

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

NYCKELTAL	2022	2021	2022	2021
	Kv 4	Kv 4	Kv 1-4	Kv 1-4
Hysesintäkter, TSEK	24 835	23 824	97 732	86 864
Driftnetto, TSEK	8 849	10 288	45 330	45 439
Förvaltningsresultat, TSEK	5 893	7 854	36 630	35 170
Resultat före skatt, TSEK	6 002	21 037	12 487	125 697
Marknadsvärde fastigheterna, TSEK	1 250 600	1 213 300	1 250 600	1 213 300
Soliditet, %	45,3%	47,2%	45,3%	47,2%
Överskottsgrad, %	35,6%	43,2%	46,4%	52,3%

JANUARI – DECEMBER 2022

- Periodens hyresintäkter uppgår till 97,7 MSEK (86,9).
- Förvaltningsresultatet uppgår till 36,6 MSEK (35,2).
- Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår till 12,6 MSEK (132,7).
- Fastighetsvärdet per 2022-12-31 uppgår till 1 250,6 MSEK (1 213,3).

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

VD ORD

Under 2022 har Point Properties första detaljplaner hunnit vinna laga kraft, både kv. Plåtslagaren 7 och kv. Kringlan 5 vann laga kraft under sommaren. Båda två efter rekordsnabba detaljplaneprocesser. Totalt har nu Point Properties Portfolio 1 AB över 220 gröna hyresrätter i lagakraftvunnen detaljplan och totalt över 750 hyresrätter i plan. Ett grönt ljus för att förverkliga och förvandla det gamla varuhuset till ett attraktivt boende med gröna byggrätter, förbättrad handel och service. Point Properties Portfolio 1 AB ingår i en koncern med Point Properties AB som moderbolag.

Den positiva utvecklingen har visat sig på butiksomsättningen, där alla centrum visat högre omsättning under 2022 än både 2021 och 2020, flertalet centrum har även markant högre omsättning än 2019.

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

JANUARI – DECEMBER

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 centrungallerior i centrala Bollnäs som kommer att bebyggas med sammanlagt 184 lägenheter, varav 80 i första detaljplanen.

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 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 investmentbolag helt inriktat på fastigheter och fastighetsrelaterade investeringar och noterat på Nasdaq Stockholm Main Market.

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Löpande transaktioner

- Nordic PM AB, till 55,5 % (55,5%) ägt av AB Fastator (publ), har fakturerat för fastighetsförvaltning om 8,8 MSEK (8,0).
- AB Fastator (publ) har fakturerat ekonomisk förvaltning om 2,1 MSEK (0,8).
- Urban Retail Swedan AB där Point Portfolio 1s VD har betydande inflytande har fakturerat 0,0 MSEK (0,9) 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% (5,0%) 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

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

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 4	2021 Kv 4	2022 Kv 1-4	2021 Kv 1-4
Hysesintäkter 1)	24 835	23 824	97 732	86 864
Övriga intäkter	2	81	-58	312
Summa rörelsens intäkter	24 837	23 905	97 674	87 176
Fastighetskostnader	-15 988	-13 617	-52 344	-41 737
Driftnetto	8 849	10 287	45 330	45 439
Central administration	-2 956	-2 434	-8 700	-10 269
Förvaltningsresultat	5 893	7 854	36 630	35 170
Finansiella intäkter	7	-	7	4
Räntekostnader, ägarlån	-1 724	-465	-6 032	-5 009
Räntekostnader obligation och övriga skulder	-4 340	-6 400	-27 126	-28 385
Finansiella kostnader	-951	-2 151	-3 550	-8 743
Summa finansiella poster	-7 008	-9 016	-36 700	-42 133
Värdeförändring fastigheter	7 118	21 570	12 557	132 659
Resultat före skatt	6 002	20 408	12 487	125 697
Inkomstskatt	7 489	-12 292	475	-32 355
Periodens resultat	13 491	8 116	12 962	93 341

1) Vidaredebiterade kostnader uppgår till 17,4 MSEK (16,8) kv 1-4 2022.

