

# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2019 kv 4</b>	<b>2019 kv 1-4*</b>
Hysesintäkter, KSEK	16 287	22 006
Driftnetto, KSEK	10 709	14 183
Förvaltningsresultat, KSEK	6 765	9 913
Resultat före skatt, KSEK	2 613	67 400
Marknadsvärde fastigheterna, KSEK	682 000	682 000
Soliditet, %	40,9%	40,9%
Överskottsgrad, %	65,8%	64,5%

\*2019 utgörs endast av fem månader

## PERIODEN

- Hysesintäkterna för fjärde kvartalet uppgår till 16 287 KSEK och för hela 2019\* till 22 006 KSEK, vilket dock endast avser fem månader.
- Finansiella poster utgörs av räntekostnader samt avskrivning av anskaffningskostnader för obligationslånet. Räntekostnaderna avser räntekostnader på ägarlån samt obligationslån, varav det tidigare uppgår till 3 498 KSEK under 2019\*.
- Resultatet för fjärde kvartalet uppgår till 4 674 KSEK och uppgår för hela 2019\* till 53 869 KSEK

# Point

## POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

---

### VD ORD

Point Properties Portfolio 1 AB (publ) avslutar 2019, som för bolagets del enbart utgörs av fem månader, på ett bra sätt. I ambitionen att skapa livskraftiga stadskärnor arbetas på flera fronter i hårt tempo med bland annat uthyrningar och optimeringar av fastigheter i beståndet. Flertalet olika projekt pågår där bolaget förväntas börja se resultaten under 2020.

Point Properties Portfolio 1 AB (publ) tillträdde under perioden sin nionde fastighet och vid utgången av perioden hade fastighetsportföljen ett underliggande fastighetsvärde om 682 MSEK.

Bolagets resultat för perioden har utvecklats som planerat.

Arbetet att utveckla både stadskärnorna och bolagets fastigheter i samarbete med kommuner, hyresgäster och andra intressenter kommer att fortskrida under 2020 och vi ser fram emot en fortsatt bra och tät dialog med hyresgäster och samarbetspartners för att tillsammans skapa de bästa förutsättningarna för en attraktiv och livskraftig stadskärna, en bra arena för våra hyresgäster att verka i samt en kostnadseffektiv drift av fastigheterna.

*Martin Friis, Verkställande Direktör, Point Properties Portfolio 1 AB (publ)*

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

#### OKTOBER - DECEMBER

Point Properties Portfolio 1 ABs moderbolag, Point Properties AB, avtalade om att förvärva fastigheter i Karlskoga centrum från Cromwell Property Group. Överenskommet fastighetsvärde uppgår till 146 MSEK och tillträds under H1 2020.

Bolaget tillträdde andelarna i Skandia Fastigheter Trelleborg KB och indirekt fastigheten Trelleborg Valfisken Större 45. Det förvärvade bolaget har namnändrats till Point Properties i Trelleborg KB.

Obligationerna godkändes för handel på Nasdaq First North Bond Market med första handelsdag 23 oktober 2019.

#### JULI - SEPTEMBER

Bolaget emitterade säkerställda obligationer om 375 MSEK den 6 september till en fast ränta om 4,5% med slutligt förfall i september 2021.

Bolaget tillträdde aktierna i Centrumhuset i Motala AB och indirekt fastigheten Motala Plåtslagaren 7 den 13 september.

Bolaget tillträdde aktierna i Kronan Shopping AB och indirekt fastigheten Falkenberg Kronan 27 den 20 september.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång.

### POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB I KORTHET

Point Properties AB 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 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 nio fastigheter på olika orter. Point Properties AB ägs av AB Fastator (publ) som är ett investmentbolag helt inriktat på fastigheter och fastighetsrelaterade investeringar och listat på Nasdaq First North.

# Point

## POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

### TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

OH Management, till 50% ägt av AB Fastator (publ), har fakturerat kostnader för ekonomisk förvaltning om 519 KSEK.

Nordic PM AB, till 64% ägt av AB Fastator (publ), har fakturerat för fastighetsförvaltning, 417 KSEK.

### 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 vakanter 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 4,5% på extern finansiering och kan därför enkelt räkna på kapitalbehov till detta. Finansiering till fastigheterna är säkrad för 2 år framåt genom den obligation Point har emitterat under 2019. Kovenanter för att behålla finansieringen har beräknats med goda marginaler och rimliga antaganden om framtida utveckling. Likviditetsrisken för löpande utbetalningar av räntor är säkrat av goda driftnettomarginaler i fastigheterna.

Vidare återfinns risk i ändrade lagar och regler gällande skatter. Under 2019 trädde nya ränteavdragsbegränsningsregler i kraft. Dessa får inte betydande effekt på koncernens finansiella ställning.

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 två gånger per år och baseras på fastigheterna 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 fastighets specifika såsom svårigheter att behålla och attrahera hyresgäster och bristande kostnadskontroll.

Vidare information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer kan läsas i bolagsbeskrivningen som togs fram i samband med obligationens introduktion på Nasdaq Stockholm First North Bond Market ("Company Description") och finns tillgänglig på hemsidan.

### 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 anskaffningsvärde, 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 överlätas 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

# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

---

underhållsutgifter samt reparationer resultatförs löpande i den period de uppstår.

