

Point

Point Properties Portfolio 1 AB (publ)

559199-0352

Kvartalsrapport – Q1 2026

Innehållsförteckning

Nyckeltal	3
Väsentliga händelser under rapportperioden.....	4
Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång.....	4
Point Properties Portfolio 1 AB (publ) i korthet.....	5
Transaktioner med närstående.....	5
Fastighetsförsäljningar	5
Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer.....	5
Redovisningsprinciper.....	7
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
Noter	15
Styrelsens intygande.....	16
Allmän information.....	17
Definitioner	17
Finansiell rapportering	18
Kontakt.....	18

Nyckeltal

	2026 Kv 1	2025 Kv 1	2025 Kv 1-4	Rullande 12 mån
Hysesintäkter, KSEK	20 370	20 514	81 924	81 779
Driftnetto, KSEK	7 096	7 799	35 385	34 682
Förvaltningsresultat, KSEK	-216	6 115	-5 566	10 388
Resultat före skatt, KSEK	-44 578	1 171	-256 504	-279 968
Marknadsvärde fastigheterna, KSEK ¹⁾	649 424	876 950	673 881	E/T
Soliditet, %	19,6	41,2	24,6	E/T
Överskottsgrad, %	34,8	38,0	43,2	42,4

1) Siffran för kvartal 1 2026 inkluderar fastigheter som innehas för försäljning om 337,9 MSEK (-).

Januari – mars 2026

- Periodens hyresintäkter uppgår till 20,4 MSEK (20,5).
- Förvaltningsresultatet uppgår till -0,2 MSEK (6,1).
- Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår till -32,6 MSEK (8,3).
- Fastighetsvärdet per 2026-03-31 uppgår till 649,4 MSEK (673,9). I värdet ingår fastigheter som innehas för försäljning om 337,9 MSEK (-).

Väsentliga händelser under rapportperioden

Januari – mars 2026

Bolagets obligationslån 2021/2026 med ISIN SE0015556535 förföll till betalning den 22 mars 2026. I samband med obligationslånets förfall avnoterades obligationerna från Nasdaq Stockholm. Som kommunicerats den 19 mars 2026 har bolaget inte haft möjlighet att återbetala hela obligationslånet samt utestående ränta vid dess förfall.

Bolaget har under perioden fortsatt undersöka alla möjligheter för att kunna genomföra amorteringen samt räntebetalningarna och har haft en pågående diskussion med obligationsinnehavarkommittén om en gynnsam lösning för alla parter, inklusive en kortare förlängning av löptiden för obligationerna för att möjliggöra full återbetalning. Bolaget bedömer att det inom en snar framtid ska kunna genomföra dels amorteringen och betalning av upplupna räntor, och dels kunna erlægga en ytterligare betydelsefull amortering av utestående belopp.

Nedan redogörs kortfattat för händelser i yttersta moderbolaget, 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 MSEK och motsvarande belopp har ökat det egna kapitalet genom de genomförda emissionerna.

Väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Koncernen har under april 2026 sålt fastigheterna Råkan 10 och tomträtterna Råkan 7 & 8 i Karlskoga samt fastigheten Valfisken Större 45 i Trelleborg till Forshem Fastigheter, till en överenskommen initial köpeskilling om 312 MSEK. Köpeskillingen kan öka till 363,9 MSEK ifall köparen utnyttjar framtida byggrätter. Tillträdet ägde rum den 16 april 2026 och affären är inte villkorad av finansiering. Point Properties kommer att använda den initiala köpeskillingen för transaktionskostnader och amortering under utestående obligationslån 2021/2026. Point Properties har även ingått en överenskommelse med större innehavare av obligationen, som representerar cirka 70 procent av utestående nominellt belopp under obligationen, bland annat om en förlängning av löptiden av obligationslånet med 6 månader för att möjliggöra full återbetalning, villkorat av godkännande av obligationsinnehavare via skriftligt förfarande.

