

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

NYCKELTAL	2024	2023	2023	Rullande
	Kv 1	Kv 1	Kv 1-4	12 mån
Hysesintäkter, TSEK	22 002	26 472	101 974	97 504
Driftnetto, TSEK	8 088	13 046	53 768	48 809
Förvaltningsresultat, TSEK	5 303	11 933	45 936	39 306
Resultat före skatt, TSEK	-41 573	1 535	-211 027	-254 080
Marknadsvärde fastigheterna, TSEK	876 550	1 255 350	968 950	E/T
Soliditet, %	42,2%	45,3%	43,7%	E/T
Överskottsgrad, %	36,8%	49,3%	52,7%	50,1%

JANUARI – MARS 2024

- Periodens hyresintäkter uppgår till 22,0 MSEK (26,5).
- Förvaltningsresultatet uppgår till 5,3 MSEK (11,9).
- Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår till -38,6 MSEK (-0,2).
- Fastighetsvärdet per 2024-03-31 uppgår till 876,6 MSEK (1 255,4).

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

JANUARI – MARS

- I mars 2024 meddelades marknaden att Point Properties Portfolio 1 AB har fått avslag på det skriftliga förfrågan som Point initierade den 21 februari 2024 under Points obligationslån av serie 2021/2024 med ISIN SE0015556535 ("Point-Obligationen") med en begäran om en kort förlängning av löptiden för Point-Obligationen. Obligationen om nominellt belopp 500 MSEK förföll den 22 mars 2024. Point har tillsammans med Fastator genomfört förhandlingar med större innehavare av obligationen och ingått ett avtal med innehavarna om att inte vidta verkställighetsåtgärder (så kallat standstill-avtal) för att möjliggöra förhandlingar om en långsiktig finansiell lösning. Point och Fastator meddelar att förhandlingarna för en sådan långsiktig finansiell lösning kan omfatta en förlängning av löptid, ändrade obligationsvillkor, värdepappersbyten och kan även innefatta en större uppgörelse tillsammans med Point och innehavare av Point-Obligationen.
- Fastigheten Strömstad Riddaren 1 har avyttrats till ett underliggande fastighetsvärde om 62,6 MSEK.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

- I april 2024 amorterade koncernen cirka 52 MSEK på den utestående obligationen.
- Standstill-avtalet löpte ut den 12 april 2024 och förhandling med obligationsägarna om en långsiktig finansiell lösning fortlöper efter detta datum utan ett aktivt avtal om att inte vidta verkställighetsåtgärder.
- 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 beskriver 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).

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 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

- NPM Group, till 55,5 % (55,5%) ägt av AB Fastator (publ), har fakturerat för fastighetsförvaltning om 1,2 MSEK (1,8).
- AB Fastator (publ) har fakturerat ekonomisk förvaltning om 0,0 MSEK (0,3).
- Företagsparken Norden Holding AB (publ) ägt till 25% av AB Fastator (publ) har fakturerat 0,4 MSEK (-) för ekonomisk förvaltning.
- Styrelseledamot i Point Properties Portfolio 1 är styrelseledamot i Urban Retail Sweden AB, 559203–4481. Bolaget har fakturerat 0,5 MSEK (-) avseende management tjänster
- Styrelseledamot och verkställande direktör i Point Properties Portfolio 1 AB utöver 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 en fast ränta om 5,0% (5,0%) på extern finansiering. Finansiering till fastigheterna var säkrad till mars 2024 genom den obligation Point emitterade under 2021. Företagsledningen har under rapporteringsperioden samt efter balansdagen arbetat med att refinansiera obligation för att säkerställa en fortsatt god finansiering inom koncernen. Per rapporteringsdatum löper förhandling med obligationsägarna utan avtal om att inte vidta verkställandsåtgärder. Ledning och styrelse gör därav bedömningen att det föreligger en väsentlig osäkerhet och risk kopplad till bolaget och koncernens finansiering.

Likviditetsrisken för löpande utbetalningar av räntor är säkrad genom koncernens driftnettomarginaler i fastigheterna. Räntetäckningsgrad för rullande 12 månader enligt koncernens rapporterade resultaträkning uppgår till 1,51 gånger. Den räntebärande nettoskulden uppgår till 443 482 TSEK (485 682).

