

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

NYCKELTAL	2022	2021	2021	Rullande
	Kv 1	Kv 1	Kv 1-4	12 mån
Hysesintäkter, TSEK	24 928	16 345	86 864	95 447
Driftnetto, TSEK	11 110	6 631	45 439	49 917
Förvaltningsresultat, TSEK	10 214	4 108	35 170	41 275
Resultat före skatt, TSEK	-12 226	-3 275	125 696	116 746
Marknadsvärde fastigheterna, TSEK	1 211 300	748 900	1 213 300	-
Soliditet, %	47,7%	33,0%	47,2%	-
Överskottsgrad, %	44,6%	40,6%	52,3%	52,3%

JANUARI – MARS 2022

- Periodens hyresintäkter uppgår till 24,9 MSEK (16,4).
- Förvaltningsresultatet uppgår till 10,2 MSEK (4,4).
- Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår till -12,7 MSEK (-0,3).
- Fastighetsvärdet per 2022-03-31 uppgår till 1 211,3 MSEK (1 213,3).

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

VD ORD

I slutet av januari beslutade Motala Kommun efter en rekordsnabb process på bara 20 månader, om ny detaljplan för kvarteret Plåtslagaren i Motala. Ett grönt ljus för att förverkliga och förvandla det gamla domusvaruhuset till ett attraktivt boende med gröna byggrätter, förbättrad handel och service. En cityförnyelse som återskapar ett mer levande centrum för hela orten.

Point Properties Portfolio 1 AB ingår i en koncern med Point Properties AB som moderbolag. Det är glädjande att konstatera att Point Properties AB tagit ytterligare steg i sin utveckling genom att ingå avtal om förvärv av sex centrumfastigheter om 737 Mkr från Diös. I ett slag tillförs Point Properties fastigheter i Gävle, Skellefteå, Umeå och Falun med totalt 51 500 kvm uthyrningsbar yta, initiala hyresintäkter om 68 Mkr och möjligheten att skapa 500 framtida gröna byggrätter om 40 000 kvm. Förvärvet avses slutföras innan sommaren.

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

JANUARI – MARS

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

Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro i många ekonomier runt om i världen. För närvarande är det för tidigt att bedöma de långsiktiga konsekvenserna av konflikten. Oron i ekonomin återspeglas även på den svenska marknaden där vi ser stigande inflation med ökade priser på råvaror och energi. Ledningen bevakar läget och utvärderar löpnade effekterna detta kan få för Points verksamhet, i synnerhet kopplad till de pågående projekten och kostnaderna kopplat till detta.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång.

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB I KORTHET

Point Properties Portfolio 1 AB (publ) ("Point"), organisationsnummer 559199–0352, 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 2019 och arbetar aktivt med att optimera befintligt fastighetsbestånd samt planerar att växa genom ytterligare förvärv. Point Properties Portfolio 1 AB (publ) har säte i Stockholm är en del av Point Properties AB. Point Properties AB ägs av Aktiebolaget Fastator (publ) "Fastator" (organisationsnummer 556678–6645) som är ett investmentbolag helt inriktat på fastigheter och fastighetsrelaterade investeringar. Aktiebolaget Fastator (publ) är noterade på Nasdaq Stockholm sedan 2021.

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Löpande transaktioner

- Nordic PM AB, till 55,5 % (64,4) ägt av AB Fastator (publ), har fakturerat för fastighetsförvaltning om 2,5 MSEK (1,4).
- AB Fastator har fakturerat administrationsavgifter om 0,0 TSEK (0,0).
- Urban retail Swedan AB där Point Portfolio 1s VD har betydande inflytande har fakturerat 0,0 MSEK (0,2) för fastighetsutveckling.

Samtliga transaktioner genomförda under perioden har genomförts på marknadsmässiga villkor.

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 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 överlätas 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

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

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	2022 Kv 1	2021 Kv 1	2021 Kv1 - Kv4	Rullande 12 mån
Hysesintäkter 1)	24 928	16 345	86 864	95 447
Övriga intäkter	11	326	312	-3
Summa rörelsens intäkter	24 939	16 671	87 176	95 444
Fastighetskostnader	-13 829	-10 040	-41 737	-45 527
Driftnetto	11 110	6 631	45 439	49 917
Central administration	-897	-2 523	-10 269	-8 642
Förvaltningsresultat	10 214	4 108	35 170	41 275
Finansiella intäkter	-	-	4	4
Räntekostnader, ägarlån	-1 275	-1 235	-5 009	-5 049
Räntekostnader, obligation och externa skulder	-7 647	-4 922	-28 385	-31 110
Finansiella kostnader	-840	-891	-8 743	-8 692
Summa finansiella poster	-9 762	-7 048	-42 133	-44 846
Värdetförändring fastigheter	-12 678	-336	132 659	120 317
Resultat före skatt	-12 226	-3 275	125 696	116 746
Inkomstskatt	547	-594	-32 355	-31 214
Periodens resultat	-11 679	-3 870	93 341	85 532

1) 1) Vidaredebiterade kostnader uppgår till 4,8 MSEK (3,6) för perioden Kv 1 2022.

