

# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

NYCKELTAL	2023	2022	2023	2022	2022	Rullande 12 mån
	Kv 3	Kv 3	Kv 1-3	Kv 1-3	Kv 1-4	
Hysesintäkter, TSEK	26 775	23 718	78 820	72 897	97 674	103 598
Driftnetto, TSEK	16 545	12 232	42 813	36 482	45 330	51 661
Förvaltningsresultat, TSEK	14 304	9 358	37 290	30 737	36 630	43 183
Resultat före skatt, TSEK	-55 171	19 153	-47 355	6 485	12 487	-41 352
Marknadsvärde fastigheterna, TSEK	1 223 188	1 243 900	1 223 188	1 243 900	1 250 600	E/T
Soliditet, %	44,1%	48,8%	44,1%	48,8%	45,3%	E/T
Överskottsgrad, %	61,8%	51,6%	54,3%	50,0%	46,4%	49,9%

## JANUARI – SEPTEMBER 2023

- Periodens hyresintäkter uppgår till 78,8 MSEK (72,9).
- Förvaltningsresultatet uppgår till 37,3 MSEK (30,7).
- Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår till -54,0 MSEK (5,4).
- Fastighetsvärdet per 2023-09-30 uppgår till 1 223,2 MSEK (1 250,6).

# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

---

## VD ORD

Under de första tre kvartalen har resan mot fler gröna byggrätter fortsatt. I januari genomfördes granskning av detaljplanen Vretåker 2 i Bollnäs där ytterligare över 100 lägenheter nu ligger för antagande. Under kvartal 2 har ytterligare två detaljplaner passerat nya steg, i Karlskoga har även där detaljplanen varit för granskning och väntas antas i november/december. I Trelleborg har detaljplanen passerat samråd.

Point Properties arbetar kontinuerligt med att effektivisera och optimera förvaltningen. Resultatet av att sänka löpande kostnader har gett ett bra resultat och trots generellt ökade kostnader på marknaden under 2023 har driftkostnaderna för första tre kvartalen 2023 varit lägre än de för första tre kvartalen 2022. Detta arbete tillsammans med högre hyror, delvis drivna av KPI resulterar i ett starkt förbättrat förvaltningsresultat jämfört med samma kvartal 2022.

## Händelser efter 30 september

I slutet av oktober ingicks avtal mellan Point Properties Portfolio 1 AB samt Hedern Fastigheter AB avseende avyttring av fastigheterna London 12 i Örnsköldsvik samt Vivsta 4:102 i Timrå. Genom avyttringarna kommer Point fokusera på vidareutveckling av andra projekt inom bolaget, samtidigt som bolagets finanser stärks.

Detaljplanen för Vretåker 2 i Bollnäs antogs i slutet av oktober och väntas vinna laga kraft inom kort.

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

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

### JANUARI – SEPTEMBER

Detaljhandelsförsäljningen i Point Properties fastigheter ökade med över 120 miljoner under den senaste tolv månadersperioden. I relation till jämförbara butiker på marknaden ökade omsättningen med i snitt 6,7 procent, vilket är drygt 50 procent högre ökning än branschciffrorna för detaljhandeln som helhet i Sverige, som enligt HUI ökade med 4,4 procent under 2022.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Point Properties avyttrar två fastigheter i Timrå och Örnsköldsvik till Hedern Fastigheter. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 165 MSEK. Affären är inte villkorad av finansiering och beräknat frånträde är 20 november 2023.

## 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

# Point

## POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

---

(publ) som är ett investmentbolag helt inriktat på fastigheter och fastighetsrelaterade investeringar och noterat på Nasdaq Stockholm Main Market.

### TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

#### Löpande transaktioner

- Nordic PM AB, till 55,5 % (55,5%) ägt av AB Fastator (publ), har fakturerat för fastighetsförvaltning om 5,2 MSEK (6,7).
- AB Fastator (publ) har fakturerat ekonomisk förvaltning om 1,5 MSEK (1,1).

