

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

NYCKELTAL	2022	2021	2022	2021	2021	Rullande 12 mån
	Kv 2	Kv 2	Kv 1-2	Kv 1-2	Kv1-Kv 4	
Hysesintäkter, TSEK	24 251	23 422	49 179	39 767	86 864	96 276
Driftnetto, TSEK	13 139	13 891	24 250	20 523	45 439	49 165
Förvaltningsresultat, TSEK	11 166	11 514	21 380	15 623	35 170	40 926
Resultat före skatt, TSEK	-442	18 140	-12 668	14 866	125 697	98 162
Marknadsvärde fastigheterna, TSEK	1 216 100	1 070 979	1 216 100	1 070 979	1 213 300	E/T
Soliditet, %	48,0%	41,2%	48,0%	41,2%	47,2%	E/T
Överskottsgrad, %	54,2%	59,3%	49,3%	51,6%	52,3%	51,1%

JANUARI – JUNI 2022

- Periodens hyresintäkter uppgår till 49,2 MSEK (39,8).
- Förvaltningsresultatet uppgår till 21,4 MSEK (15,6).
- Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår till -14,3 MSEK (22,6).
- Fastighetsvärdet per 2022-06-30 uppgår till 1 216,1 MSEK (1 213,3).

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

VD ORD

Under sommaren har detaljplanerna för både kv. Plåtslagaren 7 och kv. Kringlan 5 vunnit laga kraft. Båda två efter rekordsnabba detaljplaneprocesser. Totalt har nu Point Properties Portfolio 1 AB över 220 gröna hyresrätter i lagkraftvunnen detaljplan. 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. Den positiva utvecklingen har även visat sig både på butiksomsättningen, där flertalet centrum har 2 siffriga omsättningsökningar under första halvåret och i form av nya hyresgäster. Där kan som exempel Lindex i Sala kan nämnas och en utökning av Fitness 24/7 lokaler i Trelleborg.

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

JANUARI – JUNI

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.

Point Properties, presenterade i oktober 2020 planen för gröna byggrätter på Nya Brotorget i hjärtat av Bollnäs. Efter en rekordsnabb process på 18 månader har den första av två detaljplaner beslutats den 28 juni. Projektet omfattar två centrumbyggnader i centrala Bollnäs som kommer att bebyggas med sammanlagt 184 lägenheter.

Under maj 2022 ökade detaljhandelsförsäljningen i Point Properties fastigheter mellan +8% till +27% jämfört med motsvarande månad föregående år. Det ska jämföras med detaljhandelsförsäljningen i Sverige som minskade med -2,3% under samma period enligt SCBs senaste statistik för både butiks- och E-handel. Points detaljhandel ökar medan detaljhandeln i Sverige backar. Därmed fortsatte det unika Point konceptet – med fokus på stadsutveckling i små- och medelstora städer – att visa sin konkurrenskraft. Den svenska försäljningsvolymen minskade i maj 2022 med -2,3 procent jämfört med maj 2021 i kalenderkorrigerade tal. Sällanköpsvaruhandeln minskade med -2,8 procent och dagligvaruhandeln exklusive Systembolaget minskade med -1,0 procent enligt SCB.

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 dessa.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser efter rapportperiodens utgång.

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 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

Löpande transaktioner

- Nordic PM AB, till 55,5 % (64,4) ägt av AB Fastator (publ), har fakturerat för fastighetsförvaltning om 4,9 MSEK (4,1).
- AB Fastator har fakturerat administrationsavgifter om 0,8 MSEK (0,6).
- Urban retail Swedan AB där Point Portfolio 1s VD har betydande inflytande har fakturerat 0,0 MSEK (0,4) för fastighetsutveckling.

Samtliga transaktioner genomförda under perioden har genomförts på marknadsmässiga villkor.

Transaktioner av engångskaraktär

Inga transaktioner av engångskaraktär har genomförts under perioden med närstående part.

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.

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.

