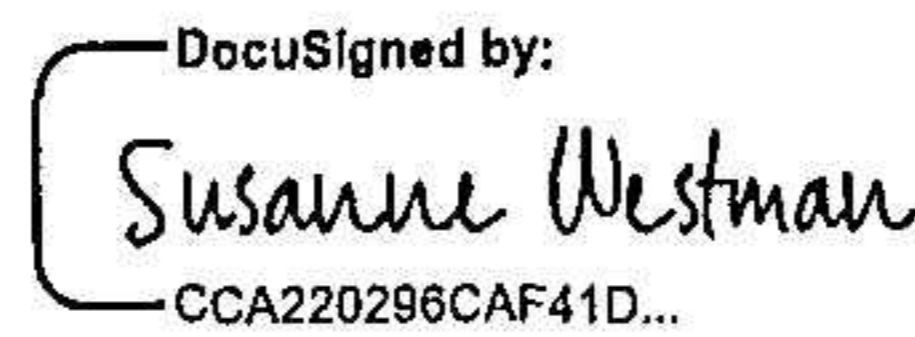
Sent: 3/29/2023 11:47:59 AM
Viewed: 3/29/2023 1:39:24 PM
Signed: 3/29/2023 1:39:30 PM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: 8da075a0-6d37-4a05-a0bf-b5dfd6348176
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Government Issued Id Document
Type of Document: Passport
Identification Level: ID Only
Transaction Unique ID: 4943d5bc-b7cb-5b40-a2f4-e0b7ff9d756c
Country or Region of ID: SK
Result: Passed
Performed: 3/29/2023 1:37:43 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Susanne Westman
susanne.westman@pwc.com
Security Level: Email, Account Authentication (Optional)



Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 84.17.219.58

Sent: 3/29/2023 1:39:34 PM
Viewed: 3/29/2023 10:45:36 PM
Signed: 3/29/2023 10:46:09 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: 01d8517a-07cb-52f9-b7e4-7b79075a4f18
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 3/29/2023 10:45:18 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 3/29/2023 10:45:36 PM
ID: e9a33169-0172-4da7-8cfa-498f234afefd

In Person Signer Events

Signature

Timestamp

Editor Delivery Events

Status

Timestamp

Agent Delivery Events

Status

Timestamp

Intermediary Delivery Events

Status

Timestamp

Certified Delivery Events

Status

Timestamp

Carbon Copy Events

Sandra Smiljic
sandra.smiljic@cbre.com
CBRE
Security Level: Email, Account Authentication (Optional)

Status



Timestamp

Sent: 3/29/2023 10:46:13 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Accepted: 11/5/2020 7:13:11 AM
ID: 4a9e199b-81cd-4d53-b99d-fbac012ad69f

Witness Events

Signature

Timestamp

Notary Events

Signature

Timestamp

Envelope Summary Events

Status

Timestamps

Envelope Sent

Hashed/Encrypted

3/29/2023 9:10:15 AM

Certified Delivered

Security Checked

3/29/2023 10:45:36 PM

Signing Complete

Security Checked

3/29/2023 10:46:09 PM

Completed

Security Checked

3/29/2023 10:46:13 PM

Payment Events

Status

Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

2023052510247