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

ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2021-01-01 – 2021-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1
Koncernens resultaträkning	5
Koncernens balansräkning	6
Koncernens rapport i eget kapital	8
Koncernens kassaflödesanalys	9
Moderbolagets resultaträkning	10
Moderbolagets balansräkning	11
Moderbolagets rapport i eget kapital	13
Moderbolagets kassaflödesanalys	14
Noter	15

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ) I KORTHET

Point Properties Portfolio 1 AB (publ) (”Point”), organisationsnummer 559199–0352, är ett fastighetsbolag som skapar levande och attraktiva stadskärnor i Sveriges små och mellanstora städer. Genom att ta ett helhetsgrepp kring handel, samhällsservice och boende skapar vi attraktiva centrumområden som kommer hela orten tillgodo. Bolaget etablerades under 2019 och arbetar aktivt med att optimera befintligt fastighetsbestånd samt planerar att växa genom ytterligare förvärv. Point Properties Portfolio 1 AB (publ) har säte i Stockholm är en del av Point Properties AB. Point Properties AB ägs av Aktiebolaget Fastator (publ) ”Fastator” (organisationsnummer 556678–6645) som är ett investmentbolag helt inriktat på fastigheter och fastighetsrelaterade investeringar. Aktiebolaget Fastator (publ) är noterade på Nasdaq Stockholm sedan 2021.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Finansiell information

Koncernens intäkter, bestående av hyresintäkter och vidarefakturerade kostnader till hyresgäster, uppgår till 87,2 MSEK (68,8). Driftnettot uppgår till 45,4 MSEK (36,4) och förvaltningsresultat till 35,2 MSEK (25,0). Finansiella poster består av övriga finansiella kostnader om -9,3 MSEK (-3,5) samt räntekostnader till ägarbolag om -5,0 MSEK (-5,0) och räntekostnader avseende obligationslån om -27,8 MSEK (-16,8). Periodens resultat uppgår till 93,3 MSEK (41,7).

Förvaltningsfastigheter uppgår per 31 december 2021 till ett värde om 1 213,3 MSEK (748,9). Samtliga fastigheter har under året värderats externt. Koncernen köper förvaltnings- samt övriga fastighetsrelaterade konsulttjänster från systerbolaget Nordic PM AB uppgående till 8,0 MSEK (6,7). Utöver förvaltning- och fastighetsrelaterade tjänster har Point köpt central administration från moderbolaget Aktiebolaget Fastator (publ). Under året uppgick köpen till 800,0 TSEK (425,0).

Eget kapital uppgår till 411,6 MSEK (174,9) vilket, utöver upparbetade balanserade vinstmedel, utgörs av 232,5 MSEK (87,1) i aktieägartillskott och 500 TSEK i aktiekapital samt lämnade koncernbidrag till ägarbolag om -10,3 MSEK (-8,2).

Moderbolagets resultat uppgår till -38,8 MSEK (0,2). Under perioden hade moderbolaget skrivit ned andelar i dotterbolaget till ett värde om -28,9 MSEK (-). Moderbolagets intäkter består av vidarefakturerade kostnader till dotterbolag och kostnader av koncerngemensamma kostnader såsom kostnader för marknadsföring och anskaffning av kapital.

NYCKELTAL

	Koncernen		Moderbolaget	
TSEK	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Hyresintäkter. KSEK	86 864	65 355	-	-
Driftnetto. KSEK	45 439	36 408	-	-
Förvaltningsresultat. KSEK	35 170	25 055	-	-
Resultat före skatt. KSEK	125 696	62 502	-38 795	-56
Marknadsvärde fastigheterna, KSEK	1 213 300	748 900	-	-
Soliditet, %	47,2%	42,9%	35,0%	36,6%
Överskottsgrad, %	52,3%	55,7%	-	-

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	239 641 820
Årets resultat	-38 795 426
Summa	**200 846 394**
Styrelsen och verkställande direktören föreslår	
Till aktieägarna utdelas 0 kr per aktie	0
I ny räkning balanseras	200 846 394
Summa	**200 846 394**

Väsentliga händelser under perioden

Point emitterade ett seniort säkerställt obligationslån om 600 mkr med ISIN SE0015556535 under ett ramverk om totalt 800 mkr. Obligationslånet har en löptid om 3 år och en fast ränta om 5,0%. Emissionen togs emot väl av marknaden och blev övertecknad. Likviddag för obligationslånet var den 22 mars 2021. Nettolikviden från obligationslånet, tillsammans med bolagets befintliga medel, användes för att refinansiera Points säkerställda obligationslån om 375 mkr med ISIN SE0013015997 samt förvärv av fastigheter i Örnsköldsvik och Karlskoga.

