



Point Properties Portfolio 1 AB (publ)
559199-0352
Kvartalsrapport – Q1 2025

Innehållsförteckning

Nyckeltal	3
Väsentliga händelser under rapportperioden	4
Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång	4
Point Properties Portfolio 1 AB (publ) i korthet	4
Transaktioner med närstående	5
Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer	5
Redovisningsprinciper	6
Koncernens resultaträkning	7
Koncernens rapport över totalresultat	7
Koncernens balansräkning	8
Rapport över förändring i koncernens eget kapital	9
Rapport över kassaflöden för koncernen	10
Moderbolagets resultaträkning	11
Moderbolagets rapport över totalresultat	11
Moderbolagets balansräkning	12
Styrelsens intygande	13
Allmän information	14
Definitioner	14
Finansiell rapportering	16
Kontakt	16

Nyckeltal

	2025 Kv 1	2024 Kv 1	2024 Kv 1-4	Rullande 12 mån
Hysesintäkter, KSEK	20 514	22 002	86 003	84 515
Driftnetto, KSEK	7 799	8 088	37 663	37 374
Förvaltningsresultat, KSEK	6 115	5 303	28 257	29 069
Resultat före skatt, KSEK	1 171	-41 573	-77 170	-34 426
Marknadsvärde fastigheterna, KSEK	876 950	876 550	867 550	E/T
Soliditet, %	41,2%	42,2%	42,2%	E/T
Överskottsgrad, %	29,8%	36,8%	43,8%	42,2%

Januari – mars 2025

- Periodens hyresintäkter uppgår till 20,5 MSEK (22,0).
- Förvaltningsresultatet uppgår till 6,1 MSEK (5,3).
- Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår till 8,3 MSEK (-38,6).
- Fastighetsvärdet per 2025-03-31 uppgår till 877,0 MSEK (876,6).

Väsentliga händelser under rapportperioden

Januari – mars 2025

Inga väsentliga händelser har inträffat inom Point Properties Portfolio 1 AB-koncernen under perioden. Nedan redogörs dock kortfattat för vissa händelser i yttersta koncernmoderbolaget, Aktiebolaget Fastator (publ), vilka anses vara relevanta för förståelsen av Pointkoncernens 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 kvartalets utgång kvarstod dock vissa villkor ouppfyllda, bland annat kopplat till Bain Capitals investering i Företagsparken, vilket fördröjde uppgörelsens genomförande. Fastator har kommunicerat att ytterligare skriftliga förfaranden avses initieras för att möjliggöra fullbordandet av refinansieringsuppgörelsen.
- Fastators revisor lämnade uppdraget i samband med årsstämman 2024, vilket medförde att revisorsposten varit vakant fram till den 12 februari 2025 då Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB återinträdde som vald revisionsbyrå. Helena Ehrenborg, med omfattande erfarenhet från fastighetssektorn, utsågs till huvudansvarig revisor.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Inga väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Point Properties Portfolio 1 AB (publ) i korthet

Point 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 skapar vi attraktiva centrumområden som kommer hela orten tillgodo. Bolaget etablerades under augusti 2019 och arbetar aktivt med att optimera befintligt fastighetsbestånd. Point Properties Portfolio 1 AB (publ) är en del av Point Properties AB i en struktur om femton fastigheter på olika orter. Point Properties AB ägs av AB Fastator (publ) som är ett investmentbolag helt inriktat på fastigheter och fastighetsrelaterade investeringar och noterat på Nasdaq Stockholm Main Market.

Transaktioner med närstående

Löpande transaktioner januari - mars

Point Properties Portfolio 1 AB (publ) förvärvar och säljer ett antal olika tjänster till närstående parter. Samtliga transaktioner genomförda under perioden har genomförts på marknadsmässiga villkor.

- NPM Group, till 63,7 % (63,7) ägt av AB Fastator (publ), har fakturerat för fastighetsförvaltning om 1,2 MSEK (1,2).
- Styrelseledamot i Point Properties Portfolio 1 är styrelseledamot i Urban Retail Sweden AB, 559203-4481. Bolaget har fakturerat 0,4 MSEK (0,5) avseende managementtjänster.
- Styrelseledamot och tidigare verkställande direktör i Point Properties Portfolio 1 AB utövar bestämmande inflytande över bolaget Björn F:son Rosengren AB, 559004-7014. Bolaget har fakturerat 0 MSEK (0,4) för VD-tjänster.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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 fast ränta om 2,5% + STIBOR 3M (fast 5,0%) 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.

