

# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>Rullande</b>
	<b>Kv 1</b>	<b>Kv 1</b>	<b>Kv 1-4</b>	<b>12 mån</b>
Hysesintäkter, TSEK	26 472	24 928	97 732	99 275
Driftnetto, TSEK	13 046	11 110	45 330	47 267
Förvaltningsresultat, TSEK	11 933	10 214	36 630	38 349
Resultat före skatt, TSEK	1 535	-12 226	12 487	26 248
Marknadsvärde fastigheterna, TSEK	1 255 350	1 211 300	1 250 600	E/T
Soliditet, %	45,3%	47,7%	45,3%	E/T
Överskottsgrad, %	49,3%	44,6%	46,4%	47,6%

## JANUARI – MARS 2023

- Periodens hyresintäkter uppgår till 26,5 MSEK (25,0).
- Förvaltningsresultatet uppgår till 11,9 MSEK (10,2).
- Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår till -0,2 MSEK (-12,7).
- Fastighetsvärdet per 2023-03-31 uppgår till 1 255,4 MSEK (1 250,6).

# Point

## POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

---

### VD ORD

Under första kvartalet har resan mot fler gröna byggrätter fortsatt. I januari genomfördes granskning av detaljplanen Vretåker 2 i Bollnäs där ytterligare över 100 lägenheter nu ligger för antagande.

Point Properties arbetar kontinuerligt med att effektivisera och optimera förvaltningen. Resultatet av att sänka löpande kostnader har gett ett bra resultat och trots generellt ökade kostnader på marknaden under 2022 har driftkostnaderna för första kvartalet 2023 varit lägre än de för första kvartalet 2022. Detta arbete tillsammans med högre hyror, delvis drivna av KPI resulterar i ett starkt förbättrat förvaltningsresultat jämfört med samma kvartal 2022.

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

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

#### JANUARI – MARS

Detaljhandelsförsäljningen i Point Properties fastigheter ökade med över 120 miljoner under den senaste tolv månadersperioden. I relation till jämförbara butiker på marknaden ökade omsättningen med i snitt 6,7 procent, vilket är drygt 50 procent högre ökning än branschciffrorna för detaljhandeln som helhet i Sverige, som enligt HUI ökade med 4,4 procent under 2022

### 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.

### TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

#### Löpande transaktioner

- Nordic PM AB, till 55,5 % (55,5%) ägt av AB Fastator (publ), har fakturerat för fastighetsförvaltning om 1,8 MSEK (2,5).
- AB Fastator (publ) har fakturerat ekonomisk förvaltning om 0,3 MSEK (0,0).

Samtliga transaktioner genomförda under perioden har genomförts på marknadsmässiga villkor.

#### Transaktioner av engångskaraktär

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

# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

---

## 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. Räntetäckningsgrad för rullande 12 månader enligt koncernens rapporterade resultaträkning uppgår till 1,42 gånger. Justerad räntetäckningsgrad för rullande 12 månader beräknad utifrån kontanta räntebetalningar uppgår till 1,27 gånger.

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 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	2023 Kv 1	2022 Kv 1	2022 Kv 1-4	Rullande 12 mån
Hysesintäkter 1)	26 472	24 928	97 674	99 217
Övriga intäkter	2	11	-	-9
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>26 474</b>	<b>24 939</b>	<b>97 674</b>	<b>99 208</b>
Fastighetskostnader	-13 427	-13 829	-52 344	-51 941
<b>Driftnetto</b>	<b>13 046</b>	<b>11 110</b>	<b>45 330</b>	<b>47 267</b>
Central administration	-1 114	-897	-8 700	-8 917
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>11 933</b>	<b>10 214</b>	<b>36 630</b>	<b>38 350</b>
Finansiella intäkter	20	-	7	27
Räntekostnader, ägarlån	-1 669	-1 275	-6 032	-6 426
Räntekostnader obligation och övriga skulder	-7 505	-7 647	-27 126	-26 983
Finansiella kostnader	-998	-840	-3 550	-3 708
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-10 152</b>	<b>-9 762</b>	<b>-36 701</b>	<b>-37 090</b>
Värdetförändring fastigheter	-246	-12 678	12 557	24 989
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 535</b>	<b>-12 226</b>	<b>12 487</b>	<b>26 248</b>
Inkomstskatt	-979	547	475	-1 051
<b>Periodens resultat</b>	<b>556</b>	<b>-11 679</b>	<b>12 962</b>	<b>25 198</b>

1) Vidaredebiterade kostnader uppgår till 5,3 MSEK (4,8) kv 1 2023.

