

DELÅRSRAPPORT

JANUARI – MARS 2018

Perioden i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 85,5 mkr (62,4) i kvartalet.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 18,6 mkr (10,5) i kvartalet.
Exklusive ränta på ägarlån uppgick förvaltningsresultatet till 40,6 mkr (24,8) i kvartalet.
- Resultat efter skatt uppgick till 20,8 mkr (26,2) i kvartalet.
- Totalt genomfördes förvärv och investeringar till ett belopp om 154,5 (14,7) under kvartalet. Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 5 515 mkr vid periodens utgång (3 938).

Nyckeltal	Januari - mars		Helår
	2018	2017	2017
Hyresintäkter, mkr	86	62	283
Driftsöverskott, mkr	65	45	211
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, mkr	41	25	119
Förvärv och investeringar, mkr	154	15	1 309
Verkligt värde fastigheter, mkr	5 515	3 938	5 345
Uthyrningsbar yta, tkvm	240	184	240
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99 %	97 %	98 %
Andel offentliga hyresgäster, %	91 %	93 %	92 %
Snittlöptid offentliga hyresgäster, år	6,0	6,3	6,2
Belåningsgrad, %	55 %	55 %	53 %
Soliditet inklusive ägarlån, %	37 %	40 %	40 %

Väsentliga händelser under och efter kvartalet januari till mars

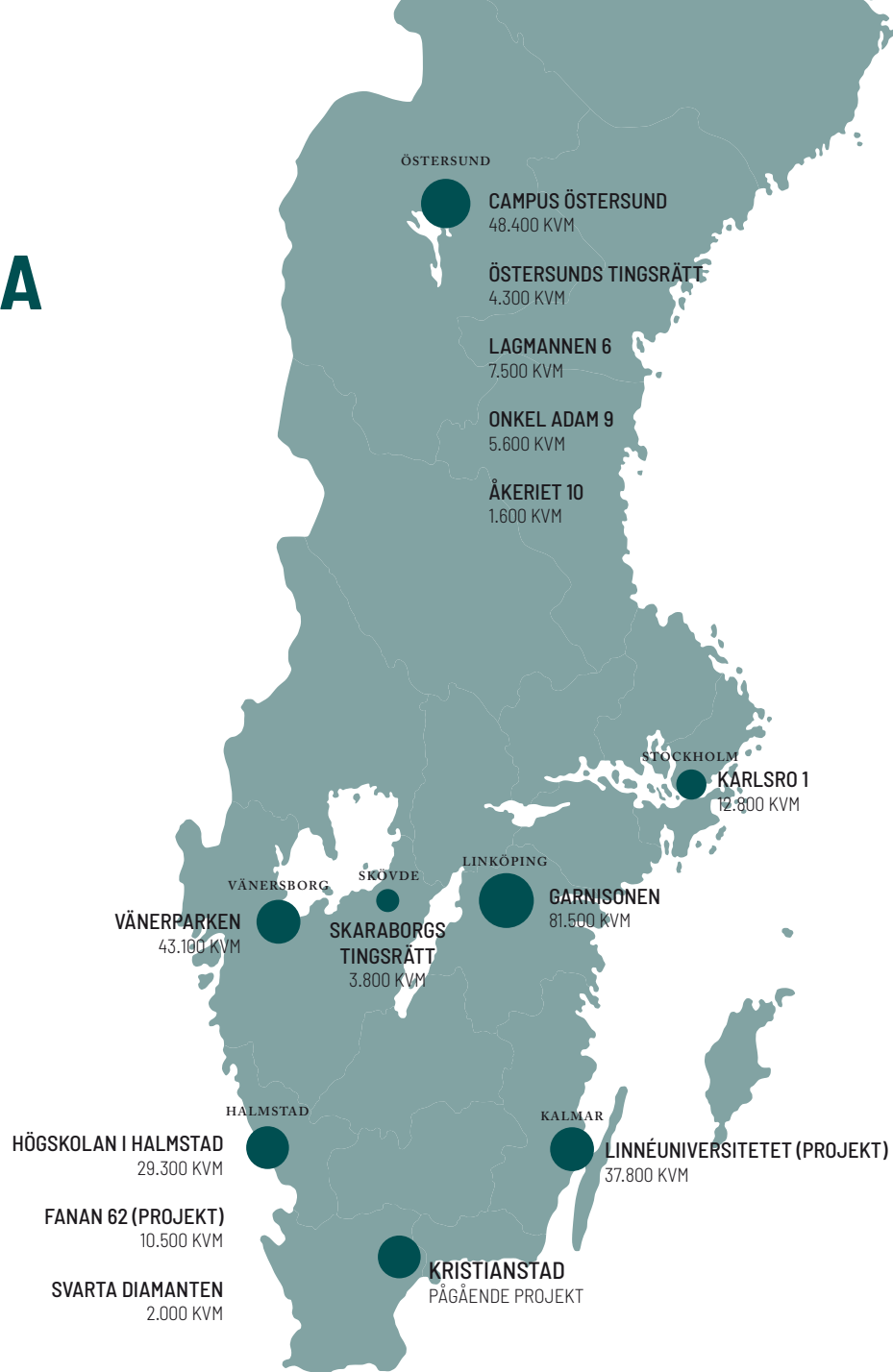
- Ett 10-årigt hyresavtal tecknades med Mittuniversitetet avseende nya lokaler på Campus Östersund om ca 2 700 kvm. Hyresvärdet uppgår till 4,7 mkr och inflyttning sker i juli 2019.
- Ett femårigt hyresavtal tecknades med Östgöta Kök för att öppna ny restaurang på Garnisonen i Linköping om ca 1 000 kvm. Ombyggnation har påbörjats och inflyttning är beräknad till slutet av augusti 2018.
- I Halmstad förvärvades en fastighet med en pågående byggnation omfattande 10 500 kvm lokaler som uppförs åt Halmstad Högskola, i direkt anslutning till Inteas befintliga lokaler. Hyresavtal är tecknat på 10 år och hyresvärdet uppgår till 18,9 mkr. Färdigställande och inflyttning beräknas till sommaren 2020.
- Intea förvärvade strategisk mark vid centralstationsområdet i Kristianstad av Jernhusen, uppgående till ca 20 000 kvm. Målet är att utveckla ett centrum för rättsvärdande myndigheter.
- En obligation emitterades om 500 miljoner kronor med två års löptid till en fast ränta om 0,70 procent.

