

# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

NYCKELTAL	2021	2020	2021	2020
	Kv 4	Kv 4	Kv 1-4	Kv 1-4
Hysesintäkter, TSEK	23 824	13 398	86 864	65 355
Driftnetto, TSEK	10 287	8 937	45 439	36 408
Förvaltningsresultat, TSEK	7 854	4 549	35 170	25 055
Resultat före skatt, TSEK	20 407	-36 069	125 696	62 502
Marknadsvärde fastigheterna, TSEK	1 213 300	782 265	1 213 300	782 265
Soliditet, %	47,2%	42,9%	47,2%	42,9%
Överskottsgrad, %	43,2%	66,7%	52,3%	55,7%

## JANUARI – DECEMBER 2021

- Periodens hyresintäkter uppgår till 86,9 MSEK (65,4).
- Förvaltningsresultatet uppgår till 35,2 MSEK (25,1).
- Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår till 132,7 MSEK (63,2).
- Fastighetsvärdet per 2021-12-31 uppgår till 1 213,3 MSEK (748,9).

# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

---

## VD ORD

Man kan säga att 2021 var det år då Point Properties slog igenom.

Från det att bolaget bildades 2019 och vi började bygga upp vårt bestånd till en rikstäckande portfölj, kunde en viss förvåning noteras i fastighetsbranschen. Gamla domusbunkrar i små och mellanstora städers stadskärnor? Detaljhandel? Vid allt tommare torg?

Med Point såg vi dock något som ingen annan sett. Fastigheternas fantastiska utvecklingsmöjligheter. För med platta biltak och robusta konstruktioner var ju fastigheterna som gjorda för att bebyggas med gröna bostäder.

Idag ser och förstår dock alla det vi en gång såg. Möjligheterna som dessa fastigheter innebär för att med nya bostäder även återuppliva städernas stadskärnor. Och det utan att ta en enda kvadratmeter ny mark i anspråk, mer hållbar än så går det nog knappt att vara.

Två nya lanseringar av konceptet genomfördes i Karlskoga och Örnsköldsvik, sammanlagt har vi nu lanserat konceptet i fem städer. Alla med lika översvallande mottagande från invånare och politiker. Något som visar det är att detaljplanarbetena går i rekordfart. I Motala som var först ut, handlar det om bara 1,5 år där byggnation av 144 bostäder tar sin början innan sommaren 2022.

Detaljhandeln visar allt större intresse för Points koncept. Under året har lokaler färdigställts till ankarhyresgäster som Systembolaget och Coop Nord. Att våra fastigheter med detaljhandel är attraktiva även för konsumenter fick vi också kvitto på. För december 2021 ökade detaljhandelsförsäljningen med +25% jämfört med föregående år – att jämföra med +3 för både butiks- och onlinehandel i hela landet.

Ett annat glädjande kvitto för Points koncept kom redan i början av året. Obligationen om 600 Mkr togs emot väl och övertecknades.

Som sagt. 2021 var året då Point "slog igenom" och alla såg samma sak som vi. Gamla domusbunkrar med en mix av gröna bostäder och nära handel är en väldigt attraktiv idé. Nu ser jag fram emot det angenäma arbetet att också förverkliga den.

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

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

### JANUARI – DECEMBER

Point Properties Portfolio 1 AB (publ) ("Point") emitterade 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.

# Point

## POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

---

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

Koncernen förvärvade tre fastigheter med ett underliggande fastighetsvärde om 296 MSEK från Point Properties AB. Fastigheterna är belägna i Karlskoga samt Örnsköldsvik.

Point Properties tecknade nya hyresavtal med nya hyresgäster om nära 4 000 kvm. Av dessa är 24% inom restaurang och 60% inom dagligvaror med en genomsnittlig hyreskontraktslängd om 7 år. Bland annat fick Centrumgallerian Valfisken i Trelleborg Systembolaget som ny hyresgäst, och Galleria Magasinet i Örnsköldsvik fick Coop Nord.

Point Properties presenterade en ny plan för Örnsköldsviks stadskärna. Flertalet ställde sig direkt i kö till de 60 miljöklassade lägenheterna och intresseanmälan blev övertecknad.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Motala kommun har beslutat om den nya detaljplanen för stadens centrum. Fastators rikstäckande projekt Point kan nu efter en rekordsnabb process om endast 20 månader gå vidare med att förverkliga de 144 nya gröna byggrätterna.