Koncernens rapport över totalresultat TSEK	2023 Kv 1	2022 Kv 1	2022 Kv 1-4	Rullande 12 mån
Periodens resultat	556	-11 679	12 962	25 198
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>556</b>	<b>-11 679</b>	<b>12 962</b>	<b>25 198</b>

# Point

## POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Koncernens balansräkning			
TSEK	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	1 255 350	1 211 300	1 250 600
Leasingtillgångar	10 637	10 637	10 637
Inventarier	371	611	429
Pågående projekt	65 736	40 284	63 720
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 332 094</b>	<b>1 262 832</b>	<b>1 325 386</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Övriga långfristiga fordringar	-	-	-
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Kortfristiga fordringar	32 563	58 633	28 984
Likvida medel	10 058	16 781	19 578
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>42 621</b>	<b>75 414</b>	<b>48 562</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 374 715</b>	<b>1 338 245</b>	<b>1 373 948</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital	500	500	500
Övrigt tillskjutet kapital	215 829	222 135	215 829
Balanserad vinst	202 436	177 239	201 880
<b>Summa eget kapital</b>	<b>418 765</b>	<b>399 874</b>	<b>418 208</b>
Uppskjutna skatteskulder	63 429	61 758	62 450
Skulder till aktieägare	204 066	238 414	204 066
Obligationslån	596 797	593 397	595 969
Övriga räntebärande skulder	10 637	12 137	10 637
Övriga ej räntebärande skulder	359	379	359
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>875 288</b>	<b>906 085</b>	<b>873 482</b>
Räntebärande skulder	-	400	-
Ej räntebärande skulder	80 662	31 887	82 258
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>80 662</b>	<b>32 287</b>	<b>82 258</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 374 715</b>	<b>1 338 245</b>	<b>1 373 948</b>

# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapi- tal	Balanserade vinstmedel	Summa
<b>Ingående balans per 1 januari 2022</b>	<b>500</b>	<b>222 135</b>	<b>188 918</b>	<b>411 553</b>
Periodens resultat			-11 679	-11 679
Övrigt totalresultat för året				
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-11 679</b>	<b>-11 679</b>
<b>Utgående balans per 31 mars 2022</b>	<b>500</b>	<b>222 135</b>	<b>177 239</b>	<b>399 874</b>
Koncernbidrag		-6 306	-	-6 306
<b>Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital</b>	<b>-</b>	<b>-6 306</b>	<b>-</b>	<b>-6 306</b>
Periodens resultat			24 641	24 641
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>24 641</b>	<b>24 641</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2022</b>	<b>500</b>	<b>215 829</b>	<b>201 880</b>	<b>418 208</b>
Periodens resultat			556	556
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>556</b>	<b>556</b>
<b>Utgående balans per 31 mars 2023</b>	<b>500</b>	<b>215 829</b>	<b>202 437</b>	<b>418 765</b>

# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Rapport över kassaflöden för koncernen, tkr	2023	2022	2022	Rullande
Kassaflöde från rörelsen	Kv 1	Kv 1	Kv 1-4	12 mån
Förvaltningsresultat	11 933	10 214	36 630	38 349
Avskrivningar	58	62	244	240
Ej likviditetspåverkan poster	-	-	-3 484	-3 484
Betald ränta och övriga finansiella kostnader	-7 165	-8 930	-33 224	-31 459
Betalda inkomstskatter	3 389	3 240	25	174
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>8 215</b>	<b>4 586</b>	<b>191</b>	<b>3 820</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>				
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-3 831	-10 005	6 961	13 134
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-7 952	-6 089	-421	-2 284
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-3 568</b>	<b>-11 508</b>	<b>6 731</b>	<b>14 670</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i fastigheter	-5 952	-17 995	-52 692	-40 649
Investeringar i dotterbolag	-	-	-	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-5 952</b>	<b>-17 995</b>	<b>-52 692</b>	<b>-40 649</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna lån	-	21 275	42 430	21 155
Amortering av lån	-	-100	-2 000	-1 900
Aktieägartillskott	-	-	-	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>21 175</b>	<b>40 430</b>	<b>19 255</b>
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>				
Periodens kassaflöde	-9 520	-8 328	-5 531	-6 724
Likvida medel vid periodens början	19 578	25 109	25 110	10 058
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>10 058</b>	<b>16 781</b>	<b>19 578</b>	<b>3 334</b>

# Point

## POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

<b>Moderbolagets resultaträkning</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>Rullande</b>
<b>TSEK</b>	<b>Kv 1</b>	<b>Kv 1</b>	<b>Kv 1-4</b>	<b>12 mån</b>
Nettoomsättning	-	-	-	0
Övriga rörelseintäkter	178	-	-	178
<b>Summa intäkter</b>	<b>178</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>178</b>
Kostnader för ersättning till anställda	-	-	-	0
Övriga rörelsekostnader	-217	-4	-496	-708
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-39</b>	<b>-4</b>	<b>-496</b>	<b>-530</b>
Resultat från dotterbolag	-	-	-5 022	-5 022
Finansiella poster	-959	-1 195	-5 488	-5 252
Bokslutsdispositioner	-	-	4 825	4 825
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-998</b>	<b>-1 199</b>	<b>-6 182</b>	<b>-5 980</b>
Skatt	-	-	-	-d
<b>Periodens resultat</b>	<b>-998</b>	<b>-1 199</b>	<b>-6 182</b>	<b>-5 980</b>
<b>Moderbolagets rapport över totalresultat</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>Rullande</b>
<b>TSEK</b>	<b>Kv 1</b>	<b>Kv 1</b>	<b>Kv 1-4</b>	<b>12 mån</b>
Periodens resultat	-998	-1 199	-6 182	-5 980
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-998</b>	<b>-1 199</b>	<b>-6 182</b>	<b>-5 980</b>



# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

## Moderbolagets balansräkning

TSEK	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Pågående nyanläggningar	-	-	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	-	-	-
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterbolag	358 596	338 112	358 596
Fordringar på dotterbolag	615 687	596 020	615 687
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>974 283</b>	<b>934 133</b>	<b>974 283</b>
Kortfristiga fordringar	84 591	167 588	70 463
Likvida medel	80	75	166
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>84 671</b>	<b>167 663</b>	<b>70 629</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 058 953</b>	<b>1 101 795</b>	<b>1 044 911</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital	500	500	500
Balanserat resultat	194 665	200 846	200 846
Årets resultat	-998	-1 199	-6 182
<b>Summa eget kapital</b>	<b>194 167</b>	<b>200 147</b>	<b>195 165</b>
Periodiseringsfonder	116	116	116
<b>Summa avsättningar</b>	<b>116</b>	<b>116</b>	<b>116</b>
Skulder till aktieägare	204 066	186 981	204 066
Obligationslån	596 797	593 397	595 969
Övriga räntebärande skulder	-	1 500	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>800 863</b>	<b>781 877</b>	<b>800 035</b>
Räntebärande skulder	-	400	-
Ej räntebärande skulder	63 808	119 255	49 595
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>63 808</b>	<b>119 655</b>	<b>49 595</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 058 953</b>	<b>1 101 795</b>	<b>1 044 911</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 15 maj 2023.

Stockholm den 15 maj 2023

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 aktieföretag 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 15 maj 2023.

## 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)