



Point Properties Portfolio 1 AB (publ)

559199-0352

Bokslutskommuniké – Q4 2025

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
Nyckeltal	3
Väsentliga händelser under rapportperioden.....	4
Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång.....	6
Point Properties Portfolio 1 AB (publ) i korthet.....	7
Transaktioner med närstående.....	7
Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer.....	7
Redovisningsprinciper	9
Koncernens resultaträkning	10
Koncernens rapport över totalresultat.....	10
Koncernens balansräkning.....	11
Rapport över förändring i koncernens eget kapital	12
Rapport över kassaflöden för koncernen	13
Moderbolagets resultaträkning	14
Moderbolagets balansräkning	15
Styrelsens intygande.....	16
Allmän information.....	17
Definitioner	17
Finansiell rapportering	19
Kontakt.....	19

Nyckeltal

	2025	2024	2025	2024
	Kv 4	Kv 4	Kv 1-4	Kv 1-4
Hysesintäkter, KSEK	20 345	21 456	81 924	86 003
Driftnetto, KSEK	7 715	7 538	35 385	37 663
Förvaltningsresultat, KSEK	-2 110	7 038	16 719	28 257
Resultat före skatt, KSEK	-232 516	-19 757	-256 504	-77 170
Marknadsvärde fastigheterna, KSEK	673 881	867 550	673 881	867 550
Soliditet, %	23,6	42,2	23,6	42,2
Överskottsgrad, %	37,9	35,1	43,2	43,8

Januari – december 2025

- Periodens hyresintäkter uppgår till 81,9 MSEK (86,0).
- Förvaltningsresultatet uppgår till 16,7 MSEK (28,3).
- Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår till -221,3 MSEK (-56,5).
- Fastighetsvärdet per 2025-12-31 uppgår till 673,9 MSEK (867,6).

Väsentliga händelser under rapportperioden

Januari – december 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 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 efter tredje kvartalet, har intensifierats och målsättningen är att stänga transaktionerna under mars 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.

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 uppfyllda, 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 prefinansaktier 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 acce-
leration 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 Sarl:s 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 utgång

Inga väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång finns för Point Properties Portfolio 1 AB (publ).

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 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.

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

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.

Löpande transaktioner oktober – december

- NPM Group, till 68,4% (62,6%) ägt av AB Fastator (publ), har fakturerat för fastighetsförvaltning om 1,9 MSEK (2,5).
- Styrelseledamot i Point Properties Portfolio 1 AB (publ) är styrelseledamot i Urban Retail Sweden AB, 559203-4481. Bolaget har fakturerat 0,7 MSEK (0,1) avseende managementtjänster.

Löpande transaktioner januari – december

- NPM Group, till 68,4% (62,6%) ägt av AB Fastator (publ), har fakturerat för fastighetsförvaltning om 5,6 MSEK (8,4).
- Styrelseledamot i Point Properties Portfolio 1 AB (publ) är styrelseledamot i Urban Retail Sweden AB, 559203-4481. Bolaget har fakturerat 1,2 MSEK (1,6) 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 räkenskapsåret, enligt koncernens rapporterade resultaträkning, uppgår till 0,75 gånger. 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. För avstämningen av räntetäckningsgrad hänvisas till sida 19 i denna rapport.

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.

Förhandlingar om att sälja ett antal fastigheter pågår och förväntas att stängas under mars 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.

Den räntebärande nettoskulden, exklusive aktieägarinlåning, uppgår till 487 322 TSEK (471 551) och marknadsvärdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 673 881 TSEK (867 550).

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.

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 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.

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 IFRS® Redovisningsstandards utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) så som de antagits av EU, Årsredovisningslagen och RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner utgivna av Rådet för hållbarhets- och finansiell rapportering. Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2. Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen.

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med vad som framgår av årsredovisningen för 2024.

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 ortspris-metoden. 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.

Vid balansdagen är tre av koncernens förvaltningsfastigheter under försäljning. För dessa fastigheter har verkligt värde bedömts vara det preliminära överenskomna försäljningspriset.

