

DELÅRSRAPPORT

JANUARI – SEPTEMBER 2018

Perioden i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 268 mkr (197) i perioden.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 59 mkr (32) i perioden. Exklusive ränta på ägarlån uppgick förvaltningsresultatet till 125 mkr (83) i perioden.
- Resultat efter skatt uppgick till 83 mkr (36) i perioden.

-Totalt genomfördes förvärv och investeringar till ett belopp om 353 (685) under perioden. Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 5 751 mkr vid periodens utgång (4 609).

Nyckeltal	Jan - Sep	Jan - Sep	Helår
	2018	2017	2017
Hyresintäkter, mkr	268	197	283
Driftsöverskott, mkr	200	155	211
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, mkr	125	83	119
Förvärv och investeringar, mkr	353	685	1 309
Verkligt värde fastigheter, mkr	5 751	4 609	5 345
Uthyrningsbar yta, tkvm	250	203	240
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98%	97%	99%
Andel offentliga hyresgäster, %	91%	91%	92%
Snittlöptid offentliga hyresgäster, år	5,9	6,3	6,2
Belåningsgrad, %	55%	49%	53%
Soliditet inklusive ägarlån, %	38%	44%	40%

Väsentliga händelser under och efter kvartalet juli - september

- Förvärvet av Norrtälje polishus slutfördes i juli. Byggnaden omfattar 6 166 kvm uthyrningsbar yta och hyresvärdet uppgår till 7,4 mkr. Genomsnittlig återstående avtalslängd är 4,5 år.
- Region Östergötland har tecknat avtal om att hyra ca 850 kvm specialanpassade lokaler på Garnisonen i Linköping.
- Ett avtal har ingåtts med ProNordic Innovation AB om förvärv och samarbete för fortsatt utveckling av ett nytt polishus i Gävle. Förvärvet omfattar en sammanlagd tomtyta om 4 088 kvm.
- I slutet av september tecknades avtal om att förvärva fastigheten Haren 3 i Vänersborg ("Vänerskolan"). Den uthyrningsbara ytan är 5 750 kvm och hyresvärdet uppgår till 7,6 mkr. Specialpedagogiska Skolmyndigheten hyr till största delen och genomsnittlig återstående avtalslängd är 2,5 år. Fastigheten tillträdde efter kvartalet, i början av oktober.

DETTA ÄR INTEA

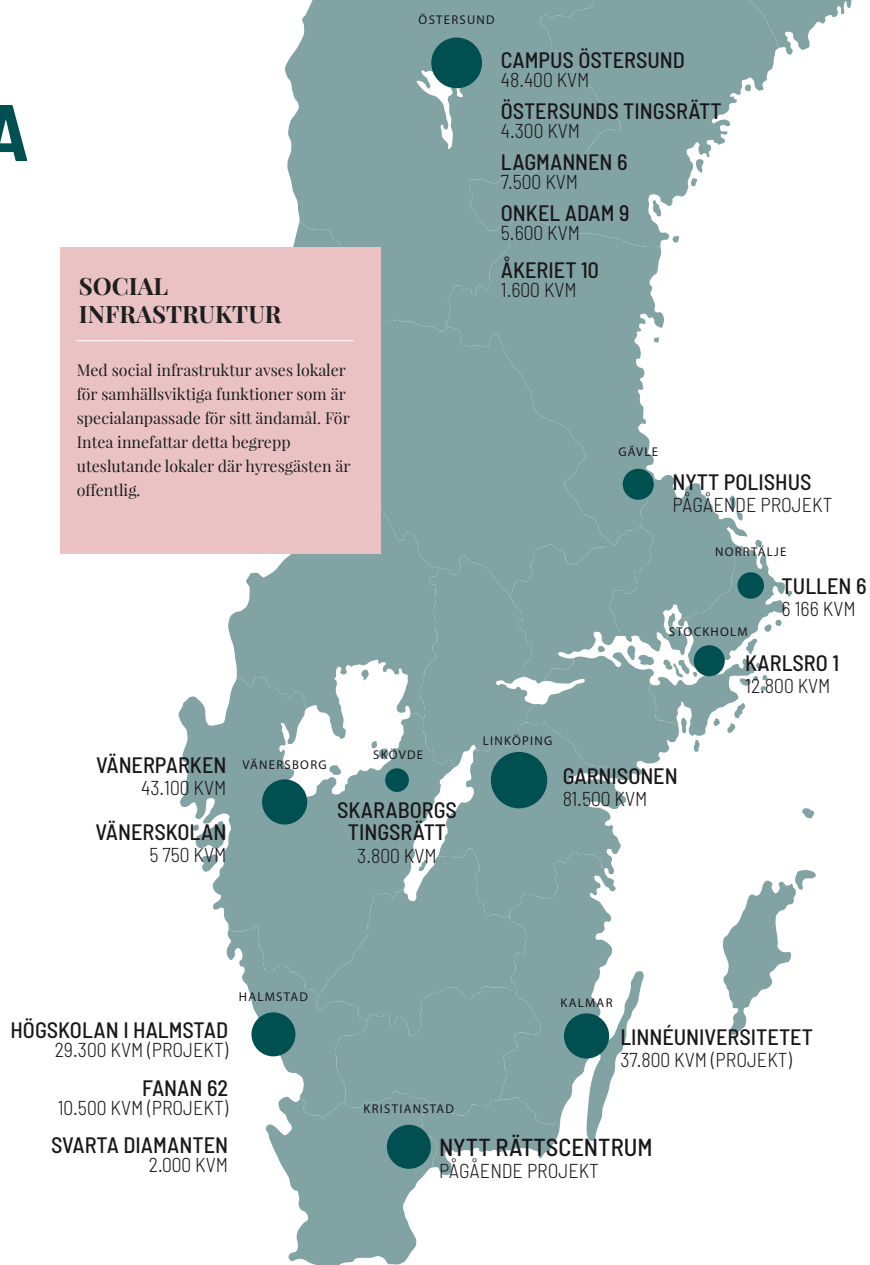
Intea Fastigheter AB (publ) grundades hösten 2015 med syftet att investera i och förvalta social infrastruktur. Med detta avses fastigheter av hög kvalitet med offentligt hyrda och gärna specialanpassade samhällsfunktioner där hyresförhållandena är långvariga. Investeringarna i Intea består av svenska institutioner med långt ägarperspektiv. Dessa är framförallt pensionsstiftelser och statliga forskningsstiftelser med höga krav på en trygg och säker avkastning. Detta innebär att bolaget drivs med ett starkt fokus på att minimera risker i alla led och att kraven på etiskt företagande är höga.

