

Point

Point Properties Portfolio 1 AB (publ)

559199-0352

Årsredovisning 2024

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

INNEHÅLL

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT	2
POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ) I KORTHET	6
HÅLLBARHETSINFORMATION	6
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	7
KONCERNENS RESULTATRÄKNING	12
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	12
KONCERNENS BALANSRÄKNING	13
KONCERNENS FÖRÄNDRING ÖVER EGET KAPITAL	15
RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN	16
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	17
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	18
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING FORTS.	19
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL	20
MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN	21
NOTER	22
KONTAKT	46

Årsredovisning

Årsredovisningen och koncernredovisningen, som avges av styrelsen och verkställande direktören innehållandes förvaltningsberättelse och finansiella rapporter återfinns på sidorna 7–44.

Bolagsstyrningsrapport

Styrelsen ansvarar för den bolagsstyrningsrapport som återfinns på sidorna 2–5.

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrningsrapporten har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554). Point omfattas inte av Svensk kod för bolagsstyrning, då endast bolagets skuldebrev är noterade på en reglerad marknad. Till grund för Points bolagsstyrning ligger huvudsakligen Aktiebolagslagen, bolagsordningen, Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter (räntebärande instrument) samt interna regler och riktlinjer.

Aktieägare

Point Properties Portfolio 1 AB (publ) ("Point") hade per den 31 december 2024 1 aktieägare (1) och totalt antal aktier var 10 000 stycken (10 000). Samtliga aktier är stamaktier.

Nedan presenteras samtliga aktieägare vars röst- och kapitalandel överstiger minst 10%. Inga begränsningar finns i frågan om hur många röster varje aktieägare kan avge vid en bolagsstämma.

Namn	Innehav, st.	%	Röster	%
Point Properties AB ¹	10 000	100%	10 000	100%
Summa	10 000	100%	10 000	1000%

Point Properties AB (publ) ägs via Point Properties Holding AB, org.nr 559186-6370, 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.

Bolagsstämma

Point Norden Holding ABs (publ) Årsstämma för 2024 med aktieägarna hölls den 30 april 2024 på bolagets kontor, Linnégatan 2, i Stockholm. Årsstämman 2024 närvarade aktieägare motsvarande 10 000 aktier och röster, motsvarande 100 % av aktierna och rösterna i Point. Till ordförande tillika protokollförare valdes Svante Bengtsson, till justerare valdes Björn Rosengren. Bolagsstämmans beslut framgår enligt nedan rubriker.

- Beslut om att fastställa resultat och balansräkning i enligt med styrelsens förslag.
- Att disponera vinsten i enlighet med styrelsens förslag samt
- Att bevilja styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet för sin förvaltning av bolagets angelägenheter under räkenskapsåre

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Styrelse

Styrelsen väljs årligen på årsstämman för tiden intill nästa årsstämma. Någon regel om längsta tid som ledamot kan ingå i styrelsen finns inte. Styrelsen ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre (3) och högst tio (10) styrelseledamöter med högst tio (10) suppleanter.

Vid Årsstämman 2024 beslutades omval av Björn Rosengren, Svante Bengtsson samt Magnus Åkesson till ordinarie styrelseledamöter för bolaget, utan suppleanter.

Årsstämman fastställde vidare att arvode till styrelseledamöterna ska utgå med - SEK (-) till styrelsens ordförande och med - SEK (-) till var och en av övriga ledamöter som inte är anställda av bolaget.

Utdelning

Bolaget har ingen separat utdelningspolicy. Styrelsen har för årsstämman föreslagit en utdelning om - SEK (-).

VD och företagsledning

Verkställande direktören svarar för den löpande förvaltningen med beaktande av de anvisningar och instruktioner som fastställs av styrelsen och som bland annat framgår av VD-instruktionen och av styrelsens arbetsordning samt bolagets attestordning.

Revisor

Vid årsstämman 2024 omvaldes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (PwC) med auktoriserade revisorn Daniel Algotsson som huvudansvarig revisor. Ersättning till revisorerna utgår enligt löpande godkänd räkning.

Intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

Point har definierat intern kontroll som en process, som påverkas av styrelsen och VD och som utformats för att ge en rimlig försäkran om att Points mål uppnås vad gäller ändamålsenlig och effektiv verksamhet, tillförlitlig finansiell rapportering och efterlevnad av tillämpliga lagar och förordningar. Processen baseras på kontrollmiljön som skapar disciplin och struktur för de övriga fyra komponenterna i processen, nämligen riskbedömning, kontrollstrukturer, information och kommunikation samt uppföljning.

Points styrelse har det övergripande ansvaret för den finansiella rapporteringen och för att bolaget har en effektiv intern kontroll. Styrelsens ansvar regleras i Aktiebolagslagen och Årsredovisningslagen.

VD rapporterar regelbundet till styrelsen enligt fastställda rutiner. Den interna kontrollen bygger på dokumenterade policyer, riktlinjer, instruktioner, ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar såsom styrelsens arbetsordning, VD-instruktion och attestordning som alla syftar till att skapa en tydlig ansvarsfördelning och effektivare hantering av verksamhetens risker.

Riskbedömning

Riskbedömning och riskhantering är integrerade de olika delar av Points processer. Bolaget tillämpar etablerade metoder för att identifiera, värdera och hantera relevanta risker i enlighet med fastställda styrdokument och riktlinjer.

De väsentligaste identifierade riskerna är:

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

- Finansiella risker – *risker kopplade till finansiering och värdering*
- Marknadsrisker – *inom framförallt fastighetssektorn*
- Makroekonomiska risker – *förändringar i ränteutvecklingen*
- Personalrelaterade risker – *förlust av nyckelkompetenser*
- Legala- och skatterisker – *tillämpning av förändrade lagar och skatteregler*

Finansiell rapportering följs upp och utvärderas utifrån riskernas påverkan samt justeras beroende på väsentlighet. Skatte-, legala- och finansiella risker granskas regelbundet i förebyggande syfte och väsentliga bedömda skattemässiga, juridiska och finansiella risker redovisas i koncernredovisningen. Den verkställande direktören ansvarar för att förebygga risken för bedrägerier samt utvärderar löpande risken för bedrägerier i förhållande till rådande attityder, incitament och möjligheter att begå bedrägeri.

