

Årsredovisning

för

Point Properties Portfolio 1 AB (publ)

559199-0352

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Point Properties Portfolio 1 AB (publ) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 30 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Stockholm den 15 maj 2024

Magnus Åkesson



POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)
Org nr 559199-0352

ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2023-01-01 – 2023-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

INNEHÅLL

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ) I KORTHET.....	1
HÅLLBARHETSINFORMATION.....	1
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE.....	2
KONCERNENS RESULTATRÄKNING.....	5
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT.....	5
KONCERNENS BALANSRÄKNING.....	6
KONCERNENS FÖRÄNDRING ÖVER EGET KAPITAL.....	8
RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN.....	9
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING.....	10
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING.....	11
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING FORTS.	12
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL.....	13
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN.....	14
NOTER.....	15
KONTAKT.....	38

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2024061930528

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ) I KORTHET

Point Properties Portfolio 1 AB (publ) ("Point"), organisationsnummer 559199-0352, är ett fastighetsbolag som skapar levande och attraktiva stadskärnor i Sveriges små och mellanstora städer. Genom att ta ett helhetsgrepp kring handel, samhällsservice och boende skapar vi attraktiva centrumområden som kommer hela orten tillgodo. Bolaget etablerades under 2019 och arbetar aktivt med att optimera det befintliga fastighetsbeståndet. Point Properties Portfolio 1 AB (publ) med säte i Stockholm är en del av Point Properties AB (publ). Point Properties AB (publ) ägs av Aktiebolaget Fastator (publ) "Fastator" (organisationsnummer 556678-6645) som är ett bolag specialiserat på investeringar i fastighetssektorn. Aktiebolaget Fastator (publ) är noterade på Nasdaq Stockholm sedan 2021.

Sedan 2019 har Point vuxit till ett rikstäckande fastighetsbolag med centrumfastigheter i 13 kommuner, där 5 av bolagets fastigheter är i pågående detaljplan med totalt 750 lägenheter. Idag pågår utvecklingsprojekt i bland annat Motala, Trelleborg och Bollnäs. Intresset för Points projekt har varit stort från start, både hos kommunpolitiker och lokalbefolkning. I Point har man en lyhörd samarbetspartner kring hur stadskärnan kan utvecklas även utöver bostäder, handel, service och mötesplatser. Vilka behov ser man från kommunens sida? Points ambition är att ta ett helhetsgrepp om fastighetsutvecklingen för att stärka ortens attraktivitet. Ett sådant exempel är Motala, där Point förtom utveckling av bostäder i centrum också under 2023 fick grönt ljus av kommunen att utveckla anrika Motala Rådhus till ett modernt utbildningscentrum på universitetsnivå.

Under 2023 har fastighetsmarknaden varit i gungning på grund av ökade räntor och inflation. I dagsläget är Point fokuserat på att säkra bolagets långsiktiga finansiering och omförhandla sin utestående obligation som förföll den 22 mars 2024. Point har efter rapportperiodens slut ingått ett så kallat "standstill" avtal med de större innehavarna i obligationen om att inte vidta några åtgärder mot bolaget. I samband med undertecknande utav avtalet avnoterades obligationen från First North.

På grund av den rådande finansiella situationen har kapitalintensiva nybyggnationer pausats. Det försämrade makroläget har satt spår i fastighetsvärderingarna på hela marknaden och Point är inget undantag. Detta har det inneburit en revidering och justering av byggrättskalkylerna, vilket är den främsta bidragande faktorn till att koncernens fastighetsvärde har minskat med -215,5 MSEK (12,6)

HÅLLBARHETSINFORMATION

Point Properties Portfolio 1 AB (publ) upprättar ingen egen hållbarhetsrapport enligt ÅRL. För information om Point Properties Portfolio 1 AB (publ) hållbarhetsarbete och rapportering enligt Global Reporting Initiative (GRI) hänvisas till årsredovisning för det yttersta moderbolaget som upprättar koncernredovisning, Aktiebolaget Fastator (publ) "Fastator" (organisationsnummer 556678-6645).



Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2024061930529

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Koncernens finansiella information

Koncernens intäkter, bestående av hyresintäkter, vidarefakturerade kostnader till hyresgäster samt erhållna bidrag, uppgår till 104,9 MSEK (97,7). Driftnettot uppgår till 53,8 MSEK (45,3) och förvaltningsresultat före finansiella poster till 45,9 MSEK (36,6).

Finansiella poster består av övriga finansiella kostnader om -4,4 MSEK (-3,5) samt räntekostnader till ägarbolag om -6,7 MSEK (-6,0) och räntekostnader avseende obligationslån om -29,7 MSEK (-30,0), varav - MSEK (-3,2) har kapitaliserats som del av anskaffningsvärdet på materiella anläggningstillgångar. Periodens resultat uppgår till -183,8 MSEK (13,0). Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter har påverkat koncernens resultat med -215,5 MSEK (12,6). Värdeförändringarna beror på justerade byggrättskalkyler samt ökade avkastningskrav.

Förvaltningsfastigheter uppgår per 31 december 2023 till ett värde om 969,0 MSEK (1 250,6). Under året har koncernen avyttrat två fastigheter i Timrå och Örnsköldsvik till ett sammanlagt överenskommet fastighetsvärde om 165 MSEK, samt förvärvat en fastighet i Strömstad. Fastigheten i Strömstad förvärvades av moderbolaget Point Properties AB, org. 559199-0352. Överenskommet fastighetsvärde uppgick till 63 MSEK.

Koncernen köper förvaltnings- samt övriga fastighetsrelaterade konsulttjänster från systerbolaget NPM Group AB uppgående till 6,6 MSEK (8,8). Utöver förvaltning- och fastighetsrelaterade tjänster har Point köpt central administration från moderbolaget Aktiebolaget Fastator (publ). Under året uppgick köpen till 2,0 MSEK (2,1).

Eget kapital uppgår till 314,9 MSEK (418,2).

Moderbolagets finansiella information

Moderbolagets resultat uppgår till -66,0 MSEK (-6,2). Under perioden hade moderbolaget skrivit ned andelar i dotterbolaget till ett värde om -60,9 MSEK (-5,0).

Nyckeltal

TSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Hyresintäkter, TSEK	101 974	97 674	-	-
Driftnetto, TSEK	53 768	45 330	-	-
Förvaltningsresultat, TSEK	45 936	36 633	-	-
Resultat före skatt, TSEK	-211 027	12 489	-65 508	-6 182
Marknadsvärde fastigheterna, TSEK	968 950	1 250 600	-	-
Soliditet, %	43,7%	45,3%	39,6%	38,2%
Överskottsgrad, %	52,7%	46,4%	-	-

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2024061930530

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under 2023 har fastighetsmarknaden varit i gungning på grund av ökade räntor och inflation. I dagsläget är Point fokuserat på att säkra bolagets långsiktiga finansiering genom att omförhandla sin utestående obligation som förföll den 22 mars 2024. På grund av detta har kapitalintensiva nybyggnationer pausats. Det försämrade makroläget har satt spår i fastighetsvärderingarna på hela marknaden och Point är inget undantag. Främst har det inneburit en revidering och justering av byggrättskalkylerna, vilket har bidragit till att bolagets fastighetsvärde har minskat.
- Under räkenskapsåret har två icke-strategiska fastigheter i Timrå och Örnsköldsvik avyttrats till Hedern Fastigheter. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 165 MSEK. Likvid från avyttringen har använts till att amortera obligationslånet med cirka 100 MSEK.
- En fastighet i Strömstad förvärvades från moderbolaget Point Properties AB, org. 559199-0352. Överenskommet fastighetsvärde uppgick till 63 MSEK.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens slut

- I mars 2024 meddelade Point Properties Portfolio 1 AB att bolaget fått avslag på det skriftliga förfarandet som Point initierade den 21 februari 2024 under Points obligationslån av serie 2021/2024 med ISIN SE0015556535 ("Point-Obligationen") med en begäran om en kort förlängning av löptiden för Point-Obligationen. Obligationen om nominellt belopp 500 MSEK förföll den 22 mars 2024. Point har tillsammans med Fastator genomfört förhandlingar med större innehavare av obligationen och ingått ett avtal med innehavarna om att inte vidta verkställighetsåtgärder (så kallat standstill-avtal) för att möjliggöra förhandlingar om en långsiktig finansiell lösning. Point och Fastator meddelar att förhandlingarna för en sådan långsiktig finansiell lösning kan omfatta en förlängning av löptid, ändrade obligationsvillkor, värdepappersbyten och kan även innefatta en större uppgörelse tillsammans med Point och innehavare av Point-Obligationen. I samband med standstill avtalet avnoterades obligationen från First North.

