

Årsredovisning

för

Point Motala Platen 8 AB

556385-6938

Räkenskapsåret

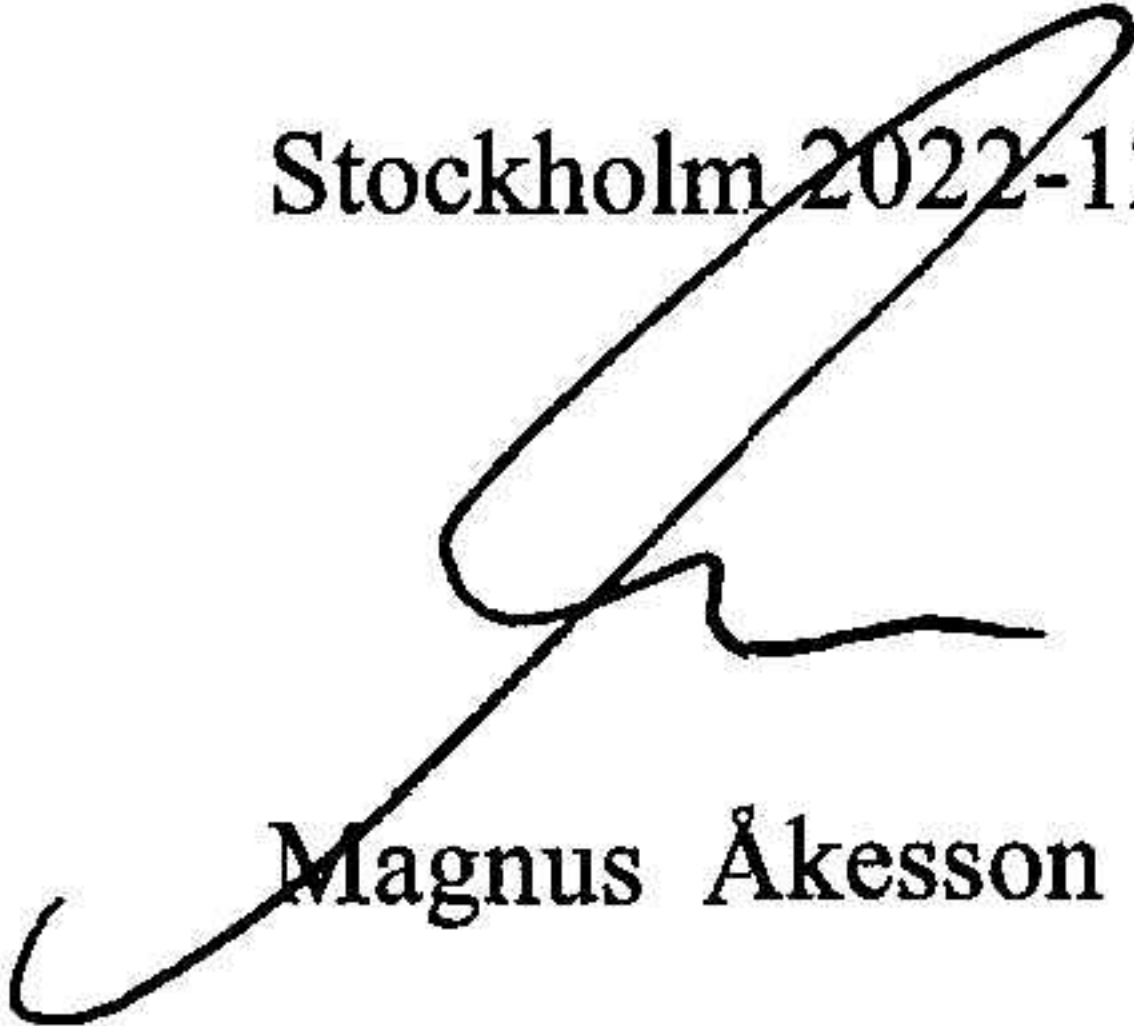
2021

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Point Motala Platen 8 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-12-01. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2022-12-01


Magnus Åkesson

Årsredovisning

för

Point Motala Platen 8 AB

556385-6938

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

R

Styrelsen för Point Motala Platen 8 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Platen 8 i Motala. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Point Properties AB (publ), org nr 559088-1438, med säte i Stockholm.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget förvärvades 2021-07-23 av Aktiebolaget Fastator (publ), org nr 556678-6645, med säte i Stockholm. Bolaget bytte vid förvärvstidpunkten namn till Fastator Motala Platen 8 AB.

