

ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2019-03-18 – 2019-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	4
Koncernens balansräkning	5
Koncernens kassaflödesanalys	6
Koncernens rapport i eget kapital	7
Moderbolagets resultaträkning	8
Moderbolagets balansräkning	9
Moderbolagets kassaflödesanalys	11
Moderbolagets rapport i eget kapital	12
Noter	13

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB I KORTHET

Point Properties Portfolio 1 AB ("Point") är ett fastighetsbolag som skapar levande och attraktiva stadskärnor i Sveriges små och mellanstora städer. Genom att ta ett helhetsgrepp kring handel, samhällsservice och boende skapar vi attraktiva centrumområden som kommer hela orten tillgodo. Bolaget etablerades under 2019 och arbetar aktivt med att optimera befintligt fastighetsbestånd samt planerar att växa genom ytterligare förvärv. Point Properties Portfolio 1 AB (publ) är en del av Point Properties AB i en struktur om nio fastigheter på olika orter. Point Properties AB ägs av AB Fastator (publ) som är ett investmentbolag helt inriktat på fastigheter och fastighetsrelaterade investeringar och listat på Nasdaq First North Growth Market.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Finansiell information

Koncernen och moderbolaget bildades under året. Samtliga dotterbolag utom två anskaffades genom aktieägartillskott från moderbolaget Point Properties AB, org.nr 559088-1438 per 1 augusti 2019. Verksamheten i koncernen har därför bedrivits under fem månader, dessförinnan bestod koncernen endast av moderbolaget som var utan verksamhet.

Koncernens intäkter, bestående av hyresintäkter och vidarefakturerade kostnader till hyresgäster, uppgår till 24,5 MSEK. Driftnettot uppgår till 14,2 MSEK och förvaltningsresultat till 9,9 MSEK. Finansiella poster består av avskrivning av finansiella kostnader om -1,1 MSEK samt räntekostnader till ägarbolag om -3,5 MSEK och räntekostnader avseende obligationslån om -5,4 MSEK. Periodens resultat uppgår till 53,9 MSEK.

Förvaltningsfastigheter uppgår per 31 december 2019 till ett värde om 682 MSEK. Samtliga fastigheter har under året värderats externt.

Eget kapital uppgår till 129,5 MSEK.

Moderbolaget har emitterat säkerställda obligationer om 375 MSEK som löper till och med 2021-09-06 med en fast ränta om 4,5 %.

Moderbolagets resultat uppgår till -1,5 MSEK. Moderbolagets intäkter består av vidarefakturerade kostnader till dotterbolag och kostnader av koncerngemensamma kostnader såsom kostnader för marknadsföring och anskaffning av kapital.

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

NYCKELTAL

TSEK	Koncernen 2019-12-31	Moderbolaget 2019-12-31
Hysesintäkter	22 006	-
Periodens resultat	53 869	-1 479
Justerad soliditet*	41,2%	37,7%
Belåningsgrad	54,1%	-
Räntetäckningsgrad	1,81	-
*inklusive aktieägarlån		

Framtida utveckling

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

Resultatdisposition

Vinstdisposition moderbolaget	Kronor
Balanserade vinstmedel	0
Årets resultat	-1 479 117
Summa	-1 479 117

Styrelsen och verkställande direktören föreslår	
Till aktieägarna utdelas 0 kr per aktie	0
I ny räkning balanseras	-1 479 117
Summa	-1 479 117

Väsentliga händelser efter balansdagens utgång

Efter balansdagens utgång har spridningen av coronaviruset skapat stor oro i världen. En del av denna oro handlar om den framtida konjunkturutvecklingen. De ekonomiska effekterna, och dess påverkan på Point, kan ännu inte uppskattas på grund av den höga grad av osäkerhet av situationen som råder. Det är naturligtvis oundvikligt att Point kommer känna av de problem som nu påverkar flertalet branscher. Point hanterar varje hyresgästs behov individuellt och försöker hitta lösningar som värnar hyresgästernas långsiktighet.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Points risk föreligger främst i hyresgästernas förmåga att betala hyran samt bibehålla sin verksamhet i fastigheterna och därmed förnya sina avtal. Det påverkar koncernens förmåga att bära taxebundna kostnader och andra fasta och löpande driftskostnader. Point har ett nära samarbete med sina hyresgäster och förvaltningsbolag för att löpande minimera risken för vakanser och säkerställa hyresgästernas betalningsförmåga.

