

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

NYCKELTAL	2020 kv 1	2019 9* mån
Hysesintäkter, TSEK	18 030	22 006
Driftnetto, TSEK	8 389	14 183
Förvaltningsresultat, TSEK	6 669	9 913
Resultat före skatt, TSEK	1 674	67 400
Marknadsvärde fastigheterna, TSEK	682 000	682 000
Soliditet, %	68,0%	68,0%
Överskottsgrad, %	46,5%	64,5%

JANUARI – MARS 2020

Då bolaget grundades 18 mars 2019 samt förvärvade första delarna av beståndet 1 augusti 2019 finns inga jämförelsesiffror*.

- Periodens intäkter uppgår till 18 030 TSEK.
- Förvaltningsresultatet uppgår till 6 671 TSEK.
- Värdeförändringar uppgår till 1,7 MSEK, vilket beror på justering av köpeskilling hänförligt till förvärv under Q4 2019. Inga fastigheter har värderats under kvartalet.
- Fastighetsvärdet per 2020-03-31 uppgår till 682 MSEK (682).

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

VD ORD

Arbetet att utveckla både stadskärnorna och bolagets fastigheter i samarbete med kommuner, hyresgäster och andra intressenter fortskrider i oförminskad fart. Under kvartalet ledde de inledande effekterna av COVID-19 pandemin ej till några större effekter för Points del. De långsiktiga ekonomiska effekterna, och dess påverkan på Point, av de restriktioner som myndigheter sätter in är svåra att bedöma och Point fortsätter att hålla en diskussion med hyresgästerna kring olika lösningar som kan underlätta situationen för de som påverkats negativt i den uppkomna situationen.

Martin Friis, Verkställande Direktör, Point Properties Portfolio 1 AB (publ)

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

JANUARI – MARS

Inga väsentliga händelser under perioden.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Efter balansdagens utgång kan konstateras att COVID-19 pandemin och myndigheternas restriktioner fortsätter. De långsiktiga effekterna kan ännu inte uppskattas på grund av den höga grad av osäkerhet av situationen som råder men har ännu inte väsentligt påverkat Point. Det är naturligtvis oundvikligt att Point kommer att känna av de problem som nu påverkar flertalet branscher. Point fortsätter att hålla en tät dialog med hyresgästerna och hanterar behoven individuellt och försöker hitta lösningar som värnar hyresgästernas långsiktighet.

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 nio fastigheter på olika orter. Point Properties AB ägs av AB Fastator (publ) som är ett investmentbolag helt inriktat på fastigheter och fastighetsrelaterade investeringar och listat på Nasdaq First North Growth Market.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

OH Management, till 50% ägt av AB Fastator (publ), har fakturerat kostnader för ekonomisk förvaltning om 159,3 TSEK.

Nordic PM AB, till 64% ägt av AB Fastator (publ), har fakturerat för fastighetsförvaltning, 291,5 TSEK.

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 4,5% på extern finansiering och kan därför enkelt räkna på kapitalbehov till detta. Finansiering till fastigheterna är säkrad till september 2021 framåt genom den obligation Point har emitterat under 2019. Kovenanter för att behålla finansieringen har beräknats med goda marginaler och rimliga antaganden om framtida utveckling. Likviditetsrisken för löpande utbetalningar av räntor är säkrat av goda driftnettomarginaler i fastigheterna.

Vidare återfinns risk i ändrade lagar och regler gällande skatter. Under 2019 trädde nya ränteavdragsbegränsningsregler i kraft. Dessa får inte betydande effekt på koncernens finansiella ställning.

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 två gånger per år och baseras på fastigheterna 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.

Vidare information om koncernens risker och osäkerhetsfaktorer kan läsas i bolagsbeskrivningen som togs fram i samband med obligationens introduktion på Nasdaq Stockholm First North Bond Market ("Company Description") och finns tillgänglig på hemsidan.

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 anskaffningsvärde, 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	2020	2019	Rullande 12
TSEK	kv1		aug-mars
Hysesintäkter 1)	18 030	22 006	40 036
Övriga intäkter	173	2 456	2 629
Summa rörelsens intäkter	18 203	24 462	42 665
Fastighetskostnader	-9 814	-10 279	-20 093
Driftnetto	8 389	14 183	22 572
Central administration	-1 718	-4 270	-5 988
Förvaltningsresultat	6 671	9 913	16 584
Finansiella intäkter	-	2	2
Räntekostnader, ägarlån	-1 266	-3 500	-4 766
Räntekostnader obligation	-4 601	-5 566	-10 167
Finansiella kostnader	-862	-1 149	-2 011
Summa finansiella poster	-6 729	-10 213	-16 942
Värdförändring fastigheter	1 734	67 700	69 434
Resultat före skatt	1 676	67 400	69 076
Inkomstskatt	-883	-13 531	-14 414
Periodens resultat	793	53 869	54 662

1) Vidaredebiterade kostnader uppgår till 2,68 MSEK

Koncernens rapport över totalresultat	2020	2019	Rullande 12
TSEK	kv1	0	aug-mars
Periodens resultat	793	53 869	54 662
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat	793	53 869	54 662

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Koncernens balansräkning		
TSEK	2020-03-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	682 000	682 000
Inventarier	791	847
Pågående projekt	685	0
Summa materiella anläggningstillgångar	683 476	682 847
Kortfristiga fordringar	27 923	13 503
Likvida medel	24 109	28 670
Summa omsättningstillgångar	52 032	42 173
SUMMA TILLGÅNGAR	735 508	724 845
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	500	500
Övrigt tillskjutet kapital	75 099	75 099
Balanserad vinst	54 664	53 869
Summa eget kapital	130 263	129 468
Uppskjutna skatteskulder	12 418	12 243
Skulder till aktieägare	166 981	166 981
Obligationslån	370 117	369 256
Övriga räntebärande skulder	2 613	15 713
Summa långfristiga skulder	552 129	564 193
Räntebärande skulder	13 400	400
Ej räntebärande skulder	39 716	30 784
Summa kortfristiga skulder	53 116	31 184
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	735 508	724 845

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa
Ingående balans per 18 mars 2019	0	0	0	0
Årets resultat			53 869	53 869
Övrigt totalresultat för året				
Summa totalresultat	0	0	53 869	53 869
Nyemission	500			500
Aktieägartillskott		75 099		75 099
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	500	75 099	0	75 599
Utgående balans per 31 december 2019	500	75 099	53 869	129 468
Periodens resultat			791	791
Summa totalresultat	0	0	791	791
Utgående balans per 31 december 2019	500	75 099	54 660	130 259

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Rapport över kassaflöden för koncernen, TSEK	2020	2019
Kassaflöde från rörelsen	kv1	
Förvaltningsresultat	6 672	9 913
Avskrivningar	57	155
Betald ränta	-5 491	-5 099
Betalda inkomstskatter	2 229	47
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	3 467	5 016
Kassaflöde från förändring av röreslekapitalet		
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-14 594	-10 381
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	5 617	12 527
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 510	7 162
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	1 049	-326 899
Kassaflöde från investeringsverksamheten	949	-326 899
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Emission	-	500
Upptagna lån	-	368 107
Amortering av lån	-100	-20 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100	348 407
Minskning/ökning av likvida medel		
Periodens kassaflöde	-4 561	28 670
Likvida medel vid årets början	28 670	0
Likvida medel vid periodens slut	24 109	28 670

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Moderbolagets resultaträkning	2020	2019
TSEK	kv 1	
Nettoomsättning		
Övriga rörelseintäkter	849	366
Summa intäkter	849	366
Kostnader för ersättning till anställda		
Övriga rörelsekostnader	-1 186	-782
Rörelseresultat	-336	-416
Finansiella poster	-84	-873
Resultat före skatt	-421	-1 289
Bokslutsdispositioner		-116
Skatt	-	-74
Periodens resultat	-421	-1 479
Moderbolagets rapport över totalresultat	2019	2019
TSEK	kv 4	kv 1-4
Periodens resultat	-421	-1 479
Övrigt totalresultat	-	
Summa totalresultat	-421	-1 479

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Moderbolagets balansräkning

TSEK	2020-03-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
Andelar i dotterbolag	179 739	179 739
Fordringar på dotterbolag	438 349	438 349
Summa anläggningstillgångar	618 088	618 088
Kortfristiga fordringar	18 272	10 847
Likvida medel	1 451	11 052
Summa omsättningstillgångar	19 723	21 899
SUMMA TILLGÅNGAR	637 811	639 987
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	500	500
Balanserat resultat	73 619	75 098
Årets resultat	-421	-1 479
Summa eget kapital	73 699	74 119
Periodiseringsfonder	116	116
Summa avsättningar	116	116
Skulder till aktieägare	166 981	369 256
Obligationslån	370 177	166 980
Övriga räntebärande skulder	2 500	2 600
Summa långfristiga skulder	539 658	538 836
Räntebärande skulder	13 400	13 400
Ej räntebärande skulder	10 938	13 515
Summa kortfristiga skulder	24 338	26 915
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	637 811	639 987

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 6 maj 2020.

Stockholm den 6 maj 2020

Point Properties Portfolio 1 AB (publ)

Svante Bengtsson, Styrelseordförande

Christoffer Strömbäck, Styrelseledamot

Martin Friis, 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 Nybrogatan 3, 114 34 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.

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 6 maj 2020 klockan 07.00.

Kontakt

Martin Friis, VD

martin.friis@pointproperties.se

+46 (0) 702 892 019

Point Properties Portfolio 1 AB (publ)

Nybrogatan 3, 114 34 Stockholm

08-660 67 00 info@pointproperties.se