

Point

Point Properties Portfolio 1 AB (publ)

559199-0352

Bokslutskommuniké – Q4 2024

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Innehållsförteckning

NYCKELTAL	3
VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN.....	4
VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG	6
POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB I KORTHET	6
TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE	6
VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER.....	7
REDOVISNINGSPRINCIPER.....	8
KONCERNENS RESULTATRÄKNING.....	9
KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	9
KONCERNENS BALANSRÄKNING	10
RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I KONCERNENS EGET KAPITAL	11
RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN	12
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING	13
MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING	14
ALLMÄN INFORMATION.....	15
DEFINITIONER	15
FINANSIELL RAPPORTERING.....	17
KONTAKT	17

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

NYCKELTAL

NYCKELTAL	2024	2023	2024	2023
	Kv 4	Kv 4	Kv 1-4	Kv 1-4
Hysesintäkter, TSEK	21 456	23 153	86 003	101 974
Driftnetto, TSEK	7 538	10 955	37 663	53 768
Förvaltningsresultat, TSEK	7 038	8 645	28 257	45 936
Resultat före skatt, TSEK	-19 757	-163 672	-77 170	-211 027
Marknadsvärde fastigheterna, TSEK	867 550	968 950	867 550	968 950
Soliditet, %	42,2%	43,7%	42,2%	43,7%
Överskottsgrad, %	35,1%	47,3%	43,8%	52,7%

JANUARI – DECEMBER 2024

- Periodens hyresintäkter uppgår till 86,0 MSEK (102,0).
- Förvaltningsresultatet uppgår till 28,3 MSEK (45,9).
- Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår till -56,5 MSEK (-215,5).
- Fastighetsvärdet per 2024-12-31 uppgår till 867,6 MSEK (969,0).

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

JANUARI – DECEMBER

- I april 2024 amorterade koncernen cirka 54 MSEK på den utestående obligationen.
- Standstill-avtalet löpte ut den 12 april 2024 och förhandling med obligationsägarna om en långsiktig finansiell lösning fortlöpte efter detta datum utan ett aktivt avtal om att inte vidta vekställningsåtgärder.
- Point Properties Portfolio 1 AB (publ) ("**Bolaget**" eller "**Point Properties**") meddelade den 5 juli 2024 att bolaget har träffat en överenskommelse med en kommitté av obligationsinnehavare under bolagets utestående obligationslån 2021/2024 med ISIN SE0015556535 ("**Obligationerna**") om bland annat en refinansieringsuppställning innebärandes en förlängning av obligationerna på ändrade villkor, i syfte att säkra den fortsatta driften av verksamheten och återbetalning av utestående nominellt belopp under obligationerna.

Till följd av detta initierade Bolaget den 18 november 2024 ett skriftligt förfarande (det "**Skriftliga Förfarandet**") under Obligationerna för att efterfråga obligationsinnehavarnas samtycke till bland annat en refinansieringsuppställning ("**Refinansieringsuppställningen**"). Uppställningen innebar en förlängning av Obligationerna på ändrade villkor i syfte att säkra den fortsatta driften av verksamheten och återbetalning av utestående nominellt belopp under Obligationerna.

Den 5 december 2024 avslutades det Skriftliga Förfarandet framgångsrikt, då ett tillräckligt antal röster erhöles för att bilda kvorum och en tillräcklig mängd av det justerade nominella beloppet för vilket obligationsinnehavarna röstade, röstade för Bolagets begäran i det Skriftliga Förfarandet. Följaktligen har Agenten avslutat det Skriftliga Förfarandet. Ikraftträdandet av Refinansieringsuppställningen är villkorat av att vissa villkor blir uppfyllda såsom vidare redogörs för i meddelandet om det Skriftliga Förfarandet ("**Villkoren**").

- Som offentliggjordes i ett pressmeddelande den 5 december 2024 har Point Properties Portfolio 1 AB (publ) erhållit obligationsinnehavarnas godkännande att ändra villkoren för Obligationerna. Ikraftträdandet för den frivilliga refinansieringsuppställningen innebärandes bland annat en förlängning av löptiden inklusive ändringar av villkoren för Obligationerna, har varit villkorat av att vissa villkor blir uppfyllda ("**Villkoren**"), såsom vidare redogörs för i meddelandet om det skriftliga förfarandet för Obligationerna. Bolaget bekräftar att Villkoren har uppfyllts och att de uppdaterade villkoren för Obligationerna har ingåtts den 31 december 2024. Meddelandet om det skriftliga förfarandet för Obligationerna och de uppdaterade villkoren för Obligationerna finns tillgängliga på Bolagets hemsida. Sammanfattningsvis innebär de nya villkoren att Obligationerna kommer löpa med en kontant ränta om 2,5+ 3M Stibor, obligatorisk inlösen om 111,0% av nominellt 100 MSEK den 30 juni 2025. Slutförfall är den 22 mars 2026 och återlösen ska ske till 114,0% av det nominella beloppet om 446,5 MSEK.