Den 22 april meddelade bolaget om en betalning om totalt 286 MSEK, som innefattar amortering, inlösenpremium, upplupen ränta och dröjsmålsränta. Efter amorteringen uppgår det utestående nominella beloppet under obligationslånet till 212 MSEK och utestående inlösenpremium uppgår till 30 MSEK. Obligationerna kommer att fortsätta löpa med dröjsmålsränta tills hela obligationslånet har återbetalats.

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 stads kärnor 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 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 68,4% (68,4) ägt av AB Fastator (publ), har fakturerat för fastighetsförvaltning om 1,3 MSEK (1,2).
- Styrelseledamot i Point Properties Portfolio 1 är styrelseledamot i Urban Retail Sweden AB, 559203-4481. Bolaget har fakturerat 0,5 MSEK (0,4) avseende managementtjänster.
- Koncernen har utestående långfristiga skulder till Point Properties om ett nominellt belopp om 97,0 MSEK (162,0). Lånen löper med en snittränta om 3% och är amorteringsfritt.

Fastighetsförsäljningar

Under rapportperioden har inga förvärv eller försäljningar skett. Per balansdagen har dock tre dotterbolag med förvaltningsfastigheter redovisats som tillgångar som innehas för försäljning, då det bedömts mycket sannolikt att försäljning skulle ske efter balansdagen. Avyttringarna genomfördes i april 2026. För beskrivning av ingående värden i avyttringsgruppen hänvisas till Not 1 i denna rapport.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Kreditrisk

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 ränta om STIBOR 3M + 2,5% på extern finansiering samt ytterligare 2% dröjsmålsränta från och med obligationslånets slutförfall i mars 2026 till dess att hela obligationslånet har återbetalats. Fastigheterna har varit finansierade genom den obligation Point emitterade under 2021. Sedan 30 juni 2025 har bolaget inte haft möjlighet betala amortering och räntor i tid, och uppfyller därmed inte obligationsvillkoren. För att säkerhetsställa den fortsatta finansieringen har Point Properties ingått en överenskommelse med större innehavare av obligationen, bland annat om en förlängning av löptiden av obligationslånet med 6 månader för att möjliggöra full återbetalning, villkorat av godkännande av obligationsinnehavare via skriftligt förfarande.

Förhandlingar om att sälja ett antal fastigheter har stängts i april 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. Koncernen redovisar ett bedömt marknadsvärde 649,4 MSEK (673,9) på förvaltningsfastigheterna, varav 337,9 MSEK (-) avser tillgångar som innehas för försäljning. Den räntebärande nettoskulden, exklusive aktieägarinlåning, uppgår till 490 379 TSEK (487 322). I beloppet ingår nettoskulder kopplade till tillgångar som innehas för försäljning om -3 775 TSEK (-). 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.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisken för löpande utbetalningar av räntor påverkas av driftnettomarginaler i fastigheterna. Räntetäckningsgrad för rullande 12 månader enligt koncernens rapporterade resultaträkning uppgår till -0,03 gånger. Utöver likviditetsrisken kopplat till betalningar av räntor föreligger även likviditetsrisk hänförlig till slutligt förfall av koncernens obligationsfinansiering, vilken förföll till betalning i mars 2026. Styrelsen har vidtagit åtgärder beskrivna ovan.

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.

Risk kopplat till värdeförändringar

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 de tre förvaltningsfastigheter som var under försäljning värderats till försäljningspris, medan samtliga övriga förvaltningsfastigheter har värderats av styrelsen med utgångspunkt i externa värderingar. Externa värderingar har utförts av värderingsinstituten Colliers och Newsec. Det viktade avkastningskravet uppgår till 7,90% (7,65). Det viktade vakansantagandet uppgår till 9,13% (10,99). Styrelsen har utöver de externa värderingarna från Colliers och Newsec vägt in övriga faktorer kopplade till marknadsläget och gjort en försiktig värdering av fastigheterna.

Vidare finns risk i ändrade lagar och regler gällande skatter.