Vidare återfinns 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 extern och oberoende part varje kvartal och baseras på

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

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 fastighetspecifika 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 7,40 % (7,40). Det viktade vakansantagandet uppgår till 9,13% (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 återfinns risk i ändrade lagar och regler gällande skatter.

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 1	2023 Kv 1	2023 Kv 1-4	Rullande 12 mån
Hysesintäkter 1)	22 002	26 472	101 974	97 504
Övriga intäkter	-	2	2 960	2 958
Summa rörelsens intäkter	22 002	26 474	104 934	100 462
Fastighetskostnader	-13 914	-13 427	-51 166	-51 653
Driftnetto	8 088	13 046	53 768	48 809
Central administration	-2 785	-1 114	-7 832	-9 503
Förvaltningsresultat	5 303	11 933	45 936	39 306
Finansiella intäkter	149	20	94	222
Räntekostnader, ägarlån	-1 212	-1 669	-6 698	-6 241
Räntekostnader obligation och övriga skulder	-6 412	-7 505	-30 425	-29 332
Finansiella kostnader	-781	-998	-4 413	-4 141
Summa finansiella poster	-8 256	-10 152	-41 443	-39 492
Värdeförändring fastigheter	-38 621	-246	-215 520	-253 894
Resultat före skatt	-41 573	1 535	-211 027	-254 080
Inkomstskatt	7 671	-979	27 276	97 504
Periodens resultat	-33 902	556	-183 751	-156 576

1) Vidaredebiterade kostnader uppgår till 3,4 MSEK (5,3) kv 1 2024.

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	2024 Kv 1	2023 Kv 1	2023 Kv 1-4	Rullande 12 mån
Periodens resultat	-33 902	556	-183 751	-156 576
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	-33 902	556	-183 751	-156 576

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Koncernens balansräkning

TSEK	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	876 550	1 255 350	968 950
Leasingtillgångar	10 637	10 637	10 637
Inventarier	206	371	213
Pågående projekt	49 806	65 736	47 883
Summa materiella anläggningstillgångar	937 200	1 332 094	1 027 683
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	16 174	-	16 174
Summa finansiella anläggningstillgångar	16 174	-	16 174
Kortfristiga fordringar	29 151	32 563	22 686
Likvida medel	67 239	10 058	24 285
Summa omsättningstillgångar	96 390	42 621	46 971
SUMMA TILLGÅNGAR	1 049 764	1 374 715	1 090 828
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	500	500	500
Övrigt tillskjutet kapital	296 248	215 829	296 248
Balanserad vinst	-15 772	202 436	18 129
Summa eget kapital	280 976	418 765	314 876
Uppskjutna skatteskulder	30 351	63 429	37 624
Skulder till aktieägare	162 041	204 066	162 041
Obligationslån	-	596 797	-
Övriga räntebärande skulder	10 637	10 637	10 637
Övriga ej räntebärande skulder	429	359	429
Summa långfristiga skulder	203 457	875 288	210 701
Räntebärande skulder	500 084	-	499 330
Ej räntebärande skulder	65 247	80 662	65 891
Summa kortfristiga skulder	565 331	80 662	565 221
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 049 764	1 374 715	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
Periodens resultat			556	556
Övrigt totalresultat för året				
Summa totalresultat	-	-	556	556
Utgående balans per 31 mars 2023	500	215 829	202 436	418 765
Aktieägartillskott		80 419	-	80 419
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	80 419	-	80 419
Periodens resultat			-184 308	-184 308
Summa totalresultat	-	-	-184 308	-184 308
Utgående balans per 31 december 2023	500	296 248	18 129	314 876
Periodens resultat			-33 902	-33 902
Summa totalresultat	-	-	-33 902	-33 902
Utgående balans per 31 mars 2024	500	296 248	-15 772	280 976

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Rapport över kassaflöden för koncernen