DETTA ÄR INTEA

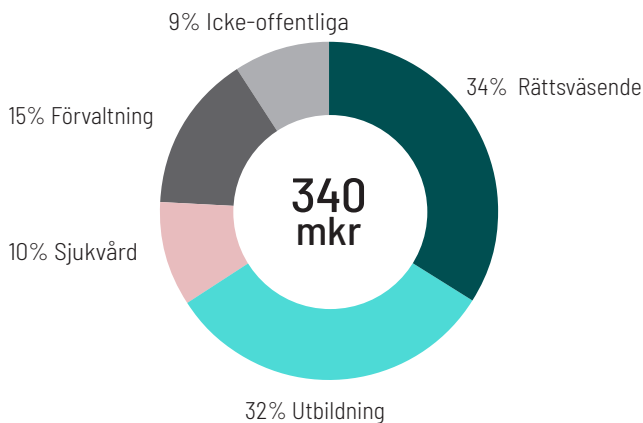
Intea Fastigheter AB (publ) grundades hösten 2015 med syftet att investera i och förvalta social infrastruktur. Med detta avses fastigheter av hög kvalitet med offentligt hyrda och gärna specialanpassade samhällsfunktioner där hyresförhållandena är långvariga. Investeringarna i Intea består av svenskt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

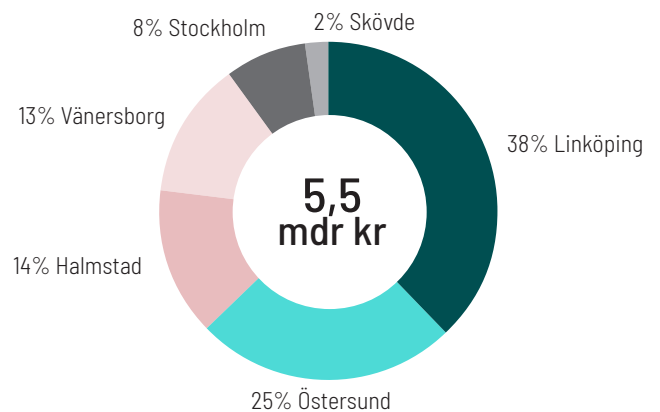
Inteas investeringar i social infrastruktur kombinerar på ett naturligt sätt hyresgästernas önskemål om en trygg långsiktig ägare med investeringarnas önskemål om en trygg långsiktig investering.