Fortsatt drift

Utifrån identifierade risker och osäkerhetsfaktorer har styrelsen under och efter rapportperioden bland annat genomfört följande åtgärder:

- Rekapitalisering av moderbolaget AB Fastator (publ), där obligationsskulden har ersatts av stamaktier, preferensaktier och en mindre obligation.
- Avyttring av fastigheter genomförda under april 2026.
- Pågående förlängning av befintlig obligation i Point Properties Portfolio 1 AB (publ).
- Pågående arbete med att avyttra ytterligare fastigheter och säkerhetsställa alternativ finansiering i Point Properties.

Styrelsen bedömer att de genomförda och pågående åtgärderna är tillräckliga för att säkerställa koncernens likviditetsbehov och finansiella stabilitet, och att kravet på fortsatt drift därmed är uppfyllt. Koncernen är beroende av att en eller flera av dessa åtgärder går att genomföra samt att övriga insatser för att för stärka verksamheten går igenom. Givet de osäkra parametrarna som ingår i prognosen bedöms det finnas en väsentlig osäkerhet kopplat till likviditeten och fortsatt drift men baserat på den simulering som föreligger vid tidpunkten för avgivandet av denna kvartalsrapport, bedöms koncernen ha tillräcklig likviditet för kommande 12-månadersperiod. Koncernen tar därmed ställning för fortsatt drift.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS® Redovisningsstandarder 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 2025.

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.

Vid balansdagen är tre av koncernens förvaltningsfastigheter under försäljning. Per balansdagen bedömdes det mycket sannolikt att försäljning av fastigheten Råkan 10 och tomträtterna Råkan 7 & 8 i Karlskoga samt fastigheten Valfisken Större 45 i Trelleborg skulle ske efter balansdagen. Point har redovisat innehavet enligt IFRS 5 som tillgångar som innehas för försäljning. Fastigheterna säljs via bolag, varvid de bolag som avyttras har klassificerats som en separat avyttringsgrupp i bokslutet och värderats till det lägsta av det redovisade värdet och verkligt värde efter avdrag för försäljningskostnader. För beskrivning av ingående värden i avyttringsgruppen hänvisas till Not 1.

För 2026 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	2026 Kv 1	2025 Kv 1	2025 Kv 1-4	Rullande 12 mån
Hysesintäkter ¹⁾	20 370	20 514	81 924	81 779
Övriga intäkter	1	2	124	122
Summa rörelsens intäkter	20 370	20 517	82 047	81 901
Fastighetskostnader	-13 275	-12 718	-46 662	-47 219
Driftnetto	7 096	7 799	35 385	34 682
Central administration ^{2) 3)}	-7 311	-1 683	-18 666	-24 294
Nedskrivningar pågående projekt	-	-	-22 285	-22 285
Förvaltningsresultat	-216	6 115	-5 566	10 388
Finansiella intäkter	218	80	411	549
Räntekostnader, ägarlån	-1 199	-1 199	-4 861	-4 861
Räntekostnader, obligation och övriga externa skulder	-5 273	-5 979	-22 536	-21 831
Finansiella kostnader ⁴⁾	-5 548	-6 147	-24 971	-24 372
Summa finansiella poster	-11 802	-13 245	-51 957	-50 514
Värdeförändring fastigheter	-32 560	8 300	-198 981	-239 841
Resultat före skatt	-44 578	1 171	-256 504	-279 968
Inkomstskatt	84	-5 024	13 640	18 749
Periodens resultat	-44 494	-3 854	-242 864	-261 219

1) Vidaredebiterade kostnader uppgår till 3,9 MSEK (4,0) för kv 1 2026 och 16,3 MSEK för kv 1-4 2025.

2) För kv 1 2026 ingår, utöver löpande kostnader för central administration, större poster av engångskaraktär avseende fastighetsförsäljningar och finansieringsfrågor om 3,2 MSEK (-).

3) För kv 1-4 2025 ingår poster av engångskaraktär avseende kostnader i samband med omförhandling av obligationslån om 6,2 MSEK.

4) I övriga finansiella kostnader ingår effektivränta på obligationen om 5,5 MSEK (6,1) för kv 1 2026 och 24,9 MSEK för kv 1-4 2025.

