

# ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2020-01-01 – 2020-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
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. 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.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Finansiell information

Koncernen och moderbolaget bildades under 2019. Samtliga dotterbolag utom två anskaffades genom aktieägartillskott från moderbolaget Point Properties AB, org.nr 559088-1438 per 1 augusti 2019. Jämförelsetal i denna rapport avser såldes endast verksamhet under fem månader.

Koncernens intäkter, bestående av hyresintäkter och vidarefakturerade kostnader till hyresgäster, uppgår till 68,8 MSEK (24,5). Driftnettot uppgår till 36,4 MSEK (14,2) och förvaltningsresultat till 25,0 MSEK (9,9). Finansiella poster består av avskrivning av finansiella kostnader om -3,2 MSEK (-1,1) samt räntekostnader till ägarbolag om -5,0 MSEK (-3,5) och räntekostnader avseende obligationslån om -16,8 MSEK (-5,4). Periodens resultat uppgår till 41,7 MSEK (53,9).

Förvaltningsfastigheter uppgår per 31 december 2020 till ett värde om 748,9 MSEK (682,0). Samtliga fastigheter har under året värderats externt.

Eget kapital uppgår till 174,9 MSEK (129,5) vilket, utöver upparbetade balanserade vinstmedel, utgörs av 87,1 MSEK (75,1) i aktieägartillskott och 500 TSEK i aktiekapital samt lämnade koncernbidrag till ägarbolag om -8,2 MSEK (0,0).

Moderbolagets resultat uppgår till 0,0 MSEK (-1,5). 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		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Hysesintäkter. KSEK	65 355	22 006	-	-
Driftnetto. KSEK	36 408	14 183	-	-
Förvaltningsresultat. KSEK	25 055	9 913	-	-
Resultat före skatt. KSEK	62 502	67 400	-56	-1 405
Marknadsvärde fastigheterna, KSEK	748 900	682 000	-	-
Soliditet, %	42,94%	41,18%	36,6%	37,7%
Överskottsgrad, %	55,71%	64,45%	-	-

### Framtida utveckling

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

### Resultatdisposition

Vinstdisposition moderbolaget	Kronor
Balanserade vinstmedel	85 585 932
Årets resultat	18 757
<b>Summa</b>	<b>85 604 688</b>
<b>Styrelsen och verkställande direktören föreslår</b>	
Till aktieägarna utdelas 0 kr per aktie	0
I ny räkning balanseras	85 604 688
<b>Summa</b>	<b>85 604 688</b>

### Väsentliga händelser efter balansdagens utgång

Efter balansdagens utgång kan konstateras att COVID-19 pandemin fortsätter och myndigheternas restriktioner kvarstår. De långsiktiga effekterna kan ännu inte uppskattas på grund av den höga grad av osäkerhet av situationen som råder men har ännu inte väsentligt påverkat Point. Det är naturligtvis oundvikligt att Point kommer att känna av de problem som nu påverkar flertalet branscher. Point fortsätter att hålla en tät dialog med hyresgästerna och hanterar behoven individuellt och försöker hitta lösningar som värnar hyresgästernas långsiktighet.

Magnus Åkesson utsågs till ny VD i Point Properties den 15 oktober 2020. Han tillträdde den 1 februari 2021 och ersatte då Joachim Kuylenstierna som varit tillförordnad VD i Point sedan sommaren 2020.

# Point

## POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

---

Point har på åtta månader lyckats få planbesked för planerade 444 lägenheterna om ca 30 000 kvm på tre olika orter, Motala, Bollnäs och Trelleborg. Detta endast efter drygt ett år sedan den första utställningen för projekten lanserades.

Point Properties Portfolio 1 AB (publ) offentliggjorde den 12 mars 2021 att bolaget har emitterat ett seniort säkerställt obligationslån om 600 mkr under ett ramverk om totalt 800 mkr. Obligationslånet har en löptid om 3 år och en fast ränta om 5,0%. Samtidigt löstes ett tidigare obligationslån om 375 mkr.

### VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

Att äga och förvalta fastigheter är kapitalintensivt, varför koncernens tillgång till kapital samt kassaflöde till räntekostnader också utgör en risk. Koncernen har en fast ränta om 4,5% på extern finansiering och kan därför enkelt räkna på kapitalbehov till detta. 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.

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.

# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

## KONCERNENS RESULTATRÄKNING

TSEK	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-03-18 2019-12-31
Hyresintäkter		65 355	22 006
Övriga rörelseintäkter		3 467	2 456
<b>Summa intäkter</b>	<b>3</b>	<b>68 821</b>	<b>24 462</b>
Fastighetskostnader		-32 413	-10 279
<b>Driftnetto</b>		<b>36 408</b>	<b>14 183</b>
Central administration	5	-11 354	-4 270
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>25 055</b>	<b>9 913</b>
Ränteintäkter	6	0	2
Räntekostnader	7	-22 269	-9 066
Övriga finansiella kostnader	7	-3 456	-1 149
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-25 724</b>	<b>-10 213</b>
<b>Resultat före värdeförändringar</b>		<b>-670</b>	<b>-300</b>
Värdeförändringar fastigheter	9	63 172	67 700
<b>Resultat före skatt</b>		<b>62 502</b>	<b>67 400</b>
Inkomstskatt	8	-20 794	-13 531
<b>Periodens resultat</b>		<b>41 709</b>	<b>53 869</b>
<b>Koncernens rapport över totalresultat</b>			
TSEK	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-03-18 2019-12-31
Årets resultat		41 709	53 869
Övrigt totalresultat		-	-
<b>Summa totalresultat</b>		<b>41 709</b>	<b>53 869</b>

# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

TSEK	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	9	748 900	682 000
Pågående projekt		8 245	-
Inventarier	10	624	847
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>757 769</b>	<b>682 847</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	13	1 592	141
Övriga kortfristiga fordringar	12	24 333	8 116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	957	171
Likvida medel	15	11 645	28 670
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>38 527</b>	<b>37 098</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>796 296</b>	<b>719 945</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		500	500
Balanserade vinstmedel		132 713	75 099
Årets resultat		41 709	53 869
<b>Summa eget kapital</b>		<b>174 922</b>	<b>129 468</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjutna skatteskulder	8	30 768	12 243
Obligationslån		-	369 256
Skulder till ägarbolag		166 981	166 981
Övriga långfristiga skulder		2 213	2 713
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>16</b>	<b>199 962</b>	<b>551 193</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	16	400	13 400
Obligationslån		372 457	-
Leverantörsskulder	12	2 784	4 290
Aktuell skatteskuld	8	4 670	1 940
Skulder till ägarbolag	12	10 040	6 805
Övriga kortfristiga skulder		20 221	1 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	10 841	11 442
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>421 413</b>	<b>39 284</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>796 296</b>	<b>719 945</b>

# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

## RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

TSEK	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-03-18 2019-12-31
<b>Kassaflöde från rörelsen, kvarvarande verksamhet</b>			
Rörelseresultat		25 055	9 913
Avskrivningar	10	223	155
Betald ränta		-17 197	-5 099
Betalda inkomstskatter		583	47
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>8 664</b>	<b>5 016</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-6 489	-10 381
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		6 432	12 527
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>8 606</b>	<b>7 162</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Investering i fastigheter	9	-11 880	-341 971
Investeringar i inventarier	10	-	-1 128
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-11 880</b>	<b>-343 099</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Emission		-	500
Upptagna lån	16	-251	384 307
Amortering av lån	16	-13 500	-20 200
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-13 751</b>	<b>364 607</b>
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>			
Periodens kassaflöde		-17 025	28 670
Likvida medel vid årets början		28 670	-
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>15</b>	<b>11 645</b>	<b>28 670</b>

# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

## KONCERNENS FÖRÄNDRING ÖVER EGET KAPITAL

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

<b>Ingående balans per 1 januari 2020</b>	<b>500</b>	<b>75 099</b>	<b>53 869</b>	<b>129 468</b>
Årets resultat			41 709	41 709
Övrigt totalresultat för året				
<b>Summa totalresultat</b>	<b>500</b>	<b>75 099</b>	<b>95 578</b>	<b>171 177</b>
Koncernbidrag		-8 221		-8 221
Aktieägartillskott		11 966		11 966
<b>Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital</b>	<b>-</b>	<b>3 745</b>	<b>-</b>	<b>3 745</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2020</b>	<b>500</b>	<b>78 844</b>	<b>95 578</b>	<b>174 922</b>



# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-03-18 2019-12-31
Nettoomsättning		-	366
Övriga rörelseintäkter		-	-
<b>Summa intäkter</b>		<b>0</b>	<b>366</b>
Övriga externa kostnader	5	-489	-782
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-489</b>	<b>-416</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	26 350	7 509
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-22 269	-7 233
Övriga finansiella kostnader	7	-3 448	-1 149
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>633</b>	<b>-873</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Avsättning till periodiseringsfond		-	-116
Lämnade koncernbidrag		-200	-
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-200</b>	<b>-116</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-56</b>	<b>-1 405</b>
Skatt	8	74	-74
<b>Periodens resultat</b>		<b>19</b>	<b>-1 479</b>
<b>Moderbolagets rapport över totalresultat</b>			
TSEK		2020-01-01 2020-12-31	2019-03-18 2019-12-31
Periodens resultat		19	-1 479
Övrigt totalresultat		-	-
<b>Summa totalresultat</b>		<b>19</b>	<b>-1 479</b>

# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Pågående projekt		40	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40</b>	<b>0</b>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	11	204 924	179 739
Fordringar hos koncernföretag	12	438 349	438 349
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>643 272</b>	<b>618 088</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>643 312</b>	<b>618 088</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag		47 904	7 223
Aktuella skattefordringar		-	177
Övriga kortfristiga fordringar		503	3 447
<b>Kortfristiga fordringar</b>		<b>48 407</b>	<b>10 847</b>
Likvida medel	15	125	11 052
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>48 532</b>	<b>21 899</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>691 844</b>	<b>639 987</b>

# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING FORTS.

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		500	500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserade vinstmedel		85 586	75 099
Årets resultat		19	-1 479
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>85 605</b>	<b>73 620</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>86 105</b>	<b>74 120</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		<b>116</b>	<b>116</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Obligationslån		-	369 256
Övriga långfristiga skulder till koncernföretag		166 981	166 980
Övriga långfristiga skulder		2 000	2 600
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>16</b>	<b>168 981</b>	<b>538 836</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	16	400	13 400
Obligationslån	16	372 451	-
Leverantörsskulder		26	-
Skulder till koncernföretag	12	62 388	12 326
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 378	1 189
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>436 643</b>	<b>26 915</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>691 844</b>	<b>639 987</b>

# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

TSEK	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-03-18 – 2019-12-31
<b>Kassaflöde från rörelsen, kvarvarande verksamhet</b>			
Rörelseresultat		-489	-416
Betald ränta		-17 103	-6 061
Betald inkomstskatter		0	-251
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>		<b>-17 592</b>	<b>-6 729</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		32 994	-3 717
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		-12 577	12 976
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 824</b>	<b>2 530</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Investering i aktier i dotterbolag	11	-	-69 610
Investering i övriga finansiella anläggningstillgångar		-	-286 475
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-356 086</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission		-	500
Upptagna lån	16	-251	384 307
Amortering av lån	16	-13 500	-20 200
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-13 751</b>	<b>364 607</b>
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>			
Periodens kassaflöde		-10 926	11 052
Likvida medel vid årets början		11 052	-
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>15</b>	<b>125</b>	<b>11 052</b>

# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapi- tal	Balanserade vinstmedel	Summa
<b>Ingående balans per 18 mars 2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Årets resultat			-1 479	-1 479
Övrigt totalresultat för året				0
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-1 479</b>	<b>-1 479</b>
Nyemission	500			500
Aktieägartillskott		75 099		75 099
<b>Transaktioner med aktieägare, redovisade di- rekt i eget kapital</b>	<b>500</b>	<b>75 099</b>	<b>-</b>	<b>75 599</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2019</b>	<b>500</b>	<b>75 099</b>	<b>-1 479</b>	<b>74 120</b>
Årets resultat			19	19
Övrigt totalresultat för året				0
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19</b>	<b>19</b>
Aktieägartillskott			11 966	11 966
<b>Transaktioner med aktieägare, redovisade di- rekt i eget kapital</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11 966</b>	<b>11 966</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2020</b>	<b>500</b>	<b>75 099</b>	<b>10 505</b>	<b>86 104</b>

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)

---

## 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 1 januari – 31 december för resultaträkningsrelaterade poster respektive 31 december för balansräkningsrelaterade poster.

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

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,

# Point

## POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

---

balansposter samt realiserade 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 fastighetskatt, 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 kända 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 hänförs.

#### 1.3.1 Leasingavtal

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

### 1.4 Förvaltningsfastigheter

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

Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas som värdeförändring i resultaträkningen. Ytterligare upplysning om verkligt värde för förvaltningsfastigheter återfinns i not 9.