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Att äga och förvalta fastigheter är kapitalintensivt, varför koncernens tillgång till kapital samt kassaflöde till räntekostnader också utgör en risk. Koncernen har en fast ränta om 4,5% på extern finansiering och kan därför enkelt räkna på kapitalbehov till detta. Finansiering till fastigheterna är säkrad till september 2021 genom den obligation Point har emitterat under 2019. Kovenanter för att behålla finansieringen har beräknats med goda marginaler och rimliga antaganden om framtida utveckling. Likviditetsrisken för löpande utbetalningar av räntor är säkrat av goda driftnettomarginaler i fastigheterna.

Vidare återfinns risk i ändrade lagar och regler gällande skatter. Under 2019 trädde nya ränteavdragsbegränsningsregler i kraft. Dessa får inte betydande effekt på koncernens finansiella ställning.

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 två gånger per år och baseras på fastigheterna kassaflöde samt avkastningskrav. En sänkning av marknadsvärdet får negativ påverkan på resultatet då koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40 Förvaltningsfastigheter. Lägre verkligt värde kan komma av makroekonomiska orsaker i form av högre räntor och lågkonjunktur samt fastighetsspecifika såsom svårigheter att behålla och attrahera hyresgäster och bristande kostnadskontroll.

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

TSEK	Not	2019-03-18 -- 2019-12-31
Hysesintäkter		22 006
Övriga rörelseintäkter		2 456
Summa intäkter	3	24 462
Fastighetskostnader		-10 279
Driftnetto		14 183
Central administration	5	-4 270
Förvaltningsresultat		9 913
Ränteintäkter	6	2
Externa räntekostnader	7	-5 566
Räntekostnader, ägarbolag	7	-3 500
Övriga finansiella kostnader	7	-1 149
Summa finansiella poster		-10 213
Resultat före värdeförändringar		-300
Värdeförändringar fastigheter	9	67 700
Resultat före skatt		67 400
Inkomstskatt	8	-13 531
Periodens resultat från		53 869
Koncernens rapport över totalresultat		
TSEK	Not	2019-03-18 -- 2019-12-31
Årets resultat		53 869
Övrigt totalresultat		-
Summa totalresultat		53 869

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

KONCERNENS BALANSRÄKNING

TSEK	Not	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	-	
Förvaltningsfastigheter	9	682 000
Inventarier	10	847
Summa materiella anläggningstillgångar		682 847
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	13	141
Övriga kortfristiga fordringar	12	8 116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	171
Likvida medel	15	28 670
Summa omsättningstillgångar		37 098
SUMMA TILLGÅNGAR		719 945
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital		500
Balanserade vinstmedel		75 099
Årets resultat		53 869
Summa eget kapital		129 468
Långfristiga skulder		
Uppskjutna skatteskulder	8	12 243
Obligationslån		369 256
Skulder till ägarbolag		166 981
Övriga långfristiga skulder		2 713
Summa långfristiga skulder	16	551 193
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	16	13 400
Leverantörsskulder	12	4 290
Aktuell skatteskuld	8	1 940
Skulder till ägarbolag	12	6 805
Övriga kortfristiga skulder		1 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	11 442
Summa kortfristiga skulder		39 284
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		719 945

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

TSEK	Not	2019-03-18 – 2019-12-31
Kassaflöde från rörelsen, kvarvarande verksamhet		
Rörelseresultat		9 913
Avskrivningar	10	155
Betald ränta		-5 099
Betalda inkomstskatter		47
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		
		5 016
Kassaflöde från förändring av röreslekapitalet		
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-10 381
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		12 527
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
		7 162
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investering i fastigheter	9	-341 971
Investeringar i inventarier	10	-1 128
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
		-343 099
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Emission		500
Upptagna lån	16	384 307
Amortering av lån	16	-20 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
		364 607
Minskning/ökning av likvida medel		
Periodens kassaflöde		28 670
Likvida medel vid årets början		-
Likvida medel vid periodens slut	15	28 670

