



INTEA FASTIGHETER DELÅRSRAPPORT JANUARI – JUNI 2017

Januari – juni 2017

- Intea träffade avtal om att förvärva fyra fastigheter i Halmstad, Skövde, Kalmar och Solna till ett värde om 1 944 mkr. Under perioden tillträdde två av dessa förvärv med ett totalt hyresvärde om 9,6 mkr och en uthyrningsbar yta om 5 745 kvm
- Ett MTN-program etablerades för att möjliggöra emissioner av icke-säkerställda företagsobligationer. Under detta program emitterades ett rörligt lån om SEK 1,2 miljarder med löptid om fem år
- Hyresintäkterna uppgick till 126,4 mkr (22,8) och driftsöverskottet till 96,3 mkr (16,3)
- Förvaltningsresultatet exklusive ränta på ägarlån uppgick till 55,0 mkr (4,8)
- Värdeförändring av fastigheter har påverkat resultatet med 24,8 mkr (217,6)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 34,2 mkr (165,5)
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 4 145 mkr vid periodens utgång (3 542)

Andra kvartalet 2017

- Hyresintäkterna uppgick till 64,0 mkr (22,8) och driftsöverskottet till 51,6 mkr (16,3)
- Förvaltningsresultatet exklusive ränta på ägarlån uppgick till 30,2 mkr (8,0)
- Värdeförändring av fastigheter har påverkat resultatet med 0 mkr (217,6)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 8,0 mkr (168,0)
- Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick till 93,0 % (91,5) och dessa hade en genomsnittlig kontraktstid om 5,8 år (7,0)
- Uthyrningsgraden vid periodens slut var 97,3 % (96,5)

Inledning

Intea Fastigheter AB (publ) ("Moderbolaget") grundades den 23 september 2015 i syfte att investera i social infrastruktur, samhällsfastigheter, med offentliga hyresgäster. Inteakoncernen ("Intea" eller "Koncernen") består per den 30 juni av femton bolag.

Resultat, intäkter och kostnader

Koncernen

Resultat

Periodens förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån uppgick till 55,0 mkr (4,8). Resultatet före skatt har påverkats positivt av värdeförändringar avseende fastigheter med 24,8 mkr (217,6). Resultat efter skatt för perioden uppgick till 34,2 mkr (165,5).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 126,4 mkr (22,8). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 juni till 97,2 procent (96,5).

Driftskostnader

Driftskostnaderna uppgick till 30,0 mkr (6,5) under perioden och driftsöverskottet uppgick till 96,3 mkr (16,3), vilket innebar en överskottsgrad om 76,2 procent (71,5).

Centrala kostnader

De centrala kostnaderna för bland annat administration, förvaltning, affärsutveckling och ekonomifunktion uppgick under perioden till 21,4 mkr (8,1). Dessa bestod främst av förvaltningsarvoden och kostnader relaterade till pågående förvärv.

Räntenetto

Finansnettot uppgick till -50,5 mkr (-9,2) varav -19,9 mkr (-3,4) utgörs av räntekostnader på efterställda aktieägarlån. Koncernens genomsnittliga skuldränta, exklusive aktieägarlån, uppgick till 1,69 % (1,47).

Skatt

Bolaget redovisade för perioden en skattekostnad om 15,0 mkr (51,1), varav 9,4 mkr (49,1) är relaterad till förändring i uppskjuten skatt. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 69,5 mkr (78,0).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 29,7 mkr (54,9). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -142,1 mkr (-1 960,2) i form av investeringar i befintliga fastigheter samt genom två stycken förvärv. Finansieringen utgjordes av inlåning från ägarna om 183,9 mkr (896,0) i efterställda aktieägarlån samt 78,6 mkr (281,3) i villkorade aktieägartillskott. Under perioden skedde nyupptagning av andra lån på 42,0 mkr (2 325,0). I samband med årsstämma 10 maj 2017 beslutades även utdelning om 10,0 mkr (0) som utbetalats under perioden.

Totalt uppgår periodens kassaflöde till 96,7 mkr (261,7).

Personal och organisation

Inteas medarbetarantal bestod per 30 juni 2017 av 20 personer (13), inkluderande anställda i både Intea Fastigheter AB, dess dotterbolag samt Intea AB. Bolaget har under perioden fortsatt arbetet med att bygga upp och förstärka de lokala förvaltningsorganisationerna på de orter där fastighetsbeståndet har en tillräckligt stor kritisk massa.

Moderbolaget

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 all finansiell verksamhet såsom koncernrapportering, finansiering och finansiell riskhantering.

Förvaltningsintäkterna från dotterbolagen uppgick till 14,2 mkr (0,0) och rörelseresultatet före finansiella poster uppgick till -7,2 mkr (-8,1). Finansnettot om -9,9 mkr (-5,9) bestod av interna ränteintäkter från dotterbolagen om 37,3 mkr (18,8) och externa räntekostnader om -47,2 mkr (-24,7). Sammantaget uppgick resultatet efter skatt till -17,1 mkr (-14,0).

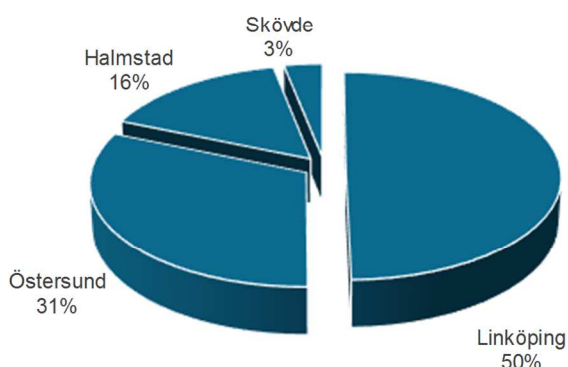
Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar på desamma, totalt uppgående till 3 749,8 mkr (3 168,1). Externa räntebärande lån uppgick till 3 133,4 mkr (2 891,0) varav 1 138,4 mkr (896,0) utgörs av långfristig efterställd skuld till aktieägare.

Fastighetsinnehav

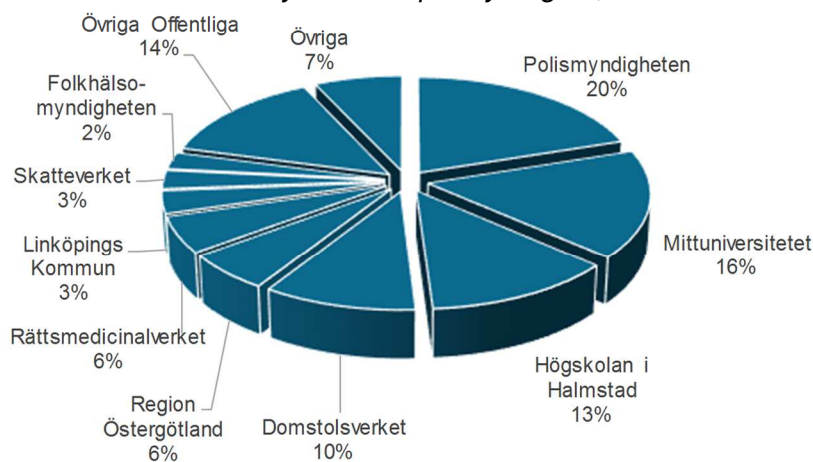
Koncernen ägde den 30 juni elva fastigheter (5) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 189,5 tkvm (163,4) till ett verkligt värde om 4 144,5 mkr (3 542,0). Fastigheternas värdeförändring uppgick till 24,8 mkr (217,6) under perioden.

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 verkligtvärdehierarkin enligt IFRS 13. Inga fastigheter har ändrat klassificering under perioden.

Andel av verkligt värde, %



Andel av hyresvärde per hyresgäst, %



Förvärv och transaktioner

Under perioden träffade Intea avtal om att förvärva fyra fastigheter i Halmstad, Skövde, Kalmar och Solna till ett värde om 1 944 mkr. Under perioden tillträdde två av dessa förvärv, Halmstad och Skövde, med ett totalt hyresvärde om 9,6 mkr och en uthyrningsbar yta om 5 745 kvm

Halmstad

Beståndet i Halmstad kompletterades den 2 maj 2017 genom förvärvet av "Svarta Diamanten" från Fragerus Fastigheter AB. Fastigheten Fanan 55 är belägen centralt i högskolans campus i Larsfridsområdet. Byggnaden är uppförd 2001 och omfattar 1 980 kvm uthyrningsbar yta. Lokalerna hyrs till största del av Halmstad kommun som bedriver vuxenutbildning i lokalen samt av Preconal Fasad AB, ett bolag inom HansenGroup som här har sitt svenska huvudkontor.

Skaraborgs tingsrätt

Den 31 maj förvärvades fastigheten Eric Ugglas 2 i Skövde från Lorentzon Fastigheter. Skaraborgs tingsrätt som färdigställdes under 2011, är ett resultat av sammanslagningen av domsagorna i Lidköping, Mariestad och Skövde. Byggnaden som omfattar 3 765 kvm är belägen vid Eric Ugglas plats mitt emellan polishuset och GöteborgsOperans Skövdescen med gångavstånd till centrum och tågstationen.

Byggnaden är uppförd med mycket höga krav på kvalitet och design. Den innehåller åtta förhandlingssalar och en säkerhetssal. Affären är ett led i Inteas uppbyggnad av ett väldiversifierat fastighetsbestånd med högkvalitativa fastigheter med långsiktiga offentliga hyresgäster.

Linnéuniversitet

Den 15 juni överenskom Intea att förvärva fastigheten Eldaren 6 i Kalmar från Skanska. Fastigheten är centralt belägen vid västra hamnen i Kalmar och består av tre nya huskroppar som är under uppförande. Linnéuniversitet har ingått ett tioårigt hyresavtal. Byggnaderna har en total uthyrningsbar yta om 37 842 kvadratmeter. Tillträdet sker när hyresgästen flyttat in under senhösten 2018.

Byggnadsarbetet pågår med det första huset och inflyttning i de nya lokalerna sker etappvis med början under fjärde kvartalet 2018. Byggnaderna uppförs med högt ställda krav på miljö och energiförbrukning med målsättning att certifieras enligt miljöcertifieringssystemet LEED, nivå Guld. Före utgången av 2020 ska de nyproducerade byggnaderna vara helt färdigställda.

I samband med tillträdet tar Intea över finansieringen av projektets andra etapp från Skanska, motsvarande en investering på cirka 370 miljoner kronor, och slutför projektet med Skanska Sverige som entreprenör.

Solna

Intea träffade den 28 juni avtal om att förvärva fastigheten Karlsro 1 i Solna kommun från Profi Fastigheter. Fastigheten omfattar drygt 12 800 kvm uthyrningsbar yta och är strategiskt belägen i närheten av Arenastaden. Den är fullt uthyrd till två hyresgäster varav den ena har bedrivit sin verksamhet i lokalerna sedan 2004 och den andra hyresgästen är en statlig myndighet som nyligen har ingått ett 12-årigt hyresavtal för totalrenoverade och specialanpassade ytor i en större del av byggnaden. Tillträde gjordes i början av juli 2017, efter periodens utgång.

Förvaltning

Bolaget har fortsatt med att arbeta nära hyresgästerna, att diskutera deras önskemål och framtida planer med dem - med målsättningen att vara en synlig, lyhörd och närvarande hyresvärd.

Linköping

Under februari 2017 lämnade regeringen sitt medgivande till Polismyndighetens förhyrning av en ny regionledningscentral för Polisregion Öst. Regionledningscentralen kommer att uppföras i anslutning till befintligt rättscentrum på garnisonsområdet och väntas stå färdig under nästa år. Den uthyrningsbara ytan omfattar drygt 3 000 kvm och hyresavtalet är på 15 år. En upphandling av en ny restauratör för restaurang Brigaden, som är områdets största matställe, pågår.

I april ingicks ett sexårigt hyresavtal med Region Östergötland om nya lokaler för Syncentralens verksamhet i Linköping. Förhyrningen omfattar ca 550 kvadratmeter kontor, behandlingsrum och personalutrymmen och inryms i en, våren 2016 färdigställd byggnad, på Brigadgatan 4-6. Syncentralen samlokaliserar sina verksamheter i Linköping och Norrköping i den nya lokalen, som anpassas till hyresgästens behov med beräknad inflyttning under april månad 2017.

Östersund

I början av maj tecknades ett nytt hyresavtal med Region Jämtland/Härjedalen om ett konferenscenter. Förhyrningen omfattar 530 kvadratmeter tidigare vakanta ytor i fastigheten Lagmannen 6 som förvärvades i december 2016. Avtalet sträcker sig till år 2030. Konferenscentret kommer betjäna Regionens interna behov av konferenslokaler och innehåller den senaste tekniken.

Fastigheten är belägen i Östersunds stadskärna cirka 100 meter från Stortorget och övriga hyresgäster är Länsstyrelsen och Jämtlands Läns Landsting. Regionen flyttar in i de nyrenoverade lokalerna den 1 augusti i år.

En tidigare outhyrd yta om ca 150 kvm i fastigheten Onkel Adam (förvärvad i december 2016) har renoverats och hyrts ut till Region Jämtland Härjedalen till 2029-10-31.

I en av byggnaderna som Mittuniversitetet hyr på Campusområdet har en outhyrd vind ställts om till "Risk- och krislabb" på hyresgästens bekostnad. Faciliteten kommer att tas i bruk i oktober 2017 och lokalen har initialt hyrts ut till Mittuniversitetet till 2027-12-31.

Halmstad

En upphandling pågår avseende ny leverantör av lokala förvaltningstjänster. Pågående ombyggnationer i R-huset av tillkommande ytor om totalt 2 185 kvm åt Halmstad högskola löper på enligt plan. Inflyttning är planerat till tredje kvartalet 2017.

Under mars månad 2017 undertecknade Intea, Castellum och Fragerus Fastigheter AB ett ramavtal med Halmstad kommun angående framtagande av gemensam detaljplan för fastigheterna Fanborgen 3 med flera. Syftet med planen är att möjliggöra en långsiktig utveckling av högskolan mot ett campus innehållandes studentbostäder, verksamhetslokaler, förskola, gymnasium, allmänt tillgänglig campuspark, med mera. Detaljplanen ligger helt i linje med den sedan tidigare av Högskolan framtagna "Campusplan 2025".

Pågående projekt

I fastighetsportföljen finns byggrätter om drygt 46 tkvm på befintliga fastigheter (46) och optioner om att förvärva intilliggande fastigheter som omfattar drygt 28 tkvm bruttoarea (30). Intea har möjlighet att utveckla dessa inom ramen för såväl redan gällande detaljplaner samt möjlighet att vidareutveckla fastigheterna tillsammans med hyresgästerna genom nya kommande detaljplanebeslut. Arbetet med att utveckla dessa möjligheter pågår tillsammans med berörda myndigheter och potentiella hyresgäster.

Finansiering

Eget kapital och ägarlån

Intea finansieras av ägarna med eget kapital samt aktieägarlån. På årsstämman den 10 maj 2017 beslutades att fondemission skulle genomföras vilket ökade aktiekapitalet från 1,0 mkr till 10,0 mkr. Under perioden genomfördes ägarspridningar där villkorade aktieägartillskott lämnades om totalt 78,6 mkr (281,3) samt aktieägarlån togs in om totalt 183,9 mkr (896,0). Ägarlånen som totalt uppgår till 1 138 mkr (896,0) är efterställda all annan finansiering och löper till den 31 mars år 2035. Eget kapital uppgick den 30 juni till 662,5 mkr (447,7).

Räntebärande skulder

Koncernens långfristiga räntebärande skulder exklusive efterställt aktieägarlån uppgick till 370,3 mkr (2 325,0), vilket utgörs av ett säkerställt lån som förfaller i april 2021 om under perioden har utökats med 42,0 mkr. Utöver detta fanns kortfristiga räntebärande lån om 1 995,0 mkr som består av ett bryggån med förfall 1 december 2017.

Den 15 juni etablerades ett Medium Term Note-program för att möjliggöra emissioner av icke-säkerställda företagsobligationer. Programmet har en ram om tre miljarder kronor och obligationer emitterade under programmet listas på Nasdaq Stockholm under ticker INTEA.

I samband med etableringen gjordes en första emission om 1 200 mkr. Emissionen bestod av ett Floating Rate Note-lån med kupong tre månaders 3 månaders STIBOR +160 baspunkter och slutligt förfall den 5 juli 2022. Investerarintresset för obligationslånet var mycket stort och emissionen övertecknades. Likviddag för lånet var den 5 juli 2017, vilket var efter periodens utgång.

Belåningsgraden exklusive ägarlån i Koncernen uppgick till 52,8 % (58,3). Per den 30 juni uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 1,0 år (1,9) och räntebindningstiden till 2,1 år (1,9). Genomsnittlig skuldränta uppgick till 1,69 % (1,47). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Inteas genomsnittliga upplåningsränta med +0,21 % (0,41) och de finansiella kostnaderna med 4,9 mkr på årsbasis (9,4).

Likvida medel

Koncernens likvida medel och finansiella placeringar uppgick per 30 juni till 177,7 mkr (261,7).

Risker och osäkerhetsfaktorer

Inteas verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal 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 93,0 procent per 30 juni (91,5). Kontraktslängderna är långa och uppgår på offentliga hyreskontrakt till 5,8 år i genomsnitt (7,0).

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 juni fanns derivatkontrakt med nominellt belopp om 500,0 mkr (-), varav 200,0 mkr med förfall i december 2021 samt 300,0 mkr med förfall i december 2023. Båda dessa avser ränteswappar där rörlig ränta växlas mot en fast ränta. Dessa hade ett värde om -1,6 mkr (-).

Se ytterligare beskrivning av risker och osäkerhetsfaktorer i 2016 års årsredovisning, sidorna 23-24.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Ovan beskrivna emissionslikvid om 1 200 mkr betalades in den 5 juli och den 17 juli 2017 lämnades ytterligare 325,0 mkr i efterställda lån från aktieägare. Detta innebar att efter tillträdet av fastigheten i Solna kunde sammanlagt 1 200 mkr amorteras på det kortfristiga lånet som förfaller i december 2017, vilket därefter uppgick till 795 mkr.

Redovisningsprinciper

Intea följer i sin koncernredovisning IFRS (International Financial Reporting Standard) sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av 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.

Denna delårsrapport har inte varit föremål för särskild granskning av bolagets revisor.

Stockholm den 17 augusti 2017

Henrik Lindekrantz

Verkställande direktör

Koncernens resultaträkning

Belopp i tkr	Apr-Jun 2017	Apr-Jun 2016	Jan-Jun 2017	Jan-Jun 2016
Hysesintäkter	63 992	22 786	126 403	22 786
Driftskostnader	-12 434	-6 488	-30 087	-6 488
Driftsöverskott	51 559	16 298	96 317	16 298
Centrala kostnader	-11 187	-4 905	-21 399	-8 112
Resultat före finansiella poster	40 372	11 393	74 918	8 186
<i>Räntenetto</i>				
Finansiella intäkter	0	1	0	1
Räntekostnader exklusive aktieägare	-10 208	-3 369	-19 945	-3 369
Räntekostnader aktieägare	-16 198	-5 851	-30 515	-5 851
Förvaltningsresultat	13 966	2 174	24 458	-1 033
<i>varav förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån</i>	<i>30 164</i>	<i>8 025</i>	<i>54 973</i>	<i>4 818</i>
<i>Värdetförändringar</i>				
Förvaltningsfastigheter	0	217 577	24 847	217 577
Derivat	-427	0	-2	0
Resultat före skatt	13 539	219 751	49 303	216 544
Skatt	-5 535	-51 765	-15 065	-51 059
Periodens resultat	8 004	167 986	34 237	165 485

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	30 Jun 2017	30 Jun 2016	31 dec 2016
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	4 144 853	3 542 000	3 898 500
Övriga anläggningstillgångar	2 901	510	799
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	<i>4 147 754</i>	<i>3 542 510</i>	<i>3 899 299</i>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	37 635	46 500	29 527
Likvida medel	177 679	261 726	80 961
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<i>215 314</i>	<i>308 226</i>	<i>110 488</i>
Summa tillgångar	4 363 068	3 850 736	4 009 787
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	10 000	1 000	1 000
Övrigt tillskjutet kapital	369 449	281 249	299 815
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	282 692	165 485	258 455
<i>Eget kapital</i>	<i>662 141</i>	<i>447 734</i>	<i>559 270</i>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	69 516	78 023	60 156
Långfristiga räntebärande skulder, aktieägare	1 138 369	896 000	954 435
Långfristiga räntebärande skulder	370 350	2 325 000	330 000
Derivat	1 579	0	1 576
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>1 579 814</i>	<i>3 299 023</i>	<i>1 346 167</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	1 995 000	0	1 995 034
Övriga kortfristiga skulder	126 113	103 979	109 316
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>2 121 113</i>	<i>103 979</i>	<i>2 104 350</i>
Summa eget kapital och skulder	4 363 068	3 850 736	4 009 787

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Apr-Jun 2017	Apr-Jun 2016	Jan-Jun 2017	Jan-Jun 2016
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	13 539	219 751	49 303	216 544
Avskrivningar på inventarier	29	11	88	11
Marknadsvärdering fastigheter	0	-217 577	-24 847	-217 577
Marknadsvärdeförändring finansiella instrument	427	0	2	0
Betald skatt	-439	-1 247	-3 529	-1 247
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	0	-1 288	26	-1 288
<i>Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>	<i>13 556</i>	<i>-350</i>	<i>21 043</i>	<i>-3 557</i>
Förändring av kortfristiga fordringar	13 009	-46 500	-8 108	-46 500
Förändring av kortfristiga skulder	25 998	104 929	16 797	104 929
Kassaflöde från den löpande verksamheten	52 563	58 079	29 732	54 872
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterbolag	-85 452	-1 958 598	-85 452	-1 958 598
Investeringar i befintliga fastigheter	-39 474	-1 593	-54 412	-1 593
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 205	0	-2 205	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-127 131	-1 960 191	-142 069	-1 960 191
Finansieringsverksamheten				
Nyupptagning av lån	42 000	2 325 000	42 000	2 325 000
Nyupptagning lån, aktieägare	112 131	896 000	183 934	896 000
Amortering av lån	-85 512	-1 336 205	-85 512	-1 336 205
Nyemission	0	0	0	950
Aktieägartillskott	50 437	277 250	78 634	281 250
Utdelning	-10 000	0	-10 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	109 056	2 162 045	209 056	2 166 995
Periodens kassaflöde	34 487	259 933	96 718	261 676
Likvida medel vid periodens början	143 192	1 793	80 961	50
Likvida medel vid periodens slut	177 679	261 726	177 679	261 726

Koncernens förändring i eget kapital

Belopp i tkr	Jan-Jun 2017	Jul-Dec 2016	Sep-Jun 2015/2016
Ingående eget kapital	559 270	447 734	50
Nyemission	0	0	950
Utdelning	-10 000	0	0
Villkorade aktieägartillskott	78 634	18 565	281 250
Periodens/årets totalresultat	34 237	92 970	165 485
Utgående eget kapital	662 141	559 270	447 734

Nyckeltal

	Apr-Jun 2017	Apr-Jun 2016	Jan-Jun 2017	Jan-Jun 2016
Hysesintäkter, tkr	63 992	22 786	126 403	22 786
Driftsöverskott, tkr	51 559	16 298	96 317	16 298
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, tkr	30 164	8 025	54 973	4 818
Periodens resultat, tkr	8 004	167 986	34 237	165 485
Förvärv av och investering i fastigheter, tkr	206 853	3 324 423	221 506	3 324 423
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade, tkr	0	217 577	24 847	217 577
Verkligt värde fastigheter, tkr	4 144 853	3 542 000	4 144 853	3 542 000
Uthyrningsbar yta, kvm	189 537	163 380	189 537	163 380
Byggrätter och optioner, kvm	74 400	76 400	74 400	76 400
Överskottsgrad, %	80,6%	71,5%	76,2%	71,5%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,3%	96,5%	97,2%	96,5%
Andel offentliga hyresgäster, %	93,0%	91,5%	93,0%	91,5%
Genomsnittlig kontraktslängd offentliga, år	5,8	7,0	5,8	7,0
Hysesintäkter, kr/kvm	1 475	1 513	1 467	1 513
Belåningsgrad, %	52,8%	58,3%	52,8%	58,3%
Soliditet, %	15,2%	11,6%	15,2%	11,6%
Soliditet inklusive ägarlån, %	41,3%	34,9%	41,3%	34,9%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	3,4	3,8	2,4
Kapitalbindning, år	1,0	1,9	1,0	1,9
Räntebindning, år	2,1	1,9	2,1	1,9
Genomsnittlig ränta, %	1,73%	1,47%	1,69%	1,47%