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Koncernens resultaträkning TSEK	2022 Kv 2	2021 Kv 2	2022 Kv 1-2	2021 Kv 1-2	2021 Kv1-Kv 4	Rullande 12
Hysesintäkter 1)	24 251	23 422	49 179	39 767	86 864	96 276
Övriga intäkter	2	-245	13	81	312	244
Summa rörelsens intäkter	24 253	23 177	49 192	39 848	87 176	96 520
Fastighetskostnader	-11 113	-9 286	-24 942	-19 325	-41 737	-47 355
Driftnetto	13 139	13 891	24 250	20 523	45 439	49 165
Central administration	-1 973	-2 377	-2 870	-4 900	-10 269	-8 239
Förvaltningsresultat	11 166	11 514	21 380	15 623	35 170	40 926
Finansiella intäkter	-	4	-	4	4	-
Räntekostnader, ägarlån	-1 450	-1 963	-2 725	-3 227	-5 009	-4 507
Räntekostnader, obligation	-7 627	-9 564	-15 275	-14 485	-28 385	-29 175
Finansiella kostnader	-919	-4 803	-1 758	-5 665	-8 743	-4 836
Summa finansiella poster	-9 996	-16 326	-19 758	-23 373	-42 133	-38 518
Värdeförändring fastigheter	-1 612	22 952	-14 290	22 616	132 659	95 754
Resultat före skatt	-442	18 140	-12 668	14 866	125 697	98 162
Inkomstskatt	218	-3 574	766	-4 169	-32 355	-27 421
Periodens resultat	-224	14 567	-11 903	10 697	93 341	70 741

1) Vidaredebiterade kostnader uppgår till 10,0 MSEK (7,7).

Koncernens rapport över totalresultat TSEK	2022 Kv 2	2021 Kv 2	2022 Kv 1-2	2021 Kv 1-2	2021 Kv1-Kv 4	Rullande 12
Periodens resultat	-224	14 567	-11 903	10 697	93 341	70 741
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	-224	14 567	-11 903	10 697	93 341	70 741

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Koncernens balansräkning			
TSEK	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	1 216 100	1 070 979	1 213 300
Leasingtillgångar	10 637	12 681	10 637
Inventarier	549	514	673
Pågående projekt	49 698	29 426	32 135
Summa materiella anläggningstillgångar	1 276 984	1 113 600	1 256 745
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga långfristiga fordringar	-	-	781
Summa finansiella anläggningstillgångar	0	0	781
Kortfristiga fordringar	54 063	36 774	49 092
Likvida medel	18 124	56 986	25 110
Summa omsättningstillgångar	72 187	93 760	74 202
SUMMA TILLGÅNGAR	1 349 170	1 207 360	1 331 728
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	500	500	500
Övrigt tillskjutet kapital	222 135	224 245	222 135
Balanserad vinst	177 015	106 275	188 918
Summa eget kapital	399 650	331 020	411 553
Uppskjutna skatteskulder	61 540	36 140	62 170
Skulder till aktieägare	248 298	166 981	216 504
Obligationslån	594 303	589 959	592 565
Övriga räntebärande skulder	12 037	14 481	12 237
Övriga ej räntebärande skulder	359	384	379
Summa långfristiga skulder	916 537	807 945	883 855
Räntebärande skulder	400	400	400
Ej räntebärande skulder	32 583	67 996	35 920
Summa kortfristiga skulder	32 983	68 396	36 320
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 349 170	1 207 360	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
Aktieägartillskott		145 401		145 401
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	0	145 401	0	145 401
Periodens resultat Övrigt totalresultat för året			10 697	10 697
Summa totalresultat	0	0	10 697	10 697
Utgående balans per 30 juni 2021	500	224 245	106 275	331 020
Koncernbidrag		-2 110		-2 110
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	0	-2 110	0	-2 110
Periodens resultat			82 644	82 644
Summa totalresultat	0	0	82 644	82 644
Utgående balans per 31 december 2021	500	222 135	188 919	411 554
Aktieägartillskott Periodens resultat			-11 903	-11 903
Summa totalresultat	0	0	-11 903	-11 903
Utgående balans per 30 juni 2022	500	222 135	177 015	399 651

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Rapport över kassaflöden för koncernen, tkr	2022	2021	2022	2021	2021	Rullande
Kassaflöde från rörelsen	Kv 2	Kv 2	Kv 1-2	Kv 1-2	Kv1-Kv 4	12
Förvaltningsresultat	11 166	11 515	21 380	15 623	35 170	40 926
Avskrivningar	-	55	62	110	232	184
Ej likviditetspåverkan poster	-	-	-	-	2 395	2 395
Betald ränta och övriga finansiella kostnader	-9 997	-7 722	-18 927	-14 707	-34 971	-39 191
Betalda inkomstskatter	-1 910	-873	1 330	870	-2 625	-2 165
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	-741	2 975	3 845	1 896	201	2 150
Kassaflöde från förändring av röreslekapi-talet						
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	4 570	-4 401	-5 435	-9 269	-4 237	-403
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	1 812	-1 897	-4 277	7 623	-38 638	-50 538
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 641	-3 323	-5 867	250	-42 674	-48 791
Kassaflöde från investeringsverksamheten						
Investeringar i fastigheter	-14 718	-313 364	-32 713	-319 459	-356 100	-69 354
Investeringar i dotterbolag	-	-	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14 718	-313 364	-32 713	-319 459	-356 100	-69 354
Kassaflöde från finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	10 520	-	31 795	591 600	639 693	79 888
Amortering av lån	-100	-	-200	-372 451	-372 857	-606
Aktieägartillskott	-	145 401	-	145 401	145 401	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	10 420	145 401	31 595	364 550	412 237	79 282
Minskning/ökning av likvida medel						
Periodens kassaflöde	1 343	-171 286	-6 985	45 340	13 464	-38 862
Likvida medel vid periodens början	16 780	228 273	25 109	11 645	11 645	11 645
Likvida medel vid periodens slut	18 123	56 987	18 123	56 985	25 109	-27 217

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Moderbolagets resultaträkning TSEK	2022 Kv 2	2021 Kv 2	2022 Kv 1-2	2021 Kv 1-2	2021 Kv1-Kv 4	Rullande 12
Nettoomsättning	-	-	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	169	-	169	-	-169
Summa intäkter	0	169	0	169	0	-169
Kostnader för ersättning till anställda	-	-	-	-	-	-
Övriga rörelsekostnader	-81	-739	-85	-799	-455	258
Rörelseresultat	-81	-570	-85	-630	-455	89
Resultat från dotterbolag	-	-	-	-	-28 978	-28 978
Finansiella poster	-1 356	-7 009	-2 551	-7 562	-9 502	-4 491
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	140	140
Resultat före skatt	-1 437	-7 579	-2 636	-8 192	-38 795	-33 240
Skatt	-	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-1 437	-7 579	-2 636	-8 192	-38 795	-33 240
Moderbolagets rapport över totalresultat TSEK	2022 Kv 2	2021 Kv 2	2022 Kv 1-2	2021 Kv 1-2	2021 Kv1-Kv 4	Rullande 12
Periodens resultat	-1 437	-7 579	-2 636	-8 192	-38 795	-33 240
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	-1 437	-7 579	-2 636	-8 192	-38 795	-33 240

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Moderbolagets balansräkning

TSEK	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående nyanläggningar	-	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar	0	0	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	338 112	352 221	338 112
Fordringar på dotterbolag	596 020	596 020	596 020
Summa anläggningstillgångar	934 133	948 241	934 133
Kortfristiga fordringar	169 990	96 456	116 764
Likvida medel	51	35 671	565
Summa omsättningstillgångar	170 041	132 127	117 328
SUMMA TILLGÅNGAR	1 104 173	1 080 368	1 051 461
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	500	500	500
Balanserat resultat	200 846	231 006	239 642
Årets resultat	-2 636	-8 192	-38 795
Summa eget kapital	198 710	223 314	201 347
Periodiseringsfonder	116	116	116
Summa avsättningar	116	116	116
Skulder till aktieägare	196 981	166 981	166 981
Obligationslån	594 303	589 959	592 565
Övriga räntebärande skulder	1 400	1 800	1 600
Summa långfristiga skulder	792 683	758 740	761 146
Räntebärande skulder	400	400	400
Ej räntebärande skulder	112 264	97 799	88 453
Summa kortfristiga skulder	112 664	98 199	88 853
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 104 173	1 080 368	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 18 augusti 2022.

Stockholm den 18 augusti 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 18 augusti 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