Då samhällsfunktioner behövs överallt är Intea verksamma i hela landet. Hyresgästerna är offentliga och består bland andra av statliga verk, myndigheter och andra offentliga institutioner. Bolagets målsättning är att minst 90 procent av hyresintäkterna ska komma från offentliga hyresgäster.

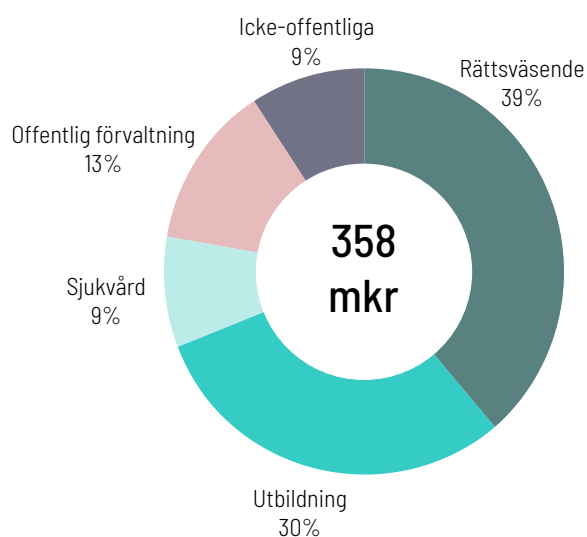
Inteas investeringar i social infrastruktur kombinerar på ett naturligt sätt hyresgästernas önskemål om en trygg långsiktig ägare med investerarnas önskemål om en trygg långsiktig investering.

SOCIAL INFRASTRUKTUR

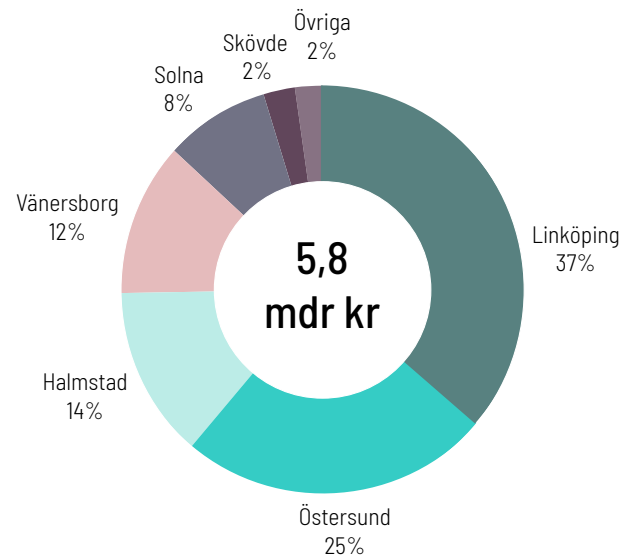
Med social infrastruktur avses lokaler för samhällsviktiga funktioner som är specialanpassade för sitt ändamål. För Intea innefattar detta begreppet uteslutande lokaler där hyresgästen är offentlig.



Inteas hyresgäster, andel av hyresvärde



Inteas geografi, andel av verkligt värde





VERKSAMHETENS UTVECKLING

Förändringar mellan periodens och föregående års period beror främst på att koncernens fastighetsportfölj har vuxit vilket medfört både ökade intäkter och kostnader. Ökningen bidrar även till förändring i balansposter samt påverkan på kassaflöde.

Driftnetto

Hysesintäkterna uppgick till 267,9 mkr (196,7). Ökningen uppgår till 36 procent och beror på förvärvade fastigheter samt uthyrningar, omförhandlingar och indexuppräknig. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 september till 98,0 procent (97,3). Fastighetskostnaderna uppgick till 67,8 mkr (41,5) under perioden och driftsöverskottet uppgick till 200,1 mkr (155,2), vilket innebar en överskottsgrad om 74,7 procent (78,9).

Förvaltningsresultat

De centrala kostnaderna avseende bland annat administration, förvaltning, affärsutveckling, arbete med fastighetsförvärv samt ekonomifunktion uppgick under perioden till 33,6 mkr (32,2).

Finansnettot uppgick till -107,2 mkr (-91,4), varav -65,9 mkr (-51,5) utgörs av räntekostnader på efterställda aktieägarlån. Koncernens genomsnittliga skuldränta, exklusive aktieägarlån, uppgick till 1,58 procent (2,43) vid utgången av perioden.

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 59,3 mkr (31,6). Exklusive ränta på ägarlån uppgick förvaltningsresultatet till 125,1 mkr (83,1).

Resultat efter skatt

Resultatet före skatt har påverkats positivt av värdeförändringar avseende fastigheter med 52,8 mkr (24,8). Koncernen redovisade för perioden en skattekostnad om 28,3 mkr (14,6), varav 14,9 mkr (9,6) är relaterad till förändring i uppskjuten skatt. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 134,9 mkr (91,6).

Efter de nya ränteavdragsbegränsningarna och därtill hörande förändring av bolagsskattesatsen för år 2019 och framåt, har den uppskjutna skatten beräknats om med ny skattesats om 20,6 procent (22). Skatteskulderna beräknas inte återföras i någon väsentlig omfattning under 2019 och 2020, därför ligger den lägre skattesatsen till grund för beräkningen. Detta medför att uppskjuten skatteskuld minskar med 9,2 mkr i engångseffekt. Resultat efter skatt för perioden uppgick till 83,0 mkr (35,7).

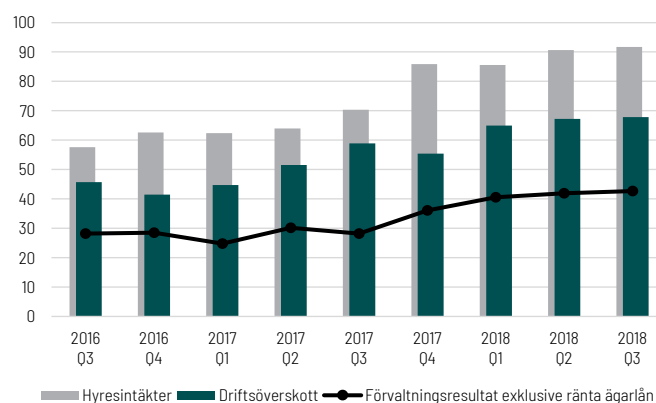
Personal och organisation

Koncernens medarbetarantal uppgick per 30 september 2018 till 16 personer (13), inkluderande anställda i moderbolaget och dess dotterbolag.

Intea Fastigheter AB (publ) har anlitat Intea AB för att ansvara för förvaltningsverksamheten samt lednings- och styrelsearbete i dotterbolagen. Intea AB anlitas även för att ansvara för förvärvs- och affärsutvecklingsverksamheten, administration samt all finansiell verksamhet såsom koncernrapportering, finansiering och finansiell riskhantering. Intea AB är aktieägare i moderbolaget.

Nyckeltal verksamheten	Jan - Sep		Helår
	2018	2017	
Mkr			
Hysesintäkter	267,9	196,7	282,6
Driftsöverskott	200,1	155,2	210,6
Överskottsgrad, %	75%	79%	75%
Förvaltningsresultat	59,3	31,6	45,7
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån	125,1	83,1	119,2
Värdeförändringar, fastigheter	52,8	24,8	138,0
Värdeförändringar, derivat	-0,7	-6,2	-13,6
Skatt	-28,3	-14,6	-37,8
Periodens/årets resultat	83,0	35,7	132,3

Hysesintäkter, driftnetto och förvaltningsresultat exkl ägarlån per kvartal, mkr



Moderbolaget

Förvaltningsintäkterna från dotterbolagen uppgick till 31,3 mkr (22,6) och rörelseresultatet före finansiella poster uppgick till -2,3 mkr (-9,5). Finansnettot om -10,5 mkr (-27,4) bestod av interna ränteintäkter från dotterbolagen om 91,3 mkr (59,0) och externa räntekostnader om -101,8 mkr (-86,4). Sammantaget uppgick resultatet efter skatt till -12,8 mkr (-36,9).

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar på desamma, totalt uppgående till 4 236,0 mkr (3 622,8). Externa räntebärande lån uppgick till 4 954,7 mkr (3 458,4) varav 1 463,4 mkr (1 463,4) utgörs av långfristig efterställd skuld till aktieägare.



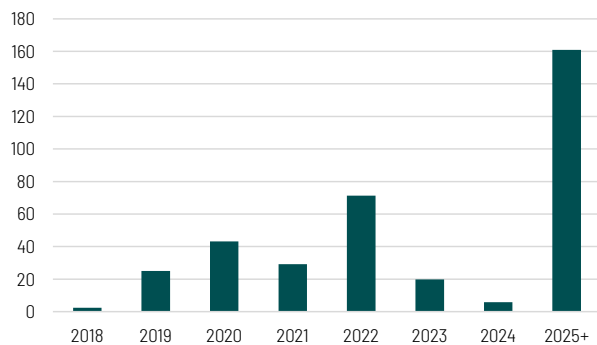
INTEAS FASTIGHETER

Koncernen ägde den 30 september 20 fastigheter (12) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 250,4 tkvm (203,0) till ett verkligt värde om 5 751,1 mkr (4 608,7). Beståndet finns i Linköping, Östersund, Vänersborg, Halmstad, Stockholm, Skövde, Norrtälje samt Gävle. Hyresgästerna delas in i rättsväsende (39 procent av hyresvärdet), utbildning (30 procent), sjukvård (9 procent), övriga offentliga förvaltningslokaler (13 procent) samt icke-offentliga verksamheter (9 procent).

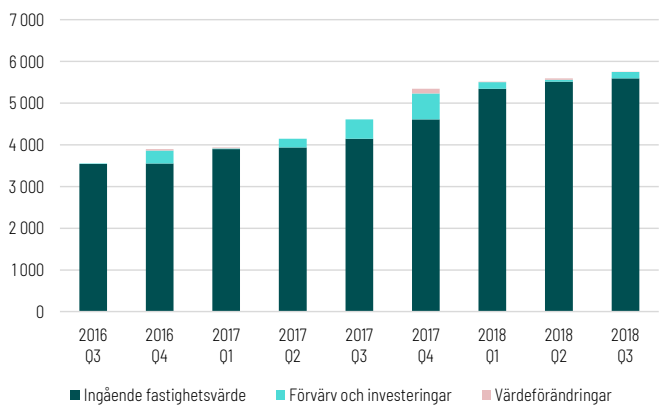
Inteas fastighetsbestånd består av social infrastruktur och hyresgästerna har hög kreditvärdighet. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick till 91,3 procent per 30 september (90,8%). Kontraktslängderna är långa och återstående kontraktslängd uppgår på offentliga hyreskontrakt till 5,9 år i genomsnitt (6,3).

Nyckeltal fastighetsbeståndet	Jan - Sep		Helår
	2018	2017	
Mkr			
Förvärv av och investering i fastigheter, mkr	353,2	685,4	1 308,6
Värdeförändringar fastigheter, realiserade, mkr	52,8	24,8	138,0
Verkligt värde fastigheter, mkr	5 751	4 609	5 345
Uthyrningsbar yta, kvm	250 400	202 966	239 558
Byggrätter och optioner, kvm	63 900	74 400	74 400
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,0%	97,3%	98,5%
Andel offentliga hyresgäster, %	91,3%	90,8%	92,0%
Genomsnittlig kontraktslängd offentliga, år	5,9	6,3	6,2
Hyresvärde kr per kvm	1 429	1 468	1 408

Kontraktsfallostruktur per 30 september, mkr



Fastighetsvärdets utveckling per kvartal, mkr





Förvärv och transaktioner

Tabellen nedan anger samtliga förvärv under perioden. Under kvartalet juli till september genomfördes tre förvärv. I början av juli förvärvades fastigheten Tullen 6 i Norrtälje som inrymmer Norrtälje Polishus. Byggnaden omfattar 6 166 kvm uthyrningsbar yta och Polismyndigheten står för ca 91 procent av hyresintäkterna. Hyresvärdet uppgår till 7,4 mkr. Genomsnittlig återstående avtalslängd är 4,5 år.

I september förvärvades två fastigheter, motsvarande ett kvarter, i centrala Gävle med målet att där utveckla ett nytt polishus. Sammanlagd tomtyta uppgår till 4 088 kvm. I slutet av september träffades avtal om att förvärva Haren 3 i Vänersborg, också känd som Vänerskolan, med total yta om 5 750 kvm. Byggnaderna är fullt uthyrda till Specialpedagogiska skolmyndigheten samt Vänersborgs kommun. Hyresvärdet uppgår till 7,6 mkr och den genomsnittliga återstående avtalslängden är 2,5 år.

Förvärvade fastigheter under perioden

Ort	Fastigheter	Hyresgäst	Verksamhet	Hyresvärde, Mkr	Yta (Kvm)	Tillträde
Halmstad	Fanan 62 (projekt)	Halmstad Högskola	Högskola	18,9	10 500	April 2018
Kristianstad	Kristianstad 4:47 (del av)	-	-	-	-	April 2018
Norrtälje	Tullen 6	Polismyndigheten	Rättsväsende	7,4	6 166	September 2018
Gävle	Gävle Söder 69:3, Gävle Söder 69:4	-	-	-	-	September 2018
Vänersborg	Haren 3	Specialpedagogiska skolmyndigheten	Utbildning	7,6	5 750	Oktober 2018
Summa				33,9	22 416	

Projekt och utveckling

Intea arbetar kontinuerligt med att utveckla befintligt bestånd tillsammans med hyresgästerna, liksom med att identifiera behov som genererar projekt på nya fastigheter. Projektorganisationen består av åtta personer med erfarenhet av fastighetsutveckling i olika faser och av olika slag. Intea arbetar över hela landet med att identifiera nya intressanta projektmöjligheter.

Idag driver Intea projekt innefattande ny- och ombyggnationer med en sammanlagd yta om drygt 100 000 kvm. Projektet bedrivs på olika håll i landet och varierar i storlek från några hundra kvadratmeter till 10 000-tals kvadratmeter. I Inteas fastighetsportfölj finns dessutom byggätter om drygt 46 400 kvm på befintliga fastigheter (46 000) och optioner om att förvärva intilliggande fastigheter som omfattar drygt 17 500 kvm bruttoarea (28 000).

Urval av pågående projekt under kvartalet juli - september

Ort	Hyresgäst	Verksamhet	Yta (Kvm)	Färdigställande
Kalmar	Linnéuniversitetet	Utbildningslokaler	37 800	November 2018 samt hösten 2020
Linköping	Östgötakök	Restaurang och Bageri	1 000	Augusti 2018
Linköping	Livgrenadjärmässen	Hotell	650	April 2019
Linköping	Polismyndigheten	Nationellt forensiskt centrum	3 600	Hösten 2019
Östersund	Naturvårdsverket mfl	Kontor	760	Våren 2019
Östersund	Mittuniversitetet	Utbildningslokaler	2 700	Juli 2019
Halmstad	Halmstad Högskola	Högskola	10 500	Sommaren 2020
Summa			57 010	

Värdeförändringar

Periodens orealiserade värdeförändring på fastighetsbeståndet uppgick till 52,8 mkr (24,8) och beror främst på uthyrningar i Östersund, samt tilläggsinvesteringar i Halmstad och Solna.

Det vägda avkastningskravet uppgick till 5,07 procent (5,02). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 7,0 procent (7,0) respektive 7,0 procent (7,0).



FINANSIERING

Eget kapital och ägarlån

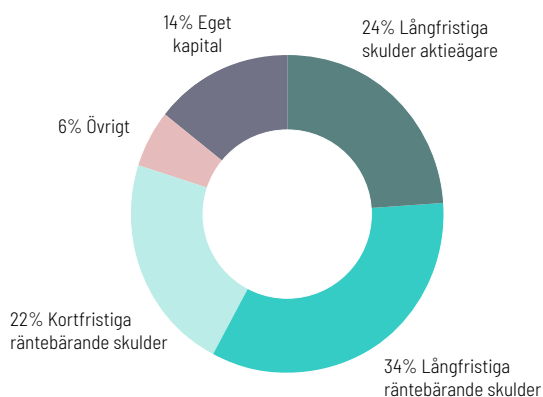
Intea finansieras av ägarna med eget kapital samt aktieägarlån. Eget kapital uppgick den 30 september till 824,9 mkr (663,6). Ägarlånen som uppgår totalt till 1 463,4 mkr (1 463,4), är efterställda all annan skuldfinansiering och löper till den 31 mars år 2035 med 6 procent årlig ränta.

Räntebärande skulder

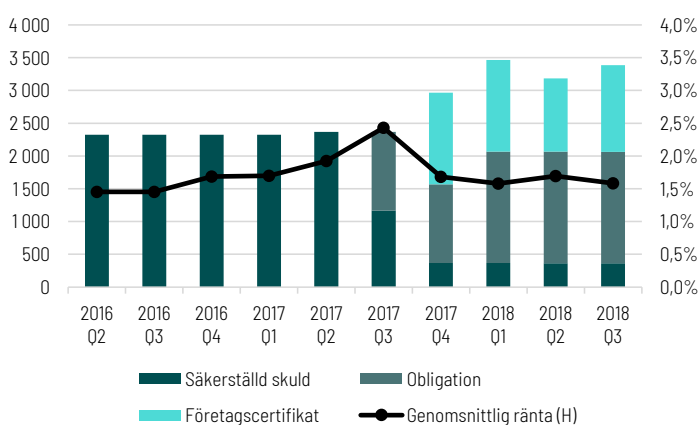
Intea finansieras med externt säkerställda banklån, obligationer och företagscertifikat. Till dessa finns ytterligare bindande kreditlöften som reservfinansiering. Koncernens långfristiga räntebärande skulder exklusive efterställt aktieägarlån uppgick till 2 071,9 mkr (1 568,6), vilket utgörs av två obligationslån om 1 700,0 mkr och ett säkerställt lån om 371,9 mkr som förfaller i april 2021. Kortfristiga räntebärande lån uppgick till 1 320 mkr (795) och bestod av företagscertifikat med förfall löpande under 2018 och 2019.

Finansiella nyckeltal, Mkr	Mål	Jan - Sep		
		2018	2017	Helår 2017
Räntebärande skuld, mkr	-	3 392	2 364	2 967
Nettoskuld, mkr	-	3 186	2 240	2 843
Soliditet inklusive ägarlån, %	-	38,0%	44,5%	40,3%
Belåningsgrad, %	< 60%	55,4%	48,6%	53,2%
Andel säkerställd skuld, %	< 30%	6,1%	24,4%	6,6%
Räntetäckningsgrad, ggr	>2,0	4,0	3,1	3,4
Kapitalbindning, år	>2,0	3,4	3,0	4,4
Räntebindning, år	>2,0	3,8	5,9	4,6
Genomsnittlig ränta, %	-	1,58%	2,43%	1,68%
Verkligt värde på derivat, mkr	-	-15,9	-7,8	-15,2

Kapitalstruktur



Räntebärande skuld och genomsnittlig ränta, mkr och %





Belåningsgraden exklusive ägarlån i koncernen uppgick till 55,4 procent (48,6). Per den 30 september uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,4 år (3,0) och räntebindningstiden till 3,8 år (5,9). Genomsnittlig skuldränta uppgick till 1,58 procent (2,43). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Inteas genomsnittliga upplåningsränta med +0,21 procent (0,05) och de finansiella kostnaderna med 7,2 mkr på årsbasis (1,2).

Räntederivat

För att reducera Inteas exponering mot ett stigande ränteläge kan koncernen använda derivatinstrument såsom ränteswappar. Den 30 september fanns derivatkontrakt med nominellt belopp om 1 500 mkr (1 500), varav 200 mkr med förfall i december 2021, 300 mkr med förfall i december 2023 samt 1 000 mkr med förfall i juli 2027. Samtliga avser ränteswappar där rörlig ränta växlas mot en fast ränta. Dessa hade vid periodens utgång ett värde om -15,9 mkr (-7,8).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 46,1 mkr (90,4).

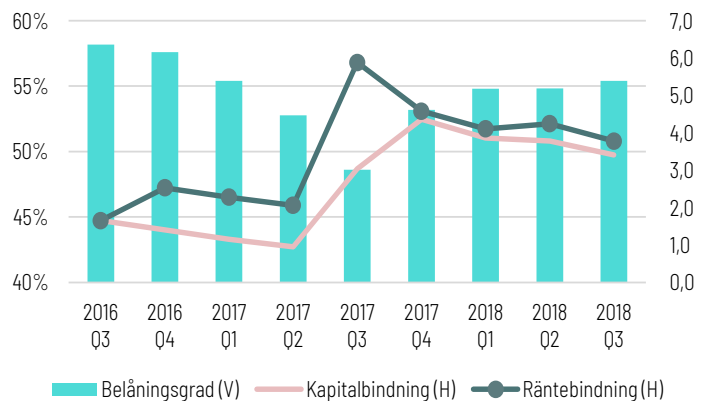
Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -352,0 mkr (-399,5) i form av investeringar i befintliga fastigheter samt förvärv.

Under perioden genomfördes investeringar i Linköping, Halmstad, Solna, Östersund samt Vänersborg och fastigheter förvärvades i Halmstad, Norrtälje och Gävle.

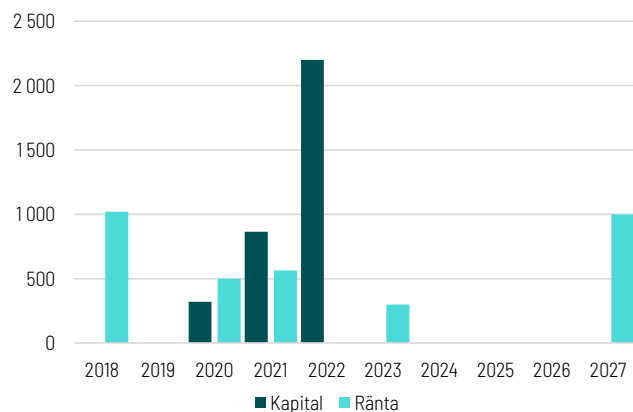
Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 387,4 mkr (351,7) och utgjordes av inlösen av kortfristiga placeringar samt av emission av obligationer och amortering av banklån. I samband med årsstämman den 16 maj 2018 beslutades även utdelning om 18,0 mkr (10,0) som utbetalats under perioden.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till 81,5 mkr (42,5) och likvida medel uppgick den 30 september till 205,7 mkr (123,5).

Belåningsgrad, kapital- och räntebindning, % och år



Förfallostruktur, räntebärande lån och räntor, mkr





ÖVRIG INFORMATION

Värdering fastigheter

Fullständig värdering av Inteas fastighetsbestånd görs varje kvartal. Två gånger per år kompletteras den interna värderingen av värdering som utförs av auktoriserad fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut. Verkligt värde har fastställts genom en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 i verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13. Inga fastigheter har ändrat klassificering under året. Värdeförändring redovisas i resultaträkningen och består av såväl orealiserad såväl som realiserad värdeförändring.

Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående period, alternativt anskaffningsvärdet om fastighet förvärvats under året, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter.

Ägare

Inteas ägare är huvudsakligen svenska institutioner och har tillsammans tillskjutit aktiekapital, aktieägartillskott och långfristiga efterställda lån om 1 463 mkr (1 463).

Bolaget har följande ägarbild per 30 september 2018:

Ägare	Aktier	Andel
Intea AB	1 434 000	14,3%
Svenska Handelsbanken Pensionsstiftelse	1 421 405	14,2%
Svenska Handelsbankens Pensionskassa	1 137 124	11,4%
Volvo Pensionsstiftelse	923 913	9,2%
Saab Pensionsstiftelse	852 843	8,5%
Lantbrukarnas Ekonomi AB (genom Intea Invest AB)	852 843	8,5%
Östersjöstiftelsen	795 987	8,0%
PRI Pensionsgaranti	710 702	7,1%
Riksbankens Jubileumsfond	710 702	7,1%
Åke Wibergs Stiftelse	284 281	2,8%
Gålöstiftelsen	198 997	2,0%
Stora Ensos Svenska Gemensamma Pensionsstiftelse	142 140	1,4%
Ljungbergsfonden	142 140	1,4%
Synskadades Stiftelse	113 713	1,1%
Kempe Carlgrenska Fonden	71 070	0,7%
Crafoordska stiftelsen	71 070	0,7%
Kamprads Stiftelse	71 070	0,7%
Inhoc AB	66 000	0,7%
Totalt	10 000 000	100,0%



Transaktioner med närstående

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden utöver erlagd ränta på ägarlån samt koncerninterna transaktioner.

Risker och osäkerhetsfaktorer

De mest väsentliga riskerna för Intea utgörs av fastighetsrelaterade risker samt finansiella risker.

Fastighetsrelaterade risker

Värderingen av förvaltningsfastigheter kan påverkas av de antaganden som företagsledningen gör. För att minska den risken låter Intea oberoende värderingsmän värdera hela fastighetsbeståndet två gånger per år. Inteas fastighetsbestånd består av samhällsfastigheter och hyresgästerna har hög kreditvärdighet. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick till 91,3 procent per 30 september (90,8). Kontraktslängderna är långa och återstående kontraktslängd uppgår på offentliga hyreskontrakt till 5,9 år i genomsnitt (6,3). Förändringen av den genomsnittliga kontraktslängden har påverkats av naturlig nedrullning av kontrakt, avtalsförlängningar samt nytillkommande fastigheter.

Finansiella risker

Inteas finansiella kostnader utgör den största kostnadsposten för koncernen. För att reducera Inteas exponering mot ett stigande ränteläge kan koncernen använda derivatinstrument såsom ränteswappar. Den 30 september fanns derivatkontrakt med nominellt belopp om 1 500,0 mkr (1 500), varav 200,0 mkr med förfall i december 2021, 300,0 mkr med förfall i december 2023 samt 1 000,0 mkr med förfall juli 2027. Samtliga avser ränteswappar där rörlig ränta växlas mot en fast ränta. Dessa hade ett värde om -15,9 mkr (-7,8).

Väsentliga händelser efter periodens utgång

I början av oktober tillträdde fastigheten Vänersborg Haren 3. Se mer information under Förvärv och transaktioner, sida 5.

Verkställande direktörens försäkran

Verkställande direktören försäkrar att denna delårsrapport ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 7 november 2018
Intea Fastigheter AB (publ)

Henrik Lindekrantz
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har varit föremål för granskning av bolagets revisor. Informationen i denna delårsrapport är sådan som Intea Fastigheter AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Information lämnades för offentliggörande den 7 november 2018, kl 12:00

FINANSIELLA RAPPORTER I SAMMANDRAG

Koncernens resultaträkning

Belopp i tkr	Jul - Sep 2018	Jul - Sep 2017	Jan - Sep 2018	Jan - Sep 2017	Jan-Dec 2017
Hysesintäkter	91 666	70 301	267 876	196 704	282 566
Driftskostnader	-23 814	-11 437	-67 822	-41 524	-71 981
Driftsöverskott	67 853	58 864	200 055	155 181	210 585
Centrala kostnader	-11 052	-10 765	-33 559	-32 164	-41 257
Resultat före finansiella poster	56 800	48 099	166 496	123 017	169 328
<i>Räntenetto</i>					
Finansiella intäkter	0	5	19	5	5
Räntekostnader exklusive aktieägare	-14 090	-19 938	-41 373	-39 883	-50 113
Räntekostnader aktieägare	-21 951	-21 030	-65 852	-51 545	-73 500
Förvaltningsresultat	20 951	7 136	59 290	31 594	45 720
<i>varav förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån</i>	<i>42 710</i>	<i>28 166</i>	<i>125 143</i>	<i>83 139</i>	<i>119 220</i>
<i>Värdeförändringar</i>					
Förvaltningsfastigheter	6 523	0	52 753	24 847	137 967
Derivat	13 326	-6 209	-684	-6 212	-13 593
Resultat före skatt	40 607	927	111 359	50 229	170 094
Skatt	-12 895	486	-28 347	-14 579	-37 827
Periodens resultat	27 712	1 413	83 012	35 650	132 267

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.



Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	30 sep 2018	30 sep 2017	31 dec 2017
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	5 751 071	4 608 698	5 345 100
Övriga anläggningstillgångar	2 131	2 599	2 519
Summa anläggningstillgångar	5 753 202	4 611 297	5 347 620
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	57 240	47 204	49 676
Likvida medel	205 680	123 500	124 142
Summa omsättningstillgångar	262 920	170 704	173 819
Summa tillgångar	6 016 122	4 782 001	5 521 438
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	10 000	10 000	10 000
Övrigt tillskjutet kapital	369 449	369 449	369 449
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	445 454	284 105	380 722
Eget kapital	824 903	663 554	760 171
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	134 876	91 627	118 575
Långfristiga räntebärande skulder, aktieägare	1 463 369	1 463 369	1 463 369
Långfristiga räntebärande skulder	2 071 850	1 568 595	1 566 840
Derivat	15 853	7 789	15 169
Summa långfristiga skulder	3 685 948	3 131 379	3 163 953
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	1 320 000	795 000	1 400 000
Övriga kortfristiga skulder	185 270	192 067	197 314
Summa kortfristiga skulder	1 505 270	987 067	1 597 314
Summa eget kapital och skulder	6 016 122	4 782 001	5 521 438



Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tkr	Jul - Sep 2018	Jul - Sep 2017	Jan - Sep 2018	Jan - Sep 2017	Jan-Dec 2017
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	40 607	927	111 359	50 229	170 094
Avskrivningar på inventarier	171	28	514	116	618
Marknadsvärdering fastigheter	-6 523	0	-52 753	-24 847	-137 967
Marknadsvärdeförändring derivat	-13 326	6 209	684	6 212	13 593
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0	-136	1	-110	-222
Betald skatt	-3 344	-2 786	-13 652	-6 315	-6 380
<i>Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>	<i>17 586</i>	<i>4 242</i>	<i>46 155</i>	<i>25 285</i>	<i>39 736</i>
Förändring av kortfristiga fordringar	34 916	-9 569	15 473	-17 677	-16 268
Förändring av kortfristiga skulder	1 826	65 954	-15 488	82 751	85 498
Kassaflöde från den löpande verksamheten	54 329	60 628	46 140	90 359	108 966
Investeringsverksamheten					
Förvärv av dotterbolag	-124 890	-207 685	-131 067	-293 137	-610 775
Investeringar i befintliga fastigheter	-49 679	-49 726	-220 889	-104 138	-126 375
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0	0	-2 205	-2 902
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-174 569	-257 411	-351 955	-399 480	-740 052
Finansieringsverksamheten					
Nyupptagning av lån	207 800	1 200 000	707 800	1 242 000	2 642 000
Nyupptagning lån, aktieägare	0	325 000	0	508 934	508 934
Investeringar i kortfristiga placeringar	0	0	10	0	0
Amortering av lån	-930	-1 382 396	-302 457	-1 467 908	-2 545 300
Aktieägartillskott	0	0	0	78 634	78 634
Utdelning	0	0	-18 000	-10 000	-10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	206 870	142 604	387 353	351 660	674 267
Periodens kassaflöde	86 630	-54 179	81 538	42 539	43 181
Likvida medel vid periodens början	119 050	177 679	124 142	80 961	80 961
Likvida medel vid periodens slut	205 680	123 500	205 680	123 500	124 142



Koncernens förändring i eget kapital i sammandrag

Belopp i tkr	
Ingående eget kapital 2017-01-01	559 270
Periodens/årets totalresultat	35 650
Fondemission	9 000
Utdelning	-10 000
Villkorade aktieägartillskott	69 634
Eget kapital 2017-09-30	663 554
Periodens resultat	96 616
Eget Kapital 2017-12-31	760 170
Justering IB 2018	-280
Periodens/årets totalresultat	83 012
Utdelning	-18 000
Eget kapital 2018-09-30	824 903

Nyckeltal

Belopp i tkr	Jul - Sep 2018	Jul - Sep 2017	Jan - Sep 2018	Jan - Sep 2017	Jan-Dec 2017
Hysesintäkter, tkr	91 666	70 301	267 876	196 704	282 566
Driftsöverskott, tkr	67 853	58 864	200 055	155 181	210 585
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, tkr	42 710	28 166	125 143	83 139	119 220
Periodens resultat, tkr	27 712	1 413	83 012	35 650	132 267
Förvärv av och investering i fastigheter, tkr	153 349	463 845	353 218	685 351	1 308 633
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade, tkr	6 523	0	52 753	24 847	137 967
Verkligt värde fastigheter, tkr	5 751 071	4 608 698	5 751 071	4 608 968	5 345 100
Uthyrningsbar yta, kvm	250 400	202 966	250 400	202 966	239 558
Byggrätter och optioner, kvm	63 900	74 400	63 900	74 400	74 400
Överskottsgrad, %	74,0%	83,7%	74,7%	78,9%	74,5%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,0%	97,3%	98,0%	97,3%	98,5%
Andel offentliga hyresgäster, %	91,3%	90,8%	91,3%	90,8%	92,0%
Genomsnittlig kontraktslängd offentliga, år	5,9	6,3	5,9	6,3	6,2
Hysesvärde, kr/kvm	1 429	1 468	1 429	1 468	1 408
Belåningsgrad, %	55,4%	48,6%	55,4%	48,6%	53,2%
Andel säkerställd skuld, %	6,1%	24,4%	6,1%	24,4%	6,6%
Soliditet, %	13,7%	13,9%	13,7%	13,9%	13,8%
Soliditet inklusive ägarlån, %	38,0%	44,5%	38,0%	44,5%	40,3%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	2,4	4,0	3,1	3,4
Kapitalbindning, år	3,4	3,0	3,4	3,0	4,4
Räntebindning, år	3,8	5,9	3,8	5,9	4,6
Genomsnittlig ränta, %	1,58%	2,43%	1,58%	2,43%	1,68%



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Intea följer i sin koncernredovisning IFRS (International Financial Reporting Standard) sådana de antagits av EU. Vidare har kompletterande regler tillämpats genom Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Denna delårsrapport för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport.

Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten. Utöver finansiella definitioner enligt IFRS, tillämpas sedan den 3 juli 2016 ESMA:s riktlinjer för alternativa nyckeltal för att beskriva den underliggande verksamhetens resultat och ställning. Dessa behöver inte vara jämförbara med på samma sätt titulerade nyckeltal som presenteras av andra bolag.

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med vad som framgår av årsredovisning 2017.

Nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2018 har inte haft någon effekt på koncernens finansiella rapporter.

Den 1 januari 2018 trädde den nya intäktsstandarden IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder i kraft. Inteas huvudsakliga intäkter består av hyresintäkter och regleras av den kommande IFRS 16 Leasing. Intäkter som berörs av IFRS 15 är moderbolagets intäkter från förvaltningsuppdragen, mediaintäkter samt tjänster till koncernens hyresgäster. Fakturering av förvaltningsuppdragen sker löpande och i vissa fall periodiseras intäkten om prestationen avviker från faktureringen. Koncernens totala intäkter har inte ändrats nämnvärt, även om en del av det som enligt nuvarande principer redovisas som hyresintäkter formellt omfattas av IFRS 15 vilket kommer påverka upplysningar i not.

Den nya standarden IFRS 9 Finansiella instrument kräver att reservering av hyres- och kundförluster ska baseras på framtida förluster. Eftersom hyrorna betalas i förskott har Intea haft relativt små konstaterade hyresförluster, vilket innebär att den nya standarden har haft marginell effekt på koncernens finansiella rapporter. Koncernen har ingen säkringsredovisning.

IFRS 16 Leasing träder i kraft den 1 januari 2019 och bedöms inte medföra någon väsentlig förändring av koncernens totala intäkter. I de fall Intea leasar tillgångar kommer dessa balanseras i balansräkningen samt att del av kostnaden kommer att

redovisas som räntekostnad istället för i driftnettot. I första hand gäller detta redovisningen av tomträter.

Not 2 Rörelsesegment

Intea består endast av ett enda rörelsesegment som utgörs av samhällsfastigheter i Sverige. VD/företagsledning utgör den beslutsnivå som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av verksamhetens resultat. I nuläget, under koncernens uppbyggnad, följs verksamheten upp utifrån koncernen som helhet. Ytterligare information avseende geografisk fördelning av segmentet återfinns på s. 2.



Underlag till nyckeltal

Belopp i tkr	Jul - Sep 2018	Jul - Sep 2017	Jan - Sep 2018	Jan-Sep 2017	Jan-Dec 2017
Belåningsgrad					
Räntebärande skulder	3 391 850	2 363 595	3 391 850	2 363 595	2 966 840
Likvida medel och placeringar	-205 680	-123 500	-205 680	-123 500	-124 142
Nettoskuld	3 186 170	2 240 095	3 186 170	2 240 095	-2 842 698
Förvaltningsfastigheter	5 751 071	4 608 698	5 751 071	4 608 698	5 345 100
	55,4%	48,6%	55,4%	48,6%	53,2%
Andel säkerställd skuld					
Säkerställd skuld	364 050	2 367 000	364 050	2 367 000	364 980
Totala tillgångar	6 016 122	4 782 001	6 016 122	4 782 001	5 521 438
	6,1%	49,5%	6,1%	49,5%	6,6%
Soliditet					
Eget kapital	824 903	663 554	824 903	663 554	760 717
Totala tillgångar	6 016 122	4 782 001	6 016 122	4 782 001	5 521 438
	13,7%	13,9%	13,7%	13,9%	13,8%
Soliditet inklusive ägarlån					
Eget kapital	824 903	663 554	824 903	663 554	760 171
Långfristiga räntebärande skulder, aktieägare	1 463 369	1 463 369	1 463 369	1 463 369	1 463 369
Eget kapital och ägarlån	2 288 271	2 126 923	2 288 271	2 126 923	2 223 540
Totala tillgångar	6 016 122	4 782 001	6 016 122	4 782 001	5 521 438
	38,0%	44,5%	38,0%	44,5%	40,3%
Räntetäckningsgrad					
Resultat före finansiella poster	56 800	48 099	166 496	123 017	169 328
Finansnetto exklusive räntekostnader aktieägare (-)	14 090	19 933	41 354	39 878	50 108
	4,0	2,4	4,0	3,1	3,4



Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Jan - Sep 2018	Jan - Sep 2017	Jan-Dec 2017
Intäkter	31 269	22 619	39 831
Administrationskostnader	-33 559	-32 164	-41 257
Rörelseresultat	-2 289	-9 545	-1 427
Anteciperad utdelning	0	0	20 000
Ränteintäkter	91 251	59 035	85 004
Räntekostnader	-101 799	-86 400	-116 791
Resultat efter finansiella poster	-12 837	-36 910	-13 214
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag	0	0	42 103
Resultat före skatt	-12 837	-36 909	28 890
Skatt	0	0	-1 387
Periodens/årets resultat	-12 837	-36 909	27 503

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	30 sep 2018	30 sep 2017	31 dec 2017
Tillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	1 530 715	2 074 455	2 076 835
Fordringar koncernföretag	2 705 347	1 584 392	1 869 032
Summa finansiella anläggningstillgångar	4 236 062	3 622 848	3 945 867
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar koncernföretag	780 439	261 080	667 196
Övriga kortfristiga fordringar	3 633	1 109	1 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	110 694	59 463	72 173
Kassa och bank	236 918	161 642	221 411
Summa omsättningstillgångar	1 131 684	483 294	961 891
Summa tillgångar	5 367 746	4 106 142	4 907 758
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	10 000	10 000	10 000
Fritt eget kapital	356 474	322 899	387 311
Summa eget kapital	366 474	332 899	397 311
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder, aktieägare	1 463 369	1 463 369	1 463 369
Räntebärande skulder	2 171 337	1 200 000	1 200 000
Summa långfristiga skulder	3 634 706	2 663 369	2 663 369
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 320 000	795 000	1 400 000
Skatteskulder	1 387	0	1 387
Skulder koncernföretag	11 475	273 609	402 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 643	30 532	31 154
Övriga kortfristiga skulder	62	10 733	12 206
Summa kortfristiga skulder	1 366 567	1 109 874	1 847 078
Summa eget kapital och skulder	5 367 746	4 106 142	4 907 758



GRANSKNINGSRAPPORT

Till styrelsen i Intea Fastigheter AB (publ)

Org. nr 559027-5656

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Intea Fastigheter AB (publ) per den 30 september 2018 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisions sed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 7 november 2018

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor



DEFINITIONER

Andel offentliga hyresgäster

Hyresvärde från offentliga hyresgäster dividerat med totalt hyresvärde. En hög andel intäkter från offentliga hyresgäster bidrar till en lägre kreditrisk.

Andel säkerställd skuld

Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar. Det är ett mått på graden av strukturell efterstäldhet på den icke-säkerställda skulden.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder minus likvida medel i förhållande till fastigheternas verkliga värde. Belåningsgraden är riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är finansierad med räntebärande skulder.

Byggrätter och optioner

Byggrätter på befintliga fastigheter samt optioner för att förvärva andra fastigheter.

Driftsöverskott

Hyresintäkter minus kostnader för förvaltning, skötsel, drift samt fastighetsskatt. Måttet visar fastigheternas egen intjäning och hur denna utvecklats.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Utgående hyresvärde i procent av hyresvärde plus marknads-hyra för ej uthyrda ytor.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån

Resultat före värdeförändringar, räntekostnad efterställd skuld till aktieägare samt skatt.

Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig ränta på externa lån. Inkluderar även periodiserade kostnad för uppläggning av lån samt räntederivat.

Kapitalbindning

Genomsnittlig kvarvarande löptid på räntebärande skuld. En lång löptid innebär att refinansieringsrisken minskar.

Offentliga hyresgäster

Hyresgäster där kreditrisken i hyresförhållandet bärs av stat, kommun eller landsting.

Räntebindning

Genomsnittlig räntebindningstid på räntebärande skuld inklusive derivat. En lång bindningstid innebär att ränterisken minskar.

Räntebärande skuld

Räntebärande skuld exklusive efterställd skuld till aktieägare.

Räntekostnader aktieägare

Ränta på efterställda aktieägarlån.

Räntetäckningsgrad

Resultat före värdeförändringar i förhållande till finansnettot, exklusive räntekostnader aktieägare. Räntetäckningsgraden är ett finansiellt mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

Soliditet inklusive ägarlån

Eget kapital samt efterställd skuld till aktieägare i förhållande till totala tillgångar.

Verkligt värde fastigheter

Det belopp fastigheterna skulle kunna överlåtas till, under förutsättning att transaktionen görs mellan parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att den genomförs.

Överskottsgrad

Driftsöverskottet i förhållande till totala hyresintäkter. Överskottsgraden visar hur stor del av intäkterna som bolaget får behålla.



INTEA.



Finansiell kalender

Bokslutskommuniké januari - december 2018: 21 februari 2019

Årsredovisning 2018: 12 april 2019

Delårsrapport januari - mars 2019: 15 maj

Delårsrapport januari - juni 2019: 17 juli

Delårsrapport januari - september 2019: 7 november

Intea Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer: 559027-5656

Hamngatan 13, 111 47 Stockholm

www.intea.se

info@Intea.se