Magnus Åkesson tillträdde som VD i Point Properties Portfolio 1 AB (publ)den 1 februari 2021.

Koncernen förvärvade tre fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 296 MSEK. Fastigheterna är belägna i Karlskoga samt Örnsköldsvik.

Point tecknade nya hyresavtal med nya hyresgäster om nära 4 000 kvm. Av dessa är 24% inom restaurang och 60% inom dagligvaror med en genomsnittlig hyreskontraktslängd om 7 år. Bland annat fick Centrumgallerian Valfisken i Trelleborg Systembolaget som ny hyresgäst, och Galleria Magasinet i Örnsköldsvik fick Coop Nord.

Point presenterade en ny plan för Örnsköldsviks stadskärna. Flertalet ställde sig direkt i kö till de 60 miljöklassade lägenheterna och intresseanmälan blev övertecknad.

COVID-19 har under perioden varit en del av det svenska samhället. Point har dock inte känt av några väsentliga ekonomiska effekter.

Väsentliga händelser efter balansdagens utgång

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

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

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

Att äga och förvalta fastigheter är kapitalintensivt, varför koncernens tillgång till kapital samt kassaflöde till räntekostnader också utgör en risk. Koncernen har en fast ränta om 5,0% (4,5%) på extern finansiering. Finansiering till fastigheterna är säkrad till mars 2024 genom den obligation Point emitterade under 2021. Likviditetsrisken för löpande utbetalningar av räntor är säkrat av goda driftnettomarginaler i fastigheterna.

Vidare återfinns risk i ändrade lagar och regler gällande skatter.

Verkligt värde på fastigheterna utgör den post i den finansiella rapporteringen som innehar störst del bedömning av företagsledningen. Samtliga fastigheter värderas av en extern och oberoende part varje kvartal och baseras på fastigheternas kassaflöde samt avkastningskrav. En sänkning av marknadsvärdet får negativ påverkan på resultatet då koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40 Förvaltningsfastigheter. Lägre verkligt värde kan komma av makroekonomiska orsaker i form av högre räntor och lågkonjunktur samt fastighetsspecifika såsom svårigheter att behålla och attrahera hyresgäster och bristande kostnadskontroll.

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

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

TSEK	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Hyresintäkter		86 864	65 355
Övriga rörelseintäkter		312	3 467
Summa intäkter	**4**	**87 176**	**68 821**
Fastighetskostnader		-41 737	-32 413
Driftnetto		**45 439**	**36 408**
Central administration	6	-10 269	-11 354
Förvaltningsresultat		**35 170**	**25 055**
Ränteintäkter	7	4	-
Räntekostnader	8	-32 872	-22 269
Övriga finansiella kostnader	8	-9 265	-3 456
Summa finansiella poster		**-42 133**	**-25 724**
Resultat före värdeförändringar		**-6 963**	**-670**
Värdeförändringar fastigheter	10	132 659	63 172
Resultat före skatt		**125 696**	**62 502**
Inkomstskatt	9	-32 355	-20 794
Årets resultat		**93 341**	**41 709**

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årets resultat		93 341	41 709
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		**93 341**	**41 709**

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

KONCERNENS BALANSRÄKNING

TSEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	1 213 300	748 900
Nyttjanderättstillgångar		10 637	-
Pågående projekt	12	32 135	8 245
Inventarier	11	673	624
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 256 745**	**757 769**
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga långfristiga fordringar		781	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		**781**	**0**
Summa anläggningstillgångar		**1 257 526**	**757 769**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	15	2 598	1 592
Övriga kortfristiga fordringar	14	43 996	24 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	2 497	957
Likvida medel	17	25 110	11 645
Summa omsättningstillgångar		**74 202**	**38 527**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 331 728**	**796 296**

KONCERNENS BALANSRÄKNING (fort.)

EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		500	500
Övrigt tillskjutet kapital		222 135	78 844
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		188 918	95 578
Summa eget kapital		**411 553**	**174 922**
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	9	62 170	30 768
Leasingskuld		10 637	-
Obligationslån	18	592 565	-
Skulder till ägarbolag	18	216 504	166 981
Övriga långfristiga skulder		1 979	2 213
Summa långfristiga skulder		**883 855**	**199 962**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	18	400	400
Obligationslån	18	-	372 457
Leverantörsskulder	14	6 669	2 784
Aktuell skatteskuld	9	1 841	4 670
Skulder till ägarbolag	14	-	10 040
Övriga kortfristiga skulder		3 978	20 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	23 431	10 841
Summa kortfristiga skulder		**36 320**	**421 413**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 331 728**	**796 296**

KONCERNENS FÖRÄNDRING ÖVER EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa
Ingående balans per 1 januari 2020	**500**	**75 099**	**53 869**	**129 468**
Årets resultat			41 709	41 709
Övrigt totalresultat för året			-	-
Summa totalresultat	**0**	**0**	**41 709**	**41 709**
Koncernbidrag		-8 221		-8 221
Aktieägartillskott		11 966		11 966
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	**0**	**3 745**	**0**	**3 745**
Utgående balans per 31 december 2020	**500**	**78 844**	**95 578**	**174 922**
Aktieägartillskott		145 401		145 401
Koncernbidrag		-2 110		-2 110
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	**0**	**143 291**	**0**	**143 291**
Periodens resultat			93 341	93 341
Summa totalresultat	0	0	93 341	93 341
Utgående balans per 31 december 2021	**500**	**222 135**	**188 919**	**411 554**

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

TSEK	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kassaflöde från rörelsen, kvarvarande verksamhet			
Förvaltningsresultat		35 170	25 055
Avskrivningar	11	232	223
Ej likviditetspåverkan poster		2 395	-
Betald ränta		-34 971	-17 197
Betalda inkomstskatter		-2 625	583
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		**201**	**8 664**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (–)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-4 237	-6 489
Ökning (+)/minskning (–) av kortfristiga skulder		-38 638	6 181
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-42 673**	**8 355**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investering i fastigheter	10	-356 100	-11 880
Investeringar i inventarier	11	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-356 100**	**-11 880**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		639 693	-
Amortering av lån	18	-372 857	-13 500
Aktieägartillskott	18	145 401	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**412 237**	**-13 500**
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde		13 464	-17 025
Likvida medel vid årets början		11 645	28 670
Likvida medel vid periodens slut	17	**25 109**	**11 645**

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Nettoomsättning		-	-
Övriga rörelseintäkter		-	-
Summa intäkter		**0**	**0**
Övriga externa kostnader	6	-455	-489
Rörelseresultat		**-455**	**-489**
Resultat från dotterbolag		-28 978	**-**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	32 089	26 350
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-32 853	-22 269
Övriga finansiella kostnader	8	-8 738	-3 448
Summa finansiella poster		**-9 502**	**633**
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond		-	-
Lämnade och erhållna koncernbidrag		140	-200
Summa bokslutsdispositioner		**140**	**-200**
Resultat före skatt		**-38 795**	**-56**
Skatt	9	-	74
Periodens resultat		**-38 795**	**19**

Moderbolagets rapport över totalresultat

TSEK	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Periodens resultat	-38 795	19
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat	**-38 795**	**19**

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående projekt	12	0	40
Summa materiella anläggningstillgångar		**0**	**40**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	338 112	204 924
Fordringar hos koncernföretag	14	596 020	438 349
Summa finansiella anläggningstillgångar		**934 133**	**643 272**
Summa anläggningstillgångar		**934 133**	**643 312**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		50 253	14 045
Aktuella skattefordringar		-	-
Övriga kortfristiga fordringar		562	503
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 948	33 859
Likvida medel		565	125
Summa omsättningstillgångar		**117 328**	**48 532**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 051 461**	**691 844**

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING FORTS.

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		500	500
Summa bundet eget kapital		**500**	**500**
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		239 642	85 586
Årets resultat		-38 795	19
Summa fritt eget kapital		**200 846**	**85 605**
Summa eget kapital		**201 346**	**86 105**
Obeskattade reserver		116	116
Långfristiga skulder			
Obligationslån	18	592 565	-
Övriga långfristiga skulder till koncernföretag	18	166 981	166 981
Övriga långfristiga skulder	18	1 600	2 000
Summa långfristiga skulder	**18**	**761 146**	**168 981**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	18	400	400
Obligationslån	18	-	372 451
Leverantörsskulder		36	26
Skulder till koncernföretag	14	75 781	62 388
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	12 636	1 378
Summa kortfristiga skulder		**88 853**	**436 643**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 051 461**	**691 844**