Koncernens rapport över totalresultat TSEK	2022 Kv 4	2021 Kv 4	2022 Kv 1-4	2021 Kv1-Kv 4
Periodens resultat	13 491	8 116	12 962	93 341
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	13 491	8 116	12 962	93 341

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Koncernens balansräkning		
TSEK	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	1 250 600	1 213 300
Leasingtillgångar	10 637	10 637
Inventarier	429	673
Pågående projekt	63 720	32 135
Summa materiella anläggningstillgångar	1 325 386	1 256 745
Finansiella anläggningstillgångar		
Övriga långfristiga fordringar	-	781
Summa finansiella anläggningstillgångar	0	781
Kortfristiga fordringar	28 984	49 092
Likvida medel	19 578	25 110
Summa omsättningstillgångar	48 562	74 202
SUMMA TILLGÅNGAR	1 373 948	1 331 728
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	500	500
Övrigt tillskjutet kapital	215 829	222 135
Balanserad vinst	201 880	188 918
Summa eget kapital	418 208	411 553
Uppskjutna skatteskulder	62 450	62 170
Skulder till aktieägare	204 066	216 504
Obligationslån	595 969	592 565
Övriga räntebärande skulder	10 637	12 237
Övriga ej räntebärande skulder	359	379
Summa långfristiga skulder	873 482	883 855
Räntebärande skulder	-	400
Ej räntebärande skulder	82 258	35 920
Summa kortfristiga skulder	82 258	36 320
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 373 948	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
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			93 341	93 341
Övrigt totalresultat för året				
Summa totalresultat	0	0	93 341	93 341
Utgående balans per 31 december 2021	500	222 135	188 918	411 553
Koncernbidrag		-6 306	-	-6 306
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	0	-6 306	0	-6 306
Periodens resultat			12 962	12 962
Summa totalresultat	0	0	12 962	12 962
Utgående balans per 31 december 2022	500	215 829	201 880	418 208

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Rapport över kassaflöden för koncernen, tkr	2022	2021	2022	2021
Kassaflöde från rörelsen	Kv 4	Kv 4	Kv 1-4	Kv 1-4
Förvaltningsresultat	5 893	7 854	36 630	35 170
Avskrivningar	59	62	244	232
Ej likviditetspåverkan poster	-885	812	-3 484	2 395
Betald ränta och övriga finansiella kostnader	-6 131	-5 101	-33 224	-34 971
Betalda inkomstskatter	522	-1 889	25	-2 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	-543	1 738	191	201
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet				
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	10 672	-3 870	6 960	-4 237
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-	-29 794	-421	-38 638
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 129	-31 926	6 730	-42 674
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	-8 335	-33 481	-52 692	-356 100
Investeringar i dotterbolag	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 335	-33 481	-52 692	-356 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	-	48 405	42 430	639 693
Amortering av lån	-	-400	-2 000	-372 857
Aktieägartillskott	-	-	-	145 401
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	48 005	40 430	412 237
Minskning/ökning av likvida medel				
Periodens kassaflöde	1 794	-17 402	-5 532	13 464
Likvida medel vid periodens början	17 784	42 512	25 110	11 645
Likvida medel vid periodens slut	19 578	25 110	19 578	25 109

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Moderbolagets resultaträkning	2022	2021	2022	2021
TSEK	Kv 4	Kv 4	Kv 1-4	Kv 1-4
Nettoomsättning	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	-	-
Summa intäkter	0	0	0	0
Kostnader för ersättning till anställda	-	-	-	-
Övriga rörelsekostnader	-133	-77	-496	-455
Rörelseresultat	-133	-77	-496	-455
Resultat från dotterbolag	-5 022	-28 978	-5 022	-28 978
Finansiella poster	-1 621	-980	-5 488	-9 502
Bokslutsdispositioner	4 825	140	4 825	140
Resultat före skatt	-1 951	-29 895	-6 182	-38 795
Skatt	-	0	-	-
Periodens resultat	-1 951	-29 895	-6 182	-38 795
Moderbolagets rapport över totalresultat	2 022	2 021	2 022	2021
TSEK	Kv 4	Kv 4	Kv 1-4	Kv1-Kv 4
Periodens resultat	-1 951	-29 895	-6 182	-38 795
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	-1 951	-29 895	-6 182	-38 795

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Moderbolagets balansräkning

TSEK	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Pågående nyanläggningar	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar	0	0
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i dotterbolag	358 596	338 112
Fordringar på dotterbolag	615 687	596 020
Summa anläggningstillgångar	974 283	934 133
Kortfristiga fordringar	72 051	116 764
Likvida medel	166	565
Summa omsättningstillgångar	72 216	117 328
SUMMA TILLGÅNGAR	1 046 499	1 051 461
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	500	500
Balanserat resultat	200 846	239 642
Årets resultat	-6 182	-38 795
Summa eget kapital	195 165	201 347
Periodiseringsfonder	116	116
Summa avsättningar	116	116
Skulder till aktieägare	204 066	166 981
Obligationslån	595 969	592 565
Övriga räntebärande skulder	-	1 600
Summa långfristiga skulder	800 035	761 146
Räntebärande skulder	-	400
Ej räntebärande skulder	51 183	88 453
Summa kortfristiga skulder	51 183	88 853
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 046 499	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 24 februari 2023.

Stockholm den 24 februari 2023

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 aktieföretag 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 24 februari 2023.

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