

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

NYCKELTAL	2023	2022	2023	2022
	Kv 4	Kv 4	Kv 1-4	Kv 1-4
Hysesintäkter, TSEK	23 153	24 835	101 974	97 674
Driftnetto, TSEK	10 955	8 849	53 768	45 330
Förvaltningsresultat, TSEK	8 645	5 893	45 936	36 630
Resultat före skatt, TSEK	-163 618	6 002	-210 972	12 487
Marknadsvärde fastigheterna, TSEK	968 950	1 250 600	968 950	1 250 600
Soliditet, %	43,7%	45,3%	43,7%	45,3%
Överskottsgrad, %	47,3%	35,6%	52,7%	46,4%

JANUARI – DECEMBER 2023

- Periodens hyresintäkter uppgår till 102,0 MSEK (97,7).
- Förvaltningsresultatet uppgår till 46,0 MSEK (36,6).
- Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgår till -216,0 MSEK (12,5). Periodens värdeförändringar har påverkats negativt främst utav justerade kalkyler avseende byggrätter och ökade avkastningskrav.
- Fastighetsvärdet per 2023-12-31 uppgår till 969,0 MSEK (1 250,6).

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

VD-ORD

Under 2023 har resan mot fler gröna byggrätter fortsatt. Detaljplanen för Vretåker 2 i Bollnäs har vunnit laga kraft och över 100 lägenheter ligger nu i färdig plan. Under kvartal 2 har ytterligare två detaljplaner passerat nya steg, i Karlskoga har detaljplanen varit för granskning och väntas antas i inom kort. I Trelleborg har detaljplanen 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 2023 har driftkostnaderna för de första tre kvartalen 2023 varit lägre än för de första tre kvartalen 2022. Detta arbete tillsammans med högre hyror, delvis drivna av KPI, resulterar i ett starkt förbättrat förvaltningsresultat jämfört med samma kvartal 2022. Fjärde kvartalet blir inte jämförbart då portföljens innehåll inte är detsamma som kvartal 4 2022.

I slutet av oktober ingicks avtal mellan Point Properties Portfolio 1 AB och Hedern Fastigheter AB avseende avyttring av fastigheterna London 12 i Örnsköldsvik samt Vivsta 4:102 i Timrå. Genom avyttringarna kommer Point fokusera på vidareutveckling av andra projekt inom bolaget, samtidigt som bolagets finanser stärks.

Björn Rosengren, Verkställande Direktör, Point Properties Portfolio 1 AB (publ)

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

JANUARI – DECEMBER

Point Properties avyttrade två fastigheter i Timrå och Örnsköldsvik till Hedern Fastigheter. Det underliggande fastighetsvärdetuppgår till 165 MSEK. Likvid från försäljning har delvis använts för att minska koncernens belåningsgrad med cirka 100 MSEK genom frivillig återbetalning utav obligationslån ISIN SE0015556535. Återbetalning av obligationen gjordes till ett pris om 101 procent av det nominella beloppet plus upplupen ränta.

Point Properties Portfolio 1 förvärvade Point Strömstad AB, 559322-3497 som äger fastigheten Strömstad Riddaren 1 från koncernmodern Point Properties AB (publ), 559088-1438. Transaktionen genomfördes med ett underliggande fastighetsvärde om 62 MSEK, vilket motsvarade den senaste externvärderingen. Köpeskillingen för aktierna uppgick till cirka 14 MSEK.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

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 femton 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 6,6 MSEK (8,8).
- AB Fastator (publ) har fakturerat ekonomisk förvaltning om 1,9 MSEK (2,1).

Samtliga transaktioner genomförda under perioden har genomförts på marknadsmässiga villkor.

Transaktioner av engångskaraktär

Point Properties Portfolio 1 förvärvade dotterbolaget Point Strömstad AB, 559322-3497 som äger fastigheten Strömstad Riddaren 1 från koncernmodern Point Properties AB (publ), 559088-1438. Transaktionen genomfördes med ett underliggande fastighetsvärde om 62 MSEK, vilket motsvarade den senaste externvärderingen. Köpeskillingen för aktierna uppgick till cirka 14 MSEK.

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. Företagsledningen har under rapporteringsperioden samt efter balansdagen arbetat med att refinansiera obligation för att säkerställa en fortsatt god finansiering inom koncernen.

Likviditetsrisken för löpande utbetalningar av räntor är säkrat av goda driftnettomarginaler i fastigheterna. Räntetäckningsgrad för rullande 12 månader enligt koncernens rapporterade resultaträkning uppgår till 1,52 gånger. Den räntebärande nettoskulden uppgår till 485 682 TSEK (587 028).