Kontrollaktiviteter

Kontrollaktiviteter utformas utifrån riskbedömningarna. Inom Point finns kontroller inbyggda i processerna genom standardiserade systemlösningar, dokumenterade och inarbetade rutiner samt en tydlig ansvarsfördelning inom en extern ekonomifunktion. I rutinerna finns också en inarbetad ansvarsfördelning mellan utförare och granskare med dokumenterade attester. Den finansiella rapporteringsprocessen är återkommande föremål för prövning, och den externa ekonomifunktionen har ett tydligt ansvar för att vid behov anpassa processen för att säkerställa kvaliteten i rapporteringen samt att lagar och externa krav efterlevs. Såväl kvartals- som årsbokslut analyseras och kommenteras. Noteringar rapporteras löpande till VD och till styrelsen kvartalsvis. Genom kontrollerna begränsas risken för väsentliga fel i den finansiella rapporteringen. Finansiella rutiner och processer granskas även av externrevisionen utifrån en överenskommen revisionsplan. Utöver den fastställda revisionsplanen, om behov bedöms föreligga, kan VD och/eller styrelsen ge revisorerna i uppdrag att utföra särskilda granskningsinsatser. Eventuella noteringar återrapporteras både till VD respektive styrelsen.

Information och kommunikation

Extern information och kommunikation

Årsredovisning, bokslutskommuniké, delårsrapporter och annan löpande information utformas i enlighet med svensk lag och praxis. Points informationsgivning till aktieägarna och andra intressenter ges via offentliga pressmeddelanden, bokslutskommuniké och delårsrapporter, årsredovisning och bolagets hemsida. För att Points aktieägare och intressenter ska kunna följa verksamheten och dess utveckling publiceras löpande aktuell information på bolagets hemsida. Händelser som bedöms vara kurspåverkande offentliggörs genom pressmeddelanden.

Intern information och kommunikation

VD och den externa ekonomifunktionens förståelse för Points mål och risksituation är en viktig del i arbetet med intern kontroll. Medvetenhet om riskerna i den finansiella rapporteringen skapas genom att diskussion och dialog med den externa ekonomifunktionen är ett naturligt inslag såväl i den årligen återkommande affärs- och budgetplaneringen som i det löpande arbetet. Kommunikationen underlättas av

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

en extern men centraliserad ekonomifunktion där medarbetarna dagligen har nära kontakt. Väsentliga riktlinjer och instruktioner av betydelse för den finansiella rapporteringen uppdateras löpande och kommuniceras till berörda medarbetare. Alla rutinbeskrivningar, riktlinjer, instruktioner och verktyg som behövs finns tillgängliga på Points filstruktur.

Uppföljning av intern kontroll

Points styrelse har det övergripande ansvaret för uppföljningen av den interna kontrollen och kvalitets-säkring av den finansiella rapporteringen. Uppföljning av den finansiella rapporteringen sker kontinuerligt genom de kontroller och analyser som styrelse, VD och den externa ekonomifunktionen utför. I dessa fångas även behov av åtgärder eller förslag på förbättringar upp. Uppföljning sker också genom den revision som utförs av bolagets externa revisorer. Avrapportering av iakttagelserna från denna redovisas till styrelsen, VD och den externa ekonomifunktionen.

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ) I KORTHET

Point Properties Portfolio 1 AB (publ) ("Point"), organisationsnummer 559199-0352, är ett fastighetsbolag vars vision är att skapa levande och attraktiva stadskärnor i Sveriges små och mellanstora städer. Genom att ta ett helhetsgrepp kring handel, samhällsservice och boende vill Point skapa 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 11 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.

Point har under 2023 och 2024 fokuserat på att säkra bolagets långsiktiga finansiering och omförhandla sin utestående säkerställda obligation om 446 MSEK (ISIN SE0015556535) som förföll den 22 mars 2024. Point har den 31 december 2024 omförhandlat den utestående obligationen (se rubrik "Väsentliga händelser under räkenskapsåret" för ytterligare information).

På grund av den finansiella situation som rått under 2024 har kapitalintensiva nybyggnationer pausats.

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.

HÅLLBARHETSINFORMATION

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

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Koncernens finansiella information

Koncernens intäkter, bestående av hyresintäkter, vidarefakturerade kostnader till hyresgäster samt erhållna bidrag, uppgår till 86,0 MSEK (104,9). Driftnettot uppgår till 37,7 MSEK (53,8) och förvaltningsresultat före finansiella poster till 28,3 MSEK (45,9).

Finansiella poster består av övriga finansiella kostnader om -0,2 MSEK (-4,4) samt räntekostnader till ägarbolag om -5,6 MSEK (-6,7) och räntekostnader avseende obligationslån om -41,6 MSEK (-29,7), varav - MSEK (-) har kapitaliserats som del av anskaffningsvärdet på materiella anläggningstillgångar. Periodens resultat uppgår till -62,1 MSEK (-183,8). Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter har påverkat koncernens resultat med -56,6 MSEK (-215,5). Värdeförändringarna beror på justerade byggrättskalkyler samt ökade avkastningskrav och ökade kostnader för drift- och underhåll.

Förvaltningsfastigheter uppgår per 31 december 2024 till ett värde om 867,6 MSEK (969,0). Under året har koncernen avyttrat en fastighet i Strömstad till ett överenskommet fastighetsvärde om 62,7 MSEK.

Koncernen köper förvaltnings- samt övriga fastighetsrelaterade konsulttjänster från systerbolaget NPM Group AB uppgående till 10,2 MSEK (6,6). Utöver förvaltning- och fastighetsrelaterade tjänster har Point köpt central administration från moderbolaget Aktiebolaget Fastator (publ). Under året uppgick köpen till 0 MSEK (2,0).

Eget kapital uppgår till 252,7 MSEK (314,9).

Moderbolagets finansiella information

Moderbolagets resultat uppgår till -41,1 MSEK (-66,0). Under perioden hade moderbolaget skrivit ned andelar i dotterbolaget till ett värde om -27,2 MSEK (-60,9).

Nyckeltal

TSEK	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Hyresintäkter, TSEK	86 003	101 974	-	-
Driftnetto, TSEK	37 663	53 768	-	-
Förvaltningsresultat, TSEK	28 257	45 936	-	-
Resultat före skatt, TSEK	-77 170	-211 027	-41 142	-65 508
Marknadsvärde fastigheterna, TSEK	867 550	968 950	-	-
Soliditet, %	42,2	43,7	37,0	39,6
Överskottsgrad, %	43,8	52,7	-	-

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- I april 2024 amorterade koncernen 53,5 MSEK på den utestående obligationen (ISIN SE0015556535).
- Standstill-avtalet löpte ut den 12 april 2024 och förhandling med obligationsägarna om en långsiktig finansiell lösning förlöpte efter detta datum utan ett aktivt avtal om att inte vidta verkställningsåtgärder.
- Point Properties Portfolio 1 AB (publ) ("**Bolaget**" eller "**Point Properties**") meddelade den 5 juli 2024 att bolaget har träffat en överenskommelse med en kommitté av obligationsinnehavare under bolagets utestående obligationslån 2021/2024 med ISIN SE0015556535 ("**Obligationerna**") om bland annat en refinansieringsuppställning innebärandes en förlängning av obligationerna på ändrade villkor, i syfte att säkra den fortsatta driften av verksamheten och återbetalning av utestående nominellt belopp under obligationerna.

