

Styrelsen och den verkställande direktören för

# CTV Properties AB (publ)

Org.nr 559080-8811

avger härmed

## **Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari 2022–31 december 2022

## **Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari 2022–31 december 2022

Styrelsen och verkställande direktören för CTV Properties AB avger härmed följande årsredovisning.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändring i eget kapital	5
Tilläggsupplysningar	6
Signaturer	9

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i euro

## Förvaltningsberättelse Verksamhet

CTV Properties AB är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Stockholm och är etablerat i oktober 2016 då CTV Properties AB utfärdade 163 000 aktier med en teckningskurs om 100 euro per aktie för att förvärva 29 tillgångsportföljer från Finland. Tillgångsportföljerna förvärvades per 30 november 2016 till ett värde om 43 miljoner euro. Förvärvet finansierades med eget kapital och banklån.

CTV Properties AB ägs till 100% av 93 investerare. Mandatum Life Insurance Company Ltd har 19,53% av de utestående aktierna. Företaget har inga andra aktieägare med över 10% av aktierna.

Initiala nyckeltal inkluderar:

- Nettoavkastning på fastigheter cirka 12,3%
- EBITDA cirka 9,0%
- Uppskattat kassaflöde cirka 15,8%
- Beräknad IRR på cirka 17,6% (om de säljs inom 4 år vid en hurdle rate på cirka 12%)
- Initial LTV på cirka 53%, med 2% årlig amortering på banklån

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två avyttringar har genomförts under året, HoldCo Oy Helsingin Ohrauhdantie 4 i januari och HoldCo Oy Tesoman Kymppi i juni med ett totalt förädlingsvärde på 71 %. Efter detta har alla fastighetstillgångar sålts och då även samtliga dotterbolag.

### Bolagsstämma:

På ordinarie bolagsstämma 30 maj 2022 valdes Jan Koskela, Mathias de Maré och Johanna Bjärnemyr till styrelseledamöter. Ernst & Young AB valdes som bolagets revisor med Beata Lihammar som huvudrevisor. Årsstämman beslutade att överväga årets resultat i enlighet med styrelsens förslag. Extra bolagsstämma den 20 december beslutade i enlighet med styrelsens förslag om att minska reservfonden med EUR 1 227 831,51, av vilka EUR 1 075 690,92 ska återbetalas till aktieägarna och EUR 202 140,59 ska bli fritt eget kapital.

### Styrelsemöten:

Bolaget har under verksamhetsåret genomfört sex officiella styrelsemöten. Vid styrelsemötet den 10 januari beslutades att sälja bolagets aktier i HoldCo Oy Helsingin Ohrauhdantie 4. Vid styrelsemötet den 22 april beslutades att föreslå årsstämman en utdelning på 260 euro per aktie. Vid styrelsemötet den 29 juni beslutades att sälja aktierna i HoldCo Oy Tesoman Kymppi. Vid styrelsemötet den 30 juni beslutades att reducera bolagets aktiekapital genom att lösa in ytterligare 14,728 aktier. Vid mötet den 1 december beslutades att kalla till extra bolagsstämma den 20 december 2022.

### Framtidsutsikter och långsiktiga finansiella mål

CTV Properties AB har idag en rimlig likviditetsposition och kommer att göra allt för att se till att den förblir i en stark position.

När denna årsredovisning arbetas fram pågår ett krig i Ukraina som kan komma att få en effekt på CTV Properties AB. Styrelsen och bolagets ledning följer utvecklingen noga för att snabbt och effektivt kunna hantera de förändringar i verksamhetens förutsättningar som kan uppstå. Bolaget har sålt alla fastighetstillgångar och enligt plan kommer bolaget att likvideras 2023-2024. Den långsiktiga finansiella målsättningen är att uppnå en avkastning om lägst 16 % på eget investerat kapital.

Flerårsöversikt*	2022	2021	2020	2019	2018
Resultat efter finansnetto	1,542,863	2,967,548	848,543	2,167,785	1,482,686
Balansomslutning	2,874,374	11,662,425	17,693,918	22,258,602	29,315,737
Soliditet (%)	98.09%	68.35%	30.78%	28,71%	31,33%

\* För definition av nyckeltal, se Tilläggsupplysningar not 1

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

	2022	2021
Överkursfond	0	3,210,965
Balanserat resultat	-202,441	355,717
Årets resultat	1,542,863	2,925,558
	<b>1,340,423</b>	<b>6,492,239</b>
disponeras så att		
till aktieägare utdelas	1,071,000	5,221,580
i ny räkning överföres	269,423	1,270,659
	<b>1,340,423</b>	<b>6,492,239</b>

Styrelsen föreslår bolagsstämman att besluta om aktieutdelning på 200.00 EUR per aktie vilket motsvarar ett totalt belopp om 1 071 000 EUR och att överskjutande belopp om 269 423 EUR för det aktuella räkenskapsåret överförs i ny räkning.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17.:3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk, ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Beträffande företagens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat-och balansräkning, rapporter över förändringar av eget kapital samt noter. Alla belopp uttrycks i euro om inget annat anges.

