

# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

NYCKELTAL	2020	2019	2020	2019
	Kv 3	kv 3	kv 1-3	9*mån
Hysesintäkter. KSEK	17 037	5 719	51 957	68 244
Driftnetto. KSEK	10 250	3 474	27 471	41 654
Förvaltningsresultat. KSEK	8 065	3 148	20 506	30 419
Resultat före skatt. KSEK	-1 273	64 787	98 571	165 971
Marknadsvärde fastigheterna, KSEK	782 265	456 500	782 265	682 000
Soliditet, %	44,7%	40,9%	44,7%	40,4%
Överskottsgrad, %	60,2%	60,7%	52,9%	64,5%

## JANUARI – SEPTEMBER 2020

- Periodens hyresintäkter uppgår till 17 037 TSEK (5 719).
- Förvaltningsresultatet uppgår till 8 065 TSEK (3 148).
- Värdeförändringar uppgår till 97,7 MSEK (100,2\*).
- Fastighetsvärdet per 2020-09-30 uppgår till 782,3 MSEK (682,0).

\*Avser rullande 12.

# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

---

## VD ORD

Points segertåg genom landet.

Points affärsidé är att återskapa levande stadskärnor genom att utveckla bolagets fastigheter med ett helhetsgrepp kring boende, handel och samhällsservice. Något som vi också är i full gång att göra.

Vi har redan lanserat tre projekt i Motala, Trelleborg och Bollnäs. Lanseringarna sker genom att vi anordnar stora utställningar och presenterar våra planer samtidigt för media, allmänhet och politiker. Genomslaget och reaktionerna från dessa grupper vid lanseringarna har varit närmast överväldigande positiva. För Point innebär det rena rama segertåget genom landet. Bara i den senaste lanseringen i Bollnäs i oktober skrev lokaltidningen drygt 10 artiklar, utställningen besöktes av hundratals invånare samt delegationer från kommunen som dessutom passade på att boka möten med oss. Intresse för bostäder är mycket stort på varje ort, i Motala har till exempel över 700 intresseanmälningar kommit in.

I Motala och Trelleborg är detaljplanearbeten i full gång med sikte på bygglov hösten 2021, i Bollnäs bildades en samverkansgrupp med kommunen redan efter lanseringen för att båda parter gemensamt vill ha en så smidig process som möjligt av projektet. Point kommer nu fortsätta att hålla hög takt med fler lanseringar och projekt runt om i landet. Som VD för Point har Magnus Åkesson utsetts och tillträder den 1 februari 2021, men har varit aktiv sedan ett år i bolaget. Magnus har drygt 20 års erfarenhet av att utveckla handelsfastigheter, centrumanläggningar och stadsdelscentrum.

Under kvartalet har det givetvis också varit fortsatt fokus på att bevaka eventuella effekter till följd av COVID-19 pandemin som kortsiktigt dock inte lett till några större effekter för Points del. De långsiktiga ekonomiska effekterna, och dess påverkan på Point, är svåra att bedöma och Point fortsätter att hålla en diskussion med hyresgästerna kring olika lösningar som kan underlätta situationen för de som påverkats negativt i den uppkomna situationen.

*Joachim Kuylenstierna, Verkställande Direktör, Point Properties Portfolio 1 AB (publ)*

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

### JANUARI – SEPTEMBER

Point Properties lanserar sitt projekt "Kvarteret Valfisken" i Trelleborg med utställning för allmänhet och politiker. Påbyggnationen gäller Valengallerian i centrala Trelleborg med åtta våningar i tre huskroppar och 144 hyreslägenheter med total boarea om ca 14 000 kvm som ska stå klart 2022.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Efter balansdagens utgång kan konstateras att COVID-19 pandemin och myndigheternas restriktioner fortsätter. De långsiktiga effekterna kan ännu inte uppskattas på grund av den höga grad av osäkerhet av situationen som råder men har ännu inte väsentligt påverkat Point. Det är naturligtvis oundvikligt att Point kommer att känna av de problem som nu påverkar flertalet branscher. Point fortsätter att hålla en tät dialog med hyresgästerna och hanterar behoven individuellt och försöker hitta lösningar som värnar hyresgästernas långsiktighet.

# Point

## POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

---

I Motala och Trelleborg har visionerna för fastigheterna presenterats för både allmänhet och politiker och mottagits mycket väl. I Motala handlar det om 114 lägenheter och i Trelleborg 138 lägenheter och 6 radhus, med en total boarea på drygt 18 000 kvm.

Magnus Åkesson utsågs till ny VD i Point Properties den 15 oktober. Han tillträder den 1 februari 2021 och ersätter då Joachim Kuylenskierna som varit tillförordnad VD i Point sedan sommaren 2020.