### 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

#### Löpande transaktioner

- 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 55,5 % (64,4) ägt av AB Fastator (publ), har fakturerat för fastighetsförvaltning om 8,0 MSEK (6,7).
- AB Fastator har fakturerat administrationsavgifter om 800,0 TSEK (425,0).
- Urban retail Swedan AB där Point Portfolio 1s VD har betydande inflytande har fakturerat 0,9 MSEK (6,9) för fastighetsutveckling. Per föregående räkenskapsår var bolaget inte att betrakta som närstående då VD tillträdde under innevarande räkenskapsår.

#### Transaktioner av engångskaraktär

Koncernen har förvärvat fastigheterna Karlskoga Råkan 7 & 8, Karlskoga Råkan 10 samt London 12 från Point Properties AB. Total köpeskilling för fastigheterna uppgår 143,1 MSEK.

Samtliga transaktioner genomförda under perioden har genomförts på marknadsmässiga villkor.

# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

---

## 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. Finansiering till fastigheterna är säkrad till mars 2024 framåt genom den obligation Point emitterade under 2021. 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 varje kvartal 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.

## 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 4	2020 Kv 4	2021 Kv 1-4	2020 Kv 1-4
Hysesintäkter 1)	23 824	13 398	86 864	65 355
Övriga intäkter	81	3 290	312	3 467
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>23 905</b>	<b>16 687</b>	<b>87 176</b>	<b>68 821</b>
Fastighetskostnader	-13 617	-7 750	-41 737	-32 413
<b>Driftnetto</b>	<b>10 287</b>	<b>8 937</b>	<b>45 439</b>	<b>36 408</b>
Central administration	-2 434	-4 389	-10 269	-11 354
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>7 854</b>	<b>4 549</b>	<b>35 170</b>	<b>25 055</b>
Finansiella intäkter	-	-	4	-
Räntekostnader, ägarlån	-530	-1 690	-5 074	-5 441
Räntekostnader, obligation	-5 813	-3 516	-27 798	-16 828
Finansiella kostnader	-2 674	-870	-9 265	-3 456
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-9 016</b>	<b>-6 076</b>	<b>-42 133</b>	<b>-25 725</b>
Värdetförändring fastigheter	21 570	-34 542	132 659	63 172
<b>Resultat före skatt</b>	<b>20 407</b>	<b>-36 069</b>	<b>125 696</b>	<b>62 502</b>
Inkomstskatt	-12 292	10 797	-32 355	-20 794
<b>Periodens resultat</b>	<b>8 116</b>	<b>-25 272</b>	<b>93 341</b>	<b>41 708</b>

1) 1) Vidaredebiterade kostnader uppgår till 16,8 MSEK (6,0) för perioden Kv 1-4 2021.

Koncernens rapport över totalresultat TSEK	2021 Kv 4	2020 Kv 4	2 021 Kv 1-4	2020 Kv 1-4
Periodens resultat	8 116	-25 272	93 341	41 708
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>8 116</b>	<b>-25 272</b>	<b>93 341</b>	<b>41 708</b>

# Point

## POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Koncernens balansräkning		
TSEK	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Förvaltningsfastigheter	1 213 300	748 900
Leasingtillgångar	10 637	-
Inventarier	673	624
Pågående projekt	32 135	8 245
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 256 745</b>	<b>757 769</b>
Kortfristiga fordringar	49 873	26 882
Likvida medel	25 110	11 645
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>74 983</b>	<b>38 527</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 331 728</b>	<b>796 296</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	500	500
Övrigt tillskjutet kapital	224 245	78 844
Balanserad vinst	188 918	95 578
<b>Summa eget kapital</b>	<b>413 663</b>	<b>174 922</b>
Uppskjutna skatteskulder	62 170	30 768
Skulder till aktieägare	214 393	166 981
Obligationslån	592 565	-
Övriga räntebärande skulder	12 237	2 213
Övriga ej räntebärande skulder	379	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>881 745</b>	<b>199 962</b>
Räntebärande skulder	400	372 857
Ej räntebärande skulder	35 920	48 555
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>36 320</b>	<b>421 412</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 331 728</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	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>
Aktieägartillskott		145 401		145 401
Periodens resultat			93 341	93 341
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>145 401</b>	<b>93 341</b>	<b>238 742</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2021</b>	<b>500</b>	<b>224 245</b>	<b>188 919</b>	<b>413 663</b>

