

Styrelsen och den verkställande direktören för

CTV Properties AB (publ)

Org.nr 559080-8811

avger härmed

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2019–31 december 2019

Styrelsen och den verkställande direktören för
CTV Properties AB (publ)

Org.nr 559080-8811

avger härmed

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2019–31 december 2019

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 19/5-2020. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 19/5-2020

Marcus Kruus
Verkställande Direktör

Årsredovisning och koncernredovisning
för räkenskapsåret 1 januari 2019–31 december 2019

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

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	4
Koncernens balansräkning	5
Rapport över förändring i koncernens eget kapital	6
Koncernens kassaflödesanalys	7
Moderbolagets resultaträkning	8
Moderbolagets balansräkning	9
Rapport över förändring i moderbolagets eget kapital	10
Moderbolagets kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
Signaturer	18

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i euro

Förvaltningsberättelse Verksamhet

CTV Properties AB är ett svenskt publikt aktiebolag 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. Gruppen och portföljen består av 31 företag, 13 fastigheter och 26 hyresgäster i diversifierade platser i södra Finland, främst i Helsingforsregionen. Merparten av fastigheterna är i etablerade industri- och lagerområden med god tillgänglighet och kommunikation.

Mandatum Life Insurance Company Ltd har 19,58% av de utestående aktierna. Företaget har inga andra aktieägare med över 10% av aktierna. Av fastighetsportföljen ligger 10 fastigheter på ägd mark och 3 fastigheter på tomträtt. De fastigheter som ligger på ägd mark står för 77% av det totala substansvärdet och de övriga 3 för resterande 13%. Fastigheter i huvudstadsregionen och tillväxtstäder står för 84% av den uthyrningsbara ytan och över 15% av nettokassaflödet. Detta skapar en lockande kombination av stabila inkomster och tillväxtpotential genom goda möjligheter till uthyrning samt attraktiva utvecklingsprojekt.

Den totala uthyrningsbara ytan i portföljen är 42 963 kvm varav över 90% av lokalerna är lager och lättindustri med små kontorsutrymmen för slutanvändarnas behov. De flesta av de vakanta lokalerna kan ändras till att flera hyresgäster använder lokalen i mindre enheter, vilket kan öka efterfrågan på dem och generera högre hyresnivåer.

Hyresnivåerna i portföljen är ganska låga och den genomsnittliga uthyrningslängden av portföljen är ganska kort. Emellertid är basen av hyresgäster diversifierat vilket reducerar risken av korta uthyrningslöptider. Dessutom är det typiskt för denna typ av hyresgäster att ha hyresavtal med rullande uppsägningstider även om de har varit hyresgäster i flera år. I portföljen finns även fastigheter som har utvecklingspotential för att ändra nuvarande användning till detaljhandel eller bostäder istället. Ett utvecklingsprojekt genomförs aktivt tillsammans med extern fastighetsutvecklare. Av fastighetsinnehavet pågår försäljningsdiskussioner, i olika faser, för sex av fastigheterna. Bolaget har även avtal med 25 externa mäklare för att sälja tillgångarna.

Initiala nyckeltal inkluderar:

- Netto avkastning på fastigheter cirka 12,3%
- EBITDA cirka 9,0%
- Uppskattad kassaflödet cirka 15,8%
- Beräknad IRR på cirka 17,6% (om de säljs inom 4 år vid en hurdle rate på cirka 10%)
- Initial LTV på cirka 53%, med 2% årlig amortering på banklån

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fyra avyttringar har slutförts med 51% värdetillväxt jämfört med ursprungligt anskaffningsvärde. Bud har mottagits för sex fastigheter med ett totalt anskaffningsvärde om 10 miljoner euro. Försäljningsprocesserna ligger i olika stadier. Tre aktieinlösen på totalt 33 718 aktier har genomförts under året vilket innebär att 4 161 700 euro har återbetalats till investerare. Det innebär att 77% av det investerade kapitalet har återbetalats till investerarna, varav 33 % under 2019.