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 produktionsperioden i enlighet med IAS 23 Lånekostnader. Under rapportperioden har inga räntor aktiverats.

### 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.

# 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 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 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 kreditrisxponering, valutarisk och ränterisk återfinns i not 13.



# Point

## POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

---

### 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 förpliktelse har reglerats, annullerats eller på annat sätt upphört. Skillnaden mellan det redovisade värdet för en finansiell skuld (eller del av en finansiell skuld) som utsläcks eller överförs till en annan part och den ersättning som erlagts, inklusive överförda tillgångar som inte är kontanter eller påtagna skulder, redovisas i resultatet.

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

### 1.7 Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

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

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

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

Uppskjuten skatt redovisas inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat.

Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och lagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skattekulden regleras.

# Point

## POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

---

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 saldon 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 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

# Point

## POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

---

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 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 3 Nettoomsättning

Koncernens intäkter består av hyresintäkter som har genererats under 12 månader 2020 samt i jämförelseperioden 2019, under fem månader. En mindre andel avser vidaredebiterade kostnader såsom fastighetsskatt och mediakostnader. Dessa uppgår till 6 045 TSEK (2 687) . Nedan presenteras hyresportföljens förfall.

#### Hyresintäkter, koncernen

Kontraktspportföljens förfallostruktur	2020-12-31		2019-12-31	
	Antal kontrakt	Årshyra TSEK	Antal kontrakt	Årshyra TSEK
1 år	84	27 992	68	10 370
2 år	37	19 067	34	16 077
3 år	24	13 868	38	16 631
4 år	7	3 080	23	10 782
5 år	3	1 953	3	758
Senare än 5 år	4	4 710	6	4 392
	<b>159</b>	<b>70 672</b>	<b>172</b>	<b>59 009</b>

### Not 4 Ersättning till anställda

Koncernen har ingen personal utöver Joachim Kuylenstierna som varit tillförordnad VD under 2020. Inget styrelsearvode utgår. Nedan presenteras könsfördelning för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare.

	2020		2019	
	Antal på balarndagen	Varav män	Antal på balarndagen	Varav män
Styrelseledamöter	2	2	3	3
Ledande befattningshavare	1	1	-	-
<b>Koncernen totalt</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

### Not 5 Ersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
PwC				
– Revisionsuppdraget	390	245	140	18
<b>Summa</b>	<b>390</b>	<b>245</b>	<b>140</b>	<b>18</b>

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 390 TSEK (245) som utgått avser endast lagstadgad revision och ingen övrig revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget eller rådgivningstjänster inklusive skattetjänster har utförts.

### Not 6 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ränteintäkter	-	2	26 350	7 509
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>26 350</b>	<b>7 509</b>

### Not 7 Finansiella kostnader

	Koncern		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Räntekostnader obligationslån	-16 828	-5 391	-16 828	-5 391
Räntekostnader ägarbolag	-5 014	-3 500	-5 014	-1 667
Övriga räntekostnader	-435	-175	-427	-175
Övriga finansiella kostnader	-3 448	-1 149	-3 448	-1 149
<b>Summa finansiella kostnader</b>	<b>-25 724</b>	<b>-10 215</b>	<b>-25 716</b>	<b>-8 382</b>

### Not 8 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	
	2020	2019	2020	2019
Aktuell skatt	-	-1 266	74	-74
Justeringar avseende tidigare år	-2 147	-22	-	-
<b>Aktuell skatt på årets resultat</b>	<b>-2 147</b>	<b>-1 288</b>	<b>74</b>	<b>-74</b>
<i>Uppskjuten skatt</i>				
Ökning/minskning av uppskjutna skattefordringar	-	-	-	-
Ökning/minskning av uppskjutna skatteskulder	-18 647	-12 243	-	-
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>-18 647</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa inkomstskatt</b>	<b>-20 794</b>	<b>-13 531</b>	<b>74</b>	<b>-74</b>

# 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	
	2020	2019	2020	2019
<b>Resultat före skatt</b>	<b>62 502</b>	<b>67 400</b>	<b>-56</b>	<b>-1 405</b>
<b>Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats, 21,4%</b>	<b>-13 375</b>	<b>-14 424</b>	<b>12</b>	<b>309</b>
Skatteeffekter av:				
- Ej skattepliktiga intäkter	-	145	-	-
- Ej avdragsgilla kostnader	-96	-13	-	-
- Ej avdragsgilla räntekostnader	-4 527	-2 263		-383
- Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	574	3 980	-	-
- Omvärdering uppskjuten skattefordran	-	-1 378	-12	-
Justering avseende tidigare år	-3 370		74	
Effekt ändrad skattesats, temporära skillnader, 20,6%	-	422	-	-
<b>Summa skattekostnad</b>	<b>-20 794</b>	<b>-13 531</b>	<b>74</b>	<b>-74</b>

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

Vägd genomsnittlig skattesats inom koncernen är 33,3 %.