# Point

## POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Rapport över kassaflöden för koncernen, TSEK	2021	2020	2021	2020
Kassaflöde från rörelsen	Kv 4	Kv 4	Kv 1-4	Kv 1-4
Förvaltningsresultat	7 854	4 474	35 170	25 055
Avskrivningar	62	54	232	223
Ej likviditetspåverkan poster	812	770	2 395	-
Betald ränta	-5 101	-6 075	-34 971	-17 197
Betalda inkomstskatter	-1 889	1 970	-2 625	583
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>1 738</b>	<b>1 193</b>	<b>201</b>	<b>8 664</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>				
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-3 870	-15 010	-4 237	-6 489
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-29 794	18 241	-36 528	6 432
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-31 926</b>	<b>4 424</b>	<b>-40 564</b>	<b>8 606</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>				
Investeringar i fastigheter	-33 483	-4 937	-356 100	-11 880
Investeringar i dotterbolag	-	-	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-33 483</b>	<b>-4 937</b>	<b>-356 100</b>	<b>-11 880</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna lån	48 405	-	637 583	-251
Amortering och lösen av lån	-400	-	-372 857	-13 500
Aktieägartillskott	-	-	145 401	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>48 005</b>	<b>0</b>	<b>410 127</b>	<b>-13 751</b>
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>				
Periodens kassaflöde	-17 403	-513	13 464	-17 025
Likvida medel vid periodens början	42 512	12 158	11 645	28 670
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>25 109</b>	<b>11 645</b>	<b>25 109</b>	<b>11 645</b>

# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

<b>Moderbolagets resultaträkning</b>	<b>2 021</b>	<b>2 020</b>	<b>2 021</b>	<b>2020</b>
<b>TSEK</b>	<b>Kv 4</b>	<b>Kv 4</b>	<b>Kv 1-4</b>	<b>Kv 1-4</b>
Nettoomsättning	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-
<b>Summa intäkter</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kostnader för ersättning till anställda	-	-	-	-
Övriga rörelsekostnader	-78	-165	-455	-488
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-78</b>	<b>-165</b>	<b>-455</b>	<b>-488</b>
Resultat från dotterbolag	-28 978	-	-28 978	-
Finansiella poster	-980	163	-9 502	633
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-200
<b>Resultat före skatt</b>	<b>- 30 036</b>	<b>- 2</b>	<b>- 38 935</b>	<b>-55</b>
Skatt	-	-	-	74
<b>Periodens resultat</b>	<b>- 30 036</b>	<b>- 2</b>	<b>- 38 935</b>	<b>19</b>
<b>Moderbolagets rapport över totalresultat</b>	<b>2 021</b>	<b>2 020</b>	<b>2 021</b>	<b>2020</b>
<b>TSEK</b>	<b>Kv 4</b>	<b>Kv 4</b>	<b>Kv 1-4</b>	<b>Kv 1-4</b>
Periodens resultat	- 30 036	- 2	- 38 935	19
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>- 30 036</b>	<b>- 2</b>	<b>- 38 935</b>	<b>19</b>

# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

## Moderbolagets balansräkning

TSEK	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Pågående nyanläggningar	-	40
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>40</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andelar i dotterbolag	338 112	204 924
Fordringar på dotterbolag	596 020	438 349
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>934 133</b>	<b>643 312</b>
Kortfristiga fordringar	146 353	48 407
Likvida medel	565	125
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>146 917</b>	<b>48 532</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 081 050</b>	<b>691 844</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Aktiekapital	500	500
Balanserat resultat	239 642	85 586
Årets resultat	-38 935	19
<b>Summa eget kapital</b>	<b>201 206</b>	<b>86 105</b>
Periodiseringsfonder	116	116
<b>Summa avsättningar</b>	<b>116</b>	<b>116</b>
Skulder till aktieägare	166 981	166 981
Obligationslån	592 565	-
Övriga räntebärande skulder	1 600	2 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>761 146</b>	<b>168 981</b>
Räntebärande skulder	400	372 851
Ej räntebärande skulder	118 182	63 791
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>118 582</b>	<b>436 642</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 081 050</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 16 februari 2022.

Stockholm den 16 februari 2022

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 16 februari 2022.

## 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)