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel	Summa
Ingående balans per 1 januari 2020	**500**	**73 620**	**74 120**
Årets resultat		19	19
Övrigt totalresultat för året			
Summa totalresultat	0	19	19
Ovillkorat Aktieägartillskott		11 966	11 966
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	0	11 966	11 966
Utgående balans per 31 december 2020	**500**	**85 605**	**86 105**
Årets resultat		-38 795	-38 795
Övrigt totalresultat för året			0
Summa totalresultat	0	-38 795	-38 795
Ovillkorat Aktieägartillskott		154 037	154 037
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	0	154 037	154 037
Utgående balans per 31 december 2021	**500**	**200 846**	**201 346**

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

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

TSEK	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kassaflöde från rörelsen, kvarvarande verksamhet			
Rörelseresultat		-455	-489
Betald ränta		-44 198	-17 103
Erhållen ränta		-	-
Betalda inkomstskatter		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		**-44 653**	**-17 592**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (–)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-54 373	32 994
Ökning (+)/minskning (–) av kortfristiga skulder		40 245	-12 828
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-58 782**	**2 573**
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investering i aktier i dotterbolag	13	-159 528	-
Investering i övriga finansiella anläggningstillgångar		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-159 528**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission			-
Upptagna lån	18	591 600	-
Amortering av lån	18	-372 851	-13 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**218 749**	**-13 500**
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde		440	-10 927
Likvida medel vid årets början		125	11 052
Likvida medel vid periodens slut	**17**	**565**	**125**

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Grund för rapporternas upprättande

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

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

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

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 1.10.

Företagets säte är Stockholm. Bolagets huvudkontor är beläget i Stockholm på Linnégatan 2, 114 47. Företaget är moderföretag i Point Portfolio 1-koncernen, vars huvudsakliga verksamhet är att investera i fastighetsrelaterade företag i Sverige. Mer information om företagets verksamhet och väsentliga händelser framgår av förvaltningsberättelsen. Koncernens och moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor. Alla belopp anges i tusentals svenska kronor (TSEK) om inget annat anges. Verksamheten i moderbolaget består enbart av koncernsamordnande uppgifter och tillgångarna består huvudsakligen av aktier och andelar i fastighetsägande dotterbolag. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 29 april 2022 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 29 april 2022.

1.2 Klassificering

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

1.3 Koncernredovisning

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

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

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

1.3 Intäkter och kostnader

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

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

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

1.5 Inventarier och pågående projekt

1.5.1 Inventarier

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

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

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

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

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

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

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

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

1.6.2.1 Kundfordringar

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

1.6.3 Nedskrivning av finansiella tillgångar

För koncernens fordringar, utom likvida medel, används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På

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

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

1.6.4 Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde

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

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

1.6.4.1 Räntebärande finansiella skulder

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

Upplåning tas bort från balansräkningen när 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 överförts till en annan part och den ersättning som erlagts, inklusive överförda tillgångar som inte är kontanter eller påtagna skulder, redovisas i resultatet.

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

1.7 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 skatteskulden regleras.

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

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

1.8 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

Stamaktier klassificeras som eget kapital.

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

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

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

1.9 Eventualförpliktelse

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

1.10 Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa 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.

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

1.11 Leasingavtal

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

Not 2 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.

Not 3 Alternativa nyckeltal

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

BESKRIVNING AV FINANSIELLA RESULTATMÅTT SOM INTE ÅTERFINNS I IFRS-REGELVERKET

Driftnetto

Totala intäkter minus drifts- och underhållskostnader.

Förvaltningsresultat
Totala intäkter minus drifts- och underhållskostnader samt övriga externa kostnader.
Soliditet, %
Eget kapital inklusive aktieägarlån dividerat med totala tillgångar.
Belåningsgrad, %
Säkerställd skuld i relation till fastighetsvärde.
Överskottsgrad, %
Hyresintäkter i relation till driftnetto.

Not 4 Nettoomsättning

Koncernens intäkter består av hyresintäkter som har genererats under 12 månader 2021 samt i jämförelseperioden 2020, under tolv månader. En andel avser vidaredebiterade kostnader såsom fastighetsskatt och mediakostnader. Dessa uppgår till 16 862 TSEK (15 138). Nedan presenteras hyresportföljens förfall.