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Väsentliga händelser under rapportperioden avseende yttersta koncernmodern Aktiebolaget Fastator (publ), 556678–6645 och refinansierings- samt revisorsprocessen

- Aktiebolaget Fastator (publ) ("**Fastator**"), 556678–6645 som är det yttersta moderbolaget i den koncern i vilken Point Properties Portfolio 1 AB ingår, offentliggjorde sin årsredovisning för 2023 den 12 april 2024. Fastator beskrev i årsredovisningen att det föreligger väsentliga osäkerhetsfaktorer och betydande tvivel för Fastators fortsatta drift ("**Going Concern**"). För ytterligare information se Fastators publicerade årsredovisning (not 34).
- Fastator har sedan årsstämman den 16 juni arbetat vidare med att tillsätta revisorsposten som efter årsstämman var vakant. Utan revisorer riskerar Fastator att tvångslikvideras efter en viss tid. Efter den principöverenskommelse som den 5 juli träffades med obligationsinvestorerna i Fastator och Point samt tillträde av ny huvudägare enligt pressmeddelande den 12 juli förbättrades förutsättningarna väsentligt. Fastator ingick en överenskommelse med en välrenommerad revisionsbyrå om att ta revisorsuppdraget så snart all formalia och de slutliga villkoren för de nya obligationslånen är godkända av samtliga parter samt villkorad tillträdet av den nya huvudägaren.
- Fastator meddelade under rapporteringsperioden dels att skriftliga förfaranden initierats samt att de har träffat en överenskommelse med en kommitté av större obligationsinnehavare under Fastators utestående obligationslån 2020/2025 med ISIN SE0014855276, obligationslån 2020/2026 med ISIN SE0014855284 och obligationslån 2021/2027 med ISIN SE0017159916 ("**Befintliga Obligationerna**" respektive "**Skriftliga Förfarandena**" och "**Nya skriftliga förfaranden**") om bland annat en frivillig refinansieringsuppställning innebärande en omstrukturering av kapitalstrukturen och vissa skulder i Fastator i syfte att säkra den fortsatta driften av verksamheten och betalningar under Fastators obligationer. En mer detaljerad beskrivning av överenskommelsen återfinns på Fastators hemsida, www.fastator.se samt i publicerade kvartalsrapporter.

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

- Inga väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång

Väsentliga händelser under rapportperioden avseende yttersta koncernmodern Aktiebolaget Fastator (publ), 556678–6645 och refinansierings- samt revisorsprocessen

- Fastator initierar nya skriftliga förfaranden ("Nya skriftliga förfaranden") under utestående Obligationslån den 31 januari 2025 för att förlänga perioden för villkorsuppfyllelse under tidigare skriftliga förfaranden till och med den 31 mars 2025. Vidare meddelade Fastator att godkännanden erhållits den 19 februari från obligationsinnehavarna om förlängning av perioden för villkorsuppfyllelse under tidigare skriftliga förfaranden den 31 januari.
- Den 12 februari meddelar Fastator att villkoren för att den välrenommerade revisorn ska tillträda har uppfyllts. Till revisor utses Öhrlings PricewaterhouseCoopers som vald revisionsbyrå och Helena Ehrenborg som huvudansvarig revisor. Helena är Real Estate Leader på PwC Sverige och har mycket lång erfarenhet av att revidera bolag inom fastighetssektorn.

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB I KORTHET

Point är ett fastighetsbolag vars vision är att skapa 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. Point Properties Portfolio 1 AB (publ) är en del av Point Properties AB i en struktur om femton fastigheter på olika orter. Point Properties AB ägs av AB Fastator (publ) som är ett investmentbolag helt inriktat på fastigheter och fastighetsrelaterade investeringar och noterat på Nasdaq Stockholm Main Market.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Löpande transaktioner januari-december

- NPM Group, till 62,6 % (55,5%) ägt av AB Fastator (publ), har fakturerat för fastighetsförvaltning om 8,4 MSEK (6,6).
- AB Fastator (publ) har fakturerat ekonomisk förvaltning om 0,0 MSEK (1,9).
- Styrelseledamot i Point Properties Portfolio 1 är styrelseledamot i Urban Retail Sweden AB, 559203–4481. Bolaget har fakturerat 1,6 MSEK (-) avseende managementtjänster.
- Styrelseledamot och tidigare verkställande direktör i Point Properties Portfolio 1 AB utövar bestämmande inflytande över bolaget Björn F:son Rosengren AB, 559004-7014. Bolaget har fakturerat 0,4 MSEK (-) för VD-tjänster.