	2024	2023	2023	Rullande
	Kv 1	Kv 1	Kv 1-4	12 mån
Kassaflöde från rörelsen				
Förvaltningsresultat	5 303	11 933	45 936	39 306
Avskrivningar	7	58	216	165
Ej likviditetspåverkan poster	-	-	-	-
Betald ränta och övriga finansiella kostnader	-6 190	-7 165	-30 813	-29 838
Betalda inkomstskatter	1 866	3 389	-164	-1 687
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	986	8 215	15 175	7 946
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet				
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-6 476	-3 831	5 399	2 754
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-3 894	-7 952	-19 593	-15 535
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-9 384	-3 568	981	-4 835
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	-2 374	-5 952	-10 722	-7 144
Försäljning av fastigheter via bolag	54 712	-	126 584	181 296
Investeringar i dotterbolag	-	-	-12 140	-12 140
Kassaflöde från investeringsverksamheten	52 338	-5 952	103 722	162 012
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	-	-	-	-
Amortering av lån	-	-	-99 996	-99 996
Aktieägartillskott	-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-	-99 996	-99 996
Minskning/ökning av likvida medel				
Periodens kassaflöde	42 954	-9 520	4 707	57 181
Likvida medel vid periodens början	24 285	19 578	19 578	10 057
Likvida medel vid periodens slut	67 239	10 058	24 285	67 238

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Moderbolagets resultaträkning

TSEK	2024 Kv 1	2023 Kv 1	2023 Kv1-Kv 4	Rullande 12 mån
Nettoomsättning	-	-	1 149	1 149
Övriga rörelseintäkter	-	178	-	-178
Summa intäkter	-	178	1 149	971
Kostnader för ersättning till anställda	-400	-	-	-400
Övriga rörelsekostnader	-1 237	-217	-2 075	-3 095
Rörelseresultat	-1 637	-39	-926	-2 524
Resultat från dotterbolag	-8 753	-	-60 826	-69 579
Finansiella poster	735	-959	-3 756	-2 062
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-
Resultat före skatt	-9 655	-998	-65 508	-74 165
Skatt	-	-	-496	-496
Periodens resultat	-9 655	-998	-66 004	-74 660
Moderbolagets rapport över totalresultat	2024	2023	2 023	Rullande
TSEK	Kv 1	Kv 1	Kv1-Kv 4	12
Periodens resultat	-9 655	-998	-66 004	-74 660
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	-9 655	-998	-66 004	-74 660

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Moderbolagets balansräkning

TSEK	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	251 789	358 596	264 153
Andra långfristiga fordringar	16 000	-	16 000
Fordringar på dotterbolag	527 391	615 687	575 193
Summa anläggningstillgångar	795 180	974 283	855 346
Kortfristiga fordringar	82 386	84 591	75 016
Likvida medel	54 154	80	7 264
Summa omsättningstillgångar	136 540	84 671	82 281
SUMMA TILLGÅNGAR	931 720	1 058 953	937 627
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	500	500	500
Balanserat resultat	209 080	194 665	275 084
Årets resultat	-9 655	-998	-66 004
Summa eget kapital	199 926	194 167	209 580
Periodiseringsfonder	116	116	116
Summa avsättningar	116	116	116
Skulder till aktieägare	162 041	204 066	162 041
Obligationslån	-	596 797	0
Summa långfristiga skulder	162 041	800 863	162 041
Räntebärande skulder	500 084	-	499 330
Ej räntebärande skulder	69 554	63 808	66 560
Summa kortfristiga skulder	569 638	63 808	565 890
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	931 720	1 058 953	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 31 maj 2024.

Stockholm den 31 maj 2024

Point Properties Portfolio 1 AB (publ)

Svante Bengtsson, Styrelseordförande

Magnus Åkesson, Styrelseledamot

Björn Rosengren, 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. Rapporten lämnades för offentliggörande den 31 maj 2024.

Kontakt

Svante Bengtsson, Styrelseordförande

svante.bengtsson@fastator.se

+46 (0) 70 956 67 56

Point Properties Portfolio 1 AB (publ)

Linnégatan 2, 114 47 Stockholm

08-660 67 00 info@pointproperties.se