Inteas hyresgäster, andel av hyresvärde



Inteas geografi, andel av verkligt värde





UTVECKLING OCH RESULTAT

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 85,5 mkr (62,4). Ökningen uppgår till 37,0 procent och beror på förvärvade fastigheter samt uthyrningar, omförhandlingar och indexuppräknig. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 mars till 98,7 procent (97,2). Fastighetskostnaderna uppgick till 20,6 mkr (17,7) under perioden och driftöverskottet uppgick till 65,0 mkr (44,8), vilket innebar en överskottsgrad om 76,0 procent (71,7).

Förvaltningsresultat

De centrala kostnaderna avseende bland annat administration, förvaltning, affärsutveckling, arbete med fastighetsförvärv samt ekonomifunktion uppgick under perioden till 11,0 mkr (10,2).

Finansnettot uppgick till -35,4 mkr (-24,1), varav -22,0 mkr (-14,3) utgörs av räntekostnader på efterställda aktieägarlån. Koncernens genomsnittliga skuldränta, exklusive aktieägarlån, uppgick till 1,58 procent (1,70) vid utgången av perioden.

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 18,6 mkr (10,5). Exklusive ränta på ägarlån uppgick förvaltningsresultatet till 40,6 mkr (24,8).

Resultat efter skatt

Resultatet före skatt har påverkats positivt av värdeförändringar avseende fastigheter med 15,5 mkr (24,8). Koncernen redovisade för perioden en skattekostnad om 11,6 mkr (9,5), varav 7,1 mkr (7,1) är relaterad till förändring i uppskjuten skatt. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 126,0 mkr (66,3).

Resultat efter skatt för perioden uppgick till 20,8 mkr (26,2).

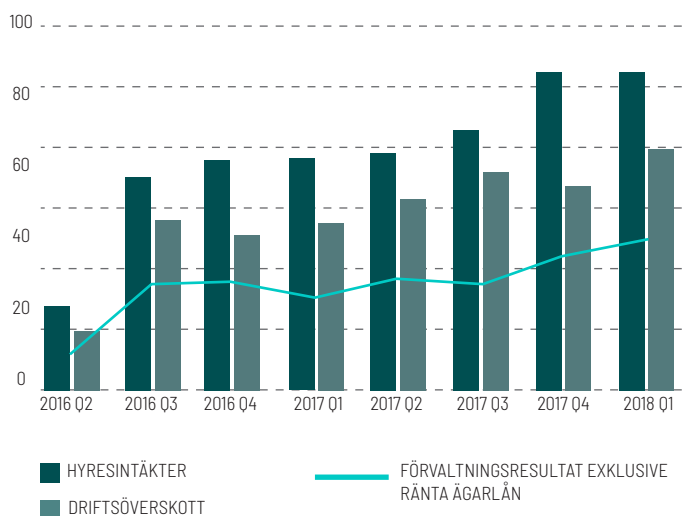
Personal och organisation

Koncernens medarbetarantal uppgick per 31 mars 2018 till 16 personer (11), 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- mars		Helår
Mkr	2018	2017	2017
Hysesintäkter	85,5	62,4	282,6
Driftöverskott	65,0	44,8	210,6
Överskottsgrad, %	76 %	72 %	75 %
Förvaltningsresultat	18,6	10,5	45,7
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån	40,6	24,8	119,2
Värdeförändringar, fastigheter	15,5	24,8	138,0
Värdeförändringar, derivat	-1,7	0,4	-13,6
Skatt	-11,6	-9,5	-37,8
Periodens/årets resultat	20,8	26,2	132,3

Hysesintäkter, driftnetto och förvaltningsresultat exkl ägarlån per kvartal, mkr



Moderbolaget

Förvaltningsintäkterna från dotterbolagen uppgick till 10,0 mkr (7,0) och rörelseresultatet före finansiella poster uppgick till -1,0 mkr (-3,2). Finansnettot om -7,4 mkr (-4,0) bestod av interna ränteutgifter från dotterbolagen om 26,3 mkr (18,6) och externa räntekostnader om -33,6 mkr (-22,5). Sammantaget uppgick resultatet efter skatt till -8,4 mkr (-7,1).

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar på desamma, totalt uppgående till 4 113,9 mkr (3 161,0). Externa räntebärande lån uppgick till 4 563,4 mkr (3 021,2) varav 1 463,4 mkr (1 026,2) utgörs av långfristig efterställd skuld till aktieägare.



