

Point

Point Properties Portfolio 1 AB (publ)

559199-0352

Kvartalsrapport – Q3 2025

Innehållsförteckning

Nyckeltal	3
Väsentliga händelser under rapportperioden	4
Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång	5
Point Properties Portfolio 1 AB (publ) i korthet	6
Transaktioner med närstående	6
Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer	6
Redovisningsprinciper	8
Koncernens resultaträkning	9
Koncernens rapport över totalresultat	9
Koncernens balansräkning	10
Rapport över förändring i koncernens eget kapital	11
Rapport över kassaflöden för koncernen	12
Moderbolagets resultaträkning	13
Moderbolagets rapport över totalresultat	13
Moderbolagets balansräkning	14
Styrelsens intygande	15
Allmän information	16
Definitioner	16
Finansiell rapportering	18
Kontakt	18

Nyckeltal

	2025	2024	2025	2024	2024	Rul- lande
	Kv 3	Kv 3	Kv 1-3	Kv 1-3	Kv 1-4	12 mån
Hysesintäkter, KSEK	20 325	20 962	61 579	64 547	86 003	83 035
Driftnetto, KSEK	9 200	10 826	27 669	30 125	37 663	35 208
Förvaltningsresultat, KSEK	4 309	7 811	18 829	21 219	28 257	25 867
Resultat före skatt, KSEK	-13 355	-14 285	-23 988	-57 413	-77 170	-43 745
Marknadsvärde fastigheterna, KSEK	868 650	867 291	868 650	867 291	867 550	E/T
Soliditet, %	38,9	44,2	38,9	44,2	42,2	E/T
Överskottsgrad, %	45,3	51,6	44,9	46,7	43,8	42,4

Januari – september 2025

- Periodens hyresintäkter uppgår till 61,6 MSEK (64,5).
- Förvaltningsresultatet uppgår till 18,8 MSEK (21,2).
- Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår till -3,7 MSEK (-51,6).
- Fastighetsvärdet per 2025-09-30 uppgår till 868,7 MSEK (867,6).

Väsentliga händelser under rapportperioden

Januari – september 2025

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 meddelade att bolaget, på grund av försenade transaktioner, behöver skjuta upp den avtalade amorteringen.

Point Properties 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.

Bolaget lämnade den 18 juli 2025 in ansökan om företagsrekonstruktion. Huvudskälet var att under rekonstruktionstiden förhandla fram en gemensam plan för förtidslösen av obligationslånet med förfall i mars 2026. Rekonstruktionsansökan avslogs av tingsrätten i augusti men förhandlingarna med obligationsinnehavarna inleddes och pågår i syfte att lösa hela lånet snarast. Efter tredje kvartalets utgång har förhandlingar med extern köpare att sälja ett antal fastigheter intensifierats, målsättningen är att stänga affären under december 2025. Likviden kommer i sin helhet användas till att amortera ner obligationslånet.

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.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

- Den 24 oktober 2025 träffades en principöverenskommelse med en kommitté av större obligationsinnehavare av Aktiebolaget Fastators (publ) utestående obligationslån. Överenskommelsen omfattade bland annat bryggfinansiering om upp till 62,5 miljoner och huvudsakliga villkor för en större rekapitalisering av bolaget.
- Den 12 november 2025 offentliggjordes information om att Aktiebolaget Fastator (publ) ingår en uppgörelse med större obligationsinnehavare om villkor för en rekapitalisering, förbehållet godkännanden av obligationsinnehavarna genom skriftliga förfaranden och av aktieägarna på bolagsstämma. Rekapitaliseringen innebär kortfattat att Bolaget dels tillförs utökat rörelsekapital om upp till 50 miljoner kronor genom ett brygglån 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.

Genom transaktionerna tillförs Aktiebolaget Fastator (publ) likviditet samt blir ett välkapitaliserat bolag. Det egna kapitalet hänförligt till stamaktieägarna ökar med ca 400 miljoner kronor. Rekapitaliseringen skapar förutsättningar för att utveckla bolaget med fokus på framtiden och skapa värde för aktieägarna.