Till följd av detta initierade Bolaget den 18 november 2024 ett skriftligt förfarande (det "**Skriftliga Förfarandet**") under Obligationerna för att efterfråga obligationsinnehavarnas samtycke till bland annat en refinansieringsuppställning ("**Refinansieringsuppställningen**"). Uppställningen innebar en förlängning av Obligationerna på ändrade villkor i syfte att säkra den fortsatta driften av verksamheten och återbetalning av utestående nominellt belopp under Obligationerna.

Den 5 december 2024 avslutades det Skriftliga Förfarandet framgångsrikt, då ett tillräckligt antal röster erhöles för att bilda kворum och en tillräcklig mängd av det justerade nominella beloppet för vilket obligationsinnehavarna röstade, röstade för Bolagets begäran i det Skriftliga Förfarandet. Följaktligen har Agenten avslutat det Skriftliga Förfarandet. Ikraftträdandet av Refinansieringsuppställningen är villkorat av att vissa villkor blir uppfyllda såsom vidare redogörs för i meddelandet om det Skriftliga förfarandet ("**Villkoren**").

- Som offentliggjordes i ett pressmeddelande den 5 december 2024 har Point Properties Portfolio 1 AB (publ) erhållit obligationsinnehavarnas godkännande att ändra villkoren för Obligationerna. Ikraftträdandet för den frivilliga refinansieringsuppställningen innebärandes bland annat en förlängning av löptiden inklusive ändringar av villkoren för Obligationerna, har varit villkorat av att vissa villkor blir uppfyllda ("**Villkoren**"), såsom vidare redogörs för i meddelandet om det skriftliga förfarandet för Obligationerna. Bolaget bekräftar att Villkoren har uppfyllts och att de uppdaterade villkoren för Obligationerna har ingåtts den 31 december 2024. Meddelandet om det skriftliga förfarandet för Obligationerna och de uppdaterade villkoren för Obligationerna finns tillgängliga på Bolagets hemsida. Sammanfattningsvis innebär de nya villkoren att Obligationerna kommer löpa med en kontant ränta om 2,5+ 3M Stibor, obligatorisk inlösen om 111,0% av nominellt 100 MSEK den 30 juni 2025. Slutförfall är den 22 mars 2026 och återlösen ska ske till 114,0% av det nominella beloppet om 446,5 MSEK.

Väsentliga händelser under rapportperioden avseende yttersta koncernmodern Aktiebolaget Fastator (publ), 556678–6645 och refinansierings- samt revisorsprocessen

- Aktiebolaget Fastator (publ) ("**Fastator**"), 556678–6645 som är det yttersta moderbolaget i den koncern i vilken Point Properties Portfolio 1 AB ingår, offentliggjorde sin årsredovisning för 2023 den 12 april 2024.

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Fastator beskrev i årsredovisningen att det föreligger väsentliga osäkerhetsfaktorer och betydande tvivel för Fastators fortsatta drift ("Going Concern"). För ytterligare information se Fastators publicerade årsredovisning (not 34).

- Fastator har sedan årsstämman den 16 juni arbetat vidare med att tillsätta revisorsposten som efter årsstämman var vakant. Utan revisorer riskerar Fastator att tvångslikvideras efter en viss tid. Efter den principöverenskommelse som den 5 juli träffades med obligationsinvestorerna i Fastator och Point samt tillträde av ny huvudägare enligt pressmeddelande den 12 juli förbättrades förutsättningarna väsentligt. Fastator ingick en överenskommelse med en välrenommerad revisionsbyrå om att ta revisorsuppdraget så snart all formalia och de slutliga villkoren för de nya obligationslånen är godkända av samtliga parter samt villkorad tillträdet av den nya huvudägaren.
- Fastator meddelade under rapporteringsperioden dels att skriftliga förfaranden initierats samt att de har träffat en överenskommelse med en kommitté av större obligationsinnehavare under Fastators utestående obligationslån 2020/2025 med ISIN SE0014855276, obligationslån 2020/2026 med ISIN SE0014855284 och obligationslån 2021/2027 med ISIN SE0017159916 ("**Befintliga Obligationerna**" respektive "**Skriftliga Förfarandena**" och "**Nya skriftliga förfaranden**") om bland annat en frivillig refinansieringsuppgörelse innebärandes en omstrukturering av kapitalstrukturen och vissa skulder i Fastator i syfte att säkra den fortsatta driften av verksamheten och betalningar under Fastators obligationer. En mer detaljerad beskrivning av överenskommelsen återfinns på Fastators hemsida, www.fastator.se samt i publicerade kvartalsrapporter.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens slut

Väsentliga händelser efter rapportperioden avseende yttersta koncernmodern Aktiebolaget Fastator (publ), 556678–6645 och refinansierings- samt revisorsprocessen

- Fastator initierar nya skriftliga förfaranden ("**Nya skriftliga förfaranden**") under utestående Obligationslån den 31 januari 2025 för att förlänga perioden för villkorsuppfyllelse under tidigare skriftliga förfaranden till och med den 31 mars 2025. Vidare meddelade Fastator att godkännanden erhållits den 19 februari från obligationsinnehavarna om förlängning av perioden för villkorsuppfyllelse under tidigare skriftliga förfaranden den 31 januari.
- Den 12 februari meddelar Fastator att villkoren för att den välrenommerade revisorn ska tillträda har uppfyllts. Till revisor utses Öhrlings PricewaterhouseCoopers som vald revisionsbyrå och Helena Ehrenborg som huvudansvarig revisor. Helena är Real Estate Leader på PwC Sverige och har mycket lång erfarenhet av att revidera bolag inom fastighetssektorn.

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

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 ränta om 2,5% + STIBOR 3M (fast om 5,0%) på extern finansiering. Finansiering till fastigheterna är säkrad fram till den 22 mars 2026 genom den säkerställda obligationen med nominellt värde om 446,5 MSEK. Det omförhandlad obligationsvillkoren innebär en obligatorisk inlösen om 111,0% av nominellt 100 MSEK den 30 juni 2025. Koncernens likvida medel per balansdagen uppgår till 17,6 MSEK (24,3).

