

Årsredovisning
för
Point Properties Portfolio 1 AB
559199-0352
Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Point Properties Portfolio 1 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 28 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 3 juli 2023



Christoffer Strömbäck

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

ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2022-01-01 – 2022-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

INNEHÅLL

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ) I KORTHET	1
HÅLLBARHETSINFORMATION	1
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	1
KONCERNENS RESULTATRÄKNING.....	4
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	4
KONCERNENS BALANSRÄKNING	5
KONCERNENS FÖRÄNDRING ÖVER EGET KAPITAL.....	7
RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN.....	8
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING.....	9
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	10
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING FORTS.	11
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL.....	12
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN	13
NOTER	14
KONTAKT	36

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2023092206712

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 befintligt fastighetsbestånd samt planerar att växa genom ytterligare förvärv. Point Properties Portfolio 1 AB (publ) har 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 investmentbolag helt inriktat på fastigheter och fastighetsrelaterade investeringar. Aktiebolaget Fastator (publ) är noterade på Nasdaq Stockholm sedan 2021.

HÅLLBARHETSINFORMATION

Point Properties Portfolio upprätta ingen hållbarhetsrapport enligt ÅRL. För information om Point Properties Portfolio 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).

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Finansiell information

Koncernens intäkter, bestående av hyresintäkter och vidarefakturerade kostnader till hyresgäster, uppgår till 97,7 MSEK (87,2). Driftnettot uppgår till 45,3 MSEK (45,4) och förvaltningsresultat för finansiella poster till 36,6 MSEK (35,2). Finansiella poster består av övriga finansiella kostnader om -3,5 MSEK (-9,3) samt räntekostnader till ägarbolag om -6,0 MSEK (-5,0) och räntekostnader avseende obligationslån om -30,0 MSEK (-27,8), varav 3,2 MSEK (-) har kapitaliserats som del av anskaffningsvärdet på materiella anläggningstillgångar. Periodens resultat uppgår till 13,0 MSEK (93,3).

Förvaltningsfastigheter uppgår per 31 december 2022 till ett värde om 1 250,6 MSEK (1 213,3). Samtliga fastigheter har under året värderats externt. Koncernen köper förvaltnings- samt övriga fastighetsrelaterade konsulttjänster från systerbolaget Nordic PM AB uppgående till 8,8 MSEK (8,0). Utöver förvaltning- och fastighetsrelaterade tjänster har Point köpt central administration från moderbolaget Aktiebolaget Fastator (publ). Under året uppgick köpen till 2,1 MSEK (0,8).

Eget kapital uppgår till 418,2 MSEK (411,6) vilket, utöver upparbetade balanserade vinstmedel, utgörs av 241,1 MSEK (241,1) i aktieägartillskott och 500 TSEK i aktiekapital.

Moderbolagets resultat uppgår till -6,2 MSEK (-38,8). Under perioden hade moderbolaget skrivit ned andelar i dotterbolaget till ett värde om -5,0 MSEK (-28,9).



Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2023092206713

NYCKELTAL

TSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Hysesintäkter, TSEK	97 674	86 864	-	-
Driftnetto, TSEK	45 330	45 439	-	-
Förvaltningsresultat, TSEK	36 633	35 170	-	-
Resultat före skatt, TSEK	12 489	125 696	-6 182	-38 795
Marknadsvärde fastigheterna, TSEK	1 250 600	1 213 300	-	-
Soliditet, %	45,3%	47,2%	38,2%	35,0%
Överskottsgrad, %	46,4%	52,3%	-	-

Framtida utveckling

Fokus de kommande åren kommer till stor del ligga på utvecklingen av fastigheterna både vad gäller hyresgästmixen och detaljplaner för påbyggnationer med lägenheter på befintliga fastigheter. En utveckling för att bidra till en levande stadskärna där boende, samhällsservice och handel samverkar i en attraktiv stadskärna och mötesplats som kommer ortens invånare tillgodo.

Resultatdisposition

Vinstdisposition moderbolaget

	Kronor
Balanserade vinstmedel	200 846 901
Årets resultat	-6 182 165
Summa	194 664 737

Styrelsen och verkställande direktören föreslår

Till aktieägarna utdelas 0 kr per aktie	-
I ny räkning balanseras	194 664 737
Summa	194 664 737

Väsentliga händelser under perioden

Motala kommun har beslutat om den nya detaljplanen för stadens centrum. Point kan efter en rekordsnabb process om endast 20 månader gå vidare med att förverkliga de 144 nya gröna byggrätterna.

Point Properties, presenterade i oktober 2020 planen för gröna byggrätter på Nya Brotorget i hjärtat av Bollnäs. Efter en rekordsnabb process på 18 månader har den första av två detaljplaner beslutats den 28 juni. Projektet omfattar två centrumgallerior i centrala Bollnäs som kommer att bebyggas med sammanlagt 184 lägenheter, varav 80 i första detaljplanen.



Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2023092206714

Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro i många ekonomier runt om i världen. För närvarande är det för tidigt att bedöma de långsiktiga konsekvenserna av konflikten. Oron i ekonomin återspeglas även på den svenska marknaden där vi ser stigande inflation med ökade priser på råvaror och energi. Ledningen bevakar läget och utvärderar löpnade effekterna detta kan få för Points verksamhet, i synnerhet kopplad till de pågående projekten och kostnaderna kopplat till dessa.

Väsentliga händelser efter balansdagens utgång

Point Properties skrev i maj 2022 en avsiktsförklaring med Motala kommun om att förädla Motala Rådhus till ett modernt utbildningscentrum med utbildning på universitetsnivå. Motala kommun har sedan dess arbetat intensivt med att kartlägga kommunens behov och förbereda slutliga beslutsunderlag. Resultatet är Campus Motala och ett projekt som utökats med ca 30%. Utbildningscentrumet beräknas nu omfatta 400 heltidsstudenter mot tidigare 300 och totalt 2 000 studenter

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Points risk föreligger främst i 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.

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 är säkrad till mars 2024 genom den obligation Point emitterade under 2021. Likviditetsrisken för löpande utbetalningar av räntor är säkrat av goda driftnettomarginaler i fastigheterna.

Vidare återfinns risk i ändrade lagar och regler gällande skatter.

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 kostnadskontroll.

Vidare information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer kan läsas i bolagsbeskrivningen som togs fram i samband med obligationens introduktion på Nasdaq Stockholm ("Company Description") och finns tillgänglig på hemsidan.



Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2023092206715

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

TSEK	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Hysesintäkter		97 674	86 864
Övriga rörelseintäkter		-	312
Summa intäkter	4	97 674	87 176
Fastighetskostnader		-52 344	-41 737
Driftnetto		45 330	45 439
Central administration	6	-8 700	-10 269
Förvaltningsresultat för finansiella poster		36 630	35 170
Ränteintäkter	7	7	4
Räntekostnader	8	-33 158	-32 872
Övriga finansiella kostnader	8	-3 550	-9 265
Summa finansiella poster		-36 701	-42 133
Resultat före värdeförändringar		-71	-6 963
Värdeförändringar fastigheter	10	12 557	132 659
Resultat före skatt		12 487	125 696
Inkomstskatt	9	475	-32 355
Årets resultat		12 962	93 341

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årets resultat		12 962	93 341
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		12 962	93 341

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



Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2023092206716

KONCERNENS BALANSRÄKNING

TSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	10	1 250 600	1 213 300
Nyttjanderättstillgångar		10 637	10 637
Pågående projekt	12	63 720	32 135
Inventarier	11	429	673
Summa materiella anläggningstillgångar		1 325 386	1 256 745
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga långfristiga fordringar		-	781
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	781
Summa anläggningstillgångar		1 325 386	1 257 526
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	14,15	4 634	2 598
Övriga kortfristiga fordringar	14	21 341	43 996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	3 009	2 497
Likvida medel	14,17	19 578	25 110
Summa omsättningstillgångar		48 562	74 202
SUMMA TILLGÅNGAR		1 373 948	1 331 728



Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

20230922206717

KONCERNENS BALANSRÄKNING (fort.)

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Aktiekapital		500	500
Övrigt tillskjutet kapital		215 829	222 135
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		201 880	188 918
Summa eget kapital		418 208	411 553

Långfristiga skulder

Uppskjutna skatteskulder	9	62 450	62 170
Leasingskuld		10 637	10 637
Obligationslån	18	595 969	592 565
Skulder till ägarbolag	18	204 066	216 504
Övriga långfristiga skulder		359	1 979
Summa långfristiga skulder		873 482	883 855

Kortfristiga skulder

Kortfristiga räntebärande skulder	18	-	400
Obligationslån	18	-	-
Leverantörsskulder	14	7 707	6 669
Aktuell skatteskuld	9	330	1 841
Skulder till ägarbolag	14	49 179	-
Övriga kortfristiga skulder	14	3 936	3 978
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	21 106	23 431
Summa kortfristiga skulder		82 258	36 320

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 373 948 **1 331 728**



Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2023092206718

KONCERNENS FÖRÄNDRING ÖVER EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa
Ingående balans per 1 januari 2021	500	78 844	95 578	174 922
Koncernbidrag		-2 110		-2 110
Aktieägartillskott		145 401		145 401
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	0	143 291	0	143 291
Periodens resultat			93 341	93 341
Övrigt totalresultat för året				
Summa totalresultat	0	0	93 341	93 341
Utgående balans per 31 december 2021	500	222 135	188 918	411 553
Koncernbidrag		-6 306		-6 306
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	0	-6 306	0	-6 306
Periodens resultat			12 962	12 962
Summa totalresultat	0	0	12 962	12 962
Utgående balans per 31 december 2022	500	215 829	201 880	418 208



Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2023092206719

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

TSEK	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kassaflöde från rörelsen, kvarvarande verksamhet			
Förvaltningsresultat		36 630	35 170
Avskrivningar	11	244	232
Ej likviditetspåverkan poster		-3 484	2 395
Betald ränta		-33 224	-34 971
Betalda inkomstskatter		25	-2 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		191	201
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		6 961	-4 237
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-421	-38 638
Kassaflöde från den löpande verksamheten		6 731	-42 673
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investering i fastigheter	10	-52 692	-356 100
Investeringar i inventarier	11	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-52 692	-356 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		42 430	639 693
Amortering av lån	18	-2 000	-372 857
Aktieägartillskott	18	-	145 401
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		40 430	412 237
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde		-5 531	13 464
Likvida medel vid årets början		25 110	11 645
Likvida medel vid periodens slut		17	19 578



Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2023092206720

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Nettoomsättning		-	-
Övriga rörelseintäkter		-	-
Summa intäkter		0	0
Övriga externa kostnader	6	-496	-455
Rörelseresultat		-496	-455
Resultat från dotterbolag		-5 022	-28 978
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	30 839	32 089
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-32 778	-32 853
Övriga finansiella kostnader	8	-3 550	-8 738
Summa finansiella poster		-5 488	-9 502
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-	-
Lämnade och erhållna koncernbidrag		4 825	140
Summa bokslutsdispositioner		4 825	140
Resultat före skatt		-6 182	-38 795
Skatt	9	-	-
Periodens resultat		-6 182	-38 795

Moderbolagets rapport över totalresultat

TSEK	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Periodens resultat	-6 182	-38 795
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	-6 182	-38 795



Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2023092206721

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Pågående projekt	12	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		0	0
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	13	358 596	338 112
Fordringar hos koncernföretag	14	615 687	596 020
Summa finansiella anläggningstillgångar		974 283	934 133
Summa anläggningstillgångar		974 283	934 133
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag		13 415	50 253
Aktuella skattefordringar		-	-
Övriga kortfristiga fordringar		497	562
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 551	65 948
Likvida medel		166	565
Summa omsättningstillgångar		70 628	117 328
SUMMA TILLGÅNGAR		1 044 911	1 051 461



Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2023092206722

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING FORTS.

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		500	500
Summa bundet eget kapital		500	500
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserade vinstmedel		200 846	239 642
Årets resultat		-6 182	-38 795
Summa fritt eget kapital		194 665	200 846
Summa eget kapital		195 165	201 346
Obeskattade reserver		116	116
Långfristiga skulder			
Obligationslån	18	595 969	592 565
Övriga långfristiga skulder till koncernföretag	18	204 066	166 981
Övriga långfristiga skulder	18	-	1 600
Summa långfristiga skulder	18	800 035	761 146
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	18	-	400
Obligationslån	18	-	-
Leverantörsskulder		24	36
Skulder till koncernföretag	14	48 726	75 781
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	845	12 636
Summa kortfristiga skulder		49 595	88 853
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 044 911	1 051 461



Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2023092206723

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel	Summa
Ingående balans per 1 januari 2021	500	85 604	86 105
Årets resultat		-38 795	-38 795
Övrigt totalresultat för året			
Summa totalresultat	0	-38 795	-38 795
Ovillkorat aktieägartillskott		154 037	154 037
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	0	154 037	154 037
Utgående balans per 31 december 2021	500	200 846	201 347
Årets resultat		-6 182	-6 182
Övrigt totalresultat för året			0
Summa totalresultat	0	-6 182	-6 182
Aktieägartillskott			0
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	0	0	0
Utgående balans per 31 december 2022	500	194 664	195 165

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)

2023092206724

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

TSEK	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kassaflöde från rörelsen, kvarvarande verksamhet			
Rörelseresultat		-496	-455
Betald ränta		-30 095	-44 198
Erhållen ränta		-	-
Betalda inkomstskatter		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-30 591	-44 653
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		18 435	-54 373
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-27 244	40 245
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-39 399	-58 782
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investering i aktier i dotterbolag	13	-	-159 528
Investering i övriga finansiella anläggningstillgångar		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-159 528
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission			
Upptagna lån	18	41 000	591 600
Amortering av lån	18	-2 000	-372 851
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		39 000	218 749
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde		-399	440
Likvida medel vid årets början		565	125
Likvida medel vid periodens slut	17	166	565



NOTER

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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). 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 28 april 2023 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 28 april 2023.

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

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2023092206726

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.

1.3 Intäkter och kostnader

Hysesintäkter 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.

1.3.1 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.

1.4 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.



1.4.1 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.

1.5 Inventarier och pågående projekt

1.5.1 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.

1.5.2 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.

1.6 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.

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.

1.6.1 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.

1.6.2 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.

1.6.2.1 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.

1.6.3 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.

1.6.4 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.

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.

1.6.4.1 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 utsläcks eller överförs 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.

1.7 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.

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 saldona genom nettobetalningar.

1.8 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.

1.9 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.

1.10 Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- 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

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2023092206730

bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. De mest väsentliga bedömningarna som har tillämpats vid upp- rättandet 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 för- räntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrations- kostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investe- ringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger.

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 redovi- sas i balansräkningen separat som nyttjandrettstillgångar. På skuldsidan redovisas dessa som leasingkund. I beräk- ningen av tillgången respektive skulden ingår hyra samt tomträttsavgäld. I resultaträkningen delas det upp på av- skrivning samt ränta. Avskrivningar görs linjärt över avtalets löptid och räntan baseras på bolagets implicita låne- ränta 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 yt- terst VD, som är företagets högste verkställande beslutsfattare, styr och följer upp den finansiella ställningen. Rörel- sessegmentens uppdelning har utgångspunkt i hur koncernen är uppdelad organisatoriskt, vilket även är så den finan- siella 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 koncernled- ning följer och styre verksamheten.

1.13 Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rap- porterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Även av Rådet för finansiell rapporterings ut- givna 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 ande- larna samt transaktionskostnader. Då moderbolaget ger aktieägartillskott till dotterbolag redovisas det som en ök- ning av andelarna i dotterbolaget.

Per varje balansdag prövas 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 intäkts- 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 förräntningskrav 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 2022 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)

2023092206732

Not 4 Nettoomsättning

Koncernens intäkter består av hyresintäkter som har genererats under 12 månader 2022 samt i jämförelseperioden 2021, under tolv månader. En andel avser vidaredebiterade kostnader såsom fastighetsskatt och mediakostnader. Dessa uppgår till 17,4 MSEK (16,9). Nedan presenteras hyresportföljens förfall.

Hyresintäkter, koncernen

Kontraktportföljens förfallostruktur	2022-12-31		2021-12-31	
	Antal kontrakt	Årshyra TSEK	Antal kontrakt	Årshyra TSEK
1 år	133	20 015	87	32 808
2 år	81	25 895	98	15 990
3 år	41	22 904	41	22 169
4 år	23	6 539	13	6 811
5 år	7	5 018	7	2 265
Senare än 5 år	13	15 455	15	15 580
	298	95 826	261	95 622

Not 5 Ersättning till anställda

Koncernen har ingen personal utöver Magnus Åkesson som varit VD under 2022. 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.

	2022		2021	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	3	3	3	3
Ledande befattningshavare	1	1	1	1
Koncernen totalt	3	3	3	3

Not 6 Ersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
PwC				
– Revisionsuppdraget	556	556	142	127
Summa	556	556	142	127

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



Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2023092206733

Not 7 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter	7	4	30 839	32 089
Summa finansiella intäkter	7	4	30 839	32 089

Not 8 Finansiella kostnader

	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader obligationslån	26 717	27 798	26 717	27 798
Räntekostnader ägarbolag	6 032	5 009	6 032	5 009
Räntekostnader avseende leasingkulder	319	476	-	-
Övriga räntekostnader	90	111	29	45
Övriga finansiella kostnader	3 550	8 743	3 550	8 739
Summa finansiella kostnader	36 708	42 137	36 328	41 591

Övriga finansiella kostnader avser kostnader för förtidsinlösen av obligationslån, avskrivning av finansiella kostnader vid upptagande av lån samt tomträttsavgäld.

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	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt	-	-	-	-
Justeringar avseende tidigare år	1 536	205	-	-
Aktuell skatt på årets resultat	1 536	205	0	0
<i>Uppskjuten skatt</i>				
Ökning/minskning av uppskjutna skattefordringar	-	-	-	-
Ökning/minskning av uppskjutna skatteskulder	-1 061	-32 560	-	-
Summa uppskjuten skatt	-1 061	-32 560	0	0
Summa inkomstskatt	475	-32 355	0	0

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:



Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2023092206734

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Resultat före skatt	12 489	125 696	-6 182	-38 795
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6%	-2 573	-25 893	1 273	7 992
Skatteeffekter av:				
- Ej skattepliktiga intäkter	1 300	2 254	-	1
- Ej avdragsgilla kostnader	-267	-1 510	-1 035	-5 998
- Ej avdragsgilla räntekostnader	-476	-7 910	-351	-1 941
- Utnyttjande av förlustavdrag som tidigare inte redovisats	-26	-	-	-
- Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	732	499	170	96
- Omvärdering uppskjuten skattefordran	-	-	0	-
Justering avseende tidigare år	1 784	205	-57	-150
Summa skattekostnad	475	-32 356	0	0

Vägd genomsnittlig skattesats inom koncernen är 3,8% (25,7).

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. Samtlig uppskjuten skatt har beräknats med en skattesats om 20,6 %.

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	Koncernen	
	2022	2021
Kundavtal	-	-
Förvaltningsfastigheter	1 061	32 560
Obeskattade reserver	-	-
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	1 061	32 560



Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2023092206735

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen	Koncernen	
	2022	2021
Kundavtal	-	-
Förvaltningsfastigheter	62 450	62 170
Obeskattade reserver	-	-
Summa uppskjuten skatt	62 450	62 170

Bruttoförändringen avseende uppskjutna skatter	Koncernen	
	2022	2021
Ingående balans	62 170	30 768
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	1 061	32 560
Avyttrad uppskjuten skatteskuld	-	-1 158
Upplösning uppskjuten skattefordran	-781	-
Utgående balans	62 450	62 170

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter består av 12 (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)

2023092206736

Kassaflödesanalyserna baseras på nedan antaganden.

Värderingsantaganden	Genomsnitt 2022	Genomsnitt 2021
Inflationsantagande, %	2,00	2,00
Kalkylränta – Kassaflöde, %	9,04	8,53
Kalkylränta – restvärde, %	9,04	8,53
Direktavkastningskrav restvärde, %	6,90	6,40
Långsiktigvakansgrad, %	5,30	5,82
Drift- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	600	546
Investeringar år 1, kr/kvm	0	20
Marknadshyra vid noll vakans, kr/kvm	1 281	1 209

Känslighetsanalys	Värdepåverkan, MSEK	Värdepåverkan, %	Värdepåverkan, MSEK	Värdepåverkan, %
	2022	2022	2021	2021
Direktavkastningskrav, +1%	-143	-11,5%	-146	-12,3%
Direktavkastningskrav, -1%	193	15,4%	195	16,5%
Kalkylränta, +1%	-77	-6,1%	-72	-6,0%
Kalkylränta, -1%	89	7,1%	73	6,2%
Långsiktigvakansgrad, +1%	-20	-1,6%	-13	-1,0%
Långsiktigvakansgrad, -1%	20	1,6%	8	0,7%
Drift- och underhållskostnader år 1, +25 kr/kvm	-33	-2,6%	-35	-3,0%
Drift- och underhållskostnader år 1, -25 kr/kvm	33	2,6%	31	2,8%
Marknadshyra, +50 kr/kvm	65	5,2%	64	5,7%
Marknadshyra, -50 kr/kvm	-65	-5,2%	-68	-5,9%

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Verkligt värde vid ingången av året	1 213 300	748 900
Förvärvade fastigheter	-	297 073
Investeringar och omklassificering från pågående projekt	24 723	34 668
Värdeförändring resultaträkning	12 577	132 659
Redovisat fastighetsvärde	1 250 600	1 213 300
Skattemässiga värden	485 498	501 854



Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2023092206737

Not 11 Inventarier

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
<i>Anskaffningsvärde</i>		
Ingående anskaffningsvärde	1 409	1 128
Årets inköp inklusive via förvärv	-	281
Utgående anskaffningsvärde	1 409	1 409
<i>Avskrivningar</i>		
Ingående avskrivningar	-736	-504
Förvärvade avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-244	-232
Utgående avskrivningar	-980	-736
Utgående balans	429	673

Not 12 Pågående projekt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	32 135	8 245	0	40
Årets aktiveringar	52 929	62 489	-	-
Förvärvade pågående projekt	-	-	-	-
Omklassificerat till fastigheter	-21 344	-34 589	-	-
Avyttringar och omklassificering till resultaträkning	-	-4 010	-	-40
Utgående balans	63 720	32 135	0	0



Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

20230922206738

Not 13 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående bokfört värde	338 113	204 924
Nedskrivning	-	-28 978
Årets investeringar	20 484	162 167
Utgående bokfört värde	358 596	338 113

Koncernens dotterföretag per 31 december 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	
			2022	2021	2022-12-31	2021-12-31
Säffletorget i Värmland AB	559109-9568	Stockholm	100%	100%	8 986	8 091
Centrumhuset i Hällefors AB	559157-0717	Stockholm	100%	100%	16 000	20 795
Pointny 3 AB	559186-6354	Stockholm	100%	100%	12 427	9 257
Aktiebolaget Bollnäs Torget	556737-6958	Stockholm	100%	100%	15 998	15 998
Fastigheten Vretåker 2 AB	556889-1963	Stockholm	100%	100%	27 497	26 609
Centrumhuset i Timrå AB	556724-4826	Stockholm	100%	100%	6 070	6 070
Centrumhuset i Motala AB	559186-5117	Stockholm	100%	100%	88 152	87 204
Kronan Shopping AB	556759-7371	Stockholm	100%	100%	21 892	21 892
Point Karlskoga 1 AB	556698-9660	Stockholm	100%	100%	16 918	16 918
Point Karlskoga 2 AB	556684-0962	Stockholm	100%	100%	50 658	50 658
Point Örnsköldsvik 1 AB	559032-3720	Stockholm	100%	100%	59 266	58 038
Pointny 5 AB	559204-1528	Stockholm	100%	100%	31 399	13 250
- Point Properties i Trelleborg KB	916563-1087	Stockholm	100%	100%	3 333	3 333
Summa bokfört värde					358 596	338 112



Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2023092206739

Not 14 Finansiella tillgångar och finansiella skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<i>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>				
Fordringar på ägarföretag	14 157	22 265	615 687	596 020
Kundfordringar	4 634	2 598	-	-
Likvida medel	19 578	25 110	166	565
Finansiella tillgångar	38 369	49 973	615 852	596 585
<i>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>				
Obligationslån	595 969	592 565	595 969	592 565
Skulder till ägarbolag, långfristiga	204 066	216 504	204 066	166 981
Övriga långfristiga skulder	359	1 979	-	1 600
Leverantörsskulder	7 707	6 669	24	36
Skulder till ägarbolag, kortfristiga	49 179	-	48 726	75 781
Övriga kortfristiga skulder	3 936	3 978	-	-
Finansiella skulder	861 217	821 696	848 785	836 963

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)

2023092206740

Not 15 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar	5 194	4 084	-	-
Reserv för förväntade kreditförluster	-560	-1 485	-	-
Kundfordringar – netto	4 634	2 598	0	0

Samtliga kundfordringar är i SEK

Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Mindre än 2 månader	6	6	-	-
2 till 9 månader	4 628	4 078	-	-
Summa kundfordringar	4 634	4 084	0	0

Bokfört värde på kundfordringar överensstämmer med verkligt värde. Då inbetalning av kundfordringar ligger nära i tiden är det verkliga värdet samma som det upplupna anskaffningsvärdet. Kreditreserv görs utifrån individuell bedömning.

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	3 009	2 497	-	-
Upplupna ränteintäkter	-	-	56 518	65 948
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 009	2 497	56 518	65 948

Not 17 Likvida medel

Likvida medel uppgick till 19 578 TSEK (25 110) 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 166 TSEK (565).



Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2023092206741

Not 18 Upplåning och Finansiell riskhantering

Att äga, direkt och indirekt, och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Points kapital tillgodoses genom en balanserad mix av externa lån samt eget kapital, med en soliditet inklusive aktieägarlån på 45,2 procent (47,2). 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 prISRISKE. 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.

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



Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2023092206742

Not 18 (fort.) Upplåning och Finansiell riskhantering

Lånevillkor

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

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2022-01-01	Upptagning av lån	Amortering	Kvittning	Periodisering transaktionskostnader	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

TSEK	2021-01-01	Upptagning av lån	Amortering	Periodisering transaktionskostnader	2021-12-31
Obligationslån	372 457	590 171	-372 457	2 395	592 565
Skulder till ägarbolag	166 981	49 523	-	-	216 504
Övriga långfristiga skulder	2 300	-	-400	-	1 900
Summa	541 738	639 693	-372 857	2 395	810 968

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Långfristig upplåning				
Obligationslån	595 969	592 565	595 969	592 565
Skulder till ägarbolag	204 066	216 504	204 066	166 981
Leasingskuld	10 637	10 637	-	-
Övriga långfristiga skulder	359	1 979	-	1 600
	811 031	821 685	800 035	761 146
Kortfristig upplåning				
Obligationslån	-	-	-	-
Skulder till ägarbolag	49 179	-	48 726	75 781
Övriga skulder	-	400	-	400
	49 179	400	48 726	76 181
Summa upplåning	860 210	822 085	848 761	837 327



Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

20230922206743

Not 18 (fort.) Upplåning och Finansiell riskhantering

Moderbolaget har en emitterad säkerställd obligation om 600 (600) MSEK som löper till och med 2024-03-24 med en fast ränta om 5,0% (5,0) %. Obligationen är del av ett rambelopp om 800 MSEK. Obligationen har listats på Nasdaq Stockholm. 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 löper med 2 % ränta. Skulder till ägarbolag löper amorteringsfritt och med 3 % ränta.

Förfallostruktur	Koncernen		Moderbolag	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<u>Skulder som förfaller till betalning:</u>				
inom 1 år från balansdagen	49 179	2 000	48 726	2 000
1-5 år från balansdagen	635 254	600 000	635 254	600 000
Senare än 5 år efter balansdagen	179 449	216 504	168 812	166 981
Summa	863 881	818 504	852 791	768 981

Nedan beloppen 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	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
6 månader eller mindre	64 179	15 020	63 726	15 020
6-12 månader	21 768	16 808	21 768	16 808
1-5 år	670 005	668 504	670 005	668 504
Senare än 5 år efter balansdagen	191 003	237 136	191 003	223 756
Summa	946 955	937 468	946 502	924 088

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	750	750	750	12 441
Förutbetalda hyresintäkter	15 636	13 560	-	-
Upplupna driftskostnader	1 594	8 602	-	-
Övriga poster	3 126	518	96	195
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 106	23 430	846	12 636



Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

2023092206744

Not 20 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<u>För egna skulder och avsättningar:</u>				
Pantsatta likvida medel	19 578	25 110	166	565
Aktier i dotterbolag	201 880	-	358 596	338 112
Dotterbolagens nettotillgångar	-	188 918	-	-
Fordringar hos koncernföretag	-	-	615 687	596 020
Fastigheter	1 250 600	1 213 300	-	-
Summa ställda säkerheter	1 472 058	1 427 328	974 448	934 697

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	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
-				
Borgensåtaganden för lån i intresseföretag	-	-	-	-
Summa ansvarsförbindelser	0	0	0	0

Not 22 Upplysningar om närstående

- Point har köpt central administration från moderbolaget Aktiebolaget Fastator (publ), under året uppgick köpen till 1 994,0 TSEK (800,0).
- Point har av systerbolaget Nordic PM köpt förvaltnings- samt övriga fastighetsrelaterade konsulttjänster under året uppgående till 8,8 MSEK (8,0).
- Moderbolaget till Point Portfolio 1 AB (publ), Point Properties AB (publ) har under perioden betalt ut ersättning till VD om 1 298 TSEK (1 298) i grundlön, pension samt semesterlön.
- Urban retail Swedan AB där Point Portfolio 1s VD har betydande inflytande har fakturerat 0,0 MSEK (0,9) för fastighetsutveckling.

Koncernen har utestående långfristiga skulder till Point Properties om ett nominellt belopp om 162,0 MSEK. Lånen löper med en snittränta om 3% och är amorteringsfritt.

Koncernen har utestående långfristiga skulder till Aktiebolaget Fastator (publ) om ett nominellt belopp om 42,0 MSEK. Lånet löper med en snittränta om 4,53%.

Samtliga transaktioner med närstående parter sker till marknadsmässiga villkor.



Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

20230922206745

Not 23 Händelser efter balansdagens utgång

Point Properties skrev i maj 2022 en avsiktsförklaring med Motala kommun om att förädla Motala Rådhus till ett modernt utbildningscentrum med utbildning på universitetsnivå. Motala kommun har sedan dess arbetat intensivt med att kartlägga kommunens behov och förbereda slutliga beslutsunderlag. Resultatet är Campus Motala och ett projekt som utökats med ca 30%. Utbildningscentrumet beräknas nu omfatta 400 heltidsstudenter mot tidigare 300 och totalt 2 000 studenter

Not 24 Förslag till vinstdisposition

Vinstdisposition moderbolaget	Kronor
Balanserade vinstmedel	200 846 901
Årets resultat	-6 182 165
Summa	194 664 737

Styrelsen och verkställande direktören föreslår

Till aktieägarna utdelas 0 kr per aktie	-
I ny räkning balanseras	194 664 737
Summa	194 664 737



Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 28 april 2023.

Stockholm den dag som framgår av digitala underskrift.



Magnus Åkesson
Styrelseledamot och VD



Svante Bengtsson
Styrelseordförande



Christoffer Strömbäck
Styrelseledamot

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



Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor

20230922206746



KONTAKT

Magnus Åkesson, VD

magnus.akesson@pointproperties.se

+46 (0) 70 301 81 83

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 2022.

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 2022 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 2022 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.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets och koncernens styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Vår revisionsansats

Värdering av förvaltningsfastigheter utgör för Point Properties Portfolio 1 AB ett särskilt betydelsefullt område. Detta beror på att redovisade värden på koncernens förvaltningsfastigheter, som framgår i koncernens balansräkning, utgör väsentliga belopp i såväl resultat- som balansräkningen.

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapporteringen som helhet (se tabellen nedan). Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

<i>Särskilt betydelsefullt område</i>	<i>Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området</i>
<p><i>Värdering av förvaltningsfastigheter</i></p> <p>Detta beror på att redovisade värden på koncernens förvaltningsfastigheter utgör väsentliga belopp i såväl resultat- som balansräkning. Fastighetsvärderingar är också föremål för väsentliga uppskattningar och bedömningar och är därmed subjektiva till sin natur. Väsentligt i en fastighetsvärdering är exempelvis antaganden om avkastningskrav, vakansgrad och framtida driftnetton.</p> <p>Koncernen låter årligen en oberoende värderare utföra värderingar av samtliga underliggande fastighetstillgångar. Dessa värden går därefter igenom och utmanas av Point Properties Portfolio 1 AB:s företagsledning för att resultera i slutliga fastighetsvärderingar.</p> <p>Se not 1.3 (Koncernredovisning), not 1.4 (Förvaltningsfastigheter) not 1.10 (Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper) och not 10 (Förvaltningsfastigheter) för detaljerade upplysningar och beskrivning av områdena.</p>	<p>Vi har fokuserat på att skapa förståelse för och kartlägga Point Portfolio 1 AB (publ):s interna processer och rutiner för värdering och redovisning av förvaltningsfastigheter.</p> <p>Vi har utvärderat den generella värderingsmetod som används av Point Properties Portfolio 1 AB (publ). Värderingsmodellens matematiska riktighet har stickprovsvis testats.</p> <p>Vi har stickprovsvis rimlighetsbedömt använd indata som tex. hyresintäkter och driftkostnader.</p> <p>Vi har för ett urval av fastigheter diskuterat viktiga bedömningar och antaganden om framtida utveckling med bolaget.</p> <p>Vi har för ett urval av fastigheter rimlighetsbedömt använda avkastningskrav. Vi har i detta arbete biträtts av intern specialistkompetens inom fastighetsvärdering.</p> <p>Vi har jämfört de externa värderingarna med Point Properties Portfolio 1 AB:s koncernredovisning för att bedöma att inga väsentliga avvikelser finns.</p> <p>Även om olika antaganden kan göras så bedömer vi att de av bolaget använda antaganden anses ligga inom rimligt intervall, och därmed anser vi att värderingen enligt verkligt värde av Point Properties Portfolio AB per 31 december 2022 redovisas rätt i koncernredovisningen.</p> <p>Som ett resultat av vår granskning har vi inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till ledning och styrelse.</p>

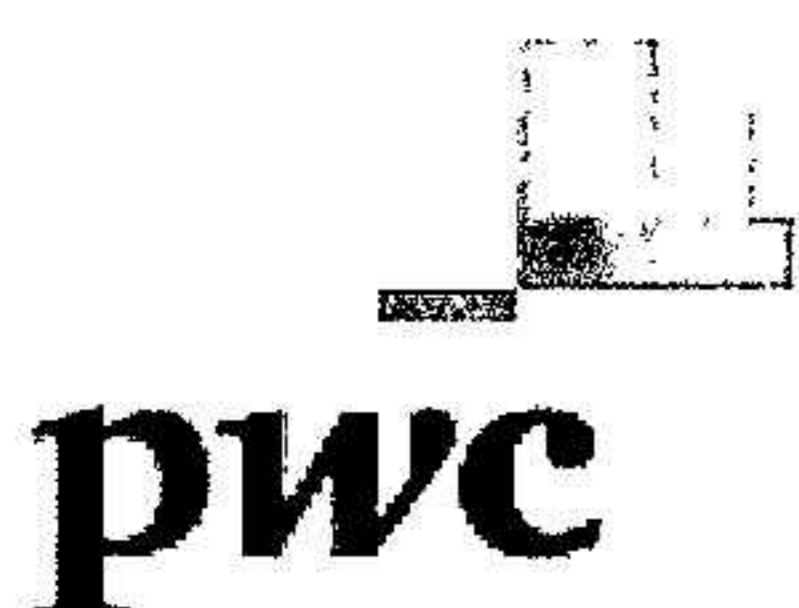
Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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 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 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 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.

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.

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.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Point Properties portfolio 1 AB för år 2022.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalanden

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 *Revisorns granskning av Esef-rapporten*. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Point Properties portfolio 1 AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisorssed 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 Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 *Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster* och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

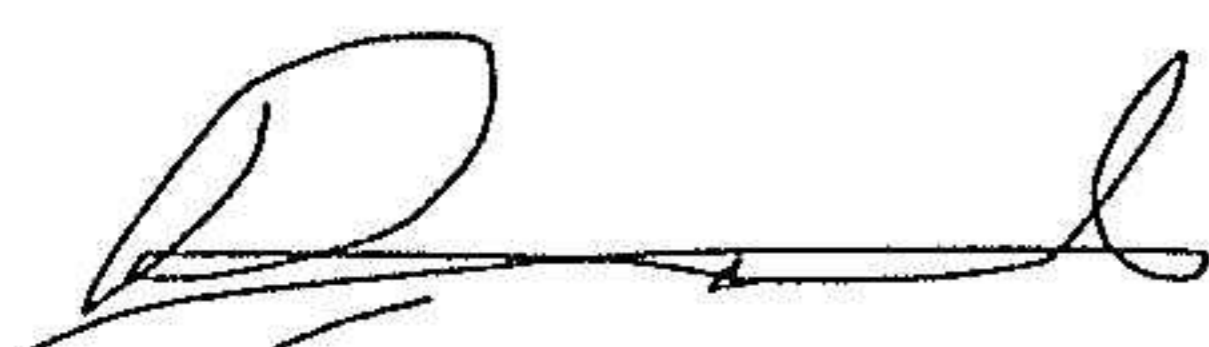
Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen en teknisk validering av Esef-rapporten, dvs om filen som innehåller Esef-rapporten uppfyller den tekniska specifikation som anges i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida Esef-rapporten har märkts med iXBRL som möjliggör en rättvisande och fullständig maskinläsbar version av koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar samt kassaflödesanalysen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Torsgatan 21, utsågs till Point Properties Portfolio 1 AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 29 April 2022 och har varit bolagets revisor sedan 2019.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557491775119

Dokument

PPP1AB Årsredovisning 2022
Huvuddokument
41 sidor
Startades 2023-04-28 11:22:56 CEST (+0200) av
Sebastian Rylander (SR)
Färdigställt 2023-04-28 15:13:18 CEST (+0200)

Initierare

Sebastian Rylander (SR)
Aktiebolaget Fastator (publ)
Org. nr 556678-6645
sebastian.rylander@fastator.se
+46709749685

Signerande parter

Magnus Åkesson (MÅ)
Identifierad med svenskt BankID som "MAGNUS ÅKESSON"
Point Properties Portfolio 1 AB (publ)
Personnummer 790501-3913
magnus.akesson@pointproperties.se
+46703018183

Signerade 2023-04-28 11:30:54 CEST (+0200)

Svante Bengtsson (SB)
Identifierad med svenskt BankID som "Svante Andreas Norrestad Bengtsson"
Personnummer 710415-0474
svante.bengtsson@fastator.se
+46709566756

Signerade 2023-04-28 14:20:38 CEST (+0200)

Christoffer Strömbäck (CS)
Identifierad med svenskt BankID som "CHRISTOFFER STRÖMBÄCK"
Personnummer 810326-3631
christoffer.stromback@fastator.se
+46702497255

Signerade 2023-04-28 11:28:19 CEST (+0200)

Daniel Algotsson (DA)
Identifierad med svenskt BankID som "Daniel Kenny Martin Algotsson"
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Personnummer 820407-5959
daniel.algotsson@pwc.com
+46709293754

Signerade 2023-04-28 15:13:18 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



Verifikat

Transaktion 09222115557491775119

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>

2023092206753

