

Point

Point Properties Portfolio 1 AB (publ)

559199-0352

Årsredovisning 2025

Innehållsförteckning

Point Properties Portfolio 1 AB (publ) i korthet	2
Hållbarhetsinformation.....	2
Förvaltningsberättelse	3
Koncernens resultaträkning	9
Koncernens rapport över totalresultat.....	9
Koncernens balansräkning.....	10
Koncernens balansräkning forts.	11
Rapport över förändring i koncernens eget kapital	12
Rapport över kassaflöden för koncernen	13
Moderbolagets resultaträkning	14
Moderbolagets rapport över totalresultat.....	14
Moderbolagets balansräkning	15
Moderbolagets balansräkning forts.....	16
Rapport över förändringar i moderbolagets eget kapital	17
Moderbolagets rapport över kassaflöden	18
Noter	19
Kontakt.....	49

Årsredovisning

Årsredovisningen och koncernredovisningen, som avges av styrelsen och verkställande direktören innehållandes förvaltningsberättelse och finansiella rapporter, återfinns på sidorna 2–47.

Point Properties Portfolio 1 AB (publ) i korthet

Point Properties Portfolio 1 AB (publ) ("Point"), organisationsnummer 559199-0352, är ett fastighetsbolag vars vision är att skapa levande och attraktiva stadskärnor i Sveriges små och mellanstora städer. Genom att ta ett helhetsgrepp kring handel, samhällsservice och boende vill Point skapa attraktiva centrumområden som kommer hela orten tillgodo. Bolaget etablerades under 2019 och arbetar aktivt med att optimera det befintliga fastighetsbeståndet. Point Properties Portfolio 1 AB (publ) med säte i Stockholm är en del av Point Properties AB (publ). Point Properties AB (publ) ägs av Aktiebolaget Fastator (publ) "Fastator" (organisationsnummer 556678-6645) som är ett bolag specialiserat på investeringar i fastighetssektorn. Aktiebolaget Fastator (publ) är noterade på Nasdaq Stockholm sedan 2021.

Sedan 2019 har Point vuxit till ett rikstäckande fastighetsbolag med centrumfastigheter i 9 kommuner, där 5 av bolagets fastigheter är i pågående eller lagakraftvunnen detaljplan med totalt ca 750 lägenheter. Idag pågår utvecklingsprojekt i bland annat Trelleborg och Karlskoga. Intresset för Points projekt har varit stort från start, både hos kommunpolitiker och lokalbefolkning. I Point har man en lyhörd samarbetspartner kring hur stadskärnan kan utvecklas även utöver bostäder, handel, service och mötesplatser. Vilka behov ser man från kommunens sida? Points ambition är att ta ett helhetsgrepp om fastighetsutvecklingen för att stärka ortens attraktivitet. Ett sådant exempel är Motala, där Point förutom utveckling av bostäder i centrum också under 2023 fick grönt ljus av kommunen att utveckla anrika Motala Rådhus till ett modernt utbildningscentrum.

Point har under 2023 och 2024 fokuserat på att säkra bolagets långsiktiga finansiering och omförhandla sin utestående säkerställda obligation om 446 MSEK (ISIN SE0015556535) som förföll den 22 mars 2024. Point har den 31 december 2024 omförhandlat och förlängt den utestående obligationen till 22 mars 2026 (se rubrik "Väsentliga händelser under räkenskapsåret" för ytterligare information).

På grund av den finansiella situation som rått under 2025 har kapitalintensiva nybyggnationer pausats.

Point Properties Portfolio 1 AB (publ) med säte i Stockholm är en del av Point Properties AB (publ). Point Properties AB (publ) ägs av Aktiebolaget Fastator (publ) "Fastator" (organisationsnummer 556678-6645) som är ett bolag specialiserat på investeringar i fastighetssektorn. Aktiebolaget Fastator (publ) är noterade på Nasdaq Stockholm sedan 2021.

Hållbarhetsinformation

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

Förvaltningsberättelse

Koncernens finansiella information

Koncernens intäkter, bestående av hyresintäkter, vidarefakturerade kostnader till hyresgäster samt erhållna bidrag, uppgår till 82,0 MSEK (86,0). Driftnettot uppgår till 35,4 MSEK (37,7) och förvaltningsresultat före finansiella poster till -5,6 MSEK (28,3).

Finansiella poster består av övriga finansiella kostnader om -25,0 MSEK (-0,2), vilket i huvudsak avser effektivränta på obligationen, samt räntekostnader till ägarbolag om -4,8 MSEK (-5,6) och räntekostnader avseende obligationslån om -21,7 MSEK (-41,6). - MSEK (-) har kapitaliserats som del av anskaffningsvärdet på materiella anläggningstillgångar. Periodens resultat uppgår till -234,3 MSEK (-62,1). Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter har påverkat koncernens resultat med -199,0 MSEK (-56,6). Värdeförändringarna under året beror justerade byggrättskalkyler. Samtliga förvaltningsfastigheter har värderats av styrelsen med utgångspunkt i externa värderingar. Under 2026 har tre stycken fastigheter avyttrats, försäljningarna har gjorts till nivåer som motsvarar de bokförda värdena. Styrelsen har utöver de externa värderingarna från Colliers vägt in övriga faktorer kopplade till marknadsläget och gjort en försiktig värdering av fastigheterna.

Koncernen köper förvaltnings- samt övriga fastighetsrelaterade konsulttjänster från systerbolaget NPM Group AB uppgående till 5,6 MSEK (8,4).

Förvaltningsfastigheter uppgår per 31 december 2025 till ett värde om 673,9 MSEK (867,6). Eget kapital uppgår till 43,1 MSEK (252,7).

Moderbolagets finansiella information

Moderbolagets resultat uppgår till -190,1 MSEK (-41,1). Under perioden har moderbolaget skrivit ned andelar i dotterbolaget till ett värde om -155,5 MSEK (-27,2).

Flerårsöversikt koncern

TSEK	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Hyresintäkter, TSEK	81 924	86 003	101 974	97 674
Driftnetto, TSEK	35 385	37 663	53 768	45 330
Förvaltningsresultat, TSEK ¹	-5 566	28 257	45 936	36 633
Resultat före skatt, TSEK	-256 504	-77 170	-211 027	12 489
Marknadsvärde fastigheterna, TSEK	673 881	867 550	968 950	1 250 000
Soliditet, % ¹	24,6	42,2	43,7	45,3
Överskottsgrad, %	43,2	43,8	52,7	46,4

Flerårsöversikt moderbolag

TSEK	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Resultat före skatt, TSEK	-190 114	-41 142	-65 508	-6 182
Soliditet, % ¹	19,6	37,0	39,6	38,2

¹En omklassificering har skett mellan skuld och fordran till ägarbolag/koncernföretag samt mellan nedskrivningar pågående projekt och värdeförändringar fastigheter jämfört med helårsrapporten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 12 juni 2025 meddelades att Point Properties Portfolio 1 AB (publ) – nedan Point Properties – skjuter upp amortering under utestående obligationslån. Bolaget ska i enlighet med obligationsvillkoren för det utestående obligationslånet 2021/2026 med ISIN SE0015556535, genomföra en amortering om 100 miljoner SEK den 30 juni 2025. Point Properties uppfyller således inte obligationsvillkoren från och med den 1 juli 2025.

Point Properties meddelade att bolaget, på grund av försenade transaktioner, behöver skjuta upp den avtalade amorteringen. Point Properties för diskussioner med större obligationsinnehavare och avser att genomföra amorteringen vid en senare tidpunkt efter att planerade transaktioner har genomförts och avser att så snart möjligt offentliggöra relevant avstämningsdag och betalningsdag för erläggande av amorteringen.

Förhandlingar med extern köpare att sälja ett antal fastigheter, som påbörjades under fjärde kvartalet, har intensifierats och målsättningen är att stänga transaktionerna under april 2026. Likviden kommer i sin helhet användas till att amortera ner obligationslånet. Obligationslånet förfaller den 22 mars 2026 och Point Properties vidtar åtgärder för att antingen få till en förlängning av löptiden eller en återbetalning av hela obligationslånet. Se ytterligare information under stycket "Väsentliga osäkerhetsfaktorer kopplade till händelser efter rapportperiodens slut".

Som meddelades den 18 juni 2025 så lämnade bolaget in en ansökan om företagsrekonstruktion, men ansökan avslogs av Stockholms tingsrätt.

Nedan redogörs också kortfattat för vissa händelser i yttersta koncernmoderbolaget, Aktiebolaget Fastator (publ), vilka anses vara relevanta för förståelsen av Point Properties koncernens ägarstruktur och finansiella situation. För mer detaljerad information hänvisas till Aktiebolaget Fastators (publ) kvartalsrapport som finns tillgänglig på Fastators hemsida:

- Under perioden har Fastator vidtagit åtgärder för att genomföra en refinansieringsuppgörelse kopplad till bolagets utestående obligationslån. Ett första skriftligt förfarande initierades i november 2024 men då vissa villkor inte uppfylldes inom föreskriven tid, genomfördes ett nytt skriftligt förfarande i januari 2025 i syfte att förlänga tidsfristen för ikraftträdande. Förfarandet godkändes av obligationsinnehavarna den 19 februari 2025. Vid första kvartalets utgång kvarstod dock vissa villkor ouppfyllda, bland annat kopplat till Bain Capitals investering i Företagsparken, vilket fördröjde uppgörelsens genomförande. Fastator kommunicerade då att ytterligare skriftliga förfaranden avsågs initieras för att möjliggöra fullbordandet av refinansieringsuppgörelsen.
- Den 12 november 2025 offentliggjordes information om att Aktiebolaget Fastator (publ) ingår en uppgörelse med större obligationsinnehavare om villkor för en rekapitalisering. Rekapitaliseringen innebär kortfattat att Bolaget dels tillförs utökat rörelsekapital om upp till 50 miljoner kronor genom ett bryggglån och ett nytt obligationslån samt dels att 1 249 920 000 kronor av befintliga obligationslån omvandlas till 12 499 200 preferensaktier i Fastator och kvarvarande del av befintliga obligationslån plus upplupna räntor omvandlas till stamaktier i Fastator. Totalt belopp för det nya obligationslånet kommer vara upp till 110 miljoner kronor.

- Den 18 december meddelade Aktiebolaget Fastator (publ) att samtliga villkor för rekapitaliseringen är uppfyllda i enlighet med de skriftliga förfarandena. Bolaget redogjorde för den fastställda tidplanen för verkställandet av de transaktioner som omfattas av rekapitaliseringen. Transaktionerna är genomföras under januari 2026.
- Aktiebolaget Fastator (publ), org.nr 556678-6645 ("Fastator" eller "Bolaget") skickade den 12 december 2025 meddelande om avtalsbrott till sju aktieägare i Företagsparken Norden Holding AB (publ) ("Företagsparken" respektive "Aktieägarna") på grund av att Aktieägarna har brutit mot sekretessbestämmelser i ett aktieägaravtal avseende aktier i Företagsparken ("Meddelandet"). Därtill skickade bolaget meddelande om acceleration av den revers med principalbelopp om 677 319 569 kronor som CAL Investments Sarl ställt ut till Bolaget samt meddelande om intention att pantrealisera de säkerheter som ställts för CAL Investments Sarls skyldigheter under reversen ("Accelerationen"). Bolaget skickade Meddelandet och genomförde Accelerationen efter att ha tillställts ett krav på inlösen av Bolagets aktier i Företagsparken. Kravet framställdes av Aktieägarna, vilka tillsammans med Bolaget är parter i aktieägaravtalet avseende aktier i Företagsparken. Aktieägarna har påstått att den rekapitalisering som offentliggjordes av Fastator den 12 november 2025 inbegriper åtgärder som ger Aktieägarna rätt enligt aktieägaravtalet att lösa in Bolagets aktier i Företagsparken till ett pris motsvarande 50 procent av aktiernas marknadsvärde, beräknat på visst sätt. Fastator bedömer att kravet är ogrundat samt att kravhandlingen är ogiltig eftersom kravet har framställts i strid med tillämpliga procedurbestämmelser i aktieägaravtalet. Bolaget har bestritt kravet.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens slut

Bolagets obligationslån förföll till betalning den 22 mars 2026. I samband med obligationslånets förfall avnoterades obligationerna från Nasdaq Stockholm. Som kommunicerats den 19 mars 2026 har bolaget inte haft möjlighet att återbetala hela obligationslånet samt utestående ränta vid dess förfall.

Bolaget har under april 2026 sålt fastigheterna Råkan 10 och tomträtterna Råkan 7 & 8 i Karlskoga samt fastigheten Valfisken Större 45 i Trelleborg till Forshem Fastigheter, till en överenskommen initial köpeskilling om 312 MSEK. Köpeskillingen kan öka till 363,9 MSEK ifall köparen utnyttjar framtida byggrätter. Tillträdet ägde rum den 16 april 2026 och affären är inte villkorad av finansiering. Point Properties kommer att använda den initiala köpeskillingen för transaktionskostnader och amortering under utestående obligationslån 2021/2026. Point Properties har även ingått en överenskommelse med större innehavare av obligationen, som representerar cirka 70 procent av utestående nominellt belopp under obligationen, bland annat om en förlängning av löptiden av obligationslånet med 6 månader för att möjliggöra full återbetalning, villkorat av godkännande av obligationsinnehavare via skriftligt förfarande.

Den 22 april meddelade bolaget om en betalning om totalt 286 MSEK, som innefattar amortering, inlösenpremium, upplupen ränta och dröjsmålsränta. Efter amorteringen uppgår det utestående nominella beloppet under obligationslånet till 212 MSEK och utestående inlösenpremium uppgår till 30 MSEK. Obligationerna kommer att fortsätta löpa med dröjsmålsränta tills hela obligationslånet har återbetalats.

I samband med slutförhandling avseende nämnda försäljningar har ytterligare kostnader uppkommit vilka belastar resultatet under det första kvartalet, Q1 2026, om 30 MSEK. Därutöver till kommer transaktionskostnader i storleksordningen 4,5 MSEK vilka också redovisats under Q1 2026.

Nedan redogörs kortfattat för vissa händelser i yttersta moderbolaget, Aktiebolaget Fastator (publ), vilka anses vara relevanta för förståelsen av Point Properties koncernens ägarstruktur och finansiella situation. För mer detaljerad information hänvisas till Aktiebolaget Fastators (publ) årsredovisning som finns tillgänglig på Fastators hemsida:

- Under januari 2026 genomfördes nyemissioner i Aktiebolaget Fastator (publ), som en del av villkoren för rekapitaliseringen som offentliggjordes 12 november 2025. Per den 27 februari informerades att antalet aktier och röster uppgick till 356 981 364 aktier och röster, varav 12 499 828 preferensaktier och 344 481 536 stamaktier. Rekapitaliseringen har minskat bolagets skuldsättning genom att kortfristiga skulder, bestående av lån och upplupen ränta till obligationsinnehavare, har minskat med 1 757 mkr och motsvarande belopp har ökat det egna kapitalet genom de genomförda emissionerna.
- I april meddelade Fastator om styrelseordförande Anders Mossbergs bortgång.

Väsentliga risk- och osäkerhetsfaktorer

Väsentliga osäkerhetsfaktorer kopplade till händelser efter rapportperiodens slut

- Att äga och förvalta fastigheter är kapitalintensivt, varför koncernens tillgång till kapital samt kassaflöde till räntekostnader också utgör en risk. Koncernen har för närvarande en ränta om STIBOR 3M + 2,5% på extern finansiering. Finansiering till fastigheterna är säkrad till mars 2026 genom den obligation Point emitterade under 2021 och som omförhandlats och förlängts per den 31 december 2024. Bolaget meddelade den 12 juni att man var tvungen att skjuta på den avtalade amorteringen som skulle ha gjorts den 30 juni 2025. Det innebär att bolaget sedan den 1 juli 2025 inte uppfyller obligationsvillkoren.
- Förhandlingar om att sälja ett antal fastigheter har stängts i april 2026. Likviden kommer i sin helhet att användas för att amortera ned delar av obligationslånet. Styrelsen arbetar, förutom med ovanstående förhandlingar, med att vidta åtgärder för att få till en förlängning av löptiden eller en återbetalning av hela obligationslånet. Koncernen redovisar ett bedömt marknadsvärde 673,9 MSEK (867,5) på förvaltningsfastigheterna och en räntebärande nettoskuld, justerat för aktieägarinlåning om 487,3 MSEK (471,5). Som framgår ovan bedömer styrelsen och ledningen att värdet på tillgångar överstiger skulderna och att de förhandlingar som pågår ska kunna säkerställa likviditetsbehovet och därmed koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Det finns dock en osäkerhet vad gäller att de pågående förhandlingarna kan säkerställa att tillräckliga likvida medel finns tillgängliga i rätt tid.

För styrelsens bedömning avseende fortsatt drift, se not 2.

Övriga väsentliga risker- och osäkerhetsfaktorer

- Likviditetsrisken för löpande utbetalningar av räntor påverkas av driftnettomarginaler i fastigheterna. Koncernens likvida medel per balansdagen uppgår till 26,7 MSEK (17,6). Räntetäckningsgrad för räkenskapsåret, enligt koncernens rapporterade resultaträkning, uppgår till 0,75 gånger. Utöver likviditetsrisken kopplat till betalningar av räntor återfinns likvidrisk i koncernens slutförfall på obligationsfinansieringen, som förfaller inom 3 månader från balansdagen. Styrelse och ledning har därför vidtagit åtgärder vad gäller försäljning av fastigheter och finansiering.
- Risk föreligger hyresgästernas förmåga att betala hyran samt bibehålla sin verksamhet i fastigheterna och därmed förnya sina avtal. Det påverkar koncernens förmåga att bära taxebundna kostnader och andra fasta och löpande driftskostnader. Point har ett nära samarbete med sina hyresgäster och förvaltningsbolag för att löpande minimera risken för vakanser och säkerställa hyresgästernas betalningsförmåga.
- Verkligt värde på fastigheterna utgör den post i den finansiella rapporteringen som innehar störst del bedömning av företagsledningen. Samtliga fastigheter värderas av en extern och oberoende part varje kvartal och baseras på fastigheternas kassaflöde samt avkastningskrav. En sänkning av marknadsvärdet får negativ påverkan på resultatet då koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40 Förvaltningsfastigheter. Lägre verkligt värde kan komma av

makroekonomiska orsaker i form av högre räntor och lågkonjunktur samt fastighets specifika såsom svårigheter att behålla och attrahera hyresgäster och bristande kostnadskontroll.

- Per balansdagen har tre förvaltningsfastigheter som är under försäljning värderats till preliminärt försäljningspris, medan samtliga övriga förvaltningsfastigheter har värderats av styrelsen med utgångspunkt i externa värderingar. Externa värderingar har utförts av värderingsinstitutet Colliers. Det viktade avkastningskravet uppgår till 7,65% (7,45). Det viktade vakansantagandet uppgår till 10,99% (9,70). Styrelsen har utöver de externa värderingarna från Colliers vägt in övriga faktorer kopplade till marknadsläget och gjort en försiktig värdering av fastigheterna. Som en följd av nedjusterade värden uppfyller inte Point per den 31 december 2025 obligationskravet på en nettoskuldsättning under 65%.
- Vidare finns risk i ändrade lagar och regler gällande skatter.

Resultatdisposition

Vinstdisposition moderbolaget	Kronor
Balanserade vinstmedel	190 138 000
Årets resultat	-190 114 493
Summa	23 507
Styrelsen och verkställande direktören föreslår	
Till aktieägarna utdelas 0 kr per aktie	-
I ny räkning balanseras	23 507
Summa	23 507

Koncernens resultaträkning

TSEK	Not	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Hysesintäkter		81 924	86 003
Övriga rörelseintäkter		124	6
Summa intäkter	4	82 047	86 009
Fastighetskostnader		-46 662	-48 346
Driftnetto		35 385	37 663
Central administration	5, 6	-18 666	-9 406
Nedskrivningar pågående projekt ¹	12	-22 285	-
Förvaltningsresultat före finansiella poster		-5 566	28 257
Ränteintäkter	7	411	416
Räntekostnader	8	-27 397	-48 030
Övriga finansiella kostnader	8	-24 971	-1 332
Summa finansiella poster		-51 957	-48 946
Orealiserade värdeförändringar fastigheter ¹	10	-198 981	-56 481
Resultat före skatt		-256 504	-77 170
Inkomstskatt	9	13 640	15 038
Årets resultat		-242 864	-62 132

¹En omklassificering har skett mellan nedskrivningar pågående projekt och orealiserade värdeförändringar fastigheter jämfört med helårsrapporten.

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	Not	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Årets resultat		-242 864	-62 132
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		-242 864	-62 132

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

Koncernens balansräkning

TSEK	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	673 881	867 550
Nyttjanderättstillgångar		10 637	10 637
Pågående projekt	12	22 285	47 860
Inventarier	11	998	185
Summa materiella anläggningstillgångar		707 800	926 233
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos ägarbolag ¹	14	22 200	-
Övriga långfristiga fordringar	14	16 268	17 021
Summa finansiella anläggningstillgångar		38 468	17 021
Summa anläggningstillgångar		746 268	943 254
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	14, 15	6 394	6 790
Aktuell skattefordran	9	953	388
Övriga kortfristiga fordringar	14	15 895	12 031
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	2 508	2 313
Likvida medel	14, 17	26 751	17 613
Summa omsättningstillgångar		52 501	39 134
SUMMA TILLGÅNGAR		798 769	982 388

¹En omklassificering har skett mellan skuld och fordran till ägarbolag jämfört med helårsrapporten.

Koncernens balansräkning forts.

TSEK	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		500	500
Övrigt tillskjutet kapital		320 911	296 248
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		-286 866	-44 002
Summa eget kapital		34 544	252 746
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	9	8 607	23 538
Leasingskuld		10 637	10 637
Obligationslån	14, 18	-	378 527
Skulder till ägarbolag ¹	14, 18	162 041	162 041
Övriga långfristiga skulder	14, 18	353	429
Summa långfristiga skulder		181 638	575 171
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	14, 18	503 436	100 000
Leverantörsskulder	14	8 981	2 454
Aktuell skatteskuld	9	-	-
Skulder till ägarbolag	14, 18	43 491	36 162
Övriga ej räntebärande kortfristiga skulder	14	1 873	1 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	24 806	13 912
Summa kortfristiga skulder		582 587	154 472
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		798 769	982 388

¹En omklassificering har skett mellan skuld och fordran till ägarbolag jämfört med helårsrapporten.

Rapport över förändring i koncernens eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa
Ingående balans per 1 januari 2024	500	296 248	18 129	314 876
Aktieägartillskott	-	-	-	-
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-62 132	-62 132
Övrigt totalresultat för året	-	-	-	-
Summa totalresultat	-	-	-62 132	-62 132
Utgående balans per 31 december 2024	500	296 248	-44 002	252 746
Aktieägartillskott	-	22 200	-	22 200
Koncernbidrag	-	2 463	-	2 463
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	24 663	-	24 663
Årets resultat	-	-	-242 864	-242 864
Övrigt totalresultat för året	-	-	-	-
Summa totalresultat	-	-	-242 864	-242 864
Utgående balans per 31 december 2025	500	320 911	-286 866	34 544

Rapport över kassaflöden för koncernen

TSEK	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från rörelsen, kvarvarande verksamhet			
Förvaltningsresultat		-5 566	28 257
Avskrivningar och nedskrivningar	11, 12	22 434	28
Övriga ej likviditetspåverkande poster		632	-
Betald ränta		-11 612	-8 131
Betalda inkomstskatter		-834	-3 856
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		5 054	16 298
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		-1 201	1 542
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		9 168	-10 084
Kassaflöde från den löpande verksamheten		13 021	7 756
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter	10	-3 616	-12 946
Försäljning av fastigheter via bolag		-	52 062
Investeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	14	-268	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 884	39 116
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Amortering av lån	18	-	-53 544
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	-53 544
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde		9 138	-6 672
Likvida medel vid årets början		17 613	24 285
Likvida medel vid periodens slut	17	26 751	17 613

Moderbolagets resultaträkning

TSEK	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Nettoomsättning		-	-
Övriga rörelseintäkter		-	-
Summa intäkter		-	-
Personalkostnader	5	-50	-400
Övriga externa kostnader	5, 6	-11 493	-3 668
Rörelseresultat		-11 543	-4 068
Resultat från dotterbolag	13	-155 475	-27 207
Finansiella poster			
Ränteintäkter	7	32 233	32 925
Räntekostnader	8	-26 527	-46 506
Övriga finansiella kostnader	8	-28 918	-1 408
Summa finansiella poster		-23 212	-14 989
Bokslutsdispositioner			
Lämnade och erhållna koncernbidrag		116	5 121
Summa bokslutsdispositioner		116	5 121
Resultat före skatt		-190 114	-41 142
Skatt	9	-	-
Periodens resultat		-190 114	-41 142

Moderbolagets rapport över totalresultat

TSEK	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årets resultat		-190 114	-41 142
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		-190 114	-41 142

Moderbolagets balansräkning

TSEK	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	115 466	233 381
Fordringar hos koncernföretag ¹	14	545 637	527 391
Övriga långfristiga fordringar	14	16 000	16 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		677 103	776 772
Summa anläggningstillgångar		677 103	776 772
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag ¹	14	146 201	114 638
Aktuella skattefordringar		500	500
Övriga kortfristiga fordringar	14	1 874	611
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14, 16	105	50
Likvida medel	14, 17	2 861	1 720
Summa omsättningstillgångar		151 541	117 519
SUMMA TILLGÅNGAR		828 644	894 291

¹En omklassificering har skett mellan skuld och fordran till koncernföretag jämfört med helårsrapporten.

Moderbolagets balansräkning forts.

TSEK	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		500	500
Summa bundet eget kapital		500	500
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		190 138	209 080
Årets resultat		-190 115	-41 142
Summa fritt eget kapital		24	167 938
Summa eget kapital		524	168 438
Obeskattade reserver		-	116
Långfristiga skulder			
Obligationslån	14, 18	-	378 527
Övriga långfristiga skulder till koncernföretag ¹	14, 18	162 041	162 041
Övriga långfristiga skulder		-	-
Summa långfristiga skulder		162 041	540 567
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder		-	-
Obligationslån	14, 18	503 436	100 000
Leverantörsskulder	14	7 632	1
Skulder till koncernföretag ¹	14	142 481	83 642
Övriga kortfristiga skulder		-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	12 531	1 526
Summa kortfristiga skulder		666 080	185 170
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		828 644	894 291

¹En omklassificering har skett mellan skuld och fordran till koncernföretag jämfört med helårsrapporten.

Rapport över förändringar i moderbolagets eget kapital

	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel	Summa
Ingående balans per 1 januari 2024	500	209 080	209 580
Aktieägartillskott	-	-	-
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	-	-
Årets resultat	-	-41 142	-41 142
Övrigt totalresultat för året	-	-	-
Summa totalresultat	-	-41 142	-41 142
Utgående balans per 31 december 2024	500	167 938	168 438
Aktieägartillskott	-	22 200	22 200
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	22 200	22 200
Årets resultat	-	-190 114	-190 114
Övrigt totalresultat för året	-	-	-
Summa totalresultat	-	-190 114	-190 114
Utgående balans per 31 december 2025	500	24	524

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	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Kassaflöde från rörelsen, kvarvarande verksamhet			
Rörelseresultat		-11 543	-4 068
Betald ränta		-10 735	-5 920
Erhållen ränta		326	-
Betalda inkomstskatter		-	-996
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet		-21 952	-10 983
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar		10 261	-11 967
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder		12 832	14 487
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 141	-8 463
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investering i aktier i dotterbolag		-	-
Avyttring av dotterbolag	13	-	56 463
Investering i övriga finansiella anläggningstillgångar		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	56 463
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission		-	-
Upptagna lån		-	-
Amortering av lån	18	-	-53 544
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-	-53 544
Minskning/ökning av likvida medel			
Periodens kassaflöde		1 141	-5 544
Likvida medel vid årets början		1 720	7 265
Likvida medel vid periodens slut	17	2 861	1 720

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

1.1 Grund för rapporternas upprättande

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

Koncernredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad ("Going Concern") men med väsentliga osäkerhetsfaktorer och betydande tvivel kopplat till den finansiella ställningen samt händelser efter rapportperiodens slut (not 23). Tillgångar och skulder är värderade enligt anskaffningsvärdesmetoden, förutom avseende förvaltningsfastigheter samt vissa finansiella tillgångar och skulder, vilka värderas till verkligt värde.

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

Alla belopp anges i tusentals svenska kronor (TSEK) om inget annat anges.

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.

Företagets säte är Stockholm. Bolagets huvudkontor är beläget i Stockholm på Vasagatan 28, 111 20. Företaget är moderföretag i Point Portfolio 1-koncernen, vars huvudsakliga verksamhet är att investera i fastighetsrelaterade företag i Sverige. Verksamheten i moderbolaget består enbart av koncernsamordnande uppgifter och tillgångarna består huvudsakligen av aktier och andelar i fastighetsägande dotterbolag. Mer information om företagets verksamhet och väsentliga händelser framgår av förvaltningsberättelsen. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 29 april 2026 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 16 juni 2026.

1.1.1 Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Rådet för finansiella rapportering

Förändringar gjorda under 2025 har inte haft någon påverkan på Point Properties Portfolio 1:s redovisning.

Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Nya eller ändrade standarder och nya tolkningar som trätt i kraft 2025 har inte medfört någon påverkan på Point Properties Portfolio 1:s finansiella rapportering.

Nya standarder och tolkningar vilka träder i kraft 2026 eller senare.

De nya standarder och tolkningar som gäller från och med 1 januari 2026 eller senare har inte tillämpats i förtid.

IASB har publicerat en ny redovisningsstandard, IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements, som ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. Standarden träder i kraft den 1 januari 2027 med retroaktiv verkan. IFRS 18 förändrar främst tre nyckelområden:

strukturen på resultaträkningen, införandet av upplysningar om resultatmått som rapporteras utanför företagets finansiella rapporter "management-defined performance measures" (MPM) samt förbättrad aggregering och dis-aggregering av informationen i de primära rapporterna och noterna. Resultaträkningen kommer att delas in i tre kategorier: rörelse, investering och finansiering. Analysen av effekterna av IFRS 18 är ännu inte till fullo avslutad.

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 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.

1.4 Intäkter och kostnader

1.4.1 Intäkter

Hysesintäkter redovisas linjärt i resultaträkningen enligt avtalens villkor. Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hysesintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Vidaredebiterade kostnader till hyresgäster, såsom mediakostnader och fastighetsskatt, redovisas som hysesintäkt i resultaträkningen och belopp särskiljs i not 4. 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.

1.4.2 Finansiella intäkter och kostnader

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.

1.4.3 Leasingavtal som leasgivare

Koncernen har leasingavtal i form av leasegivare som avser hyresavtal. Fastigheter som avser dessa leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter. Principen för redovisning av hyresintäkter framgår av avsnitt 1.4.1

1.5 Förvaltningsfastigheter

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

Verkligt värde baserar sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde vid varje enskilt bokslutstillfälle görs marknadsvärdering av samtliga fastigheter. Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas som värdeförändring i resultaträkningen. Ytterligare upplysning om verkligt värde för förvaltningsfastigheter återfinns i not 10.

Tillkommande utgifter aktiveras när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet samt att åtgärden avser utbyte av befintlig eller införandet av en ny identifierad komponent. Övriga underhållsutgifter samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionsperioden i enlighet med IAS 23 Lånekostnader. Under rapportperioden har inga räntor aktiverats.

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde är baserad på en kombination av kassaflödesmetoden och ortprismetoden. Kassaflödesanalysen syftar till att bedöma marknadsvärdet på fastigheten utifrån en fastighets bedömda framtida kassaflöde. Ortprisanalysen grundar sig i att jämföra försäljningar av liknande fastigheter till värderingsobjektet med hänsyn till användning, läge, storlek, byggnadsår mm.

I det fall det finns fastigheter under försäljning har det verkliga värdet bedömts vara det preliminärt överenskomna försäljningspriset.

1.5.1 Byggrätter

Igångsatta projekt har värderats enligt ovanstående princip men med avdrag för återstående investering. Byggrätter har värderats utifrån ett bedömt marknadsvärde för jämförbara transaktioner i kombination med byggrättskalkyler.

1.6 Inventarier och pågående projekt

1.6.1 Inventarier

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

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

1.6.2 Pågående projekt

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

1.7 Finansiella instrument

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

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

1.7.1 Likvida medel

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

1.7.2 Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde

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

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

1.7.2.1 Kundfordringar

Kundfordringar är belopp hänförliga till kunder avseende sålda varor eller tjänster som utförs i den löpande verksamheten. Om inbetalning av belopp förväntas inom ett år klassificeras de som omsättningstillgångar. Om inte, redovisas de som anläggningstillgångar. Kundfordringar förfaller generellt till betalning inom 30 dagar och samtliga

kundfordringar har därför klassificeras som omsättningstillgångar. Kundfordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med förväntade kreditförluster.

1.7.3 Nedskrivning av finansiella tillgångar

För koncernens fordringar, utom likvida medel, används den förenklade modellen för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. På grund av fordringarnas korta löptid uppgår reserverna till oväsentliga belopp. Koncernen definierar fallissemang som 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 och 18.

1.7.4 Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde

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

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

1.7.4.1 Räntebärande finansiella skulder

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

Upplåning tas bort från balansräkningen när 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 utsläcpts 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.

1.8 Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

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

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i de länder där moderföretaget och dess dotterbolag är verksamma och genererar skattepliktiga

intäkter. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning. Den gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

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.

1.9 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

Stamaktier klassificeras som eget kapital.

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

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

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

1.10 Eventualförpliktelse

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

1.11 Leasingavtal som leasagare

Leasingavtal där koncernen är leasagare 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 leasingsskuld. I beräkningen av tillgången respektive skulden ingår hyra samt tomträttsavgäld. I resultaträkningen delas det upp på avskrivning samt ränta. Avskrivningar görs linjärt över avtalets löptid och räntan baseras på bolagets implicita låneränta i det fall de återfinns i leasingavtalet och i annat fall sätts räntan till bolagets marginella låneränta beaktat den underliggande tillgången. I kassaflödesanalysen redovisas ränta som betald ränta under kassaflöde från löpande verksamheten och amorteringen redovisas som kassaflöde från finansieringsverksamheten. Redovisade kostnader för tomträttsavgälder redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad.

1.12 Segmentsredovisning

Så som föreskrivet i IFRS 8 ska koncernen indelas i rörelsesegment utifrån den uppdelning företagsledning och ytterst VD, som är företagets högste verkställande beslutsfattare, styr och följer upp den finansiella ställningen. Rörelsesegmentens uppdelning har utgångspunkt i hur koncernen är uppdelad organisatoriskt, vilket även är så den finansiella informationen är uppdelad. Intäkter och kostnader i ska i respektive segment vara kopplade till samma typ av verksamhet. Point har gjort bedömningen att endast ett rörelsesegment återfinns. Det är på denna nivå som koncernledning följer och styr verksamheten.

1.13 Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Även av Rådet för finansiell rapporterings utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget, i årsredovisningen för den juridiska personen, ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS® och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Nedan beskrivs redovisningsprinciper där redovisnings i moderbolag och koncern skiljer sig.

1.13.1 Andelar i dotterbolag

Point redovisar andelar i dotterbolag till anskaffningsvärde, vilket utgörs av köpeskillingen för aktierna eller andelarna samt transaktionskostnader. Då moderbolaget ger aktieägartillskott till dotterbolag redovisas det som en ökning av andelarna i dotterbolaget.

Per varje balansdag prövas värdet mot dotterbolagets substansvärde, vilket utgörs av eget kapital plus övervärde på fastigheter och avdrag för uppskjuten skatteskuld. Då bokfört värde överstiger substansvärdet skrivs andelarna ned och går över resultatet som Resultat från koncernföretag.

Not 2 Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

Förvaltningsfastigheter och byggrätter

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

Utöver de externa värderingarna gör även ledningen en bedömning om värdet, med hänsyn till andra faktorer, behöver justeras mer försiktigt.

Förvaltningsfastigheter som är under försäljning värderas till preliminärt försäljningspris. Det är dock först när transaktionen är genomförd och betald som det verkliga värdet kan fastställas.

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

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Vid förvärv av bolag görs en bedömning av om förvärvet är att betrakta som ett tillgångsförvärv eller ett rörelseförvärv. Bolag innehållande endast fastigheter utan tillhörande fastighetsförvaltning/administration klassificeras i normalfallet som tillgångsförvärv. Någon uppskjuten skatt redovisas inte vid tillgångsförvärv. Eventuell skatterabatt reducerar anskaffningsvärdet och påverkar således värdeförändringar i efterföljande perioder.

Fortsatt drift

Som framgår av förvaltningsberättelsen har den finansiella situationen varit utmanande. Styrelsen har under och efter räkenskapsåret bland annat genomfört följande åtgärder:

- Rekapitalisering av moderbolaget, där obligationsskulden har ersatts av stamaktier, preferensaktier och en mindre obligation.
- Avyttring av fastigheter genomförda under april 2026.
- Pågående förlängning av befintlig obligation i Point Properties Portfolio 1 AB.
- Pågående arbete med att avyttra ytterligare fastigheter och säkerhetsställa alternativ finansiering i Point Properties.

Styrelsen bedömer att de genomförda och pågående åtgärderna är tillräckliga för att säkerställa bolagets likviditetsbehov och finansiella stabilitet, och att kravet på fortsatt drift därmed är uppfyllt.

Bolaget är beroende av att en eller flera av dessa åtgärder går att genomföra samt att övriga insatser för att förstärka verksamheten går igenom. Givet de osäkra parametrarna som ingår i prognosen bedöms det finnas en väsentlig osäkerhet kopplat till likviditeten och fortsatt drift men baserat på den simulering som föreligger vid tidpunkten för avgivandet av denna årsredovisning, bedöms koncernen ha tillräcklig likviditet för kommande 12-månadsperiod. Koncernen tar därmed ställning för fortsatt drift.

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 årsredovisningen 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, övriga externa kostnader samt av- och nedskrivningar.

Soliditet, %

Eget kapital inklusive aktieägarlån dividerat med totala tillgångar.

Belåningsgrad, %

Säkerställd skuld i relation till fastighetsvärde.

Överskottsgrad, %

Hysesintäkter i relation till driftnetto.

Not 4 Intäkter

Koncernens intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter. En andel avser vidaredebiterade kostnader såsom fastighetsskatt och mediakostnader. Dessa uppgår till 16 289 TSEK (18 124). Nedan presenteras hyresportföljens förfall. Förfallostrukturen är momentan och avser kontraktsporföljen per den 31 december 2025. Koncernen har avyttrat fastigheten Riddaren 1 den 20 mars 2024. Intäkter redovisas fram till frånträdet i koncernens resultaträkning.

Hyresintäkter, koncernen

Kontraktsporföljens förfallostruktur	2025-12-31		2024-12-31	
	Antal kontrakt	Årshyra TSEK	Antal kontrakt	Årshyra TSEK
1 år	145	33 710	128	25 298
2 år	36	26 222	33	13 952
3 år	10	7 254	39	25 232
4 år	6	5 836	8	6 706
5 år	4	2 382	7	5 601
Senare än 5 år	3	4 754	4	5 064
Total	204	80 159	219	81 853

Not 5 Ersättning till anställda

Koncernen har inga anställda. Svante Bengtsson var VD under perioden januari-februari 2025 och var anställd i koncernens yttersta moderbolag Aktiebolaget Fastator (publ), org. nr 556678-6645, från vilket ersättning utgick. Jonas Sundin har varit tillförordnad VD under resterande del av 2025 och är kontrakterad av Aktiebolaget Fastator (publ) för sina tjänster. Under räkenskapsåret har varken ersättning till VD eller styrelsearvode utgått från koncernen. För information om ersättning till ledande befattningshavare hänvisas till årsredovisningen för det yttersta moderbolaget AB Fastator (publ).

Nedan presenteras könsfördelning för styrelseledamöter och övriga ledande befattningshavare.

	2025		2024	
	Antal på balansdagen	Varav män %	Antal på balansdagen	Varav män %
Styrelseledamöter ¹	13	100	13	100
Ledande befattningshavare ²	1	100	1	100
Koncernen totalt	14	100	14	100

¹Avser styrelsen i moderbolaget samt styrelser i koncernens dotterbolag.

²Avser endast verkställande direktör i koncernen.

Not 6 Ersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
PwC				
– Revisionsuppdraget	1 190	1 400	313	411
Summa	1 190	1 400	313	411

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 1 190 TSEK (1 400) som utgått avser endast lagstadgad revision och ingen övrig revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget eller rådgivningstjänster inklusive skattetjänster har utförts.

Not 7 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ränteintäkter	411	416	32 233	32 925
Summa finansiella intäkter	411	416	32 233	32 925

Not 8 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Räntekostnader obligationslån	21 666	41 547	21 666	41 547
Räntekostnader ägarbolag	4 861	5 582	4 861	4 875
Räntekostnader avseende leasingskulder	188	766	–	–
Övriga räntekostnader	682	135	–	84
Övriga finansiella kostnader	24 971	1 332	28 918	1 408
Summa finansiella kostnader	52 368	49 362	55 445	47 914

Övriga finansiella kostnader avser ränta på obligationen enligt effektivräntemetoden samt nedskrivning av långfristig fordran på dotterbolag.

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	
	2025	2024	2025	2024
Aktuell skatt	-231	-54	-	-
Justeringar avseende tidigare år	-38	156	-	-
Aktuell skatt på årets resultat	-269	102	-	-
<i>Uppskjuten skatt</i>				
Ökning/minskning av uppskjutna skattefordringar	-1 021	-	-	-
Ökning/minskning av uppskjutna skatteskulder	14 930	14 936	-	-
Summa uppskjuten skatt	13 909	14 936	-	-
Summa inkomstskatt	13 640	15 038	-	-

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	
	2025	2024	2025	2024
Resultat före skatt	-256 504	-77 170	-190 115	-41 142
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats, 20,6%	52 840	15 897	39 164	8 475
Skatteeffekter av:				
- Ej skattepliktiga intäkter	8	2 655	1	1
- Ej avdragsgilla kostnader	-12 900	-1 449	-32 843	-6 662
- Ej avdragsgilla räntekostnader	-8 656	-7 067	-4 198	-1 955
- Utnyttjande av förlustavdrag som tidigare inte redovisats	1 935	-	-	202
- Skattemässiga underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisats	-2 346	-2 612	-2 124	-61
- Omvärdering uppskjuten skatt	-17 248	7 614	-	-
- Justering avseende tidigare år	6	-	-	-
Summa skattekostnad/intäkt	13 640	15 038	-	-

Vägd genomsnittlig skattesats inom koncernen är -5,3% (-19,5%).

Totala skattemässiga underskott uppgår per balansdagen till 13 118 TSEK (15 767) för koncernen och 10 597 TSEK (294) för moderbolaget.

Uppskjuten skatteskuld på fastigheter och övrigt avser skatt på skillnaden mellan skattemässiga och redovisade restvärden. Samtliga skatteskulder bedöms förfalla efter 12 månader. Aktuell och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats på 20,6 (20,6) respektive 20,6 (20,6) procent. Uppskjuten skatt ska enligt gällande regelverk beaktas på temporära skillnader på samtliga tillgångar och skulder i balansräkningen, med undantag för temporära skillnader på fastigheter vid tillgångsförvärv. Där ska skillnaderna vid förvärvstidpunkten inte beaktas vid beräkning av uppskjuten skatt. I balansräkningen är uppskjuten skatteskuld beräknad utifrån den skattesats som förväntas föreligga vid en eventuell försäljning. Vid en marknadsvärdering av uppskjuten skatteskuld erhålls dock sannolikt ett lägre värde än vad som är upptaget i balansräkningen. Samtlig uppskjuten skatt har beräknats med en skattesats om 20,6 %.

Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	Koncernen	
	2025	2024
Förvaltningsfastigheter	-13 909	-14 936
Summa uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-13 909	-14 936

Uppskjuten skatt redovisad i balansräkningen	Koncernen	
	2025	2024
Förvaltningsfastigheter	8 607	23 538
Summa uppskjuten skatt	8 607	23 538

Bruttoförändringen avseende uppskjutna skatter	Koncernen	
	2025	2024
Ingående balans	23 538	37 624
Uppskjuten skatt redovisad i resultaträkningen	-14 931	-14 936
Avyttrad uppskjuten skatteskuld/skattefordran	-	850
Utgående balans	8 607	23 538

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter består av 10 (10) 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.

Då bolaget är i en finansiellt pressad situation kan eventuella framtida försäljningar ske till ett värde som inte reflekteras av observerbara data, utan det är andra faktorer som påverkar. Dessa faktorer kan inte läggas in i värderingen. Nedan framgår hur förvaltningsfastigheternas värden har åsatts.

Värdering förvaltningsfastigheter

I syfte att bedöma objektens marknadsvärde värderas fastigheterna externt av värderingsinstitut minst en gång per räkenskapsår, för innevarande räkenskapsår har samtliga fastigheter värderats 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.

Per balansdagen har tre förvaltningsfastigheter som är under försäljning värderats till preliminärt försäljningspris, medan samtliga övriga förvaltningsfastigheter har värderats av styrelsen med utgångspunkt i externa värderingar. Externa värderingar har utförts av värderingsinstitutet Colliers. Det av Colliers viktade avkastningskravet uppgår till 7,65% (7,45). Det av Colliers viktade vakansantagandet uppgår till 10,99% (9,70). Styrelsen har utöver de externa värderingarna från Colliers vägt in övriga faktorer kopplade till marknadsläget och gjort en försiktig värdering av fastigheterna.

Verkligt värde är en bedömning av ett sannolikt försäljningspris på marknaden vid en viss värderingstidpunkt. Det verkliga priset kan dock endast fastställas när en transaktion är genomförd och betald. Nedan tabell visar en känslighetsanalys av hur ändringar i vissa antagande påverkar fastigheternas värde. I tabellen ingår inte de fastigheter som är värderade till preliminärt försäljningspris.

Värderingsantaganden	Genomsnitt	Genomsnitt
	2025	2024
Direktavkastning, %	7,66	7,41
Kalkylränta, %	10,05	9,43
Vakansgrad, %	10,65	9,23

Känslighetsanalys	Värdepåverkan, MSEK	Värdepåverkan, %	Värdepåverkan, MSEK	Värdepåverkan, %
	2025	2025	2024	2024
Direktavkastningskrav, +1%	-27	-8,0%	-36	-4,2%
Direktavkastningskrav, -1%	36	10,4%	48	5,5%
Kalkylränta, +1%	-15	-4,2%	-19	-2,2%
Kalkylränta, -1%	17	4,8%	22	2,6%
Långsiktig vakansgrad, +1%	-6	-1,7%	-13	-1,5%
Långsiktig vakansgrad, -1%	6	1,7%	13	1,5%
Drift- och underhållskostnader år 1, +25 kr/kvm	-11	-3,3%	-23	-2,7%
Drift- och underhållskostnader år 1, -25 kr/kvm	11	3,3%	23	2,7%
Marknadshyra, +50 kr/kvm	23	6,6%	46	5,3%
Marknadshyra, -50 kr/kvm	-23	-6,6%	-46	-5,3%

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Verkligt värde vid ingången av året	867 550	968 950
Investeringar och omklassificering från pågående projekt	5 312	9 311
Orealiserade värdeförändring resultaträkning	-198 981	-47 711
Avyttrade fastigheter	-	-63 000
Redovisat fastighetsvärde	673 881	867 550
Skattemässiga värden	397 583	399 111

Not 11 Inventarier

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
<i>Anskaffningsvärde</i>		
Ingående anskaffningsvärde	1 409	1 409
Årets inköp inklusive via förvärv	196	-
Årets omklassificeringar	-219	-
Utgående anskaffningsvärde	1 386	1 409
<i>Avskrivningar</i>		
Ingående avskrivningar	-1 224	-1 196
Årets avskrivningar	-149	-28
Årets omklassificeringar	985	-
Utgående avskrivningar	-388	-1 224
Utgående balans	998	185

Not 12 Pågående projekt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
<i>Anskaffningsvärde</i>				
Ingående anskaffningsvärde	47 861	47 883	-	-
Årets aktiveringar	833	10 053	-	-
Omklassificerat till fastigheter och inventarier	-3 854	-9 563	-	-
Avyttringar och omklassificering till resultaträkning	-270	-512	-	-
Utgående anskaffningsvärde	44 570	47 861	-	-
<i>Nedskrivningar</i>				
Årets nedskrivningar	-22 285	-	-	-
Utgående nedskrivningar	-22 285	-	-	-
Utgående balans	22 285	47 861	-	-

Not 13 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående bokfört värde	233 381	264 153
Nedskrivning	-155 475	-18 408
Förvärv	-	-
Försäljning ¹	-	-12 363
Årets investeringar	37 560	-
Utgående bokfört värde	115 466	233 381

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

Koncernens dotterföretag per 31 december 2025 och 2024 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	
			2025	2024	2025-12-31	2024-12-31
Säffletorget i Värmland AB	559109-9568	Stockholm	100%	100%	1 480	1 736
Centrumhuset i Hällefors AB	559157-0717	Stockholm	100%	100%	2 146	6 941
Point Sala AB	559186-6354	Stockholm	100%	100%	-	-
Aktiebolaget Bollnäs Torget	556737-6958	Stockholm	100%	100%	13 636	15 998
Fastigheten Vretåker 2 AB	556889-1963	Stockholm	100%	100%	5 409	10 176
Centrumhuset i Motala AB	559186-5117	Stockholm	100%	100%	43 246	75 390
Kronan Shopping AB	556759-7371	Stockholm	100%	100%	18 660	21 892
Point Karlskoga 1 AB	556698-9660	Stockholm	100%	100%	197	4 779
Point Karlskoga 2 AB	556684-0962	Stockholm	100%	100%	30 693	50 658
Pointny 5 AB	559204-1528	Stockholm	100%	100%	-	42 479
- Point Properties i Trelleborg KB	916563-1087	Stockholm	100%	100%	-	3 333
Summa bokfört värde					115 466	233 381

Not 14 Finansiella tillgångar och finansiella skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
<i>Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>				
Fordringar på ägarbolag och koncernföretag	35 854	11 177	691 838	642 029
Övriga fordringar ¹	16 268	16 000	16 000	16 000
Kundfordringar	6 394	6 790	-	-
Upplupna intäkter	102	38	102	38
Likvida medel	26 751	17 613	2 861	1 720
Finansiella tillgångar	85 370	51 618	710 802	659 786
<i>Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde</i>				
Obligationslån	503 436	478 527	503 436	478 527
Skulder till ägarbolag, långfristiga	162 041	162 041	162 041	162 041
Övriga långfristiga skulder	353	429	-	-
Leasingskuld, tomträtter	10 637	10 637	-	-
Leverantörsskulder	8 981	2 454	7 632	1
Skulder till ägarbolag och koncernföretag, kortfristiga	43 491	36 162	142 481	83 642
Övriga kortfristiga skulder	15 435	155	12 531	-
Finansiella skulder	744 374	690 404	828 121	724 211

¹Övriga fordringar avser i huvudsak reversfordran på köparna av fastigheterna Örnsköldsvik London 12 och Timrå Vivsta 4:102. Reversen löper med 2% ränta och har slutförfall den 20 november 2028.

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

Not 15 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Kundfordringar	9 585	8 897	-	-
Reserv för förväntade kreditförluster	-3 191	-2 107	-	-
Kundfordringar – netto	6 394	6 790	-	-

Samtliga kundfordringar är utställda i SEK.

Åldersanalysen av dessa kundfordringar framgår nedan:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Mindre än 2 månader	214	1 208	-	-
2 till 9 månader	6 180	5 582	-	-
Summa kundfordringar	6 394	6 790	-	-

Bokfört värde på kundfordringar överensstämmer med verkligt värde. Då inbetalning av kundfordringar ligger nära i tiden är det verkliga värdet lika med upplupet anskaffningsvärde. För kundfordringar tillämpas en förenklad metod där en förlustreserv bokas upp motsvarande de förväntade kreditförlusterna för återstående löptid. Avdrag för osäkra fordringar bedöms individuellt med en ytterligare reserv för kundfordringar som inte har förfallit. Denna förlustreserv baseras på de historiska kreditförlusterna för de senaste tre åren och beräknas och utvärderas regelbundet för att beakta nuläget och prognoser om framtiden.

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	2 406	2 275	3	12
Upplupna ränteintäkter	102	38	102	38
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 508	2 313	105	50

Not 17 Likvida medel

Likvida medel uppgick till 26 751 TSEK (17 613) 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 2 861 TSEK (1 720).

Not 18 Upplåning och finansiell riskhantering

Att äga, direkt och indirekt, och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Points kapital tillgodoses genom en mix av externa lån samt eget kapital, med en soliditet inklusive aktieägarlån på 23,6 procent (42,2). Räntekostnader är också en av företagets största kostnadsposter och det är av strategisk betydelse för Point 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.

Sedan den 1 juli 2025 uppfyller bolaget inte obligationsvillkoren. Detta innebär att det föreligger en uppsägningsgrund för obligationerna, men ingen åtgärd har ännu vidtagits mot bolaget hänförligt till uppsägningsgrunden. Förhandlingar med extern köpare att sälja ett antal fastigheter pågår och målsättningen är att stänga transaktionerna under april 2026. Likviden kommer i sin helhet användas till att amortera ner obligationslånet. Styrelsen arbetar, förutom med ovanstående förhandlingar, med att vidta åtgärder för att få till en förlängning av löptiden eller en återbetalning av hela obligationslånet. Styrelsen och ledningen bedömer att värdet på tillgångar överstiger skulderna och att de förhandlingar som pågår ska kunna säkerställa likviditetsbehovet och därmed koncernens förmåga att fortsätta verksamheten.

Det finns dock en osäkerhet vad gäller att de pågående förhandlingarna kan säkerställa att tillräckliga likvida medel finns tillgängliga i rätt tid. Koncernredovisningen har därför upprättats utifrån antagandet om fortlevnad, men med väsentliga osäkerhetsfaktorer och betydande tvivel kopplat till den finansiella ställningen samt händelser efter rapportperiodens slut.

För ytterligare information, se Väsentliga osäkerhetsfaktorer kopplade till händelser efter rapportperiodens slut i förvaltningsberättelsen samt not 23.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att förändringar i ränteläget påverkar ett bolags räntekostnader. Ränterisk kan leda till förändring i verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuation i bolagets resultat. Koncernens räntebärande skulder med rörlig ränta uppgår per balansdagen till 446 460 TSEK (446 460). Vid förändring av marknadsränta om +/- 1% påvekas koncernens årliga räntekostnader på obligationslån med 4 464,6 TSEK (4 464,6). Framtida uppskattade räntebetalningar ingår i likviditetsanalysen i tabellen nedan.

Kreditrisk

Kreditrisk förknippas främst med sannolikheten för finansiell förlust som beror på motparters oförmåga att uppfylla de avtalsmässiga förpliktelseerna 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

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

Bolaget meddelade den 12 juni att man var tvungen att skjuta på den avtalade amorteringen som skulle ha gjorts den 30 juni 2025. Det innebär att bolaget sedan den 1 juli 2025 inte uppfyller obligationsvillkoren. Per den 31 december 2025 uppfyller inte koncernen kravet om en belåningsgrad om maximalt 65%. Det har inte inneburit några ytterligare kostnader för koncernen eller moderbolaget, men uppsägningsgrund för obligationerna föreligger. Ingen åtgärd har ännu vidtagits hänförligt till uppsägningsgrunden.

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	Ej kassaflödespåverkande poster						
	2025-01-01	Amortering	Nyupptagna transaktionskostnader	Kapitaliserad ränta	Kvittning	Periodisering transaktionskostnader	2025-12-31
TSEK							
Obligationslån	478 527	-	-	22 529	-	2 381	503 436
Skulder till ägarbolag	198 203	-	-	4 861	2 468	-	205 532
Leasingskuld	10 637	-	-	-	-	-	10 637
Övriga långfristiga skulder	429	-	-	-	-76	-	353
Summa	687 795	-	-	27 390	2 392	2 381	719 958

Ej kassaflödespåverkande poster							
	2024-01-01	Amortering	Nyupptagna transaktionskostnader	Kapitaliserad ränta	Kvittning	Periodisering transaktionskostnader	2024-12-31
TSEK							
Obligationslån	499 330	-53 544	-3 658	35 717	-	682	478 527
Skulder till ägarbolag	202 554	-	-	-	-4 351	-	198 203
Leasingskuld	10 637	-	-	-	-	-	10 637
Övriga långfristiga skulder	429	-	-	-	-	-	429
Summa	712 950	-53 544	-3 658	35 717	-4 351	682	687 795

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Långfristig upplåning				
Obligationslån	-	378 527	-	378 527
Skulder till ägarbolag	162 041	162 041	162 041	162 041
Leasingskuld	10 637	10 637	-	-
Övriga långfristiga skulder	353	429	-	-
	173 030	551 633	162 041	540 567
Kortfristig upplåning				
Obligationslån	503 436	100 000	503 436	100 000
Skulder till ägarbolag	43 491	36 162	142 481	83 642
Övriga skulder	-	-	-	-
	546 928	136 162	645 918	183 642
Summa upplåning	719 958	687 795	807 958	724 210

Moderbolaget har en emitterad säkerställd obligation om 446,5 MSEK (446,5) som löper till och med 2026-03-22 med en ränta om STIBOR 3M +2,5%. Obligationen är del av ett rambelopp om 800 MSEK. Obligationen har listats på Nasdaq Stockholm. Emissionskostnader om 3 658 TSEK (3 658) periodiseras över lånets löptid. Under 2025 uppgår det avskrivna beloppet till 2 381 TSEK (682). Kapitaliserad ränta uppgår till 22 529 TSEK (35 717). Bolaget har under 2024 refinansierat obligationen som tidigare löpte till och med 2024-03-22. Vid slutförfall ska 114% av nominellt belopp återbetalas.

Skulder till ägarbolag löper amorteringsfritt och med 3% ränta.

Belopp i nedan likviditetsanalyser 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.

Förfallostruktur 2025	Koncernen				Totalt
	Obligationer	Leasing	Övriga skulder	Skulder till ägarbolag	
Skulder som förfaller till betalning					
Inom 1 år från balansdagen	503 436	-	-	43 491	546 927
1-5 år från balansdagen	-	-	-	162 041	162 041
Senare än 5 år efter balansdagen	-	10 637	353	-	10 990
Summa	503 436	10 637	353	205 532	719 958

Likviditetsanalys 2025	Koncernen				Totalt
	Obligationer	Leasing	Övriga skulder	Skulder till ägarbolag	
Skulder som förfaller till betalning					
6 månader eller mindre	528 051	-	-	21 746	549 797
6-12 månader	-	-	-	21 746	21 746
1-5 år	-	-	-	186 347	186 347
Senare än 5 år efter balansdagen	-	10 637	353	-	10 990
Summa	528 051	10 637	353	229 839	768 880

Förfallostruktur 2025	Moderbolaget				Totalt
	Obligationer	Leasing	Övriga skulder	Skulder till ägarbolag	
Skulder som förfaller till betalning					
Inom 1 år från balansdagen	503 436	-	-	142 481	645 918
1-5 år från balansdagen	-	-	-	162 041	162 041
Senare än 5 år efter balansdagen	-	-	-	-	-
Summa	503 436	-	-	304 521	807 959

Likviditetsanalys 2025	Moderbolaget				Totalt
	Obligationer	Leasing	Övriga skulder	Skulder till ägarbolag	
Skulder som förfaller till betalning					
6 månader eller mindre	528 051	-	-	71 241	599 292
6-12 månader	-	-	-	71 241	71 241
1-5 år	-	-	-	186 347	186 347
Senare än 5 år efter balansdagen	-	-	-	-	-
Summa	528 051	-	-	328 829	856 880

Förfallostruktur 2024	Koncernen				Totalt
	Obligationer	Leasing	Övriga skulder	Skulder till ägarbolag	
Skulder som förfaller till betalning					
Inom 1 år från balansdagen	100 000	-	-	36 162	136 162
1-5 år från balansdagen	378 527	-	-	162 041	540 568
Senare än 5 år efter balansdagen	-	10 637	429	-	11 066
Summa	478 527	10 637	429	198 203	687 795

Likviditetsanalys 2024	Koncernen				Totalt
	Obligationer	Leasing	Övriga skulder	Skulder till ägarbolag	
Skulder som förfaller till betalning					
6 månader eller mindre	121 636	-	-	18 081	139 716
6-12 månader	8 201	-	-	219 038	227 239
1-5 år	377 241	-	-	-	377 241
Senare än 5 år efter balansdagen	-	10 637	429	-	11 066
Summa	507 078	10 637	429	237 119	755 263

Förfallostruktur 2024	Moderbolaget				Totalt
	Obligationer	Leasing	Övriga skulder	Skulder till ägarbolag	
Skulder som förfaller till betalning					
Inom 1 år från balansdagen	100 000	-	-	83 642	183 642
1-5 år från balansdagen	378 527	-	-	162 041	540 567
Senare än 5 år efter balansdagen	-	-	-	-	-
Summa	478 527	-	-	245 683	724 210

Likviditetsanalys 2024	Moderbolaget				Totalt
	Obligationer	Leasing	Övriga skulder	Skulder till ägarbolag	
Skulder som förfaller till betalning					
6 månader eller mindre	121 636	-	-	41 821	163 457
6-12 månader	8 201	-	-	242 778	250 979
1-5 år	377 241	-	-	-	377 241
Senare än 5 år efter balansdagen	-	-	-	-	-
Summa	507 078	-	-	284 600	791 677

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	11 048	63	11 048	63
Förutbetalda hyresintäkter	9 371	11 063	-	-
Upplupna driftskostnader	1 476	1 884	-	-
Övriga poster	2 911	903	1 483	1 464
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 806	13 912	12 531	1 526

Not 20 Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar:	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Pantsatta likvida medel	26 751	17 613	2 861	1 720
Aktier i dotterbolag	-	-	115 466	233 381
Dotterbolagens nettotillgångar	43 119	251 547	-	-
Fordringar hos koncernföretag	-	-	535 263	535 263
Fastigheter	673 881	867 550	-	-
Summa ställda säkerheter	743 751	1 136 710	653 590	770 364

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

Not 21 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Borgensåtaganden	-	-	-	-
Summa ansvarsförbindelser	-	-	-	-

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

Not 22 Upplysningar om närstående

Point har av systerbolaget NPM Group AB köpt förvaltnings- samt övriga fastighetsrelaterade konsulttjänster under året uppgående till 5,6 MSEK (8,4).

Tidigare styrelseledamot och verkställande direktör i Point Properties Portfolio 1 AB (publ), Björn Rosengren, utövar bestämmande inflytande över bolaget Björn F:son Rosengren AB, 559004-7014. Bolaget har fakturerat - MSEK (0,4) för VD-tjänster.

Styrelseledamot i Point Properties Portfolio 1 AB (publ) är styrelseledamot i Urban Retail Sweden AB, 559203-4481. Bolaget har fakturerat 1,3 MSEK (1,6) avseende managementtjänster.

Point har köpt central administration från moderbolaget Aktiebolaget Fastator (publ), under året uppgick köpen till 2,1 MSEK (-).

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

Samtliga transaktioner med närstående parter sker till marknadsmässiga villkor.

Not 23 Händelser efter rapportperiodens slut

Bolagets obligationslån förföll till betalning den 22 mars 2026. I samband med obligationslånets förfall avnoterades obligationerna från Nasdaq Stockholm. Som kommunicerats den 19 mars 2026 har bolaget inte haft möjlighet att återbetala hela obligationslånet samt utestående ränta vid dess förfall.

Bolaget har under april 2026 sålt fastigheterna Råkan 10 och tomträtterna Råkan 7 & 8 i Karlskoga samt fastigheten Valfiskan Större 45 i Trelleborg till Forshem Fastigheter, till en överenskommen initial köpeskillning om 312 MSEK. Köpeskillningen kan öka till 363,9 MSEK ifall köparen utnyttjar framtida byggrätter. Tillträdet ägde rum den 16 april 2026 och affären är inte villkorad av finansiering. Point Properties kommer att använda den initiala köpeskillningen för transaktionskostnader och amortering under utestående obligationslån 2021/2026. Point Properties har även ingått en överenskommelse med större innehavare av obligationen, som representerar cirka 70 procent av utestående nominellt belopp under obligationen, bland annat om en förlängning av löptiden av obligationslånet med 6 månader för att möjliggöra full återbetalning, villkorat av godkännande av obligationsinnehavare via skriftligt förfarande.

Den 22 april meddelade bolaget om en betalning om totalt 286 MSEK, som innefattar amortering, inlösenpremium, upplupen ränta och dröjsmålsränta. Efter amorteringen uppgår det utestående nominella beloppet under obligationslånet till 212 MSEK och utestående inlösenpremium uppgår till 30 MSEK. Obligationerna kommer att fortsätta löpa med dröjsmålsränta tills hela obligationslånet har återbetalats.

I samband med slutförhandling avseende nämnda försäljningar har ytterligare kostnader uppkommit vilka belastar resultatet under det första kvartalet, Q1 2026, om 30 MSEK. Därutöver till kommer transaktionskostnader i storleksordningen 4,5 MSEK vilka också redovisats under Q1 2026.

Nedan redogörs kortfattat för vissa händelser i yttersta moderbolaget, Aktiebolaget Fastator (publ), vilka anses vara relevanta för förståelsen av Point Properties koncernens ägarstruktur och finansiella situation. För mer detaljerad information hänvisas till Aktiebolaget Fastators (publ) årsredovisning som finns tillgänglig på Fastators hemsida:

- Under januari 2026 genomfördes nyemissioner i Aktiebolaget Fastator (publ), som en del av villkoren för rekapitaliseringen som offentliggjordes 12 november 2025. Per den 27 februari informerades att antalet aktier och röster uppgick till 356 981 364 aktier och röster, varav 12 499 828 preferensaktier och 344 481 536 stamaktier. Rekapitaliseringen har minskat bolagets skuldsättning genom att kortfristiga skulder, bestående av lån och upplupen ränta till obligationsinnehavare, har minskat med 1 757 mkr och motsvarande belopp har ökat det egna kapitalet genom de genomförda emissionerna.
- I april meddelade Fastator om styrelseordförande Anders Mossbergs bortgång.

Not 24 Justering mellan helårsrapport och årsredovisning

I samband med upprättandet av årsredovisningen har bolaget identifierat att en uppskjuten skatteskuld redovisats felaktigt i den publicerade bokslutskommunikén. Den uppskjutna skatteskulden var underskattad med 8 528 TSEK. Med anledning av detta har en justering avseende uppskjuten skatteskuld gjorts i årsredovisningen. Effekten av justeringen framgår i tabellen nedan. Därtill har omklassificering skett mellan skuld och fordran till ägarbolag samt mellan nedskrivningar pågående projekt och orealiserade värdeförändringar fastigheter jämfört med bokslutskommunikén, vilket framgår i kolumnen "Annan omklassificering".

Resultaträkning	Koncernen			
	Helårsrapport 2025	Justering	Annan om- klassificering	Årsredovisning 2025
Förvaltningsresultat före finansiella poster	16 719	-	-22 285	-5 566
Summa finansiella poster	-51 957	-	-	-51 957
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-221 266	-	22 285	-198 981
Resultat före skatt	-256 504	-	-	-256 504
Inkomstskatt	22 168	-8 528	-	13 640
Periodens resultat	-234 336	-8 528	-	-242 864

Balansräkning	Koncernen			
	Helårsrapport 2025	Justering	Annan om- klassificering	Årsredovisning 2025
Summa materiella anläggningstillgångar	707 800	-	-	707 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	16 268	-	22 200	38 468
Summa omsättningstillgångar	52 501	-	-	52 501
SUMMA TILLGÅNGAR	776 569	-	22 200	798 769
Summa eget kapital	43 072	-8 528	-	34 544
Uppskjutna skatteskulder	79	8 528	-	8 607
Övriga poster som ej justerats	150 831	-	22 200	173 031
Summa långfristiga skulder	150 910	8 528	22 200	181 638
Summa kortfristiga skulder	582 587	-	-	582 587
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	776 569	-	22 200	798 769

Nyckeltal	Koncernen			
	Helårsrapport 2025	Justering	Annan om- klassificering	Årsredovisning 2025
Soliditet, %	23,6	-1,1	2,1	24,6

Not 25 Förslag till vinstdisposition

Vinstdisposition moderbolaget	Kronor
Balanserade vinstmedel	190 138 000
Årets resultat	-190 114 493
Summa	23 507
Styrelsen och verkställande direktören föreslår	
I ny räkning balanseras	23 507
Summa	23 507

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och den verkställande direktören den 25 maj 2026.

Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 16 juni 2026.

Stockholm den 25 maj 2026

Jonas Sundin
VD, Styrelseledamot

Magnus Åkesson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 maj 2026
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor

Finansiella mått som inte definieras enligt IFRS

Nettoskuld, justerat för aktieägarinlåning

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga räntebärande skulder, TSEK	10 637	389 164
Kortfristiga räntebärande skulder, TSEK	503 436	100 000
Likvida medel, TSEK	-26 751	-17 613
Räntebärande nettoskuld, justerat för aktieägarinlåning, TSEK	487 322	471 551

Soliditet

	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital, TSEK	34 544	252 746
Långfristiga skuld till aktieägare, TSEK	162 041	162 041
Balansomslutning, TSEK	798 769	982 388
Soliditet, %	24,6%	42,2%

Överskottsgrad

	2025-12-31	2024-12-31
Hysesintäkter	81 924	86 003
Driftnetto	35 385	37 663
Överskottsgrad, %	43,2%	43,8%

Kontakt

Jonas Sundin, Verkställande direktör

jonas.sundin@fastator.se

+46 70 660 66 80

Point Properties Portfolio 1 AB (publ)

559199-0352

Vasagatan 28, 111 20 Stockholm

08-660 67 00 info@pointproperties.se

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Point Properties Portfolio 1 AB (publ) för år 2025. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 3-47 i detta dokument.

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 2025 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Väsentlig osäkerhetsfaktor avseende antagandet om fortsatt drift

Vi vill fästa uppmärksamheten på innehållet under följande rubriker i förvaltningsberättelsen; Väsentliga risk och osäkerhetsfaktorer, Väsentliga händelser efter rapportperiodens slut och Not 2 Fortsatt drift. Vi vill även hänvisa till not 23 Händelser efter rapportperiodens slut. I nämnda avsnitt framgår bland annat att Point-koncernen inte uppfyller villkoren för sitt obligationslån och att det till följd därav föreligger uppsägningsgrund. Lånet förföll till betalning den 22 mars 2026 men har inte återbetalats. Förhandlingar med obligationsinnehavare om en långsiktig finansiell lösning pågår. Resultatet av en sådan förhandling är till sin natur ytterst osäker och skulle bland annat kunna föranleda avyttring av tillgångar för att kunna återbetala lånet. Under 2026 har vissa av Point-koncernens fastigheter avyttrats för att kunna återbetala delar av lånen. En avyttring i en pressad situation kan medföra att utfallet av försäljningen påverkas negativt.

Utöver den beskrivna situationen med obligationslånen, är moderbolagets och koncernens likviditet ansträngd och styrelsen och företagsledningen gör bedömningen att flera åtgärder behöver vidtas för att moderbolaget och koncernen ska kunna säkerställa likviditeten det närmaste året.

Enligt vad som anges i årsredovisningen, tyder dessa händelser och förhållanden på att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Vi har inte modifierat vårt uttalande på grund av detta.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 2 och 48. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens 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 Redovisningsstandarder, 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 2025 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mikael Nilsson
Auktoriserad revisor