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

KONCERNENS FÖRÄNDRING ÖVER EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Periodens resultat	Summa
Ingående balans per 18 mars 2019	0	0	0	0	0
Årets resultat				53 869	53 869
Övrigt totalresultat för året					
Summa totalresultat	0	0	0	53 869	53 869
Nyemission	500				500
Aktieägartillskott		75 099			75 099
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	500	75 099	0	0	75 599
Utgående balans per 31 december 2019	500	75 099	0	53 869	129 468

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK	Not	2019-03-18 – 2019-12-31
Nettoomsättning		366
Övriga rörelseintäkter		
Summa intäkter		366
Övriga externa kostnader	5	-782
Rörelseresultat		-416
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	7 509
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-7 233
Övriga finansiella kostnader	7	-1 149
Summa finansiella poster		-873
Bokslutsdispositioner		
Avsättning till periodiseringsfond		-116
Summa bokslutsdispositioner		-116
Resultat före skatt		-1 405
Skatt	8	-74
Periodens resultat		-1 479
Moderbolagets rapport över totalresultat		
TSEK		2019
Periodens resultat		-1 479
Övrigt totalresultat		-
Summa totalresultat		-1 479

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	Not	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>		
Andelar i koncernföretag	11	179 739
Fordringar hos koncernföretag	12	438 349
Summa finansiella anläggningstillgångar		618 088
Summa anläggningstillgångar		618 088
Omsättningstillgångar		
<u>Kortfristiga fordringar</u>		
Fordringar hos koncernföretag		7 223
Aktuella skattefordringar		177
Övriga kortfristiga fordringar		3 447
Kortfristiga fordringar		10 847
Likvida medel	15	11 052
Summa omsättningstillgångar		21 899
SUMMA TILLGÅNGAR		639 987

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING FORTS.

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31
Eget kapital		
<u>Bundet eget kapital</u>		
Aktiekapital		500
Summa bundet eget kapital		500
<u>Fritt eget kapital</u>		
Balanserade vinstmedel		75 099
Årets resultat		-1 479
Summa fritt eget kapital		73 620
Summa eget kapital		74 120
Obeskattade reserver		116
Långfristiga skulder		
Obligationslån		369 256
Övriga långfristiga skulder till koncernföretag		166 980
Övriga långfristiga skulder		2 600
Summa långfristiga skulder	16	538 836
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	16	13 400
Skulder till koncernföretag	12	12 326
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 189
Summa kortfristiga skulder		26 915
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		639 987

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

TSEK	Not	2019-03-18 – 2019-12-31
Kassaflöde från rörelsen, kvarvarande verksamhet		
Rörelseresultat		-416
Betald ränta		-6 061
Betalda inkomstskatter		-251
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		
		-6 729
Kassaflöde från förändring av röreslekapitalet		
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-3 717
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		12 976
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
		2 530
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investering i aktier i dotterbolag	11	-69 610
Investering i övriga finansiella anläggningstillgångar		-286 475
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
		-356 086
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Nyemission		500
Upptagna lån	16	384 307
Amortering av lån	16	-20 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
		364 607
Minskning/ökning av likvida medel		
Periodens kassaflöde		11 052
Likvida medel vid årets början		-
Likvida medel vid periodens slut		
	15	11 052

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Periodens resultat	Summa
Ingående balans per 18 mars 2019	0	0	0	0	0
Årets resultat				-1 479	-1 479
Övrigt totalresultat för året					
Summa totalresultat	0	0	0	-1 479	-1 479
Nyemission	500				500
Aktieägartillskott		75 099			75 099
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	500	75 099	0	0	75 599
Utgående balans per 31 december 2019	500	75 099	0	-1 479	74 120

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Grund för rapporternas upprättande

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

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade enligt anskaffningsvärdesmetoden, förutom avseende förvaltningsfastigheter samt vissa finansiella tillgångar och skulder, vilka värderas till verkligt värde.