Bolagsstämma och extra bolagsstämma:

På ordinarie bolagsstämma 15 maj 2019 valdes Petri Rignell, Erkkä Valkila, Kim Westberg och Jan Koskela till styrelseledamöter. Ernst & Young AB valdes som bolagets revisor med Carlos Esterling som huvudrevisor. Stämman beslutade att behandla årets resultat i enlighet med styrelsens förslag innebärande att moderbolaget ska dela ut 6 EUR per aktie vilket motsvarar ett totalt belopp om 752 633 EUR och att överskjutande belopp om 426 876 EUR för det aktuella räkenskapsåret överförs i ny räkning.

På extra bolagsstämma 28 oktober 2019 stämman beslutade om en ökning av aktiekapitalet genom en fondemission på EUR 115 628,55, om minskning av aktiekapitalet genom inlösen av aktier upp till en totalt belopp om EUR 2 129 900, ändring av § 5 och § 6 i bolagsordningen och utdelning om upp till totalt EUR 22,84 per aktie, motsvarande ett belopp om totalt EUR 1 138 289,94.

Styrelsemöten:

Bolaget har under verksamhetsåret genomfört tio styrelsemöten. Vid mötet den 16 januari beslutade styrelsen om att flytta ett externfinansiering från Catella Bank S.A. till Avida Finans AB. Lånet hos Catella Bank S.A avslutades i samband med detta. Vid styrelsemötet den 10 april beslutades att föreslå årsstämman om en utdelning på 6,00 euro per aktie. Vid styrelsemötet den 24 juni beslutades att sälja bolagets aktier i HoldCo Oy Espoon Vitikka 6. På styrelsemötet den 10 juli beslutades att minska bolagets eget kapital genom att lösa in 21 299 aktier. Vid styrelsemötet den 24 september beslutades att föreslå en extra bolagsstämma att besluta om en bonusemission, minskning av aktiekapitalet, inlösen av aktier samt ett bemyndigande till styrelsen att dela ut kvarvarande kvarvarande resultat vid flera tillfällen. Vid styrelsemötet den 7 november beslutade styrelsen att dela ut 1 138 007,01 euro eller 22,83 EUR per aktie till aktieägarna som utdelning. Vid styrelsemötet den 8 november beslutades att reducera bolagets aktiekapital genom att lösa in ytterligare 12 419 aktier. Vid ett styrelsemöte den 29 november beslutades att sälja alla aktier i HoldCo Oy Liisalehdontie 12.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Alla aktier i HoldCo Oy Liisalehdontie 12 såldes i januari 2020. En ny inlösen av 17.345 aktier eller 1 734 500 euro har genomförts. Affärsplanen är att avyttra de återstående tillgångarna en i taget eller i små portföljer under de kommande två åren, vilket skulle innebära cirka sex till tolv avyttringar under 2020.

Covid-19 påverkar alla delar av vårt samhälle och de flesta hyresgäster. Troligtvis kommer likviditeten på fastighetsmarknaden att drabbas betydligt och värdena på fastigheterna kommer att minska. Kreditriskerna ökar och kan orsaka minskade hyresintäkter, särskilt om situationen fortsätter länge.

Styrelsen övervakar de ekonomiska effekterna av krisen för företaget. CTV har idag en rimlig likviditetsposition och kommer att göra allt för att se till att den förblir i en stark position under hela denna kris.

Framtidsutsikter och långsiktiga finansiella mål

Företaget arbetar hårt för att förverkliga potentialen av den höga vakansgraden i portföljen genom att hitta hyresgäster till vakanta ytor. Företaget undersöker också att avyttra delportföljer om anbuderna uppfyller de krav bolaget ställer. Den långsiktiga finansiella målsättningen är att uppnå en avkastning om lägst 17 % på eget investerat kapital.

Flerårsöversikt koncernen*

	2019	2018
Hysesintäkter	2 953 722	3 965 885
Resultat efter finansnetto	3 172 596	2 923 950
Balansomslutning	17 912 478	23 331 540
Soliditet (%)	51,90 %	48,35 %

Flerårsöversikt moderbolaget*

	2019	2018
Resultat efter finansnetto	2 167 785	1 482 686
Balansomslutning	22 258 602	29 315 737
Soliditet (%)	28,71%	31,33%

* För definition av nyckeltal, se Tilläggsupplysningar not 1

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

	2019	2018
Överkursfond	3 210 965	3 210 965
Balanserat resultat	-451 862	3 126 564
Årets resultat	2 153 000	1 482 686
	4 912 103	7 820 215
disponeras så att till aktieägare utdelas i ny räkning överföres	0	426 876
	4 912 103	7 393 339
	4 912 103	7 820 215

Styrelsen beslutade att föreslå för årsstämman att ingen utdelning kommer delas ut.