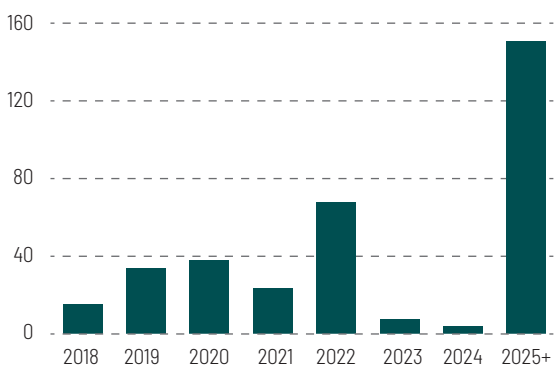
INTEAS FASTIGHETER

Koncernen ägde den 31 mars 17 fastigheter (7) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 239,6 tkvm (183,8) till ett verkligt värde om 5 515 mkr (3 938). Beståndet finns i Linköping, Östersund, Vänersborg, Halmstad, Stockholm, Skövde samt Kristianstad och innehåller rättsväsende (34 procent av hyresvärdet), utbildning (32 procent), sjukvård (10 procent), övriga förvaltningslokaler (15 procent) samt icke-offentliga verksamheter (9 procent).

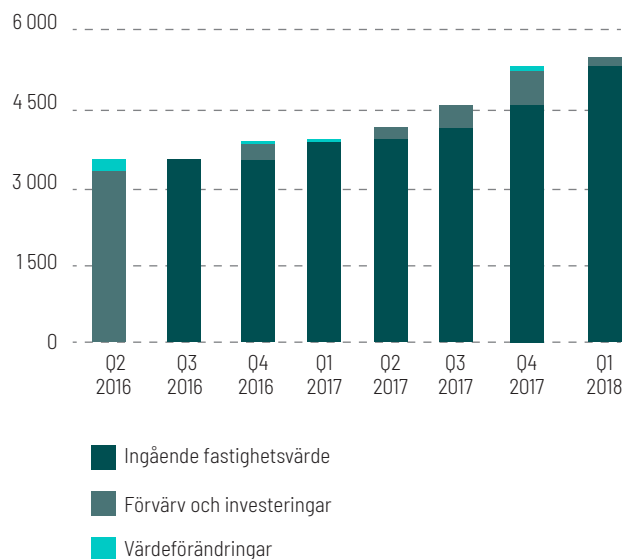
Inteas fastighetsbestånd består av social infrastruktur och hyresgästerna har hög kreditvärdighet. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick till 91,5 procent per 31 mars (93,1). Kontraktslängderna är långa och uppgår på offentliga hyreskontrakt till 6,0 i genomsnitt (6,3).

Nyckeltal verksamheten	jan- mars		Helår
Mkr	2018	2017	2017
Förvärv av och investering i fastigheter, mkr	154,5	14,7	1 308,6
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade, mkr	15,5	24,8	138,0
Verkligt värde fastigheter, mkr	5 515	3 938	5 345
Uthyrningsbar yta, kvm	239 539	183 792	239 558
Byggrätter och optioner, kvm	63 900	76 400	74 400
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,7 %	97,2 %	98,5 %
Andel offentliga hyresgäster, %	91,5 %	93,1 %	92,0 %
Genomsnittlig kontraktslängd offentliga, år	6,0	6,3	6,2
Hyresvärde kr per kvm	1 417	1 458	1 408

Kontraktsförfallostruktur per 31 mars, mkr



Fastighetsvärdets utveckling per kvartal, mkr





Förvärv och transaktioner

Under perioden träffade Intea avtal om att förvärva två fastigheter, belägna i Halmstad och Kristianstad.

I Halmstad förvärvades en fastighet med en pågående byggnation av 10 500 kvm lokaler som uppförs åt Halmstad Högskola. Fastigheten är belägen i direkt anknäytning till Inteas befintliga lokaler. Hyresavtal är tecknat på 10 år och hyresvärdet uppgår till 18,9 mkr. Färdigställande och inflyttning beräknas ske sommaren 2020.

Intea tecknade också avtal med Jernhusen om förvärv och samarbete för den fortsatta utvecklingen av mark vid centralstationsområdet i Kristianstad, uppgående till ca 20 000 kvm. Målet är att utveckla ett centrum för rättsvärdande myndigheter.