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

Samtliga belopp är, om inget annat anges, redovisade i tusental kronor och avser perioden 18 mars– 31 december för resultaträkningsrelaterade poster respektive 31 december för balansräkningsrelaterade poster.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av 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 2.

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

Koncernen bildades under året och upprättar därför koncernårsredovisning för första gången. Moderbolaget i koncernen bildades under året och har sedan förvärvat bolag dels via aktieägartillskott från ägarbolaget som erlades med aktier i bolag samt via förvärv av extern part.

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

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

ägare av det förvärvade bolaget och de aktier som emitterats av koncernen.

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

1.3 Intäkter och kostnader

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

Eventuella resulterande ökning eller minskningar i uppskattade intäkter eller kostnader återspeglas i resultaträkningen i den period då de omständigheter som ger upphov till revideringen blivit känd av ledningen.

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.

2.5 Leasingavtal

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

1.4 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter, det vill säga fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdeste gringar, 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 14.

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.

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

1.5 Inventarier

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

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

1.6 Finansiella instrument

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

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

1.6.1 Likvida medel

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

1.6.2 Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde

Tillgångar som innehas med syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden och där dessa kassaflöden enbart består av kapitalbelopp och ränta, redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Ränta tas ut på marknadsmässiga villkor. Säkerhet erhålls normalt inte. Långfristiga övriga fordringar förfaller till betalning inom fem år efter utgången av rapporteringsperioden.

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

1.6.2.1 Kundfordringar

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

1.6.3 Nedskrivning av finansiella tillgångar

Nedskrivning av finansiella tillgångar görs baserat på en individuell bedömning av respektive fordran med utgångspunkt i motpartens betalningsförmåga. Tillgångens redovisade värde skrivs ned och nedskrivningsbeloppet redovisas i koncernens resultaträkning. Samtliga fordringar förfallna mer än 60 dagar utvärderas individuellt och nedskrivning görs efter analys och genomgång av respektive fordran. Analysen grundar sig i kundens betalningsförmåga, där såväl kundspecifika samt makroekonomiska omständigheter beaktas. Om nedskrivningsbehovet minskar i en efterföljande period och minskningen objektivt kan hänföras till en händelse som inträffade efter att nedskrivningen redovisades (som exempelvis en förbättring av gäldenärens kreditvärdighet), redovisas återföringen av den tidigare redovisade

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

nedskrivningen i koncernens resultaträkning. Nedskrivningsbehov av övriga fordringar utvärderas per varje balansdag, oavsett förfall, med samma typ av analys som gällande kundfordringar. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkning när det är konstaterat att ingen betalning kommer att erhållas.

Information om nedskrivning av kundfordringar och andra fordringar, dess kreditvärdighet samt koncernens kreditriskexponering, valutarisk och ränterisk återfinns i not 6.

1.6.4 Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde

Skulder under denna kategori redovisas samt värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Direkta kostnader vid upptagande av lån inkluderas i anskaffningsvärdet. All lånefinansiering innefattas i denna kategori. Även Fastators leverantörsskulder och andra skulder klassificeras under denna kategori.

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

1.6.4.1 Räntebärande finansiella skulder

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

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

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

1.7 Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

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

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

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

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

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 hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

1.8 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

Stamaktier klassificeras som eget kapital.

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

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

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

1.9 Eventualförpliktelse

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

1.10 Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

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

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger.

2.0 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.

2.1 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.

2.2 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 företagens 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.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat med återläggning av avskrivningar på inventarier dividerat med externa räntekostnader.

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Not 3 Nettoomsättning

Samtliga av koncernens intäkter består av hyresintäkter som har genererats under fem månader i 2019. En mindre andel avser vidaredebiterade kostnader såsom fastighetsskatt och mediakostnader. Dessa uppgår till 2 687 TSEK.

Nedan presenteras hyresportföljens förfall.