Samtliga transaktioner genomförda under perioden har genomförts på marknadsmässiga villkor.

#### Transaktioner av engångskaraktär

Inga transaktioner av engångskaraktär har genomförts under perioden med närstående part.

### 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% (5,0%) på extern finansiering. Finansiering till fastigheterna är säkrad till mars 2024 genom den obligation Point emitterade under 2021. Likviditetsrisken för löpande utbetalningar av räntor är säkrat av goda driftnettomarginaler i fastigheterna. Räntetäckningsgrad för rullande 12 månader enligt koncernens rapporterade resultaträkning uppgår till 1,62 gånger. Justerad räntetäckningsgrad för rullande 12 månader beräknad utifrån kontanta räntebetalningar uppgår till 1,44 gånger.

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

## POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

---

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	2023 Kv 3	2022 Kv 3	2023 Kv 1-3	2022 Kv 1-3	2022 Kv 1-4	Rul- lande 12 mån
Hysesintäkter 1)	26 775	23 718	78 820	72 897	97 674	103 598
Övriga intäkter	2 202	-73	2 206	-60	-	2 265
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>28 977</b>	<b>23 645</b>	<b>81 026</b>	<b>72 837</b>	<b>97 674</b>	<b>105 863</b>
Fastighetskostnader	-12 432	-11 413	-38 213	-36 355	-52 344	-54 202
<b>Driftnetto</b>	<b>16 545</b>	<b>12 232</b>	<b>42 813</b>	<b>36 482</b>	<b>45 330</b>	<b>51 661</b>
Central administration	-2 241	-2 874	-5 522	-5 744	-8 700	-8 478
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>14 304</b>	<b>9 358</b>	<b>37 290</b>	<b>30 737</b>	<b>36 630</b>	<b>43 183</b>
Finansiella intäkter	3	-	23	-	7	30
Räntekostnader, ägarlån	-1 706	-1 583	-5 062	-4 308	-6 032	-6 786
Räntekostnader obligation och övriga skulder	-7 559	-7 511	-22 576	-22 785	-27 126	-26 916
Finansiella kostnader	-1 026	-840	-3 036	-2 599	-3 550	-3 987
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-10 287</b>	<b>-9 934</b>	<b>-30 651</b>	<b>-29 692</b>	<b>-36 700</b>	<b>-37 660</b>
Värdeförändring fastigheter	-59 188	19 729	-53 993	5 440	12 557	-46 876
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-55 171</b>	<b>19 153</b>	<b>-47 355</b>	<b>6 485</b>	<b>12 487</b>	<b>-41 352</b>
Inkomstskatt	6 204	-7 779	4 079	-7 014	475	11 567
<b>Periodens resultat</b>	<b>-48 966</b>	<b>11 374</b>	<b>-43 276</b>	<b>-529</b>	<b>12 962</b>	<b>-29 785</b>

1) Vidaredebiterade kostnader uppgår till 15,4 MSEK (13,1) kv 1-3 2023.

## Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	2023 Kv 3	2022 Kv 3	2023 Kv 1-3	2022 Kv 1-3	2022 Kv 1-4	Rullande 12 mån
Periodens resultat	-48 966	11 374	-43 276	-529	12 962	-29 785
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-48 966</b>	<b>11 374</b>	<b>-43 276</b>	<b>-529</b>	<b>12 962</b>	<b>-29 785</b>

# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

## Koncernens balansräkning

TSEK	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
<strong>TILLGÅNGAR</strong>			
Förvaltningsfastigheter	1 223 188	1 243 900	1 250 600
Leasingtillgångar	10 637	10 637	10 637
Inventarier	254	488	429
Pågående projekt	47 820	54 100	63 720
<strong>Summa materiella anläggningstillgångar</strong>	<strong>1 281 899</strong>	<strong>1 309 125</strong>	<strong>1 325 386</strong>
Kortfristiga fordringar	23 042	52 340	28 984
Likvida medel	8 052	17 784	19 578
<strong>Summa omsättningstillgångar</strong>	<strong>31 095</strong>	<strong>70 124</strong>	<strong>48 562</strong>
<strong>SUMMA TILLGÅNGAR</strong>	<strong>1 312 994</strong>	<strong>1 379 249</strong>	<strong>1 373 948</strong>
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
Aktiekapital	500	500	500
Övrigt tillskjutet kapital	215 829	222 135	215 829
Balanserad vinst	158 604	188 389	201 880
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>374 932</strong>	<strong>411 024</strong>	<strong>418 208</strong>
Uppskjutna skatteskulder	57 876	69 319	62 450
Skulder till aktieägare	204 066	262 618	204 066
Obligationslån	-	595 134	595 969
Övriga räntebärande skulder	10 637	10 637	10 637
Övriga ej räntebärande skulder	430	359	359
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>	<strong>273 008</strong>	<strong>938 067</strong>	<strong>873 482</strong>
Räntebärande skulder	598 480	-	-
Ej räntebärande skulder	66 573	30 158	82 258
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>	<strong>665 053</strong>	<strong>30 158</strong>	<strong>82 258</strong>
<strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>	<strong>1 312 994</strong>	<strong>1 379 249</strong>	<strong>1 373 948</strong>

# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

## Rapport över förändring i koncernens eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapi- tal	Balanserade vinstmedel	Summa
<b>Ingående balans per 1 januari 2022</b>	<b>500</b>	<b>222 135</b>	<b>188 918</b>	<b>411 553</b>
Periodens resultat			-529	-529
Övrigt totalresultat för året				
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-529</b>	<b>-529</b>
<b>Utgående balans per 30 september 2022</b>	<b>500</b>	<b>222 135</b>	<b>188 389</b>	<b>411 024</b>
Koncernbidrag		-6 306	-	-6 306
<b>Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital</b>	<b>-</b>	<b>-6 306</b>	<b>-</b>	<b>-6 306</b>
Periodens resultat			13 491	13 491
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13 491</b>	<b>13 491</b>
<b>Utgående balans per 31 december 2022</b>	<b>500</b>	<b>215 829</b>	<b>201 881</b>	<b>418 208</b>
Periodens resultat			-43 276	-43 276
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-43 276</b>	<b>-43 276</b>
<b>Utgående balans per 30 september 2023</b>	<b>500</b>	<b>215 829</b>	<b>158 604</b>	<b>374 932</b>

# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

## Rapport över kassaflöden för koncernen

	2023	2022	2023	2022	2022	Rullande
	Kv 3	Kv 3	Kv 1-3	Kv 1-3	Kv 1-4	12 mån
<b>Kassaflöde från rörelsen</b>						
Förvaltningsresultat	14 304	9 358	37 290	30 737	36 630	43 183
Avskrivningar	58	123	175	185	244	234
Ej likviditetspåverkan poster	-	-2 598	-	-2 598	-3 484	-885
Betald ränta och övriga finansiella kostnader	-7 780	-8 166	-28 164	-27 093	-33 224	-34 295
Betalda inkomstskatter	-1 802	-1 827	-214	-497	25	308
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>4 780</b>	<b>-3 111</b>	<b>9 087</b>	<b>734</b>	<b>191</b>	<b>8 544</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>						
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	1 884	1 723	6 011	-3 712	6 961	16 683
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-2 949	172	-15 937	-4 105	-421	-12 253
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 715</b>	<b>-1 216</b>	<b>-839</b>	<b>-7 083</b>	<b>6 731</b>	<b>12 974</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>						
Investeringar i fastigheter	-1 206	-11 643	-10 687	-44 356	-52 692	-19 023
Investeringar i dotterbolag	-	-	-	-	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 206</b>	<b>-11 643</b>	<b>-10 687</b>	<b>-44 356</b>	<b>-52 692</b>	<b>-19 023</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>						
Upptagna lån	-	14 319	-	46 114	42 430	-3 684
Amortering av lån	-	-1 800	-	-2 000	-2 000	-
Aktieägartillskott	-	-	-	-	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>12 519</b>	<b>-</b>	<b>44 114</b>	<b>40 430</b>	<b>-3 684</b>
<b>Minskning/ökning av likvida medel</b>						
Periodens kassaflöde	2 509	-340	-11 526	-7 325	-5 531	-9 733
Likvida medel vid periodens början	5 543	18 124	19 578	25 109	25 110	17 784
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>8 052</b>	<b>17 784</b>	<b>8 052</b>	<b>17 784</b>	<b>19 578</b>	<b>8 052</b>



# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

## Moderbolagets resultaträkning

TSEK	2023 Kv 3	2022 Kv 3	2023 Kv 1-3	2022 Kv 1-3	2022 Kv 1-4	Rullande 12 mån
Nettoomsättning	-	-	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	688	-	866	-	-	866
<b>Summa intäkter</b>	<b>688</b>	<b>-</b>	<b>866</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>866</b>
Kostnader för ersättning till anställda	-	-	-	-	-	-
Övriga rörelsekostnader	-967	-278	-1 594	-363	-496	-1 727
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-279</b>	<b>-278</b>	<b>-728</b>	<b>-363</b>	<b>-496</b>	<b>-861</b>
Resultat från dotterbolag	-	-	-	-	-5 022	-5 022
Finansiella poster	-698	-1 316	-2 469	-3 867	-5 488	-4 090
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	4 825	4 825
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-977</b>	<b>-1 594</b>	<b>-3 197</b>	<b>-4 230</b>	<b>-6 182</b>	<b>-5 148</b>
Skatt	-	-	-496	-	-	-496
<b>Periodens resultat</b>	<b>-977</b>	<b>-1 594</b>	<b>-3 693</b>	<b>-4 230</b>	<b>-6 182</b>	<b>-5 644</b>
<b>Moderbolagets rapport över totalresultat</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>Rullande</b>
<b>TSEK</b>	<b>Kv 3</b>	<b>Kv 3</b>	<b>Kv 1-3</b>	<b>Kv 1-3</b>	<b>Kv 1-4</b>	<b>12 mån</b>
Periodens resultat	-977	-1 594	-3 693	-4 230	-6 182	-5 644
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
<b>Summa totalresultat</b>	<b>-977</b>	<b>-1 594</b>	<b>-3 693</b>	<b>-4 230</b>	<b>-6 182</b>	<b>-5 644</b>

# Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

## Moderbolagets balansräkning

TSEK	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterbolag	358 596	338 112	358 596
Fordringar på dotterbolag	615 687	596 020	615 687
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>974 283</b>	<b>934 133</b>	<b>974 283</b>
Kortfristiga fordringar	99 046	184 280	70 463
Likvida medel	55	399	166
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>99 102</b>	<b>184 678</b>	<b>70 628</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 073 384</b>	<b>1 118 811</b>	<b>1 044 911</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital	500	500	500
Balanserat resultat	194 665	200 846	200 846
Årets resultat	-3 693	-4 230	-6 182
<b>Summa eget kapital</b>	<b>191 472</b>	<b>197 116</b>	<b>195 165</b>
Periodiseringsfonder	116	116	116
<b>Summa avsättningar</b>	<b>116</b>	<b>116</b>	<b>116</b>
Skulder till aktieägare	204 066	207 981	204 066
Obligationslån	-	595 134	595 969
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>204 066</b>	<b>803 114</b>	<b>800 035</b>
Räntebärande skulder	598 480	-	-
Ej räntebärande skulder	79 251	118 465	49 595
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>677 731</b>	<b>118 465</b>	<b>49 595</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 073 384</b>	<b>1 118 811</b>	<b>1 044 911</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 november 2023.

Stockholm den 16 november 2023

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 november 2023.

## 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)