Förvärvade fastigheter under perioden

Ort	Fastigheter	Hyresgäst	Verksamhet	Hyresvärde, Mkr	Yta (Kvm)	Tillträde
Halmstad	Fanan 62	Halmstad Högskola	Högskola	18,9	10 500	Mars 2018
Kristianstad	Kristianstad 4;47 (del av)	-	Rättsväsende	-	-	Mars 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 (maj 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). Under kvartalet har en option utnyttjats för att förvärva fastigheten Fanan 62 i Halmstad, innebärande att kvarvarande optioner har minskat med 10 500 kvm.

Urval av pågående projekt under perioden

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	Resturang och bageri	1 000	Augusti 2018
Linköping	Polismyndigheten	Nationellt forensiskt centrum	3 600	Hösten 2019
Vänersborg	Barn och utbildningsnämnden	Förskola	2 000	April 2018
Östersund	Mittuniversitet	Utbildningslokaler	2 700	Juli 2019
Halmstad	Halmstad Högskola	Högskola	10 500	Sommaren 2020
Summa			60 800	

Värdetförändringar

Periodens orealiserade värdetförändring på fastighetsbeståndet uppgick till 15,5 mkr (24,8) och beror främst på uthyrningar i Östersund och Vänersborg, samt tilläggsinvesteringar i fastigheten i Solna.

Det vägda avkastningskravet uppgick till 5,05 procent (4,99). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 7,04 procent (6,25) respektive 7,04 procent (7,62).

Byggrätterna har inte åsatts något värde i fastighetsvärderingen och inget värde har allokerats till optionerna. Bolagets projektfastigheter i Halmstad och Kristianstad har värderats till bokfört värde.



FINANSIERING

Eget kapital och ägarlån

Intea finansieras av ägarna med eget kapital samt aktieägarlån. Eget kapital uppgick den 31 mars till 781,0 mkr (613,7). Ägarlånen uppgår totalt till 1 463,4 mkr (1 026,2), är efterställda all annan skuldfinansiering och löper till den 31 mars år 2035 med 6 procent årlig ränta.

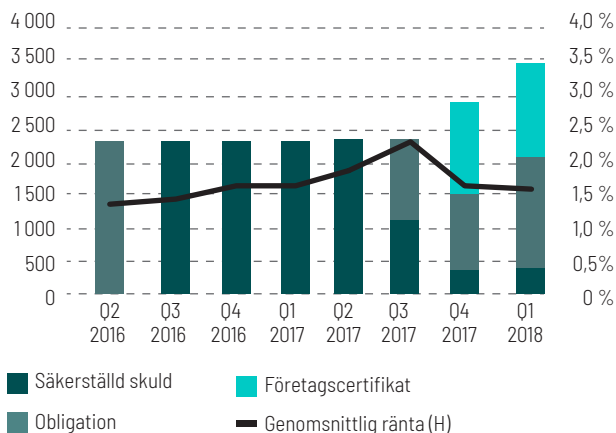
Räntebärande skulder

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

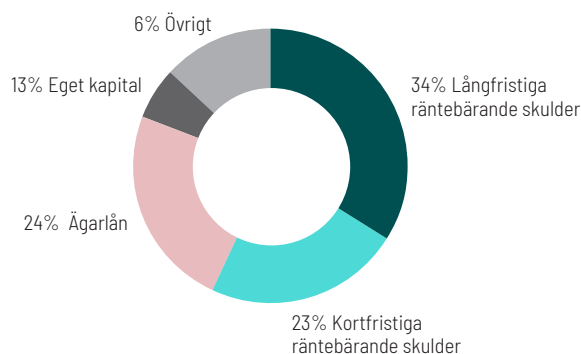
Under kvartalet emitterades en tvåårig obligation om 500 mkr för att användas till pågående projekt samt förvärv. Koncernens långfristiga räntebärande skulder exklusive efterställt aktieägarlån uppgick till 2 066 mkr (330,0), vilket utgörs av två obligationslån om 1 700 mkr och ett säkerställt lån om 365,9 mkr som förfaller i april 2021. Kortfristiga räntebärande lån uppgick till 1 400 mkr (1 995) och bestod av företagscertifikat med förfall löpande under 2018.