För 2025 har inga nya eller ändrade standarder samt tolkningsuttalanden trätt i kraft som haft påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Ändringar av standarder och tolkningar som träder i kraft det räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2026 har inte tillämpats i förtid. Införandet av IFRS 18, som kommer ersätta IAS 1, tillämpas från och med räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2027 under förutsättning av EU:s godkännande. IFRS 18 kommer att innebära förändringar i presentation och upplysningar i de finansiella rapporterna. Point Properties följer utvecklingen av IFRS 18 och utvärderar effekterna på bolagets finansiella rapporter.

Koncernens resultaträkning

TSEK	2025 Kv 4	2024 Kv 4	2025 Kv 1-4	2024 Kv 1-4
Hysesintäkter 1)	20 345	21 456	81 924	86 003
Övriga intäkter	1	4	124	6
Summa rörelsens intäkter	20 345	21 460	82 047	86 009
Fastighetskostnader	-12 630	-13 921	-46 662	-48 346
Driftnetto	7 715	7 538	35 385	37 663
Central administration 3)	-9 825	-500	-18 666	-9 406
Förvaltningsresultat	-2 110	7 038	16 719	28 257
Finansiella intäkter	170	109	411	416
Räntekostnader, ägarlån och övriga skulder	-1 225	-1 933	-4 861	-5 582
Räntekostnader obligation och övriga externa skulder	-5 523	-19 562	-22 536	-42 372
Finansiella kostnader 2)	-6 305	-552	-24 971	-1 408
Summa finansiella poster	-12 883	-21 937	-51 957	-48 946
Värdeförändring fastigheter	-217 524	-4 859	-221 266	-56 481
Resultat före skatt	-232 516	-19 757	-256 504	-77 170
Inkomstskatt	24 979	-336	22 168	15 038
Periodens resultat	-207 537	-20 094	-234 336	-62 132
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-207 537	-20 094	-234 336	-62 132

- 1) Vidaredebiterade kostnader uppgår till 16,3 MSEK (18,1) kv 1-4 2025.
- 2) I övriga finansiella kostnader ingår effektivränta på obligationen om -24,9 Mkr (1,3) kv 1-4 2025.
- 3) I kostnader för central administration ingår poster av engångskaraktär om -6,2 Mkr för kv 1-4 2025, vilka avser kostnader i samband med omförhandling av obligationslån.

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	2025 Kv 4	2024 Kv 4	2025 Kv 1-4	2024 Kv 1-4
Periodens resultat	-207 537	-20 094	-234 336	-62 132
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	-207 537	-20 094	-234 336	-62 132

Koncernens balansräkning

TSEK	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	673 881	867 550
Leasingtillgångar	10 637	10 637
Inventarier	998	185
Pågående projekt	22 285	47 860
Summa materiella anläggningstillgångar	707 800	926 233
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga fordringar	16 268	17 021
Summa finansiella anläggningstillgångar	16 268	17 021
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	25 750	21 522
Likvida medel	26 751	17 613
Summa omsättningstillgångar	52 501	39 134
SUMMA TILLGÅNGAR	776 569	982 388
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	500	500
Övrigt tillskjutet kapital	320 911	296 248
Balanserad vinst	-278 338	-44 002
Summa eget kapital	43 072	252 746
Långfristiga skulder		
Uppskjutna skatteskulder	79	23 538
Skulder till aktieägare	139 841	162 041
Obligationslån	-	378 527
Övriga räntebärande skulder	10 637	10 637
Övriga ej räntebärande skulder	353	429
Summa långfristiga skulder	150 910	575 171
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	503 436	100 000
Ej räntebärande skulder	79 151	54 472
Summa kortfristiga skulder	582 587	154 472
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	776 569	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	-	-	-62 132	-62 132
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
Periodens resultat	-	-	-234 336	-234 336
Summa totalresultat	-	-	-234 336	-234 336
Utgående balans per 31 december 2025	500	320 911	-278 339	43 072