### 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 fjorton fastigheter på olika orter. Point Properties AB ägs av AB Fastator (publ) som är ett bolag helt inriktat på fastigheter och fastighetsrelaterade investeringar och listat på Nasdaq First North Growth Market.

### TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

OH Management, till 50% ägt av AB Fastator (publ), har fakturerat kostnader för ekonomisk förvaltning om 159,3 TSEK (239).

Nordic PM AB, till 64,4 % ägt av AB Fastator (publ), har fakturerat för fastighetsförvaltning om 4,686 TSEK (105,0).

AB Fastator har fakturerat administrationsavgifter om 241,5 TSEK (0).

### 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 4,5% på extern finansiering och kan därför enkelt räkna på kapitalbehov till detta. Finansiering till fastigheterna är säkrad till september 2021 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.

# Point

## POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

---

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 fastighetsspecifika 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.

# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

---

## 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 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	2020 Kv 3	2019 kv 3	2020 Kv 1-3	2019-03-18 2020-12-31	Rullande 12
Hysesintäkter 1)	17 037	5 719	51 957	22 006	68 244
Övriga intäkter	177	8	177	2 456	2 625
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>17 214</b>	<b>5 727</b>	<b>52 134</b>	<b>24 462</b>	<b>76 596</b>
Fastighetskostnader	-6 964	-2 253	-24 663	-10 279	-32 689
<b>Driftnetto</b>	<b>10 250</b>	<b>3 474</b>	<b>27 471</b>	<b>14 183</b>	<b>41 654</b>
Central administration	-2 185	-326	-6 965	-4 270	-10 909
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>8 065</b>	<b>3 148</b>	<b>20 506</b>	<b>9 913</b>	<b>30 419</b>
Finansiella intäkter	-	-	-	2	2
Räntekostnader, ägarlån	-1 262	-2 115	-3 751	-3 500	-4 878
Räntekostnader obligation	-4 343	-1 152	-13 312	-5 566	-17 984
Finansiella kostnader	-863	-258	-2 586	-1 149	-3 477
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-6 468</b>	<b>-3 525</b>	<b>-19 649</b>	<b>-10 213</b>	<b>-29 862</b>
Värdetförändring fastigheter	-2 870	65 164	97 714	67 700	100 250
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-1 273</b>	<b>64 787</b>	<b>98 571</b>	<b>67 400</b>	<b>165 971</b>
Inkomstskatt	-2 003	-15 592	-31 591	-13 531	-37 098
<b>Periodens resultat</b>	<b>-3 276</b>	<b>49 195</b>	<b>66 980</b>	<b>53 869</b>	<b>64 086</b>

1) Vidaredebiterade kostnader uppgår till 6,701 MSEK

Koncernens rapport över totalresultat TSEK	2020 Kv 3	2019 kv 3	2020 Kv 1-3	2019-03-18 2020-12-31	Rullande 12
Periodens resultat	-3 276	49 195	66 980	53 869	64 086
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-3 276</b>	<b>49 195</b>	<b>66 980</b>	<b>53 869</b>	<b>64 086</b>

# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Koncernens balansräkning		
KSEK	2020-09-30	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Förvaltningsfastigheter	782 265	682 000
Inventarier	679	847
Pågående projekt	4 393	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>787 337</b>	<b>682 847</b>
Kortfristiga fordringar	13 239	13 503
Likvida medel	12 158	28 670
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>25 397</b>	<b>42 173</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>812 734</b>	<b>724 845</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	500	500
Övrigt tillskjutet kapital	75 099	75 099
Balanserad vinst	120 850	53 869
<b>Summa eget kapital</b>	<b>196 449</b>	<b>129 468</b>
Uppskjutna skatteskulder	40 680	12 243
Obligationslån	371 589	166 981
Skulder till aktieägare	166 981	369 256
Övriga räntebärande skulder	2 213	15 713
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>581 463</b>	<b>564 193</b>
Räntebärande skulder	400	400
Ej räntebärande skulder	34 421	30 784
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>34 821</b>	<b>31 184</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>812 734</b>	<b>724 845</b>

# Point

## POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa
<b>Ingående balans per 18 mars 2019</b>	0	0	0	0
Årets resultat			53 869	53 869
Övrigt totalresultat för året				
Summa totalresultat	0	0	53 869	53 869
Nyemission	500			500
Aktieägartillskott		75 099		75 099
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	500	75 099	0	75 599
<b>Utgående balans per 31 december 2019</b>	<b>500</b>	<b>75 099</b>	<b>53 869</b>	<b>129 468</b>
Periodens resultat			66 980	66 980
Summa totalresultat	0	0	66 980	66 980
<b>Utgående balans per 30 september 2020</b>	<b>500</b>	<b>75 099</b>	<b>54 660</b>	<b>188 880</b>



# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

<b>Rapport över kassaflöden för koncernen, tkr</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019-03-18</b>
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>	<b>Kv 3</b>	<b>Kv 3</b>	<b>Kv 1-3</b>	<b>2020-12-31</b>
Förvaltningsresultat	8 065	3 148	20 506	9 913
Avskrivningar	55	99	168	155
Ej likviditetspåverkan poster	863	-	2 586	0
Betald ränta	-6 469	-3	-19 274	-5 099
Betalda inkomstskatter	-687	-416	1 221	47
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>1 827</b>	<b>2 828</b>	<b>5 207</b>	<b>5 016</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>				
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	3 824	-7 123	90	-10 381
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	6 359	4 505	-1 114	12 527
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>12 010</b>	<b>210</b>	<b>4 183</b>	<b>7 162</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i fastigheter	-6 122	-116 833	-6 943	-326 899
Investeringar i dotterbolag	400	-	-	-
Avyttring fastigheter	-	-	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-5 722</b>	<b>-116 833</b>	<b>-6 943</b>	<b>-326 899</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>				
Emission	-	500	-	500
Upptagna lån	-	368 810	-	368 107
Amortering av lån	-	-20 100	-	-20 200
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>349 210</b>	<b>0</b>	<b>348 407</b>
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>				
Periodens kassaflöde	-7 463	232 587	-16 511	28 670
Likvida medel vid årets början	19 622	-	28 670	-
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>12 158</b>	<b>232 587</b>	<b>12 158</b>	<b>28 670</b>

# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

<b>Moderbolagets resultaträkning</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019-03-18</b>
<b>TSEK</b>	<b>Kv 3</b>	<b>Kv 3</b>	<b>kv 1-3</b>	<b>2020-12-31</b>
Nettoomsättning	1 390	-	3 915	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	366
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 390</b>	<b>0</b>	<b>3 915</b>	<b>366</b>
Kostnader för ersättning till anställda		-		
Övriga rörelsekostnader	-1 555	-79	-4 224	-782
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-165</b>	<b>-79</b>	<b>-309</b>	<b>-416</b>
Finansiella poster	163	-958	79	-873
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-2</b>	<b>-1 037</b>	<b>-230</b>	<b>-1 289</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-116
Skatt	-	-	-	-74
<b>Periodens resultat</b>	<b>-2</b>	<b>-1 037</b>	<b>-230</b>	<b>-1 479</b>
<b>Moderbolagets rapport över totalresultat</b>				
<b>TSEK</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Kv 3</b>	<b>kv 3</b>	<b>kv 1-3</b>	<b>kv 1-4</b>
Periodens resultat	-2	-1 037	-230	-1 479
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-2</b>	<b>-1 037</b>	<b>-230</b>	<b>-1 479</b>

# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

## Moderbolagets balansräkning

TSEK	2020-09-30	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Pågående nyanläggningar	-	-
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andelar i dotterbolag	183 072	179 739
Fordringar på dotterbolag	438 348	438 349
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>621 420</b>	<b>618 088</b>
Kortfristiga fordringar	28 560	10 847
Likvida medel	799	11 052
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>29 359</b>	<b>21 899</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>650 779</b>	<b>639 987</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	500	500
Balanserat resultat	73 619	75 098
Årets resultat	-230	-1 479
<b>Summa eget kapital</b>	<b>73 889</b>	<b>74 119</b>
Periodiseringsfonder	116	116
<b>Summa avsättningar</b>	<b>116</b>	<b>116</b>
Skulder till aktieägare	166 981	369 256
Obligationslån	371 589	166 980
Övriga räntebärande skulder	2 100	2 600
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>540 670</b>	<b>538 836</b>
Räntebärande skulder	400	13 400
Ej räntebärande skulder	35 704	13 515
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>36 104</b>	<b>26 915</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>650 779</b>	<b>639 987</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 5 november 2020.

Stockholm den 5 november 2020  
Point Properties Portfolio 1 AB (publ)  
*Svante Bengtsson, Styrelseordförande*  
*Christoffer Strömbäck, Styrelseledamot*  
*Joachim Kuylenstierna, Styrelseledamot/Verkställande Direktör*

## 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 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.

## 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 5 november 2020 klockan 07.00.

## Kontakt

### Joachim Kuylenstierna, VD

joachim.kuylenstierna@fastator.se

+46 (0) 705 155 151

Point Properties Portfolio 1 AB (publ)  
Linnégatan 2, 114 47 Stockholm  
08-660 67 00 info@pointproperties.se