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.

Koncernens resultaträkning

EUR	Not	2019	2018
Hysesintäkter	2,3	2 953 722	3 965 885
Direkta fastighetskostnader	4	-1 633 016	-2 403 368
Driftnetto		1 320 706	1 562 517
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-398 175	-943 276
Bruttoresultat		922 532	619 241
Administrationskostnader	6,7	-181 643	-183 836
Övriga rörelseintäkter		2 843 848	3 161 956
Övriga rörelsekostnader		-8 837	-89 305
Rörelseresultat		3 575 899	3 508 057
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	6 341	12 498
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-409 644	-596 605
Summa resultat från finansiella poster		-403 302	-584 107
Resultat efter finansiella poster		3 172 596	2 923 950
Skatt på årets resultat	10	-146 703	-107 619
Årets resultat		3 025 894	2 816 330

Koncernens balansräkning EUR	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	11	15 641 516	21 146 184
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		141 042	115 786
Övriga kortfristiga fordringar		212 287	961 490
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	506 980	97 086
		<u>860 309</u>	<u>1 174 363</u>
<i>Kassa och bank</i>		1 410 653	1 010 993
Summa omsättningstillgångar		2 270 962	2 185 356
Summa tillgångar		17 912 478	23 331 540
Koncernens balansräkning EUR			
	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		374 280	661 984
		<u>374 280</u>	<u>661 984</u>
Fritt eget kapital			
Överkursfond		3 210 976	3 210 976
Övrigt fritt eget kapital		2 685 240	4 592 403
Årets resultat		3 025 894	2 816 330
		<u>8 922 110</u>	<u>10 619 710</u>
Summa eget kapital		9 296 390	11 281 694
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	10	113 775	150 221
Övriga avsättningar		500 000	0
Summa avsättningar		613 775	150 221
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	6 906 165	10 165 665
Övriga långfristiga skulder		183 860	111 302
Summa långfristiga skulder		7 090 025	10 276 967
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	319 060	319 060
Leverantörsskulder		18 667	24 379
Övriga kortfristiga skulder		193 981	211 529
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	380 579	1 067 689
Summa kortfristiga skulder		912 287	1 622 657
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 912 478	23 331 540

Rapport över förändring i koncernens eget kapital

EUR	Aktiekapital	Överkursfond	Annat eget kapital inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2018-01-01	1 167 175	3 210 976	10 463 035	14 841 175
Aktieindragning	-505 191			-505 191
Utbetald utdelning			-752 622	-752 622
Minskning av fria medel avseende aktieindragning			-4 327 509	-4 327 509
Beslutad men ej registerad aktieindragning			-790 500	-790 500
Effekter av rättelser av fel			2 816 330	2 816 330
Årets resultat				
Utgående eget kapital, 2018-12-31	661 984	3 210 976	7 408 734	11 281 694

EUR	Aktiekapital	Överkursfond	Annat eget kapital inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2019-01-01	661 984	3 210 976	7 408 734	11 281 694
Aktieindragning	-403 332		-3 042 971	-3 446 303
Fondemission	115 629		-115 629	0
Utdelning ordinarie stämma			-426 876	-426 876
Utdelning på extrabolagsstämma			-1 138 007	-1 138 007
Årets resultat			3 025 894	3 025 894
Utgående eget kapital, 2019-12-31	374 280	3 210 976	5 711 145	9 296 391