# Point

## POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Koncernens resultaträkning	2019	2019
KSEK	kv 4	kv 1-4*
Hysesintäkter 1)	16 287	22 006
Övriga intäkter	2 448	2 456
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>18 735</b>	<b>24 462</b>
Fastighetskostnader	-8 026	-10 279
<b>Driftnetto</b>	<b>10 709</b>	<b>14 183</b>
Central administration	-3 944	-4 270
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>6 765</b>	<b>9 913</b>
Räntekostnader, ägarlån	-1 383	-3 498
Räntekostnader, obligation	-4 414	-5 566
Finansiella kostnader	-891	-1 149
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-6 688</b>	<b>-10 213</b>
Värdeförändring fastigheter	2 536	67 700
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 613</b>	<b>67 400</b>
Inkomstskatt	2 061	-13 531
<b>Periodens resultat</b>	<b>4 674</b>	<b>53 869</b>

1) Varav vidaredebiterade kostnader utgör 1 973 KSEK

Koncernens rapport över totalresultat	2019	2019
KSEK	kv 4	kv 1-4*
Periodens resultat	4 674	53 869
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>4 674</b>	<b>53 869</b>

\*2019 utgörs endast av fem månader

# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

## Koncernens balansräkning

KSEK

2019-12-31

### TILLGÅNGAR

Förvaltningsfastigheter	682 000
Inventarier	847
Pågående projekt	0

**Summa materiella anläggningstillgångar** **682 847**

Kortfristiga fordringar	13 503
Likvida medel	28 670

**Summa omsättningstillgångar** **42 173**

**SUMMA TILLGÅNGAR** **724 845**

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

Aktiekapital	500
Övrigt tillskjutet kapital	75 099
Balanserad vinst	53 869

**Summa eget kapital** **129 468**

Uppskjutna skatteskulder	12 243
Skulder till aktieägare	166 981
Obligationslån	369 256
Övriga räntebärande skulder	15 713

**Summa långfristiga skulder** **564 193**

Räntebärande skulder	400
Ej räntebärande skulder	30 784

**Summa kortfristiga skulder** **31 184**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** **724 845**

Eget kapital	KSEK
IB 2019-01-01	0
Emission	500
Aktieägartillskott	75 099
Periodens resultat	53 869
UB 2019-12-31	129 468

# Point

## POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

<b>Rapport över kassaflöden för koncernen, KSEK</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>	<b>Kv 4</b>	<b>kv 1-4*</b>
Förvaltningsresultat	6 765	9 913
Avskrivningar	56	155
Betald ränta	-5 096	-5 099
Betalda inkomstskatter	462	47
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>2 187</b>	<b>5 016</b>
<b>Kassaflöde från förändring av röreslekapitalet</b>		
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-3 258	-10 381
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	8 022	12 527
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>6 952</b>	<b>7 162</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i fastigheter	-210 266	-326 899
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-210 266</b>	<b>-326 899</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Emission	0	500
Upptagna lån	-703	368 107
Amortering av lån	-100	-20 200
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-803</b>	<b>348 407</b>
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>		
Periodens kassaflöde	-203 917	28 670
Likvida medel vid årets början	232 587	0
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>28 670</b>	<b>28 670</b>

\*2019 utgörs endast av fem månader

# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

<b>Moderbolagets resultaträkning</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>
<b>KSEK</b>	<b>kv 4</b>	<b>kv 1-4*</b>
Nettoomsättning	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-
<b>Summa intäkter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kostnader för ersättning till anställda	0	0
Övriga rörelsekostnader	-337	-416
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-337</b>	<b>-416</b>
Finansiella poster	86	-873
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-251</b>	<b>-1 289</b>
Skatt		
<b>Periodens resultat</b>	<b>-251</b>	<b>-1 289</b>
<b>Moderbolagets rapport över totalresultat</b>	<b>2019</b>	<b>2019</b>
<b>KSEK</b>	<b>kv 4</b>	<b>kv 1-4*</b>
Periodens resultat	-251	-1 289
Övrigt totalresultat	-	
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-251</b>	<b>-1 289</b>

\*2019 utgörs endast av fem månader



# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

## Moderbolagets balansräkning

KSEK	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	
Andelar i dotterbolag	174 339
Fordringar på dotterbolag	438 349
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>612 688</b>
Kortfristiga fordringar	11 498
Likvida medel	11 052
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>22 550</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>635 238</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	
Aktiekapital	500
Balanserat resultat	75 099
Årets resultat	-1 289
<b>Summa eget kapital</b>	<b>74 310</b>
Skulder till aktieägare	166 981
Obligationslån	369 256
Övriga räntebärande skulder	15 600
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>551 837</b>
Räntebärande skulder	
Ej räntebärande skulder	9 091
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>9 091</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>635 238</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 20 februari 2020.

Stockholm den 20 februari 2020  
Point Properties Portfolio 1 AB (publ)  
*Svante Bengtsson, Styrelseordförande*  
*Christoffer Strömbäck, Styrelseledamot*  
*Martin Friis, 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 Nybrogatan 3, 114 34 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.

## 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 20 februari 2020 klockan 07.00.

## Kontakt

### Martin Friis, VD

[martin.friis@pointproperties.se](mailto:martin.friis@pointproperties.se)

+46 (0) 702 892 019

Point Properties Portfolio 1 AB (publ)

Nybrogatan 3, 114 34 Stockholm

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