

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

NYCKELTAL	2020	2019	2020	2019
	Kv 4	kv 4	kv 1-4	Kv 1-4
Hysesintäkter. KSEK	13 398	16 287	65 355	22 006
Driftnetto. KSEK	8 937	10 709	36 408	14 183
Förvaltningsresultat. KSEK	4 474	6 765	24 980	9 913
Resultat före skatt. KSEK	-36 144	2 613	62 427	67 400
Marknadsvärde fastigheterna, KSEK	748 900	682 000	748 900	682 000
Soliditet, %	41,3%	41,2%	41,3%	41,2%
Överskottsgrad, %	66,7%	65,8%	55,7%	64,5%

JANUARI – DECEMBER 2020

- Periodens hyresintäkter uppgår till 65,4 MSEK (22,0).
- Förvaltningsresultatet uppgår till 25,0 MSEK (9,9).
- Värdeförändringar uppgår till 63,2 MSEK (67,7).
- Fastighetsvärdet per 2020-12-31 uppgår till 748,9 MSEK (682,0).

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

VD ORD

Points affärsidé är att återskapa levande stadskärnor genom att utveckla bolagets fastigheter med ett helhetsgrepp kring boende, handel och samhällsservice. Något som vi också är i full gång att göra.

Vi har redan lanserat tre projekt i Motala, Trelleborg och Bollnäs. Lanseringarna sker genom att vi anordnar stora utställningar och presenterar våra planer samtidigt för media, allmänhet och politiker. Genomslaget och reaktionerna från dessa grupper vid lanseringarna har varit närmast överväldigande positiva. Bara i den senaste lanseringen i Bollnäs i oktober skrev lokaltidningen drygt 10 artiklar, utställningen besöktes av hundratals invånare samt delegationer från kommunen som dessutom passade på att boka möten med oss. Intresset för bostäder är mycket stort på varje ort, i Motala har till exempel över 700 intresseanmälningar kommit in.

I Motala och Trelleborg är detaljplanearbeten i full gång, i Motala med sikte på bygglov hösten 2021, i Bollnäs bildades en samverkansgrupp med kommunen redan efter lanseringen för att båda parter gemensamt vill ha en så smidig process som möjligt av projektet. Point kommer nu fortsätta att hålla hög takt med fler lanseringar och projekt runt om i landet.

Under december tillträdde Magasinet i Örnsköldsvik som är en fastighet helt i enlighet med våra förvärvsmål. Magasinet är en fullt uthyrd centrumfastighet vid centrala torget i Örnsköldsvik.

Under kvartalet har det givetvis också varit fortsatt fokus på att bevaka eventuella effekter till följd av COVID-19 pandemin som kortsiktigt dock inte lett till några större effekter för Points del. De långsiktiga ekonomiska effekterna, och dess påverkan på Point, 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.

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

JANUARI – DECEMBER

Point Properties lanserar sitt projekt "Kvarteret Valfisken" i Trelleborg med utställning för allmänhet och politiker. Påbyggnationen gäller Valengallerian i centrala Trelleborg med åtta våningar i tre huskroppar och 144 hyreslägenheter med total boarea om ca 14 000 kvm som ska stå klart 2022.

Bara fyrtiofem dagar efter att Point Properties lanserade visionen för Nya Brotorget i Bollnäs biföll Bollnäs kommun ansökan om ny detaljplan. Projektet omfattar två centrumgallerior i centrala Bollnäs som kommer att bebyggas med sammanlagt 184 lägenhet.

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

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

I Motala och Trelleborg har visionerna för fastigheterna presenterats för både allmänhet och politiker och mottagits mycket väl. I Motala handlar det om 114 lägenheter och i Trelleborg 138 lägenheter och 6 radhus, med en total boarea på drygt 18 000 kvm.

Magnus Åkesson utsågs till ny VD i Point Properties den 15 oktober. Han tillträder den 1 februari 2021 och ersätter då Joachim Kuylenstierna som varit tillförordnad VD i Point sedan sommaren 2020.

Point Properties förvärvade 49% av aktierna i ett bolag som äger en fastighet med en parkeringsanläggning på Hisingen vid Backaplan i Göteborg. Förvärvet sker till ett underliggande fastighetsvärde om 65 Mkr och ett driftnetto om 3,7 Mkr.

Point har på åtta månader lyckats få planbesked för planerade 444 lägenheterna om ca 30 000 kvm på tre olika orter, Motala, Bollnäs och Trelleborg. Detta endast efter drygt ett år sedan den första utställningen för projekten lanserades.

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 (publ) som är ett bolag 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 (239).

Nordic PM AB, till 64,4 % ägt av AB Fastator (publ), har fakturerat för fastighetsförvaltning om 5,456 TSEK (417,0).

AB Fastator har fakturerat administrationsavgifter om 241,5 TSEK (0).

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.

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

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 emitterade 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.

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.

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 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 TSEK	2020 Kv 4	2019 kv 4	2020 Kv 1-4	2019 Kv 1-4
Hysesintäkter 1)	13 398	16 287	65 355	22 006
Övriga intäkter	3 290	2 448	3 467	2 456
Summa rörelsens intäkter	16 687	18 735	68 821	24 462
Fastighetskostnader	-7 750	-8 026	-32 413	-10 279
Driftnetto	8 937	10 709	36 408	14 183
Central administration	-4 464	-3 944	-11 429	-4 270
Förvaltningsresultat	4 474	6 765	24 980	9 913
Finansiella intäkter				
Räntekostnader, ägarlån	-1 263	-1 383	-5 014	-3 498
Räntekostnader obligation	-3 943	-4 414	-17 255	-5 566
Finansiella kostnader	-870	-891	-3 456	-1 149
Summa finansiella poster	-6 075	-6 688	-25 724	-10 213
Värdeförändring fastigheter	-34 542	2 536	63 172	67 700
Resultat före skatt	-36 144	2 613	62 427	67 400
Inkomstskatt	11 888	2 061	-19 703	-13 531
Periodens resultat	-24 256	4 674	42 724	53 869

1) Vidaredebiterade kostnader uppgår till 3,2 MSEK

Koncernens rapport över totalresultat TSEK	2020 Kv 4	2019 kv 4	2020 Kv 1-4	2019 Kv 1-4
Periodens resultat	-24 256	4 674	42 724	53 869
Övrigt totalresultat				
Summa totalresultat	-24 256	4 674	42 724	53 869

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Koncernens balansräkning		
KSEK	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	748 900	682 000
Inventarier	624	847
Pågående projekt	8 245	0
Summa materiella anläggningstillgångar	757 769	682 847
Kortfristiga fordringar	14 890	8 428
Likvida medel	11 645	28 670
Summa omsättningstillgångar	26 536	37 098
SUMMA TILLGÅNGAR	784 305	719 945
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	500	500
Övrigt tillskjutet kapital	75 099	75 099
Balanserad vinst	81 502	53 869
Summa eget kapital	157 100	129 468
Uppskjutna skatteskulder	30 221	12 243
Skulder till aktieägare	166 981	166 981
Obligationslån	-	369 256
Övriga räntebärande skulder	2 000	2 713
Övriga ej räntebärande skulder	213	-
Summa långfristiga skulder	199 414	551 193
Räntebärande skulder	372 857	13 400
Ej räntebärande skulder	54 933	25 884
Summa kortfristiga skulder	427 790	39 284
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	784 305	719 945

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

	Aktieka- pital	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
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital		-15 093		-15 093
Periodens resultat			42 724	
Summa totalresultat		-15 093	42 724	27 632
Utgående balans per 31 December 2020	500	60 006	96 593	157 100

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Rapport över kassaflöden för koncernen, tkr	2020	2019	2020	2019
Kassaflöde från rörelsen	Kv 4	Kv 4	Kv 1-4	Kv 1-4
Förvaltningsresultat	4 474	6 765	24 980	9 913
Avskrivningar	54	56	222	155
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	770	-	3 356	-
Ej likviditetspåverkan poster	-	-	-	-
Betald ränta	-6 075	-5 096	-25 349	-5 099
Betalda inkomstskatter	1 970	463	3 191	47
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	1 193	2 188	6 400	5 016
Kassaflöde från förändring av röreslekapitalet				
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-15 010	-3 258	-14 920	-10 381
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	18 241	8 022	17 127	12 527
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 424	6 952	8 606	7 162
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	-4 937	-226 266	-11 880	-343 099
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 937	-226 266	-11 880	-343 099
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Emission	-	-	-	500
Upptagna lån	-	15 497	-251	384 307
Amortering av lån	-	-100	-13 500	-20 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	15 397	-13 751	364 607
Minskning/ökning av likvida medel				
Periodens kassaflöde	-513	-203 917	-17 024	28 670
Likvida medel vid periodens början	12 158	232 587	28 670	-
Likvida medel vid periodens slut	11 645	28 670	11 645	28 670

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Moderbolagets resultaträkning	2020	2019	2020	2019
TSEK	Kv 4	Kv 4	kv 1-4	Kv 1-4
Nettoomsättning	120	-	4 035	366
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-
Summa intäkter	120	-	4 035	366
Kostnader för ersättning till anställda	-	-	-	-
Övriga rörelsekostnader	-301	-337	-4 525	-782
Rörelseresultat	-180	-337	-489	-416
Finansiella poster	555	86	633	-873
Bokslutsdispositioner	210	-116	210	-116
Resultat före skatt	585	-367	354	-1 405
Skatt	74	-74	74	-74
Periodens resultat	659	-325	429	-1 479
Moderbolagets rapport över totalresultat	2020	2019	2020	2019
TSEK	kv 4	kv 4	kv 1-4	kv 1-4
Periodens resultat	659	-325	429	-1 479
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	659	-325	429	-1 479

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Moderbolagets balansräkning

TSEK	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Pågående nyanläggningar	40	-
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i dotterbolag	202 524	179 739
Fordringar på dotterbolag	438 349	438 349
Summa anläggningstillgångar	640 912	618 088
Kortfristiga fordringar	39 839	10 847
Likvida medel	125	11 052
Summa omsättningstillgångar	39 964	21 899
SUMMA TILLGÅNGAR	680 876	639 987
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	500	500
Balanserat resultat	73 619	75 099
Årets resultat	429	-1 479
Summa eget kapital	74 548	74 120
Periodiseringsfonder	116	116
Summa avsättningar	116	116
Skulder till aktieägare	166 981	166 980
Obligationslån	-	369 256
Övriga räntebärande skulder	2 000	2 600
Summa långfristiga skulder	168 981	538 836
Räntebärande skulder	372 851	13 400
Ej räntebärande skulder	64 380	13 515
Summa kortfristiga skulder	437 231	26 915
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	680 876	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 18 februari 2021.

Stockholm den 18 februari 2021

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.

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 18 februari 2021 klockan 07.00.

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