Styrelse och ledningen gör därav bedömningen att bolaget och koncernen måste vidta åtgärder i form av försäljning av de avyttringsbara tillgångarna i form av förvaltningsfastigheter. Koncernen redovisar ett bedömt marknadsvärde 867,5 MSEK (969,0) på förvaltningsfastigheterna och en räntebärande nettoskuld, justerat för aktieägarinlåning om 471,5 MSEK (485,7). Styrelsen gör såldes bedömningen att det finns tillräckligt med tillgångar för att säkerställa moderbolagets och koncernens fortsatt drift.

Övriga väsentliga risker- och osäkerhetsfaktorer

- Likviditetsrisken för löpande utbetalningar av räntor med en ränta om 2,5% + STIBOR 3M (fast 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.

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Resultatdisposition

Vinstdisposition moderbolaget	Kronor
Balanserade vinstmedel	209 080 325
Årets resultat	-41 142 325
Summa	167 938 000
Styrelsen och verkställande direktören föreslår	
Till aktieägarna utdelas 0 kr per aktie	-
I ny räkning balanseras	167 938 000
Summa	167 938 000

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

TSEK	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Hysesintäkter		86 003	101 974
Övriga rörelseintäkter		6	2 960
Summa intäkter	4	86 009	104 934
Fastighetskostnader		-48 346	-51 166
Driftnetto		37 663	53 768
Central administration	6	-9 406	-7 832
Förvaltningsresultat för finansiella poster		28 257	45 936
Ränteintäkter	7	416	94
Räntekostnader	8	-48 030	-37 123
Övriga finansiella kostnader	8	-1 332	-4 413
Summa finansiella poster		-48 946	-41 443
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	10	-56 481	-215 520
Resultat före skatt		-77 170	-211 027
Inkomstskatt	9	15 038	27 276
Årets resultat		-62 132	-183 751

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årets resultat		-62 132	-183 751
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		-62 132	-183 751

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

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

KONCERNENS BALANSRÄKNING

TSEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	10	867 550	968 950
Nyttjanderättstillgångar		10 637	10 637
Pågående projekt	12	47 860	47 883
Inventarier	11	185	213
Summa materiella anläggningstillgångar		926 233	1 027 683
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga långfristiga fordringar	14	17 021	16 174
Summa finansiella anläggningstillgångar		17 021	16 174
Summa anläggningstillgångar		943 254	1 043 857
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	14,15	6 790	6 395
Skattefordran		388	-
Övriga kortfristiga fordringar	14	12 031	13 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	2 313	2 411
Likvida medel	14,17	17 613	24 285
Summa omsättningstillgångar		39 134	46 971
SUMMA TILLGÅNGAR		982 388	1 090 828

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

KONCERNENS BALANSRÄKNING FORTS.

TSEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		500	500
Övrigt tillskjutet kapital		296 248	296 248
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-44 002	18 129
Summa eget kapital		252 746	314 876
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	9	23 538	37 624
Leasingskuld		10 637	10 637
Obligationslån	14,18	378 527	-
Skulder till ägarbolag	14,18	162 041	162 041
Övriga långfristiga skulder	18	429	429
Summa långfristiga skulder		575 171	210 731
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder		-	-
Obligationslån	14,18	100 000	499 330
Leverantörsskulder	14	2 454	4 097
Aktuell skatteskuld	9	-	1 513
Skulder till ägarbolag	14,18	36 162	40 514
Övriga kortfristiga skulder	14	1 943	2 874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	13 912	16 893
Summa kortfristiga skulder		154 472	565 221
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		982 388	1 090 828

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

KONCERNENS FÖRÄNDRING ÖVER EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa
Ingående balans per 1 januari 2023	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
Aktieägartillskott	-	-	-	-
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	-	-	-
Periodens resultat	-	-	-62 132	-62 132
Summa totalresultat	-	-	-62 132	-62 132
Utgående balans per 31 december 2024	500	296 248	-44 002	252 746

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

TSEK	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från rörelsen, kvarvarande verksamhet			
Förvaltningsresultat		28 257	45 936
Avskrivningar	11	28	216
Betald ränta		-8 131	-30 813
Betalda inkomstskatter		-3 856	-164
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		16 298	15 175
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		1 542	5 399
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-10 084	-19 593
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 756	981
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	10	-12 946	-10 722
Försäljning av fastigheter via bolag		52 062	126 584
Investeringar i dotterbolag	11	-	-12 140
Kassaflöde från investeringsverksamheten		39 116	103 722
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	-
Amortering av lån	18	-53 544	-99 996
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-53 544	-99 996
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde		-6 672	4 707
Likvida medel vid årets början		24 285	19 578
Likvida medel vid periodens slut		17 613	24 285

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Nettoomsättning		-	1 149
Övriga rörelseintäkter		-	-
Summa intäkter		-	1 149
Personalkostnader	5	-400	-
Övriga externa kostnader	6	-3 668	-2 075
Rörelseresultat		-4 068	-926
Resultat från dotterbolag	13	-27 207	-60 826
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	32 925	36 625
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-46 506	-35 968
Övriga finansiella kostnader	8	-1 408	-4 413
Summa finansiella poster		-14 989	-3 756
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-	-
Lämnade och erhållna koncernbidrag		5 121	-
Summa bokslutsdispositioner		5 121	-
Resultat före skatt		-41 142	-65 508
Skatt	9	-	-496
Periodens resultat		-41 142	-66 004
Moderbolagets rapport över totalresultat			
TSEK		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Periodens resultat		-41 142	-66 004
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		-41 142	-66 004

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Pågående projekt		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		-	-
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	13	233 381	264 153
Fordringar hos koncernföretag	14	527 391	575 193
Övriga långfristiga fordringar	14	16 000	16 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		776 772	855 346
Summa anläggningstillgångar		776 772	855 346
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	14	48 075	39 698
Aktuella skattefordringar		500	-
Övriga kortfristiga fordringar	14	611	1 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14,16	66 613	34 169
Likvida medel	14,17	1 720	7 264
Summa omsättningstillgångar		117 519	82 281
SUMMA TILLGÅNGAR		894 291	937 627

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING FORTS.