Samtliga transaktioner genomförda under perioden har genomförts på marknadsmässiga villkor.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Att äga och förvalta fastigheter är kapitalintensivt, varför koncernens tillgång till kapital samt kassaflöde till räntekostnader också utgör en risk. Koncernen har för närvarande en fast ränta om 5,0% + 2,0% (5,0%) på extern finansiering. Finansiering till fastigheterna var säkrad till mars 2026 genom den obligation Point emitterade under 2021 och som omförhandlats och förlängts 31 december 2024.

Likviditetsrisken för löpande utbetalningar av räntor påverkas av driftnettomarginaler i fastigheterna. Räntetäckningsgrad för rullande 12 månader enligt koncernens rapporterade resultaträkning uppgår till 0,67 gånger och räntetäckningsgraden som redovisas under de uppdaterade obligationsvillkoren daterade den 31 december 2024 uppgår till 1,01. Enligt villkoren för uppdaterad och omförhandlade obligationsvillkoren har ränta för perioden 23 mars 2024 till 31 december 2024 i räntetäckningsberäkningen utgått från de omförhandlade villkoren daterade den 31 december 2024. Detta innebär att räntekostnaderna som inkluderats i räntetäckningsgraden vid beräkning i enlighet med obligationsvillkoren skiljer sig från den i koncernens resultaträkning redovisade. I koncernens resultaträkning redovisas hela effektivräntan, som för räkenskapsåret uppgår till 108% av nominellt belopp samt ett kvartals räntekostnader enligt obligationsvillkoren daterade den 21 mars 2021. Räntekostnader som inkluderas i räntetäckningsberäkningen för obligationsvillkoren uppgår till 28,0 MSEK (30,4) och utgörs av koncernens redovisade räntekostnader med återläggning för mellanskillnaden mellan effektivräntan om 108% av nominellt belopp och räntekostnader beräknad enligt de uppdaterade obligationsvillkoren daterade den 31 december 2024. För avstämningen av räntetäckningsgrad hänvisas till sida 16 i denna rapport.

Den räntebärande nettoskulden, exklusive aktieägarinlåning, uppgår till 471 551 TSEK (485 682).

Vidare finns risk kopplad till 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.

Verkligt värde på fastigheterna utgör den post i den finansiella rapporteringen som innehar störst del bedömning av företagsledningen. Samtliga fastigheter värderas av en oberoende extern part varje kvartal och baseras på fastigheternas kassaflöde samt avkastningskrav i kombination med ortsprismodeller. 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.

Per balansdagen har samtliga förvaltningsfastigheter värderat externt via värderingsinstitutet Colliers. Det viktade avkastningskravet uppgår till 7,45 % (7,40). Det viktade vakansantagandet uppgår till 9,70% (9,13). De ökade avkastningskraven i kombination med ett högre vakansantagande bidrar till negativa värdeförändringar. Utöver detta har koncernen reviderat antaganden i värderingskalkyler kopplade till byggrätter. Projektvinsterna har bedömts minskat väsentligt på grund av ökade direktavkastningskrav och vakansrisk.

Vidare finns risk i ändrade lagar och regler gällande skatter.

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.

Förvaltningsfastigheterna värdebedömning är baserad på en kombination av kassaflödesmetoden och ortsprismetoden. Kassaflödesanalysen syftar till att bedöma marknadsvärdet på fastigheten utifrån en fastighets bedömda framtida kassaflöde. Ortsprisanalysen grundar sig i att jämföra försäljningar av till värderingsobjektet liknande fastigheter med hänsyn till användning, läge, storlek, byggnadsår mm.