Hyresintäkter, koncernen

	2021-12-31		2020-12-31	
Kontraktsportföljens förfallostruktur	Antal kontrakt	Årshyra TSEK	Antal kontrakt	Årshyra TSEK
1 år	87	32 808	84	27 992
2 år	98	15 990	37	19 067
3 år	41	22 169	24	13 868
4 år	13	6 811	7	3 080
5 år	7	2 265	3	1 953
Senare än 5 år	15	15 580	4	4 710
	261	**95 622**	**159**	**70 672**

Not 5 Ersättning till anställda

Koncernen har ingen personal utöver Magnus Åkesson som varit VD under 2021. VD är anställd i Point Properties Portfolio 1 AB (publ) moderbolag Point Properties AB, organisationsnummer 559088-1438. Inget styrelsearvode utgår. Nedan presenteras könsfördelning för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare.

	2021		2020	
	Antal på balansdagen	Varav män	Antal på balansdagen	Varav män
Styrelseledamöter	3	3	2	2
Ledande befattningshavare	1	1	1	1
Koncernen totalt	**3**	**3**	**3**	**3**

Not 6 Ersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
PwC				
– Revisionsuppdraget	556	390	127	140
Summa	556	**390**	127	**140**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Arvodet om 556 TSEK (390) som utgått avser endast lagstadgad revision och ingen övrig revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget eller rådgivningstjänster inklusive skattetjänster har utförts.

Not 7 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ränteintäkter	4	-	32 089	26 350
Summa finansiella intäkter	**4**	**0**	**32 089**	**26 350**

Not 8 Finansiella kostnader

	Koncern		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader obligationslån	-27 798	-16 828	-27 798	-16 828
Räntekostnader ägarbolag	-5 009	-5 014	-5 009	-5 014
Övriga räntekostnader	-111	-435	-45	-427
Räntekostnader avseende leasingskulder	-476	-	-	-
Övriga finansiella kostnader	-8 743	-3 448	-8 738	-3 448
Summa finansiella kostnader	**-42 137**	**-25 724**	**-41 591**	**-25 716**

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

Not 9 Inkomstskatt

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Aktuell skatt	-	-	0	74
Justeringar avseende tidigare år	205	-2 147	-	-
Aktuell skatt på årets resultat	**205**	**-2 147**	**0**	**74**
Uppskjuten skatt				
Ökning/minskning av uppskjutna skattefordringar	-	-	-	-
Ökning/minskning av uppskjutna skatteskulder	-32 560	-18 647	-	-
Summa uppskjuten skatt	-32 560	-18 647	0	0
Summa inkomstskatt	**-32 355**	**-20 794**	**0**	**74**

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	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Resultat före skatt	**125 696**	**62 502**	**-38 795**	**-56**
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6%	**-25 893**	**-13 375**	**7 992**	**12**
Skatteeffekter av:				
- Ej skattepliktiga intäkter	2 254	-	1	-
- Ej avdragsgilla kostnader	-1 510	-96	-5 998	-
- Ej avdragsgilla räntekostnader	-7 910	-4 527	-1 941	-
- Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	499	574	96	-
- Omvärdering uppskjuten skattefordran	-	-	-	-12
Justering avseende tidigare år	205	-3 370	-150	74
Summa skattekostnad	**-32 356**	**-20 794**	**0**	**74**

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 25,7% (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 20,6 (21,4) respektive 20,6 (20,6) procent. Uppskjuten skatt ska enligt gällande regelverk beaktas på temporära skillnader på samtliga tillgångar och skulder i balansräkningen, med undantag för temporära skillnader på fastigheter vid tillgångsförvärv. Där ska skillnaderna vid förvärvstidpunkten inte beaktas vid beräkning av uppskjuten skatt. I balansräkningen är uppskjuten skatteskuld beräknad utifrån den skattesats som förväntas föreligga vid en eventuell försäljning. Vid en marknadsvärdering av uppskjuten skatteskuld erhålls dock sannolikt ett lägre värde än vad som är upptaget i balansräkningen. Samtlig uppskjuten skatt har beräknats med en skattesats om 20,6 %.