Koncernens rapport över totalresultat TSEK	2022 Kv 1	2021 Kv 1	2021 Kv1 - Kv4	Rullande 12 mån
Periodens resultat	-11 679	-3 870	93 341	85 532
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	-11 679	-3 870	93 341	85 532

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Koncernens balansräkning			
TSEK	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 211 300	748 900	1 213 300
Leasingtillgångar	10 637	-	10 637
Inventarier	611	569	673
Pågående projekt	40 284	13 884	32 135
Summa materiella anläggningstillgångar	1 262 832	763 353	1 256 745
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga långfristiga fordringar	-	-	781
Summa finansiella anläggningstillgångar	0	0	781
Kortfristiga fordringar	58 633	31 770	49 092
Likvida medel	16 781	228 273	25 110
Summa omsättningstillgångar	75 414	260 043	74 202
SUMMA TILLGÅNGAR	1 338 245	1 023 396	1 331 728
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	500	500	500
Övrigt tillskjutet kapital	222 135	78 844	222 135
Balanserad vinst	177 239	91 708	188 918
Summa eget kapital	399 874	171 052	411 553
Uppskjutna skatteskulder	61 758	31 330	62 170
Skulder till aktieägare	238 414	166 981	216 504
Obligationslån	593 397	591 600	592 565
Övriga räntebärande skulder	12 137	2 113	12 237
Övriga ej räntebärande skulder	379	-	379
Summa långfristiga skulder	906 085	792 024	883 855
Räntebärande skulder	400	406	400
Ej räntebärande skulder	31 887	59 915	35 920
Summa kortfristiga skulder	32 287	60 321	36 320
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 338 245	1 023 396	1 331 728

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapi- tal	Balanserade vinstmedel	Summa
Ingående balans per 1 januari 2021	500	78 844	95 578	174 922
Periodens resultat			-3 870	-3 870
Övrigt totalresultat för året				
Summa totalresultat	0	0	-3 870	-3 870
Utgående balans per 31 mars 2021	500	78 844	91 708	171 052
Koncernbidrag		-2 110		-2 110
Aktieägartillskott		145 401		145 401
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	0	143 291	0	143 291
Periodens resultat			97 210	97 210
Summa totalresultat	0	0	97 210	97 210
Utgående balans per 31 december 2021	500	222 135	188 918	411 553
Aktieägartillskott				
Periodens resultat			-11 679	-11 679
Summa totalresultat	0	0	-11 679	-11 679
Utgående balans per 31 mars 2022	500	222 135	177 239	399 874

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Rapport över kassaflöden för koncernen, TSEK	2022	2021	2021	Rullande
Kassaflöde från rörelsen	Kv 1	Kv 1	Kv1-Kv 4	12 mån
Förvaltningsresultat	10 214	4 108	35 170	41 275
Avskrivningar	62	55	232	239
Ej likviditetspåverkan poster	-	-	2 395	2 395
Betald ränta	-8 930	-6 985	-34 971	-36 916
Betalda inkomstskatter	3 240	1 743	-2 625	-1 128
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	4 585	-1 079	201	5 865
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet				
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-10 005	-4 868	-4 237	-9 374
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-6 089	9 520	-38 638	-54 247
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 509	3 573	-42 674	-57 756
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	-17 995	-6 095	-356 100	-368 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-17 995	-6 095	-356 100	-368 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	21 275	591 600	639 693	69 368
Amortering och lösen av lån	-100	-372 451	-372 857	-506
Aktieägartillskott	-	-	145 401	145 401
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	21 175	219 149	412 237	214 263
Minskning/ökning av likvida medel				
Periodens kassaflöde	-8 329	216 626	13 464	-211 491
Likvida medel vid periodens början	25 109	11 645	11 645	11 645
Likvida medel vid periodens slut	16 781	228 271	25 109	-199 846

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Moderbolagets resultaträkning	2022	2021	2021	Rullande
TSEK	Kv 1	Kv 1	Kv1-Kv 4	12 mån
Nettoomsättning	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-
Summa intäkter	0	0	0	0
Kostnader för ersättning till anställda	-	-	-	-
Övriga rörelsekostnader	-4	-61	-455	-399
Rörelseresultat	-4	-61	-455	-399
Resultat från dotterbolag	-	-	-28 978	-28 978
Finansiella poster	-1 195	-553	-9 502	-10 144
Bokslutsdispositioner	-	-	140	-
Resultat före skatt	-1 199	-614	-38 795	-39 521
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	-1 199	-614	-38 795	-39 521
Moderbolagets rapport över totalresultat	2 022	2 021	2 021	Rullande
TSEK	Kv 1	Kv 1	Kv1- Kv 4	12
Periodens resultat	-1 199	-614	- 38 935	19
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	-1 199	-614	-38 795	19

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Moderbolagets balansräkning

TSEK	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående nyanläggningar	-	40	-
Summa materiella anläggningstillgångar	0	40	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	338 112	204 924	338 112
Fordringar på dotterbolag	596 020	438 349	596 020
Summa anläggningstillgångar	934 133	643 312	934 133
Kortfristiga fordringar	167 588	64 616	116 764
Likvida medel	75	217 871	565
Summa omsättningstillgångar	167 663	282 487	117 328
SUMMA TILLGÅNGAR	1 101 795	925 799	1 051 461
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	500	500	500
Balanserat resultat	200 846	85 605	239 642
Årets resultat	-1 199	-614	-38 795
Summa eget kapital	200 147	85 491	201 347
Periodiseringsfonder	116	116	116
Summa avsättningar	116	116	116
Skulder till aktieägare	186 981	166 981	166 981
Obligationslån	593 397	591 600	592 565
Övriga räntebärande skulder	1 500	1 900	1 600
Summa långfristiga skulder	781 877	760 481	761 146
Räntebärande skulder	400	400	400
Ej räntebärande skulder	119 255	79 312	88 453
Summa kortfristiga skulder	119 655	79 712	88 853
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 101 795	925 799	1 051 461

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 20 maj 2022.

Stockholm den 20 maj 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 20 maj 2022.

Kontakt

Magnus Åkesson, VD

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