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

TSEK	2024 Kv 4	2023 Kv 4	2024 Kv 1-4	2023 Kv 1-4
Hysesintäkter 1)	21 456	23 153	86 003	101 974
Övriga intäkter	4	754	6	2 960
Summa rörelsens intäkter	21 460	23 908	86 009	104 934
Fastighetskostnader	-13 921	-12 953	-48 346	-51 166
Driftnetto	7 538	10 955	37 663	53 768
Central administration	-500	-2 310	-9 406	-7 832
Förvaltningsresultat	7 038	8 645	28 257	45 936
Finansiella intäkter	109	71	416	94
Räntekostnader, ägarlån	-1 933	-1 636	-5 582	-6 698
Räntekostnader obligation och övriga skulder	-19 562	-7 849	-42 372	-30 425
Finansiella kostnader	-552	-1 377	-1 408	-4 413
Summa finansiella poster	-21 937	-10 791	-48 946	-41 443
Värdeförändring fastigheter	-4 859	-161 527	-56 481	-215 520
Resultat före skatt	-19 757	-163 672	-77 170	-211 027
Inkomstskatt	-336	23 197	15 038	27 276
Periodens resultat	-20 094	-140 475	-62 132	-183 751

1) Vidaredebiterade kostnader uppgår till 18,1 MSEK (20,2) kv 1-4 2024.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TSEK	2024 Kv 4	2023 Kv 4	2024 Kv 1-4	2023 Kv 1-4
Periodens resultat	-20 094	-140 475	-62 132	-183 751
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	-20 094	-140 475	-62 132	-183 751

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

KONCERNENS BALANSRÄKNING

TSEK	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	867 550	968 950
Leasingtillgångar	10 637	10 637
Inventarier	185	213
Pågående projekt	47 860	47 883
Summa materiella anläggningstillgångar	926 233	1 027 683
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga fordringar	17 021	16 174
Summa finansiella anläggningstillgångar	17 021	16 174
Kortfristiga fordringar	21 522	22 686
Likvida medel	17 613	24 285
Summa omsättningstillgångar	39 134	46 971
SUMMA TILLGÅNGAR	982 388	1 090 828
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	500	500
Övrigt tillskjutet kapital	296 248	296 248
Balanserad vinst	-44 002	18 129
Summa eget kapital	252 746	314 876
Uppskjutna skatteskulder	23 538	37 624
Skulder till aktieägare	162 041	162 041
Obligationslån	378 527	-
Övriga räntebärande skulder	10 637	10 637
Övriga ej räntebärande skulder	429	429
Summa långfristiga skulder	575 171	210 731
Räntebärande skulder	100 000	499 330
Ej räntebärande skulder	54 472	65 891
Summa kortfristiga skulder	154 472	565 221
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	982 388	1 090 828

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I KONCERNENS EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapi- tal	Balanserade vinstmedel	Summa
Ingående balans per 1 januari 2023	500	215 829	201 880	418 208
Aktieägartillskott	-	80 419	-	80 419
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	80 419	-	-80 419
Periodens resultat	-	-	-183 751	-183 751
Summa totalresultat	-	-	-183 751	-183 751
Utgående balans per 31 december 2023	500	296 248	18 129	314 876
Periodens resultat	-	-	-62 132	-62 132
Summa totalresultat	-	-	-62 132	-62 132
Utgående balans per 31 december 2024	500	296 248	-44 002	252 746

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

	2024	2023	2024	2023
	Kv 4	Kv 4	Kv 1-4	Kv 1-4
Kassaflöde från rörelsen				
Förvaltningsresultat	7 038	8 645	28 257	45 936
Avskrivningar	7	41	28	216
Ej likviditetspåverkande poster	-	-	-	-
Betald ränta och övriga finansiella kostnader 1)	-815	-2 649	-8 131	-30 813
Betalda inkomstskatter	-11	50	-3 856	-164
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	6 219	6 087	16 298	15 175
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet				
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	5 904	-612	1 542	5 399
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-1 476	-3 656	-10 084	-19 593
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 647	1 819	7 756	981
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	-7 203	-35	-12 946	-10 722
Försäljning av fastigheter via bolag	-	126 584	52 062	126 584
Investeringar i dotterbolag	-	-12 140	-	-12 140
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7 203	114 409	39 116	103 722
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	-	-	-	-
Amortering av lån	-	-99 996	-53 544	-99 996
Aktieägartillskott	-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-99 996	-53 544	-99 996
Minskning/ökning av likvida medel				
Periodens kassaflöde	3 444	16 232	-6 672	4 707
Likvida medel vid periodens början	14 169	8 052	24 285	19 578
Likvida medel vid periodens slut	17 613	24 285	17 613	24 285

1) Omklassificering från *Betald ränta* till *Ökning minskning av kortfristiga skulder* för perioden KV 1-3 2024 om 10,1 MSEK har gjorts i innevarande kvartal. I Q3-rapporten 2024 har ackumulerade ränta felaktigt redovisats som betald ränta.

