



INTEA FASTIGHETER BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI – DECEMBER 2017

- Hyresintäkterna uppgick till 282,6 mkr (142,5) under året och 85,9 mkr (62,6) i kvartalet.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 46,4 mkr (26,1) under året och 14,8 mkr (15,3) i kvartalet. Exklusive ränta på ägarlån uppgick förvaltningsresultatet till 119,9 mkr (59,0) under året och 36,8 mkr (28,5) i kvartalet.
- Resultat efter skatt uppgick till 132,8 mkr (258,5) under året och 97,2 mkr (44,4) i kvartalet.
- Total ingicks avtal om förvärv till ett värde om 2 560 mkr (3 660), av vilka 1170 mkr tillträdades under året. Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 5 345 mkr vid årets utgång (3 898).

Nyckeltal

	Oktober - december		Helår	Sep 2015/ Dec 2016
	2017	2016	2017	
Hyresintäkter, mkr	86	63	283	143
Driftsöverskott, mkr	56	41	211	102
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, mkr	37	29	120	59
Förvärv och investeringar, mkr	623	308	1 309	3 617
Verkligt värde fastigheter, mkr	5 345	3 899	5 345	3 898
Uthyrningsbar yta, tkvm	240	184	240	184
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98%	97%	98%	97%
Andel offentliga hyresgäster, %	92%	92%	92%	92%
Snittlöptid offentliga hyresgäster, år	6,2	6,5	6,2	6,5
Belåningsgrad, %	53%	58%	53%	58%
Soliditet inklusive ägarlån, %	40%	37%	40%	38%

Väsentliga händelser under och efter kvartalet oktober till december

- I början av november förvärvades området Vänerparken, bestående av fyra fastigheter i Vänersborg omfattande cirka 43 100 kvm lokalarea. Hyresvärdet uppgår till 53,2 mkr.
- I samband med förvärvet etablerades ett företagscertifikatsprogram med rambelopp om 3 000 mkr, där initialt 1 400 mkr emitterades. Samtidigt etablerades två backup-faciliteter med nordiska banker om sammanlagt 1 500 mkr.
- I december tecknades ett avtal med Polismyndigheten om att hyra 3 635 kvm i nybyggda lokaler på Garnisonsområdet i Linköping. Avtalet är 6-årigt och hyresvärdet uppgår till 6,3 miljoner kronor per år.
- Efter kvartalet, i början av februari, tecknades 10-årigt hyresavtal med Mittuniversitetet i Östersund om ca 2 700 kvm. Hyresvärdet uppgår till 4,7 mkr.
- Efter kvartalet, i mitten av februari emitterades en obligation om 500 miljoner kronor med två års löptid till en fast ränta om 0,70 procent.

Inledning

Intea Fastigheter AB (publ) ("Moderbolaget") grundades den 23 september 2015 i syfte att investera i och förvalta social infrastruktur. Med detta avses fastigheter av hög kvalitet med offentliga hyresgäster där hyresförhållanden är långsiktiga. Inteakoncernen ("Intea" eller "Koncernen") bildades i samband med första fastighetsförvärvet den 29 april 2016 och består per den 31 december 2017 av 21 bolag (13).

Resultatposter jämförs med Inteas första verksamhetsår, som var förlängt från 23 september 2015 till 31 december 2016. Balansposter avser ställningen vid årets utgång och jämförelsetal avser ställningen motsvarande periods föregående år.

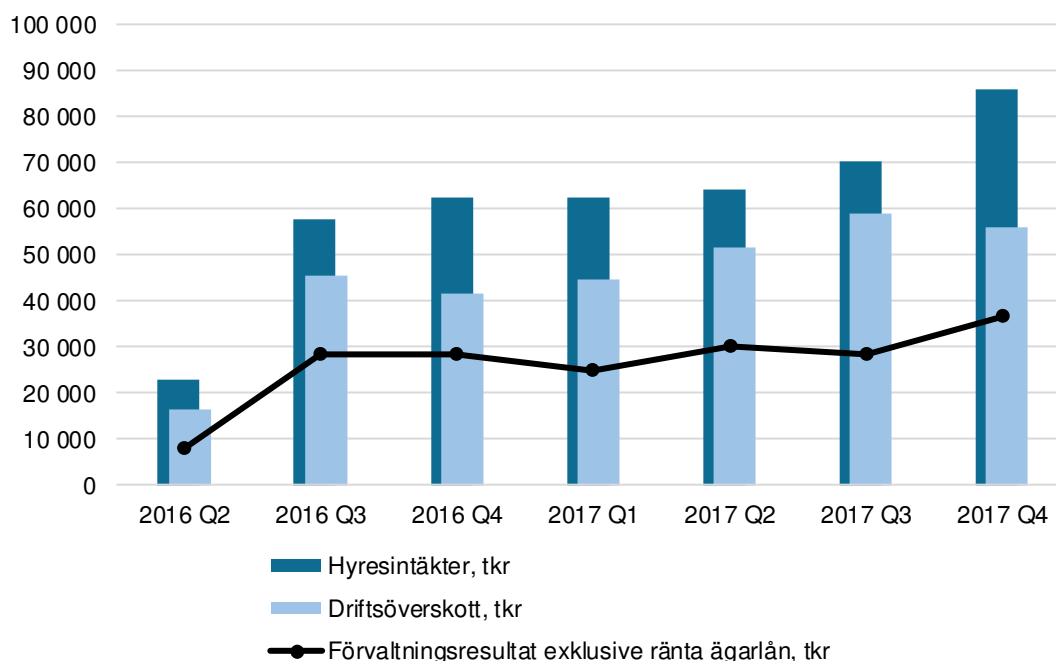
Verksamhetens utveckling under året

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

Driftnetto

Hyresintäkterna uppgick till 282,6 mkr (142,5). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december till 98,5 procent (97,5). Driftskostnaderna uppgick till 71,7 mkr (40,3) under året och driftsöverskottet uppgick till 210,9 mkr (102,2), vilket innebar en överskottsgrad om 74,6 procent (71,7).