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernens kassaflödesanalys		
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 575 899	3 508 057
Resultat före finansnetto		
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:		
Av- och nedskrivningar	398 175	943 276
Realisationsresultat	-2 857 057	-3 161 956
Erhållen ränta	6 341	12 498
Erlagd ränta	-409 644	-596 605
Betald skatt	-29 699	33 211
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i>	<i>684 014</i>	<i>738 480</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning/minskning av varulager	314 054	811 573
Ökning/minskning av fordringar	-863 820	-779 146
Ökning/minskning av kortfristiga skulder		
	134 248	770 907
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Avyttringar av dotterbolag	3 332 644	6 430 814
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-100 138	
Försäljning av anläggningstillgångar	5 231 045	3 240 000
	8 463 551	9 670 814
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-3 186 942	-4 036 235
Amortering av skuld	-3 446 314	-5 623 201
Aktieinlösen	-1 564 883	-752 622
Utbetald utdelning		
	-8 198 139	-10 412 058
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
	399 660	29 663
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Likvida medel vid årets ingång	1 010 993	981 330
Likvida medel vid årets utgång	1 410 653	1 010 993

Moderbolagets resultaträkning

EUR	Not	2019	2018
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6,7	-168 890	-145 592
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		1 893 848	1 155 679
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	851 450	1 067 623
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-408 624	-595 024
Summa resultat från finansiella poster		2 336 675	1 628 278
Resultat efter finansiella poster		2 167 785	1 482 686
Skatt på årets resultat	10	-14 785	0
Årets resultat		2 153 000	1 482 686

Moderbolagets balansräkning			
EUR	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i dotterföretag	12	455 393	504 733
Fordringar hos koncernföretag		15 845 000	21 265 000
Summa anläggningstillgångar		16 300 393	21 769 733
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13		59 070
Övriga fordringar		18 024	790 500
Fordringar hos koncernföretag		4 529 531	5 685 442
		4 547 555	6 535 012
Kassa och bank		1 410 653	1 010 993
Summa omsättningstillgångar		5 958 208	7 546 005
Summa tillgångar		22 258 602	29 315 737

Moderbolagets balansräkning			
EUR	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		374 280	661 984
Reservfond		1 104 382	701 049
		1 478 662	1 363 033
Fritt eget kapital			
Överkursfond		3 210 965	3 210 965
Balanserat resultat		-451 862	3 126 564
Årets resultat		2 153 000	1 482 686
		4 912 103	7 820 215
Summa eget kapital		6 390 764	9 183 248
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	6 906 165	10 165 665
Summa långfristiga skulder		6 906 165	10 165 665
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	319 060	319 060
Leverantörsskulder			
Skulder till koncernföretag		8 601 444	8 822 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	41 169	825 384
		8 961 672	9 966 825
Summa kortfristiga skulder		8 961 672	9 966 825
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 258 602	29 315 737

Rapport över förändring i moderbolagets eget kapital

	Aktiekapita I	Reservfond	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2018-01-01	1 167 175	195 858	3 210 965	7 968 246	1 341 839	13 884 083
Aktieindragning	-505 191	505 191				0
Minskning av fria medel avseende Beslutad men ej registrerad aktieindragning				-4 640 388 -790 500		-4 640 388 -790 500
Utdelning ordinarie stämma					-752 633	-752 633
Disposition enligt beslut av årets stämma				589 206	-589 206	0
Årets resultat					1 482 686	1 482 686
Utgående eget kapital 2018-12-31	661 984	701 049	3 210 965	3 126 564	1 482 686	9 183 248

	Aktiekapit	Reservfond	Överkursfond			Summa eget kapital
Ingående eget kapital, 2019-01-01	661 984	701 049	3 210 965	3 126 564	1 482 686	9 183 248
Aktieindragning	-403 332	403 332				0
Fondemission	115 629			-115 629		0
Utbetalning till aktieägare				-3 380 317		-3 380 317
Utdelning ordinarie stämma					-426 876	-426 876
Utdelning på extrabolagsstämma				-1 138 290		-1 138 290
Disposition enligt beslut av årets stämma				1 055 810	-1 055 810	0
Årets resultat					2 153 000	2 153 000
Utgående eget kapital 2019-12-31	374 281	1 104 381	3 210 965	-451 862	2 153 000	6 390 764

	<u>2018-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Moderbolagets kassaflödesanalys		
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Resultat före finansnetto	-168 890	-145 592
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:		
Realisationsresultat	868 916	1 922 228
Erlagd ränta	-408 624	-595 024
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i>	291 402	1 181 612
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet		
Ökning/minskning av fordringar	2 995 241	-327 699
Ökning/minskning av kortfristiga skulder	-1 019 937	1 027 480
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 266 706	1 881 393
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Avyttringar av dotterbolag	917 937	2 016 487
Återbetalning långfristiga fordringar	5 420 000	6 201 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	6 337 937	8 217 487
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-3 259 500	-3 885 695
Aktieinlösen	-3 380 316	-5 430 900
Utbetald utdelning	-1 565 166	-752 622
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>	-8 204 982	-10 069 217
ÅRETS KASSAFLÖDE	399 660	29 663
Likvida medel vid årets ingång	1 010 993	981 330
Likvida medel vid årets utgång	1 410 653	1 010 993

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Koncernredovisning

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. Koncernredovisningen omfattar moderföretaget samt dess dotterföretag. Med dotterföretag avses de företag i vilka moderföretaget, direkt eller indirekt, har ett bestämmande inflytande.

I koncernredovisningen faller koncernföretagens bokslutsdispositioner bort och ingår i det redovisade resultatet efter avdrag för uppskjuten skatt. Detta innebär att koncernföretagens obeskattade reserver i koncernens balansräkning fördelas mellan uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Utöver vad som framgår om bokslutsdispositioner och obeskattade reserver så överensstämmer samtliga i koncernredovisningen tillämpade redovisnings- och värderingsprinciper med de som beskrivs och tillämpas av moderföretaget.

Moderföretag för hela koncernen är CTV Properties AB (org.nr. 559080-811) med säte i Stockholm.

Leasingavtal

Koncernen som leasetagare

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som koncernen är leasgivare av redovisas som anläggningstillgångar eller som omsättningstillgångar beroende av när leasingperioden förfaller. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

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 BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Effekter vid övergången till K3 framgår av not 3.

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 livscyklerna 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 realiserar eller regleras. Uppskjutna skattefordringar har inte bokats på grund av försiktiga redovisningsprinciper.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall en ny komponent skapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas är den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. I samband med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har fastighetsbeståndet delats upp i nedan angivna komponenter.

Komponenternas nyttjandeperioder uppskattas till:

Avskrivning beräknas enligt följande:

Förvaltningsfastigheter	Antal år
Byggnad	40-60
Strukturer	30-40
Maskiner och utrustning	20-30

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Goodwill har allokaterats på byggnaderna och respektive mark. Byggnad goodwill skrivs av på 5 år.

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

Reslutat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader, bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Not 2	Intäkter	
	2 019	2 018
Hyresintäkter	2 827 909	3 851 412
Serviceintäkter	112 362	110 118
Övriga intäkter av fastigheten	13 451	4 355
Summa intäkter	2 953 722	3 965 885

Not 3 Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd

Koncernen har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten har oftast hyresvillkor med fast hyra samt avtalad indexuppräknning.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	Koncernen	
	2019	2018
Mindre än 1 år	1 737 337	2 524 825
1 - 5 år	2 294 679	2 499 555
Mer än 5 år	0	324 709
Framtida hyresinbetalningar	4 032 016	5 349 089

Not 4 Direkta fastighetskostnader

	Koncernen	
	2019	2018
Förvaltning	-613 981	-670 492
Drift och underhåll	-147 426	-214 609
Skötsel av gårdsområden	-39 394	-76 345
Städning	-6 917	-16 908
Värme	-185 843	-313 084
Vatten och avloppsvatten	-12 318	-21 819
El och gas	-207 765	-331 182
Avfallshantering	-12 843	-20 592
Skadeförsäkringar	-93 397	-124 505
Hyror och arrenden	-107 907	-106 851
Fastighetsskatt	-101 363	-133 631
Reparationer	-88 614	-239 891
Övriga skötselkostnader	-15 247	-133 457
Summa direkta fastighetskostnader	-1 633 016	-2 403 368

Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar av materiella -och immateriella anläggningstillgångar

	Koncernen	
	2019	2018
Avskrivningar	-398 175	-307 831
Nedskrivningar	0	-635 445
Summa avskrivningar och nedskrivningar	-398 175	-943 276

Not 6 Ersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ernst & Young AB				
Revisionsuppdrag	-63 089	-54 802	-50 336	-16 558
Summa revisionskostnader	-63 089	-54 802	-50 336	-16 558

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

Not 7 Anställda och personalkostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Styrelsearvode	-42 223	-38 113	-42 223	-38 113
Summa Anställda och personalkostnader	-42 223	-38 113	-42 223	-38 113

Avtal om avgångsvederlag

Stämman har tagit beslut på att årligt arvode skall utgå med EUR 12 000 till styrelseordförande samt med EUR 8 000 till envar av de övriga styrelseledamöterna med start från dagen för bolagsstämman.

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ränteintäkter, bank			849 419	1 067 623
Ränteintäkter, koncern företag				
Övriga finansiella intäkter	6 341	12 498	2031	
Summa Ränteintäkter och liknande resultatposter	6 341	12 498	851 450	1 067 623

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Räntekostnader, bank	-403 225	-593 329	-403 225	-591 748
Övriga räntekostnader	-6 419	-3 276	-5 399	-3 276
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-409 644	-596 605	-408 624	-595 024

Not 10

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Redovisad skatt i resultaträkning				
Aktuell skatt	-138 255	-15	-14 785	0
Justeringar avseende tidigare år		8		
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader		-57 880		
Förändring av uppskjuten skatt	-8 448	-49 732		
Summa redovisad skatt	-146 702	-107 619	-14 785	0

	Moderbolaget	
	2019	2018
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före disp. och skatt	2 167 785	1 482 686
Skatt enligt gällande skattesats, (21,4%)	-463 906	-326 191
Ej skattepliktiga intäkter	405 284	422 891
Ej avdragsgill nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar		-17 941
Ej avdragsgill nedskrivning avseende långfristiga fordringar		-150 700
Skatt		-71 942
Nyttjande av underskott från tidigare år	43 837	71 942
Effektiv skatt	-14 785	0

	Koncernen	
	2019	2018
Avstämning av effektiv skattesats		
Resultat före disp. och skatt	3 172 597	2 923 950
Skatt enligt gällande skattesats, (21,4%)	-678 936	-643 269
Ej skattepliktiga intäkter	406 513	318 939
Ej avdragsgilla kostnader	-211 607	-393 187
Justering skatt pga försäljning		626 030
Ej värderade underskottsavdrag	-51 196	-104 610
Företagsskatt för de sålda bolagen		19 636
Bekräftade förluster		11 958
Skatteprocent skillnad mellan Sverige och Finland	9 234	-2 988
Nyttjande av underskott från tidigare år	379 290	
Övrigt		59 871
Summa redovisad skatt	-146 702	-107 619

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 3,7 procent (2,17 %)

Uppskjuten inkomstskatt är hänförlig till:

Koncernen	Uppskjuten skatt	
	2019	2018
Övriga temporära skillnader:		
Uppskjuten skatt övervärde		12 553
Uppskjuten skatt avseende eliminering av obeskattade reserver	50 185	74 080
Uppskjuten skatt uppskrivning fastighet	63 589	63 589
Summa Uppskjuten skatteskuld	113 774	150 222

Not 11 **Förvaltningsfastigheter**

Koncernen	2019	2018
Förvaltningsfastigheter		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	46 362 421	55 826 529
Tillkommande utgifter	100 138	
Försäljningar/utrangeringar	-9 198 840	-9 464 108
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 263 719	46 362 421
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 216 237	
Ackumulerade avskrivningar över tagna vid förvärv av dotterbolag		-27 205 487
Försäljningar / utrangeringar	3 992 208	2 932 526
Årets avskrivning	-398 175	-307 831
Nedskrivningar		-635 445
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 622 203	-25 216 237
Summa förvaltningsfastigheter	15 641 516	21 146 184

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Förvaltnings Fastigheternas verkliga värde bedöms uppgå till 21 260 000 EUR.

Värderingen grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena har gjorts utifrån en analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten.