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

# 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 marknadshyror 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.

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
Verkligt värde vid ingången av året	682 000	-
Förvärvade fastigheter	-	613 903
Investeringar	3 728	397
Värdeförändring resultaträkning	63 172	67 700
<b>Redovisat fastighetsvärde</b>	<b>748 900</b>	<b>682 000</b>
<b>Skattemässiga värden</b>	<b>336 514</b>	<b>348 317</b>

# Point

## POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

### Not 10 Inventarier

	Koncernen	
	2020-12-31	2019-12-31
<i>Anskaffningsvärde</i>		
Ingående anskaffningsvärde	1 128	-
Årets inköp inklusive via förvärv	-	1 128
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1 128</b>	<b>1 128</b>
<i>Avskrivningar</i>		
Ingående avskrivningar	-281	-
Förvärvade avskrivningar	-	-126
Årets avskrivningar	-223	-155
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-504</b>	<b>-281</b>
<b>Utgående balans</b>	<b>624</b>	<b>847</b>

### Not 11 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31
Ingående bokfört värde	179 739	-
Årets investeringar	25 185	179 739
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>204 924</b>	<b>179 739</b>

Koncernens dotterföretag per 31 december 2020 anges nedan. Om inget annat anges, har de ett aktiekapital enbart bestående av stamaktier som innehas direkt av koncernen, och ägarandelen är densamma som röstandelen.

Bolag som ingår i koncernen	Org.nr	Säte	Ägarandel som innehas av koncernen		Redovisat värde i moderbolaget	
			2020	2019	2020-12-31	2019-12-31
Säffletorget i Värmland AB	559109-9563	Stockholm	100%	100%	7 576	7 394
Centrumhuset i Hällefors AB	559157-0717	Stockholm	100%	100%	20 795	20 795
Pointny 3 AB	559186-6354	Stockholm	100%	100%	6 227	3 093
Aktiebolaget Bollnäs Torget	556737-6958	Stockholm	100%	100%	15 998	20 611
Fastigheten Vretåker AB	556889-1963	Stockholm	100%	100%	26 609	21 996
Centrumhuset i Timrå AB	556724-4826	Stockholm	100%	100%	4 140	4 140
Centrumhuset i Motala AB	559186-5117	Stockholm	100%	100%	85 104	84 031
Kronan Shopping AB	556759-7371	Stockholm	100%	100%	21 892	15 229
Pointny 5 AB	559204-1528	Stockholm	100%	100%	16 583	2 450
- Point Properties i Trelleborg KB	916563-1087	Stockholm		-	-	-
<b>Summa bokfört värde</b>					<b>204 924</b>	<b>179 739</b>



# 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	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<i>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>				
Fordringar på ägarföretag	22 265	-	438 349	438 349
Kundfordringar	1 592	141	-	-
Likvida medel	11 645	28 670	125	11 052
<b>Finansiella tillgångar</b>	<b>35 502</b>	<b>28 811</b>	<b>438 474</b>	<b>449 401</b>
<i>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>				
Obligationslån	372 457	369 256	372 457	369 256
Skulder till ägarbolag, långfristiga	166 981	166 981	166 982	166 981
Övriga långfristiga skulder	2 213	2 713	2 000	2 600
Leverantörsskulder	2 784	4 290	-	-
Skulder till ägarbolag, kortfristiga	10 040	6 805	62 388	12 326
Övriga kortfristiga skulder	20 221	1 407	-	-
<b>Finansiella skulder</b>	<b>574 695</b>	<b>551 452</b>	<b>603 827</b>	<b>551 163</b>

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	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Kundfordringar	2 542	1 091	-	-
Reservering för osäkra fordringar	-950	-950	-	-
<b>Kundfordringar – netto</b>	<b>1 592</b>	<b>141</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Samtliga kundfordringar är i SEK

Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Mindre än 2 månader	321	64	-	-
2 till 9 månader	2 221	1 027	-	-
<b>Summa kundfordringar</b>	<b>2 542</b>	<b>1 091</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

### Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	957	171	-	-
Upplupna ränteintäkter	-	-	-	-
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>957</b>	<b>171</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 15 Likvida medel

Likvida medel uppgick till 11 645 TSEK (28 670) 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 125 TSEK (11 052).

# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

---

## **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 42,9 procent (41,2). Räntekostnader är också en av företagets största kostnadsposter och det är av strategisk betydelse för Fastator att oavsett marknadsförutsättningar alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Målet för finansverksamheten är att säkerställa finansieringsbehovet till lägsta möjliga kostnad inom de ramar och restriktioner styrelsen beslutar.

### **Finansiell riskhantering**

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

### **Marknadsrisk**

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

### **Likviditetsrisk**

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

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**

# Point

## POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

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

### Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

TSEK	2020-01-01	Kassaflöde	Aktieägartillskott	Periodisering transaktionskostnader	2020-12-31
Obligationslån	369 256	-	-	3 201	372 457
Skulder till ägarbolag	166 981	-	-	-	166 981
Övriga räntebärande skulder	15 800	-13 500	-	-	2 300
<b>Summa</b>	<b>552 037</b>	<b>-13 500</b>	<b>0</b>	<b>3 201</b>	<b>541 738</b>

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
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>383 907</b>	<b>166 981</b>	<b>1 149</b>	<b>552 037</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<b>Långfristig upplåning</b>				
Obligationslån	-	369 256	-	369 256
Skulder till ägarbolag	166 981	166 981	166 981	166 981
Övriga långfristiga skulder	2 000	2 600	2 000	2 600
	<b>168 981</b>	<b>538 837</b>	<b>168 981</b>	<b>538 837</b>
<b>Kortfristig upplåning</b>				
Obligationslån	372 457	-	372 457	-
Övriga skulder	400	13 400	400	13 400
	<b>372 857</b>	<b>13 400</b>	<b>372 857</b>	<b>13 400</b>
<b>Summa upplåning</b>	<b>541 838</b>	<b>552 237</b>	<b>541 838</b>	<b>552 237</b>

Moderbolaget har en emitterad 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 2020 uppgår det avskrivna beloppet till 3 201 TKSEK (1 149).

# Point

## POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

### Not 16 (fort.) Upplåning och Finansiell riskhantering

Förfallostruktur	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som förfaller till betalning;				
inom 1 år från balansdagen	375 400	13 000	375 400	13 000
1-5 år från balansdagen	2 000	544 980	2 000	544 980
Senare än 5 år efter balansdagen	166 981	-	166 981	-
<b>Summa</b>	<b>544 381</b>	<b>557 980</b>	<b>544 381</b>	<b>557 980</b>

Likviditetsanalys	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
6 månader eller mindre	11 166	11 232	11 166	11 232
6-12 månader	382 651	24 232	382 651	24 232
1-5 år	194 056	576 381	194 056	576 381
Senare än 5 år efter balansdagen	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>587 873</b>	<b>611 846</b>	<b>587 873</b>	<b>611 846</b>

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	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	1 238	1 171	1 238	1 172
Förutbetalda hyresintäkter	7 912	7 055	-	-
Upplupna driftskostnader	1 174	2 178	-	-
Övriga poster	517	1 038	140	17
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>10 841</b>	<b>11 442</b>	<b>1 378</b>	<b>1 189</b>

# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

## Not 18 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
För egna skulder och avsättningar:				
Pantsatta likvida medel	11 645	28 670	125	11 052
Aktier i dotterbolag	-	-	204 924	179 739
Dotterbolagens nettotillgångar	40 421	52 581	-	-
Fordringar hos koncernföretag	-	-	438 349	438 349
Fastigheter	748 900	682 000	-	-
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>800 966</b>	<b>763 251</b>	<b>643 397</b>	<b>629 140</b>

## Not 19 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
-				
Borgensåtaganden för lån i intresseföretag	-	-	-	-
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 20 Upplysningar om närstående

- Point har köpt central administration från ett intresseföretag till det högsta moderbolaget inom koncernen, OH Management AB. Under året uppgick köpen till 159 TSEK (519).
- Point har köpt central administration från moderbolaget AB Fastator, under året uppgick köpen till 425 TSEK (0).
- Point har av systerbolaget Nordic PM köpt förvaltnings- samt övriga fastighetsrelaterade konsulttjänster under året uppgående till 6069 TSEK (417).

## Not 21 Händelser efter balansdagens utgång

Efter balansdagens utgång kan konstateras att COVID-19 pandemin fortsätter och myndigheternas restriktioner kvarstår. De långsiktiga effekterna kan ännu inte uppskattas på grund av den höga grad av osäkerhet av situationen som råder men har ännu inte väsentligt påverkat Point. Det är naturligtvis oundvikligt att Point kommer att känna av de problem som nu påverkar flertalet branscher. Point fortsätter att hålla en tät dialog med hyresgästerna och hanterar behoven individuellt och försöker hitta lösningar som värnar hyresgästernas långsiktighet.

Magnus Åkesson utsågs till ny VD i Point Properties den 15 oktober 2020. Han tillträdde den 1 februari 2021 och ersatte då Joachim Kuylenstierna som varit tillförordnad VD i Point sedan sommaren 2020.

# Point

## POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

---

Point har på åtta månader lyckats få planbesked för planerade 444 lägenheterna om ca 30 000 kvm på tre olika orter, Motala, Bollnäs och Trelleborg. Detta endast efter drygt ett år sedan den första utställningen för projekten lanserades.

Point Properties Portfolio 1 AB (publ) offentliggjorde den 12 mars 2021 att bolaget har emitterat ett seniort säkerställt obligationslån om 600 mkr under ett ramverk om totalt 800 mkr. Obligationslånet har en löptid om 3 år och en fast ränta om 5,0%. Samtidigt löstes ett tidigare obligationslån om 375 mkr.

### Not 22 Förslag till vinstdisposition

<b>Vinstdisposition moderbolaget</b>	<b>Kronor</b>
Balanserade vinstmedel	85 585 932
Årets resultat	18 757
<b>Summa</b>	<b>85 604 688</b>

### **Styrelsen och verkställande direktören föreslår**

Till aktieägarna utdelas 0 kr per aktie	0
I ny räkning balanseras	85 604 688
<b>Summa</b>	<b>85 604 688</b>

# Point

## POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

---

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 30 april 2021.

Stockholm 30 april 2021

Magnus Åkesson  
Styrelseledamot och VD

Svante Bengtsson  
Styrelseordförande

Christoffer Strömbäck  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 april 2021.  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling  
Auktoriserad revisor



## Kontakt

**Magnus Åkesson, VD**

[magnus.akesson@pointproperties.se](mailto:magnus.akesson@pointproperties.se)

+46 (0) 70 301 81 83

Point Properties Portfolio 1 AB (publ)

Linnégatan 2, 114 47 Stockholm

08-660 67 00 [info@pointproperties.se](mailto: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 2020.

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 2020 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 2020 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. 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*

---

#### *Värdering av förvaltningsfastigheter*

Värdering av förvaltningsfastigheter utför 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. 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 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.

Se 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.

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.

Vi har utvärderat den generella värderingsmetod som används av Point Properties Portfolio 1 AB. Värderingsmodellens matematiska riktighet har stickprovsvis testats.

Vi har stickprovsvis rimlighetsbedömt använd indata som tex. hyresintäkter och driftkostnader.

Vi har för ett urval av fastigheter diskuterat viktiga bedömningar och antaganden om framtida utveckling med bolaget.

Vi har för ett urval av fastigheter rimlighetsbedömt använda avkastningskrav. Vi har i detta arbete biträtts av intern specialistkompetens inom fastighetsvärdering.

Vi har jämfört de externa värderingarna med Point Properties Portfolio 1 AB:s koncernredovisning för att bedöma att inga väsentliga avvikelser finns.

Även om olika antaganden kan göras så bedömer vi att de av bolaget använda antaganden anses ligga inom rimligt intervall, och därmed anser vi att värderingen enligt verkligt värde av Point Properties Portfolio AB per 31 december 2020 redovisas rätt i koncernredovisningen.

Som ett resultat av vår granskning har vi inte rapporterat några väsentliga iakttagelser till ledning och styrelse.

---

## 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

## 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Torsgatan 21, utsågs till Point Properties Portfolio 1 AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 6 maj 2020 och har varit bolagets revisor sedan 2019.

Stockholm den 30 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling  
Auktoriserad revisor