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	**Koncernen**	
	2021	**2020**
Kundavtal	-	-
Förvaltningsfastigheter	32 560	18 647
Obeskattade reserver	-	-
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	**32 560**	**18 647**

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen	**Koncernen**	
	2021	**2020**
Kundavtal	-	-
Förvaltningsfastigheter	62 170	30 768
Obeskattade reserver	-	-
Summa uppskjuten skatt	**62 170**	**30 768**

Bruttoförändringen avseende uppskjutna skatter	**Koncernen**	
	2021	**2020**
Ingående balans	30 768	12 121
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	32 560	18 647
Förvärvad uppskjuten skattefordran	-1 158	-
Förvärvad uppskjuten skatteskuld	-	-
Utgående balans	**62 170**	**30 768**

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter består av 12 (9) 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, hyrestider, befolkningsstruktur, finansmarknaden, investerares direktavkastningskrav o.s.v. Viktiga faktorer vid uppskattning av direktavkastningskrav är bedömningen av den framtida hyresutvecklingen härledande till fastigheterna, deras förändring i värde och möjligheten för dem att utvecklas, samt de standarder i vilka de har underhållits.

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

Kassaflödesanalyserna baseras på nedan antaganden.

Värderingsantaganden	**Genomsnitt**
Inflationsantagande	2,00%
Kalkylränta - Kassaflöde	8,53%
Kalkylränta - restvärde	8,53%
Direktavkastningskrav restvärde	6,40%
Långsiktigvakansgrad	5,82%
Drift- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	546
Investeringar år 1, kr/kvm	20
Marknadshyra vid noll vakans, kr/kvm	1 209

Känslighetsanalys	**Värdepåverkan, MSEK**	**Värdepåverkan, %**
Direktavkastningskrav, +1%	-146	-12,3%
Direktavkastningskrav, -1%	195	16,5%
Kalkylränta, +1%	-72	-6,0%
Kalkylränta, -1%	73	6,2%
Långsiktigvakansgrad, +1%	-13	-1,0%
Långsiktigvakansgrad, -1%	8	0,7%
Drift- och underhållskostnader år 1, +25 kr/kvm	-35	-3,0%
Drift- och underhållskostnader år 1, -25 kr/kvm	31	2,8%
Marknadshyra, +50 kr/kvm	64	5,7%
Marknadshyra, -50 kr/kvm	-68	-5,9%

	Koncernen	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Verkligt värde vid ingången av året	748 900	682 000
Förvärvade fastigheter	297 073	-
Investeringar och omklassificering från pågående projekt	34 668	3 728
Värdeförändring resultaträkning	132 659	63 172
Redovisat fastighetsvärde	**1 213 300**	**748 900**
Skattemässiga värden	**501 854**	**336 514**

Köpeskilling avseende förvärvade fastigheter uppgick till 143,1 MSEK.

Not 11 Inventarier

	Koncernen	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	1 128	1 128
Årets inköp inklusive via förvärv	281	-
Utgående anskaffningsvärde	**1 409**	**1 128**
Avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-504	-281
Förvärvade avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-232	-223
Utgående avskrivningar	**-736**	**-504**
Utgående balans	**673**	**624**

Not 12 Pågående projekt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående balans	8 245	0	40	0
Årets aktiveringar	62 489	8 245	-	40
Förvärvade pågående projekt	-	-	-	-
Omklassificerat till fastigheter	-34 589	-	-	-
Avyttringar och omklassificering till resultaträkning	-4 010	-	-40	-
Utgående balans	**32 135**	**8 245**	**0**	**40**

Not 13 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående bokfört värde	204 924	179 739
Nedskrivning	-28 978	-
Årets investeringar	162 167	25 185
Utgående bokfört värde	**338 113**	**204 924**

Koncernens dotterföretag per 31 december 2021 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.

			Ägarandel som innehas av koncernen		Redovisat värde i moderbolaget	
Bolag som ingår i koncernen	**Org.nr**	**Säte**	**2021**	**2020**	**2021-21-31**	**2020-12-31**
Säffletorget i Värmland AB	559109–9568	Stockholm	100%	100%	8 091	7 576
Centrumhuset i Hällefors AB	559157-0717	Stockholm	100%	100%	20 795	20 795
Pointny 3 AB	559186-6354	Stockholm	100%	100%	9 257	6 227
Aktiebolaget Bollnäs Torget	556737-6958	Stockholm	100%	100%	15 998	15 998
Fastigheten Vretåker 2 AB	556889-1963	Stockholm	100%	100%	26 609	26 609
Centrumhuset i Timrå AB	556724-4826	Stockholm	100%	100%	6 070	4 140
Centrumhuset i Motala AB	559186-5117	Stockholm	100%	100%	87 204	85 104
Kronan Shopping AB	556759-7371	Stockholm	100%	100%	21 892	21 892
Point Karlskoga 1 AB	556698–9660	Stockholm	100%	0%	16 918	-
Point Karlskoga 2 AB	556684–0962	Stockholm	100%	0%	50 658	-
Point Örnsköldsvik 1 AB	559032–3720	Stockholm	100%	0%	58 038	-
Pointny 5 AB	559204-1528	Stockholm	100%	100%	13 250	13 250
- Point Properties i Trelleborg KB	916563-1087	Stockholm	100%	100%	3 333	3 333
Summa bokfört värde					**338 112**	**204 924**

Not 14 Finansiella tillgångar och finansiella skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde				
Fordringar på ägarföretag	22 265	22 265	596 020	438 349
Kundfordringar	2 598	1 592	-	-
Likvida medel	25 110	11 645	565	125
Finansiella tillgångar	**49 973**	**35 502**	**596 585**	**438 474**
Skulder värderade till upplupet anskaffnings-värde				
Obligationslån	592 565	372 457	592 565	372 451
Skulder till ägarbolag, långfristiga	216 504	166 981	166 981	166 982
Övriga långfristiga skulder	1 979	2 213	1 600	2 000
Leverantörsskulder	6 669	2 784	36	26
Skulder till ägarbolag, kortfristiga	-	10 040	75 781	62 388
Övriga kortfristiga skulder	3 978	20 221	-	-
Finansiella skulder	**821 696**	**574 695**	**836 963**	**603 847**

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

Not 15 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Kundfordringar	4 084	2 542	-	-
Reserv för förväntade kreditförluster	-1 485	-950	-	-
Kundfordringar – netto	**2 598**	**1 592**	**0**	**0**

Samtliga kundfordringar är i SEK

Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Mindre än 2 månader	6	321	-	-
2 till 9 månader	4 078	2 221	-	-
Summa kundfordringar	**4 084**	**2 542**	**0**	**0**

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

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	2 497	957	-	-
Upplupna ränteintäkter	-	-	65 948	33 859
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**2 497**	**957**	**65 948**	**33 859**

Not 17 Likvida medel

Likvida medel uppgick till 25 110 TSEK (11 645) 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 565 TSEK (125).

Not 18 Upplåning och Finansiell riskhantering

Att äga, direkt och indirekt, och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Points kapital tillgodoses genom en balanserad mix av externa lån samt eget kapital, med en soliditet inklusive aktieägarlån på 47,2 procent (42,9). 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.

Not 18 (fort.) Upplåning och Finansiell riskhantering

Lånevillkor

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

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

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

TSEK	2020-01-01	Upptagning av lån	Amortering	Periodisering transaktionskostnader	2020-12-31
Obligationslån	369 256	-	-	3 201	372 457
Skulder till ägarbolag	166 981	-	-	-	166 981
Övriga långfristiga skulder	15 800	-	-13 500	-	2 300
Summa	**552 037**	**0**	**-13 500**	**3 201**	**541 738**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Långfristig upplåning				
Obligationslån	592 565	-	592 565	-
Skulder till ägarbolag	216 504	166 981	166 981	166 981
Övriga långfristiga skulder	1 979	2 000	1 600	2 000
	811 048	**168 981**	**761 146**	**168 981**
Kortfristig upplåning				
Obligationslån	-	372 457	-	372 457
Övriga skulder	400	400	400	400
	400	**372 857**	**400**	**372 857**
Summa upplåning	**811 448**	**541 838**	**761 546**	**541 838**

Not 18 (fort.) Upplåning och Finansiell riskhantering

Moderbolaget har en emitterad säkerställd obligation om 600 (375) MSEK som löper till och med 2024-03-24 med en fast ränta om 5,0% (4,5) %. Obligationen är del av ett rambelopp om 800 MSEK. Obligationen har listats på Nasdaq Stockholm. Emissionskostnader om 9 829 TSEK (3 201) periodiseras över lånets löptid. Under 2021 uppgår det av-skrivna beloppet till 2 395 TKSEK (3 195).

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

Förfallostruktur	**Koncernen**		**Moderbolag**	
Skulder som förfaller till betalning;	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
inom 1 år från balansdagen	2 000	375 400	2 000	375 400
1-5 år från balansdagen	600 000	2 000	600 000	2 000
Senare än 5 år efter balansdagen	216 504	166 981	166 981	166 981
Summa	**818 504**	**544 381**	**768 981**	**544 381**

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

Likviditetsanalys	**Koncernen**		**Moderbolaget**	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
6 månader eller mindre	15 020	11 166	15 020	11 166
6-12 månader	16 808	382 651	16 808	382 651
1-5 år	668 504	194 056	668 504	194 056
Senare än 5 år efter balansdagen	237 136	-	223 756	-
Summa	**937 468**	**587 873**	**924 088**	**587 873**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		**Moderbolaget**	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Upplupna räntekostnader	750	1 238	12 441	1 238
Förutbetalda hyresintäkter	13 560	7 912	-	-
Upplupna driftskostnader	8 602	1 174	-	-
Övriga poster	518	517	195	140
Summa upplupna kostnader och förutbe-talda intäkter	**23 430**	**10 841**	**12 636**	**1 378**

Not 20 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
För egna skulder och avsättningar:	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Pantsatta likvida medel	25 110	11 645	565	125
Aktier i dotterbolag	-	-	338 112	204 924
Dotterbolagens nettotillgångar	188 918	40 421	-	-
Fordringar hos koncernföretag	-	-	596 020	438 349
Fastigheter	1 213 300	748 900	-	-
Summa ställda säkerheter	**1 427 328**	**800 966**	**934 697**	**643 397**

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

Not 21 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
-	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Borgensåtaganden för lån i intresseföretag	-	-	-	-
Summa ansvarsförbindelser	**0**	**0**	**0**	**0**

Not 22 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 0 TSEK (159,3).

• Point har köpt central administration från moderbolaget Aktiebolaget Fastator (publ), under året uppgick köpen till 800,0 TSEK (425,0).

• Point har av systerbolaget Nordic PM köpt förvaltnings- samt övriga fastighetsrelaterade konsulttjänster under året uppgående till 8,0 MSEK (6,7).

• Moderbolaget till Point Portfolio 1 AB (publ), Point Properties AB har under perioden betalt ut ersättning till VD om 1 298 TSEK i grundlön, pension samt semesterlön.

• Koncernen har förvärvat fastigheterna Karlskoga Råkan 7 & 8, Karlskoga Råkan 10 samt London 12 från Point Properties AB. Total köpeskilling för fastigheterna uppgår 143,1 MSEK.

• Urban retail Swedan AB där Point Portfolio 1s VD har betydande inflytande har fakturerat 0,9 MSEK (6,9) för fastighetsutveckling. Per föregående räkenskapsår var bolaget inte att betrakta som närstående då VD till-trädde under innevarande räkenskapsår.

Koncernen har utestående långfristiga skulder till Point Properties om 216,5 MSEK. Lånen löper med en snitträntа om 3% och är amorteringsfritt.

Samtliga transaktioner med närstående parter sker till marknadsmässiga villkor.

Not 23 Händelser efter balansdagens utgång

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

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

Not 24 Förslag till vinstdisposition

Vinstdisposition moderbolaget	**Kronor**
Balanserade vinstmedel	239 641 820
Årets resultat	-38 795 426
Summa	**200 846 394**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår	
Till aktieägarna utdelas 0 kr per aktie	0
I ny räkning balanseras	**200 846 394**
Summa	**200 846 394**

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 29 april 2022.

Stockholm den dag som framgår av digitala underskrift.

Magnus Åkesson
Styrelseledamot och VD

Svante Bengtsson
Styrelseordförande

Christoffer Strömbäck
Styrelseledamot

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

Magnus Thorling
Auktoriserad revisor

Kontakt

Magnus Åkesson, VD
magnus.akesson@pointproperties.se
+46 (0) 70 301 81 83

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

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Point Properties Portfolio 1 AB (publ) för år 2021.

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 2021 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 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

Vår revisionsansats

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

Revisionens inriktning och omfattning

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

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

Väsentlighet

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

Särskilt betydelsefullt område	*Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området*
Värdering av förvaltningsfastigheter	
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 gås 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 10 (Förvaltningsfastigheter) för detaljerade upplysningar och beskrivning av områdena.*	Vi har fokuserat på att skapa förståelse för och kartlägga Point Portfolio 1 AB (publ):s interna processer och rutiner för värdering och redovisning av förvaltningsfastigheter. Vi har utvärderat den generella värderingsmetod som används av Point Properties Portfolio 1 AB (publ). 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 2021 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. 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Torsgatan 21, utsågs till Point Properties Portfolio 1 AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 29 April 2021 och har varit bolagets revisor sedan 2019.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Magnus Thorling

Auktoriserad revisor