Rapport över kassaflöden för koncernen

	2025	2024	2025	2024
	Kv 4	Kv 4	Kv 1-4	Kv 1-4
Kassaflöde från rörelsen				
Förvaltningsresultat	-2 110	7 038	16 719	28 257
Avskrivningar	56	7	149	28
Ej likviditetspåverkande poster	2	-	632	-
Betald ränta och övriga finansiella kostnader	-272	-815	-11 612	-8 131
Betalda inkomstskatter	643	-11	-834	-3 856
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	-1 681	6 219	5 054	16 298
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet				
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	1 170	5 904	-1 201	1 542
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-1 557	-1 476	9 168	-10 084
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 068	10 647	13 021	7 756
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	-679	-7 203	-3 616	-12 946
Försäljning av fastigheter via bolag	-	-	-	52 062
Förändring av långfristiga finansiella fordringar	-268	-	-268	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-947	-7 203	-3 884	39 116
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Amortering av lån	-	-	-	-53 544
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-	-	-53 544
Minskning/ökning av likvida medel				
Periodens kassaflöde	-3 015	3 444	9 138	-6 672
Likvida medel vid periodens början	29 766	14 169	17 613	24 285
Likvida medel vid periodens slut	26 751	17 613	26 751	17 613

Moderbolagets resultaträkning

TSEK	2025 Kv 4	2024 Kv 4	2025 Kv 1-4	2024 Kv 1-4
Nettoomsättning	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-
Summa intäkter	-	-	-	-
Kostnader för ersättning till anställda	-	-	-50	-400
Övriga rörelsekostnader 1)	-7 828	719	-11 493	-3 667
Rörelseresultat	-7 828	719	-11 543	-4 067
Resultat från dotterbolag	-155 475	-18 454	-155 475	-27 207
Finansiella poster	-8 603	-13 673	-23 212	-14 989
Summa finansiella poster	-164 078	-32 127	-178 688	-42 196
Bokslutsdispositioner	116	5 121	116	5 121
Resultat före skatt	-171 790	-26 287	-190 114	-41 141
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	-171 790	-26 287	-190 114	-41 141

1) I övriga rörelsekostnader ingår poster av engångskaraktär om 6,2 Mkr för kv 1-4 2025, vilka avser kostnader i samband med omförhandling av obligationslån.

TSEK	2025 Kv 4	2024 Kv 4	2025 Kv 1-4	2024 Kv 1-4
Periodens resultat	-171 790	-26 287	-190 114	-41 141
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	-171 790	-26 287	-190 114	-41 141

Moderbolagets balansräkning

TSEK	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i dotterbolag	115 466	233 381
Andra långfristiga fordringar	16 000	16 000
Fordringar på dotterbolag	523 437	527 391
Summa anläggningstillgångar	654 903	776 772
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	137 445	115 799
Likvida medel	2 861	1 720
Summa omsättningstillgångar	140 306	117 519
SUMMA TILLGÅNGAR	795 209	894 291
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	500	500
Balanserat resultat	190 138	209 079
Årets resultat	-190 114	-41 141
Summa eget kapital	524	168 438
Avsättningar		
Periodiseringsfonder	-	116
Summa avsättningar	-	116
Långfristiga skulder		
Skulder till aktieägare	139 841	162 041
Obligationslån	-	378 527
Summa långfristiga skulder	139 841	540 567
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	503 436	100 000
Ej räntebärande skulder	151 409	85 170
Summa kortfristiga skulder	654 845	185 170
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	795 209	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 5 mars 2026.

Stockholm den 6 mars 2026

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 4	2024 Kv 4	2025 Kv 1-4	2024 Kv 1-4
Förvaltningsresultat före räntekostnader, TSEK	-2 110	7 038	16 719	28 257
Avskrivningar, TSEK	56	7	149	28
Redovisat räntenetto, TSEK	-5 523	-19 562	-22 536	-42 372
Ej justerad ICR, ggr	-0,37	0,36	0,75	0,67
Återläggning av effektivränta, Justerad ICR, TSEK	-	14 391	-	14 391
Justerad ICR, återläggning effektivränta, ggr	-0,37	1,10	0,75	1,01

Finansiell rapportering

Denna rapport har ej varit föremål för särskild granskning av Point Properties Portfolio 1 ABs (publ) revisorer. Rapporten lämnas för offentliggörande den 6 mars 2026.

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