TSEK		2024-12-31	2023-12-31
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		209 080	275 084
Årets resultat		-41 142	-66 004
Summa fritt eget kapital		167 938	209 080
Summa eget kapital		168 438	209 580
Obeskattade reserver		116	116
Långfristiga skulder			
Obligationslån	14,18	378 527	-
Övriga långfristiga skulder till koncernföretag	14,18	162 041	162 041
Övriga långfristiga skulder		-	-
Summa långfristiga skulder		540 567	162 041
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder		-	-
Obligationslån	14,18	100 000	499 330
Leverantörsskulder	14	1	42
Skulder till koncernföretag	14	83 642	65 082
Övriga kortfristiga skulder		-	520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 526	916
Summa kortfristiga skulder		185 170	565 890
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		894 291	937 627

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel	Summa
Ingående balans per 1 januari 2023	500	194 664	195 165
Årets resultat	-	-66 004	-66 004
Övrigt totalresultat för året	-	-	-
Summa totalresultat	-	-66 004	-66 004
Ovillkorat 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	209 580
Årets resultat	-	-41 142	-41 142
Övrigt totalresultat för året	-	-	-
Summa totalresultat	-	-41 142	-41 142
Aktieägartillskott	-	-	-
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	-	-
Utgående balans per 31 december 2024	500	167 938	168 438

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)

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

TSEK	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från rörelsen, kvarvarande verksamhet			
Rörelseresultat		-4 068	-926
Betald ränta		-5 920	-31 919
Erhållen ränta		-	-
Betalda inkomstskatter		-996	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-10 983	-32 844
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-11 967	-25 387
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		14 487	70 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-8 463	11 826
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investering i aktier i dotterbolag		-	-
Avyttring av dotterbolag	13	56 463	95 268
Investering i övriga finansiella anläggningstillgångar		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		56 463	95 268
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	-
Upptagna lån		-	-
Amortering av lån	18	-53 544	-99 996
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-53 544	-99 996
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde		-5 544	7 099
Likvida medel vid årets början		7 265	166
Likvida medel vid periodens slut	17	1 720	7 265

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

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 Vasagatan 28, 111 20. 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 2025 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 30 april 2025.

1.1.1 Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Rådet för finansiella rapportering

Förändringar gjorda under 2024 har inte haft någon påverkan på Företagsparkens redovisning.

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Nya eller ändrade standarder och nya tolkningar som trätt i kraft 2024 har inte medfört någon påverkan på Företagsparkens finansiella rapportering.

Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2025 eller senare.

De nya standarder och tolkningar som gäller från och med 1 januari 2025 har inte tillämpats i förtid.

Per den 1 juli 2024 trädde nya regler avseende hållbarhetsrapportering i kraft, som i huvudsak innebar införandet av CSRD. Per den 26 februari 2025 presenterades Omnibus I, med förslag om väsentliga förändringar i det ursprungliga hållbarhetsregelverkets omfattning. Effekterna för Point Properties Portfolio analyseras i samband med att denna årsredovisning publiceras.

Per den 1 januari 2027 trädet IFRS 18 Presentation och disclosure in Financial Statement i kraft, förut-satt att denna antas av EU. Syftet är att ge en mer likformad presentation av företagets resultaträkning och kassaflödesanalys. Vid upprättande av denna årsredovisning analyseras effekterna av implementeringen av IFRS 18.

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

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 4.

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

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 hänför sig.

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 1.4.

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.

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

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.

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

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

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.

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 utsläcks eller överförs till en annan part och den ersättning som erlagts, inklusive överförda tillgångar som inte är kontanter eller påtaga 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.

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

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 realiseras 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 hänförs 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.

1.9 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

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

redovisas i balansräkningen separat som nyttjanddrättstillgångar. På skuldsidan redovisas dessa som leasingeskuld. 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 i 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 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 intäkt- 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

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

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.

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)

Not 4 Intäkter

Samtliga av koncernens intäkter består av hyresintäkter. En andel avser vidaredebiterade kostnader såsom fastighetsskatt och mediakostnader. Dessa uppgår till 18 124 (20 203) TSEK. Nedan presenteras hyresportföljens förfall. Förfallostrukturen är momentan och avser kontraktsporföljen per den 31 december 2024 och 2023. Koncernen har avyttrat fastigheten Riddaren 1 den 20 mars 2024. Intäkter redovisas fram till frånträdet i koncernens resultaträkning.

Hyresintäkter, koncernen

Kontraktsporföljens förfallostruktur	2024-12-31		2023-12-31	
	Antal kontrakt	Årshyra TSEK	Antal kontrakt	Årshyra TSEK
1 år	128	25 298	108	21 864
2 år	33	13 952	35	19 708
3 år	39	25 232	42	16 249
4 år	8	6 706	28	15 341
5 år	7	5 601	4	4 387
Senare än 5 år	4	5 064	10	13 659
Total	219	81 853	277	91 208

Not 5 Ersättning till anställda

Koncernen har ingen personal utöver Björn Rosengren som varit VD under perioden januari till september 2024. Svante Bengtsson har varit VD under resterande del av 2024, som har varit anställd i koncernmoderbolaget Aktiebolaget Fastator (publ), org.nr 556678-6645. Inget styrelsearvode utgår. Nedan presenteras könsfördelning för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare.

	2024		2023	
	Antal på balar lansdagen	Varav män	Antal på balar lansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	2	2	2	2
Ledande befattningshavare	1 ¹	1	1	1
Koncernen totalt	3	3	3	3

¹ Svante Bengtsson innehar 2024 en roll som både styrelseledamot och ledande befattningshavare (VD).

Not 6 Ersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
PwC				
– Revisionsuppdraget	1 400	1 613	411	686
Summa	1 400	1 613	411	686

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)

annat biträde som föränleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Arvodet om 1 400 TSEK (1 613) som utgått avser endast lagstadgad revision och ingen övrig revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget eller rådgivningstjänster inklusive skattetjänster har utförts.

Not 7 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ränteintäkter	416	94	32 925	36 625
Summa finansiella intäkter	416	94	32 925	36 625

Not 8 Finansiella kostnader

	Koncern		Moderbolag	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader obligationslån	41 547	29 681	41 547	29 681
Räntekostnader ägarbolag	5 582	6 698	4 875	6 287
Räntekostnader avseende leasingskulder	766	664	-	-
Övriga räntekostnader	135	80	84	-
Övriga finansiella kostnader	1 332	4 413	1 408	4 413
Summa finansiella kostnader	49 362	41 536	47 914	40 381

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	
	2024	2023	2024	2023
Aktuell skatt	-54	-	-	-
Justeringar avseende tidigare år	156	-1 002	-	-496
Aktuell skatt på årets resultat	102	-1 002	-	-496
<i>Uppskjuten skatt</i>				
Ökning/minskning av uppskjutna skattefordringar	-	-	-	-
Ökning/minskning av uppskjutna skatteskulder	14 936	28 278	-	-
Summa uppskjuten skatt	14 936	28 278	-	-
Summa inkomstskatt	15 038	27 276	-	-496

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

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	
	2024	2023	2024	2023
Resultat före skatt	-77 170	-211 027	-41 142	-65 508
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6%	15 897	43 472	8 475	13 495
Skatteeffekter av:				
- Ej skattepliktiga intäkter	2 655	10	1	1
- Ej avdragsgilla kostnader	-1 449	-12 579	-6 662	-12 531
- Ej avdragsgilla räntekostnader	-7 067	-1 908	-1 955	-763
- Utnyttjande av förlustavdrag som tidigare inte redovisats	-	-717	202	-
- Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-2 612	-	-61	-202
- Omvärdering uppskjuten skattefordran	7 614	-	-	-
- Justering avseende tidigare år	-	-1 002	-	-496
Summa skattekostnad/intäkt	15 038	27 276	-	-496

Vägd genomsnittlig skattesats inom koncernen är -19,5% (-12,9%).

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	
	2024	2023
Förvaltningsfastigheter	-14 936	-28 278
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-14 936	-28 278

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen	Koncernen	
	2024	2023
Förvaltningsfastigheter	23 538	37 624
Summa uppskjuten skatt	23 538	37 624

Bruttoförändringen avseende uppskjutna skatter	Koncernen	
	2024	2023
Ingående balans	37 624	62 450
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-14 936	-28 278
Avyttrad uppskjuten skatteskuld/skattefordran	850	3 452
Upplösning uppskjuten skattefordran	-	-
Utgående balans	23 538	37 624

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter består av 10 (11) 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.

Kassaflödesanalyserna baseras på nedan antaganden.

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Värderingsantaganden	Genomsnitt 2024	Genomsnitt 2023
Inflationsantagande, %	2,00	2,00
Kalkylränta – Kassaflöde, %	9,43	9,43
Kalkylränta – restvärde, %	9,43	9,43
Direktavkastningskrav restvärde, %	7,41	7,40
Långsiktigvakansgrad, %	9,23	9,13
Drift- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	792	486
Investeringar år 1, kr/kvm	-	-
Marknadshyra vid noll vakans, kr/kvm	1 251	1 305

Känslighetsanalys	Värdepåverkan, MSEK	Värdepåverkan, %	Värdepåverkan, MSEK	Värdepåverkan, %
	2024	2024	2023	2023
Direktavkastningskrav, +1%	-36	-4,2%	-92	-7,8%
Direktavkastningskrav, -1%	48	5,5%	120	10,2%
Kalkylränta, +1%	-19	-2,2%	-49	-4,1%
Kalkylränta, -1%	22	2,6%	56	4,8%
Långsiktigvakansgrad, +1%	-13	-1,5%	-17	-1,4%
Långsiktigvakansgrad, -1%	13	1,5%	17	1,4%
Drift- och underhållskostnader år 1, +25 kr/kvm	-23	-2,7%	-38	-3,2%
Drift- och underhållskostnader år 1, -25 kr/kvm	23	2,7%	50	4,3%
Marknadshyra, +50 kr/kvm	46	5,3%	88	7,5%
Marknadshyra, -50 kr/kvm	-46	-5,3%	-88	-7,5%

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Verkligt värde vid ingången av året	968 950	1 250 600
Förvärvade fastigheter	-	66 500
Investeringar och omklassificering från pågående projekt	9 311	26 559
Orealiserade värdeförändring resultaträkning	-47 711	-165 283
Avyttrade fastigheter	-63 000	-209 426
Redovisat fastighetsvärde	867 550	968 950
Skattemässiga värden	399 111	464 705

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Not 11 Inventarier

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
<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	-1 196	-980
Förvärvade avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-28	-216
Utgående avskrivningar	-1 224	-1 196
Utgående balans	185	213

Not 12 Pågående projekt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	47 883	63 720	-	-
Årets aktiveringar	10 053	9 700	-	-
Förvärvade pågående projekt	-	-	-	-
Omklassificerat till fastigheter	-9 563	-25 537	-	-
Avyttringar och omklassificering till resultaträkning	-512	-	-	-
Utgående balans	47 861	47 883	-	-

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Not 13 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående bokfört värde	264 153	358 596
Nedskrivning	-18 408	-66 265
Förvärv	-	14 161
Försäljning ¹⁾	-12 363	-65 336
Årets investeringar	-	22 998
Utgående bokfört värde	233 381	264 153

Koncernens dotterföretag per 31 december 2024 och 2023 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.

1) Resultat från försäljning av andelar uppgår till -8 799 TSEK (-5 439) i resultaträkningen.

Bolag som ingår i koncernen	Org.nr	Säte	Ägarandel som innehas av koncernen		Redovisat värde i moderbolaget	
			2024	2023	2024-12-31	2023-12-31
Säffletorget i Värmland AB	559109–9568	Stockholm	100%	100%	1 736	5 434
Centrumhuset i Hällefors AB	559157–0717	Stockholm	100%	100%	6 941	7 163
Point Sala AB	559186–6354	Stockholm	100%	100%	-	2 538
Aktiebolaget Bollnäs Torget	556737–6958	Stockholm	100%	100%	15 998	15 998
Fastigheten Vretåker 2 AB	556889–1963	Stockholm	100%	100%	10 176	12 626
Centrumhuset i Motala AB	559186–5117	Stockholm	100%	100%	75 390	84 890
Kronan Shopping AB	556759–7371	Stockholm	100%	100%	21 892	21 892
Point Karlskoga 1 AB	556698–9660	Stockholm	100%	100%	4 779	4 779
Point Karlskoga 2 AB	556684–0962	Stockholm	100%	100%	50 658	50 658
Pointny 5 AB	559204–1528	Stockholm	100%	100%	42 479	42 479
- 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					233 381	264 153

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Not 14 Finansiella tillgångar och finansiella skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<i>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>				
Fordringar på ägarföretag och dotterbolag	11 177	11 150	527 391	575 193
Övriga fordringar ¹⁾	16 000	16 000	16 000	16 000
Kundfordringar	6 790	6 395	-	-
Likvida medel	17 613	24 285	1 720	7 264
Finansiella tillgångar	51 579	57 830	545 111	598 456
<i>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>				
Obligationslån	478 527	499 330	478 527	499 330
Skulder till ägarbolag, långfristiga	162 041	162 041	162 041	162 041
Övriga långfristiga skulder	429	429	-	-
Leasingskuld, tomträtter	10 637	10 637	-	-
Leverantörsskulder	2 454	4 097	1	42
Skulder till ägarbolag, kortfristiga	36 162	40 514	83 642	65 082
Övriga kortfristiga skulder	155	455	-	24
Finansiella skulder	690 404	717 503	724 211	726 519

