

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

NYCKELTAL	2023	2022	2023	2022	2022	Rullande 12 mån
	Kv 2	Kv 2	Kv 1-2	Kv 1-2	Kv 1-4	
Hysesintäkter, TSEK	25 574	24 251	52 046	49 179	97 674	100 541
Driftnetto, TSEK	15 021	13 139	26 268	24 250	45 330	47 348
Förvaltningsresultat, TSEK	12 853	11 166	22 986	21 380	36 630	38 237
Resultat före skatt, TSEK	8 081	-442	7 816	-12 668	12 487	32 972
Marknadsvärde fastigheterna, TSEK	1 275 938	1 216 100	1 275 938	1 216 100	1 250 600	E/T
Soliditet, %	45,8%	48,0%	45,8%	48,0%	45,3%	E/T
Överskottsgrad, %	58,7%	54,2%	50,5%	49,3%	46,4%	47,1%

JANUARI – JUNI 2023

- Periodens hyresintäkter uppgår till 52,0 MSEK (49,2).
- Förvaltningsresultatet uppgår till 23,0 MSEK (21,4).
- Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår till 5,2 MSEK (-14,3).
- Fastighetsvärdet per 2023-06-30 uppgår till 1 276,0 MSEK (1 250,6).

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

VD ORD

Under första halvåret har resan mot fler gröna byggrätter fortsatt. I januari genomfördes granskning av detaljplanen Vretåker 2 i Bollnäs där ytterligare över 100 lägenheter nu ligger för antagande. Under kvartal 2 har ytterligare två detaljplaner passerat nya steg, i Karlskoga har även där detaljplanen varit för granskning och i Trelleborg har detaljplanen just passerat samråd.

Point Properties arbetar kontinuerligt med att effektivisera och optimera förvaltningen. Resultatet av att sänka löpande kostnader har gett ett bra resultat och trots generellt ökade kostnader på marknaden under 2022 har driftkostnaderna för första halvåret 2023 varit lägre än de för första halvåret 2022. Detta arbete tillsammans med högre hyror, delvis drivna av KPI resulterar i ett starkt förbättrat förvaltningsresultat jämfört med samma kvartal 2022.

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

JANUARI – JUNI

Detaljhandelsförsäljningen i Point Properties fastigheteter ökade med över 120 miljoner under den senaste tolv månadersperioden. I relation till jämförbara butiker på marknaden ökade omsättningen med i snitt 6,7 procent, vilket är drygt 50 procent högre ökning än branschciffrorna för detaljhandeln som helhet i Sverige, som enligt HUI ökade med 4,4 procent under 2022

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.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Löpande transaktioner

- Nordic PM AB, till 55,5 % (55,5%) ägt av AB Fastator (publ), har fakturerat för fastighetsförvaltning om 3,3 MSEK (4,9).
- AB Fastator (publ) har fakturerat ekonomisk förvaltning om 0,9 MSEK (0,8).

Samtliga transaktioner genomförda under perioden har genomförts på marknadsmässiga villkor.

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Transaktioner av engångskaraktär

Inga transaktioner av engångskaraktär har genomförts under perioden med närliggande 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. Räntetäckningsgrad för rullande 12 månader enligt koncernens rapporterade resultaträkning uppgår till 1,43 gånger. Justerad räntetäckningsgrad för rullande 12 månader beräknad utifrån kontanta räntebetalningar uppgår till 1,28 gånger.

