

# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

NYCKELTAL	2022	2021	2022	2021	2021	Rullande 12 mån
	Kv 3	Kv 3	Kv 1-3	Kv 1-3	Kv1-Kv 4	
Hysesintäkter, TSEK	23 718	23 273	72 897	63 040	86 864	96 721
Driftnetto, TSEK	12 232	14 628	36 482	35 151	45 439	46 769
Förvaltningsresultat, TSEK	9 358	11 693	30 737	27 316	35 170	38 591
Resultat före skatt, TSEK	19 153	90 423	6 485	105 289	125 697	26 892
Marknadsvärde fastigheterna, TSEK	1 243 900	1 183 100	1 243 900	1 183 100	1 213 300	E/T
Soliditet, %	48,8%	44,2%	48,8%	44,2%	47,2%	E/T
Överskottsgrad, %	51,6%	62,9%	50,0%	55,8%	52,3%	48,4%

## JANUARI – SEPTEMBER 2022

- Periodens hyresintäkter uppgår till 72,9 MSEK (63,0).
- Förvaltningsresultatet uppgår till 30,7 MSEK (27,3).
- Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår till 5,4 MSEK (111,1).
- Fastighetsvärdet per 2022-09-30 uppgår till 1 243,9 MSEK (1 213,3).

# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

---

## VD ORD

Under sommaren har detaljplanerna för både kv. Plåtslagaren 7 och kv. Kringlan 5 vunnit laga kraft. Båda två efter rekordsnabba detaljplaneprocesser. Totalt har nu Point Properties Portfolio 1 AB över 220 gröna hyresrätter i lagakraftvunnen detaljplan och totalt över 750 hyresrätter i plan. Ett grönt ljus för att förverkliga och förvandla det gamla varuhuset till ett attraktivt boende med gröna byggrätter, förbättrad handel och service. Point Properties Portfolio 1 AB ingår i en koncern med Point Properties AB som moderbolag.

Den positiva utvecklingen har även visat sig både på butiksomsättningen, där alla centrum har högre omsättning de första 9 månaderna än både 2021 samt 2020 flertalet centrum har även markant högre omsättning än 2019.

**Magnus Åkesson**, *Verkställande Direktör, Point Properties Portfolio 1 AB (publ)*

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

### JANUARI – SEPTEMBER

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

Point Properties, presenterade i oktober 2020 planen för gröna byggrätter på Nya Brotorget i hjärtat av Bollnäs. Efter en rekordsnabb process på 18 månader har den första av två detaljplaner beslutats den 28 juni. Projektet omfattar två centrumballerior i centrala Bollnäs som kommer att bebyggas med sammanlagt 184 lägenheter, varav 80 i första detaljplanen.

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

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång.

## POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB I KORTHET

Point är ett fastighetsbolag som skapar levande och attraktiva stadskärnor i Sveriges små och mellanstora städer. Genom att ta ett helhetsgrepp kring handel, samhällsservice och boende skapar vi attraktiva centrumområden som kommer hela orten tillgodo. Bolaget etablerades under augusti 2019 och arbetar aktivt med att optimera befintligt fastighetsbestånd samt planerar att växa genom ytterligare förvärv. Point Properties Portfolio 1 AB (publ) är en del av Point Properties AB i en struktur om sexton 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.

# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

---

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

### Löpande transaktioner

- Nordic PM AB, till 55,5 % (55,5%) ägt av AB Fastator (publ), har fakturerat för fastighetsförvaltning om 6,7 MSEK (6,2).
- AB Fastator (publ) har fakturerat ekonomisk förvaltning om 1,1 MSEK (0,8).
- Urban Retail Swedan AB där Point Portfolio 1s VD har betydande inflytande har fakturerat 0,0 MSEK (1,8) för fastighetsutveckling.

Samtliga transaktioner genomförda under perioden har genomförts på marknadsmässiga villkor.

### Transaktioner av engångskaraktär

Inga transaktioner av engångskaraktär har genomförts under perioden med närstående part.

## VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

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

Vidare återfinns risk i ändrade lagar och regler gällande skatter.

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

## 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

# Point

## POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

---

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.

# Point

## POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Koncernens resultaträkning TSEK	2022 Kv 3	2021 Kv 3	2022 Kv 1-3	2021 Kv 1-3	2021 Kv1-Kv 4	Rullande 12
Hysesintäkter 1)	23 718	23 273	72 897	63 040	86 864	96 721
Övriga intäkter	-73	150	-60	231	312	21
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>23 645</b>	<b>23 423</b>	<b>72 837</b>	<b>63 271</b>	<b>87 176</b>	<b>96 742</b>
Fastighetskostnader	-11 413	-8 795	-36 355	-28 120	-41 737	-49 973
<b>Driftnetto</b>	<b>12 232</b>	<b>14 628</b>	<b>36 482</b>	<b>35 151</b>	<b>45 439</b>	<b>46 769</b>
Central administration	-2 874	-2 935	-5 744	-7 835	-10 269	-8 178
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>9 358</b>	<b>11 693</b>	<b>30 737</b>	<b>27 316</b>	<b>35 170</b>	<b>38 591</b>
Finansiella intäkter	-	-	-	4	4	-
Räntekostnader, ägarlån	-1 583	-1 317	-4 308	-4 544	-5 009	-4 773
Räntekostnader obligation och övriga skulder	-7 511	-7 500	-22 785	-21 985	-28 385	-29 185
Finansiella kostnader	-840	-927	-2 599	-6 592	-8 743	-4 750
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-9 934</b>	<b>-9 744</b>	<b>-29 692</b>	<b>-33 116</b>	<b>-42 133</b>	<b>-38 708</b>
Värdeförändring fastigheter	19 729	88 474	5 440	111 089	132 659	27 010
<b>Resultat före skatt</b>	<b>19 153</b>	<b>90 423</b>	<b>6 485</b>	<b>105 289</b>	<b>125 697</b>	<b>26 892</b>
Inkomstskatt	-7 779	-15 895	-7 014	-20 064	-32 355	-19 305
<b>Periodens resultat</b>	<b>11 374</b>	<b>74 529</b>	<b>-529</b>	<b>85 225</b>	<b>93 341</b>	<b>7 587</b>

1) Vidaredebiterade kostnader uppgår till 13,1 MSEK (12,1) kv 1-3 2022.

Koncernens rapport över totalresultat TSEK	2022 Kv 3	2021 Kv 3	2022 Kv 1-3	2021 Kv 1-3	2021 Kv1-Kv 4	Rullande 12
Periodens resultat	11 374	74 529	-529	85 225	93 341	7 587
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>11 374</b>	<b>74 529</b>	<b>-529</b>	<b>85 225</b>	<b>93 341</b>	<b>7 587</b>

# Point

## POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Koncernens balansräkning			
TSEK	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	1 243 900	1 183 100	1 213 300
Leasingtillgångar	10 637	12 681	10 637
Inventarier	488	735	673
Pågående projekt	54 100	11 242	32 135
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 309 125</b>	<b>1 207 758</b>	<b>1 256 745</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Övriga långfristiga fordringar	-	-	781
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>781</b>
Kortfristiga fordringar	52 340	43 718	49 092
Likvida medel	17 784	42 512	25 110
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>70 124</b>	<b>86 229</b>	<b>74 202</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 379 249</b>	<b>1 293 988</b>	<b>1 331 728</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital	500	500	500
Övrigt tillskjutet kapital	222 135	224 245	222 135
Balanserad vinst	188 389	180 803	188 918
<b>Summa eget kapital</b>	<b>411 024</b>	<b>405 549</b>	<b>411 553</b>
Uppskjutna skatteskulder	69 319	52 045	62 170
Skulder till aktieägare	262 618	166 981	216 504
Obligationslån	595 134	590 761	592 565
Övriga räntebärande skulder	10 637	14 381	12 237
Övriga ej räntebärande skulder	359	384	379
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>938 067</b>	<b>824 551</b>	<b>883 855</b>
Räntebärande skulder	-	400	400
Ej räntebärande skulder	30 158	63 488	35 920
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>30 158</b>	<b>63 888</b>	<b>36 320</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 379 249</b>	<b>1 293 988</b>	<b>1 331 728</b>

# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapi- tal	Balanserade vinstmedel	Summa
<b>Ingående balans per 1 januari 2021</b>	<b>500</b>	<b>78 844</b>	<b>95 578</b>	<b>174 922</b>
Aktieägartillskott		145 401		145 401
<b>Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital</b>	<b>0</b>	<b>145 401</b>	<b>0</b>	<b>145 401</b>
Periodens resultat			85 225	85 225
Övrigt totalresultat för året				
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>85 225</b>	<b>85 225</b>
<b>Utgående balans per 30 september 2021</b>	<b>500</b>	<b>224 245</b>	<b>180 803</b>	<b>405 549</b>
Koncernbidrag		-2 110		-2 110
<b>Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital</b>	<b>0</b>	<b>-2 110</b>	<b>0</b>	<b>-2 110</b>
Periodens resultat			8 116	8 116
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 116</b>	<b>8 116</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2021</b>	<b>500</b>	<b>222 135</b>	<b>188 918</b>	<b>411 553</b>
Aktieägartillskott				
Periodens resultat			-529	-529
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-529</b>	<b>-529</b>
<b>Utgående balans per 30 september 2022</b>	<b>500</b>	<b>222 135</b>	<b>188 389</b>	<b>411 024</b>

# Point

## POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Rapport över kassaflöden för koncernen, tkr	2022	2021	2022	2021	2021	Rullande
Kassaflöde från rörelsen	Kv 3	Kv 3	Kv 1-3	Kv 1-3	Kv1-Kv 4	12
Förvaltningsresultat	9 358	11 693	30 737	27 316	35 170	38 591
Avskrivningar	123	60	185	170	232	247
Ej likviditetspåverkan poster	-2 598	1 583	-2 598	1 583	2 395	-1 787
Betald ränta och övriga finansiella kostnader	-8 166	-8 480	-27 093	-29 870	-34 971	-32 194
Betalda inkomstskatter	-1 827	-1 606	-497	-736	-2 625	-2 386
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>-3 111</b>	<b>3 249</b>	<b>734</b>	<b>-1 537</b>	<b>201</b>	<b>2 472</b>
<b>Kassaflöde från förändring av röreslekapi-talet</b>						
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	1 723	8 902	-3 712	-367	-4 237	-7 582
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	172	-21 039	-4 105	-6 734	-38 638	-36 009
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 216</b>	<b>-8 888</b>	<b>-7 083</b>	<b>-8 638</b>	<b>-42 674</b>	<b>-41 119</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>						
Investeringar i fastigheter	-11 643	-3 158	-44 356	-322 617	-356 100	-77 839
Investeringar i dotterbolag	-	-	-	-	-	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-11 643</b>	<b>-3 158</b>	<b>-44 356</b>	<b>-322 617</b>	<b>-356 100</b>	<b>-77 839</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>						
Upptagna lån	14 319	-2 422	46 114	589 178	639 693	96 629
Amortering av lån	-1 800	-6	-2 000	-372 457	-372 857	-2 400
Aktieägartillskott	-	-	-	145 401	145 401	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>12 519</b>	<b>-2 428</b>	<b>44 114</b>	<b>362 122</b>	<b>412 237</b>	<b>94 229</b>
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>						
Periodens kassaflöde	-340	-14 474	-7 325	30 866	13 464	-24 727
Likvida medel vid periodens början	18 124	56 986	25 109	11 645	11 645	56 986
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>17 784</b>	<b>42 512</b>	<b>17 784</b>	<b>42 511</b>	<b>25 109</b>	<b>32 259</b>