Ovriga upplysningar avseende förvaltningsfastigheter

Inga begränsningar i rätten att avyttra förvaltningsfastighet samt disponera hyresinkomster eller försäljningslikvid föreligger. Inga väsentliga åtaganden att köpa, uppföra, reparera, underhålla eller förbättra förvaltningsfastigheterna föreligger.

Not 12 **Aktier i dotterföretag**

Moderbolaget	2019	2018
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	504 732	683 851
Försäljningar	-49 339	-97 568
Årets nedskrivning	0	-81 551
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	455 393	504 732

	Org.nr.	Säte	Rösträtt-sandel	Antal andelar	Bokfört värde
Holdco Oy Helsingin Ohrauhdantie 4	2795146-3	Helsinki	100 %	2 500	27 871
Holdco Oy Helsingin Säynäslahdentie 10	2795162-3	Helsinki	100 %	2 500	25 920
Holdco Oy Jyväskylän Metsäraivio 1	2795144-7	Helsinki	100 %	2 500	22 016
Holdco Oy Keravan Kytömaantie 14	2795143-9	Helsinki	100 %	2 500	33 043
Holdco Oy Kotkan Valajantie 5	2795183-4	Helsinki	100 %	2 500	16 161
Holdco Oy Liisalehdentie 12	2795096-2	Helsinki	100 %	2 500	16 161
Holdco Oy Liperin Ylämyllytie 79	2795093-8	Helsinki	100 %	2 500	27 871
Holdco Oy Mikkelin Insinöörintie 6	2795090-3	Helsinki	100 %	2 500	25 920
Holdco Oy Nastolan Varjolanrinne	2795087-4	Helsinki	100 %	2 500	18 113
Holdco Oy Sastamalan Trakinkatu 10	2795098-9	Helsinki	100 %	2 500	19 089
Holdco Oy Keravan Palopellonkatu 8	2795081-5	Helsinki	100 %	2 500	112 133
Holdco Oy Tehtaantie 16	2795082-3	Helsinki	100 %	2 500	33 726
Holdco Oy Tesoman Kymppi	2795078-6	Helsinki	100 %	2 500	50 901
Holdco Oy Tutkijankatu 2	2795071-9	Helsinki	100 %	2 500	5 427
Holdco Oy Tuusulan Vaihdemiehentie 1	2795077-8	Helsinki	100 %	2 500	21 041
					455 393

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Förutbetalda kostnader	6 980	97 086		59 070
Övrigt	500 000			
Summa	506 980	97 086	0	59 070

Not 14 Finansiell riskhantering

Finansiell riskhantering

Bolaget är exponerat för ett antal finansiella risker. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av interna och externa lån. Den främsta risken som företaget är utsatt för är ränterisk.

Ränterisk

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

Kundkreditrisk

Kreditrisken för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är i behov av nedskrivning är högst begränsad eftersom kunderna erlägger hyrorna i förskott. Företagen använder inkassobyråer för att minska kreditrisken.

Likviditet och refinansieringsrisk

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. Koncernen finansieras till stor del av koncerninterna lån och bedöms därmed inte exponeras för refinansieringsrisker.

Refinansieringsrisker minskas genom koncernens målsättning att upprätthålla en spridning i förfallostrukturen för utestående skulder. Koncernen är också föremål för ett antal så kallade covenants vilka finns föreskrivna i bankens lånevillkor, såsom belåningsgrad i förhållande till fastigheternas bedömda värde. Koncernen uppfyllde alla sådana **kovenanter den 31 december 2019**.

Not 15 Derivatinstrument

Koncernen har ej ingått några swapavtal eller liknande derivatinstrument för att säkra sig mot fluktuationer i räntor.