Hyresintäkter, driftnetto och förvaltningsresultat exkl ägarlån per kvartal, tkr



Förvaltningsresultat

De centrala kostnaderna avseende bland annat administration, förvaltning, affärsutveckling, arbete med fastighetsförvärv samt ekonomifunktion uppgick under året till 40,9 mkr (22,6).

Finansnettot uppgick till -123,7 mkr (-53,5), varav -73,6 mkr (-32,8) utgörs av räntekostnader på efterställda aktieägarlån. Under året ökade aktieägarlånen med 508,9 mkr till 1 463,4 mkr, vid utgången av 2016 uppgick lånen till 954,4 mkr. Den ökade belåningen gentemot aktieägarna bidrar till ökade räntekostnader. Koncernens genomsnittliga skuldränta, exklusive aktieägarlån, uppgick till 1,25 procent (1,69) vid utgången av året. Minskningen av den genomsnittliga skuldräntan beror på att Intea under 2017 har refinansierat stora delar av de räntebärande skulderna och etablerat sig på kapitalmarknaden. Intea har också ingått ett antal räntesäkringsavtal.

Årets förvaltningsresultat uppgick till 46,4 mkr (26,1). Exklusive ränta på ägarlån uppgick förvaltningsresultatet till 119,9 mkr (59,0).

Resultat efter skatt

Resultatet före skatt har påverkats positivt av värdeförändringar avseende fastigheter med 138,0 mkr (281,6). Koncernen redovisade för året en skattekostnad om 37,9 mkr (47,7), varav 35,2 mkr (55,7) är relaterad till förändring i uppskjuten skatt. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 118,1 mkr (60,2).

Resultat efter skatt för året uppgick till 132,8 mkr (258,5).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 107,1 mkr (110,6). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -738,2 mkr (-2 095,4) i form av investeringar i befintliga fastigheter samt förvärv av nya fastigheter genom bolag. Under året förvärvades fastigheter i Halmstad, Skövde, Solna samt Vänersborg. Finansieringsverksamheten utgjordes av refinansiering av bryggglån med obligationer och företagscertifikat samt av inlåning från ägarna om 508,9 mkr (954,4) i efterställda aktieägarlån och 78,6 mkr (299,8) i villkorade aktieägartillskott.

Totalt uppgår årets kassaflöde till 43,2 mkr (81,0).

Personal och organisation

Koncernens medarbetarantal uppgick per 31 december 2017 till 16 personer (11), inkluderande anställda i moderbolaget och dess dotterbolag. Under året har arbetet med att bygga upp och förstärka de lokala förvaltningsorganisationerna på de orter där fastighetsbeståndet har en tillräckligt stor kritisk massa fortsatt.

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.

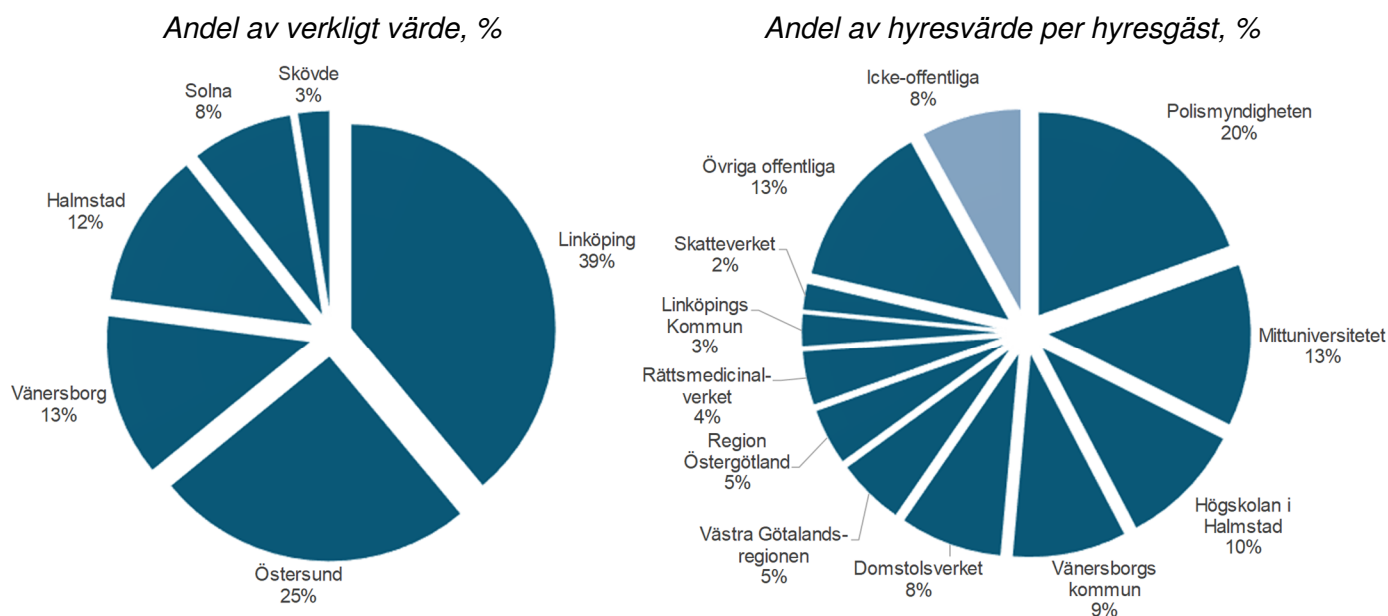
Moderbolaget

Förvaltningsintäkterna från dotterbolagen uppgick till 39,8 mkr (21,9) och rörelseresultatet före finansiella poster uppgick till -1,0 mkr (-0,7). Finansnettot om 31,8 mkr (7,0) bestod av interna ränteintäkter från dotterbolagen om 85,0 mkr (42,3) och externa räntekostnader om -116,8 mkr (-49,3). Koncernbidrag om 43,4 (5,1) erhöles. Sammantaget uppgick resultatet efter skatt till 8,2 mkr (0,4).

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar på desamma, totalt uppgående till 3 946 mkr (3 161). Externa räntebärande lån uppgick till 4 063 mkr (2 949) varav 1 463,4 mkr (954,4) utgörs av långfristig efterställd skuld till aktieägare.

Fastighetsinnehav

Koncernen ägde den 31 december 16 fastigheter (9) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 239,6 tkvm (183,8) till ett verkligt värde om 5 345 mkr (3 898). Fastigheterna finns i Linköping, Östersund, Vänersborg, Halmstad, Solna och Skövde och innehåller rättsväsende (36 procent av hyresvärdet), utbildning (35 procent), sjukvård (11 procent), övriga förvaltningslokaler (10 procent) samt icke-offentliga verksamheter (8 procent).



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.

Förvärv och transaktioner

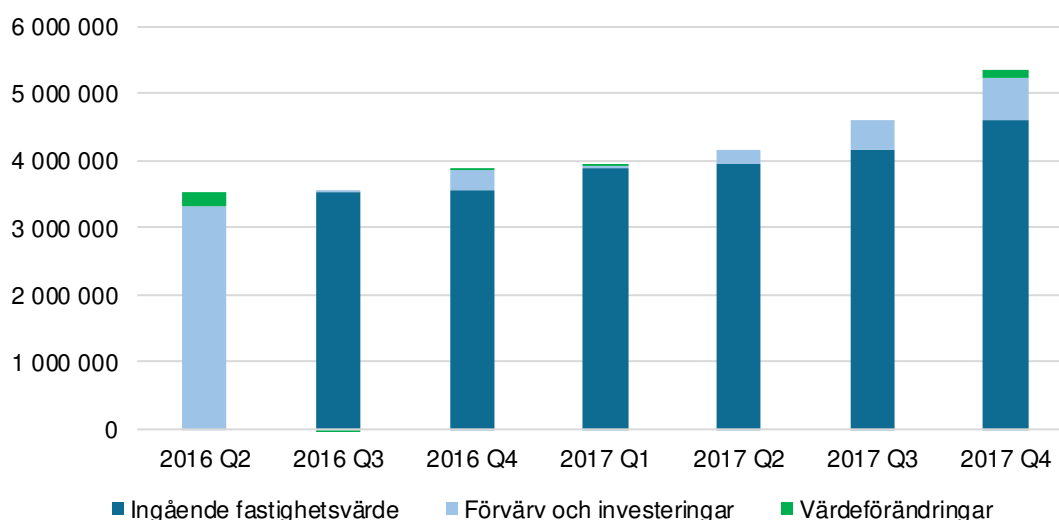
Under året träffade Intea avtal om att förvärva åtta fastigheter, belägna i Halmstad, Skövde, Kalmar, Solna och Vänersborg till ett sammanlagt förvärvsvärde om 2 560 mkr. Under året tillträdde sju av dessa förvärv, Halmstad, Skövde, Solna och Vänersborg med ett totalt hyresvärde om 89,5 mkr och en sammanlagd uthyrningsbar yta om 61 700 kvm.

Halmstad

Beståndet i Halmstad kompletterades den 2 maj 2017 genom förvärvet av fastigheten Fanan 55 i en bolagsaffär 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 Hansen Group som här har sitt svenska huvudkontor.

Skaraborgs tingsrätt

Den 31 maj förvärvades fastigheten Eric Ugglas 2 i Skövde från Lorentzon Fastigheter i en bolagsaffär. Fastigheten hyrs av Domstolsverket för Skaraborgs tingsrätt och färdigställdes under 2011, till följd 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.

Fastighetsvärdets utveckling per kvartal, tkr**Linnéuniversitet**

Den 15 juni tecknade Intea avtal med Skanska om att förvärva fastigheten Eldaren 6 i Kalmar. 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 av den första etappen, omfattande drygt 60 procent, sker när hyresgästen flyttat in under hösten 2018.

Byggnaderna uppförs med högt ställda krav på miljö och energiförbrukning för att certifieras enligt miljöcertifieringssystemet LEED, nivå Guld. Före utgången av 2020 ska de nyproducerade byggnaderna vara helt färdigställda.

Solna

Den 7 juli förvärvades fastigheten Karlsro 1 i Solna kommun från Profi Fastigheter. Fastigheten omfattar drygt 12 800 kvm uthyrningsbar yta och är strategiskt belägen i Solna. Den är fullt uthyrd till Polismyndigheten som nyligen har ingått ett 12-årigt hyresavtal för totalrenoverade och specialanpassade ytor i en större del av byggnaden och till IBM Svenska AB som har bedrivit sin verksamhet i lokalerna sedan 2004

Vänerparken

Förvärvet av Vänerparken tillträdde den 1 november. Området som består av ca 43 100 kvm lokalarea och ca 113 000 kvm mark är centralt beläget i Vänersborg invid Trollhätte kanals förbindelse till Vänern. Hyresintäkterna kommer till 95 procent från offentliga hyresgäster. På området finns femton byggnader som håller en hög teknisk kvalitet.

Verksamheterna på området består av flertalet vård- och rehabmottagningar, vuxenutbildning, grundskola, förskola, äventyrsbad, motionscentrum, restaurang samt en välbesökt marina och gästhamn. De största hyresgästerna är Vänersborgs kommun, Västra Götalandsregionen och Kunskapsförbundet Väst. Hyresvärdet uppgår till 53,2 mkr. Genomsnittlig återstående avtalslängd var vid förvärvet är 6,7 år och uthyrningsgraden uppgick till över 98 procent.

Förvaltning

Bolaget har fortsatt arbetet med att bygga upp och förstärka de lokala förvaltningsorganisationerna genom nyrekryteringar och förändrade arbetssätt för att möta hyresgästernas behov. Det dagliga arbetet bedrivs i nära samarbete med hyresgästerna. Målsättningen för de lokala förvaltningsorganisationerna är att ha en öppen och nära dialog med hyresgäster för att kunna vara en synlig, lyhörd och närvarande hyresvärd.

Linköping

I februari 2017 lämnade regeringen sitt medgivande till Polismyndighetens förhyrning av en ny regionledningscentral för Polisregion Öst. Uppförande av den nya Regionledningscentralen pågår enligt plan och den väntas stå färdig i april 2018. 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 restaurang, har genomförts och ombyggnad av restauranglokalerna kommer att inledas med målsättning att kunna öppna i mitten av 2018. Samtidigt som restauranglokalerna byggs om kommer mellan 500 och 900 kvadratmeter att frigöras från den tidigare restauranglokalen och omvandlas till kontor och konferenslokaler.

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, under våren 2016, färdigställd byggnad på Brigadgatan 4-6. I december tecknades ett nytt sexårigt hyresavtal med Polismyndigheten avseende nya lokaler för Nationellt Forensiskt Centrum (NFC) verksamhet i Linköping, i samma byggnad. Förhyrningen uppgår till ca 3 600 kvm, huvudsakligen kontorslokaler som kommer att anpassas till NFC:s behov under 2018.

Östersund

I början av maj tecknades ett nytt hyresavtal med Region Jämtland/Härjedalen om ett konferenscenter i 530 kvadratmeter tidigare vakanta ytor i fastigheten Lagmannen 6 centralt belägen i Östersund. Avtalet sträcker sig till år 2030. Inflyttning har skett och konferenscentret kommer betjäna Regionens interna behov av konferenslokaler med stöd av den senaste tekniken. Regionen tog de nyrenoverade lokalerna i anspråk den 1 augusti 2017.

I en av byggnaderna som Mittuniversitetet hyr på Campusområdet har en tidigare outhyrd vind ställts om till "Risk- och krislabb" på hyresgästens bekostnad och hyrs ut till universitet till 2027-12-31. Högtidlig invigning av lokalerna skedde 15 november. Mittuniversitetet har fått ett stort intresse från flera universitet i Europa för denna simulerings- och forskningsresurs, vilket kommer att skapa goda möjligheter till samarbeten med andra lärosäten.

Det pågår en ombyggnation och utökning av lokaler som hyrs av Naturvårdsverket och Folkvandvården på Campusområdet som beräknas färdigställas under första kvartalet 2018.

Halmstad

På Campusområdet i Halmstad har tidigare pågått ombyggnationer av totalt 2 630 kvm åt Halmstad högskola, varav 2 004 kvm är nybyggnad och 626 avser ombyggnad. Dessa har avslutats och inflyttning har skett. I samband med ombyggnadsprojektet har en ny sekundär entré skapats, gavelfasaden renoverats samt ny markanläggning genomförts. Ventilationsaggregat och nytt styr- och reglersystem bytts ut för hela byggnaden samt ny fiber har installerats.

Under mars månad 2017 undertecknades ett ramavtal mellan fastighetsägarna inom Campusområdet och Halmstad kommun angående framtagande av gemensam detaljplan för fastigheterna i området. Syftet med planen är att möjliggöra en långsiktig utveckling av högskolan mot ett campus innehållandes studentbostäder, verksamhetslokaler, förskola, gymnasium, allmänt tillgänglig campuspark, med mera.

Skövde

En drift-och förvaltningsorganisation har skapats med resurser från Intea Linköping tillsammans med assistans av en entreprenör på orten. Arbetet fortgår med planering av en ny säkerhetsentré och förbättrad säkerhet kring kriminalvårdens intrantransport av frihetsberövade.

Solna

Fastigheten Karlsro 1, med ca 12 800 kvm uthyrningsbara ytor, i Solna förvärvades i juli 2017. Delar av byggnaden anpassas och byggs om för Polismyndighetens räkning. Intea arbetade sedan tillträdet intensivt i nära samarbete med hyresgästen för att möjliggöra ett tidigare färdigställande av de nya lokalerna. Arbetena färdigställdes i mitten av december månad och hyresgästen kunde tillträda - tre månader tidigare än planerat.

Vänerparken

Den 1 november 2018 förvärvades fyra fastigheter som tillsammans bildar Vänerparken i Vänersborg. Ytorna hyrs huvudsakligen ut till Västra Götalandsregionen, Vänersborgs kommun och Kunskapsförbundet Väst. I lokalerna bedrivs vårdverksamhet av olika slag, utbildningsverksamhet samt äventyrsbad. Fastigheternas sammanlagda yta uppgår till ca 113 000 kvm, vilket skapar förutsättningar för utveckling av området i samverkan med befintliga och tillkommande hyresgäster.

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). Under året har en option utnyttjats för att förvärva fastigheten Fanan 55 i Halmstad (Svarta Diamanten), innebärande att kvarvarande optioner har minskat med ca 2 000 kvm.

Intea har möjlighet att utveckla byggrätter inom ramen för såväl redan gällande detaljplaner samt möjlighet att vidareutveckla fastigheterna tillsammans med hyresgästerna genom nya kommande detaljplanebeslut. Arbetet med att utveckla dessa byggrätter pågår tillsammans med berörda myndigheter och potentiella hyresgäster.

Byggrätterna har inte åsatts något värde i fastighetsvärderingen och inget värde har allokerats till optionerna.

Finansiering

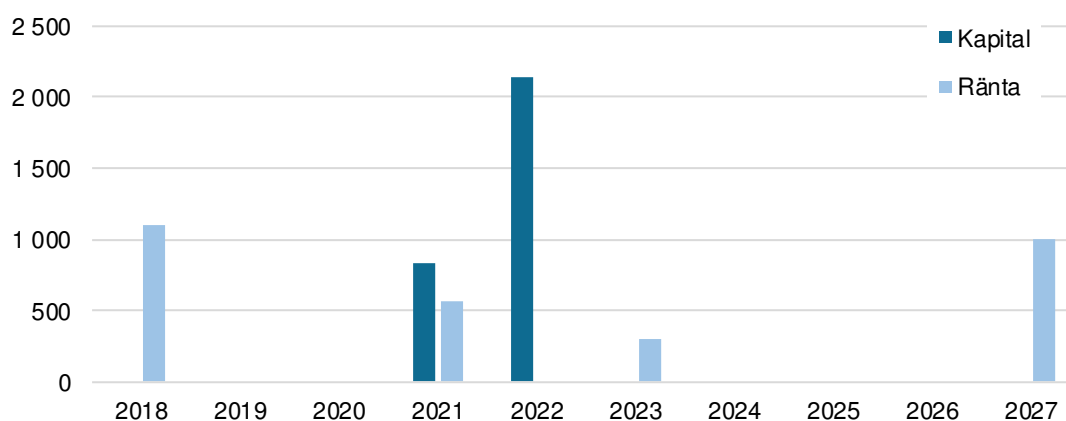
Eget kapital och ägarlån

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. Antalet aktier ökade därmed från 1 miljon till 10 miljoner. Under året lämnades villkorade aktieägartillskott om totalt 78,6 mkr (299,8) samt aktieägarlån togs in om totalt 508,9 mkr (954,4). Ägarlånen som totalt uppgår till 1 463,4 mkr (954,4) är efterställda all annan skuldfinansiering och löper till den 31 mars år 2035. Eget kapital uppgick den 31 december till 760,7 mkr (559,3).

Räntebärande skulder

Koncernens långfristiga räntebärande skulder exklusive efterställt aktieägarlån uppgick till 1 566,8 mkr (330,0), vilket utgörs av obligationslån om 1 200 mkr och ett säkerställt lån som förfaller i april 2021 som under året har utökats med 42,0 mkr. Kortfristiga räntebärande lån uppgick till 1 400 mkr (1 995) och bestod av företagscertifikat med förfall löpande under 2018.

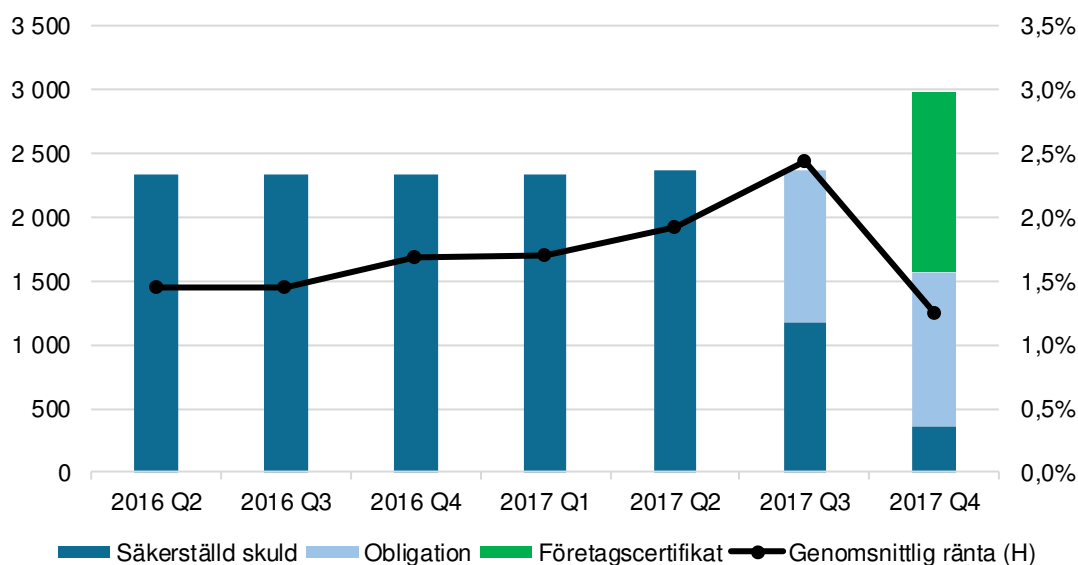
Förfallostruktur, räntebärande lån och räntor, mkr



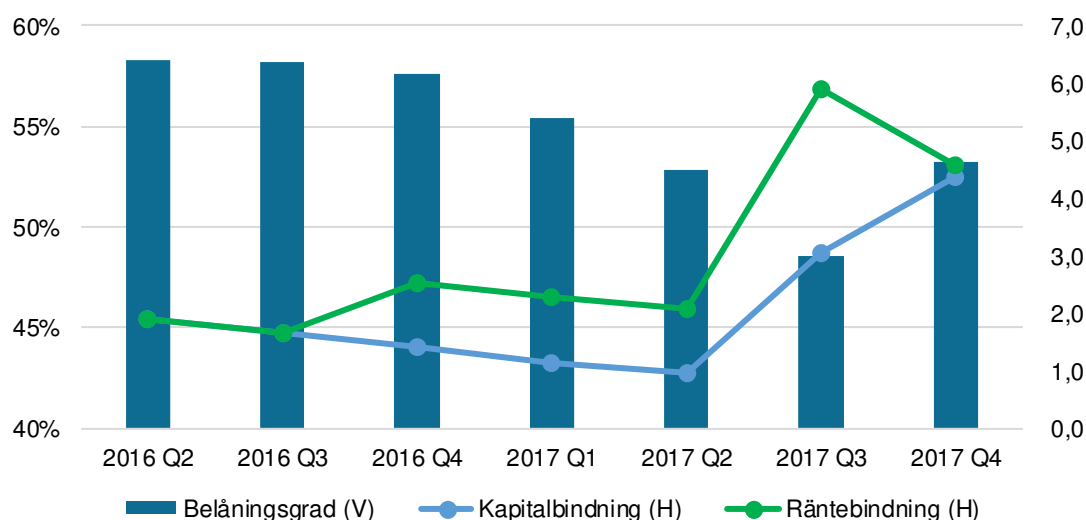
Den 15 juni etablerades ett Medium Term Note-program för att möjliggöra emissioner av icke-säkerställda företagsobligationer. Programmet har en ram om tre miljarder kronor och obligationer emitterade under programmet listas på Nasdaq Stockholm under ticker INTEA. I samband med etableringen gjordes i månadsskiftet juni/juli en första emission om 1 200 mkr. Emissionen bestod av ett Floating Rate Note-lån med kupong tre månaders STIBOR +160 baspunkter och slutligt förfall den 5 juli 2022.

I slutet av oktober etablerades ett företagscertifikatsprogram som ett komplement till koncernens övriga finansiering. Programmet har ett rambelopp om tre miljarder kronor och ger möjlighet att emittera företagscertifikat med löptider upp till 12 månader. Initialt emitterades 1 400 mkr. I samband med detta etablerades backupfaciliteter med två nordiska banker. Faciliteterna ska tjäna som reservfinansiering och utgörs av 1 000 mkr med förfall i oktober 2022 respektive 500 mkr med förfall i oktober 2021.

Räntebärande skuld och genomsnittlig ränta, mkr och %



Belåningsgrad, kapital- och räntebindning, % och år



Belåningsgraden exklusive ägarlån i Koncernen uppgick till 53,2 procent (57,6). Per den 31 december uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 4,4 år (1,4) och räntebindningstiden till 4,6 år (2,5). Genomsnittlig skuldränta uppgick till 1,25 procent (1,69). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Inteas genomsnittliga upplåningsränta med +0,26 procent (0,14) och de finansiella kostnaderna med 7,7 mkr på årsbasis (3,2).

Likvida medel

Koncernens likvida medel uppgick per 31 december till 124,1 mkr (81,0).

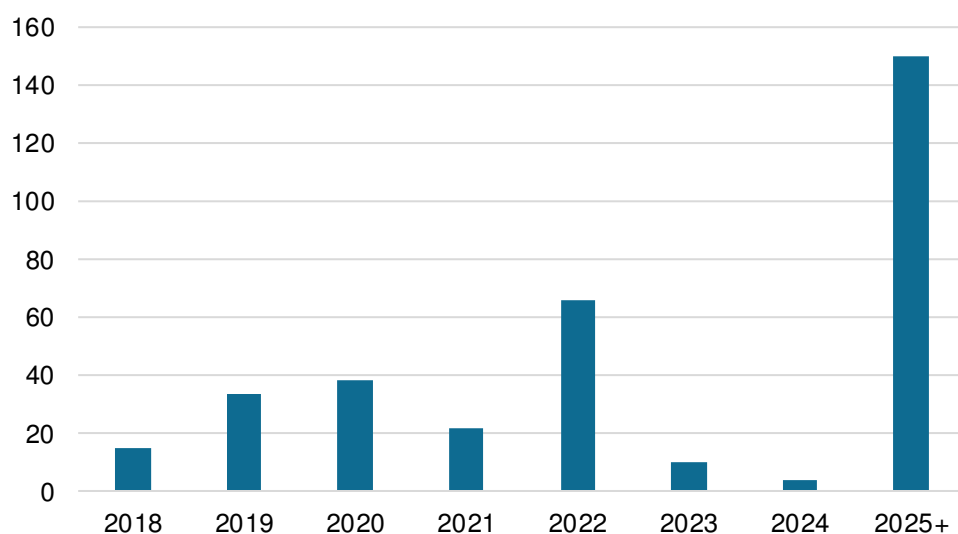
Risker och osäkerhetsfaktorer

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 92,0 procent per 31 december (92,4). Kontraktslängderna är långa och uppgår på offentliga hyreskontrakt till 6,2 i genomsnitt (6,5). Förändringen av den genomsnittliga kontraktslängden har påverkats av naturlig minskning av tid till förfall på befintliga kontrakt, avtalsförlängningar samt nytillkommande fastigheter.

Kontraktsförfallostruktur per 31 december, mkr



Finansiella risker

Inteas finansiella kostnader utgör den största enskilda kostnadsposten för koncernen. För att reducera Inteas exponering mot ett stigande ränteläge kan koncernen använda derivatinstrument såsom ränteswapar. Den 31 december fanns derivatkontrakt med nominellt belopp om 1 500 mkr (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 ränteswapar där rörlig ränta växlas mot en fast ränta. Dessa hade vid årets utgång ett värde om -15,2 mkr (-1,6).

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

Väsentliga händelser efter årets utgång

Efter kvartalet, i början av februari 2018, tecknades ett 10-årigt hyresavtal med Mittuniversitetet i Östersund om nya lokaler på campusområdet i Östersund. Förhyrningen är på drygt 2 700 kvadratmeter och omfattar både undervisningslokaler, kontor och ett källarplan. Byggprojektet är redan igångsatt och inflyttning är beräknad till 1 juli 2019. Där de nya lokalerna byggs har det tidigare funnits andra outhyrda fastigheter. Dessa har nu rivits för att ge plats till mer ändamålsenliga lokaler. Hyresvärdet uppgår till 4,7 mkr.

I mitten av februari emitterades 500 miljoner kronor inom ramen för befintligt MTN program. Obligationen löper i två år med en fast ränta om 0,70 procent. Lånet stärker Inteas finansiella flexibilitet och kommer att användas till pågående projekt samt förvärv.

Intea och Östgöta Kök har i februari 2018 tecknat ett femårigt hyresavtal för nyrenoverade lokaler på Garnisonen i Linköping om ca 1 000 kvm. Inflyttning är beräknad till 1 augusti 2018. Man skapar bland annat en ny attraktiv restaurangdel med ca 250 sittplatser och ett modernt, miljöanpassat restaurangkök. I anslutning till restaurangen byggs nya konferens- och evenemanglokaler på ca 400 kvadratmeter.

Redovisningsprinciper

Intea upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Denna rapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Moderbolaget tillämpar RFR2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med vad som framgår av års- och hållbarhetsredovisning 2016.

Nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2017 har inte haft någon effekt på koncernens finansiella rapporter.

Den 1 januari 2018 träder 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 kommer inte att ändras nämnvärt, även om en del av det som enligt nuvarande principer redovisas som hyresintäkter formellt kommer att omfattas av IFRS 15 vilket påverkar 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 kommer att ha 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.

Denna bokslutskommitté har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Stockholm den 22 februari 2018

Henrik Lindekrantz

Verkställande direktör

Koncernens resultaträkning

Belopp i tkr	okt-dec 2017	okt-dec 2016	jan-dec 2017	sep 2015/ dec 2016
Hysesintäkter	85 862	62 621	282 566	142 526
Driftskostnader	-30 150	-21 148	-71 674	-40 287
Driftsöverskott	55 711	41 473	210 892	102 239
Centrala kostnader	-8 699	-4 196	-40 862	-22 595
Resultat före finansiella poster	47 013	37 277	170 030	79 644
<i>Räntenetto</i>				
Finansiella intäkter	0	42	5	45
Räntekostnader exklusive aktieägare	-10 230	-8 818	-50 113	-20 730
Räntekostnader aktieägare	-22 025	-13 235	-73 570	-32 824
Förvaltningsresultat	14 758	15 266	46 352	26 135
<i>varav förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån</i>	<i>36 783</i>	<i>28 501</i>	<i>119 922</i>	<i>58 959</i>
<i>Värdeförändringar</i>				
Förvaltningsfastigheter	113 120	38 289	137 967	281 585
Derivat	-7 381	-1 576	-13 593	-1 576
Resultat före skatt	120 497	51 979	170 726	306 145
Skatt	-23 319	-7 609	-37 899	-47 691
Periodens resultat	97 178	44 370	132 828	258 455

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	31 dec 2017	30 sep 2017	31 dec 2016
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	5 345 100	4 608 698	3 898 500
Övriga anläggningstillgångar	2 521	2 599	799
Summa anläggningstillgångar	5 347 622	4 611 297	3 899 299
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	37 426	47 204	29 527
Likvida medel	124 142	123 500	80 961
Summa omsättningstillgångar	161 569	170 704	110 488
Summa tillgångar	5 509 190	4 782 001	4 009 787
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	10 000	10 000	1 000
Övrigt tillskjutet kapital	369 449	369 449	299 815
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	381 285	284 105	258 455
Eget kapital	760 734	663 554	559 270
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	118 122	91 627	60 156
Långfristiga räntebärande skulder, aktieägare	1 463 369	1 463 369	954 435
Långfristiga räntebärande skulder	1 566 840	1 568 595	330 000
Derivat	15 169	7 789	1 576
Summa långfristiga skulder	3 163 501	3 131 379	1 346 167
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	1 400 000	795 000	1 995 034
Övriga kortfristiga skulder	184 956	192 067	109 316
Summa kortfristiga skulder	1 584 956	987 067	2 104 350
Summa eget kapital och skulder	5 509 190	4 782 001	4 009 787

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tkr	okt-dec 2017	okt-dec 2016	jan-dec 2017	sep 2015/ dec 2016
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	120 497	51 979	170 726	306 145
Avskrivningar på inventarier	-116	0	0	155
Marknadsvärdering fastigheter	-113 120	-38 289	-137 967	-281 585
Marknadsvärdeförändring derivat	7 381	1 576	13 593	1 575
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0	0	-110	-23
Betald skatt	-540	-4 804	-6 855	-2 337
Kassaflöden från den löpande verksamheten	14 103	10 462	39 388	23 930
<i>före förändring av rörelsekapital</i>				
Förändring av kortfristiga fordringar	9 778	7 499	-7 899	-22 596
Förändring av kortfristiga skulder	-7 112	36 634	75 640	109 316
Kassaflöde från den löpande verksamheten	16 769	54 595	107 128	110 650
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterbolag	-316 498	-189 773	-609 634	-2 067 282
Investeringar i befintliga fastigheter	-22 237	-24 315	-126 375	-27 140
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0	-2 205	-954
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-338 735	-214 088	-738 214	-2 095 376
Finansieringsverksamheten				
Nyupptagning av lån	1 400 000	0	2 642 000	2 325 034
Nyupptagning lån, aktieägare	0	58 435	508 934	954 435
Amortering av lån	-1 077 392	-97 030	-2 545 300	-1 514 598
Nyemission	0	0	0	950
Aktieägartillskott	0	18 564	78 634	299 815
Utdelning	0	0	-10 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	322 608	-20 031	674 267	2 065 636
Periodens kassaflöde	642	-179 524	43 182	80 911
Likvida medel vid periodens början	123 500	258 610	80 961	50
Likvida medel vid periodens slut	124 143	79 086	124 143	80 961

Koncernens förändring i eget kapital i sammandrag

Belopp i tkr	
Ingående eget kapital 2015-09-23	50
Periodens/årets totalresultat	258 455
Nyemission	950
Utdelning	0
Villkorade aktieägartillskott	299 815
Eget kapital 2016-12-31	559 270
Periodens/årets totalresultat	132 828
Utdelning	-10 000
Villkorade aktieägartillskott	78 634
Eget kapital 2017-12-31	760 734

Nyckeltal

	okt-dec 2017	okt-dec 2016	jan-dec 2017	sep 2015/ dec 2016
Hysesintäkter, tkr	85 862	62 621	282 566	142 526
Driftsöverskott, tkr	55 711	41 473	210 892	102 239
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, tkr	36 783	28 501	119 922	58 959
Periodens resultat, tkr	97 178	44 370	132 828	258 455
Förvärv av och investering i fastigheter, tkr	623 282	308 211	1 308 633	3 616 914
Värdetförändringar fastigheter, orealiserade, tkr	113 120	38 289	137 967	281 585
Verkligt värde fastigheter, tkr	5 345 100	3 898 500	5 345 100	3 898 500
Uthyrningsbar yta, kvm	239 558	183 792	239 558	183 792
Byggrätter och optioner, kvm	74 400	76 400	74 400	76 400
Överskottsgrad, %	64,9%	66,2%	74,6%	71,7%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,5%	97,5%	98,5%	97,5%
Andel offentliga hyresgäster, %	92,0%	92,4%	92,0%	92,4%
Genomsnittlig kontraktslängd offentliga, år	6,2	6,5	6,2	6,5
Hyresvärde, kr/kvm	1 408	1 509	1 408	1 509
Belåningsgrad, %	53,2%	57,6%	53,2%	57,6%
Andel säkerställd skuld, %	6,7%	58,1%	6,7%	58,0%
Soliditet, %	13,8%	13,9%	13,8%	13,9%
Soliditet inklusive ägarlån, %	40,4%	36,9%	40,4%	37,8%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	4,2	3,4	3,8
Kapitalbindning, år	4,4	1,4	4,4	1,4
Räntebindning, år	4,6	2,5	4,6	2,5
Genomsnittlig ränta, %	1,25%	1,69%	1,25%	1,69%

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	okt-dec 2017	okt-dec 2016	jan-dec 2017	sep 2015/ dec 2016
Intäkter	25 610	21 859	39 831	21 859
Administrationskostnader	-19 463	-4 147	-40 862	-22 595
Rörelseresultat	6 146	17 712	-1 032	-736
Anteciperad utdelning	0	0	0	2 950
Ränteintäkter	47 700	18 053	85 004	42 337
Räntekostnader	-69 590	-20 503	-116 790	-49 332
Resultat efter finansiella poster	-15 743	15 262	-32 818	-4 780
Koncernbidrag	43 360	0	43 360	5 140
Resultat före skatt	27 617	15 262	10 543	360
Skatt	-2 319	0	-2 319	0
Periodens/årets resultat	25 298	15 262	8 223	360

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	31 dec 2017	31 dec 2016
Tillgångar		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	2 076 885	1 793 218
Fordringar koncernföretag	1 868 982	1 367 772
Summa anläggningstillgångar	3 945 867	3 160 990
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Fordringar koncernföretag	605 089	198 448
Övriga kortfristiga tillgångar	73 283	32 785
Kassa och bank	221 411	49 979
Summa omsättningstillgångar	899 783	281 212
Summa tillgångar	4 845 651	3 442 202
Eget kapital och skulder		
<i>Bundet eget kapital</i>	10 000	1 000
<i>Fritt eget kapital</i>	324 668	300 175
Summa eget kapital	334 668	301 175
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder, aktieägare	1 463 369	954 435
Räntebärande skulder	1 200 000	0
Summa långfristiga skulder	2 663 369	954 435
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	1 400 000	1 995 034
Skulder koncernföretag	402 331	172 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 854	16 963
Övriga kortfristiga skulder	14 430	1 934
Summa kortfristiga skulder	1 847 615	2 186 593
Summa eget kapital och skulder	4 845 651	3 442 202

Underlag till nyckeltal

Belopp i tkr	jan-dec 2017	sep 2015/ dec 2016
Belåningsgrad		
Räntebärande skulder	2 966 840	2 325 034
Likvida medel	-124 142	-80 961
<i>Nettoskuld</i>	2 842 698	2 244 073
Förvaltningsfastigheter	5 345 100	3 898 500
	53,2%	57,6%
Andel säkerställd skuld		
Säkerställd skuld	366 840	2 325 034
Totala tillgångar	5 509 190	4 009 787
	6,7%	58,0%
Soliditet		
Eget kapital	760 734	559 270
Totala tillgångar	5 509 190	4 009 787
	13,8%	13,9%
Soliditet inklusive ägarlån		
Eget kapital	760 734	559 270
Långfristiga räntebärande skulder, aktieägare	1 463 369	954 435
<i>Eget kapital och ägarlån</i>	2 224 103	1 513 705
Totala tillgångar	5 509 190	4 009 787
	40,4%	37,8%
Räntetäckningsgrad		
Resultat före finansiella poster	170 030	79 644
Finansnetto exklusive räntekostnader aktieägare	50 113	20 730
	3,4	3,8

Övriga upplysningar

Redovisat värde på kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder och övriga skulder utgör en rimlig approximation av verkligt värde.

De övriga upplysningar som krävs enligt IAS 34 återfinns på sidorna 2 till 11 i denna bokslutskommuniké.

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 efterställdhet 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 utvecklas.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Utgående hyresvärde i procent av hyresvärde plus marknadshyra 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.

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

Informationen i denna bokslutskommuniké är sådan som Intea Fastigheter AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Information lämnades för offentliggörande den 22 februari 2018, kl 15.00.