Finansiella nyckeltal, Mkr	Mål	jan - mars		
		2018	2017	Helår 2017
Räntebärande skuld, mkr	-	3 466	2 325	2 967
Nettoskuld, mkr	-	3 022	2 182	2 843
Soliditet inklusive ägarlån, %	-	37,0 %	39,7 %	40,3 %
Belåningsgrad, %	< 60%	54,8 %	55,4 %	53,2 %
Andel säkerställd skuld, %	< 30%	6,0 %	56,3 %	6,6 %
Räntetäckningsgrad, ggr	>2,0	4,0	3,5	3,4
Kapitalbindning, år	>2,0	3,9	1,2	4,4
Räntebindning, år	>2,0	4,1	2,3	4,6
Genomsnittlig ränta, %	-	1,58 %	1,70 %	1,68 %
Verkligt värde på derivat, mkr	-	-16,9	-1,2	-15,2

Räntebärande skuld och genomsnittlig ränta, mkr och %

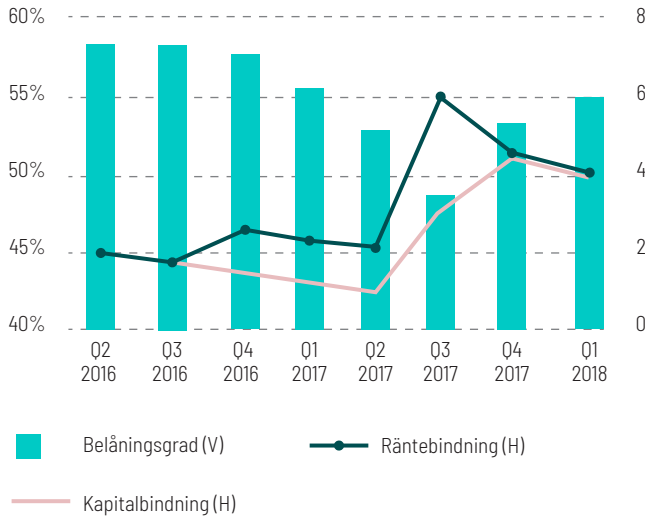


Kapitalstruktur





Belåningsgrad, kapital- och räntebindning, % och år



Belåningsgraden exklusive ägarlån i Koncernen uppgick till 54,8 procent (55,4). Per den 31 mars uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,9 år (1,2) och räntebindningstiden till 4,1 år (2,3). Genomsnittlig skuldränta uppgick till 1,58 procent (1,70). 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 8,5 mkr på årsbasis (6,1).

Räntederivat

För att reducera Inteas exponering mot ett stigande ränteläge kan koncernen använda derivatinstrument såsom ränteswappar. Den 31 mars 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 -16,9 mkr (-1,2).

Kassaflöde

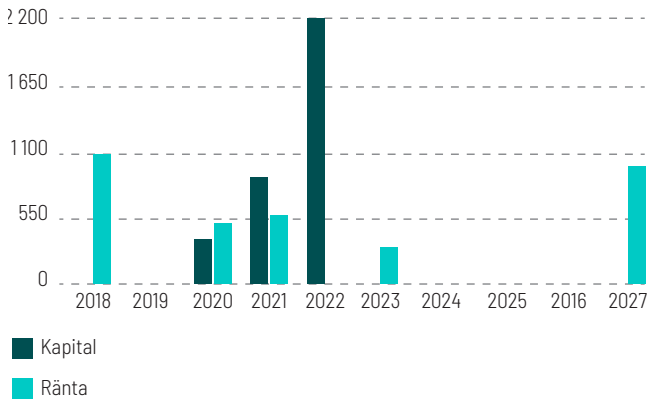
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -21,2 mkr (-22,8).

Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -138,9 mkr (-14,9) i form av investeringar i befintliga fastigheter samt förvärv av nya fastigheter genom bolag. Under perioden genomfördes investeringar i Linköping, Halmstad, Solna, Östersund samt Vänersborg och fastigheter förvärvades i Halmstad och Kristianstad.

Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 154,4 mkr (100,0) och utgjordes av emission av obligationer, amortering av banklån samt korta placeringar i företagscertifikat.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till -5,7 mkr (62,2) och likvida medel uppgick den 31 mars till 118,4 (143,2).

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 7 maj 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 7 maj 2018, kl 17.30.