Not 16 Långfristiga skulder

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Inom 1 år	319 060	319 060	319 060	319 060
Mellan 1 - 5 år	6 906 165	10 165 665	6 906 165	10 165 665
Summa	7 225 225	10 484 725	7 225 225	10 484 725

Not 17 Operationella leasingåtaganden

Koncernen har inga väsentliga åtaganden avseende operationella leasingåtaganden.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Förutbetalda hyresintäkter	7 683	1 855	0	
Övriga poster	372 896	1 065 834	41 169	825 384
Summa	380 579	1 067 689	41 169	825 384

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Koncernen	2019	2018
Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	69 272 419	94 882 419
Pantsatt bankkonto	1 410 653	1 010 993
Andelar i koncernföretag	2 826 929	1 948 225
Summa ställda säkerheter	73 510 002	97 841 637

Moderbolaget	2019	2018
Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut:		
Pantsatt bankkonto	1 410 653	1 010 993
Andelar i koncernföretag	455 393	504 733
Summa ställda säkerheter	1 866 047	1 515 726

Not 20 Närstående transaktioner

Koncernen

Transaktioner med närstående

De närstående transaktioner som förekommit är finansiella tjänster i form av aktieägarlån samt räntor som förmedlats från koncernens moderbolag till koncernen. Dessa tjänster har förmedlats på marknadsmässiga villkor.

	2019	2018
Långfristiga skulder till koncernens moderbolag	15 845 000	21 265 000
Räntekostnader till koncernens moderbolag	-849 407	-1 061 048

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Alla aktier i HoldCo Oy Liisalehdontie 12 såldes i januari 2020. En ny inlösen av 17.345 aktier eller 1 734 500 euro har genomförts. Affärsplanen är att avyttra de återstående tillgångarna en i taget eller i små portföljer under de kommande två åren, vilket skulle innebära cirka sex till tolv avyttringar under 2020.

CTV Properties AB (publ)
Org.nr 559080-8811

Stockholm den 6 maj 2020

Petri Rignell
Styrelseledamot, Ordförande

Erkka Valkila
Styrelseledamot

Kim-Erik Westberg
Styrelseledamot

Jan Koskela
Styrelseledamot

Marcus Kruus
Verkställande Direktör

Var revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 19 maj 2020

Einst & Young AB

Carlos Esterline
Auktoriserad revisor

The following documents were signed Thursday, May 14, 2020



CTV Properties Ab Årsredovisning 2019.pdf

(855843 byte)
SHA-512: 2746fd6bf383ce9f67a8bef27758905d7bfd
7a694cfcabd7d023ae344489af0801efc808cfcb36d408
f03c4ec1f9e1c2bbf39acc121a53faf0a5a3cb8d5317d

The documents are signed by

5/13/2020 10:05:37 AM (CET)



Petri Hjalmar Rignell

petri@rignell.fi
85.76.166.215
Signed with electronic ID (Finnish Trust Network)

5/12/2020 1:56:00 PM (CET)



Erka Ilpo Eerik Valkila

erka.valkila@valkila.fi
91.158.207.7
Signed with electronic ID (Finnish Trust Network)

5/12/2020 2:09:00 PM (CET)



Kim-Erik Westberg

kim.westberg@sampo.fi
193.34.40.1
Signed with electronic ID (Finnish Trust Network)

5/12/2020 1:59:36 PM (CET)



Jan Anders Mikael Koskela

jan.koskela@catella.se
194.132.26.32
Signed with electronic ID (BankID)

5/14/2020 3:13:51 PM (CET)



Marcus Kruus

marcus.kruus@catella.se
194.132.26.32
Signed with electronic ID (BankID)



assently

Signature is certified by Assently



CTV Properties Ab Årsredovisning 2019

Verify the integrity of this receipt by scanning the QR-code to the left.
You can also do this by visiting <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
db6fbfa1c5a38bed9a6efaa88006abdbe7d4e2dc0b31bdd42071ffa240665718cec64f2cac30f7bba84b660b267e2e77da666c5d0ee5c50bf4be08bf21a3245
b



About this receipt

This document has been electronically signed using Assently E-Sign in accordance with eIDAS, Regulation (EU) No 910/2014 of the European Parliament and of the Council. An electronic signature shall not be denied legal effect and admissibility as evidence in legal proceedings solely on the grounds that it is in an electronic form or that it does not meet the requirements for qualified electronic signatures. A qualified electronic signature shall have the equivalent legal effect of a handwritten signature. Assently E-Sign is provided by Assently AB, company registration number 556826-8442. Assently AB's Information Security Management System is certified according to ISO/IEC 27001:2013.