Hyresintäkter, koncernen

Kontraktspportföljens förfallostruktur	2019-12-31	
	Antal kontrakt	Årshyra TSEK
1 år	68	10 370
2 år	34	16 077
3 år	38	16 631
4 år	23	10 782
5 år	3	758
Senare än 5 år	6	4 392
	172	59 009

Not 4 Ersättning till anställda

Koncernen har ingen personal. Inget styrelsearvode utgår. Nedan presenteras könsfördelning för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare.

	2019	
	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	3	3
Koncernen totalt	3	3

Not 5 Ersättning till revisorer

	Koncernen	Moderbolaget
	2019	2019
PwC		
– Revisionsuppdraget	245	18
Summa	245	18

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.

Not 6 Finansiella intäkter

	Koncernen	Moderbolaget
	2019	2019
Ränteintäkter	2	7 509
Summa finansiella intäkter	2	7 509

Not 7 Finansiella kostnader

	Koncernen	Moderbolaget
	2019	2019
Räntekostnader obligationslån	-5 391	-5 391
Räntekostnader ägarbolag	-3 500	-1 667
Övriga räntekostnader	-175	-175
Övriga finansiella kostnader	-1 149	-1 149
Summa finansiella kostnader	-10 215	-8 382

Not 8 Inkomstskatt

Noten visar en analys av koncernens inkomstskatt, belopp redovisade direkt i eget kapital samt hur 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
	2019	2019
Aktuell skatt	-1 266	-74
Justeringar avseende tidigare år	-22	-
Aktuell skatt på årets resultat	-1 288	-74
<i>Uppskjuten skatt</i>		
Ökning/minskning av uppskjutna skattefordringar	-	-
Ökning/minskning av uppskjutna skatteskulder	-12 243	-
Summa uppskjuten skatt	-12 243	0
Summa inkomstskatt	-13 531	-74

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:

	Koncer- nen	Moderbolaget
	2019	2019
Resultat före skatt	67 400	-1 405
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats, 21,4%	-14 424	309
Skatteeffekter av:		
- Ej skattepliktiga intäkter	145	-
- Ej avdragsgilla kostnader	-13	-
- Ej avdragsgilla räntekostnader	-2 263	-383
- Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	3 980	-
- Omvärdering uppskjuten skattefordran	-1 378	-
Effekt ändrad skattesats, temporära skillnader, 20,6%	422	-
Summa skattekostnad	-13 531	-74

1) Uppskjuten skattefordran redovisas ej om de beror på att uppskjuten skatteskuld ej redovisats vid förvärv. Beloppet blir då en reduktion av den oredovisade uppskjutna skatteskulden.

Vägd genomsnittlig skattesats inom koncernen är 20,1 %.

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 21,4 respektive 20,6 procent. Uppskjuten skatt ska enligt gällande regelverk beaktas på temporära skillnader på samtliga tillgångar och skulder i balansräkningen, med undantag för temporära skillnader på fastigheter vid tillgångsförvärv. Där ska skillnaderna vid förvärvstidpunkten inte beaktas vid beräkning av uppskjuten skatt. I balansräkningen är uppskjuten skatteskuld beräknad utifrån den skattesats som förväntas föreligga vid en eventuell försäljning. Vid en marknadsvärdering av uppskjuten skatteskuld erhålls dock sannolikt ett lägre värde än vad som är upptaget i balansräkningen. Samtidig uppskjuten skatt har beräknats med en skattesats om 21,4 %, vilket är den skattesats som gäller från 1 januari 2019.

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Not 9 Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter består av nio 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 ett inflationsantagande om 1,75-2 procent per år. Direktavkastningskraven varierar från 5,5 till 7,3 procent. En förändring av marknadshyrorna med +/- 5 procent skulle ge en värdeförändring om +52,7 MSEK respektive -52,7 MSEK samt en förändring i direktavkastningskravet med +/- 0,5 procentenheter skulle ge en förändring om -16,7 MSEK respektive +29,0 MSEK.