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TSEK	2024 Kv 4	2023 Kv 4	2024 Kv 1-4	2023 Kv 1-4
Nettoomsättning	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	283	-	1 149
Summa intäkter	-	283	-	1 149
Kostnader för ersättning till anställda	-	-	-400	-
Övriga rörelsekostnader	719	-480	-3 667	-2 075
Rörelseresultat	719	-197	-4 067	-926
Resultat från dotterbolag	-18 454	-60 826	-27 207	-60 826
Finansiella poster	-13 674	-1 287	-14 989	-3 756
Bokslutsdispositioner	5 121	-	5 121	-
Resultat före skatt	-26 287	-62 311	-41 141	-65 508
Skatt	-	-	-	-496
Periodens resultat	-26 287	-62 311	-41 141	-66 004
Moderbolagets rapport över totalresultat	2024	2023	2024	2023
TSEK	Kv 4	Kv 4	Kv 1-4	Kv 1-4
Periodens resultat	-26 287	-62 311	-41 141	-66 004
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	-26 287	-62 311	-41 141	-66 004

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TSEK	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i dotterbolag	233 381	264 153
Andra långfristiga fordringar	16 000	16 000
Fordringar på dotterbolag	527 391	575 193
Summa anläggningstillgångar	776 772	855 346
Kortfristiga fordringar	115 799	75 016
Likvida medel	1 720	7 264
Summa omsättningstillgångar	117 519	82 281
SUMMA TILLGÅNGAR	894 291	937 627
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	500	500
Balanserat resultat	209 079	275 084
Årets resultat	-41 141	-66 004
Summa eget kapital	168 438	209 580
Periodiseringsfonder	116	116
Summa avsättningar	116	116
Skulder till aktieägare	162 041	162 041
Obligationslån	378 527	-
Summa långfristiga skulder	540 567	162 041
Räntebärande skulder	100 000	499 330
Ej räntebärande skulder	85 170	66 560
Summa kortfristiga skulder	185 170	565 890
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	894 291	937 627

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 28 februari 2025.

Stockholm den 28 februari 2025

Point Properties Portfolio 1 AB (publ)

Anders Mossberg, Styrelseordförande

Magnus Åkesson, Styrelseledamot

Svante Bengtsson, 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 Vasagatan 28, 111 20 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.

Räntebärande nettoskuld, TSEK

Räntebärande skulder minus likvida medel

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Avstämning räntetäckningsgrad enligt 14.1.4 obligationsvillkoren daterade den 31 december 2024

Amended and restated terms and conditions 2024-12-31. Punkt 12.3.1 (b)

Nominellt belopp, TSEK	446 460
Ränta som ersätter tidigare punkt 11.4 (punk 12.3.1 (b), ggr)	1,08
Effektivränta 2024-12-31 enligt punkt 12.3.1 (b), TSEK	35 716

Räntehämtningsdatum	Räntepe-riod, från	Räntepe-riod, till	Antal dagar	Marginal	Stibor 3M	Ränta
2024-03-21	2024-03-23	2024-04-12	20	2,50%	4,02%	-1 812
2024-04-11	2024-04-13	2024-06-22	70	2,50%	4,00%	-5 642
2024-06-20	2024-06-23	2024-09-22	91	2,50%	3,71%	-7 012
2024-09-20	2024-09-23	2024-12-23	91	2,50%	3,19%	-6 421
2024-12-20	2024-12-24	2024-12-31	7	2,50%	2,54%	-438
Räntekostnader, TSEK						- 21 325

Återläggning av mellanskillnad mellan Effektivränta och Räntekostnader, TSEK **14 391**

Räntetäckningsgrad	2024 Kv 4	2023 Kv 4	2024 Kv 1-4	2023 Kv 1-4
Förvaltningsresultat före räntekostnader, TSEK	7 038	8 645	28 257	45 936
Avskrivningar, TSEK	7	41	28	216
Redovisat räntenetto, TSEK	-19 562	-7 849	-42 372	-30 425
Ej justerad ICR, ggr	0,36	1,11	0,67	1,52
Återläggning av effektivränta, Justerad ICR, TSEK	14 391	-	14 391	-
Justerad ICR, återläggning effektivränta, ggr	1,10	1,11	1,01	1,52

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. Rapporten lämnas för offentliggörande den 28 februari 2025.

KONTAKT

Svante Bengtsson, Verkställande direktör

svante.bengtsson@fastator.se

+46 (0) 70 956 67 56

Point Properties Portfolio 1 AB (publ)

559199-0352

Vasagatan 28, 111 20 Stockholm

08-660 67 00 info@pointproperties.se