2021-11-18 förvärvades bolaget av Point Properties AB (publ), org nr 559088-1438, med säte i Stockholm. Bolaget bytte vid förvärvstidpunkten namn till Point Motala Platen 8 AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 075	3 454	4 029	4 145	5 056
Resultat efter finansiella poster	-1 895	-2 962	-2 134	-1 752	-781
Balansomslutning	52 370	54 325	62 609	1 101	2 767
Soliditet (%)	-0,2	1,7	3,7	0,1	0,3

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	20	2 537	-1 725	932
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					
Balanseras i ny räkning			-1 725	1 725	0
Erhållna aktieägartillskott			990		990
Årets resultat				-2 045	-2 045
Belopp vid årets utgång	100	20	1 802	-2 045	-123

Bolaget har per balansdagen förbrukat eget kapital. Bolaget har ingått ett avtal om kapitaltäckningsgaranti med koncernmodern.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	1 802 015
årets förlust	-2 044 810
	-242 795

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-242 795
	-242 795

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.



Resultaträkning

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	3	3 075	3 454
Övriga rörelseintäkter		0	4
Summa rörelseintäkter		3 075	3 458
Rörelsens kostnader	4		
Fastighetskostnader		-1 563	-3 410
Övriga externa kostnader	5	-128	-5
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-901	-895
		-2 592	-4 310
Rörelseresultat		483	-852
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	301	613
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 679	-2 723
		-2 378	-2 110
Resultat efter finansiella poster		-1 895	-2 962
Bokslutsdispositioner	8	0	1 915
Resultat före skatt		-1 895	-1 047
Skatt på årets resultat	9	-150	-678
Årets resultat		-2 045	-1 725

Balansräkning

Tkr

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	50 578	51 495
Inventarier, verktyg och installationer	11	34	18
		50 612	51 513

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga fordringar koncernföretag	12		1 915
	13	0	1 915

Summa anläggningstillgångar 50 612 53 428

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	12	9	397
Aktuella skattefordringar		474	0
Övriga fordringar		539	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	38	11
		1 060	408

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar 697 489
1 757 897

SUMMA TILLGÅNGAR

52 369 54 325

Balansräkning

Tkr

Not 2021-12-31 2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

15

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100

100

Reservfond

20

20

120

120

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

1 802

2 537

Årets resultat

-2 045

-1 725

-243

812

Summa eget kapital

-123

932

Avsättningar

16

Övriga avsättningar

732

582

Summa avsättningar

732

582

Långfristiga skulder

12, 19

Skulder till kreditinstitut

32 148

0

Skulder till koncernföretag

17

15 495

51 488

Summa långfristiga skulder

47 643

51 488

Kortfristiga skulder

12

Skulder till kreditinstitut

19

330

0

Leverantörsskulder

0

22

Skulder till koncernföretag

17

3 052

363

Aktuella skatteskulder

0

461

Övriga skulder

112

178

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

20

623

299

Summa kortfristiga skulder

4 117

1 323

Summa kortfristiga skulder

4 117

1 323

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	100	20	2 166	2 286
Erhållna aktieägartillskott			371	371
årets resultat			-1 725	-1 725
Summa totalresultat			-1 354	-1 354
Utgående eget kapital 2020-12-31	100	20	812	932
Aktieägartillskott			990	990
Summa totalresultat			990	990
Årets resultat			-2 045	-2 045
Utgående eget kapital 2021-12-31	100	20	-243	-123



2022122209823

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		483	-852
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	21	901	895
Betald skatt		-935	-16
Erhållen ränta		301	613
Erlagd ränta		-2 449	-2 723
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 699	-2 083
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		388	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-256	700
Förändring av leverantörsskulder		-113	0
Förändring av kortfristiga skulder		2 499	-489
Kassaflöde från den löpande verksamheten		819	-1 872
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	10 755
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		17 698	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		17 698	10 755
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		48 000	-9 018
Amortering av lån		-67 299	0
Erhållna aktieägartillskott		990	372
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-18 309	-8 646
Årets kassaflöde		208	237
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		489	252
Likvida medel vid årets slut		697	489

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för Point Motala Platen 8 AB har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att företag i sin årsredovisning ska tillämpa IFRS sådana de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen, samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållande till IFRS. Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden. Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, vilken också är rapporteringsvalutan för bolaget. Samtliga belopp är, om inget annat anges, redovisade i tusental kronor och avser perioden 1 januari-31 december för resultaträkningsrelaterade poster respektive 31 december för balansräkningsrelaterade poster.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av bolagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för årsredovisningen anges i not 2.

Uppställningsformer

Resultat- och balansräkning följer årsredovisningslagens uppställningsform.

Nya standarder, ändringar och tolkningar som tillämpas av koncernen

Det har under 2021 inte tillkommit några nya standarder som krävt någon förändring av redovisnings- eller värderingsprinciper.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte tillämpats av koncernen

Inga nya standarder, ändringar och förbättringar i befintliga standarder samt tolkningar har trätt i kraft för räkenskapsåret 2021 och därmed inte tillämpats vid upprättande av denna finansiella rapport. Inga av de IFRS standarder eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen. Inte heller nya svenska standarder och regeländringar som ännu inte trätt i kraft bedöms få väsentlig inverkan på koncernen.

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderat till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomst till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel. Hysesintäkterna och vidaredebiterade kostnader redovisas i den period uthyrningen avser efter avdrag för rabatter och moms. Rabatter redovisas i den period de ges.



Administrationskostnader

Administrationskostnader fördelas på fastighetsadministration som ingår i bolagets driftnetto och central administration. Till central administration klassificeras kostnader på övergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för revision, administrativa arvoden och konsultarvoden.

Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatt redovisas i resultaträkningen, utom när skatten avser poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i övrigt totalresultat respektive eget kapital.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där bolaget är verksam och genererar skattepliktiga intäkter. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning. Den gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

Uppskjuten skatt redovisas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i årsredovisningen.

Uppskjuten skatt redovisas inte om den uppstår till följd av en transaktion om utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och -lagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar och skulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänförliga till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Förvaltningsfastigheter

Företaget innehar en fastighet som i sin helhet hyrs ut externt. Fastigheten är avsedd att ge långfristig hyresavkastning och klassificeras som förvaltningsfastighet. Förvaltningsfastigheten redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar med tillägg för eventuella uppskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde.

Tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång 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.

Inventarier



Inventarierna består främst av kontorsinventarier, vilka har tagits upp till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Inventarierna skrivs av linjärt under tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Inventarierna beräknas ha en nyttjandeperiod som antas vara lika med tillgångens ekonomiska livslängd varför restvärdet antas vara försumbart och därför ej beaktas.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baserar på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångarnas beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>Avskrivningsplan år</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	50-100
- Inventarier	5
- Hyresgästpassningar	Över hyreskontraktets löptid

Baserat på Point Motala Platen 8 ABs metodik för marknadsvärdering av fastigheter bedöms ett intervall inom vilket marknadsvärdet på respektive fastighet ligger. Metoden innefattar ett antal marknadsmässiga bedömningar, också av framtida utveckling. Därmed samverkar ett antal bedömda faktorer till det utfallande värdeintervallet för varje fastighet. Följande intervall tillämpas i angivelse av marknadsvärde, vilket sker i relation till respektive fastighets bokförda värde:

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------------|
| 1. I nivå med eller överstigande, | 0-25% över bokfört värde |
| 2. Väsentligt överstigande, | >25-50 % över bokfört värde |
| 3. Avsevärt överstigande, | >50 % över bokfört värde |

Pågående nyanläggningar

Pågående nyanläggningar består av värdehöjande arbeten på fastigheter där värdehöjande bedöms utifrån ett uthyrningsperspektiv. Arbetena redovisas initialt till anskaffningsvärde.

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas som omsättningstillgångar och vid första redovisningstillfället värderas de till deras transaktionspris. De redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden minskat med kreditreservering.

Hyresfordringar

Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella

nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader och eventuella tilläggsköpeskillningar. Erhållna utdelningar redovisas som finansiella intäkter. Utdelning som överstiger dotterföretagets totalresultat för perioden eller som innebär att det bokförda värdet på innehavets nettotillgångar i koncernredovisningen understiger det bokförda värdet på andelarna, är en indikation på att det föreligger ett nedskrivningsbehov.

När det finns en indikation på att aktier och andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posterna Resultat från andelar i koncernföretag.

Låneskulder

Skulder under denna kategori redovisas samt värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Direkta kostnader vid upptagande av lån inkluderas i anskaffningsvärdet. All lånefinansiering innefattas i denna kategori. Även Point Motala Platen 8 ABs leverantörsskulder och andra skulder klassificeras under denna kategori men redovisas till anskaffningsvärde. Avgifter som betalas för lånelöften redovisas som transaktionskostnader för upplåningen i den utsträckning det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas. I sådana fall redovisas avgiften när kreditutrymmet utnyttjas. När det inte föreligger några bevis för att det är sannolikt att delar av eller hela kreditutrymmet kommer att utnyttjas, redovisas avgiften som en förskottsbetalning för finansiella tjänster och fördelas över det aktuella lånelöftets löptid.

Finansiella instrument

Klassificering

Bolaget har endast finansiella tillgångar och skulder som redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde: Tillgångar som innehas med syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden och där dessa kassaflöden enbart består av kapitalbelopp och ränta, redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Koncernens klassificerar fordringar på koncernföretag, kundfordringar, likvida medel samt den del av övriga kortfristiga fordringar som avser finansiella instrument i denna kategori.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde: Koncernens skulder till kreditinstitut (lång och kortfristig del), leverantörsskulder och den del av övriga kortfristiga skulder som avser finansiella instrument klassificeras i denna kategori.

(a) Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Bolagets "lånefordringar och kundfordringar" utgörs av kundfordringar, likvida medel samt de finansiella instrument som redovisas bland övriga fordringar.

(b) Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag, leverantörsskulder och den del av övriga kortfristiga skulder som avser finansiella instrument klassificeras som övriga finansiella skulder.

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder och övriga skulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder. Skulderna redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

(c) Upplåning

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Redovisning och värdering

Bolagets finansiella instrument redovisas första gången till upplupet anskaffningsvärde plus transaktionskostnader som är hänförliga till förvärv eller emission av den finansiella tillgången. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet har fullgjorts eller på annat sätt utsläcks.

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen, endast när det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen och en avsikt att reglera dem med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Nedskrivning finansiella tillgångar

Förlustreserven avseende finansiella tillgångar är baserad på antaganden om risk för fallissemang och förväntade förlustnivåer. Bolaget gör egna bedömningar för antaganden och val av indata till beräkningen av nedskrivningen. Dessa baseras på historik, kända marknadsförutsättningar och framåtblickande beräkningar vid slutet av varje rapporteringsperiod.

Bolaget tillämpar den förenklade metoden för beräkning av förväntade kreditförluster för kundfordringar. Metoden innebär att förväntade förluster under fordrans hela löptid används som utgångspunkt för kundfordringar.

Avsättningar

Avsättningar för rättsliga anspråk, garantier och återställandeåtgärder redovisas när koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt. Inga avsättningar görs för framtida rörelseförluster.

Om det finns ett antal liknande åtaganden, bedöms sannolikheten för att det kommer att krävas ett utflöde av resurser vid regleringen sammantaget för hela denna grupp av åtaganden. En avsättning redovisas även om sannolikheten för ett utflöde avseende en speciell post i denna grupp av åtaganden är ringa.

Avsättningarna värderas till nuvärdet av det belopp som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen. Härvid används en diskonteringsränta före skatt som återspeglar en aktuell marknadsbedömning av det tidsberoende värdet av pengar och de risker som är förknippade med avsättningen. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Point Motala Platen 8 AB redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att lämnade och

erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Aktieägartillskott redovisas direkt mot eget kapital.

Personal

Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats till styrelsen.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Värdering förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till bokfört värde. Det är företagsledningens bedömning att det ej föreligger något nedskrivningsbehov i förvaltningsfastigheterna då bokfört värde understiger marknadsvärde. Se även not 1 under Förvaltningsfastigheter och not 10.

Not 3 Intäkternas fördelning

Kontraktportföljens förfallostruktur

	Antal kontrakt	Årshyra tkr
< 1 år	-	-
1-5 år	5	1 201
> 5 år	1	2 301

Fastigheten består främst av affärs- och bostadslokaler och innehas för långsiktigt uthyrning till privat sektor. Hyresavtalen innehar indexklausuler.



Not 4 Kostnader fördelade per kostnadslag

	2021	2020
Övriga direkta fastighetskostnader	1 563	3 410
Övriga externa kostnader	128	5
Avskrivningar	901	895
	2 592	4 310

Not 5 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2021	2020
PwC		
Revisionsuppdrag	8	0
	8	0

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter från koncernföretag	301	307
Övriga ränteintäkter	0	306
	301	613

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader till koncernföretag	2 528	1 249
Övriga räntekostnader	151	1 474
	2 679	2 723

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Erhållna koncernbidrag	0	1 915
	0	1 915



2022122209832

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Justering avseende tidigare år	0	468
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	150	210
Totalt redovisad skatt	150	678

Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-1 895		-1 047
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	390	21,40	224
Ej avdragsgilla kostnader		29		-326
Justering avseende skatter för föregående år				-468
Justering uppskjuten skatt på temporära skillnader		150		-108
Ej avdragsgillt räntenetto		-397		
Ej redovisad uppskjuten skattefordran på underskottsavdrag		-22		
Redovisad effektiv skatt	7,93	150	-64,75	-678



Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 661	55 661
Omklassificeringar	-141	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 520	55 661
Ingående avskrivningar	-4 166	-3 279
Omklassificeringar	117	
Årets avskrivningar	-893	-887
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 942	-4 166
Utgående redovisat värde	50 578	51 495
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	50 578	51 495
Verkligt värde	59 000	55 500
Bokfört värde mark	12 270	12 270
	12 270	12 270

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastighetens marknadsvärde. Marknadsvärde definieras som det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en viss given tidpunkt. Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analys av försålda objekt i kombination med kunskaper om aktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etc.

I syfte att bedöma objektens marknadsvärde värderas fastigheterna externt av värderingsinstitut minst en gång per räkenskapsår, för innevarande räkenskapsår gjordes de externa värderingarna vid samtliga kvartal av Newsec eller Colliers.

Värdena har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken Newsec genom simulering av de beräknade framtida intäkterna och kostnaderna analyserar marknadens förväntningar på värderingsobjekten. Kalkylperioden uppgår som regel till tio år. Som grund för beräknade framtida driftnetton ligger analys av gällande hyresavtal samt analys av den aktuella hyresmarknaden. Normalt har de gällande hyresavtalen antagits gälla fram till hyresavtalens slut.

Kassaflödeskalkylerna baseras under 2021 på ett inflationsantagande om 2 procent och därefter 2 procent per år under kalkylperioden. Direktavkastningskravet är 6,9 procent.

För de fall hyresvillkoren bedömts som marknadsmässiga har de sedan antagits möjliga att förlänga på oförändrade villkor alternativt möjliga att nyuthyra på liknande villkor. Kassaflödesanalysen medger möjligheten att beakta marknadsläge, hyresnivå, framtida utveckling av marknadshyra och långsiktig vakansgrad.

Kalkylräntan och direktavkastningskraven som har använts i beräkningarna har härletts från försäljningar av jämförbara objekt och annan relevant information såsom den allmänna situationen på fastighetsmarknaden, tillväxt, hyrestider, befolkningsstruktur, finansmarknaden, investerares direktavkastningskrav o.s.v. Viktiga faktorer vid uppskattning av direktavkastningskrav är bedömningen av den framtida hyresutvecklingen härledande till fastigheterna, deras förändring i värde och möjligheten för dem att utvecklas, samt de standarder i vilka de har underhållits.

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39	39
Omklassificeringar	141	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180	39
Ingående avskrivningar	-21	-13
Omklassificeringar	-89	
Årets avskrivningar	-36	-8
Utgående ackumulerade avskrivningar	-146	-21
Utgående redovisat värde	34	18

Not 12 Finansiella instrument per kategori

Finansiella tillgångar och finansiella skulder.