**Resultaträkning**

<b>EUR</b>	<b>Not</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2.3	-115,673	-143,803
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		1,579,404	2,761,093
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	80,449	551,531
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1,316	-201,274
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>1,658,536</b>	<b>3,111,351</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1,542,863</b>	<b>2,967,548</b>
Skatt på årets resultat	6	0	-41,991
<b>Årets resultat</b>		<b>1,542,863</b>	<b>2,925,558</b>

**Balansräkning**

EUR	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterföretag	7	0	502,401
Fordringar hos koncernföretag	11	0	1,346,175
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>1,848,576</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		48,100	181,555
Fordringar hos koncernföretag		0	4,294,559
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>48,100</b>	<b>4,476,115</b>
Kassa och bank		2,826,274	5,337,734
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2,874,374</b>	<b>9,813,849</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>2,874,374</b>	<b>11,662,425</b>

**Balansräkning**

EUR	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		53,550	200,830
Reservfond		1,425,412	1,277,832
		<b>1.478.962</b>	<b>1.478.662</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond		0	3,210,965
Balanserat resultat		-202,441	355,717
Årets resultat		1,542,863	2,925,558
		<b>1.340.423</b>	<b>6.492.239</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2,819,384</b>	<b>7,970,901</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		0	7,659
Skulder till koncernföretag		0	2,572,545
Skatteskulder		39,989	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	15,002	1,111,320
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>54,991</b>	<b>3,691,525</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2,874,374</b>	<b>11,662,425</b>

**Rapport över förändring i moderbolagets eget kapital**

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Reservfond</b>	<b>Överkursfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital, 2020-01-01</b>	<b>374,281</b>	<b>1,104,381</b>	<b>3,210,965</b>	<b>-451,862</b>	<b>2,153,000</b>	<b>6,390,765</b>
Aktieindragning	-173,450	173,450	0	0	0	0
Utbetalning till aktieägare	0	0	0	-1,742,800	0	-1,742,800
Disposition enligt beslut av årets stämma	0	0	0	2,153,000	-2,153,000	0
Årets resultat	0	0	0	0	799,039	799,039
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>200,830</b>	<b>1,277,832</b>	<b>3,210,965</b>	<b>-41,662</b>	<b>799,039</b>	<b>5,447,003</b>

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Reservfond</b>	<b>Överkursfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital, 2021-01-01</b>	<b>200,830</b>	<b>1,277,832</b>	<b>3,210,965</b>	<b>-41,662</b>	<b>799,039</b>	<b>5,447,003</b>
Utdelning ordinarie stämma	0	0	0	-401,660	0	-401,660
Disposition enligt beslut av årets stämma	0	0	0	799,039	-799,039	0
Årets resultat	0	0	0	0	2,925,558	2,925,558
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>200,830</b>	<b>1,277,832</b>	<b>3,210,965</b>	<b>355,717</b>	<b>2,925,557</b>	<b>7,970,901</b>

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Reservfond</b>	<b>Överkursfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital, 2022-01-01</b>	<b>200,830</b>	<b>1,277,832</b>	<b>3,210,965</b>	<b>355,717</b>	<b>2,925,557</b>	<b>7,970,901</b>
Aktieindragning	-147,280	0	-1,325,520	0	0	-1,472,800
Överföring från reservfond	0	147,280	-147,280	0	0	0
Utdelning ordinarie stämma	0	0	-1,738,165	-3,483,716	0	-5,221,881
Disposition enligt beslut av årets stämma	0	0	0	2,925,558	-2,925,558	0
Årets resultat	0	0	0	0	1,542,863	1,542,863
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>53,550</b>	<b>1,425,112</b>	<b>0</b>	<b>-202,441</b>	<b>1,542,862</b>	<b>2,819,084</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

---

#### 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 Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen och verkställande direktören upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

\*Värdering av aktier och fastigheter.

\*Antaganden i förhållande till de ekonomiska livscyket i fastigheterna.

#### 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.

##### 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.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

##### 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 realiserats eller regleras. Uppskjutna skattefordringar har inte bokats på grund av försiktiga redovisningsprinciper.

### Nedskrivning

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. Om omständigheterna skall väsentligt förändras kan man återvinna nedskrivningar.

### 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

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

### Definition av nyckeltal

<i>Nettoavkastning fastigheter</i>	Driftnetto i relation till genomsnittligt bokfört värde fastigheter
<i>EBITDA</i>	Resultat före finansiella poster, avskrivningar och skatt
<i>LTV</i>	Skulder till kreditinstitut i relation till bokfört värde fastigheter
<i>Balansomslutning</i>	Företagets totala tillgångar
<i>Justerat eget kapital</i>	Eget kapital med tillägg av eget kapitalandel i obeskattade reserver
<i>Soliditet</i>	Justerat eget kapital i relation av balansomslutningen.