# Point

## POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Moderbolagets resultaträkning TSEK	2022 Kv 3	2021 Kv 3	2022 Kv 1-3	2021 Kv 1-3	2021 Kv1-Kv 4	Rullande 12
Nettoomsättning	-	-	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	-	-
<b>Summa intäkter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kostnader för ersättning till anställda	-	-	-	-	-	-
Övriga rörelsekostnader	-278	422	-363	-378	-455	-441
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-278</b>	<b>422</b>	<b>-363</b>	<b>-378</b>	<b>-455</b>	<b>-441</b>
Resultat från dotterbolag	-	-	-	-	-28 978	-28 978
Finansiella poster	-1 316	-960	-3 867	-8 522	-9 502	-4 847
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	140	140
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-1 594</b>	<b>-538</b>	<b>-4 230</b>	<b>-8 900</b>	<b>-38 795</b>	<b>-34 126</b>
Skatt	-	-	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-1 594</b>	<b>-538</b>	<b>-4 230</b>	<b>-8 900</b>	<b>-38 795</b>	<b>-34 126</b>
Moderbolagets rapport över totalresultat TSEK	2022 Kv 3	2021 Kv 3	2022 Kv 1-3	2021 Kv 1-3	2021 Kv1-Kv 4	Rullande 12
Periodens resultat	-1 594	-538	-4 230	-8 900	-38 795	-34 126
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-1 594</b>	<b>-538</b>	<b>-4 230</b>	<b>-8 900</b>	<b>-38 795</b>	<b>-34 126</b>

# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

## Moderbolagets balansräkning

TSEK	2022-09-30	2021-09-30	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Pågående nyanläggningar	-	-	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterbolag	338 112	352 221	338 112
Fordringar på dotterbolag	596 020	596 020	596 020
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>934 133</b>	<b>948 241</b>	<b>934 133</b>
Kortfristiga fordringar	184 280	117 514	116 764
Likvida medel	399	14 121	565
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>184 678</b>	<b>131 634</b>	<b>117 328</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 118 811</b>	<b>1 079 875</b>	<b>1 051 461</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital	500	500	500
Balanserat resultat	200 846	231 006	239 642
Årets resultat	-4 230	-8 900	-38 795
<b>Summa eget kapital</b>	<b>197 116</b>	<b>222 606</b>	<b>201 347</b>
Periodiseringsfonder	116	116	116
<b>Summa avsättningar</b>	<b>116</b>	<b>116</b>	<b>116</b>
Skulder till aktieägare	207 981	166 981	166 981
Obligationslån	595 134	590 761	592 565
Övriga räntebärande skulder	0	1 700	1 600
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>803 114</b>	<b>759 441</b>	<b>761 146</b>
Räntebärande skulder	-	400	400
Ej räntebärande skulder	118 465	97 312	88 453
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>118 465</b>	<b>97 712</b>	<b>88 853</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 118 811</b>	<b>1 079 875</b>	<b>1 051 461</b>

# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

---

## Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören 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 11 november 2022.

Stockholm den 11 november 2022

Point Properties Portfolio 1 AB (publ)

*Svante Bengtsson, Styrelseordförande*

*Christoffer Strömbäck, Styrelseledamot*

*Magnus Åkesson, Styrelseledamot/Verkställande Direktör*

## 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 Linnégatan 2, 114 47 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.

# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

---

## Finansiell rapportering

Denna rapport har ej varit föremål för särskild granskning av Point Properties Portfolio 1 ABs (publ) revisorer. Point Properties Portfolio 1 AB (publ) offentliggör informationen i denna delårsrapport enligt lagen om värdepappersmarknaden. Rapporten lämnades för offentliggörande den 11 november 2022.

## Kontakt

**Magnus Åkesson, VD**

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

+46 (0) 70 301 81 83

Point Properties Portfolio 1 AB (publ)

Linnégatan 2, 114 47 Stockholm

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