Likviditetsrisken för löpande utbetalningar av räntor påverkas av driftnettomarginaler i fastigheterna. Räntetäckningsgrad för rullande 12 månader enligt koncernens rapporterade resultaträkning uppgår till 0,69 gånger och räntetäckningsgraden som redovisas under de uppdaterade obligationsvillkoren daterade den 31 december 2024 uppgår till 1,04. Enligt villkoren för uppdaterad och omförhandlade obligationsvillkoren har ränta för perioden 23 mars 2024 till 31 december 2024 i räntetäckningsberäkningen utgått från de omförhandlade villkoren daterade den 31 december 2024. Detta innebär att räntekostnaderna som inkluderats i räntetäckningsgraden vid beräkning i enlighet med obligationsvillkoren skiljer sig från den i koncernens resultaträkning redovisade. I koncernens resultaträkning redovisas hela effektivräntan, som för räkenskapsåret uppgår till 108% av nominellt belopp samt ett kvartals räntekostnader enligt obligationsvillkoren daterade den 21 mars 2021. Räntekostnader som inkluderas i räntetäckningsberäkningen för obligationsvillkoren uppgår till 27,6 MSEK och utgörs av koncernens redovisade räntekostnader med återläggning för mellanskillnaden mellan effektivräntan om 108% av nominellt belopp och räntekostnader beräknad enligt de uppdaterade obligationsvillkoren daterade den 31 december 2024. För avstämningen av räntetäckningsgrad hänvisas till sida 15 i denna rapport.

Utöver likviditetsrisken kopplat till betalningar av räntor återfinns likvidrisk i koncernens slutförfall på obligationsfinansieringen, som förfaller inom 12 månader från balansdagen.

Den räntebärande nettoskulden, exklusive aktieägarinlåning, uppgår till 478 003 TSEK (443 482).

Vidare finns risk kopplad till 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 oberoende extern part varje kvartal och baseras på fastigheternas kassaflöde samt avkastningskrav i kombination med ortsprismodeller. En sänkning av marknadsvärdet får negativ påverkan på resultatet då koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40 Förvaltningsfastigheter. Lägre verkligt värde kan komma av makroekonomiska orsaker i form av högre räntor och lågkonjunktur samt fastighetsspecifika såsom svårigheter att behålla och attrahera hyresgäster och bristande kostnadskontroll. Per balansdagen har samtliga förvaltningsfastigheter värderat externt via värderingsinstitutet Colliers. Det viktade avkastningskravet uppgår till 7,45 % (7,40). Det viktade vakansantagandet uppgår till 9,69% (9,13). De ökade avkastningskraven i kombination med ett högre vakansantagande bidrar till negativa värdeförändringar. Utöver detta har koncernen reviderat antaganden i värderingskalkyler kopplade till byggrätter. Projektvinster har bedömts minskat väsentligt på grund av ökade direktavkastningskrav och vakansrisk.

Vidare finns risk i ändrade lagar och regler gällande skatter.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34. Delårsrapportering. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU och Årsredovisningslagen. Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2. Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen.

Point redovisar samtliga fastigheter enligt IAS 40, Förvaltningsfastigheter. Initialt redovisas dessa till anskaffningsvärdet, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Efter den initiala värderingen redovisas dessa 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. 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.

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

Koncernens resultaträkning

TSEK	2025 Kv 1	2024 Kv 1	2024 Kv 1-4	Rullande 12 mån
Hysesintäkter 1)	20 514	22 002	86 003	84 515
Övriga intäkter	2	-	6	8
Summa rörelsens intäkter	20 517	22 002	86 009	84 523
Fastighetskostnader	-12 718	-13 914	-48 346	-47 149
Driftnetto	7 799	8 088	37 663	37 374
Central administration	-1 683	-2 785	-9 406	-8 305
Förvaltningsresultat	6 115	5 303	28 257	29 069
Finansiella intäkter	80	149	416	347
Räntekostnader, ägarlån och övriga skulder	-1 199	-1 212	-5 582	-5 568
Räntekostnader obligation och övriga externa skulder	-5 979	-6 412	-42 448	-42 015
Finansiella kostnader	-6 147	-781	-1 332	-6 699
Summa finansiella poster	-13 245	-8 256	-48 946	-53 935
Värdeförändring fastigheter	8 300	-38 621	-56 481	-9 560
Resultat före skatt	1 171	-41 573	-77 170	-34 426
Inkomstskatt	-5 024	7 671	15 038	2 342
Periodens resultat	-3 854	-33 902	-62 132	-32 084

1) Vidaredebiterade kostnader uppgår till 4,0 MSEK (3,4) kv 1 2025.

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	2025 Kv 1	2024 Kv 1	2024 Kv 1-4	Rullande 12 mån
Periodens resultat	-3 854	-33 902	-62 132	-32 084
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	-3 854	-33 902	-62 132	-32 084

Koncernens balansräkning

TSEK	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	876 950	876 550	867 550
Leasingtillgångar	10 637	10 637	10 637
Inventarier	178	206	185
Pågående projekt	48 114	49 806	47 860
Summa materiella anläggningstillgångar	935 879	937 200	926 233
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	17 021	16 174	17 021
Summa finansiella anläggningstillgångar	17 021	16 174	17 021
Kortfristiga fordringar	26 391	29 151	21 522
Likvida medel	17 302	67 239	17 613
Summa omsättningstillgångar	43 693	96 390	39 134
SUMMA TILLGÅNGAR	996 594	1 049 764	982 388
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	500	500	500
Övrigt tillskjutet kapital	296 248	296 248	296 248
Balanserad vinst	-47 856	-15 772	-44 002
Summa eget kapital	248 892	280 976	252 746
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	28 562	30 351	23 538
Skulder till aktieägare	162 041	162 041	162 041
Obligationslån	-	-	378 527
Övriga räntebärande skulder	10 637	10 637	10 637
Övriga ej räntebärande skulder	400	429	429
Summa långfristiga skulder	201 640	203 457	575 171
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	484 669	500 084	100 000
Ej räntebärande skulder	61 393	65 247	54 472
Summa kortfristiga skulder	546 062	565 331	154 472
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	996 594	1 049 764	982 388

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
Periodens resultat	-	-	-33 902	-33 902
Summa totalresultat	-	-	-33 902	-33 902
Utgående balans per 31 mars 2024	500	296 248	-15 772	280 976
Periodens resultat	-	-	-28 230	-28 230
Summa totalresultat	-	-	-28 230	-28 230
Utgående balans per 31 december 2024	500	296 248	-44 002	252 746
Periodens resultat	-	-	-3 854	-3 854
Summa totalresultat	-	-	-3 854	-3 854
Utgående balans per 31 mars 2025	500	296 248	-47 856	248 892

Rapport över kassaflöden för koncernen

	2025	2024	2024	Rullande
Kassaflöde från rörelsen	Kv 1	Kv 1	Kv 1-4	12 mån
Förvaltningsresultat	6 115	5 303	28 257	29 069
Avskrivningar	7	7	28	28
Ej likviditetspåverkande poster	-	-	-	-
Betald ränta och övriga finansiella kostnader	-5 565	-6 190	-8 131	-7 506
Betalda inkomstskatter	2 369	1 866	-3 856	-3 353
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	2 926	986	16 298	18 238
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet				
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-2 166	-6 476	1 542	5 852
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	281	-3 894	-10 084	-5 685
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 041	-9 384	7 756	18 181
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	-1 353	-2 374	-12 946	-11 925
Försäljning av fastigheter via bolag	-	54 712	52 062	-2 650
Investeringar i dotterbolag	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 353	52 338	39 116	-14 575
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	-	-	-	-
Amortering av lån	-	-	-53 544	-53 544
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-	-53 544	-53 544
Minskning/ökning av likvida medel				
Periodens kassaflöde	-312	42 954	-6 672	-49 938
Likvida medel vid periodens början	17 613	24 285	24 285	67 239
Likvida medel vid periodens slut	17 302	67 239	17 613	17 302

Moderbolagets resultaträkning

TSEK	2025 Kv 1	2024 Kv 1	2024 Kv 1-4	Rullande 12 mån
Nettoomsättning	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-
Summa intäkter	-	-	-	-
Kostnader för ersättning till anställda	-	-400	-400	-
Övriga rörelsekostnader	-338	-1 237	-3 667	-2 768
Rörelseresultat	-338	-1 637	-4 067	-2 768
Resultat från dotterbolag	-	-8 753	-27 207	-18 454
Finansiella poster	-5 004	735	-14 989	-20 727
Bokslutsdispositioner	-	-	5 121	5 121
Resultat före skatt	-5 341	-9 655	-41 141	-36 828
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	-5 341	-9 655	-41 141	-36 828

Moderbolagets rapport över totalresultat

TSEK	2025 Kv 1	2024 Kv 1	2024 Kv 1-4	Rullande 12 mån
Periodens resultat	-5 341	-9 655	-41 141	-36 828
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	-5 341	-9 655	-41 141	-36 828

Moderbolagets balansräkning

TSEK	2025-03-31	2024-03-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	233 381	251 789	233 381
Andra långfristiga fordringar	16 000	16 000	16 000
Fordringar på dotterbolag	527 391	527 391	527 391
Summa anläggningstillgångar	776 772	795 180	776 772
Kortfristiga fordringar	123 336	82 386	115 799
Likvida medel	1 662	54 154	1 720
Summa omsättningstillgångar	124 998	136 540	117 519
SUMMA TILLGÅNGAR	901 770	931 720	894 291
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	500	500	500
Balanserat resultat	167 938	209 080	209 079
Årets resultat	-5 341	-9 655	-41 141
Summa eget kapital	163 097	199 926	168 438
Periodiseringsfonder	116	116	116
Summa avsättningar	116	116	116
Skulder till aktieägare	162 041	162 041	162 041
Obligationslån	-	-	378 527
Summa långfristiga skulder	162 041	162 041	540 567
Räntebärande skulder	484 669	500 084	100 000
Ej räntebärande skulder	91 848	69 554	85 170
Summa kortfristiga skulder	576 516	569 638	185 170
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	901 770	931 720	894 291

Styrelsens intygande

Styrelsen försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Denna delårsrapport för Point Properties Portfolio 1 AB (publ) godkändes av styrelsen den 29 maj 2025.

Stockholm den 29 maj 2025

Point Properties Portfolio 1 AB (publ)

Anders Mossberg
Styrelseordförande

Magnus Åkesson
Styrelseledamot

Allmän information

Point Properties Portfolio 1 AB (publ), 559199-0352, är ett publikt aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Vasagatan 28, 111 20 Stockholm. Bolaget är ett moderbolag i en koncern med verksamhet som omfattar att äga, utveckla och förvalta centrumfastigheter.

Definitioner

Driftnetto

Totala intäkter minus drifts- och underhållskostnader.

Förvaltningsresultat

Totala intäkter minus drifts- och underhållskostnader samt övriga externa kostnader.

Soliditet, %

Eget kapital inklusive aktieägarlån dividerat med totala tillgångar.

Överskottsgrad, %

Driftnetto dividerat med intäkter.

Räntebärande nettoskuld, TSEK

Räntebärande skulder minus likvida medel

Avstämning räntetäckningsgrad enligt 14.1.4 obligationsvillkoren daterade den 31 december 2024

Amended and restated terms and conditions 2024-12-31. Punkt 12.3.1 (b)

Nominellt belopp, TSEK	446 460
Ränta som ersätter tidigare punkt 11.4 (punk 12.3.1 (b), ggr	1,08
Effektivränta 2024-12-31 enligt punkt 12.3.1 (b), TSEK	35 716

Räntehämtningsdatum	Räntepe- riod, från	Räntepe- riod, till	Antal dagar	Marginal	Stibor 3M	Ränta
2024-03-21	2024-03-23	2024-04-12	20	2,50%	4,02%	-1 812
2024-04-11	2024-04-13	2024-06-22	70	2,50%	4,00%	-5 642
2024-06-20	2024-06-23	2024-09-22	91	2,50%	3,71%	-7 012
2024-09-20	2024-09-23	2024-12-23	91	2,50%	3,19%	-6 421
2024-12-20	2024-12-24	2024-12-31	7	2,50%	2,54%	-438
Räntekostnader, TSEK						- 21 325

Återläggning av mellanskillnad mellan Effektivränta och Räntekostnader, TSEK	14 391
---	---------------

Räntetäckningsgrad	2025 Kv 1	2024 Kv 1	2024 Kv1-Kv 4	R12 Mån
Förvaltningsresultat före räntekostnader, TSEK	6 115	5 303	28 257	29 069
Avskrivningar, TSEK	7	7	28	28
Redovisat räntenetto, TSEK	-5 979	-6 412	-42 448	-42 015
Ej justerad ICR, ggr	1,02	0,83	0,67	0,69
Återläggning av effektivränta, Justerad ICR, TSEK	-	-	14 391	14 391
Justerad ICR, återläggning effektivränta, ggr	1,02	0,83	1,01	1,04

Finansiell rapportering

Denna rapport har ej varit föremål för särskild granskning av Point Properties Portfolio 1 ABs (publ) revisorer. Rapporten lämnas för offentliggörande den 30 maj 2025.

Kontakt

Anders Mossberg, styrelseordförande

anders@monter.se

+46 (0) 70 540 33 88

Point Properties Portfolio 1 AB (publ)

559199-0352

Vasagatan 28, 111 20 Stockholm

08-660 67 00 info@pointproperties.se