	<u>Koncernen</u>
	<u>2019-12-31</u>
Verkligt värde vid ingången av året	-
Förvärvade fastigheter	613 903
Investeringar	397
Värdeförändring resultaträkning	67 700
Redovisat fastighetsvärde	682 000
Skattemässiga värden	348 317

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Not 10 Inventarier

	Koncernen
	2019-12-31
<i>Anskaffningsvärde</i>	
Ingående anskaffningsvärde	-
Årets inköp inklusive via förvärv	1 128
Utgående anskaffningsvärde	1 128
<i>Avskrivningar</i>	
Ingående avskrivningar	-
Förvärvade avskrivningar	-126
Årets avskrivningar	-155
Utgående avskrivningar	-281
Utgående balans	847

Not 11 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget
	2019-12-31
Ingående bokfört värde	-
Årets investeringar	179 739
Utgående bokfört värde	179 739

Koncernens dotterföretag per 31 december 2019 anges nedan. Om inget annat anges, har de ett aktiekapital enbart bestående av stamaktier som innehas direkt av koncernen, och ägarandelen är densamma som röstandelen.

Bolag som ingår i koncernen	Org.nr	Säte	Ägarandel	Bokfört värde
			2019	2019-12-31
Säffletorget i Värmland AB	559109-9563	Stockholm	100%	7 394
Centrumhuset i Hällefors AB	559157-0717	Stockholm	100%	20 795
Pointny 3 AB	559186-6354	Stockholm	100%	3 093
Aktiebolaget Bollnäs Torget	556737-6958	Stockholm	100%	20 611
Fastigheten Vretåker AB	556889-1963	Stockholm	100%	21 996
Centrumhuset i Timrå AB	556724-4826	Stockholm	100%	4 140
Centrumhuset i Motala AB	559186-5117	Stockholm	100%	84 031
Kronan Shopping AB	556759-7371	Stockholm	100%	15 229
Pointny 5 AB	559204-1528	Stockholm	100%	2 450
- Point Properties i Trelleborg KB	916563-1087	Stockholm	-	-
Summa bokfört värde				179 739

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Not 12 Finansiella tillgångar och finansiella skulder

Koncernens samtliga finansiella tillgångar och skulder ingår i kategorin "Finansiella tillgångar och skulder". Koncernen har endast finansiella instrument värderade till upplupet anskaffningsvärde.

	Koncernen	Moderbolaget
	2019-12-31	2019-12-31
<i>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>		
Fordringar på koncernföretag	-	438 349
Kundfordringar	141	-
Likvida medel	28 670	11 052
Finansiella tillgångar	28 811	449 401
<i>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>		
Obligationslån	369 256	369 256
Skulder till ägarbolag, långfristiga	166 981	166 981
Övriga långfristiga skulder	2 713	2 600
Leverantörsskulder	4 290	-
Skulder till ägarbolag, kortfristiga	6 805	12 326
Övriga kortfristiga skulder	1 407	-
Finansiella skulder	551 452	551 163

Koncernens exponering mot olika risker som är förknippade med de finansiella instrumenten beskrivs i not 16. 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 13 Kundfordringar

	Koncernen	Moderbolaget
	2019-12-31	2019-12-31
Kundfordringar	1 091	-
Minus: reservering för osäkra fordringar	-950	-
Kundfordringar – netto	141	0

Samtliga kundfordringar är i SEK

Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:

	Koncernen	Moderbolaget
	2019-12-31	2019-12-31
Mindre än 2 månader	64	-
2 till 9 månader	1 027	-
Summa kundfordringar	1 091	0

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

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen	Moderbolaget
	2019-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	171	-
Upplupna ränteintäkter	-	-
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	171	0

Not 15 Likvida medel

Likvida medel uppgick till 28 670 TSEK 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 11 052 TSEK.

Not 16 Upplåning och Finansiell riskhantering

Att äga, direkt och indirekt, och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Points kapital tillgodoses genom en balanserad mix av externa lån samt eget kapital, med en soliditet inklusive aktieägarlån på 41 procent. Räntekostnader är också en av företagets största kostnadsposter och det är av strategisk betydelse för Point att oavsett

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

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.

Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar ett bolags räntekostnader. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuation i bolagets resultat. Bolagets samtliga räntebärande skulder löper med fast ränta, varför ränterisken därigenom anses hanterad.