FINANSIELLA RAPPORTER I SAMMANDRAG

Koncernens resultaträkning

Belopp i tkr	jan-mar 2018	jan-mar 2017	jan-dec 2017
Hysesintäkter	85 532	62 411	282 566
Driftskostnader	-20 565	-17 653	-71 981
Driftsöverskott	64 966	44 758	210 585
Centrala kostnader	-11 002	-10 212	-41 257
Resultat före finansiella poster	53 964	34 546	169 328
<i>Räntenetto</i>			
Finansiella intäkter	11	0	5
Räntekostnader exklusive aktieägare	-13 423	-9 737	-50 113
Räntekostnader aktieägare	-21 951	-14 317	-73 500
Förvaltningsresultat	18 601	10 492	45 720
<i>varav förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån</i>	<i>40 551</i>	<i>24 809</i>	<i>119 220</i>
<i>Värdeförändringar</i>			
Förvaltningsfastigheter	15 541	24 847	137 967
Derivat	-1 732	425	-13 593
Resultat före skatt	32 410	35 764	170 094
Skatt	-11 579	-9 531	-37 827
Periodens resultat	20 831	26 233	132 267

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.



Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	31 mars 2018	31 mars 2017	31 dec 2017
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	5 515 102	3 938 000	5 345 100
Övriga anläggningstillgångar	2 301	697	2 519
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	5 517 404	3 938 697	5 347 620
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	102 692	50 644	49 676
Kortfristiga placeringar	324 992	0	0
Likvida medel	118 449	143 192	124 142
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	546 133	193 836	173 819
Summa tillgångar	6 063 536	4 132 532	5 521 438
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	10 000	1 000	10 000
Övrigt tillskjutet kapital	369 449	328 012	369 449
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	401 553	284 688	380 722
<i>Eget kapital</i>	781 002	613 700	760 171
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	125 996	66 327	118 575
Långfristiga räntebärande skulder, aktieägare	1 463 369	1 026 238	1 463 369
Långfristiga räntebärande skulder	2 065 910	330 000	1 566 840
Derivat	16 901	1 151	15 169
<i>Summa långfristiga skulder</i>	3 672 176	1 423 717	3 163 953
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	1 400 000	1 995 000	1 400 000
Övriga kortfristiga skulder	210 359	100 115	197 314
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 610 359	2 095 115	1 597 314
Summa eget kapital och skulder	6 063 536	4 132 532	5 521 438



Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tkr	jan-mar 2018	jan-mar 2017	jan-dec 2017
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	32 410	35 764	170 094
Avskrivningar på inventarier	173	59	618
Marknadsvärdering fastigheter	-15 541	-24 847	-137 967
Marknadsvärdeförändring derivat	1 732	-425	13 593
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0	26	-222
Betald skatt	-5 511	-3 090	-6 380
<i>Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>	<i>13 263</i>	<i>7 487</i>	<i>39 736</i>
Förändring av kortfristiga fordringar	-48 194	-21 117	-16 268
Förändring av kortfristiga skulder	13 735	-9 201	85 498
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-21 195	-22 831	108 966
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag	-6 177	0	-610 775
Investeringar i befintliga fastigheter	-132 742	-14 938	-126 375
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0	-2 902
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-138 918	-14 938	-740 052
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagning av lån	500 000	0	2 642 000
Nyupptagning lån, aktieägare	0	71 803	508 934
Investeringar i kortfristiga placeringar	-324 982	0	0
Amortering av lån	-20 597	0	-2 545 300
Aktieägartillskott	0	28 197	78 634
Utdelning	0	0	-10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	154 421	100 000	674 267
Periodens kassaflöde	-5 693	62 231	43 181
Likvida medel vid periodens början	124 142	80 961	80 961
Likvida medel vid periodens slut	118 449	79 086	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
Periodens resultat	20 831
Eget kapital 2018-03-31	781 002

Nyckeltal

Belopp i tkr	jan-mar 2018	jan-mar 2017	jan-dec 2017
Hysesintäkter, tkr	85 532	62 411	282 566
Driftsöverskott, tkr	64 966	44 758	210 585
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, tkr	40 551	24 809	119 220
Periodens resultat, tkr	20 831	26 233	132 267
Förvärv av och investering i fastigheter, tkr	154 461	14 653	1 308 633
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade, tkr	15 541	24 847	137 967
Verkligt värde fastigheter, tkr	5 515 102	3 938 000	5 345 100
Uthyrningsbar yta, kvm	239 539	183 792	239 558
Byggrätter och optioner, kvm	63 900	76 400	74 400
Överskottsgrad, %	76,0 %	71,7 %	74,5 %
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,7 %	97,2 %	98,5 %
Andel offentliga hyresgäster, %	91,5 %	93,1 %	92,0 %
Genomsnittlig kontraktslängd offentliga, år	6,0	6,3	6,2
Hysesvärde, kr/kvm	1 417	1 458	1 408
Belåningsgrad, %	54,8 %	55,4 %	53,2 %
Andel säkerställd skuld, %	6,0 %	56,3 %	6,6 %
Soliditet, %	12,9 %	14,9 %	13,8 %
Soliditet inklusive ägarlån, %	37,0 %	39,7 %	40,3 %
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	3,5	3,4
Kapitalbindning, år	3,9	1,2	4,4
Räntebindning, år	4,1	2,3	4,6
Genomsnittlig ränta, %	1,58 %	1,70 %	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.