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 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 baseras 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	2023 Kv 2	2022 Kv 2	2023 Kv 1-2	2022 Kv 1-2	2022 Kv 1-4	Rul- lande 12 mån
Hysesintäkter 1)	25 574	24 251	52 046	49 179	97 674	100 541
Övriga intäkter	2	2	4	13	-	-9
Summa rörelsens intäkter	25 576	24 253	52 049	49 192	97 674	100 531
Fastighetskostnader	-10 554	-11 113	-25 782	-24 942	-52 344	-53 183
Driftnetto	15 021	13 139	26 268	24 250	45 330	47 348
Central administration	-2 168	-1 973	-3 282	-2 870	-8 700	-9 112
Förvaltningsresultat	12 853	11 166	22 986	21 380	36 630	38 237
Finansiella intäkter	-	-	20	-	7	27
Räntekostnader, ägarlån	-1 687	-1 450	-3 356	-2 725	-6 032	-6 664
Räntekostnader obligation och övriga skulder	-7 512	-7 627	-15 018	-15 275	-27 126	-26 869
Finansiella kostnader	-1 013	-919	-2 010	-1 758	-3 550	-3 802
Summa finansiella poster	-10 213	-9 996	-20 364	-19 758	-36 700	-37 307
Värdeförändring fastigheter	5 441	-1 612	5 195	-14 290	12 557	32 042
Resultat före skatt	8 081	-442	7 816	-12 668	12 487	32 972
Inkomstskatt	-1 147	218	-2 126	766	475	-2 416
Periodens resultat	6 934	-224	5 690	-11 903	12 962	30 555

1) Vidaredebiterade kostnader uppgår till 5,3 MSEK (4,8) kv 1-2 2023.

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	2023 Kv 2	2022 Kv 2	2023 Kv 1-2	2022 Kv 1-2	2022 Kv 1-4	Rullande 12 mån
Periodens resultat	6 934	-224	5 690	-11 903	12 962	30 555
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	6 934	-224	5 690	-11 903	12 962	30 555

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Koncernens balansräkning

TSEK	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	1 275 938	1 216 100	1 250 600
Leasingtillgångar	10 637	10 637	10 637
Inventarier	313	549	429
Pågående projekt	54 721	49 698	63 720
Summa materiella anläggningstillgångar	1 341 609	1 276 984	1 325 386
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga långfristiga fordringar	-	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	-	-	-
Kortfristiga fordringar	24 856	54 063	28 984
Likvida medel	5 543	18 124	19 578
Summa omsättningstillgångar	30 399	72 187	48 562
SUMMA TILLGÅNGAR	1 372 008	1 349 170	1 373 948
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	500	500	500
Övrigt tillskjutet kapital	215 829	222 135	215 829
Balanserad vinst	207 570	177 015	201 880
Summa eget kapital	423 898	399 650	418 208
Uppskjutna skatteskulder	64 080	61 540	62 450
Skulder till aktieägare	204 066	248 298	204 066
Obligationslån	-	594 303	595 969
Övriga räntebärande skulder	10 637	12 037	10 637
Övriga ej räntebärande skulder	401	359	359
Summa långfristiga skulder	279 184	916 537	873 482
Räntebärande skulder	597 634	400	-
Ej räntebärande skulder	71 292	32 583	82 258
Summa kortfristiga skulder	668 926	32 983	82 258
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 372 008	1 349 170	1 373 948

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 2022	500	222 135	188 918	411 553
Periodens resultat			-11 903	-11 903
Övrigt totalresultat för året				
Summa totalresultat	-	-	-11 903	-11 903
Utgående balans per 30 juni 2022	500	222 135	177 015	399 650
Koncernbidrag		-6 306	-	-6 306
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	-6 306	-	-6 306
Periodens resultat			24 865	24 865
Summa totalresultat	-	-	24 865	24 865
Utgående balans per 31 december 2022	500	215 829	201 880	418 208
Periodens resultat			5 690	5 690
Summa totalresultat	-	-	5 690	5 690
Utgående balans per 30 juni 2023	500	215 829	207 570	423 898

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Rapport över kassaflöden för koncernen