För mer information hänvisas till Aktiebolaget Fastators (publ) hemsida.

Point Properties Portfolio 1 AB (publ) i korthet

Point Properties Portfolio 1 AB (publ) 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 (publ) 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 juli – september

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% (55,5%) ägt av AB Fastator (publ), har fakturerat för fastighetsförvaltning om 3,6 MSEK (5,9).
- Styrelseledamot i Point Properties Portfolio 1 AB (publ) är styrelseledamot i Urban Retail Sweden AB, 559203-4481. Bolaget har fakturerat 0,8 MSEK (1,5) avseende managementtjänster.

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 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.

Likviditetsrisken för löpande utbetalningar av räntor påverkas av driftnettomarginaler i fastigheterna. Räntetäckningsgrad för rullande 12 månader, enligt koncernens rapporterade resultaträkning, uppgår till 0,79 gånger och räntetäckningsgraden som redovisas under de uppdaterade obligationsvillkoren, daterade den 31 december 2024, uppgår till 1,12. Enligt villkoren för de uppdaterade 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 redovisade resultaträkning.

I koncernens resultaträkning redovisas hela effektivräntan, som för räkenskapsåret uppgår till 108% av nominellt belopp. Räntekostnader, som inkluderas i räntetäckningsberäkningen för obligationsvillkoren, uppgår till 28,7 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 16 i denna rapport.

Utöver likviditetsrisken kopplat till betalningar av räntor återfinns likvidrisk i koncernens slutförfall på obligationsfinansieringen, som förfaller inom 6 månader från balansdagen.

Den räntebärande nettoskulden, exklusive aktieägarinlåning, uppgår till 478 029 TSEK (471 551).

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 Properties Portfolio 1 AB (publ) 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 orsaker såsom svårigheter att behålla och attrahera hyresgäster och bristande kostnadskontroll.

Per balansdagen har samtliga förvaltningsfastigheter värderats 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. Projektvinsterna 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 Properties Portfolio 1 AB (publ) 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.

Förvaltningsfastigheternas 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 liknande fastigheter till värderingsobjektet med hänsyn till användning, läge, storlek, byggnadsår mm.

Koncernens resultaträkning

TSEK	2025 Kv 3	2024 Kv 3	2025 Kv 1-3	2024 Kv 1-3	2024 Kv 1-4	Rul- lande 12 mån
Hysesintäkter 1)	20 325	20 962	61 579	64 547	86 003	83 035
Övriga intäkter	0	2	123	2	6	127
Summa rörelsens intäkter	20 325	20 963	61 702	64 550	86 009	83 161
Fastighetskostnader	-11 124	-10 137	-34 033	-34 424	-48 346	-47 954
Driftnetto	9 200	10 826	27 669	30 125	37 663	35 208
Central administration	-4 891	-3 015	-8 841	-8 906	-9 406	-9 341
Förvaltningsresultat	4 309	7 811	18 829	21 219	28 257	25 867
Finansiella intäkter	81	84	241	306	416	350
Räntekostnader, ägarlån och övriga skulder	-1 225	-1 225	-3 636	-3 649	-5 582	-5 568
Räntekostnader obligation och övriga externa skulder	-5 320	-9 961	-17 013	-22 810	-42 448	-36 651
Finansiella kostnader	-6 298	577	-18 666	-856	-1 332	-19 142
Summa finansiella poster	-12 762	-10 526	-39 074	-27 009	-48 946	-61 011
Värdeförändring fastigheter	-4 902	-11 570	-3 742	-51 623	-56 481	-8 601
Resultat före skatt	-13 355	-14 285	-23 988	-57 413	-77 170	-43 745
Inkomstskatt	-2 959	7 514	-2 811	15 374	15 038	4 009
Periodens resultat	-16 314	-6 771	-26 799	-42 038	-62 132	-39 736
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ak- tieägare	-16 314	-6 771	-26 799	-42 038	-62 132	-39 736

1) Vidaredebiterade kostnader uppgår till 12,2 MSEK (12,5) kv 1-3 2025.