### Not 2 Ersättning till revisorer

	2022	2021
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	-5,000	-32,046
<b>Summa revisionskostnader</b>	<b>-5,000</b>	<b>-32,046</b>

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

### Not 3 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	-5,406	-38,611
<b>Summa Anställda och personalkostnader</b>	<b>-5,406</b>	<b>-38,611</b>

### Avtal om avgångsvederlag

Stämman har tagit beslut på att årligt arvode skall utgå med EUR 4 000 till styrelseordförande och att ingen ersättning ska utgå till övriga ordinarie styrelseledamöter.

### Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter, koncernföretag	80,449	551,531
<b>Summa Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>80,449</b>	<b>551,531</b>

### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader, bank	0	-201,274
Övriga räntekostnader	-1,316	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1,316</b>	<b>-201,274</b>

### Not 6

	2022	2021
<b>Redovisad skatt i resultaträkning</b>		
Aktuell skatt	0	-41,991
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>0</b>	<b>-41,991</b>



<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>	<b>2022</b>	<b>2020</b>
Resultat före disp. och skatt	1,542,863	2,967,548
Skatt enligt gällande skattesats, (20,6%)	-317,830	-611,315
Ej skattepliktiga intäkter	317,830	568,785
Skatt från tidigare år	0	539
<b>Effektiv skatt</b>	<b>0</b>	<b>-41,991</b>

**Not 7 Aktier i dotterföretag**

<b>Moderbolaget</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Ingående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>502,401</b>	<b>774,436</b>
Försäljningar / utrangeringar	-502,401	-3,106,048
Aktieägartillskott	0	2,834,013
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>502,401</b>

**Not 8 Finansiell riskhantering**

**Finansiell riskhantering**

Bolaget är inte längre exponerat för finansiella risker. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget.

**Ränterisk**

Fluktuationer i räntesatserna påverkar inte företagets räntekostnader. Bolagets policy för ränterisker är utformad för att minska inverkan från ränteförändringar på redovisat resultat.

**Kundkreditrisk**

Kreditrisken för finansiella tillgångar som varken förfaller till betalning eller i behov av nedskrivning är obefintlig eftersom samtliga fastigheter är sålda.

**Likviditet och refinansieringsrisk**

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. Bolaget har inga lån och bedöms därför inte vara exponerat för refinansieringsrisker.

**Not 9 Operationella leasingåtaganden**

Bolaget har inga väsentliga åtaganden avseende operationella leasingåtaganden.

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Förutbetalda intäkter på försäljningar	0	760,000
Upplupna kostnader från försäljningar	0	90,000
Övriga poster	15,002	261,320
<b>Summa</b>	<b>15,002</b>	<b>1,111,320</b>

**Not 11 Fordringar koncernföretag**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Kiinteistö Oy Keravan Kytömaantie 14	0	1,346,175
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>1,346,175</b>

**Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Det har inte förekommit några väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

---

Jan Koskela  
Styrelseledamot, Ordförande

---

Johanna Bjärnemyr  
Styrelseledamot

---

Mathias de Maré  
Styrelseledamot

---

Marcus Kruus  
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

---

Linus Wiremark  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 2 juni 2023



1.CTV Properties AB Årsredovisning  
2022\_rev\_2023\_05\_30\_IV.pdf  
(349690 byte)  
SHA-512: 29d9864be85a722d57e07bd41d7fed6cae303  
ba0fac9744882813667f0e60c32aa998f95d9011f1e0fce  
e7e9830cfe7a0a5ce178cda5d17e38a62b3dbb74fe124

## Underskrifter

2023-05-30 18:53:09 (CET)



**Jan Anders Mikael Koskela, CTV Properties AB (publ)**

jankoskela@telia.com  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-31 08:10:21 (CET)



**Johanna Stina Maria Bjärnemyr, CTV Properties AB (publ)**

johanna.bjarnemyr@catella.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-05-30 20:29:05 (CET)



**Marcus Kruus, CTV Properties AB (publ)**

marcus.kruus@aquilion.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-06-01 13:58:32 (CET)



**Mathias De Maré, CTV Properties AB (publ)**

mathias.demare@catella.se  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-06-02 17:08:37 (CET)



**Linus Wiremark, Ernst & Young AB**

linus.wiremark@se.ey.com  
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### CTV Properties Ab Årsredovisning 2022

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.  
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:  
45097934b96955b7f8f6ababd48201b4828dbf284e7fc215704bea611d2e906c7e8d6908dcdc37b7f3b377097cf1f6f6aa68e06f296e892d0fcb98f3fedf5c4f



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Hölländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.