- 1) Övriga fordringar avser reversfordran på köparna av fastigheterna Örnköldsvik 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)

Not 15 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	8 897	6 821	-	-
Reserv för förväntade kreditförluster	-2 107	-427	-	-
Kundfordringar – netto	6 790	6 395	-	-

Samtliga kundfordringar är i SEK

Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Mindre än 2 månader	1 208	476	-	-
2 till 9 månader	5 582	5 918	-	-
Summa kundfordringar	6 790	6 395	-	-

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	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	2 275	2 375	12	36
Upplupna ränteintäkter	38	37	66 601	34 133
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 313	2 411	66 613	34 169

Not 17 Likvida medel

Likvida medel uppgick till 17 613 TSEK (24 285) 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 1 720 TSEK (7 264).

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

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 42,2 procent (43,7). 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 en rörlig ränta. Vid ökning av marknadsränta om +/- 1% påverkas koncernens årliga räntekostnader på obligationslån med 4 464,6 TSEK.

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

Lånevillkor eller covenant som långivare ställer ut för att utfärda en kredit, är likartade i de olika kreditavtalen. Avtalen föreskriver i huvudsak en räntetäckningsgrad om som lägst 1,0 ggr (1,25), likvida medel inom gruppen om minst 2,5 (0) MSEK samt belåningsgrad om maximalt 65 procent. Även moderbolagsgarantier förekommer. Fastator eller dess dotterbolag inte har brutit mot något lånevillkor eller covenant.

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2024-01-01	Upptagning av lån	Amortering	Kvittning ¹⁾	Kapitaliserad ränta ¹⁾	Nyupptagna transaktionskostnader ¹⁾	Periodisering transaktionskostnader ¹⁾	2024-12-31
TSEK								
Obligationslån	499 330	-	-53 544	-	35 717	-3 658	682	478 526
Skulder till ägarbolag	202 554	-	-	-4 351	-	-	-	198 203
Övriga räntebärande skulder	-	-	-	-	-	-	-	-
Summa	701 884	-	-53 544	-4 351	35 717	-3 658	682	676 729

	2023-01-01	Upptagning av lån	Amortering	Kvittning ¹⁾	Kapitaliserad ränta ¹⁾	Nyupptagna transaktionskostnader 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

1) Ej kassaflödespåverkade poster

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Långfristig upplåning				
Obligationslån	378 527	-	378 527	-
Skulder till ägarbolag	162 041	162 041	162 041	162 041
Leasingskuld	10 637	10 637	-	-
Övriga långfristiga skulder	429	429	-	-
	551 633	173 107	540 567	162 041
Kortfristig upplåning				
Obligationslån	100 000	499 330	100 000	499 330
Skulder till ägarbolag	36 162	40 514	83 642	65 082
Övriga skulder	-	-	-	-
	136 162	539 844	183 642	564 412
Summa upplåning	687 795	712 950	724 210	726 452

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Not 18 (fort.) Upplåning och Finansiell riskhantering

Moderbolaget har en emitterad säkerställd obligation om 446,5 (500,0) MSEK som löper till och med 2026-03-22 med en rörlig ränta om 2,5%+ STIBOR 3M . Föregående år löpte obligationen med en fast ränta om 5%. Obligationen är del av ett rambelopp om 800 MSEK. Obligationen har listats på Nasdaq Stockholm. Emissionskostnader om 3 658 (9 829) TSEK periodiseras över lånets löptid. Under 2024 uppgår det avskrivna beloppet till 682 TSEK (9 829). Kapitaliserad ränta uppgår till 35 717 TSEK (0). Bolaget har under året refinansierat obligationen som tidigare löpte till och med 2024-03-22. Bokföringsmässigt har skulden släckts vid refinansieringen, för att en ny skuld sedan ska ha tagits upp. Enligt IFRS 9 - Finansiella Instrument framgår det om villkoren i betydande utsträckning om kassaflödenas diskonterande nyvärden enligt de nya villkoren, inklusive erlagda arvoden och erhållna arvoden och diskonterat enligt den ursprungliga effektivräntan, skiljer sig minst 10 procent från det diskonterade nuvärdet av återstående kassaflöden för det ursprungliga skuldinstrumentet ska skulden släckas och en ny skuld ska tas upp. Vid slutförfall ska 114% av nominellt belopp återbetalas.

Skulder till ägarbolag löper amorteringsfritt och med 3 % ränta.

Förfallostruktur	Koncernen		Moderbolag	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<u>Skulder som förfaller till betalning:</u>				
inom 1 år från balansdagen	136 162	540 518	183 642	565 086
1-5 år från balansdagen	540 568	-	540 568	-
Senare än 5 år efter balansdagen	11 066	172 678	-	162 041
Summa	687 795	713 195	724 210	727 127

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	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
6 månader eller mindre	139 716	546 768	163 457	571 336
6-12 månader	227 239	-	250 979	-
1-5 år	377 241	-	377 241	-
Senare än 5 år efter balansdagen	11 066	211 594	-	200 957
Summa	755 263	758 362	791 677	772 293

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	63	625	63	625
Förutbetalda hyresintäkter	11 063	13 482	-	-
Upplupna driftskostnader	1 884	1 853	-	-
Övriga poster	903	933	1 464	291
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 912	16 893	1 526	916

Not 20 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<u>För egna skulder och avsättningar:</u>				
Pantsatta likvida medel	17 613	24 285	1 720	7 264
Aktier i dotterbolag	251 547	313 671	233 381	260 821
Dotterbolagens nettotillgångar	-	-	-	-
Fordringar hos koncernföretag	-	-	535 263	575 193
Fastigheter	867 550	968 950	-	-
Summa ställda säkerheter	1 136 710	1 306 906	770 364	843 278

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. Moderbolagets ägarlån är efterställt i obligationsvillkoren.

Not 21 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Borgensåtaganden	-	-	-	-
Summa ansvarsförbindelser	-	-	-	-

Nuvarande och framtida rättigheter, anspråk eller förmåner i förhållande till bolagets fastigheters försäkring är pantsatta under moderbolaget, Point Properties Portfolio 1 Ab:s utestående obligation.

Not 22 Upplysningar om närstående

- Point har köpt central administration från moderbolaget Aktiebolaget Fastator (publ), under året uppgick köpen till 0 MSEK (1,9).
- Point har av systerbolaget NPM Group AB köpt förvaltnings- samt övriga fastighetsrelaterade konsulttjänster under året uppgående till 10,2 MSEK (6,6).