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 i kombination med ortsprismodeller. En sänkning av marknadsvärdet får negativ påverkan på resultatet då koncernen redovisar fastigheterna till verkligt värde enligt IAS 40

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

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.

Per balansdagen har samtliga förvaltningsfastigheter värderat externt via värderingsinstitutet Colliers. Det viktade avkastningskravet uppgår till 7,57 % (7,13). Det viktade vakansantagandet uppgår till 9,13% (5,77). De ökade avkastningskraven i kombination med ett högre vakansantagande bidrar till negativa värdeförändringar. Utöver detta har koncernen reviderat antaganden i värderingskalkyler kopplade till byggrätter. Projektvinsterna har bedömts minskat väsentligt på grund av ökade direktavkastningskrav och vakansrisk.

Vidare återfinns risk i ändrade lagar och regler gällande skatter.

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.

Förvaltningsfastigheterna värdebedömning är baserad på en kombination av kassaflödesmetoden och ortsprismetoden. Kassaflödesanalysen syftar till att bedöma marknadsvärdet på fastigheten utifrån en fastighets bedömda framtida kassaflöde. Ortsprisanalysen grundar sig i att jämföra försäljningar av till värderingsobjektet liknande fastigheter med hänsyn till användning, läge, storlek, byggnadsår mm.

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Koncernens resultaträkning

TSEK	2023 Kv 4	2022 Kv 4	2023 Kv 1-4	2022 Kv 1-4
Hysesintäkter 1)	23 153	24 835	101 974	97 674
Övriga intäkter	754	2	2 960	-
Summa rörelsens intäkter	23 908	24 837	104 934	97 674
Fastighetskostnader	-12 953	-15 988	-51 166	-52 344
Driftnetto	10 955	8 849	53 768	45 330
Central administration	-2 310	-2 956	-7 832	-8 700
Förvaltningsresultat	8 645	5 893	45 936	36 630
Finansiella intäkter	71	7	94	7
Räntekostnader, ägarlån	-1 636	-1 724	-6 698	-6 032
Räntekostnader obligation och övriga skulder	-7 849	-4 340	-30 425	-27 126
Finansiella kostnader	-1 322	-951	-4 358	-3 550
Summa finansiella poster	-10 736	-7 008	-41 388	-36 700
Värdeförändring fastigheter	-161 527	7 118	-215 520	12 557
Resultat före skatt	-163 618	6 002	-210 972	12 487
Inkomstskatt	23 142	7 489	27 221	475
Periodens resultat	-140 475	13 491	-183 751	12 962

1) Vidaredebiterade kostnader uppgår till 20,2 MSEK (17,4) kv 1-4 2023.

Koncernens rapport över totalresultat

TSEK	2023 Kv 4	2022 Kv 4	2023 Kv 1-4	2022 Kv 1-4
Periodens resultat	-140 475	13 491	-183 751	12 962
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	-140 475	13 491	-183 751	12 962

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Koncernens balansräkning

TSEK	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	968 950	1 250 600
Leasingtillgångar	10 637	10 637
Inventarier	213	429
Pågående projekt	47 883	63 720
Summa materiella anläggningstillgångar	1 027 683	1 325 386
Kortfristiga fordringar	38 860	28 984
Likvida medel	24 285	19 578
Summa omsättningstillgångar	63 145	48 562
SUMMA TILLGÅNGAR	1 090 828	1 373 948
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	500	500
Övrigt tillskjutet kapital	296 248	215 829
Balanserad vinst	18 129	201 880
Summa eget kapital	314 876	418 208
Uppskjutna skatteskulder	37 624	62 450
Skulder till aktieägare	162 041	204 066
Obligationslån	-	595 969
Övriga räntebärande skulder	10 637	10 637
Övriga ej räntebärande skulder	429	359
Summa långfristiga skulder	210 731	873 482
Räntebärande skulder	499 330	-
Ej räntebärande skulder	65 891	82 258
Summa kortfristiga skulder	565 221	82 258
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 090 828	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
Koncernbidrag	-	-6 306	-	-6 306
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	-6 306	-	-6 306
Periodens resultat	-	-	12 962	12 962
Summa totalresultat	-	-	12 962	12 962
Utgående balans per 31 december 2022	500	215 829	201 880	418 208
Aktieägartillskott	-	80 419	-	80 419
Transaktioner med aktieägare, redovisade direkt i eget kapital	-	80 419	-	80 419
Periodens resultat	-	-	-183 751	-183 751
Summa totalresultat	-	-	-183 751	-183 751
Utgående balans 31 december 2023	500	296 248	18 129	314 876

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Rapport över kassaflöden för koncernen

	2023	2022	2023	2022
	Kv 4	Kv 4	Kv 1-4	Kv 1-4
Kassaflöde från rörelsen				
Förvaltningsresultat	8 645	5 893	45 936	36 630
Avskrivningar	41	59	216	244
Ej likviditetspåverkan poster	-	-885	-	-3 484
Betald ränta och övriga finansiella kostnader	-2 649	-6 131	-30 813	-33 224
Betalda inkomstskatter	50	522	-164	25
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	6 087	-543	15 175	191
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet				
Ökning (-)/minskning (+) av kortfristiga fordringar	-612	10 672	5 399	6 961
Ökning (+)/minskning (-) av kortfristiga skulder	-3 656	-	-19 593	-421
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 819	10 129	981	6 731
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Investeringar i fastigheter	-35	-8 335	-10 722	-52 692
Försäljning av fastigheter via bolag	126 584	-	126 584	-
Investeringar i dotterbolag	-12 140	-	-12 140	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	114 409	-8 335	103 722	-52 692
Kassaflöde från finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	-	-	-	42 430
Amortering av lån	-99 996	-	-99 996	-2 000
Aktieägartillskott	-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-99 996	-	-99 996	40 430
Minskning/ökning av likvida medel				
Periodens kassaflöde	16 232	1 794	4 707	-5 531
Likvida medel vid periodens början	8 052	17 784	19 578	25 110
Likvida medel vid periodens slut	24 285	19 578	24 285	19 578

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Moderbolagets resultaträkning

TSEK	2023 Kv 4	2022 Kv 4	2023 Kv 1-4	2022 Kv 1-4
Nettoomsättning	-	-	-	-
Övriga rörelseintäkter	283	-	1 149	-
Summa intäkter	283	-	1 149	-
Kostnader för ersättning till anställda	-	-	-	-
Övriga rörelsekostnader	-480	-133	-2 075	-496
Rörelseresultat	-198	-133	-926	-496
Resultat från dotterbolag	-23 447	-5 022	-23 447	-5 022
Finansiella poster	-1 287	-1 621	-3 756	-5 488
Bokslutsdispositioner	-	4 825	-	4 825
Resultat före skatt	-24 931	-1 951	-28 128	-6 182
Skatt	-	-	-496	-
Periodens resultat	-24 931	-1 951	-28 624	-6 182
Moderbolagets rapport över totalresultat	2023	2022	2023	2022
TSEK	Kv 4	Kv 4	Kv 1-4	Kv 1-4
Periodens resultat	-24 931	-1 951	-28 624	-6 182
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	-24 931	-1 951	-28 624	-6 182

Point

POINT PROPERTIES PORTFOLIO 1 AB (publ)

Moderbolagets balansräkning

TSEK	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i dotterbolag	301 533	358 596
Andra långfristiga fordringar	16 000	-
Fordringar på dotterbolag	575 193	615 687
Summa anläggningstillgångar	892 726	974 283
Kortfristiga fordringar	75 016	70 463
Likvida medel	7 264	166
Summa omsättningstillgångar	82 281	70 628
SUMMA TILLGÅNGAR	975 006	1 044 911
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	500	500
Balanserat resultat	275 084	200 846
Årets resultat	-28 624	-6 182
Summa eget kapital	246 960	195 165
Periodiseringsfonder	116	116
Summa avsättningar	116	116
Skulder till aktieägare	162 041	204 066
Obligationslån	-	595 969
Summa långfristiga skulder	162 041	800 035
Räntebärande skulder	499 330	-
Ej räntebärande skulder	66 560	49 595
Summa kortfristiga skulder	565 890	49 595
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	975 006	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 21 februari 2024.

Stockholm den 21 februari 2024

Point Properties Portfolio 1 AB (publ)

Svante Bengtsson, Styrelseordförande

Magnus Åkesson, Styrelseledamot

Björn Rosengren, 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.

Räntebärande nettoskuld, TSEK

Långfristiga och kortfristiga räntebärande skulder, exklusive räntebärande skulder till aktieägare minus likvida medel.

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 21 februari 2024.

Kontakt

Björn Rosengren, VD

bjorn.rosengren@fastator.se

+46 (0) 70 714 11 11

Point Properties Portfolio 1 AB (publ)

Linnégatan 2, 114 47 Stockholm

08-660 67 00 info@pointproperties.se