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	2025 Kv 3	2024 Kv 3	2025 Kv 1-3	2024 Kv 1-3	2024 Kv 1-4	Rullande 12 mån
Periodens resultat	-16 314	-6 771	-26 799	-42 038	-62 132	-39 736
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	-16 314	-6 771	-26 799	-42 038	-62 132	-39 736

Koncernens balansräkning

TSEK	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	868 650	867 291	867 550
Leasingtillgångar	10 637	10 637	10 637
Inventarier	1 054	192	185
Pågående projekt	44 361	49 432	47 860
Summa materiella anläggningstillgångar	924 701	927 553	926 233
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	17 021	16 174	17 021
Summa finansiella anläggningstillgångar	17 021	16 174	17 021
Kortfristiga fordringar	25 320	27 038	21 522
Likvida medel	29 766	14 168	17 613
Summa omsättningstillgångar	55 086	41 206	39 134
SUMMA TILLGÅNGAR	996 809	984 933	982 388
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	500	500	500
Övrigt tillskjutet kapital	296 248	296 248	296 248
Balanserad vinst	-70 802	-23 908	-44 002
Summa eget kapital	225 946	272 839	252 746
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	26 299	22 631	23 538
Skulder till aktieägare	162 041	162 041	162 041
Obligationslån	0	-	378 527
Övriga räntebärande skulder	10 637	10 637	10 637
Övriga ej räntebärande skulder	400	429	429
Summa långfristiga skulder	199 377	195 737	575 171
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	497 158	445 925	100 000
Ej räntebärande skulder	74 328	70 432	54 472
Summa kortfristiga skulder	571 486	516 356	154 472
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	996 809	984 933	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	-	-	-42 038	-42 038
Summa totalresultat	-	-	-42 038	-42 038
Utgående balans per 30 september 2024	500	296 248	-23 908	272 840
Periodens resultat	-	-	-20 094	-20 094
Summa totalresultat	-	-	-20 094	-20 094
Utgående balans per 31 december 2024	500	296 248	-44 002	252 746
Periodens resultat	-	-	-26 799	-26 799
Summa totalresultat	-	-	-26 799	-26 799
Utgående balans per 30 september 2025	500	296 248	-70 801	225 946

Rapport över kassaflöden för koncernen

	2025	2024	2025	2024	2024	Rul- lande
Kassaflöde från rörelsen	Kv 3	Kv 3	Kv 1-3	Kv 1-3	Kv 1-4	12 mån
Förvaltningsresultat	4 309	7 811	18 829	21 219	28 257	25 866
Avskrivningar	52	7	93	21	28	100
Ej likviditetspåverkande poster	311	-	631	-	-	631
Betald ränta och övriga finansiella kostnader	-28	-10 610	-11 340	-16 860	-8 131	-2 611
Betalda inkomstskatter	-1 923	-1 793	-1 477	-3 845	-3 856	-1 488
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	2 721	-4 585	6 736	535	16 298	22 498
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet						
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-229	667	-2 371	-4 362	1 542	3 533
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	13 095	3 438	10 725	1 471	-10 084	-830
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15 587	-480	15 090	-2 356	7 756	25 201
Kassaflöde från investeringsverksamheten						
Investeringar i fastigheter	-1 002	-1 467	-2 937	-5 743	-12 946	-10 140
Försäljning av fastigheter via bolag	-	-	-	52 062	52 062	-
Investeringar i dotterbolag	-	-	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 002	-1 467	-2 937	46 319	39 116	-10 140
Kassaflöde från finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	-	-	-	-	-	-
Amortering av lån	-	-	-	-54 079	-53 544	535
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-	-	-54 079	-53 544	535
Minskning/ökning av likvida medel						
Periodens kassaflöde	14 585	-1 947	12 153	-10 116	-6 672	15 596
Likvida medel vid periodens början	15 181	16 116	17 613	24 285	24 285	14 168
Likvida medel vid periodens slut	29 766	14 168	29 766	14 168	17 613	29 766

Moderbolagets resultaträkning

	2025	2024	2025	2024	2024	Rul- lande
TSEK	Kv 3	Kv 3	Kv 1-3	Kv 1-3	Kv 1-4	12 mån
Nettoomsättning	-	-	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-	-	-
Summa intäkter	-	-	-	-	-	-
Kostnader för ersättning till anställda	-50	-	-50	-400	-400	-50
Övriga rörelsekostnader	-2 760	-1 259	-3 665	-4 386	-3 667	-2 945
Rörelseresultat	-2 810	-1 259	-3 715	-4 786	-4 067	-2 995
Resultat från dotterbolag	0	-	0	-8 753	-27 207	-18 454
Finansiella poster	-4 735	-2 182	-14 609	-1 315	-14 989	-28 283
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	5 121	5 121
Resultat före skatt	-7 545	-3 441	-18 324	-14 854	-41 141	-44 611
Skatt	-	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-7 545	-3 441	-18 324	-14 854	-41 141	-44 611

Moderbolagets rapport över totalresultat

	2025	2024	2025	2024	2024	Rul- lande
TSEK	Kv 3	Kv 3	Kv 1-3	Kv 1-3	Kv 1-4	12 mån
Periodens resultat	-7 545	-3 441	-18 324	-14 854	-41 141	-44 611
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	-7 545	-3 441	-18 324	-14 854	-41 141	-44 611

Moderbolagets balansräkning

TSEK	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	236 935	251 789	233 381
Andra långfristiga fordringar	16 000	16 000	16 000
Fordringar på dotterbolag	527 391	527 391	527 391
Summa anläggningstillgångar	780 326	795 180	776 772
Kortfristiga fordringar	139 290	99 322	115 799
Likvida medel	1 540	114	1 720
Summa omsättningstillgångar	140 830	99 437	117 519
SUMMA TILLGÅNGAR	921 156	894 617	894 291
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	500	500	500
Balanserat resultat	167 938	209 080	209 079
Årets resultat	-18 324	-14 854	-41 141
Summa eget kapital	150 114	194 726	168 438
Periodiseringsfonder	116	116	116
Summa avsättningar	116	116	116
Skulder till aktieägare	162 041	162 041	162 041
Obligationslån	0	-	378 527
Summa långfristiga skulder	162 041	162 041	540 567
Räntebärande skulder	497 158	445 925	100 000
Ej räntebärande skulder	111 728	91 810	85 170
Summa kortfristiga skulder	608 886	537 735	185 170
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	921 156	894 617	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 27 november 2025.

Stockholm den 28 november 2025

Point Properties Portfolio 1 AB (publ)

Anders Mossberg
Styrelseordförande

Magnus Åkesson
Styrelseledamot

Jonas Sundin
VD, 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 (punkt 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 3	2024 Kv 3	2025 Kv 1-3	2024 Kv 1-Kv 4	R12 Mån
Förvaltningsresultat före räntekostnader, TSEK	4 309	7 811	18 829	28 257	33 972
Avskrivningar, TSEK	51	7	93	28	107
Redovisat räntenetto, TSEK	-5 320	-9 961	-17 013	-42 448	-43 088
Ej justerad ICR, ggr	0,82	0,78	1,11	0,67	0,79
Återläggning av effektivränta, Justerad ICR, TSEK	-	-	-	14 391	14 391
Justerad ICR, återläggning effektivränta, ggr	0,82	0,78	1,11	1,01	1,12

Finansiell rapportering

Denna rapport har ej varit föremål för särskild granskning av Point Properties Portfolio 1 ABs (publ) revisorer. Rapporten lämnas för offentliggörande den 28 november 2025.

Kontakt

Anders Mossberg, styrelseordförande

anders@monter.se

+1 (239) 672-1130

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