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

- Moderbolaget till Point Portfolio 1 AB (publ), Point Properties AB (publ) har under perioden betalt ut ersättning till VD om 0 MSEK (1,2) i grundlön, pension samt semesterlön.
- Styrelseledamot och tidigare verkställande direktör i Point Properties Portfolio 1 AB utövar bestämmande inflytande över bolaget Björn F:son Rosengren AB, 559004-7014. Bolaget har fakturerat 0,4 MSEK (0) för VD-tjänster.
- Styrelseledamot i Point Properties Portfolio 1 AB är styrelseledamot i Urban Retail Sweden AB, 559203-4481. Bolaget har fakturerat 1,6 MSEK (0) avseende managementtjänster.
- 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.

Samtliga transaktioner med närstående parter sker till marknadsmässiga villkor.

Not 23 Händelser efter rapportperiodens slut

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 ränta om 2,5% + STIBOR 3M (fast om 5,0%) på extern finansiering. Finansiering till fastigheterna är säkrad fram till den 22 mars 2026 genom den säkerställda obligationen med nominellt värde om 446,5 MSEK. Det omförhandlad obligationsvillkoren innebär en obligatorisk inlösen om 111,0% av nominellt 100 MSEK den 30 juni 2025. Koncernen likvida medel per balansdagen uppgår till 17,6 MSEK (24,3). Styrelse och ledningen gör därav bedömningen att bolaget och koncernen måste vidta åtgärder i form av försäljning av de avyttringsbara tillgångarna i form av förvaltningsfastigheter. Koncernen redovisar ett bedömt marknadsvärde 867,5 MSEK (969,0) på förvaltningsfastigheterna och en räntebärande nettoskuld, justerat för aktieägarinlåning om 471,5 MSEK (485,7). Styrelsen gör således bedömningen att det finns tillräckligt med tillgångar för att säkerställa moderbolagets och koncernens fortsatta drift.

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Not 24 Förslag till vinstdisposition

Vinstdisposition moderbolaget	Kronor
Balanserade vinstmedel	209 080 325
Årets resultat	-41 142 325
Summa	167 938 000
Styrelsen och verkställande direktören föreslår	
Till aktieägarna utdelas 0 kr per aktie	-
I ny räkning balanseras	167 938 000
Summa	167 938 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 30 april 2025.

Stockholm den dag som framgår av vår digitala underskrift.

Svante Bengtsson
VD och styrelseledamot

Anders Mossberg
Styrelseordförande

Magnus Åkesson
Styrelseledamot

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

Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor

Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS

Nettoskuld, justerat för aktieägarinlåning

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga räntebärande skulder, TSEK	389 164	10 637
Kortfristiga räntebärande skulder, TSEK	100 000	499 330
Likvida medel, TSEK	-17 613	-24 285
Räntebärande nettoskuld, justera för aktieägarinlåning, TSEK	471 551	485 682

Soliditet

	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital, TSEK	252 746	314 876
Långfristiga skuld till aktieägare, TSEK	162 041	162 041
Balansomslutning, TSEK	982 388	1 090 828
Soliditet, %	42,2%	43,7%

KONTAKT

Svante Bengtsson, VD

svante.bengtsson@fastator.se

+46 (0) 709 566 756

Point Properties Portfolio 1 AB (publ)

Vasagatan 28, 111 20 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 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 7-44.

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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som 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 styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014/EU) artikel 11.

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 revisionssed 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/EU) 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.

Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift

Vi vill fästa uppmärksamheten på Förvaltningsberättelsen, styckena *Väsentliga risk- och osäkerhetsfaktorer* och Not 23 *Händelser efter rapportperiodens slut* som anger att styrelsen och företagsledningen gör bedömningen att det föreligger en förhöjd risk kopplat till likviditet och refinansiering. Point Properties Portfolio har betydande kortfristiga lån som förfaller till betalning inom 12 månader efter balansdagen, för vilka refinansiering ej är säkerställd. Detta förhållande tyder 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.

Vår revisionsansats

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 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. 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.

Särskilt betydelsefullt område

Värdering av förvaltningsfastigheter

Värdering av förvaltningsfastigheter utgör för Point Properties Portfolio 1 AB (publ) 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. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde med värdeförändringar över resultaträkningen.

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.

Koncernen låter årligen oberoende värderare utföra värderingar av underliggande fastighetstillgångar, i syfte att bedöma fastigheternas marknadsvärde. Värdena bedöms med stöd av kassaflödesprognoser i vilka marknadens förväntningar på fastigheterna analyseras. De oberoende värderingarna kontrolleras av Point Properties Portfolio 1 AB (publ):s företagsledning för att resultera i slutliga fastighetsvärderingar.

Senot 1.5 (Förvaltningsfastigheter) not 2 (Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper) och not 10 (Förvaltningsfastigheter) för detaljerade upplysningar och beskrivning av områdena.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vi har i vår revision kartlagt Point Properties Portfolio 1 AB (publ):s interna processer och rutiner för värdering och redovisning av förvaltningsfastigheter.

Vi har utvärderat den värderingsmetod som används av Point Properties Portfolio 1 AB (publ). Vi har stickprovvis granskat använd indata samt värderingsmodellens matematiska riktighet.

Vi har för ett urval av fastigheter diskuterat viktiga bedömningar och antaganden om framtida utveckling med bolaget samt utmanat dessa. Vi har i detta arbete biträtts av vår interna specialistkompetens inom fastighetsvärdering.

Vi har för ett urval av fastigheter gjort en utvärdering av de använda avkastningskraven mot tillgänglig marknadsinformation. Vidare har vi jämfört de externa värderingarna med koncernens och moderbolagets balansräkning för att verifiera om det föreligger väsentliga avvikelser.

Vi har även granskat och utvärderat lämnade upplysningar i årsredovisningen avseende värdering av förvaltningsfastigheter.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-6. 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen 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 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 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 Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Point Properties Portfolio 1 AB (publ) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till 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 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.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller 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 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 (publ) för år 2024.

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 ansvar

Det är styrelsen 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 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 Esefrapporten 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 revisionsd 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 Esefrapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller 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 koncernredovisningen. 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 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 antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och eget kapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Torsgatan 21, utsågs till Point Properties Portfolio 1 AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 30 april 2024 och har varit bolagets revisor sedan 2019.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2024 på sidorna 2-5 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 *Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6§ andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Daniel Algotsson
Auktoriserad revisor