Kreditrisk

Kreditrisk förknippas främst med sannolikheten för finansiell förlust som beror på motparters oförmåga att uppfylla de avtalsmässiga förpliktelserna förknippade med finansiella transaktioner eller instrument. De finansiella motparternas risk värderas och övervakas med målet att minska motpartsrisken. Point begränsar denna risk genom att välja motparter med hög kreditvärdighet.

Lånevillkor

Kreditrisk förknippas främst med sannolikheten för finansiell förlust som beror på motparters oförmåga att uppfylla de avtalsmässiga förpliktelserna förknippade med finansiella transaktioner eller instrument. De finansiella motparternas risk värderas och övervakas med målet att minska motpartsrisken. Point begränsar denna risk genom att välja motparter med hög kreditvärdighet.

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

TSEK	2019-03-18	Kassaflöde	Aktieägartillskott	Periodisering transaktionskostnader	2019-12-31
Obligationslån		368 107		1 149	369 256
Skulder till ägarbolag			166 981		166 981
Övriga långfristiga skulder		15 800			15 800
Summa		383 907	166 981	1 149	552 037

	Koncernen 2019-12-31	Moderbolaget 2019-12-31
Långfristig upplåning		
Obligationslån	369 256	369 256
Skulder till ägarbolag	166 981	166 981
Övriga långfristiga skulder	2 600	2 600
Summa långfristig upplåning	538 837	538 837
Kortfristig upplåning		
Övriga skulder	13 400	13 400
Summa kortfristig upplåning	13 400	13 400
Summa upplåning	552 237	552 237

Moderbolaget har under året emitterat en säkerställd obligation om 375 MSEK som löper till och med 2021-09-06 med en fast ränta om 4,5 %. Obligationen har listats på Nasdaq First North Stockholm. Emissionskostnader om 6 893 TSEK periodiseras över lånets löptid. Under 2019 uppgår det avskrivna beloppet till 1 149 TKSEK.

Övriga skulder består av förvävsreverser om 13 MSEK och 3 MSEK som löper med 4 % respektive 2 % ränta. Skulder till ägarbolag löper amorteringsfritt och med 3 % ränta.

Förfallostruktur	Koncernen 2019-12-31	Moderbolaget 2019-12-31
<u>Skulder som förfaller till betalning;</u>		
inom 1 år från balansdagen	13 000	13 000
1-5 år från balansdagen	544 980	544 980
Summa	557 980	557 980

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Likviditetsanalys	Koncernen	Moderbolaget
	2019-12-31	2019-12-31
6 månader eller mindre	11 232	11 232
6-12 månader	24 232	24 232
1-5 år	576 381	576 381
Summa	611 846	611 846

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

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen	Moderbolaget
	2019-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	1 171	1 172
Förutbetalda hyresintäkter	7 055	-
Upplupna driftskostnader	2 178	-
Övriga poster	1 038	17
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 442	1 189

Not 18 Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar:	Koncernen	Moderbolaget
	2019-12-31	2019-12-31
Pantsatta likvida medel	28 670	11 052
Aktier i dotterbolag	-	179 739
Dotterbolagens nettotillgångar	52 581	-
Fordringar hos koncernföretag	-	438 349
Fastigheter	682 000	-
Summa ställda säkerheter	763 251	629 140

Not 19 Eventualförpliktelser

	Koncernen	Moderbolaget
	2019-12-31	2019-12-31
Borgensåtaganden för lån i intresseföretag	-	-
Summa ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Not 20 Upplysningar om närstående

Point köper central administration från ett intresseföretag till det högsta moderbolaget inom koncernen, OH Management AB. Under året uppgick köpen till 519 TSEK.

Point har av systerbolaget Nordic PM köpt förvaltnings- samt övriga fastighetsrelaterade konsulttjänster under året uppgående till 417 TSEK.

Under året har koncernen fått ett aktieägartillskott som erlades med aktier i bolag. Värdet av aktierna och därmed aktieägartillskottet uppgick till det anskaffningsvärde moderbolaget Point Properties AB hade dessa upptagna till.