Samtliga finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden samt med avdrag för nedskrivning.

Redovisat värde anses motsvara verkligt värde då samtliga kortfristiga fordringar och skulder förfaller inom 12 månader, varför diskonteringsfaktoring inte blir väsentlig.

Bolaget tillämpar förenklade metoden vid beräkning av förväntade kreditförluster. Då det likväl historiskt som framåtblickande inte anses föreligga en förlustrisk har ingen nedskrivning av kundfordringar gjorts. De långfristiga fordringarna och skulderna löper med kort räntebindning, varför det nominella beloppet inte avviker avsevärt från verkligt värde. Precis som kortfristiga fordringar och skulder anses därför dess redovisade värde motsvarar verkligt värde.

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga fordringar	0	1 915
Kundfordringar	9	397
Övriga fordringar	539	0
Likvida medel	697	489
	1 245	2 801
Långfristiga skulder	47 642	51 488
Leverantörsskulder	0	22
Övriga skulder	112	178
	47 754	51 688

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 915	1 915
Avgående fordringar	-1 915	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 915

Point Motala Platen 8 AB
Org.nr 556385-6938

19 (22)

Utgående redovisat värde 0 1 915

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	38	11
	38	11

Not 15 Antal aktier och kvotvärde

Aktiekapitalet består av 10 000 st aktier med kvotvärde 10 kr

Not 16 Avsättningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Förvaltningsfastigheter	732	582
	732	582

Not 17 Transaktioner med närstående

Räntan på internlånen löper med ränta om 6 procent.

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga lån till närstående		
Ingående balans	51 488	0
Upplösta lån tidigare moderbolag	-51 488	0
Erhållna lån nytt moderbolag	15 495	0
Erhållna lån		51 488
	15 495	51 488
Kortfristiga lån till närstående		
Ingående balans	363	0
Erhållna lån	2 925	363
Leverantörsskulder dotterbolag	127	0
Upplösta lån	-363	0
	3 052	363
Långfristiga fordringar till närstående		
Ingående balans	1 915	5 296
Upplösta fordringar	-1 915	-3 381
	0	1 915
Inköpta tjänster från närstående		
Moderbolag/ koncernmoder (administrativt arvode)	0	392
Nordic PM (fastighetsförvaltning)	54	0
	54	392



Not 18 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Företagsinteckning	35 000	0
	35 000	0

Not 19 Upplåning

Skulder till kreditinstitut löper om 5,75 procent + rörlig stirbor 1 månad.

Skulder till koncernföretag löper med ränta om 6 procent.

	2021-12-31	2020-12-31
Räntebärande långfristiga skulder		
Lån till kreditinstitut	33 000	0
Lån till koncernföretag	15 495	51 488
	48 495	51 488
Kortfristiga skulder		
Lån till kreditinstitut	330	0
Lån till koncernföretag	3 052	363
	3 382	363
Förfallotider		
Inom ett år från balansdagen	373	0
1-5 år efter balansdagen	32 627	51 488
Senare än 5 år efter balansdagen	15 495	0
	48 495	51 488
Likviditetsanalys		
6 månader eller mindre	1 688	624
6-12 månader	1 688	624
1-5 år	40 185	51 488
Mer än 5 år	15 495	0
	59 056	52 736

Finansiell riskhantering

Bolaget är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i räntenivåer, likviditets- och kreditrisker. Hanteringen av bolagets finansiella risker utförs, på uppdrag av styrelsen, vars uppgift är att identifiera och i största möjliga utsträckning minimera dessa riskers resultatpåverkan. All finansiell risk ska rapporteras och analyseras av företagsledningen och rapporteras till styrelsen. Detta ska ske enligt bolagets gällande rutiner, vilka verkar för att begränsa bolagets finansiella risker.

Point Motala Platen 8 AB:s kapital tillgodoses genom en balanserad mix av lån från ägarna samt eget kapital, med en soliditet -0,2 (1,7) procent per årsskiftet. Räntekostnader är också ett av företagets största kostnadsposter och det är av strategisk betydelse för Point Motala Platen 8 AB att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Målet för finansverksamheten

är att säkerställa finansieringsbehovet till lägsta möjliga kostnad inom de ramar och restriktioner styrelsen beslutar.

Marknadsrisk

Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på, eller framtida kassaflöden från, ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Enligt IFRS indelas marknadsrisk i tre slag: valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. Den marknadsrisk som främst påverkar bolaget är ränterisk. Bolagets målsättning är att identifiera, hantera och minimera marknadsriskerna. Detta görs av ekonomiavdelningen enligt gällande rutiner. Bolaget har inga valutaexponeringar.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att bolaget inte ska kunna infria sina betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt. Enligt bolagets gällande rutiner är likviditetshanteringen centraliserad till ekonomiavdelning för att därigenom optimera utnyttjandet av likvida medel och minimera finansieringsbehovet. För att minimera likviditetsrisken görs löpande likviditetsprognoser för att säkerställa likviditet på såväl kort som lång sikt.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar ett bolags räntekostnader. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuation i bolagets resultat. Bolaget är utsatt för ränterisk till följd av låneskulder. Bolagets hantering av ränterisk sker enligt gällande rutiner och är centraliserad till ekonomiavdelningen som har till uppgift att identifiera, hantera och minimera eventuella ränterisker för bolaget. Detta rapporteras löpande till styrelsen. Majoriteten av upplåningen sker på 1 månaders rörlig ränta vilket innebär att bolaget kan vara exponerad för kortsiktiga förändringar i ränteläget. En ökning respektive en minskning av räntan med 1%-enhet skulle öka respektive minska räntekostnaden med 485 (515) tkr per år.

Kreditrisk

Kreditrisk förknippas främst med sannolikheten för finansiell förlust som beror på motparterns oförmåga att uppfylla de avtalsmässiga förpliktelserna förknippade med finansiella transaktioner eller instrument. De finansiella motparternas risk värderas och övervakas med målet att minska motpartsrisken. Bolaget hanterar kreditrisken genom att begränsa sina motparter till ett antal större välkända banker och finansiella institutioner samt övervaka deras ställning.

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda intäkter	384	76
Övriga upplupna kostnader	10	223
Upplupna räntekostnader till koncernföretag	230	0
	624	299

Not 21 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivningar	901	895
	901	895



Not 22 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Point Properties AB, org nr. 559088-1438, med säte i Stockholm.

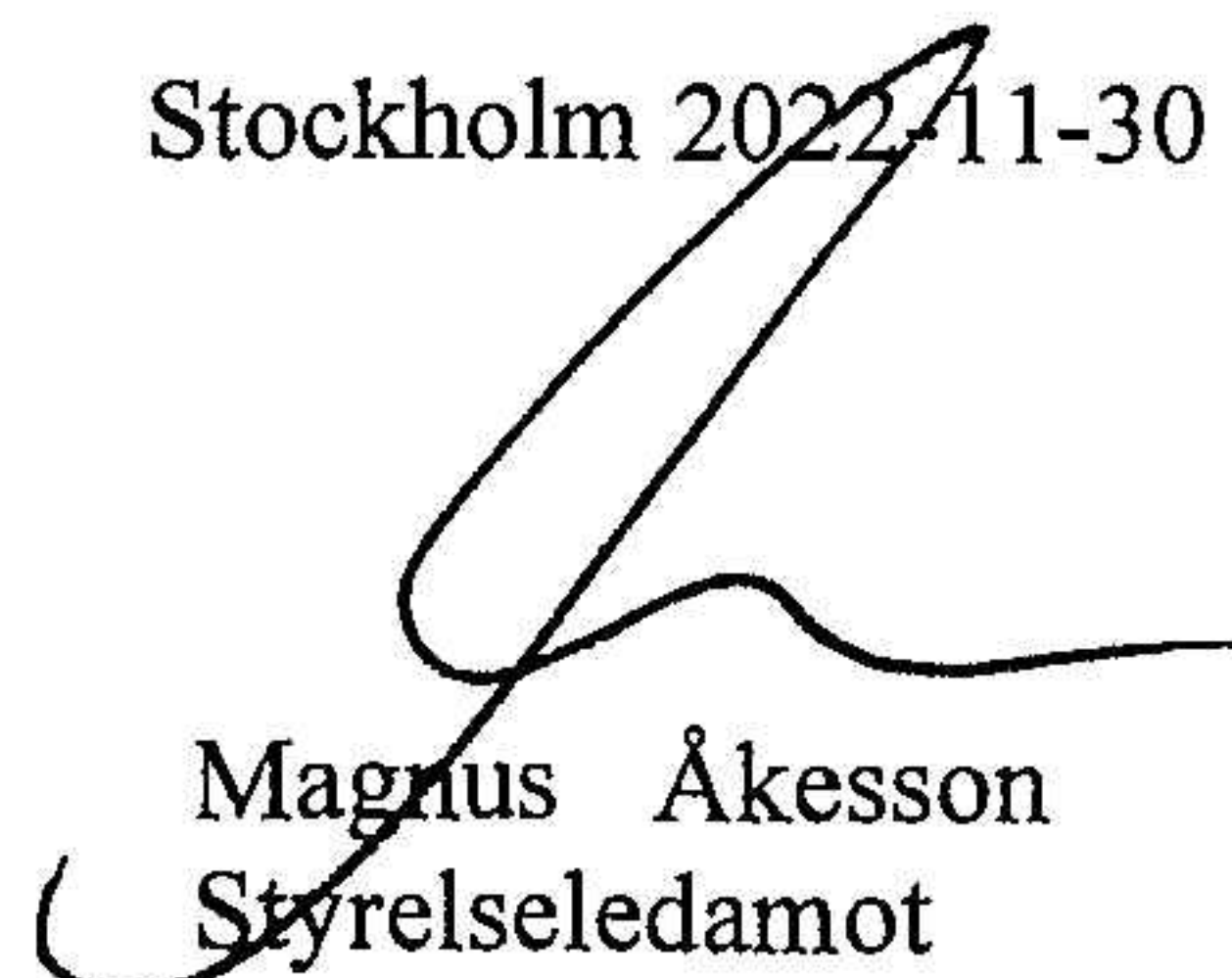
Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Aktiebolaget Fastator (publ) med organisationsnummer 556678-6645 med säte i Stockholm.

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång har bolagets förbrukade egna kapital återställt genom ovillkorat aktieägartillskott från moderbolaget Point Properties AB (publ), org nr 559088-1438, med säte i Stockholm.

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

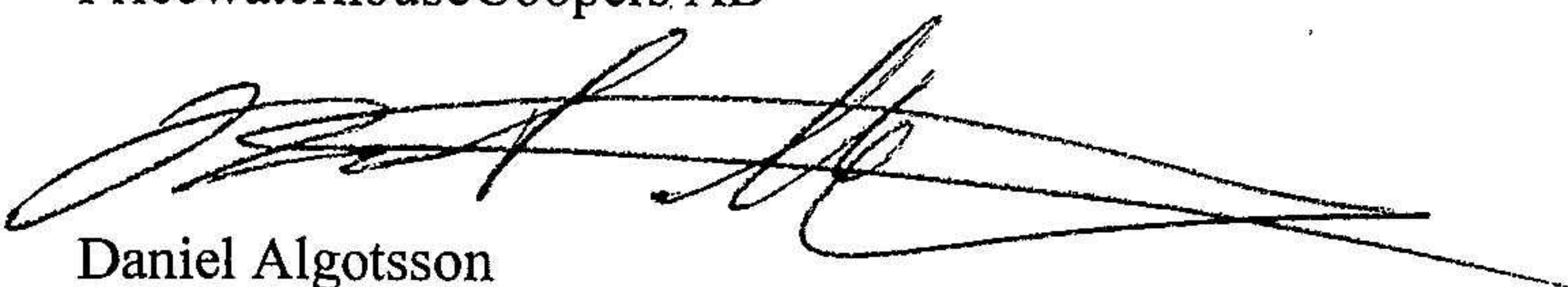
Stockholm 2022-11-30



Magnus Åkesson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-12-01

PricewaterhouseCoopers AB



Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Point Motala Platen 8 AB, org.nr 556385-6938

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Point Motala Platen 8 AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Point Motala Platen 8 ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Point Motala Platen 8 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 Point Motala Platen 8 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 juni 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Point Motala Platen 8 AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.



Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Point Motala Platen 8 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 1 december 2022

PricewaterhouseCoopers AB


Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor