



BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

JANUARI – DECEMBER 2018

Perioden i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 372 mkr (283) under perioden.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 86 mkr (46) under perioden. Exklusive ränta på ägarlån uppgick förvaltningsresultatet till 176 mkr (119) under perioden.
- Resultat efter skatt uppgick till 224 mkr (132) under perioden.

- Totalt genomfördes förvärv och investeringar till ett belopp om 1 468 (1 309) under perioden. Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 7 004 mkr vid periodens utgång (5 345).

Nyckeltal	Okt - Dec	Okt - Dec	Helår	Helår
	2018	2017	2018	2017
Hyresintäkter, mkr	104	86	372	283
Driftsöverskott, mkr	78	55	278	211
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, mkr	51	36	176	119
Förvärv och investeringar, mkr	1 115	623	1 468	1 309
Verkligt värde fastigheter, mkr	7 004	5 345	7 004	5 345
Uthyrningsbar yta, tkvm	269	240	269	240
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99%	98%	99%	98%
Andel offentliga hyresgäster, %	93%	92%	93%	92%
Snittlöptid offentliga hyresgäster, år	6,3	6,2	6,3	6,2
Belåningsgrad, %	54%	53%	54%	53%
Soliditet inklusive ägarlån, %	39%	40%	39%	40%

Väsentliga händelser under och efter kvartalet oktober - december

- I oktober tillträdde Vänerskolan som omfattar 5 750 kvm byggnad och 21 349 kvm mark. Byggnaderna är fullt uthyrda till Specialpedagogiska skolmyndigheten och Vänersborgs kommun. Hyresvärdet uppgår till 7,6 mkr och återstående hyrestid uppgår till 2,5 år.
- I november tillträdde Linnéuniversitetet i Kalmar i samband med att etapp 1 färdigställdes. Byggnaderna är fullt uthyrda till Linnéuniversitetet och omfattar 17 000 kvm. Hyresvärdet uppgår till 47,9 mkr och återstående hyrestid uppgår till 10 år. Etapp 2 om ytterligare 20 800 kvm och beräknas vara färdigställt 2020.

- I december påbörjades projektet för att uppföra en ny samhällsgemensam larm- och ledningscentral i Örebro. Projektet omfattar sammanlagt 11 600 kvm.
- Efter kvartalets utgång har ett samarbete inletts med Vitartes AB, där Intea och Vitartes AB ska utveckla en del av projektet Sahlgrenska Life i Göteborg.

DETTA ÄR INTEA

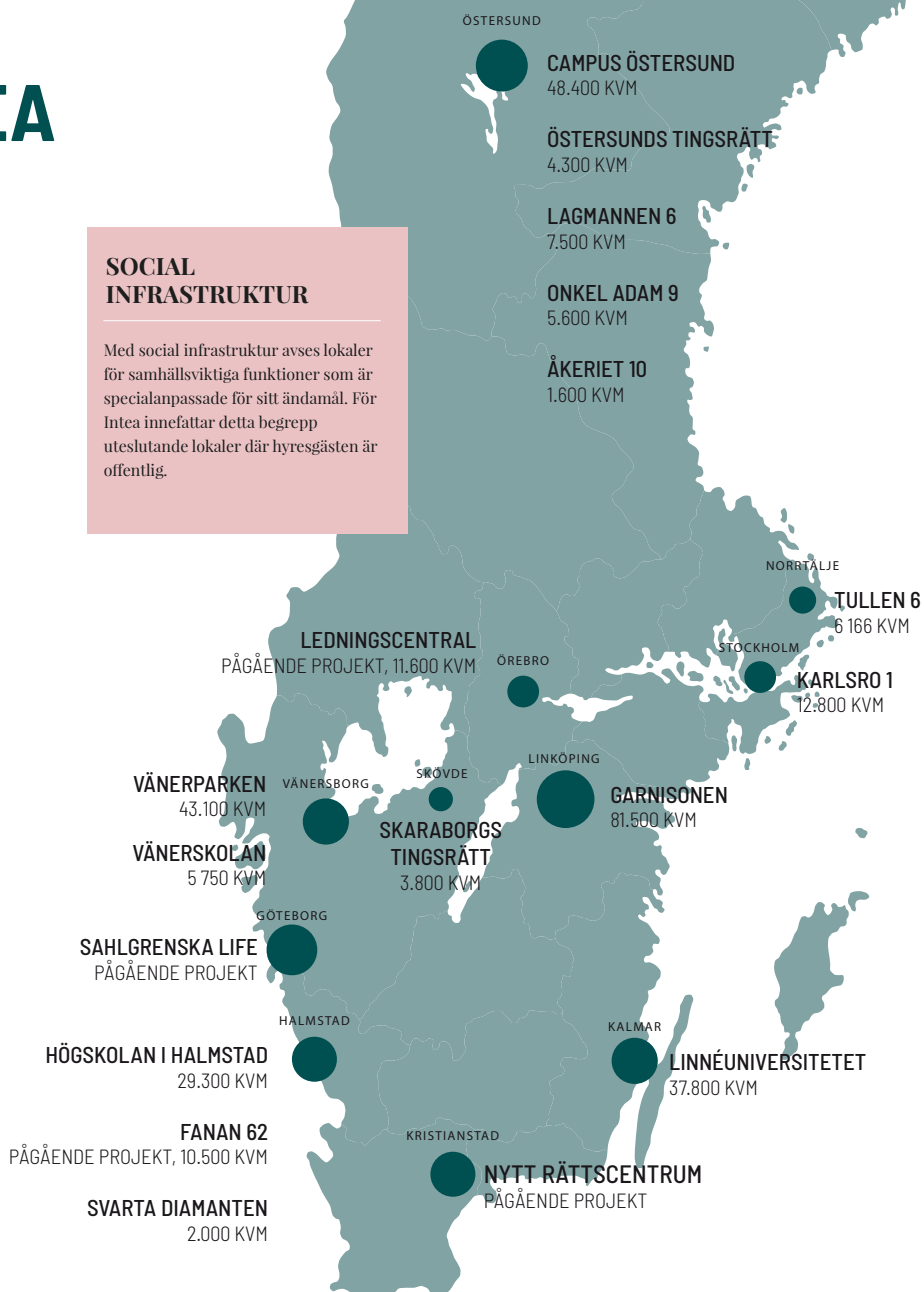
Intea Fastigheter AB (publ) grundades hösten 2015 med syftet att investera i och förvalta social infrastruktur. Med detta avses fastigheter av hög kvalitet med offentligt hyrda och gärna specialanpassade samhällsfunktioner där hyresförhållandena är långvariga. Investeringarna i Intea består av svenska 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.

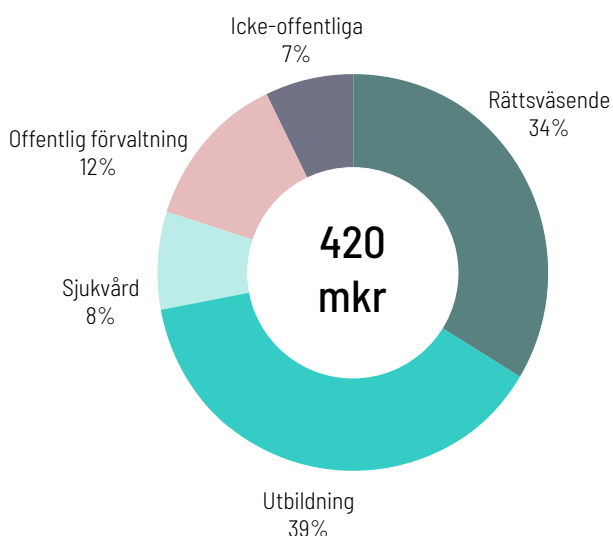
Inteas investeringar i social infrastruktur kombinerar på ett naturligt sätt hyresgästernas önskemål om en trygg långsiktig ägare med investeringarnas önskemål om en trygg långsiktig investering.

SOCIAL INFRASTRUKTUR

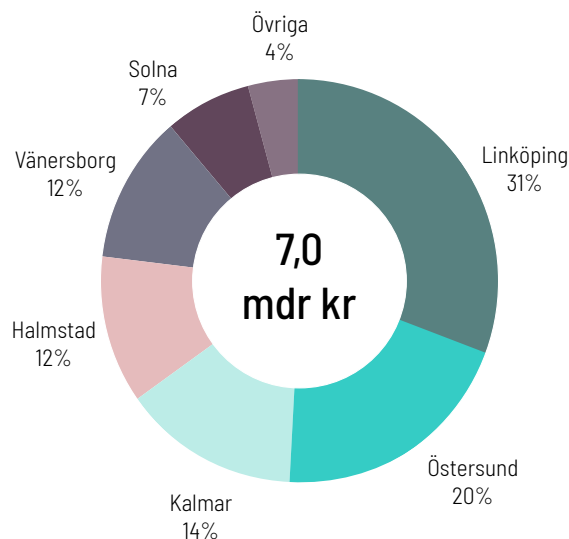
Med social infrastruktur avses lokaler för samhällsviktiga funktioner som är specialanpassade för sitt ändamål. För Intea innefattar detta begrepp uteslutande lokaler där hyresgästen är offentlig.



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 371,8 mkr (282,6). Ökningen uppgår till 32 procent och beror på förvärvade fastigheter samt uthyrningar, omförhandlingar och indexuppräknung. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december till 99 procent (98). Fastighetskostnaderna uppgick till 93,7 mkr (72,0) under perioden och driftöverskottet uppgick till 278,2 mkr (210,6), vilket innebar en överskottsgrad om 75 procent (75).

Förvaltningsresultat

De centrala kostnaderna avseende bland annat administration, förvaltning, affärsutveckling, arbete med fastighetsförvärv samt ekonomifunktion, uppgick under perioden till 45,9 mkr (41,3).

Finansnettot uppgick till -146,4 mkr (-123,6), varav -90,3 mkr (-73,5) utgörs av räntekostnader på efterställda aktieägarlån. Koncernens genomsnittliga skuldränta, exklusive aktieägarlån, uppgick till 1,55 procent (1,68) vid utgången av perioden.

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 85,9 mkr (45,7). Exklusive ränta på ägarlån uppgick förvaltningsresultatet till 176,1 mkr (119,2).

Resultat efter skatt

Resultatet före skatt har påverkats positivt av värdeförändringar avseende fastigheter med 206,1 mkr (138,0). Koncernen redovisade för perioden en skattekostnad om 52,2 mkr (37,9), varav 49,5 mkr (35,8) är relaterad till förändring i uppskjuten skatt. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 169,8 mkr (118,6).

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 11,5 mkr i engångseffekt. Resultat efter skatt för perioden uppgick till 223,8 mkr (132,3).

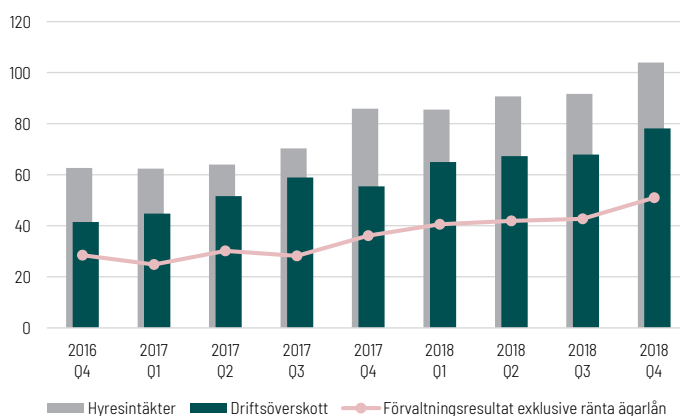
Personal och organisation

Koncernens medarbetarantal uppgick per 31 december 2018 till 18 personer (16), 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	Okt - Dec		Helår	
Mkr	2018	2017	2018	2017
Hysesintäkter	103,9	85,9	371,8	282,6
Driftöverskott	78,1	55,4	278,2	210,6
Överskottsgrad, %	75%	65%	75%	75%
Förvaltningsresultat	26,6	14,1	85,9	45,7
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån	51,0	36,1	176,1	119,2
Värdeförändringar, fastigheter	153,3	113,1	206,1	138,0
Värdeförändringar, derivat orealiserad	-1,7	-7,4	-1,7	-13,6
Värdeförändring, derivat realiserad	-13,6	0,0	-14,3	0,0
Skatt	-23,8	-23,2	-52,2	-37,8
Periodens/årets resultat	140,8	96,6	223,8	132,3

Hysesintäkter, driftnetto och förvaltningsresultat exkl ägarlån per kvartal, mkr



Moderbolaget

Förvaltningsintäkterna från dotterbolagen uppgick till 40,2 mkr (39,8) och rörelseresultatet före finansiella poster uppgick till -5,7 mkr (-1,4). Finansnettot om -36,8 mkr (-31,8) bestod av interna ränteintäkter från dotterbolagen om 136,4 mkr (85,0) och externa räntekostnader om -173,2 mkr (116,8). Sammanslaget uppgick resultatet efter skatt till -26,0 mkr (27,5).

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar på desamma, totalt uppgående till 5 288,1 mkr (3 945,8). Externa räntebärande lån uppgick till 5 340,9 mkr (4 063,4) varav 1 763,4 mkr (1 463,4) utgörs av långfristig efterställd skuld till aktieägare.



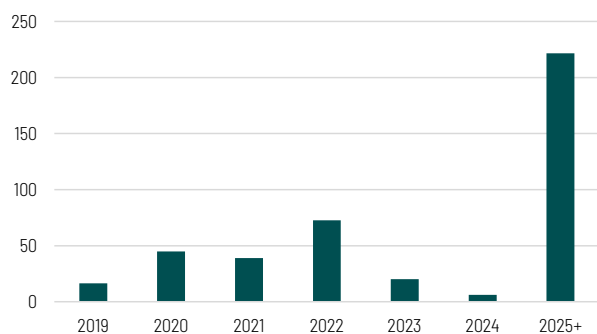
INTEAS FASTIGHETER

Koncernen ägde den 31 december 23 fastigheter (16) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 269,2 tkvm (239,6) till ett verkligt värde om 7 004,1 mkr (5 345,1). Beståndet finns i Linköping, Östersund, Vänersborg, Halmstad, Stockholm, Skövde, Norrtälje och Kalmar. Hyresgästerna delas in i rättsväsende (34 procent av hyresvärdet), utbildning (39 procent), sjukvård (8 procent), övriga offentliga förvaltningslokaler (12 procent) samt icke-offentliga verksamheter (7 procent).

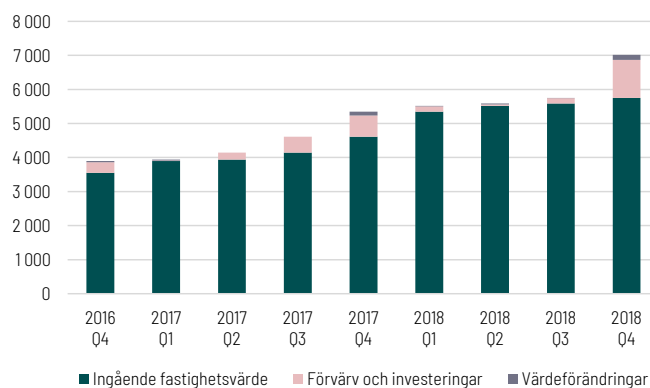
Inteas fastighetsbestånd består av social infrastruktur och hyresgästerna har hög kreditvärdighet. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick till 92,7 procent per 31 december (92,0%). Kontraktslängderna är långa och återstående kontraktslängd uppgår på offentliga hyreskontrakt i genomsnitt till 6,3 år (6,2).

Nyckeltal fastighetsbeståndet	Okt - Dec		Helår	Helår
Mkr	2018	2017	2018	2017
Förvärv av och investering i fastigheter, mkr	1 115	339	1 468	1 309
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade, mkr	153	113	206	138
Verkligt värde fastigheter, mkr	7 004	5 345	7 004	5 345
Uthyrningsbar yta, kvm	269 200	239 600	269 200	239 600
Byggrätter och optioner, kvm	63 900	74 400	63 900	74 400
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,2%	98,5%	99,2%	98,5%
Andel offentliga hyresgäster, %	92,7%	92,0%	92,7%	92,0%
Genomsnittlig kontraktslängd offentliga, år	6,3	6,2	6,3	6,2
Hyresvärde kr per kvm	1 559	1 408	1 559	1 408

Kontraktsförfallostruktur per 31 december, mkr



Fastighetsvärdets utveckling per kvartal, mkr





Förvärv och transaktioner

Tabellen nedan anger samtliga förvärv under perioden. Under kvartalet oktober till december genomfördes två förvärv. I början av oktober förvärvades fastigheten Värnersborg Haren 3, i Värnersborg. Byggnaderna är fullt uthyrda till Specialpedagogiska skolmyndigheten som står för 89 procent av hyresintäkterna, och till Värnersborgs kommun som står för resterande del. Byggnaden omfattar 5 750 kvm uthyrningsbar yta och 21 349 kvm mark. Hyresvärdet uppgår till 7,6 mkr. Genomsnittlig återstående avtalslängd är 2,5 år.

I november förvärvades Linnéuniversitetets nybyggda lokaler i Kalmar. Den första etappen av pågående byggnation står klar sedan en tid och arbetet med uppförandet av de två återstående husen pågår. Uppförandet av de nya lokalerna åt Linnéuniversitetet har pågått sedan februari 2016 och den sista etappen beräknas stå färdig till höstterminen 2020. Byggnaderna kommer vid färdigställandet ha en total uthyrningsbar yta om 37 800 kvadratmeter.

Förvärvade fastigheter under året

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)	-	Rättsväsende	-	-	April 2018
Norrtälje	Tullen 6	Polismyndigheten	Rättsväsende	7,4	6 170	September 2018
Gävle	Gävle Söder 69:3, Gävle Söder 69:4	-	Rättsväsende	-	-	September 2018
Värnersborg	Haren 3	Värnersborgs kommun	Utbildning	7,7	5 750	Oktober 2018
Kalmar	Eldaren 6	Linnéuniversitetet	Utbildning	47,9	17 000	November 2018
Summa				81,9	39 420	

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 byggrätter om drygt 63 900 kvm på befintliga fastigheter (46 400) och optioner om att förvärva intilliggande fastigheter som omfattar drygt 17 500 kvm bruttoarea (17 500).

Urval av pågående projekt under kvartalet oktober - december

Ort	Hyresgäst	Verksamhet	Yta (kvm)	Färdigställande
Linköping	Livgrenadjärmässen	Hotell	650	April 2019
Linköping	Polismyndigheten	Nationellt Forensiskt Centrum	3 600	Hösten 2019
Östersund	Naturvårdsverket mfl	Kontor	760	Våren 2019
Östersund	Mittuniversitet	Utbildningslokaler	2 700	Juli 2019
Halmstad	Halmstad Högskola	Utbildningslokaler	10 500	Sommaren 2020
Kalmar	Linnéuniversitetet, etapp 2	Utbildningslokaler	20 800	Hösten 2020
Örebro	Samhällsgemensam Ledningscentral	Polis, räddningstjänst mm	11 600	Vintern 2021/2022
Summa			50 610	

Värdeförändringar

Periodens realiserade värdeförändring på fastighetsbeståndet uppgick till 206,1 mkr (138,0) och beror främst på uthyrningar i Linköping, Östersund samt tillträdet av Linnéuniversitetet i Kalmar.

Det vägda avkastningskravet uppgick till 5,05 procent (5,07). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 7,11 procent (7,18) respektive 7,11 procent (7,18).



FINANSIERING

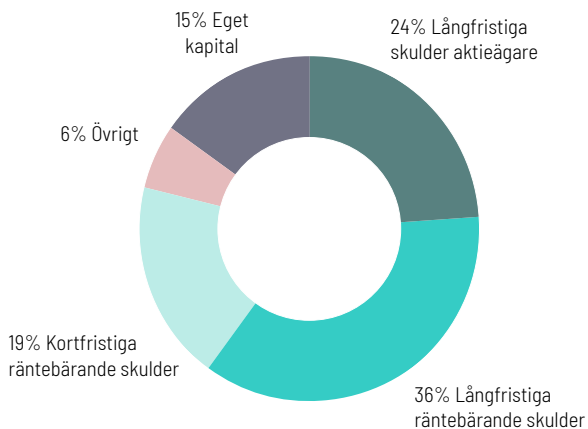
Eget kapital och ägarlån

Intea finansieras av ägarna med eget kapital samt aktieägarlån. Eget kapital uppgick den 31 december till 1 065,9 mkr (760,2). Ägarlånen som uppgår totalt till 1 763,4 mkr (1 463,4), är efterställda all annan skuldfinansiering och löper till den 31 mars år 2035 med 6 procent årlig ränta.

Räntebärande skulder

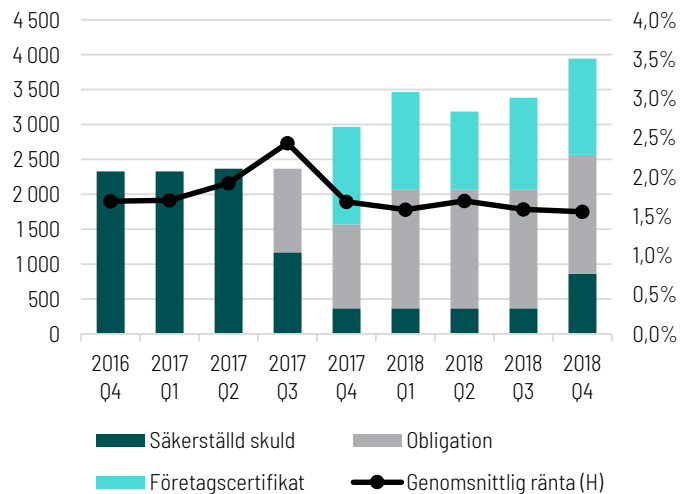
Intea finansieras med externt säkerställda banklån, obligationer och företagscertifikat. Till dessa finns ytterligare bindande kreditlöften som reservfinansiering om totalt 1,5 mdr med löptider till 2021/2022. Koncernens långfristiga räntebärande skulder exklusive efterställt aktieägarlån uppgick till 2 568,4 mkr (1 566,8), vilket utgörs av två obligationslån om 1 700,0 mkr och två säkerställda lån om 363,1 mkr respektive 497,5 mkr som förfaller i april 2021 respektive oktober 2027. Kortfristiga räntebärande lån uppgick till 1 380,0 mkr (1 400,0) och bestod av företagscertifikat med förfall löpande under 2019.

Kapitalstruktur



Finansiella nyckeltal, Mkr	Mål	Okt - Dec			
		2018	2017	Helår 2018	Helår 2017
Räntebärande skuld, mkr	-	3 948	2 967	3 948	2 967
Nettoskuld, mkr	-	3 815	2 843	3 815	2 843
Soliditet inklusive ägarlån, %	-	39,2%	40,3%	39,2%	40,3%
Belåningsgrad, %	< 60%	54,5%	53,2%	54,5%	53,2%
Andel säkerställd skuld, %	< 30%	11,9%	6,6%	11,9%	6,6%
Räntetäckningsgrad, ggr	>2,0	4,4	4,5	4,1	3,4
Kapitalbindning, år	>2,0	3,8	4,4	3,8	4,4
Räntebindning, år	>2,0	4,4	4,6	4,4	4,6
Genomsnittlig ränta, %	-	1,55%	1,68%	1,55%	1,68%
Verkligt värde på derivat, mkr	-	-1,7	-15,2	-1,7	-15,2

Räntebärande skuld och genomsnittlig ränta, mkr och %





Belåningsgraden exklusive ägarlån i koncernen uppgick till 54,5 procent (53,2). Per den 31 december uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,8 år (4,4) och räntebindningstiden till 4,4 år (4,6). Genomsnittlig skuldränta uppgick till 1,55 procent (1,68). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Inteas genomsnittliga upplåningsränta med +0,25 procent (0,26) och de finansiella kostnaderna med 9,9 mkr på årsbasis (7,7).

Räntederivat

För att reducera Inteas exponering mot ett stigande ränteläge kan koncernen använda derivatinstrument såsom ränteswappar. Under kvartalet refinansierades ett antal ränteswappar vilket resulterade i realiserade värdeförändringar om -14,3 mkr (0,0). Den 31 december fanns derivatkontrakt med nominellt belopp om 1 500 mkr (1 500), varav 200 mkr med förfall i december 2022, 300 mkr med förfall i december 2024, 500 mkr med förfall i juli 2026 samt 500 mkr med förfall i juli 2028. Samtliga avser ränteswappar där rörlig ränta växlas mot en fast ränta. Dessa hade vid periodens utgång ett värde om -1,7 mkr (-15,2). Vid förfallotidpunkten kommer värdet på derivaten att vara noll. Kuponränta redovisas löpande inom räntenettet.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 147,5 mkr (108,9).

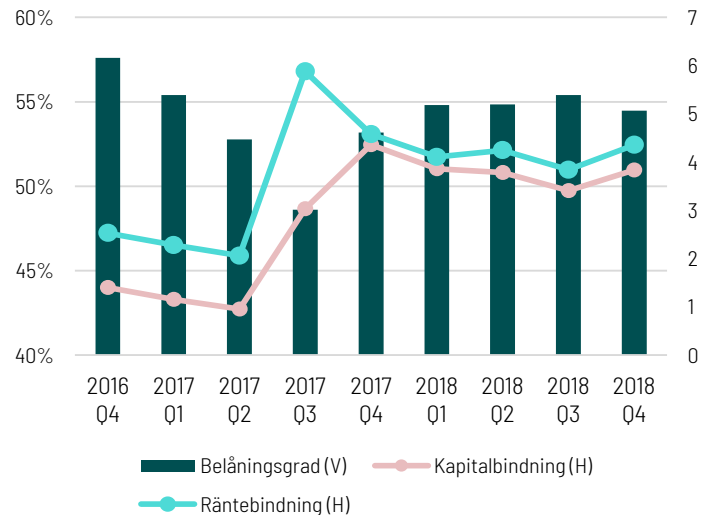
Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -1 467,7 mkr (-740,1) i form av investeringar i befintliga fastigheter samt förvärv.

Under det fjärde kvartalet genomfördes investeringar i befintliga fastigheter i Linköping, Halmstad, Östersund samt Vänersborg. Fastighets förvärv gjordes i Vänersborg och Kalmar.

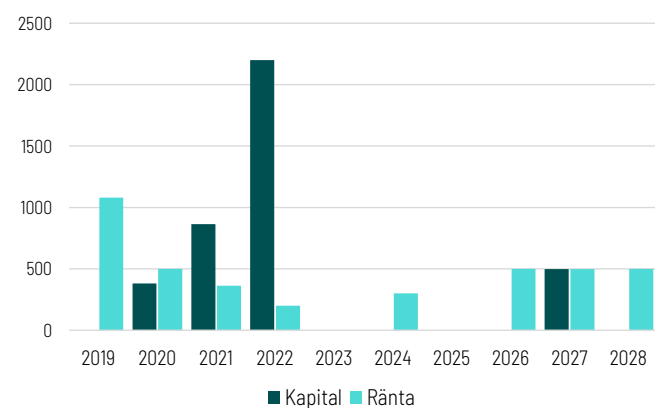
Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 1 329,7 mkr (674,3) och utgjordes av nyupptagning av lån externt samt nyupptagning lån från aktieägare och amortering av banklån. I samband med årsstämman den 16 maj 2018 beslutades även utdelning om 18,0 mkr (10,0) som utbetalats under perioden.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till 9,5 mkr (43,2) och likvida medel uppgick den 31 december till

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 469,4 mkr (369,4) och långfristiga efterställda lån om 1 763 mkr (1 463).

Bolaget har följande ägarbild per 31 december 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 92,7 procent per 31 december (92,0). Kontraktslängderna är långa och återstående kontraktslängd uppgår på offentliga hyreskontrakt till 6,3 år i genomsnitt (6,2). Förändringen av den genomsnittliga kontraktslängden har påverkats av naturlig nedrullning av kontrakt, avtalsför-längning 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 31 december fanns derivatkontrakt med nominellt belopp om 1 500,0 mkr (1 500), varav 200,0 mkr med förfall i december 2022, 300,0 mkr med förfall i december 2024 samt 500,0 mkr med förfall juli 2028. Samtliga avser ränteswappar där rörlig ränta växlas mot en fast ränta. Dessa hade ett värde om -1,7 mkr (-15,2).

Skatteförslag

Under första kvartalet 2018 publicerade regeringen lagrådsre-missen "Nya skatteregler för företagssektorn" som innehåller förslag om ränteavdragsbegränsningar i enlighet med EU:s direktiv, vilket antogs 13 juni 2018 med ikraftträdande 1 janu-ari 2019. Lagstiftningen innebär i stora drag maximalt avdrag av räntenettet om 30% på skattepliktigt EBITDA (i Inteas fall; resultat före skatt med återläggning av räntenetto, värdeför-ändring derivat och fastigheter samt avdrag för skattemässigt avdragsgilla ombyggnationer). Vidare sänks bolagsskatten i två steg - 21,4% från och med 2019 för att från och med 2021 sänkas till 20,6%. Dagens starka kassaflöde från verksam-heten i kombination med historiskt låga räntor och sänkt bolagsskatt medför att ränteavdragsbegränsningarna som de nu utformats inte får stor påverkan på Inteas betalda skatt.

Nya standarder som ännu inte trätt i kraft eller antagits

IFRS 16 Leasing, skall tillämpas från 1 januari 2019 och er-sätter IAS 17. Enligt den nya standarden ska samtliga lea-singkontrakt balansföras med undantag för kontrakt kortare än 12 månader eller av mindre belopp. Den nya standarden kommer inte få någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning samt kassaflödesanalys. Intea har inga tomträttsavtal utan endast ett antal mindre leasingavtal, så som exempelvis fordon, kontorsutrustning och liknande.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Intea kommer uppföra och äga en ny samhällsgemensam larm- och ledningscentral i Örebro. Ledningscentralen omfattar 11 600 kvm och hyresvärdet uppgår till 22,1 mkr. Inflyttning är beräknad till 2022.

Ett samarbete har inletts med Vitartes AB att tillsammans utveckla en del av projektet Sahlgrenska Life i Göteborg. Pro-jektet omfattar två hus med en sammanlagd uthyrningsbar yta om ca 55 000 kvm BTA.

Verkställande direktörens försäkran

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

Stockholm den 21 februari 2019

Intea Fastigheter AB (publ)

Henrik Lindekrantz
Verkställande direktör

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

FINANSIELLA RAPPORTER I SAMMANDRAG

Koncernens resultaträkning

Belopp i tkr	Okt - Dec 2018	Okt - Dec 2017	Helår 2018	Helår 2017
Hysesintäkter	103 949	85 862	371 825	282 566
Driftskostnader	-25 830	-30 457	-93 652	-71 981
Driftsöverskott	78 119	55 405	278 174	210 585
Centrala kostnader	-12 355	-9 094	-45 913	-41 257
Resultat före finansiella poster	65 764	46 311	232 261	169 328
<i>Räntenetto</i>				
Finansiella intäkter	8	0	27	5
Räntekostnader exklusive aktieägare	-14 797	-10 230	-56 169	-50 113
Räntekostnader aktieägare	-24 399	-21 955	-90 251	-73 500
Förvaltningsresultat	26 577	14 126	85 867	45 720
<i>varav förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån</i>	<i>50 976</i>	<i>36 081</i>	<i>176 119</i>	<i>119 220</i>
<i>Värdeförändringar</i>				
Förvaltningsfastigheter	153 313	113 120	206 066	137 967
Derivat realiserad	-13 618	0	-14 302	0
Derivat orealiserad	-1 652	-7 381	-1 652	-13 593
Resultat före skatt	164 619	119 865	275 979	170 094
Skatt	-23 827	-23 248	-52 173	-37 827
Periodens resultat	140 793	96 617	223 806	132 267

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.



Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	31 dec 2018	31 dec 2017
Tillgångar		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	7 004 101	5 345 100
Övriga anläggningstillgångar	1 973	2 519
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	<i>7 006 073</i>	<i>5 347 620</i>
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kortfristiga fordringar	86 745	49 676
Likvida medel	133 612	124 142
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<i>220 357</i>	<i>173 819</i>
Summa tillgångar	7 226 430	5 521 438
Eget kapital och skulder		
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	10 000	10 000
Övrigt tillskjutet kapital	469 449	369 449
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	586 527	380 722
<i>Eget kapital</i>	<i>1 065 976</i>	<i>760 171</i>
<i>Långfristiga skulder</i>		
Uppskjuten skatteskuld	169 810	118 575
Långfristiga räntebärande skulder, aktieägare	1 763 369	1 463 369
Långfristiga räntebärande skulder	2 568 420	1 566 840
Avsättningar	718	0
Derivat	1 652	15 169
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>4 503 969</i>	<i>3 163 953</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga räntebärande skulder	1 380 000	1 400 000
Övriga kortfristiga skulder	276 485	197 314
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>1 656 485</i>	<i>1 597 314</i>
Summa eget kapital och skulder	7 226 430	5 521 438



Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tkr	Okt - Dec 2018	Okt - Dec 2017	Helår 2018	Helår 2017
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	164 619	120 497	275 979	170 094
Avskrivningar på inventarier	1 212	-116	1 727	618
Marknadsvärdering fastigheter	-153 313	-113 120	-206 066	-137 967
Marknadsvärdeförändring derivat	1 652	7 381	2 336	13 593
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	14 336	0	14 337	-222
Betald skatt	6 486	-540	-7 166	-6 380
<i>Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>	<i>34 993</i>	<i>14 103</i>	<i>81 148</i>	<i>39 736</i>
Förändring av kortfristiga fordringar	-36 610	9 778	-21 137	-16 268
Förändring av kortfristiga skulder	102 941	-7 112	87 454	85 495
Kassaflöde från den löpande verksamheten	101 324	16 769	147 464	108 966
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterbolag	-1 011 619	-316 498	-1 185 564	-610 775
Investeringar i befintliga fastigheter	-104 142	-22 237	-282 153	-126 375
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0	0	-2 902
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 115 761	-338 735	-1 467 716	-740 052
Finansieringsverksamheten				
Nyupptagning av lån	545 799	1 400 000	1 253 599	2 642 000
Nyupptagning lån, aktieägare	300 000	0	300 000	508 934
Investeringar i kortfristiga placeringar	0	0	0	0
Amortering av lån	-3 430	-1 077 392	-305 876	-2 545 300
Aktieägartillskott	100 000	0	100 000	78 634
Utdelning	0	0	-18 000	-10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	942 368	322 608	1 329 722	674 267
Periodens kassaflöde	-72 069	642	9 470	43 181
Likvida medel vid periodens början	205 680	123 500	124 142	80 961
Likvida medel vid periodens slut	133 611	124 143	133 611	124 142



Koncernens förändring i eget kapital i sammandrag

Belopp i tkr	
Ingående eget kapital 2017-01-01	559 270
Periodens/årets totalresultat	132 267
Fondemission	9 000
Utdelning	-10 000
Villkorade aktieägartillskott	69 634
Eget kapital 2017-12-31	760 171
Villkorade aktieägartillskott	100 000
Periodens/årets totalresultat	223 806
Utdelning	-18 000
Eget kapital 2018-12-31	1 065 977

Nyckeltal

För definitioner och avstämning av beräkning se s. 14 och 15.

Belopp i tkr	Okt - Dec 2018	Okt - Dec 2017	Helår 2018	Helår 2017
Hysesintäkter, tkr	103 949	85 862	371 825	282 566
Driftsöverskott, tkr	78 119	55 405	278 174	210 585
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, tkr	50 976	36 081	176 119	119 220
Periodens resultat, tkr	140 793	96 617	223 806	132 267
Förvärv av och investering i fastigheter, tkr	1 114 717	338 735	1 467 935	1 308 633
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade, tkr	153 313	113 120	206 066	137 967
Verkligt värde fastigheter, tkr	7 004 101	5 345 100	7 004 101	5 345 100
Uthyrningsbar yta, kvm	269 200	239 558	269 200	239 558
Byggrätter och optioner, kvm	63 900	74 400	63 900	74 400
Överskottsgrad, %	75,2%	64,9%	74,8%	74,5%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,2%	98,5%	99,2%	98,5%
Andel offentliga hyresgäster, %	92,7%	92,0%	92,7%	92,0%
Genomsnittlig kontraktslängd offentliga, år	6,3	6,2	6,3	6,2
Hysesvärde, kr/kvm	1 559	1 408	1 559	1 408
Belåningsgrad, %	54,5%	53,2%	54,5%	53,2%
Andel säkerställd skuld, %	11,9%	6,6%	11,9%	6,6%
Soliditet, %	14,8%	13,8%	14,8%	13,8%
Soliditet inklusive ägarlån, %	39,2%	40,4%	39,2%	40,3%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	4,6	4,1	3,4
Kapitalbindning, år	3,8	4,4	3,8	4,4
Räntebindning, år	4,4	4,6	4,4	4,6
Genomsnittlig ränta, %	1,55%	1,68%	1,55%	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 intäktsstandard 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 tomträtter.

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

Intea presenterar ett antal finansiella nyckeltal som inte definieras av IFRS och som därmed är alternativa nyckeltal enligt European Securities and markets (ESMA). Bolaget anser att nyckeltalen ger värdefull kompletterande information om dess resultat och ställning.

Belopp i tkr	Okt - Dec 2018	Okt - Dec 2017	Helår 2018	Helår 2017
Belåningsgrad				
Räntebärande skulder	3 948 240	2 966 840	3 948 420	2 966 840
Likvida medel och placeringar	-133 612	-124 142	-133 612	-124 142
Nettoskuld	3 814 808	2 842 698	3 814 808	2 842 698
Förvaltningsfastigheter	7 004 101	5 345 100	7 004 101	5 345 100
	54,5%	53,2%	54,5%	53,2%
Andel säkerställd skuld				
Säkerställd skuld	860 620	366 840	860 620	366 840
Totala tillgångar	7 226 430	5 521 438	7 226 430	5 521 438
	11,9%	6,6%	11,9%	6,6%
Soliditet				
Eget kapital	1 065 976	760 171	1 065 976	760 171
Totala tillgångar	7 226 483	5 521 438	7 226 430	5 521 438
	14,8%	13,8%	14,8%	13,8%
Soliditet inklusive ägarlån				
Eget kapital	1 065 976	760 171	1 065 976	760 171
Långfristiga räntebärande skulder, aktieägare	1 763 369	1 463 369	1 763 369	1 463 369
Eget kapital och ägarlån	2 829 345	2 223 540	2 829 345	2 223 540
Totala tillgångar	7 226 430	5 521 438	7 226 430	5 521 438
	39,2%	40,3%	39,2%	40,3%
Räntetäckningsgrad				
Resultat före finansiella poster	65 764	46 311	232 261	169 328
Finansnetto exklusive räntekostnader aktieägare (-)	14 789	10 230	56 142	50 108
	4,4	4,5	4,1	3,4



Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	Okt - Dec 2018	Okt - Dec 2017	Helår 2018	Helår 2017
Intäkter	8 951	17 212	40 220	39 831
Administrationskostnader	-12 355	-9 093	-45 913	-41 257
Rörelseresultat	-3 404	8 118	-5 693	-1 427
Anteciperad utdelning	0	20 000	0	20 000
Ränteintäkter	45 124	25 969	136 375	85 004
Räntekostnader	-71 380	-30 391	-173 179	-116 791
Resultat efter finansiella poster	-29 660	23 696	-42 497	-13 214
<i>Bokslutsdispositioner</i>				
Koncernbidrag	11 520	42 103	11 520	42 103
Resultat före skatt	-18 140	65 799	-30 977	28 890
Skatt	5 009	-1 387	5 009	-1 387
Periodens/årets resultat	-13 131	64 412	-25 968	27 503

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	31 dec 2018	31 dec 2017
Tillgångar		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	1 636 712	2 076 835
Fordringar koncernföretag	3 651 419	1 869 032
Uppskjuten skattefordran	5 078	0
Summa finansiella anläggningstillgångar	5 293 209	3 945 867
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Fordringar koncernföretag	927 453	667 196
Övriga kortfristiga fordringar	877	1 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 447	72 173
Kassa och bank	76 473	221 411
Summa omsättningstillgångar	1 055 250	961 891
Summa tillgångar	6 348 460	4 907 758
Eget kapital och skulder		
Bundet eget kapital	10 000	10 000
Fritt eget kapital	443 343	387 311
Summa eget kapital	453 343	397 311
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder, aktieägare	1 763 369	1 463 369
Räntebärande skulder	2 197 500	1 200 000
Summa långfristiga skulder	3 960 869	2 663 369
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	1 380 000	1 400 000
Skatteskulder	1 457	1 387
Skulder koncernföretag	464 726	402 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 046	31 154
Övriga kortfristiga skulder	55 019	12 206
Summa kortfristiga skulder	1 934 248	1 847 078
Summa eget kapital och skulder	6 348 460	4 907 758



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 överlätas 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

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