

# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>	<b>Rullande</b>
	<b>Kv 1</b>	<b>kv 1</b>	<b>kv 1-4</b>	<b>12 mån</b>
Hysesintäkter, TSEK	16 345	18 030	65 355	60 088
Driftnetto, TSEK	6 631	8 389	36 408	7 202
Förvaltningsresultat, TSEK	4 108	6 671	25 055	67 290
Resultat före skatt, TSEK	-3 275	1 676	62 502	57 553
Marknadsvärde fastigheterna, TSEK	748 900	682 000	682 000	-
Soliditet, %	33,0%	40,4%	42,9%	-
Överskottsgrad, %	40,6%	46,5%	55,7%	12,0%

## JANUARI – MARS 2021

- Periodens hyresintäkter uppgår till 16,3 MSEK (18,0).
- Förvaltningsresultatet uppgår till 4,1 MSEK (6,7).
- Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår till -0,3 MSEK (1,7).
- Fastighetsvärdet per 2021-03-31 uppgår till 748,9 MSEK (748,9).

# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

---

## VD ORD

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. Intresset för bostäder är mycket stort på varje ort, i Motala har till exempel över 700 intresseanmälningar kommit in.

I Motala, Trelleborg och Bollnäs är detaljplanearbeten i full gång, i Motala med sikte på bygglov hösten 2021, Bollnäs våren 2022 och Trelleborg hösten 2022.

Under kvartalet har det tecknats nya avtal på över 3 300 kvm, varav 2/3 delar har tecknats till dagligvaror och service. Ett tydligt bevis på att vår affärsmodell är stark och att marknaden tror likt vi på aktiva och attraktiva stadskärnor.

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

**Magnus Åkesson**, *Verkställande Direktör, Point Properties Portfolio 1 AB (publ)*

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

### JANUARI – MARS

Point Properties Portfolio 1 AB (publ) ("Point") har emitterat ett seniort säkerställt obligationslån om 600 mkr med ISIN SE0015556535 ("Obligationslånet") under ett ramverk om totalt 800 mkr. Obligationslånet har en löptid om 3 år och en fast ränta om 5,0%. Emissionen togs emot väl av marknaden och blev övertecknad. Likviddag för Obligationslånet var den 22 mars 2021. Nettolikviden från Obligationslånet, tillsammans med bolagets befintliga medel, har använts för att refinansiera Points befintliga säkerställda obligationslån om 375 mkr med ISIN SE0013015997 samt förvärva fastigheter i Örnsköldsvik och Karlskoga. Tillträdet till de förvärvade fastigheterna kommer att ske i april 2021.

Magnus Åkesson tillträdde som VD i Point Properties den 1 februari.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Efter balansdagens utgång kan konstateras att COVID-19 pandemin och myndigheternas restriktioner fortsätter. Point har ännu inte väsentligt påverkats av pandemin men det kvarstår en risk för långsiktiga effekter. Point fortsätter därför 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)

---

## 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 sexton 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 0,0 TSEK (159,3).

Nordic PM AB, till 64,4 % ägt av AB Fastator (publ), har fakturerat för fastighetsförvaltning om 1 440,3 TSEK (291,5).

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

## 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 5,0% (4,5%) på extern finansiering och kan därför enkelt räkna på kapitalbehov till detta. Finansiering till fastigheterna är säkrad till mars 2024 framåt genom den obligation Point emitterade under 2021. 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.

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 fastigheternas 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.