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	2026 Kv 1	2025 Kv 1	2025 Kv 1-4	Rullande 12 mån
Periodens resultat	-44 494	-3 854	-242 864	-261 219
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	-44 494	-3 854	-242 864	-261 219

Koncernens balansräkning

TSEK	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	311 499	876 950	673 881
Leasingtillgångar	-	10 637	10 637
Inventarier	207	178	998
Pågående projekt	22 335	48 114	22 285
Summa materiella anläggningstillgångar	334 041	935 879	707 800
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos ägarbolag	22 200	-	22 200
Andra långfristiga fordringar	16 459	17 021	16 268
Summa finansiella anläggningstillgångar	38 659	17 021	38 468
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	20 214	26 391	25 750
Likvida medel	14 810	17 302	26 751
Tillgångar som innehas för försäljning ¹⁾	366 917	-	-
Summa omsättningstillgångar	401 942	43 693	52 501
SUMMA TILLGÅNGAR	774 641	996 594	798 769
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	500	500	500
Övrigt tillskjutet kapital	385 911	296 248	320 911
Balanserad vinst	-331 360	-47 856	-286 866
Summa eget kapital	55 051	248 892	34 544
Långfristiga skulder			
Uppskjutna skatteskulder	6 396	28 562	8 607
Skulder till aktieägare	97 041	162 041	162 041
Övriga räntebärande skulder	-	10 637	10 637
Övriga ej räntebärande skulder	80	400	353
Summa långfristiga skulder	103 517	201 640	181 638
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	508 964	484 669	503 436
Ej räntebärande skulder	84 274	61 393	79 151
Skulder direkt kopplade till tillgångar som innehas för försäljning ¹⁾	22 836	-	-
Summa kortfristiga skulder	616 074	546 062	582 587
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	774 641	996 594	798 769

1) Se not 1.

Rapport över förändring i koncernens eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa
Ingående balans per 1 januari 2025	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
Aktieägartillskott	-	22 200	-	22 200
Koncernbidrag	-	2 463	-	2 463
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	24 663	-	24 663
Periodens resultat	-	-	-239 010	-239 010
Summa totalresultat	-	-	-293 010	-239 010
Utgående balans per 31 december 2025	500	320 911	-286 866	34 544
Aktieägartillskott	-	65 000	-	65 000
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	65 000	-	65 000
Periodens resultat	-	-	-44 494	-44 494
Summa totalresultat	-	-	-44 494	-44 494
Utgående balans per 31 mars 2026	500	385 911	-331 360	55 051

Rapport över kassaflöden för koncernen

	2026	2025	2025	Rullande
Kassaflöde från rörelsen	Kv 1	Kv 1	Kv 1-4	12 mån
Förvaltningsresultat	-216	6 115	-5 566	-11 897
Avskrivningar och nedskrivningar	56	7	22 434	22 483
Övriga ej likviditetspåverkande poster	-	-	632	632
Betald ränta och övriga finansiella kostnader	-198	-5 565	-11 612	-6 245
Betalda inkomstskatter	-1 059	2 369	-834	-4 262
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	-1 417	2 926	5 054	710
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet				
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	924	-2 166	-1 201	1 889
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	4 927	281	9 168	13 814
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 434	1 041	13 021	16 413
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	-1 773	-1 353	-3 616	-4 036
Investeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-191	-	-268	-459
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 963	-1 353	-3 884	-4 494
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	-	-	-	-
Amortering av lån	-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-	-	-
Minskning/ökning av likvida medel				
Periodens kassaflöde	2 470	-312	9 138	11 920
Likvida medel vid periodens början	26 751	17 613	17 613	17 300
Likvida medel vid periodens slut¹⁾	29 222	17 302	26 751	29 222

1) I likvida medel vid periodens slut ingår likvida medel som redovisats som tillgångar som innehas för försäljning om 14 412 TSEK (-).

Moderbolagets resultaträkning

TSEK	2026 Kv 1	2025 Kv 1	2025 Kv 1-4	Rullande 12 mån
Nettoomsättning	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-
Summa intäkter	-	-	-	-
Kostnader för ersättning till anställda	-	-	-50	-50
Övriga rörelsekostnader ^{1) 2)}	-9 178	-338	-11 493	-20 333
Rörelseresultat	-9 178	-338	-11 543	-20 383
Resultat från dotterbolag ²⁾	-40 000	-	-155 475	-195 475
Finansiella poster	-3 811	-5 004	-23 212	-22 020
Bokslutsdispositioner	-	-	116	116
Resultat före skatt	-52 989	-5 341	-190 114	-237 762
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	-52 989	-5 341	-190 114	-237 762

- 1) För kv 1 2026 ingår, utöver löpande kostnader för central administration, större poster av engångskaraktär avseende fastighetsförsäljningar och finansieringsfrågor om 6,9 MSEK (-).
- 2) För kv 1-4 2025 ingår poster av engångskaraktär om 6,2 MSEK, vilka avser kostnader i samband med omförhandling av obligationslån.
- 3) I samband med slutförhandling avseende av fastighetsförsäljningar har kostnader om 30 MSEK uppkommit vilka belastar resultatet under kv 1 2026.

Moderbolagets rapport över totalresultat

TSEK	2026 Kv 1	2025 Kv 1	2025 Kv 1-4	Rullande 12 mån
Periodens resultat	-52 989	-5 341	-190 114	-237 762
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	-52 989	-5 341	-190 114	-237 762

Moderbolagets balansräkning

TSEK	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	105 466	233 381	115 466
Andra långfristiga fordringar	16 000	16 000	16 000
Fordringar hos koncernföretag	545 637	527 391	545 637
Summa anläggningstillgångar	667 103	776 772	677 103
Kortfristiga fordringar	156 847	123 336	148 680
Likvida medel	4 404	1 662	2 861
Summa omsättningstillgångar	161 251	124 998	151 541
SUMMA TILLGÅNGAR	828 354	901 770	828 644
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	500	500	500
Balanserat resultat	65 024	167 938	190 138
Årets resultat	-52 989	-5 341	-190 114
Summa eget kapital	12 534	163 097	524
Periodiseringsfonder	-	116	-
Summa avsättningar	-	116	-
Skulder till aktieägare	97 041	162 041	162 041
Summa långfristiga skulder	97 041	162 041	162 041
Räntebärande skulder	508 964	484 669	503 436
Ej räntebärande skulder	209 814	91 848	162 644
Summa kortfristiga skulder	718 779	576 516	666 080
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	828 354	901 770	828 644

Noter

Not 1 Tillgångar som innehas för försäljning

Tillgångar och skulder som innehas för försäljning avser en avyttringsgrupp bestående av fastigheten Råkan 10, tomträtterna Råkan 7 & 8 samt fastigheten Valfisken Större 45, samt till dessa hänförliga tillgångar och skulder. Tillträdesdag var 16 april 2026.

Avyttringsgruppen redovisas efter eliminering av koncerninterna fordringar och skulder. Från ett koncernperspektiv finns totalt sett netto skulder till övriga delar av koncernen om 277 127 TSEK, vilka skall regleras i samband med försäljningen.

Tillgångar och skulder i sammandrag och efter värdering i enlighet med IFRS 5 anges nedan:

Nettotillgångar som ingår i avyttringsgrupp, TSEK	2026-03-31
TILLGÅNGAR	
Fastigheter	337 925
Nyttjanderättstillgångar	7 956
Inventarier	735
Övriga fordringar	5 889
Likvida medel	14 412
Summa tillgångar	366 917
SKULDER	
Uppskjuten och aktuell skatteskuld	1 424
Leasingskuld	10 637
Ej räntebärande skulder	10 775
Summa skulder	22 836
Nettotillgångar som ingår i avyttringsgrupp	344 082

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 28 maj 2026.

Stockholm den 29 maj 2026

Point Properties Portfolio 1 AB (publ)

Jonas Sundin
VD, Styrelseledamot

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

Finansiell rapportering

Denna rapport har ej varit föremål för särskild granskning av Point Properties Portfolio 1 ABs (publ) revisorer. Rapporten lämnas för offentliggörande den 29 maj 2026.

Kontakt

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