	2023	2022	2023	2022	2022	Rullande
	Kv 2	Kv 2	Kv 1-2	Kv 1-2	Kv 1-4	12 mån
Kassaflöde från rörelsen						
Förvaltningsresultat	11 053	11 166	22 986	21 380	36 630	38 236
Avskrivningar	59	-	117	62	244	299
Ej likviditetspåverkan poster	-	-	-	-	-3 484	-3 484
Betald ränta och övriga finansiella kostnader	-13 219	-9 997	-20 384	-18 927	-33 224	-34 681
Betalda inkomstskatter	-1 801	-1 910	1 588	1 330	25	283
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	-3 908	-741	4 307	3 845	191	653
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet						
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	7 958	4 570	4 127	-5 435	6 961	16 522
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-5 036	1 812	-12 988	-4 277	-421	-9 132
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-986	5 641	-4 554	-5 867	6 731	8 043
Kassaflöde från investeringsverksamheten						
Investeringar i fastigheter	-3 529	-14 718	-9 481	-32 713	-52 692	-29 460
Investeringar i dotterbolag	-	-	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 529	-14 718	-9 481	-32 713	-52 692	-29 460
Kassaflöde från finansieringsverksamheten						
Upptagna lån	-	10 520	-	31 795	42 430	10 635
Amortering av lån	-	-100	-	-200	-2 000	-1 800
Aktieägartillskott	-	-	-	-	-	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	10 420	-	31 595	40 430	8 835
Minskning/ökning av likvida medel						
Periodens kassaflöde	-4 515	1 343	-14 035	-6 985	-5 531	-12 582
Likvida medel vid periodens början	10 058	16 780	19 578	25 109	25 110	18 124
Likvida medel vid periodens slut	5 543	18 124	5 543	18 124	19 578	5 542

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Moderbolagets resultaträkning

TSEK	2023 Kv 2	2022 Kv 2	2023 Kv 1-2	2022 Kv 1-2	2022 Kv 1-4	Rullande 12 mån
Nettoomsättning	-	-	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	-	-	178	-	-	178
Summa intäkter	-	-	178	-	-	178
Kostnader för ersättning till anställda	-	-	-	-	-	-
Övriga rörelsekostnader	-410	-81	-627	-85	-496	-1 038
Rörelseresultat	-410	-81	-449	-85	-496	-860
Resultat från dotterbolag	-	-	-	-	-5 022	-5 022
Finansiella poster	-811	-1 356	-1 770	-2 551	-5 488	-4 708
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	4 825	4 825
Resultat före skatt	-1 222	-1 437	-2 220	-2 636	-6 182	-5 765
Skatt	-496	-	-496	-	-	-496
Periodens resultat	-1 717	-1 437	-2 715	-2 636	-6 182	-6 261
Moderbolagets rapport över totalresultat	2023	2022	2023	2022	2022	Rullande
TSEK	Kv 2	Kv 2	Kv 1-2	Kv 1-2	Kv 1-4	12 mån
Periodens resultat	-1 717	-1 437	-2 715	-2 636	-6 182	-6 261
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	-1 717	-1 437	-2 715	-2 636	-6 182	-6 261

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Moderbolagets balansräkning

TSEK	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående nyanläggningar	-	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar	-	-	-
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	358 596	338 112	358 596
Fordringar på dotterbolag	615 687	596 020	615 687
Summa anläggningstillgångar	974 283	934 133	974 283
Kortfristiga fordringar	85 177	169 990	70 463
Likvida medel	244	51	166
Summa omsättningstillgångar	85 421	170 041	70 628
SUMMA TILLGÅNGAR	1 059 704	1 104 173	1 044 911
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Aktiekapital	500	500	500
Balanserat resultat	194 665	200 846	200 846
Årets resultat	-2 715	-2 636	-6 182
Summa eget kapital	192 449	198 710	195 165
Periodiseringsfonder	116	116	116
Summa avsättningar	116	116	116
Skulder till aktieägare	204 066	196 981	204 066
Obligationslån	597 634	594 303	595 969
Övriga räntebärande skulder	-	1 400	-
Summa långfristiga skulder	801 700	792 684	800 035
Räntebärande skulder	-	400	-
Ej räntebärande skulder	65 439	112 264	49 595
Summa kortfristiga skulder	65 439	112 664	49 595
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 059 704	1 104 173	1 044 911

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 25 augusti 2023.

Stockholm den 25 augusti 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 25 augusti 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