# 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 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.

# Point

## POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Koncernens resultaträkning TSEK	2021 Kv 1	2020 kv 1	2020 Kv 1-4	Rullande 12 mån
Hysesintäkter 1)	16 345	18 030	65 355	63 670
Övriga intäkter	326	173	3 467	3 619
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>16 671</b>	<b>18 203</b>	<b>68 821</b>	<b>67 290</b>
Fastighetskostnader	-10 040	-9 814	-32 413	-32 639
<b>Driftnetto</b>	<b>6 631</b>	<b>8 389</b>	<b>36 408</b>	<b>34 651</b>
Central administration	-2 523	-1 718	-11 354	-12 159
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>4 108</b>	<b>6 671</b>	<b>25 055</b>	<b>22 492</b>
Finansiella intäkter	-	-	-	-
Räntekostnader, ägarlån	-1 235	-1 266	-5 441	-4 983
Räntekostnader, obligation och övriga skulder	-4 922	-4 601	-16 828	-17 576
Finansiella kostnader	-891	-862	-3 456	-3 484
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-7 048</b>	<b>-6 729</b>	<b>-25 725</b>	<b>-26 043</b>
Värdeförändring fastigheter	-336	1 734	63 172	61 102
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-3 275</b>	<b>1 676</b>	<b>62 502</b>	<b>57 551</b>
Inkomstskatt	-594	-883	-20 794	-20 505
<b>Periodens resultat</b>	<b>-3 870</b>	<b>793</b>	<b>41 708</b>	<b>37 046</b>

1) Vidaredebiterade kostnader uppgår till 1,4 (2,68) MSEK

Koncernens rapport över totalresultat TSEK	2021 Kv 1	2020 kv 1	2020 Kv 1-4	Rullande 12 mån
Periodens resultat	-3 870	793	41 709	37 046
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-3 870</b>	<b>793</b>	<b>41 709</b>	<b>37 046</b>

# Point

## POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Koncernens balansräkning			
TSEK	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	748 900	682 000	748 900
Inventarier	569	791	624
Pågående projekt	13 884	685	8 245
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>763 353</b>	<b>683 476</b>	<b>757 769</b>
Kortfristiga fordringar	31 770	27 923	26 882
Likvida medel	228 273	24 109	11 645
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>260 043</b>	<b>52 032</b>	<b>38 527</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 023 396</b>	<b>735 508</b>	<b>796 296</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital	500	500	500
Övrigt tillskjutet kapital	78 844	75 099	132 713
Balanserad vinst	91 708	54 664	41 709
<b>Summa eget kapital</b>	<b>171 052</b>	<b>130 263</b>	<b>174 922</b>
Uppskjutna skatteskulder	31 330	12 418	30 768
Skulder till aktieägare	166 981	166 981	166 981
Obligationslån	591 600	370 117	-
Övriga räntebärande skulder	2 113	2 613	2 213
Övriga ej räntebärande skulder	-	-	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>792 024</b>	<b>552 129</b>	<b>199 962</b>
Räntebärande skulder	406	13 400	372 857
Ej räntebärande skulder	59 915	39 716	48 555
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>60 321</b>	<b>53 116</b>	<b>421 412</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 023 396</b>	<b>735 508</b>	<b>796 296</b>

# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa
<b>Ingående balans per 1 januari 2020</b>	<b>500</b>	<b>75 099</b>	<b>53 869</b>	<b>129 468</b>
Årets resultat			41 709	
Övrigt totalresultat för året				
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>41 709</b>	<b>41 709</b>
Koncernbidrag		-8 221		-8 221
Aktieägartillskott		11 966		11 966
<b>Transaktioner med aktieägare, redovisade di- rekt i eget kapital</b>	<b>0</b>	<b>3 745</b>	<b>0</b>	<b>3 745</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2020</b>	<b>500</b>	<b>78 844</b>	<b>95 578</b>	<b>174 922</b>
Periodens resultat			-3 870	-3 870
<b>Summa totalresultat Utgående balans per 31 mars 2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3 870</b>	<b>-3 870</b>
	<b>500</b>	<b>78 844</b>	<b>91 708</b>	<b>171 052</b>

# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

<b>Rapport över kassaflöden för koncernen, TSEK</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>	<b>Rullande</b>
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>	<b>Kv 1</b>	<b>kv1</b>	<b>kv 1-4</b>	<b>12</b>
Förvaltningsresultat	4 108	6 672	25 055	22 491
Avskrivningar	55	57	223	221
Betald ränta	-6 985	-5 491	-17 197	-18 691
Betalda inkomstskatter	1 743	2 229	583	97
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>-1 079</b>	<b>3 467</b>	<b>8 664</b>	<b>4 118</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>				
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-4 868	-14 594	-6 489	3 199
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	9 520	5 617	6 432	10 335
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 573</b>	<b>-5 510</b>	<b>8 606</b>	<b>17 652</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i fastigheter	-6 095	1 049	-11 880	-19 024
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-6 095</b>	<b>1 049</b>	<b>-11 880</b>	<b>-19 024</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>				
Emission	-	-	-	-
Upptagna lån	591 600	-	-251	591 249
Amortering av lån	-372 451	-100	-13 500	-385 813
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>219 149</b>	<b>-100</b>	<b>-13 751</b>	<b>205 436</b>
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>				
Periodens kassaflöde	216 627	-4 561	-17 025	204 164
Likvida medel vid periodens början	11 645	28 670	28 670	11 645
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>228 273</b>	<b>24 109</b>	<b>11 645</b>	<b>215 809</b>



# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

<b>Moderbolagets resultaträkning</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>	<b>Rullande</b>
<b>TSEK</b>	<b>Kv 1</b>	<b>kv 1</b>	<b>Kv 1-4</b>	<b>12 mån</b>
Nettoomsättning	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	849	-	-849
<b>Summa intäkter</b>	<b>0</b>	<b>849</b>	<b>0</b>	<b>-849</b>
Kostnader för ersättning till anställda	-	-	-	-
Övriga rörelsekostnader	-61	-1 186	-488	637
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-61</b>	<b>-336</b>	<b>-488</b>	<b>-212</b>
Finansiella poster	-553	-84	633	164
Bokslutsdispositioner	-	-	-200	-200
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-614</b>	<b>-421</b>	<b>-55</b>	<b>-249</b>
Skatt	-	-	74	74
<b>Periodens resultat</b>	<b>-614</b>	<b>-421</b>	<b>19</b>	<b>-175</b>
<b>Moderbolagets rapport över totalresultat</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2020</b>	<b>Rullande</b>
<b>TSEK</b>	<b>Kv 1</b>	<b>kv 1</b>	<b>Kv 1-4</b>	<b>12 mån</b>
Periodens resultat	-614	-421	19	-175
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-614</b>	<b>-421</b>	<b>19</b>	<b>-175</b>

# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

## Moderbolagets balansräkning

TSEK	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Pågående nyanläggningar	40	-	40
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>40</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterbolag	204 924	179 739	204 924
Fordringar på dotterbolag	438 349	438 349	438 349
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>643 312</b>	<b>618 088</b>	<b>643 312</b>
Kortfristiga fordringar	64 616	18 272	48 407
Likvida medel	217 871	1 451	125
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>282 487</b>	<b>19 723</b>	<b>48 532</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>925 799</b>	<b>637 811</b>	<b>691 844</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital	500	500	500
Balanserat resultat	85 605	73 619	85 586
Årets resultat	-614	-421	19
<b>Summa eget kapital</b>	<b>85 491</b>	<b>73 699</b>	<b>86 105</b>
Periodiseringsfonder	116	116	116
<b>Summa avsättningar</b>	<b>116</b>	<b>116</b>	<b>116</b>
Skulder till aktieägare	166 981	166 981	166 981
Obligationslån	591 600	370 177	-
Övriga räntebärande skulder	1 900	2 500	2 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>760 481</b>	<b>539 658</b>	<b>168 981</b>
Räntebärande skulder	400	13 400	372 851
Ej räntebärande skulder	79 312	10 938	63 791
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>79 712</b>	<b>24 338</b>	<b>436 642</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>925 799</b>	<b>637 811</b>	<b>691 844</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 maj 2021.

Stockholm den 5 maj 2021

Point Properties Portfolio 1 AB (publ)

*Svante Bengtsson, Styrelseordförande*

*Christoffer Strömbäck, Styrelseledamot*

*Magnus Åkesson, 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.

# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

---

## 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 maj 2021 klockan 07.30.

## Kontakt

**Magnus Åkesson, VD**

[magnus.akesson@pointproperties.se](mailto:magnus.akesson@pointproperties.se)

+46 (0) 70 301 81 83

Point Properties Portfolio 1 AB (publ)

Linnégatan 2, 114 47 Stockholm

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