Not 21 Händelser efter balansdagens utgång

Efter balansdagens utgång har spridningen av coronaviruset skapat stor oro i världen. En del av denna oro handlar om den framtida konjunkturutvecklingen. De ekonomiska effekterna, och dess påverkan på Point, kan ännu inte uppskattas på grund av den höga grad av osäkerhet av situationen som råder. Det är naturligtvis oundvikligt att Point kommer känna av de problem som nu påverkar flertalet branscher. Point hanterar varje hyresgästs behov individuellt och försöker hitta lösningar som värnar hyresgästernas långsiktighet.

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Not 22 Förslag till vinstdisposition

Vinstdisposition moderbolaget	Kronor
Balanserade vinstmedel	0
Årets resultat	-1 479
Summa	-1 479

Styrelsen och verkställande direktören föreslår	
Till aktieägarna utdelas 0 kr per aktie	0
I ny räkning balanseras	-1 479
Summa	-1 479

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 6 maj 2020.

Stockholm 28 april 2020

Martin Friis
Styrelseledamot och VD

Svante Bengtsson
Styrelseordförande

Christoffer Strömbäck
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 april 2020.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Kontakt

Martin Friis, VD

martin.friis@pointproperties.se

+46 (0) 702 892 019

Point Properties Portfolio 1 AB (publ)

Nybrogatan 3, 114 34 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 2019-03-18-2019-12-31.

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 2019 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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Vår revisionsansats

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

Revisionens inriktning och omfattning

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

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

Väsentlighet

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

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet (se tabellen nedan). Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och

våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Särskilt betydelsefulla områden

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

Särskilt betydelsefullt område	Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området
<p><i>Värdering av förvaltningsfastigheter</i></p> <p>Värdering av förvaltningsfastigheter utför för Point Properties Portfolio 1 ett särskilt betydelsefullt område. Detta beror på att redovisade värden på koncernens förvaltningsfastigheter utgör väsentliga be- lopp i såväl resultat- som balansräkning. Fastighetsvärderingar är också föremål för väsentliga uppskattningar och bedömningar och är därmed subjektiva till sin natur. Väsentligt i en fastighetsvärdering är exempelvis antaganden om avkastningskrav, vakansgrad och framtida driftnetton.</p> <p>Koncernen låter årligen en oberoende värderare utföra värderingar av samtliga underliggande fastighetstillgångar. Dessa värden går därefter igenom och utmanas av Point Properties Portfolio 1 AB:s företagsledning för att resultera i slutliga fastighetsvärderingar.</p> <p>Se not 1 (Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper), not 1.3 (Koncernredovisning), not 1.4 (Förvaltningsfastigheter) not 1.10 (Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper) och not 9 (Förvaltningsfastigheter) för detaljerade upplysningar och beskrivning av områdena.</p>	<p>Vi har fokuserat på att skapa förståelse för och kartlägga Point Portfolio 1 AB:s interna processer och rutiner för värdering och redovisning av förvaltningsfastigheter.</p> <p>Vi har utvärderat den generella värderingsmetod som används av Point Properties Portfolio 1. Värderingsmodellens matematiska riktighet har stickprovsvis testats.</p> <p>Vi har stickprovsvis rimlighetsbedömt använd indata som tex. hyresintäkter och driftkostnader.</p> <p>Vi har för ett urval av fastigheter diskuterat viktiga bedömningar och antaganden om framtida utveckling med bolaget.</p> <p>Vi har för ett urval av fastigheter rimlighetsbedömt använda avkastningskrav.</p> <p>Vi har jämfört de externa värderingarna med Point Properties Portfolio 1:s koncernredovisning för att bedöma att inga väsentliga avvikelser finns.</p> <p>Även om olika antaganden kan göras så bedömer vi att de av bolaget använda antaganden anses ligga inom rimligt intervall.</p> <p>Som ett resultat av vår granskning så har vi inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till ledning och styrelse.</p>

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Point Properties Portfolio 1 AB (publ) för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget

på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, utsågs till Point Properties Portfolio 1 AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 31 juli 2019 och har varit bolagets revisor sedan 2019.

Stockholm den 28 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor