

DELÅRSRAPPORT

JANUARI – JUNI 2018

Perioden i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 176,2 mkr (126,4) i perioden.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 38,5 mkr (24,5) i perioden. Exklusive ränta på ägarlån uppgick förvaltningsresultatet till 82,4 mkr (55,0) i perioden.
- Resultat efter skatt uppgick till 55,3 mkr (34,2) i perioden.

- Totalt genomfördes förvärv och investeringar till ett belopp om 199,9 (221,5) under perioden. Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 5 591 mkr vid periodens utgång (4 145).

Nyckeltal	Januari - juni		Helår
	2018	2017	2017
Hyresintäkter, mkr	176	126	283
Driftsöverskott, mkr	132	96	211
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, mkr	82	55	119
Förvärv och investeringar, mkr	200	222	1 309
Verkligt värde fastigheter, mkr	5 591	4 145	5 345
Uthyrningsbar yta, tkvm	240	190	240
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99%	97%	99%
Andel offentliga hyresgäster, %	92%	93%	92%
Snittlöptid offentliga hyresgäster, år	6,2	5,8	6,2
Belåningsgrad, %	55%	53%	53%
Soliditet inklusive ägarlån, %	39%	41%	40%

Väsentliga händelser under och efter kvartalet april - juni

- Ett 15-årigt hyresavtal tecknades med Livgrenadjärsmässen AB för att öppna ett nytt hotell på Garnisonen i Linköping om ca 650 kvm. Ombyggnation har påbörjats och inflyttning är beräknad till våren 2019.
- Naturvårdsverket har tecknat avtal om att hyra del av en ny byggnad som håller på att uppföras på Campus-området i Östersund. Den totala ytan kommer att uppgå till ca 760 kvm och avsikten är att miljöcertifiera byggnaden enligt miljöcertifieringssystemet BREEAM. Färdigställande och inflyttning beräknas till våren 2019.
- I slutet av juni invigdes nya Regionledningscentralen på Garnisonen i Linköping med pompa och ståt. Polismyndigheten har sedan tidigare tecknat ett 15-årigt hyresavtal för de nya specialbyggda ytorna som uppgår till drygt 3 000 kvm.
- Efter perioden, den 6 juli, tecknades avtal om att förvärva Norrtälje polishus. Byggnaden omfattar 6 166 kvm uthyrningsbar yta och hyresvärdet uppgår till 7,4 mkr. Genomsnittlig återstående avtalslängd är 4,5 år.

DETTA ÄR INTEA

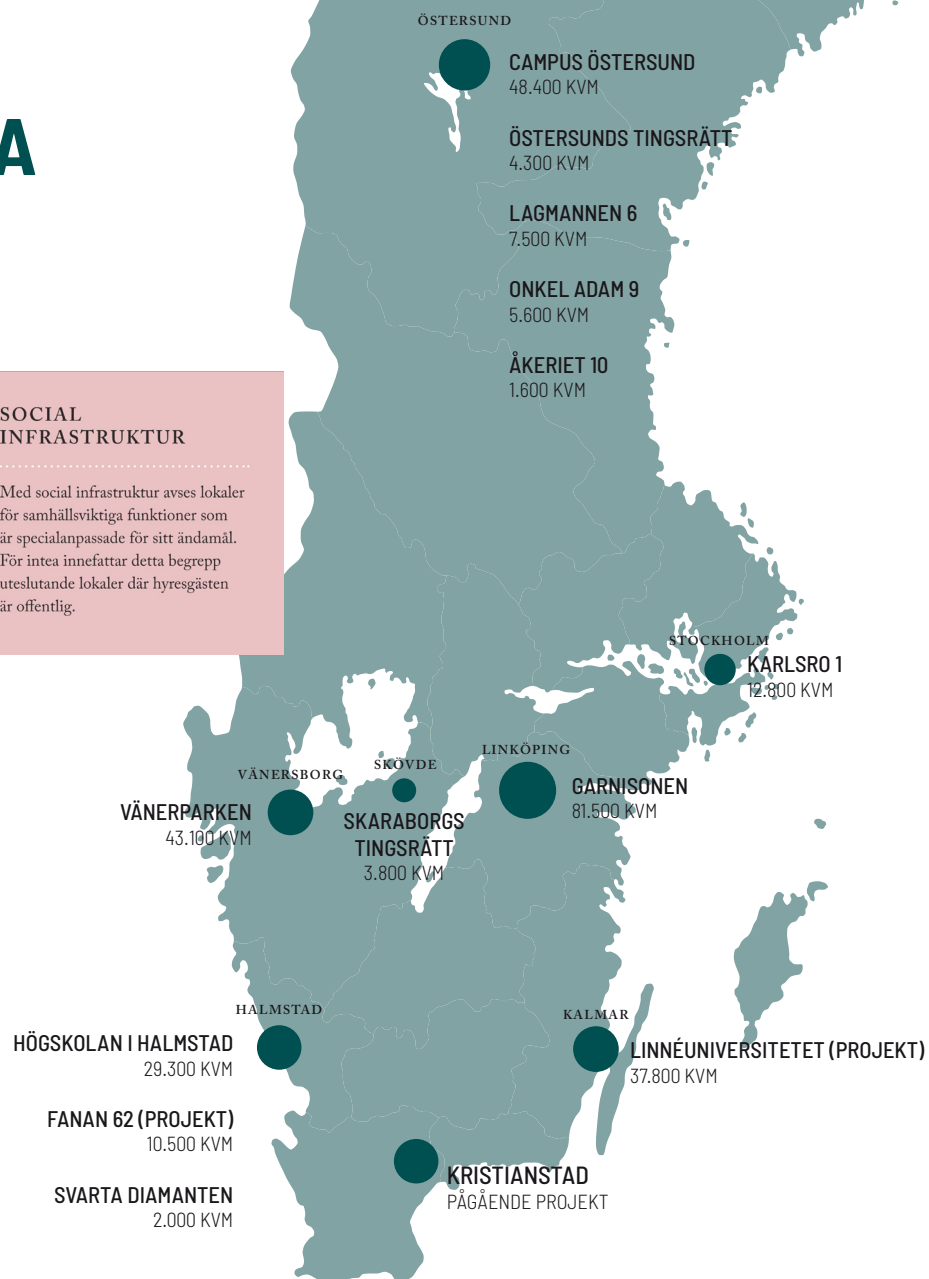
Intea Fastigheter AB (publ) grundades hösten 2015 med syftet att investera i och förvalta social infrastruktur. Med detta avses fastigheter av hög kvalitet med offentligt hyrda och gärna specialanpassade samhällsfunktioner där hyresförhållandena är långvariga. Investerarna i Intea består av svenskt institutionellt kapital 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 över hela landet är fastigheternas geografiska läge av mindre betydelse. Hyresgästerna är offentliga och består bland andra av statliga verk, myndigheter och andra offentliga institutioner. Vår målsättning är att minst 90 procent av hyresintäkterna ska komma från offentliga hyresgäster.

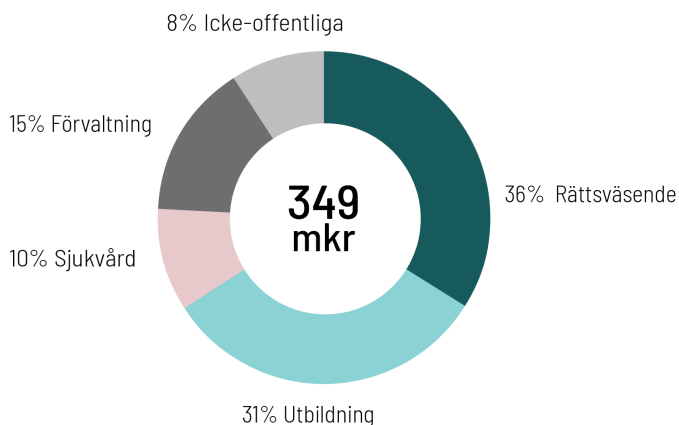
Inteas investeringar i social infrastruktur kombinerar på ett naturligt sätt hyresgästernas önskemål om en trygg långsiktig ägare med investerarnas önskemål om en trygg långsiktig investering.

SOCIAL INFRASTRUKTUR

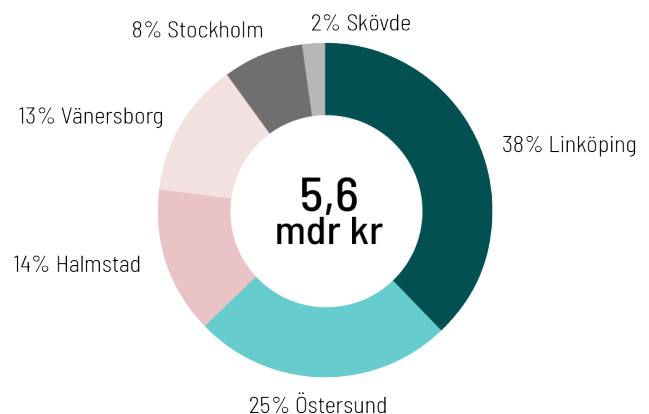
Med social infrastruktur avses lokaler för samhällsviktiga funktioner som är specialanpassade för sitt ändamål. För Intea innefattar detta begrepp uteslutande lokaler där hyresgästen är offentlig.



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 vuxit markant vilket medfört både ökade intäkter och kostnader. Ökningen bidrar även till stor förändring i balansposter samt påverkan på kassaflöde.

Driftnetto

Hysesintäkterna uppgick till 176,2 mkr (126,4). Ökningen uppgår till 39 procent och beror på förvärvade fastigheter samt uthyrningar, omförhandlingar och indexuppräknig. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 juni till 98,7 procent (97,3). Fastighetskostnaderna uppgick till 44,0 mkr (30,1) under perioden och driftsöverskottet uppgick till 132,2 mkr (96,3), vilket innebar en överskottsgrad om 75,0 procent (76,2).

Förvaltningsresultat

De centrala kostnaderna avseende bland annat administration, förvaltning, affärsutveckling, arbete med fastighetsförvärv samt ekonomifunktion uppgick under perioden till 22,5 mkr (21,4).

Finansnettot uppgick till -71,2 mkr (-50,5), varav -43,9 mkr (-30,5) utgörs av räntekostnader på efterställda aktieägarlån. Koncernens genomsnittliga skuldränta, exklusive aktieägarlån, uppgick till 1,69 procent (1,92) vid utgången av perioden.

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 38,5 mkr (24,5). Exklusive ränta på ägarlån uppgick förvaltningsresultatet till 82,4 mkr (55,0).

Resultat efter skatt

Resultatet före skatt har påverkats positivt av värdeförändringar avseende fastigheter med 46,2 mkr (24,8). Koncernen redovisade för perioden en skattekostnad om 15,5 mkr (15,1), varav 6,6 mkr (9,4) är relaterad till förändring i uppskjuten skatt. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 126,5 mkr (69,5).

Efter de nya 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 skatt minskar med 8,6 mkr i engångseffekt.

Resultat efter skatt för perioden uppgick till 55,3 mkr (34,2).

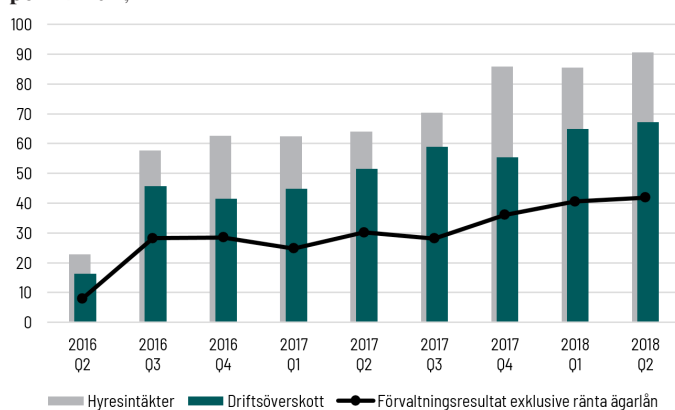
Personal och organisation

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

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

Nyckeltal verksamheten	jan - juni		Helår
Mkr	2018	2017	2017
Hysesintäkter	176,2	126,4	282,6
Driftsöverskott	132,2	96,3	210,6
Överskottsgrad, %	75%	76%	75%
Förvaltningsresultat	38,5	24,5	45,7
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån	82,4	55,0	119,2
Värdeförändringar, fastigheter	46,2	24,8	138,0
Värdeförändringar, derivat	-14,0	0,0	-13,6
Skatt	-15,5	-15,1	-37,8
Periodens/årets resultat	55,3	34,2	132,3

Hyresintäkter, driftnetto och förvaltningsresultat exkl ägarlån per kvartal, mkr



Moderbolaget

Förvaltningsintäkterna från dotterbolagen uppgick till 20,0 mkr (14,2) och rörelseresultatet före finansiella poster uppgick till -2,5 mkr (-7,2). Finansnettot om -13,6 mkr (-9,9) bestod av interna ränteintäkter från dotterbolagen om 54,2 mkr (37,3) och externa räntekostnader om -67,7 mkr (-47,2). Sammantaget uppgick resultatet efter skatt till -16,1 mkr (-17,1).

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar på desamma, totalt uppgående till 4 113,9 mkr (3 234,5). Externa räntebärande lån uppgick till 4 283,4 mkr (3 133,4) varav 1 463,4 mkr (1 138,4) utgörs av långfristig efterställd skuld till aktieägare.



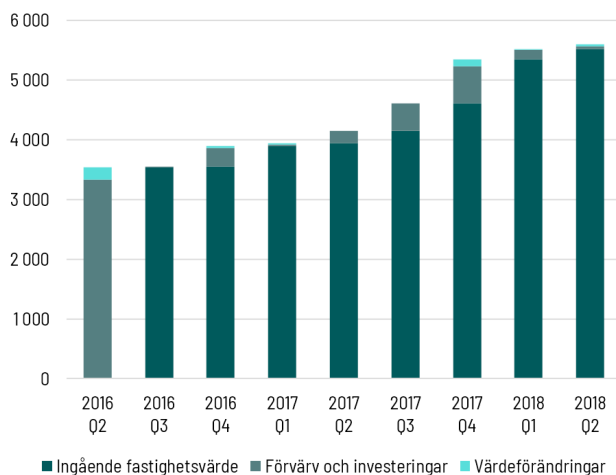
INTEAS FASTIGHETER

Koncernen ägde den 30 juni 17 fastigheter (11) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 239,9 tkvm (203,0) till ett verkligt värde om 5 591 mkr (4 145). Beståndet finns i Linköping, Östersund, Vänersborg, Halmstad, Stockholm samt Skövde. Hyresgästerna delas in i rättsväsende (36 procent av hyresvärdet), utbildning (31 procent), sjukvård (10 procent), övriga förvaltningslokaler (15 procent) samt icke-offentliga verksamheter (8 procent).

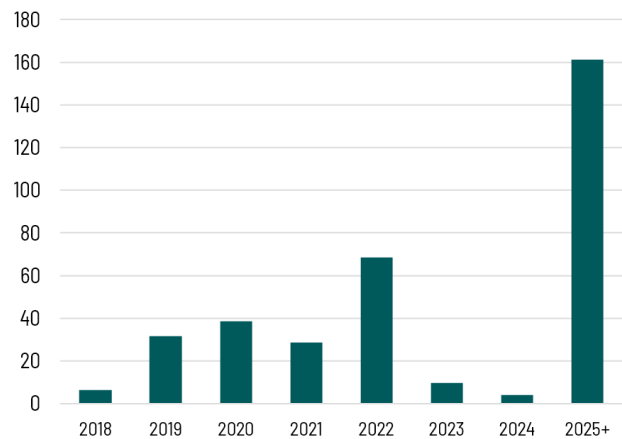
Inteas fastighetsbestånd består av social infrastruktur och hyresgästerna har hög kreditvärdighet. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick till 91,7 procent per 30 juni (93,0). Kontraktslängderna är långa och uppgår på offentliga hyreskontrakt till 6,2 i genomsnitt (5,8).

Nyckeltal fastighetsbeståndet	jan - juni		Helår
Mkr	2018	2017	2017
Förvärv av och investering i fastigheter, mkr	199,9	221,5	1 308,6
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade, mkr	46,2	24,8	138,0
Verkligt värde fastigheter, mkr	5 591	4 145	5 345
Uthyrningsbar yta, kvm	239 900	189 537	239 558
Byggrätter och optioner, kvm	63 900	74 400	74 400
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,7%	97,3%	98,5%
Andel offentliga hyresgäster, %	91,7%	93,0%	92,0%
Genomsnittlig kontraktslängd offentliga, år	6,2	5,8	6,2
Hyresvärde kr per kvm	1 453	1 475	1 408

Fastighetsvärdets utveckling per kvartal, mkr



Kontraktsförfallstruktur per 30 juni, mkr





Förvärv och transaktioner

Under mars 2018 genomfördes förvärv i Halmstad och Kristianstad (se tabell). Under kvartalet april till juni genomfördes inga förvärv. Efter periodens utgång, i början av juli träffades avtal om förvärv av fastigheten Tullen 6 i Norrtälje som inrymmer Norrtälje Polishus.

Byggnaden omfattar 6 166 kvm uthyrningsbar yta och Polismyndigheten står för ca 91 procent av hyresintäkterna. Hyresvärdet uppgår till 7,4 mkr. Genomsnittlig återstående avtalslängd är 4,5 år. Tillträde sker den 1 september 2018.

Förvärvade fastigheter under perioden

Ort	Fastigheter	Hyresgäst	Verksamhet	Hyresvärde, Mkr	Yta (Kvm)	Tillträde
Halmstad	Fanan 62	Halmstad Högskola	Högskola	18,9	10 500	April 2018
Kristianstad	Kristianstad 4;47 (del av)	-	Rättsväsande	-	-	April 2018
Summa				18,9	10 500	

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 sex personer med erfarenhet av fastighetsutveckling i olika faser och av olika slag. Intea arbetar över hela landet med att identifiera nya intressanta projektmöjligheter.

Idag (juli 2018) driver Intea projekt innefattande ny- och ombyggnationer med en sammanlagd yta om drygt 100 000 kvm. Projekten 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 46 400 kvm på befintliga fastigheter (46 400) och optioner om att förvärva intilliggande fastigheter som omfattar drygt 17 500 kvm bruttoarea (30 000).

Urval av pågående projekt under kvartalet april till juni

Ort	Hyresgäst	Verksamhet	Yta (Kvm)	Färdigställande
Kalmar	Linnéuniversitetet	Utbildningslokaler	37 800	Hösten 2018 samt hösten 2020
Linköping	Polismyndigheten	Regionledningscentral	3 200	April 2018
Linköping	Östgötakök	Restaurang och Bageri	1 000	Augusti 2018
Linköping	Livgrenadjärmässen	Hotell	650	April 2019
Linköping	Polismyndigheten	Nationellt forensiskt centrum	3 600	Hösten 2019
Vänersborg	Barn och utbildningsnämnden	Förskola	2 000	April 2018
Östersund	Naturvårdsverket mfl	Kontor	760	Våren 2019
Östersund	Mittuniversitetet	Utbildningslokaler	2 700	Juli 2019
Halmstad	Halmstad Högskola	Högskola	10 500	Sommaren 2020
Summa			62 210	

Värdeförändringar

Periodens orealiserade värdeförändring på fastighetsbeståndet uppgick till 46,2 mkr (24,8) och beror främst på uthyrningar i Östersund och Vänersborg, samt tilläggsinvesteringar i fastigheten i Solna.

Det vägda avkastningskravet uppgick till 5,06 procent (4,99). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 7,17 procent (6,25) respektive 7,17 procent (7,62).



FINANSIERING

Eget kapital och ägarlån

Intea finansieras av ägarna med eget kapital samt aktieägarlån. Eget kapital uppgick den 30 juni till 794,1 mkr (662,5). Ägarlånen som uppgår totalt till 1 463,4 mkr (1 138,4), är efterställda all annan skuldfinansiering och löper till den 31 mars år 2035 med 6 procent årlig ränta.

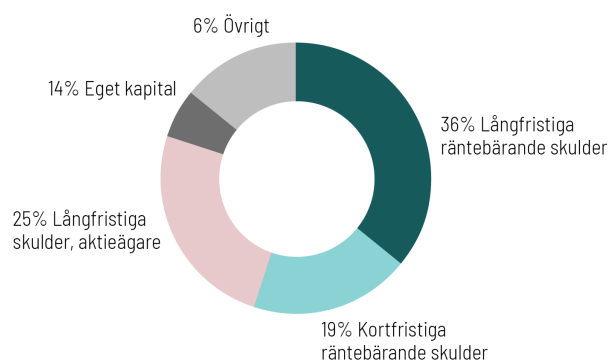
Räntebärande skulder

Intea finansieras med säkerställda banklån, obligationer och företagscertifikat. Till dessa finns ytterligare bindande kreditlöften som reservfinansiering.

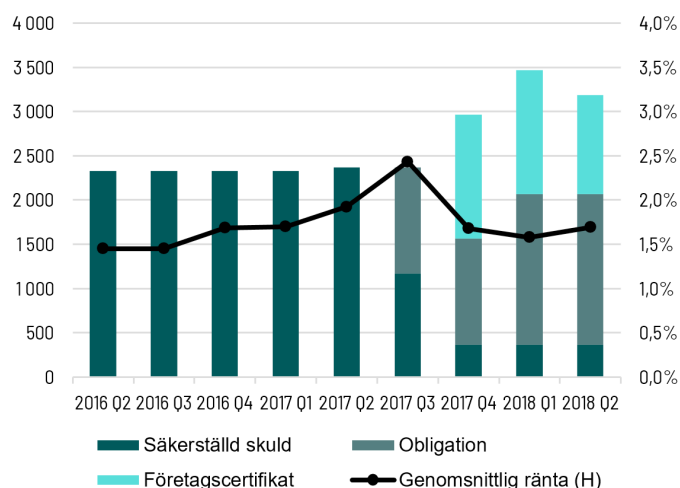
Koncernens långfristiga räntebärande skulder exklusive efterställt aktieägarlån uppgick till 2 065 mkr (370,3), vilket utgörs av två obligationslån om 1 700 mkr och ett säkerställt lån om 365,0 mkr som förfaller i april 2021. Kortfristiga räntebärande lån uppgick till 1 120 mkr (1 995) och bestod av företagscertifikat med förfall löpande under 2018.

Finansiella nyckeltal, Mkr	Mål	jan - juni		
		2018	2017	Helår 2017
Räntebärande skuld, mkr	-	3 185	2 365	2 967
Nettoskuld, mkr	-	3 066	2 188	2 843
Soliditet inklusive ägarlån, %	-	39,1%	41,3%	40,3%
Belåningsgrad, %	< 60%	54,8%	52,8%	53,2%
Andel säkerställd skuld, %	< 30%	6,3%	54,2%	6,6%
Räntetäckningsgrad, ggr	>2,0	4,0	3,8	3,4
Kapitalbindning, år	>2,0	3,8	1,0	4,4
Räntebindning, år	>2,0	4,2	2,1	4,6
Genomsnittlig ränta, %	-	1,69%	1,92%	1,68%
Verkligt värde på derivat, mkr	-	-29,2	-1,6	-15,2

Kapitalstruktur



Räntebärande skuld och genomsnittlig ränta, mkr och %





Belåningsgraden exklusive ägarlån i Koncernen uppgick till 54,8 procent (52,8). Per den 30 juni uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,8 år (1,0) och räntebindningstiden till 4,2 år (2,1). Genomsnittlig skuldränta uppgick till 1,69 procent (1,92). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Inteas genomsnittliga upplåningsränta med +0,20 procent (0,21) och de finansiella kostnaderna med 6,2 mkr på årsbasis (4,9).

Räntederivat

För att reducera Inteas exponering mot ett stigande ränteläge kan koncernen använda derivatinstrument såsom ränteswappar. Den 30 juni 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 ränteswappar där rörlig ränta växlas mot en fast ränta. Dessa hade vid periodens utgång ett värde om -29,2 mkr (-1,6).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -8,2 mkr (29,7).

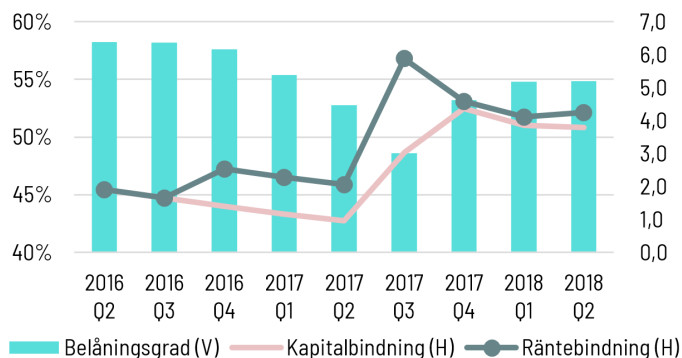
Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -177,4 mkr (-142,1) i form av investeringar i befintliga fastigheter.

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

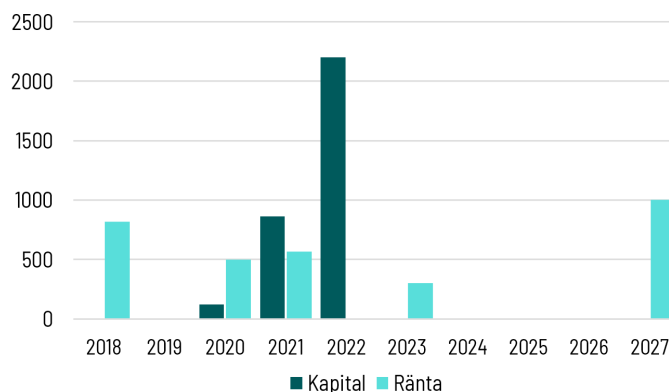
Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 180,5 mkr (209,0) och utgjordes av inlösen från kortfristiga placeringar samt av emission av obligationer och amortering av banklån. I samband med årsstämman den 16 maj 2018 beslutades även utdelning om 18,0 mkr (10,0) som utbetalats under perioden.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till -5,1 mkr (96,7) och likvida medel uppgick den 30 juni till 119,1 (177,7).

Belåningsgrad, kapital- och räntebindning, % och år



Förfallostruktur, räntebärande lån och räntor, mkr





Verkställande direktörens försäkran

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

Stockholm den 13 juli 2018
Intea Fastigheter AB (publ)

Henrik Lindekrantz
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor. 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 13 juli 2018, kl 12:00

FINANSIELLA RAPPORTER I SAMMANDRAG

Koncernens resultaträkning

Belopp i tkr	apr-jun 2018	apr-jun 2017	jan-jun 2018	jan-jun 2017	jan-dec 2017
Hysesintäkter	90 679	63 992	176 210	126 403	282 566
Driftskostnader	-23 443	-12 434	-44 008	-30 087	-71 981
Driftsöverskott	67 236	51 559	132 202	96 317	210 585
Centrala kostnader	- 11 504	-11 187	-22 506	-21 399	-41 257
Resultat före finansiella poster	55 732	40 372	109 696	74 918	169 328
<i>Räntenetto</i>					
Finansiella intäkter	8	0	19	0	5
Räntekostnader exklusive aktieägare	-13 859	-10 208	-27 282	-19 945	-50 113
Räntekostnader aktieägare	-21 951	-16 198	-43 901	-30 515	-73 500
Förvaltningsresultat	19 931	13 966	38 532	24 458	45 720
<i>varav förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån</i>	<i>41 881</i>	<i>30 164</i>	<i>82 433</i>	<i>54 973</i>	<i>119 220</i>
<i>Värdeförändringar</i>					
Förvaltningsfastigheter	30 689	0	46 230	24 847	137 967
Derivat	-12 278	-427	-14 010	-2	-13 593
Resultat före skatt	38 342	13 539	70 752	49 303	170 094
Skatt	-3 873	-5 535	-15 451	-15 065	-37 827
Periodens resultat	34 469	8 004	55 300	34 237	132 267

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.



Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	30 jun 2018	30 jun 2017	31 dec 2017
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	5 591 200	4 144 853	5 345 100
Övriga anläggningstillgångar	2 131	2 901	2 519
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	<i>5 593 330</i>	<i>4 147 754</i>	<i>5 347 620</i>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	64 676	37 635	49 676
Kortfristiga placeringar	0	0	0
Likvida medel	119 050	177 679	124 142
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<i>183 726</i>	<i>215 314</i>	<i>173 819</i>
Summa tillgångar	5 777 057	4 363 068	5 521 438
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	10 000	10 000	10 000
Övrigt tillskjutet kapital	369 449	369 449	369 449
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	414 691	282 692	380 722
<i>Eget kapital</i>	<i>794 140</i>	<i>662 141</i>	<i>760 171</i>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	126 518	69 516	118 575
Långfristiga räntebärande skulder, aktieägare	1 463 369	1 138 369	1 463 369
Långfristiga räntebärande skulder	2 064 980	370 350	1 566 840
Derivat	29 179	1 579	15 169
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>3 684 046</i>	<i>1 579 814</i>	<i>3 163 953</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	1 120 000	1 995 000	1 400 000
Övriga kortfristiga skulder	178 871	126 113	197 314
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>1 298 871</i>	<i>2 121 133</i>	<i>1 597 314</i>
Summa eget kapital och skulder	5 777 057	4 363 068	5 521 438



Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tkr	apr-jun 2018	apr-jun 2017	jan-jun 2018	jan-jun 2017	jan-dec 2017
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	38 342	13 539	70 752	49 303	170 094
Avskrivningar på inventarier	171	29	344	88	618
Marknadsvärdering fastigheter	-30 689	0	-46 230	-24 847	-137 967
Marknadsvärdeförändring derivat	12 278	427	14 010	2	13 593
Betald skatt	-4 797	-439	-10 308	-3 529	-6 380
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0	0	1	26	-222
<i>Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>	<i>15 305</i>	<i>13 556</i>	<i>28 569</i>	<i>21 043</i>	<i>39 736</i>
Förändring av kortfristiga fordringar	28 751	13 009	-19 443	-8 108	-16 268
Förändring av kortfristiga skulder	-31 049	25 998	-17 314	16 797	85 498
Kassaflöde från den löpande verksamheten	13 007	52 563	-8 188	29 732	108 966
Investeringsverksamheten					
Förvärv av dotterbolag	0	-85 452	-6 177	-85 452	-610 775
Investeringar i befintliga fastigheter	-38 468	-39 474	-171 210	-54 412	-126 375
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-2 205	0	-2 205	-2 902
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-38 468	-127 131	-177 386	-142 069	-740 052
Finansieringsverksamheten					
Nyupptagning av lån	0	42 000	500 000	42 000	2 642 000
Nyupptagning lån, aktieägare	0	112 131	0	183 934	508 934
Investeringar i kortfristiga placeringar	324 992	0	10	0	0
Amortering av lån	-280 930	-85 512	-301 527	-85 512	-2 545 300
Nyemission	0	0	0	0	0
Aktieägartillskott	0	50 437	0	78 634	78 634
Utdelning	-18 000	-10 000	-18 000	-10 000	-10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	26 062	109 056	180 483	209 056	674 267
Periodens kassaflöde	601	34 487	-5 092	96 718	43 181
Likvida medel vid periodens början	118 449	143 192	124 142	80 961	80 961
Likvida medel vid periodens slut	119 050	177 679	119 050	177 679	124 142



Koncernens förändring i eget kapital i sammandrag

Belopp i tkr	
Ingående eget kapital 2017-01-01	559 270
Periodens/årets totalresultat	34 237
Fondemission	9 000
Utdelning	-10 000
Villkorade aktieägartillskott	69 634
Eget kapital 2017-06-30	662 141
Periodens resultat	98 030
Eget Kapital 2017-12-31	760 171
Justering IB 2018	- 3 331
Periodens/årets totalresultat	55 300
Utdelning	-18 000
Eget kapital 2018-06-30	794 140

Nyckeltal

Belopp i tkr	apr-jun 2018	apr-jun 2017	jan-jun 2018	jan-jun 2017	jan-dec 2017
Hysesintäkter, tkr	90 679	63 992	176 210	126 403	282 566
Driftsöverskott, tkr	67 236	51 559	132 202	96 317	210 585
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, tkr	41 881	30 164	82 433	54 973	119 220
Periodens resultat, tkr	34 469	8 004	55 300	34 237	132 267
Förvärv av och investering i fastigheter, tkr	45 408	206 853	199 870	221 506	1 308 633
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade, tkr	30 689	0	46 230	24 847	137 967
Verkligt värde fastigheter, tkr	5 591 200	4 144 853	5 591 200	4 144 853	5 345 100
Uthyrningsbar yta, kvm	239 900	189 537	239 900	189 537	239 558
Byggrätter och optioner, kvm	63 900	74 400	63 900	74 400	74 400
Överskottsgrad, %	74,1%	80,6%	75,0%	76,2%	74,5%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,7%	97,3%	98,7%	97,3%	98,5%
Andel offentliga hyresgäster, %	91,7%	93,0%	91,7%	93,0%	92,0%
Genomsnittlig kontraktslängd offentliga, år	6,2	5,8	6,2	5,8	6,2
Hyresvärde, kr/kvm	1 453	1 475	1 453	1 475	1 408
Belåningsgrad, %	54,8%	52,8%	54,8%	52,8%	53,2%
Andel säkerställd skuld, %	6,3%	54,2%	6,3%	54,2%	6,6%
Soliditet, %	13,7%	15,2%	13,7%	15,2%	13,8%
Soliditet inklusive ägarlån, %	39,1%	41,3%	39,1%	41,3%	40,3%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	4,0	4,0	3,8	3,4
Kapitalbindning, år	3,8	1,0	3,8	1,0	4,4
Räntebindning, år	4,2	2,1	4,2	2,1	4,6
Genomsnittlig ränta, %	1,69%	1,92%	1,69%	1,92%	1,68%



ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

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 ESMAs riktlinjer för alternativa nyckeltal för att beskriva den underliggande verksamhetens resultat och ställning. Dessa behöver inte vara jämförbara med på samma sätt titulerade nyckeltal som presenteras av andra bolag.

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med vad som framgår av årsredovisning 2017.

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

Den 1 januari 2018 trädde den nya intäktsstandarden IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder i kraft. Inteas huvudsakliga intäkter består av hyresintäkter och regleras av den kommande IFRS 16 Leasing. Intäkter som berörs av IFRS 15 är moderbolagets intäkter från förvaltningsuppdragen, mediaintäkter samt tjänster till koncernens hyresgäster. Fakturering av förvaltningsuppdragen sker löpande och i vissa fall periodiseras intäkten om prestationen avviker från faktureringen. Koncernens totala intäkter kommer inte ändrats 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 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.

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.

Värdet förändring redovisas i resultaträkningen och består av såväl orealiserad såväl som realiserad värdet förändring. Den orealiserade värdet förändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående period, alternativt anskaffningsvärdet om fastighet örvärvats under året, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Fastighetsrelaterade risker

Värderingen av förvaltningsfastigheter kan påverkas av de antaganden som företagsledningen gör. För att minska den risken låter Intea oberoende värderingsmän värdera hela fastighetsbeståndet två gånger per år. Inteas fastighetsbestånd består av samhällsfastigheter och hyresgästerna har hög kreditvärdighet. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick till 91,7 procent per 30 juni (93,0). Kontraktslängderna är långa och uppgår på offentliga hyreskontrakt till 6,2 i genomsnitt (5,8). Förändringen av den genomsnittliga kontraktslängden har påverkats av naturlig nedrullning av kontrakt, avtalsförlängningar samt nytillkommande fastigheter.

Finansiella risker

Inteas finansiella kostnader utgör den största kostnadsposten för koncernen. För att reducera Inteas exponering mot ett stigande ränteläge kan koncernen använda derivatinstrument såsom ränteswappar. Den 30 juni fanns derivatkontrakt med nominellt belopp om 1 500,0 mkr (-), varav 200,0 mkr med förfall i december 2021, 300,0 mkr med förfall i december 2023 samt 1 000,0 mkr med förfall juli 2027. Samtliga avser ränteswappar där rörlig ränta växlas mot en fast ränta. Dessa hade ett värde om -29,2 mkr (-1,6).

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Den 6 juli tecknades avtal om att förvärva Norrtälje polishus. Tillträde sker 1 september 2018.



Underlag till nyckeltal

Belopp i tkr	apr-jun 2018	apr-jun 2017	jan-jun 2018	jan-jun 2017	jan-dec 2017
Belåningsgrad					
Räntebärande skulder	3 184 980	2 365 350	3 184 980	2 365 350	2 966 840
Likvida medel och placeringar	-119 050	-177 679	-119 050	-177 679	-124 142
Nettoskuld	3 065 930	2 187 671	3 065 930	-2 187 671	-2 842 698
Förvaltningsfastigheter	5 591 200	4 144 853	5 591 200	4 144 853	5 345 100
	54,8%	52,8%	54,8%	52,8%	53,2%
Andel säkerställd skuld					
Säkerställd skuld	364 980	2 367 000	364 980	2 367 000	364 980
Totala tillgångar	5 777 057	4 363 068	5 777 057	4 363 068	5 521 438
	6,3%	54,3%	6,3%	54,3%	6,6%
Soliditet					
Eget kapital	794 140	662 141	794 140	662 141	760 717
Totala tillgångar	5 777 057	4 363 068	5 777 057	4 363 068	5 521 438
	13,7%	15,2%	13,7%	15,2%	13,8%
Soliditet inklusive ägarlån					
Eget kapital	794 140	662 141	794 140	662 141	760 171
Långfristiga räntebärande skulder, aktieägare	1 463 369	1 138 369	1 463 369	1 138 369	1 463 369
Eget kapital och ägarlån	2 257 508	1 800 510	2 257 508	1 800 510	2 223 540
Totala tillgångar	5 777 057	4 363 068	5 777 057	4 363 068	5 521 438
	39,1%	41,3%	39,1%	41,3%	40,3%
Räntetäckningsgrad					
Resultat före finansiella poster	55 732	40 372	109 696	74 918	169 328
Finansnetto exklusive räntekostnader aktieägare (-)	13 851	10 208	27 263	19 945	50 108
	4,0	4,0	4,0	3,8	3,4



Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	jan - jun 2018	jan - jun 2017	jan-dec 2017
Tillgångar			
Intäkter	19 995	14 221	39 831
Administrationskostnader	-22 506	-21 399	-41 257
Rörelseresultat	-2 511	-7 178	-1 427
Anteciperad utdelning	0	0	20 000
Ränteintäkter	54 165	37 304	85 004
Räntekostnader	-67 721	-47 201	-116 791
Resultat efter finansiella poster	-16 067	-17 075	-13 214
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag	0	0	42 103
Resultat före skatt	-16 067	-17 075	28 890
Skatt	0	0	-1 387
Periodens/årets resultat	-16 067	-17 075	27 503

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	30 jun 2018	30 jun 2017	31 dec 2017
Tillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	2 083 076	1 866 771	2 076 835
Fordringar koncernföretag	2 030 827	1 367 772	1 869 032
Summa finansiella anläggningstillgångar	4 113 903	3 234 543	3 945 867
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar koncernföretag	724 266	298 094	667 196
Övriga kortfristiga fordringar	894	849	1 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	109 452	53 783	72 173
Kassa och bank	230 543	162 568	221 411
Summa omsättningstillgångar	1 065 156	515 294	961 891
Summa tillgångar	5 179 059	3 749 837	4 907 758
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	10 000	10 000	10 000
Fritt eget kapital	353 244	342 734	387 311
Summa eget kapital	363 244	352 734	397 311
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder, aktieägare	1 463 369	1 138 369	1 463 369
Räntebärande skulder	1 700 000	1 995 000	1 200 000
Summa långfristiga skulder	3 163 369	3 133 369	2 663 369
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 120 000	0	1 400 000
Skatteskulder	1 387	0	1 387
Skulder koncernföretag	488 389	243 036	402 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 693	19 525	31 154
Övriga kortfristiga skulder	10 977	1 173	12 206
Summa kortfristiga skulder	1 652 446	263 734	1 847 078
Summa eget kapital och skulder	5 179 059	3 749 837	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 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 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

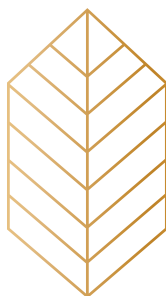
Det belopp fastigheterna skulle kunna överlätas till, under förutsättning att transaktionen görs mellan parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att den genomförs.

Överskottsgrad

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



INTEA.



Finansiell kalender

Delårsrapport januari – september 2018: 7 november 2018

Intea Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer: 559027-5656

Hamngatan 13, 111 47 Stockholm

www.intea.se

info@Intea.se