Väsentliga risk- och osäkerhetsfaktorer

Väsentliga osäkerhetsfaktorer kopplade till händelser efter rapportperiodens slut

- Att äga och förvalta fastigheter är kapitalintensivt, varför koncernens tillgång till kapital samt kassaflöde till räntekostnader också utgör en risk. Koncernen har en fast ränta om 5,0% (5,0%) på extern finansiering. Finansiering till fastigheterna var säkrad fram till mars 2024 genom den säkerställda obligation med nominellt värde om 500 MSEK Point emitterade 2021. Efter rapportperiodens slut har obligationen förfallit och styrelse och ledning gör bedömningen att det föreligger en väsentlig osäkerhetsfaktor och betydande tvivel för bolagets och koncernens fortsatta drift ("Going Concern") kopplade till slutförfallet och den likviditetspåverkan återbetalning av obligationen skulle innebära. Obligationsfinansieringen utgör den primära delen av koncernens finansiella skulder, exkluderat ägarinlåning, uppskjuten skatt och leasingskuld. Per balansdagen uppgår Koncernens likvida medel till 24,3 MSEK, vilket innebär att återbetalning av obligationen inte bedöms som ett alternativ.



Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2024061930531

Styrelse och ledningen gör därav bedömningen att bolaget och koncernen måste vidta åtgärder i form av förhandlingarna om en förlängning av löptid, ändrade obligationsvillkor, värdepappersbyten och/eller en större uppgörelse tillsammans med Point och innehavare av Point-Obligationen, för att säkerställa finansiering och likviditet tolv månader från undertecknande av denna årsredovisning. Det då styrelse och ledning gjort bedömningen att refinansiering av obligationen inte är en sannolik åtgärd.

Om förhandlingarna med de större obligationsinnehavarna inte når framgång, gör styrelse och ledning bedömning att de avyttringsbara tillgångarna i form av förvaltningsfastigheter är tillräckliga för att täcka koncernens räntebärande nettoskuld om 672,1 MSEK. Per balansdagen är koncernen förvaltningsfastigheter värderade till 968,9 MSEK.

Övriga väsentliga risker- och osäkerhetsfaktorer

- Likviditetsrisken för löpande utbetalningar av räntor med en fast ränta om 5,0% (5,0%) är säkrat av driftnettomarginalerna i fastigheterna.
- Risk föreligger hyresgästernas förmåga att betala hyran samt bibehålla sin verksamhet i fastigheterna och därmed förnya sina avtal. Det påverkar koncernens förmåga att bära taxebundna kostnader och andra fasta och löpande driftskostnader. Point har ett nära samarbete med sina hyresgäster och förvaltningsbolag för att löpande minimera risken för vakanser och säkerställa hyresgästernas betalningsförmåga.
- Verkligt värde på fastigheterna utgör den post i den finansiella rapporteringen som innehar störst del bedömning av företagsledningen. Samtliga fastigheter värderas av en extern och oberoende part varje kvartal och baseras på fastigheternas kassaflöde samt avkastningskrav. En sänkning av marknadsvärdet får negativ påverkan på resultatet då koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40 Förvaltningsfastigheter. Lägre verkligt värde kan komma av makroekonomiska orsaker i form av högre räntor och lågkonjunktur samt fastighetsspecifika såsom svårigheter att behålla och attrahera hyresgäster och bristande kostnads kontroll.

Resultatdisposition

Vinstdisposition moderbolaget	Kronor
Balanserade vinstmedel	275 083 895
Årets resultat	-66 003 571
Summa	209 080 324
Styrelsen och verkställande direktören föreslår	
Till aktieägarna utdelas 0 kr per aktie	-
I ny räkning balanseras	209 080 324
Summa	209 080 324



Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2024061930532

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

TSEK	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Hysesintäkter		101 974	97 674
Övriga rörelseintäkter		2 960	-
Summa intäkter	4	104 934	97 674
Fastighetskostnader		-51 166	-52 344
Driftnetto		53 768	45 330
Central administration	6	-7 832	-8 700
Förvaltningsresultat för finansiella poster		45 936	36 630
Ränteintäkter	7	94	7
Räntekostnader	8	-37 123	-33 158
Övriga finansiella kostnader	8	-4 413	-3 550
Summa finansiella poster		-41 443	-36 701
Resultat före värdeförändringar		4 493	-71
Värdeförändringar fastigheter	10	-215 520	12 557
Resultat före skatt		-211 027	12 487
Inkomstskatt	9	27 276	475
Årets resultat		-183 751	12 962

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årets resultat		-183 751	12 962
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		-183 751	12 962

Årets resultat tillika totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare



Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2024061930533

KONCERNENS BALANSRÄKNING

TSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	10	968 950	1 250 600
Nyttjanderättstillgångar		10 637	10 637
Pågående projekt	12	47 883	63 720
Inventarier	11	213	429
Summa materiella anläggningstillgångar		1 027 683	1 325 386
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga långfristiga fordringar	14	16 174	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		16 174	-
Summa anläggningstillgångar		1 043 857	1 325 386
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	14,15	6 395	4 634
Övriga kortfristiga fordringar	14	13 880	21 341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	2 411	3 009
Likvida medel	14,17	24 285	19 578
Summa omsättningstillgångar		46 971	48 562
SUMMA TILLGÅNGAR		1 090 828	1 373 948



Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2024061930534

KONCERNENS BALANSRÄKNING FORTS.

TSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		500	500
Övrigt tillskjutet kapital		296 248	215 829
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		18 129	201 880
Summa eget kapital		314 876	418 208
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	9	37 624	62 450
Leasingskuld		10 637	10 637
Obligationslån	18	-	595 969
Skulder till ägarbolag	18	162 041	204 066
Övriga långfristiga skulder	18	429	359
Summa långfristiga skulder		210 731	873 482
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	18	-	-
Obligationslån	18	499 330	-
Leverantörsskulder	14	4 097	7 707
Aktuell skatteskuld	9	1 513	330
Skulder till ägarbolag	14,18	40 514	49 179
Övriga kortfristiga skulder	14	2 874	3 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	16 893	21 106
Summa kortfristiga skulder		565 221	82 258
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 090 828	1 373 948



Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2024061930535

KONCERNENS FÖRÄNDRING ÖVER EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa
Ingående balans per 1 januari 2022	500	222 135	188 918	411 553
Koncernbidrag	-	-6 306	-	-6 306
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	-6 306	-	-6 306
Periodens resultat	-	-	12 962	12 962
Övrigt totalresultat för året	-	-	-	-
Summa totalresultat	-	-	12 962	12 962
Utgående balans per 31 december 2022	500	215 829	201 880	418 208
Aktieägartillskott	-	80 419	-	80 419
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	80 419	-	80 419
Periodens resultat	-	-	-183 751	-183 751
Summa totalresultat	-	-	-183 751	-183 751
Utgående balans per 31 december 2023	500	296 248	18 129	314 876



Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2024061930536

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

TSEK	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från rörelsen, kvarvarande verksamhet			
Förvaltningsresultat		45 936	36 630
Avskrivningar	11	216	244
Ej likviditetspåverkande poster		-	-3 484
Betald ränta		-30 813	-33 224
Betalda inkomstskatter		-164	25
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		15 175	191
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		5 399	6 961
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-19 593	-421
Kassaflöde från den löpande verksamheten		981	6 731
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	10	-10 722	-52 692
Försäljning av fastigheter via bolag		126 584	-
Investeringar i dotterbolag	11	-12 140	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		103 722	-52 692
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	42 430
Amortering av lån	18	-99 996	-2 000
Aktieägartillskott	18	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-99 996	40 430
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde		4 707	-5 531
Likvida medel vid årets början		19 578	25 110
Likvida medel vid periodens slut	17	24 285	19 578



Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2024061930537

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Nettoomsättning		1 149	-
Övriga rörelseintäkter		-	-
Summa intäkter		1 149	-
Övriga externa kostnader	6	-2 075	-496
Rörelseresultat		-926	-496
Resultat från dotterbolag	13	-60 826	-5 022
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	36 625	30 839
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-35 968	-32 778
Övriga finansiella kostnader	8	-4 413	-3 550
Summa finansiella poster		-3 756	-5 488
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-	-
Lämnade och erhållna koncernbidrag		-	4 825
Summa bokslutsdispositioner		-	4 825
Resultat före skatt		-65 508	-6 182
Skatt	9	-496	-
Periodens resultat		-66 004	-6 182

Moderbolagets rapport över totalresultat

TSEK	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Periodens resultat	-66 004	-6 182
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	-66 004	-6 182

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2024061930538

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Pågående projekt		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		-	-
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	13	264 153	358 596
Fordringar hos koncernföretag	14	575 193	615 687
Övriga långfristiga fordringar	14	16 000	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		855 346	974 283
Summa anläggningstillgångar		855 346	974 283
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag		39 698	13 415
Aktuella skattefordringar		-	-
Övriga kortfristiga fordringar		1 149	497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 169	56 551
Likvida medel		7 264	166
Summa omsättningstillgångar		82 281	70 628
SUMMA TILLGÅNGAR		937 627	1 044 911



Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2024061930539

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING FORTS.

TSEK	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	500	500	
Summa bundet eget kapital	500	500	
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserade vinstmedel	275 084	200 846	
Årets resultat	-66 004	-6 182	
Summa fritt eget kapital	209 080	194 665	
Summa eget kapital	209 580	195 165	
Obeskattade reserver	116	116	
Långfristiga skulder			
Obligationslån	18	-	595 969
Övriga långfristiga skulder till koncernföretag	18	162 041	204 066
Övriga långfristiga skulder		-	-
Summa långfristiga skulder	18	162 041	800 035
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	18	-	-
Obligationslån	18	499 330	-
Leverantörsskulder		42	24
Skulder till koncernföretag	14	65 082	48 726
Övriga kortfristiga skulder		520	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	916	845
Summa kortfristiga skulder		565 890	49 595
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		937 627	1 044 911

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2024061930540

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel	Summa
Ingående balans per 1 januari 2022	500	200 846	201 347
Årets resultat	-	-6 182	-6 182
Övrigt totalresultat för året	-	-	-
Summa totalresultat	-	-6 182	-6 182
Ovillkorat aktieägartillskott	-	-	-
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	-	-
Utgående balans per 31 december 2022	500	194 664	195 165
Årets resultat	-	-66 004	-66 004
Övrigt totalresultat för året	-	-	-
Summa totalresultat	-	-66 004	-66 004
Aktieägartillskott	-	80 419	80 419
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	80 419	80 419
Utgående balans per 31 december 2023	500	209 080	209 581

Totalt antal aktier uppgår till 10 000 och består endast av stamaktier med ett kvotvärde om 50 kr per aktie.



Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2024061930541

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

TSEK	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från rörelsen, kvarvarande verksamhet			
Rörelseresultat		-926	-496
Betald ränta		-31 919	-30 095
Erhållen ränta		-	-
Betalda inkomstskatter		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-32 844	-30 591
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-25 387	18 435
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		70 058	-27 244
Kassaflöde från den löpande verksamheten		11 826	-39 399
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investering i aktier i dotterbolag		-	-
Avyttring av dotterbolag	13	95 268	-
Investering i övriga finansiella anläggningstillgångar		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		95 268	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	-
Upptagna lån	18	-	41 000
Amortering av lån	18	-99 996	-2 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-99 996	39 000
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde		7 099	-399
Likvida medel vid årets början		166	565
Likvida medel vid periodens slut	17	7 265	166



NOTER

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

1.1 Grund för rapporternas upprättande

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner, samt International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) sådana de antagits av EU.

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad ("Going Concern") men med väsentliga osäkerhetsfaktorer och betydande tvivel kopplat till den finansiella ställningen samt händelser efter rapportperiodens slut (not 23). Tillgångar och skulder är värderade enligt anskaffningsvärdesmetoden, förutom avseende förvaltningsfastigheter samt vissa finansiella tillgångar och skulder, vilka värderas till verkligt värde.

De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när koncernredovisning upprättats anges nedan. Om inte annat anges har dessa principer tillämpats konsekvent för alla presenterade år. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan i avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor, vilken också är rapporteringsvalutan för såväl moderbolaget som koncernen.

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 koncernens 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 koncernredovisningen anges i not 1.10.

Företagets säte är Stockholm. Bolagets huvudkontor är beläget i Stockholm på Linnégatan 2, 114 47. Företaget är moderföretag i Point Portfolio 1-koncernen, vars huvudsakliga verksamhet är att investera i fastighetsrelaterade företag i Sverige. Mer information om företagets verksamhet och väsentliga händelser framgår av förvaltningsberättelsen. Koncernens och moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor. Alla belopp anges i tusentals svenska kronor (TSEK) om inget annat anges. Verksamheten i moderbolaget består enbart av koncernsamordnande uppgifter och tillgångarna består huvudsakligen av aktier och andelar i fastighetsägande dotterbolag. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 30 april 2024 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 30 april 2024.

1.1.1 Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Nya standarder, ändringar och tolkningar som tillämpas av koncernen

Ändring i IAS 12, med avseende på uppskjuten skatt på leasingavtal, trädde i kraft den 1 januari 2023 och innebär att företag som tillämpar IFRS i sin koncernredovisning ska redovisa uppskjuten skatt på alla temporära skillnader. Förändringen har marginell påverkan på de finansiella rapporterna. Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2024061930543

samt tolkningsuttalanden bedöms för närvarande inte påverka Företags-parkens resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

1.2 Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

1.3 Koncernredovisning

Dotterbolag är alla företag (inklusive strukturerade företag) över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterbolag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterbolag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder som koncernen ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget och de aktier som emitterats av koncernen.

Då förvärv av dotterbolag inte avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen. Koncerninterna transaktioner, balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterbolag har i förekommande fall anpassats för att garantera en konsekvent tillämpning av koncernens principer.

1.4 Intäkter och kostnader

Hyresintäkter redovisas linjärt i resultaträkningen enligt avtalens villkor. Vidaredebiterade kostnader till hyresgäster, såsom mediakostnader och fastighetsskatt, redovisas som hyresintäkt i resultaträkningen och belopp särskiljs i not 3. Lämnade rabatter som hänförs till att hyresgästen har en begränsad tillgång till lokalen redovisas i den period det är avtalat och i andra fall redovisas rabatter linjärt över avtalets löptid.

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i den period till vilken de hänförs.

1.4.1 Leasingavtal

Koncernen har leasingavtal i form av leasegivare som avser hyresavtal. Fastigheter som avser dessa leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter. Principen för redovisning av hyresintäkter framgår av avsnitt 1.3.

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2024061930544

1.5 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar, redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde.

Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas som värdeförändring i resultaträkningen. Ytterligare upplysning om verkligt värde för förvaltningsfastigheter återfinns i not 10.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet samt att åtgärden avser utbyte av befintlig eller införandet av en ny identifierad komponent. Övriga underhållsutgifter samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktions-tiden i enlighet med IAS 23 Lånekostnader. Under rapportperioden har inga räntor aktiverats.

1.5.1 Byggrätter

Igångsatta projekt har värderats enligt ovanstående princip men med avdrag för återstående investering. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde för jämförbara transaktioner i kombination med byggrättskalkyler.

1.6 Inventarier och pågående projekt

1.6.1 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.

Avskrivningar beräknas från och med den tidpunkt då tillgången är färdig att tas i bruk. Inventarier skrivs normalt av på 5 år.

1.6.2 Pågående projekt

Pågående projekt består av värdehöjande arbeten på fastigheter där värdehöjande bedöms utifrån ett uthyrningsperspektiv. Arbetena redovisas initialt till anskaffningsvärde. Verkligt värde används endast när det kan fastställas med stor tillförlitlighet, vilket bedöms kunna göras först efter att projektet är färdigställt och omklassificerat till fastigheter.

1.7 Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde med tillägg för transaktionskostnader.

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2024061930545

Redovisningen sker därefter olika beroende på hur de finansiella instrumenten har klassificerats enligt nedan. Klassificeringen av finansiella tillgångar styrs av affärsmodellen för att inkassera de avtalsenliga kassaflödena och huruvida de avtalsenliga kassaflödena enbart utgörs av kapitalbelopp och ränta.

1.7.1 Likvida medel

I likvida medel ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten.

1.7.2 Finansiella tillgångar redovisade 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. Ränta tas ut på marknadsmässiga villkor. Säkerhet erhålls normalt inte. Långfristiga övriga fordringar förfaller till betalning inom fem år efter utgången av rapporteringsperioden.

Det verkliga värdet på kortfristiga fordringar motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

1.7.2.1 Kundfordringar

Kundfordringar är belopp hänförliga till kunder avseende sålda varor eller tjänster som utförs i den löpande verksamheten. Om inbetalning av belopp förväntas inom ett år klassificeras de som omsättningstillgångar. Om inte, redovisas de som anläggningstillgångar. Kundfordringar förfaller generellt till betalning inom 30 dagar och samtliga kundfordringar har därför klassificeras som omsättningstillgångar. Kundfordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med förväntade kreditförluster.

1.7.3 Nedskrivning av finansiella tillgångar

För koncernens fordringar, utom likvida medel, används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På grund av fordringarnas korta löptid uppgår reserverna till oväsentliga belopp. Koncernen definierar fallissemang som fordringar som är förfallna mer än 90 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering. För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblickande faktorer. På grund av kort löptid och hög kreditvärdighet uppgår reserveringarna till oväsentliga belopp. Reservering för osäkra fordringar sker när det finns objektiva riskbedömningar för att koncernen inte kommer att erhålla fordran.

Information om nedskrivning av kundfordringar och andra fordringar, dess kreditvärdighet samt koncernens kreditriskexponering, valutarisk och ränterisk återfinns i not 15.

1.7.4 Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde

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 Points leverantörsskulder och andra skulder klassificeras under denna kategori.

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2024061930546

Leverantörsskulder är utan säkerhet och betalas normalt inom 30 dagar. Det verkliga värdet på leverantörsskulder och andra skulder motsvarar deras redovisade värden, då de av naturen är kortfristiga.

1.7.4.1 Räntebärande finansiella skulder

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.

Upplåning tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats, annullerats eller på annat sätt upphört. Skillnaden mellan det redovisade värdet för en finansiell skuld (eller del av en finansiell skuld) som utsläckts eller överförts till en annan part och den ersättning som erlagts, inklusive överförda tillgångar som inte är kontanter eller påtagna skulder, redovisas i resultatet.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter rapportperiodens slut.

1.8 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 moderföretaget och dess dotterbolag är verksamma 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 koncernredovisningen.

Uppskjuten skatt redovisas inte om den uppstår till följd av en transaktion som 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 redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas. Uppskjuten skatteskuld hänförlig till förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde återspeglar skattekonsekvenserna av en återvinning av det redovisade värdet för fastigheten genom försäljning.

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2024061930547

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

1.9 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

Stamaktier klassificeras som eget kapital.

Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya stamaktier eller optioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

Erhållna aktieägartillskott redovisas som Övrigt tillskjutet kapital i koncernen men som balanserat resultat i moderbolaget.

Utdelning till moderföretagets aktieägare redovisas som skuld i koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns av moderföretagets aktieägare.

1.10 Eventualförpliktelse

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Ytterligare information om väsentliga antagande avseende värdering av förvaltningsfastigheter återfinns i not 10.

1.11 Leasingavtal

Leasingavtal där koncernen är leasetagare redovisas som tillgång respektive skuld, där de initiala värdena beräknas genom att diskontera leasingavtalets kassaflöden. Koncernen har leasingavtal i form tomträtter. Tomträtter redovisas i balansräkningen separat som nyttjandrerättstillgångar. På skuldsidan redovisas dessa som leasingskulder. I beräkningen av tillgången respektive skulden ingår hyra samt tomträttsavgäld. I resultaträkningen delas det upp på avskrivning samt ränta. Avskrivningar görs linjärt över avtalets löptid och räntan baseras på bolagets implicita låneränta i det fall de återfinns i leasingavtalet och i annat fall sätts räntan till bolagets marginella låneränta beaktat den underliggande tillgången. I kassaflödesanalysen redovisas ränta som betald ränta under kassaflöde från löpande verksamheten och amorteringen redovisas som kassaflöde från finansieringsverksamheten. Redovisade kostnader för tomträttsavgälder redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad.

1.12 Segmentsredovisning

Så som föreskrivet i IFRS 8 ska koncernen indelas i rörelsesegment utifrån den uppdelning företagsledning och ytterst VD, som är företagets högste verkställande beslutsfattare, styr och följer upp den finansiella ställningen. Rörelsesegmentens uppdelning har utgångspunkt i hur koncernen är uppdelad organisatoriskt, vilket även är så den finansiella informationen är uppdelad. Intäkter och kostnader ska i respektive segment vara kopplade till samma typ av

verksamhet. Point har gjort bedömningen att endast ett rörelsesegment återfinns. Det är på denna nivå koncernledning följer och styre verksamheten.

1.13 Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Även av Rådet för finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget, i årsredovisningen för den juridiska personen, ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Nedan beskrivs redovisningsprinciper där redovisnings i moderbolag och koncern skiljer sig.

1.13.1 Andelar i dotterbolag

Point redovisar andelar i dotterbolag till anskaffningsvärde, vilket utgörs av köpeskillingen för aktierna eller andelarna samt transaktionskostnader. Då moderbolaget ger aktieägartillskott till dotterbolag redovisas det som en ökning av andelarna i dotterbolaget.

Per varje balansdag provas värdet mot dotterbolagets substansvärde, vilket utgörs av eget kapital plus övervärde på fastigheter och avdrag för uppskjuten skatteskuld. Då bokfört värde överstiger substansvärdet skrivs andelarna ned och går över resultatet som Resultat från koncernföretag.

Not 2 Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

Förvaltningsfastigheter och byggrätter

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. De mest väsentliga bedömningarna som har tillämpats vid upprättandet av de finansiella rapporterna avser verkligt värde på förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen, baserat på fastigheternas marknadsvärde utförda av externa oberoende värderingsmän. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förrentningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Bolag innehållande endast fastigheter utan tillhörande fastighetsförvaltning/administration klassificeras i normalfallet som tillgångsförvärv. Någon uppskjuten skatt redovisas inte vid tillgångsförvärv. Eventuell skatterabatt reducerar anskaffningsvärdet och påverkar således värdeförändringar i efterföljande perioder. Samtliga bolagsförvärv under 2023 har klassificerats som tillgångsförvärv.

Not 3 Alternativa nyckeltal

Riktlinjer avseende alternativa nyckeltal för företag med värdepapper noterade på en reglerad marknad inom EU har getts ut av ESMA (The European Securities and Markets Authority). I delårsrapporten refereras det till ett antal icke-IFRS resultatmått som används för att hjälpa såväl investerare som ledning att analysera företagets verksamhet. Nedan beskriver vi de olika icke-IFRS resultatmått som använts som ett komplement till den finansiella information som redovisats enligt IFRS.

BESKRIVNING AV FINANSIELLA RESULTATMÅTT SOM INTE ÅTERFINNS I IFRS-REGELVERKET

Driftnetto

Totala intäkter minus drifts- och underhållskostnader.

Förvaltningsresultat

Totala intäkter minus drifts- och underhållskostnader samt övriga externa kostnader.

Soliditet, %

Eget kapital inklusive aktieägarlån dividerat med totala tillgångar.

Belåningsgrad, %

Säkerställd skuld i relation till fastighetsvärde.

Överskottsgrad, %

Hysesintäkter i relation till driftnetto.

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2024061930550

Not 4 Intäkter

Koncernens intäkter består främst av hyresintäkter. En andel avser vidaredebiterade kostnader såsom fastighets-skatt och mediakostnader. Dessa uppgår till 19 841 (17 452) TSEK. Nedan presenteras hyresportföljens förfall. Förfallostrukturen är momentan och avser kontraktsporföljen per den 31 december 2023. Koncernen har avyttrat fastigheter London 12 samt Vivsta 4:102 den 20 november 2023. Intäkter redovisas fram till frånträdet i koncernens resultaträkning. Under 2023 har koncernen erhållit bidrag i form av el-stöd som redovisas som Övriga rörelseintäkter. Totalt har koncernen erhållit 2 960 TSEK (-) i bidrag.

Hyresintäkter, koncernen

Kontraktsporföljens förfallostruktur	2023-12-31		2022-12-31	
	Antal kontrakt	Årshyra TSEK	Antal kontrakt	Årshyra TSEK
1 år	108	21 864	133	20 015
2 år	35	19 708	81	25 895
3 år	42	16 249	41	22 904
4 år	28	15 341	23	6 539
5 år	4	4 387	7	5 018
Senare än 5 år	10	13 659	13	15 455
	277	91 208	298	95 826

Not 5 Ersättning till anställda

Koncernen har ingen personal utöver Magnus Åkesson som varit VD under 2023. VD är anställd i Point Properties Portfolio 1 AB (publ) moderbolag Point Properties AB (publ), organisationsnummer 559088–1438. Inget styrelsearvode utgår. Nedan presenteras könsfördelning för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare.

	2023		2022	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	2	2	3	3
Ledande befattningshavare	1	1	1	1
Koncernen totalt	3	3	3¹	3¹

¹ Magnus Åkesson innehar 2022 en roll som både styrelseledamot och ledande befattningshavare (VD).

Not 6 Ersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
PwC				
– Revisionsuppdraget	1 613	556	686	142
Summa	1 613	556	686	142

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller



Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2024061930551

annat biträde som föränleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Arvodet om 1 613 TSEK (556) som utgått avser endast lagstadgad revision och ingen övrig revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget eller rådgivningstjänster inklusive skattetjänster har utförts.

Not 7 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter	94	7	36 625	30 839
Summa finansiella intäkter	94	7	36 625	30 839

Not 8 Finansiella kostnader

	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader obligationslån	29 681	26 717	29 681	26 717
Räntekostnader ägarbolag	6 698	6 032	6 287	6 032
Räntekostnader avseende leasingkulder	664	319	-	-
Övriga räntekostnader	80	90	-	29
Övriga finansiella kostnader	4 413	3 550	4 413	3 550
Summa finansiella kostnader	41 536	36 708	40 381	36 328

Övriga finansiella kostnader avser effektivränta på obligationen.

Not 9 Inkomstskatt

Noten visar en analys av koncernens inkomstskatt, inkomstskatten påverkas av ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader. Den förklarar också väsentliga uppskattningar som har gjorts i förhållande till koncernens skatteposition.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt	-	-	-	-
Justeringar avseende tidigare år	-1 002	1 536	-496	-
Aktuell skatt på årets resultat	-1 002	1 536	-496	-
<i>Uppskjuten skatt</i>				
Ökning/minskning av uppskjutna skattefordringar	-	-	-	-
Ökning/minskning av uppskjutna skatteskulder	28 278	-1 061	-	-
Summa uppskjuten skatt	28 278	-1 061	-	-
Summa inkomstskatt	27 276	475	-496	-

24



Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2024061930552

Inkomstskatten på koncernens resultat före skatt skiljer sig från det teoretiska belopp som skulle ha framkommit vid användning av vägd genomsnittlig skattesats för resultaten i de konsoliderade företagen enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Resultat före skatt	-211 027	12 489	-65 508	-6 182
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6%	43 472	-2 573	13 495	1 273
Skatteeffekter av:				
- Ej skattepliktiga intäkter	10	1 300	1	-
- Ej avdragsgilla kostnader	-12 579	-267	-12 531	-1 035
- Ej avdragsgilla räntekostnader	-1 908	-476	-763	-351
- Utnyttjande av förlustavdrag som tidigare inte redovisats	-717	-26	-	-
- Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-	732	-202	170
- Omvärdering uppskjuten skattefordran	-	-	-	-
- Justering avseende tidigare år	-1 002	1 784	-496	-57
Summa skattekostnad/intäkt	27 276	475	-496	-

Vägd genomsnittlig skattesats inom koncernen är -12,9% (3,8%).

Uppskjuten skatteskuld på fastigheter och övrigt avser skatt på skillnaden mellan skattemässiga och redovisade restvärden. Samtliga skatteskulder bedöms förfalla efter 12 månader. Aktuell och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats på 20,6 (20,6) respektive 20,6 (20,6) procent. Uppskjuten skatt ska enligt gällande regelverk beaktas på temporära skillnader på samtliga tillgångar och skulder i balansräkningen, med undantag för temporära skillnader på fastigheter vid tillgångsförvärv. Där ska skillnaderna vid förvärvstidpunkten inte beaktas vid beräkning av uppskjuten skatt. I balansräkningen är uppskjuten skatteskuld beräknad utifrån den skattesats som förväntas föreligga vid en eventuell försäljning. Vid en marknadsvärdering av uppskjuten skatteskuld erhålls dock sannolikt ett lägre värde än vad som är upptaget i balansräkningen. Samtidig uppskjuten skatt har beräknats med en skattesats om 20,6 %.

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	Koncernen	
	2023	2022
Kundavtal	-	-
Förvaltningsfastigheter	-28 278	1 061
Obeskattade reserver	-	-
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-28 278	1 061

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2024061930553

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen	Koncernen	
	2023	2022
Kundavtal	-	-
Förvaltningsfastigheter	37 624	62 450
Obeskattade reserver	-	-
Summa uppskjuten skatt	37 624	62 450

Bruttoförändringen avseende uppskjutna skatter	Koncernen	
	2023	2022
Ingående balans	62 450	62 170
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-28 278	1 061
Avyttrad uppskjuten skatteskuld	3 452	-
Upplösning uppskjuten skattefordran	-	-781
Utgående balans	37 624	62 450

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter består av 11 (12) centrumfastigheter utspridda i mellersta och södra Sverige. Point redovisar förvaltningsfastigheter till ett bedömt 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 analyser 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.

Värdering förvaltningsfastigheter

I syfte att bedöma objektens marknadsvärde värderas fastigheterna externt av värderingsinstitut minst en gång per räkenskapsår, för innevarande räkenskapsår har samtliga fastigheter externt. Värdena har bedömts med stöd av en marknadsanpassad kassaflödeskalkyl i vilken värderarna 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. 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, hyres-tider, 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.

Samtliga verkligt värde-värderingar för förvaltningsfastigheter har genomförts med hjälp av betydande icke observerbara data (nivå 3 i verkligt värde hierarkin). Den icke observerbara data som påverkar värderingarna är framförallt en förändring av bedömda framtida marknadshyror. En förändring av diskonterings- eller kalkylräntan har en mindre påverkan på det bedömda värdet. För att säkerställa en korrekt nivå på diskonteringsräntan anlitas externa företag med auktoriserade fastighetsvärderare. Det har inte skett någon förändring av värderingsmetod mellan perioderna och därmed ingen överföring mellan verkligt värde-nivåerna.

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2024061930554

Kassaflödesanalyserna baseras på nedan antaganden.

Värderingsantaganden	Genomsnitt 2023	Genomsnitt 2022
Inflationsantagande, %	2,00	2,00
Kalkylränta – Kassaflöde, %	9,43	9,04
Kalkylränta – restvärde, %	9,43	9,04
Direktavkastningskrav restvärde, %	7,40	6,90
Långsiktigvakansgrad, %	9,13	5,30
Drift- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	486	600
Investeringar år 1, kr/kvm	-	-
Marknadshyra vid noll vakans, kr/kvm	1 305	1 281

Känslighetsanalys	Värdepåverkan, MSEK	Värdepåverkan, %	Värdepåverkan, MSEK	Värdepåverkan, %
	2023	2023	2022	2022
Direktavkastningskrav, +1%	-92	-7,8%	-143	-11,5%
Direktavkastningskrav, -1%	120	10,2%	193	15,4%
Kalkylränta, +1%	-49	-4,1%	-77	-6,1%
Kalkylränta, -1%	56	4,8%	89	7,1%
Långsiktigvakansgrad, +1%	-17	-1,4%	-20	-1,6%
Långsiktigvakansgrad, -1%	17	1,4%	20	1,6%
Drift- och underhållskostnader år 1, +25 kr/kvm	-38	-3,2%	-33	-2,6%
Drift- och underhållskostnader år 1, -25 kr/kvm	50	4,3%	33	2,6%
Marknadshyra, +50 kr/kvm	88	7,5%	65	5,2%
Marknadshyra, -50 kr/kvm	-88	-7,5%	-65	-5,2%

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Verkligt värde vid ingången av året	1 250 600	1 213 300
Förvärvade fastigheter	66 500	-
Investeringar och omklassificering från pågående projekt	26 559	24 723
Orealiserade värdeförändring resultaträkning	-165 283	12 577
Avyttrade fastigheter	-209 426	-
Redovisat fastighetsvärde	968 950	1 250 600
Skattemässiga värden	464 705	485 498



Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2024061930553

Not 11 Inventarier

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
<i>Anskaffningsvärde</i>		
Ingående anskaffningsvärde	1 409	1 409
Årets inköp inklusive via förvärv	-	-
Utgående anskaffningsvärde	1 409	1 409
<i>Avskrivningar</i>		
Ingående avskrivningar	-980	-736
Förvärvade avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-216	-244
Utgående avskrivningar	-1 196	-980
Utgående balans	213	429

Not 12 Pågående projekt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	63 720	32 135	-	-
Årets aktiveringar	9 700	52 929	-	-
Förvärvade pågående projekt	-	-	-	-
Omklassificerat till fastigheter	-25 537	-21 344	-	-
Avyttringar och omklassificering till resultaträkning	-	-	-	-
Utgående balans	47 883	63 720	-	-



Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2024061930556

Not 13 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående bokfört värde	358 596	338 113
Nedskrivning	-66 265	-
Förvärv	14 161	-
Försäljning	-65 336	-
Årets investeringar	22 998	20 484
Utgående bokfört värde	264 153	358 596

Koncernens dotterföretag per 31 december 2023 och 2022 anges nedan. Om inget annat anges, har de ett aktiekapital enbart bestående av stamaktier som innehas direkt av koncernen, och ägarandelen är densamma som röstandelen.

Bolag som ingår i koncernen	Org.nr	Säte	Ägarandel som innehas av koncernen		Redovisat värde i moderbolaget	
			2023	2022	2023-12-31	2022-12-31
Säffletorget i Värmland AB	559109-9568	Stockholm	100%	100%	5 434	8 986
Centrumhuset i Hällefors AB	559157-0717	Stockholm	100%	100%	7 163	16 000
Point Sala AB	559186-6354	Stockholm	100%	100%	2 538	12 427
Aktiebolaget Bollnäs Torget	556737-6958	Stockholm	100%	100%	15 998	15 998
Fastigheten Vretåker 2 AB	556889-1963	Stockholm	100%	100%	12 626	27 497
Centrumhuset i Timrå AB	556724-4826	Stockholm	-%	100%	-	6 070
Centrumhuset i Motala AB	559186-5117	Stockholm	100%	100%	84 890	88 152
Kronan Shopping AB	556759-7371	Stockholm	100%	100%	21 892	21 892
Point Karlskoga 1 AB	556698-9660	Stockholm	100%	100%	4 779	16 918
Point Karlskoga 2 AB	556684-0962	Stockholm	100%	100%	50 658	50 658
Point Örnsköldsvik 1 AB	559032-3720	Stockholm	-%	100%	-	59 266
Pointny 5 AB	559204-1528	Stockholm	100%	100%	42 479	31 399
- Point Properties i Trelleborg KB	916563-1087	Stockholm	100%	100%	3 333	3 333
Point Strömstad	559322-3497	Stockholm	100%	-%	12 364	-
Summa bokfört värde					264 153	358 596



Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2024061930557

Not 14 Finansiella tillgångar och finansiella skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<i>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>				
Fordringar på ägarföretag och dotterbolag	11 150	14 157	575 193	615 687
Övriga fordringar ¹⁾	16 174	-	16 000	-
Kundfordringar	6 395	4 634	-	-
Likvida medel	24 285	19 578	7 264	166
Finansiella tillgångar	58 004	38 369	598 457	615 852
<i>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>				
Obligationslån	499 330	595 969	499 330	595 969
Skulder till ägarbolag, långfristiga	162 041	204 066	162 041	204 066
Övriga långfristiga skulder	429	359	-	-
Leverantörsskulder	4 097	7 707	42	24
Skulder till ägarbolag, kortfristiga	40 514	49 179	65 082	48 726
Övriga kortfristiga skulder	2 874	3 936	520	-
Finansiella skulder	709 285	861 217	727 015	848 785

- 1) Övriga fordringar avser reversfordran på köparna av fastigheterna Örnsköldsvik London 12 och Timrå Vivsta 4:102. Reversen löper med 2% ränta och har slutförfall den 20 november 2028,

Koncernens exponering mot olika risker som är förknippade med de finansiella instrumenten beskrivs i not 18. Den maximala exponeringen för kreditrisk per balansdagen motsvarar det redovisade värdet för varje kategori av finansiella tillgångar som nämns ovan.

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2024061930558

Not 15 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	6 821	5 194	-	-
Reserv för förväntade kreditförluster	-427	-560	-	-
Kundfordringar – netto	6 395	4 634	-	-

Samtliga kundfordringar är i SEK

Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Mindre än 2 månader	476	6	-	-
2 till 9 månader	5 918	4 628	-	-
Summa kundfordringar	6 395	4 634	-	-

Bokfört värde på kundfordringar överensstämmer med verkligt värde. Då inbetalning av kundfordringar ligger nära i tiden är det verkliga värdet lika med upplupet anskaffningsvärde. För kundfordringar tillämpas en förenklad metod där en förlustreserv bokas upp motsvarande de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid. Avdrag för osäkra fordringar bedöms individuellt med en ytterligare reserv för kundfordringar som inte har förfallit. Denna förlustreserv baseras på de historiska kreditförlusterna för de senaste tre åren och beräknas och utvärderas regelbundet för att beakta nuläget och prognoser om framtiden.

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	2 375	3 009	36	-
Upplupna ränteintäkter	37	-	34 133	56 518
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 411	3 009	34 169	56 518

Not 17 Likvida medel

Likvida medel uppgick till 24 285 TSEK (19 578) och utgörs av banktillgodohavanden utan bindningstid. Placering av likvida medel har gjorts hos motparter som bedöms ha hög kreditvärdighet och därmed låg risk. Likvida medel i moderbolaget uppgick till 7 264 TSEK (166).

Not 18 Upplåning och Finansiell riskhantering

Att äga, direkt och indirekt, och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Points kapital tillgodoses genom en mix av externa lån samt eget kapital, med en soliditet inklusive aktieägarlån på 43,7 procent (45,2). Räntekostnader är också en av företagets största kostnadsposter och det är av strategisk betydelse för Fastator 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.

Finansiell riskhantering

Koncernen 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 koncernens finansiella risker utförs, på uppdrag av styrelsen, av VD 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.

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 marknadsrisker 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 VD enligt gällande rutiner. Koncernen 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 VD 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.

För ytterligare information avseende Väsentliga osäkerhetsfaktorer kopplade till händelser efter rapportperiodens slut, se not 23.

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. Bolagets samtliga räntebärande skulder löper med fast ränta, varför ränterisken därigenom anses hanterad. Vid ökning av marknadsränta om +/- 1% påvekas koncernens årliga räntekostnader på obligationslån med - MSEK.

Kreditrisk

Kreditrisk förknippas främst med sannolikheten för finansiell förlust som beror på motparters oförmåga att uppfylla de avtalsmässiga förpliktelserna förknippade med finansiella transaktioner eller instrument. De finansiella

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

motparternas risk värderas och övervakas med målet att minska motpartsrisken. Point begränsar denna risk genom att välja motparter med hög kreditvärdighet.

Lånevillkor

Obligationsvillkor eller Kovenanter förekommer och avtalen föreskriver i huvudsak en räntetäckningsgrad om som lägst 1,25 (1,25) ggr samt belåningsgrad om maximalt 65 procent.

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2023-01-01	Upptagning av lån	Amortering	Kvittning ¹⁾	Periodisering transaktionskostnader ¹⁾	2023-12-31
TSEK						
Obligationslån	595 969	-	-99 996	-	3 357	499 330
Skulder till ägarbolag	253 244	-	-	-50 690	-	202 554
Övriga räntebärande skulder	-	-	-	-	-	-
Summa	849 213	-	-99 996	-50 690	3 357	701 884

	2022-01-01	Upptagning av lån	Amortering	Kvittning ¹⁾	Periodisering transaktionskostnader ¹⁾	2022-12-31
TSEK						
Obligationslån	592 565	-	-	-	3 404	595 969
Skulder till ägarbolag	216 504	42 430	-100	-5 590	-	253 244
Övriga räntebärande skulder	1 900	-	-1 900	-	-	-
Summa	810 968	42 430	-2 000	-5 590	3 404	849 213

1) Ej kassaflödespåverkade poster

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Långfristig upplåning				
Obligationslån	-	595 969	-	595 969
Skulder till ägarbolag	162 041	204 066	162 041	204 066
Leasingskuld	10 637	10 637	-	-
Övriga långfristiga skulder	429	359	-	-
	173 107	811 031	162 041	800 035
Kortfristig upplåning				
Obligationslån	499 330	-	499 330	-
Skulder till ägarbolag	40 514	49 179	65 082	48 726
Övriga skulder	-	-	-	-
	539 844	49 179	564 412	48 726
Summa upplåning	712 950	860 210	726 452	848 761

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2024061930561

Not 18 (fort.) Upplåning och Finansiell riskhantering

Moderbolaget har en emitterad säkerställd obligation om 500 (600) MSEK som löpte till och med 2024-03-22 med en fast ränta om 5,0% (5,0) %. Obligationen är del av ett rambelopp om 800 MSEK. Obligationen har varit listad på Nasdaq Stockholm. Efter rapportperiodens slut har obligationen blivit avnoterad från Nasdaq Stockholm i samband med Point ingått Standstill-avtalet för att möjliggöra fortsatta förhandlingar om en långsiktig finansiell lösning. Förhandlingarna för en sådan långsiktig finansiell lösning kan omfatta en förlängning av löptid, ändrade obligationsvillkor, värdepappersbyten och kan även innefatta en större uppgörelse tillsammans med Bolagets moderbolag Aktiebolaget Fastator (publ) och dess andra innehavsbolag samt innehavarna av obligationer emitterade av Aktiebolaget Fastator (publ).

Emissionskostnader om 9 829 TSEK (9 829) inkluderas i det upplupna anskaffningsvärdet för obligationen.

Övriga skulder består av en förvärvsrevers om - MSEK (1,9) MSEK som löpte med 2 % ränta. Skulder till ägarbolag löper amorteringsfritt och med 3 % ränta.

Förfallostruktur	Koncernen		Moderbolag	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning:				
inom 1 år från balansdagen	540 518	49 179	565 086	48 726
1-5 år från balansdagen	-	635 254	-	635 254
Senare än 5 år efter balansdagen	172 678	179 449	162 041	168 812
Summa	713 195	863 881	727 127	852 791

Nedan belopp avser framtida ej diskonterade kassaflöden för finansiella skulder inklusive ränta, uppdelat efter den tid som återstår fram till avtalsenlig förfallotidpunkt. Balansdagens ränta, för respektive lån har använts för att beräkna framtida kassaflöden för samtliga skulder.

Likviditetsanalys	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
6 månader eller mindre	546 768	64 179	571 336	63 726
6-12 månader	-	21 768	-	21 768
1-5 år	-	670 005	-	670 005
Senare än 5 år efter balansdagen	211 594	191 003	200 957	191 003
Summa	758 362	946 955	772 293	946 502

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	625	750	625	750
Förutbetalda hyresintäkter	13 482	15 636	-	-
Upplupna driftskostnader	1 853	1 594	-	-
Övriga poster	933	3 126	291	96
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 893	21 106	916	846

34



Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2024061930562

Not 20 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<u>För egna skulder och avsättningar:</u>				
Pantsatta likvida medel	24 285	19 578	7 264	166
Aktier i dotterbolag	18 129	201 880	260 821	358 596
Dotterbolagens nettotillgångar	-	-	-	-
Fordringar hos koncernföretag	-	-	575 193	615 687
Fastigheter	968 950	1 250 600	-	-
Summa ställda säkerheter	1 011 364	1 472 058	843 278	974 448

Pantsatt likvida medel avser samtliga likvida medel inom koncernen och moderbolaget. Dessa likvida medel får ej användas i annat syfte än operationella transaktioner. Moderbolaget får ej genomföra utdelningar till ägare så länge den säkerställda obligationen inte är återbetald.

Not 21 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Borgensåtaganden	-	-	-	-
Summa ansvarsförbindelser	-	-	-	-

Not 22 Upplysningar om närstående

- Point har köpt central administration från moderbolaget Aktiebolaget Fastator (publ), under året uppgick köpen till 1,9 MSEK (2,0).
- Point har av systerbolaget NPM Group AB köpt förvaltnings- samt övriga fastighetsrelaterade konsulttjänster under året uppgående till 6,6 MSEK (8,8).
- Moderbolaget till Point Portfolio 1 AB (publ), Point Properties AB (publ) har under perioden betalt ut ersättning till VD om 1,2 MSEK (1,3) i grundlön, pension samt semesterlön.
- Koncernen har utestående långfristiga skulder till Point Properties om ett nominellt belopp om 162,0 MSEK (162,0). Lånen löper med en snittränta om 3% och är amorteringsfritt.
- Koncernen har utestående långfristiga skulder till Aktiebolaget Fastator (publ) om ett nominellt belopp om - MSEK (42,0). Lånet löpte med en snittränta om 4,53% under räkenskapsåret fram till att skulden reglerats genom omvandling till aktieägartillskott i september 2023.
- Fastigheten Strömstad Riddaren 1 förvärvades från moderbolaget Point Properties AB, org. 559199-0352. Överenskommet fastighetsvärde uppgick till 63 MSEK.

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2024061930363

Samtliga transaktioner med närstående parter sker till marknadsmässiga villkor.

Not 23 Händelser efter rapportperiodens slut

I mars 2024 meddelade bolaget att Point Properties Portfolio 1 AB har fått avslag på det skriftliga förfarandet som Point initierade den 21 februari 2024 under Points obligationslån av serie 2021/2024 med ISIN SE0015556535 ("Point-Obligationen") med en begäran om en kort förlängning av löptiden för Point-Obligationen. Obligationen om nominellt belopp 500 MSEK förföll den 22 mars 2024. Point har tillsammans med Fastator genomfört förhandlingar med större innehavare av obligationen och ingått ett avtal med innehavarna om att inte vidta verkställighetsåtgärder (så kallat standstill-avtal) för att möjliggöra förhandlingar om en långsiktig finansiell lösning. Point och Fastator meddelar att förhandlingarna för en sådan långsiktig finansiell lösning kan omfatta en förlängning av löptid, ändrade obligationsvillkor, värdepappersbyten och kan även innefatta en större uppgörelse tillsammans med Point och innehavare av Point-Obligationen.

Väsentliga osäkerhetsfaktorer kopplade till händelser efter rapportperiodens slut

Efter rapportperiodens slut har obligationen förfallit och styrelse och ledning gör bedömningen att det föreligger en väsentlig osäkerhetsfaktor och betydande tvivel för bolagets och koncernens fortsatta drift ("Going Concern") kopplade till slutförfallet och den likviditetspåverkan återbetalning av obligationen skulle innebära. Obligationsfinansieringen utgör den primära delen av koncernens finansiella skulder, exkluderat ägarinlåning, uppskjuten skatt och leasingskulld. Per balansdagen uppgår Koncernens likvida medel till 24,3 MSEK, vilket innebär att återbetalning av obligationen inte bedöms som ett alternativ.

Styrelse och ledningen gör därav bedömningen att bolaget och koncernen måste vidta åtgärder i form av förhandlingarna om en förlängning av löptid, ändrade obligationsvillkor, värdepappersbyten och/eller en större uppgörelse tillsammans med Point och innehavare av Point-Obligationen, för att säkerställa finansiering och likviditet tolv månader från undertecknande av denna årsredovisning. Det då styrelse och ledning gjort bedömningen att refinansiering av obligationen inte är en sannolik åtgärd.

Om förhandlingarna med de större obligationsinnehavarna inte når framgång, gör styrelse och ledning bedömning att de avyttringsbara tillgångarna i form av förvaltningsfastigheter är tillräckliga för att täcka koncernens räntebärande nettoskuld om 672,1 MSEK. Per balansdagen är koncernen förvaltningsfastigheter värderade till 968,9 MSEK.

Not 24 Förslag till vinstdisposition

Vinstdisposition moderbolaget	Kronor
Balanserade vinstmedel	275 083 895
Årets resultat	-66 003 571
Summa	209 080 324
Styrelsen och verkställande direktören föreslår	
Till aktieägarna utdelas 0 kr per aktie	-
I ny räkning balanseras	209 080 324
Summa	209 080 324

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)


2024061930564

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 30 april 2024.

Stockholm den dag som framgår av vår digitala underskrift.


Björn Rosengren
VD och styrelseledamot


Svante Bengtsson
Styrelseordförande


Magnus Åkesson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala underskrift.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor



KONTAKT

Björn Rosengren, VD
bjorn.rosengren@fastator.se
+46 (0) 70 714 11 11

Point Properties Portfolio 1 AB (publ)
Linnégatan 2, 114 47 Stockholm
08-660 67 00 info@pointproperties.se



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Point Properties Portfolio 1 AB (publ), org.nr 559199-0352

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Point Properties Portfolio 1 AB (publ) för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift

Vi vill fästa uppmärksamheten på styckena i Förvaltningsberättelsen; *Väsentliga händelser efter rapportperiodens slut* och *Väsentliga risk- och osäkerhetsfaktorer* samt *Not 23 Händelser efter rapportperiodens slut*. Som framgår av årsredovisningen har obligationslånet med nominellt belopp 500 MSEK förfallit till betalning den 22 mars 2024. Förhandlingar med obligationsinnehavare om en långsiktig finansiell lösning pågår. Utkomsten av en sådan förhandling är till sin natur ytterst osäker och skulle kunna föranleda nedskrivningar av tillgångar.

Vidare är moderbolagets och koncernens likviditet ansträngd och styrelsen och ledningen gör bedömningen att refinansiering av obligationen inte är en sannolik åtgärd.

Enligt vad som anges i årsredovisningen, tyder dessa händelser och förhållanden på att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Vi har inte modifierat vårt uttalande på grund av detta.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidan 1. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är

nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och verkställande direktören 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 och koncernredovisningen 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 revisions sed 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Point Properties Portfolio 1 AB (publ) för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och de under året verkställande direktörerna ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

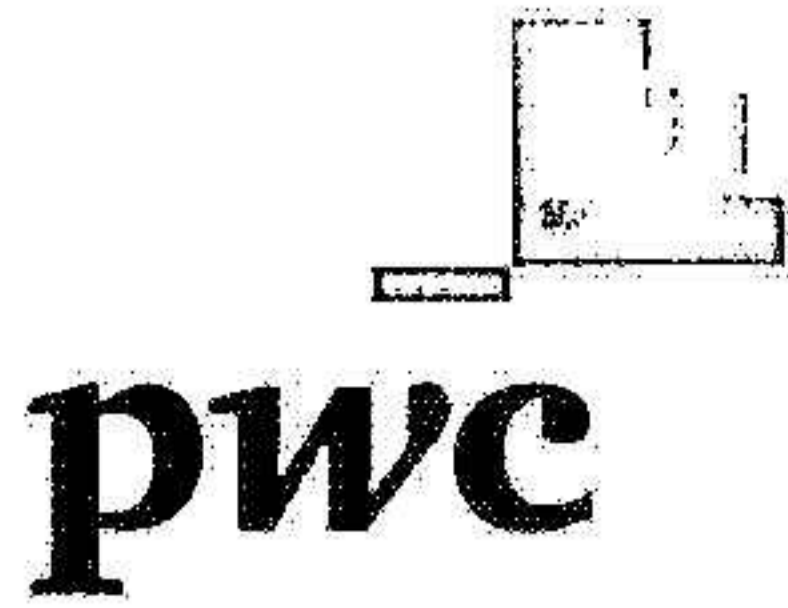
Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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.



2024061930568

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557516492532

Dokument

PPP1AB ÅR 2023

Huvuddokument

42 sidor

Startades 2024-04-30 13:15:04 CEST (+0200) av

Sebastian Rylander (SR)

Färdigställt 2024-04-30 13:56:26 CEST (+0200)

Initierare

Sebastian Rylander (SR)

Aktiebolaget Fastator (publ)

Org. nr 556678-6645

sebastian.rylander@fastator.se

+46709749685

Signerare

Svante Bengtsson (SB)

Identifierad med svenskt BankID som "Svante Andreas Norrestad Bengtsson"

Personnummer 710415-0474

svante.bengtsson@fastator.se

+46709566756



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Svante Bengtsson', written over a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Svante Andreas Norrestad Bengtsson"

Signerade 2024-04-30 13:21:32 CEST (+0200)

Björn Rosengren (BR)

Identifierad med svenskt BankID som "Björn Folke Rosengren"

Personnummer 420414-0059

bjorn.rosengren@fastator.se



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Björn Rosengren', written over a horizontal line.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Björn Folke Rosengren"

Signerade 2024-04-30 13:45:01 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516492532

2024061930570

Magnus Åkesson (MÅ)

Identifierad med svenskt BankID som "MAGNUS ÅKESSON"

Personnummer 790501-3913

magnus.akesson@pointproperties.se



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'MÅ'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAGNUS ÅKESSON"

Signerade 2024-04-30 13:18:31 CEST (+0200)

Daniel Algotsson (DA)

Identifierad med svenskt BankID som "Daniel Kenny Martin Algotsson"

Personnummer 820407-5959

daniel.algotsson@pwc.com



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'DA'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Daniel Kenny Martin Algotsson"

Signerade 2024-04-30 13:56:26 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