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Apr-Jun 2017	Apr-Jun 2016	Jan-Jun 2017	Jan-Jun 2016
Intäkter	7 195	0	14 221	0
Administrationskostnader	-11 187	-4 869	-21 399	-8 076
Rörelseresultat	-3 992	-4 869	-7 178	-8 076
Anteciperad utdelning	0	0	0	0
Ränteintäkter	18 755	1 968	37 304	18 755
Räntekostnader	-24 697	-8 141	-47 201	-24 697
Koncernbidrag	0	0	0	0
Resultat före skatt	-9 934	-11 042	-17 075	-14 018
Skatt	0	0	0	0
Periodens/årets resultat	-9 934	-11 042	-17 075	-14 018

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	30 Jun 2017	30 Jun 2016	31 dec 2016
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	1 866 771	1 755 252	1 793 218
Fordringar koncernföretag	1 367 772	1 045 742	1 367 772
Summa anläggningstillgångar	3 234 543	2 800 994	3 160 990
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar koncernföretag	298 094	217 527	198 448
Övriga tillgångar	54 632	31 476	32 785
Kassa och bank	162 568	118 071	49 979
Summa omsättningstillgångar	515 294	367 074	281 212
Summa tillgångar	3 749 837	3 168 068	3 442 202
Eget kapital och skulder			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Bundet eget kapital	10 000	1 000	1 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fritt eget kapital	342 734	267 001	300 175
Summa eget kapital	352 734	268 001	301 175
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder, aktieägare	1 138 369	896 000	954 435
Summa långfristiga skulder	1 138 369	896 000	954 435
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 995 000	1 995 000	1 995 034
Skulder koncernföretag	243 036	0	172 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 525	7 818	16 963
Övriga kortfristiga skulder	1 173	1 249	1 934
Summa kortfristiga skulder	2 258 734	2 004 068	2 186 593
Summa eget kapital och skulder	3 749 837	3 168 068	3 442 202

Övriga upplysningar

De upplysningar som krävs enligt IAS 34 återfinns på sidorna 2 till 6 i denna delårsrapport.

Definitioner

Andel offentliga hyresgäster

Hyresvärde från offentliga hyresgäster dividerat med totalt hyresvärde.

Avkastning i procent

Avkastning dividerat med under perioden genomsnittligt underliggande ägarkapital.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder minus likvida medel i förhållande till fastigheternas verkliga värde.

Byggrätter och optioner

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

Driftsöverskott

Hyresintäkter minus kostnader för förvaltning, skötsel, drift samt fastighetsskatt.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Utgående hyresvärde i procent av hyresvärde plus marknadshyra för ej uthyrda ytor.

Förvaltningsresultat

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

Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig ränta på externa lån.

Investerare

Innehavare av aktier och aktieägarlån.

Kapitalbindning

Genomsnittlig kvarvarande löptid på räntebärande skuld.

Offentliga hyresgäster

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

Räntebindning

Genomsnittlig räntebindningstid på räntebärande skuld inklusive derivat.

Räntebärande skuld

Räntebärande skuld exklusive efterställd skuld till aktieägare.

Räntekostnad delägare

Ränta på efterställda aktieägarlån.

Räntetäckningsgrad

Resultat före värdetförändringar i förhållande till externt finansnetto.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

Verkligt värde fastigheter

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

Ägarkapital

Eget kapital samt efterställd skuld till aktieägare

Överskottsgrad

Driftsöverskottet i förhållande till totala hyresintäkter.

Information

Intea Fastigheter AB (publ):

Organisationsnummer: 559027-5656

Styrelsen har sitt säte i Stockholm

Adress:

Hamngatan 13
111 47 Stockholm

Hemsida och e-postadress:

www.intea.se
info@Intea.se

Kalendarium:

2017-11-14 Delårsrapport januari-september 2017

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 17 augusti 2017, kl 15.00.