Uppllysningar 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 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 kommer inte ändrats nämnvärt, även om en del av det som enligt nuvarande principer redovisas som hyresintäkter formellt kommer att omfattas av IFRS 15.

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 tomträter.

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 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 91,5 procent per 31 mars (93,1). Kontraktslängderna är långa och uppgår på offentliga hyreskontrakt till 6,0 i genomsnitt (6,3). Förändringen av den genomsnittliga kontraktslängden har påverkats av naturlig nedrullning av kontrakt, avtalsförlängningar samt nytillkommande fastigheter.

Finansiella risker

Inteas finansiella kostnader utgör den största kostnadsposten för koncernen. För att reducera Inteas exponering mot ett stigande ränteläge kan koncernen använda derivatinstrument såsom ränteswappar. Den 31 mars 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 -16,9 mkr (-1,2).

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter kvartalets utgång.



Underlag till nyckeltal

Belopp i tkr	jan-mar 2018	jan-mar 2017	jan - dec 2017
Belåningsgrad			
Räntebärande skulder	3 465 910	2 325 000	2 966 840
Likvida medel och placeringar	-443 441	-143 192	-124 142
Nettoskuld	3 022 469	2 181 808	2 842 698
Förvaltningsfastigheter	5 515 102	3 938 000	5 345 100
	54,8%	55,4%	53,2%
Andel säkerställd skuld			
Säkerställd skuld	365 910	2 325 000	366 840
Totala tillgångar	6 063 536	4 132 532	5 521 438
	6,0%	56,3%	6,6%
Soliditet			
Eget kapital	781 002	613 700	760 171
Totala tillgångar	6 063 536	4 132 532	5 521 438
	12,9%	14,9%	13,8%
Soliditet inklusive ägarlån			
Eget kapital	781 002	613 700	760 171
Långfristiga räntebärande skulder, aktieägare	1 463 369	1 026 238	1 463 369
Eget kapital och ägarlån	2 244 370	1 639 939	2 223 540
Totala tillgångar	6 063 536	4 132 532	5 521 438
	37,0%	39,7%	40,3%
Räntetäckningsgrad			
Resultat före finansiella poster	53 964	34 546	169 328
Finansnetto exklusive räntekostnader aktieägare (-)	13 413	9 737	50 108
	4,0	3,5	3,4



Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	jan-mar 2018	jan-mar 2017	jan-dec 2017
Tillgångar			
Intäkter	10 000	7 026	39 831
Administrationskostnader	-11 002	-10 212	-41 257
Rörelseresultat	-1 002	-3 186	-1 427
Anteciperad utdelning	0	0	20 000
Ränteintäkter	26 279	18 549	85 004
Räntekostnader	-33 649	-22 504	-116 791
Resultat efter finansiella poster	-8 373	-7 141	-13 214
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag	0	0	42 103
Resultat före skatt	-8 373	-7 141	28 890
Skatt	0	0	-1 387
Periodens/årets resultat	-8 373	-7 141	27 503

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	31 mar 2018	31 mar 2017	31 dec 2017
Tillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	2 083 076	1 793 218	2 076 835
Fordringar koncernföretag	2 030 827	1 367 772	1 869 032
Summa finansiella anläggningstillgångar	4 113 903	3 160 990	3 945 867
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar koncernföretag	696 195	217 516	667 196
Övriga kortfristiga fordringar	10 405	17 663	1 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	110 232	54 095	72 173
Kortfristiga placeringar	324 992	0	0
Kassa och bank	225 200	91 997	221 411
Summa omsättningstillgångar	1 367 024	381 271	961 891
Summa tillgångar	5 480 927	3 542 261	4 907 758
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	10 000	1 000	10 000
Fritt eget kapital	378 939	321 231	387 311
Summa eget kapital	388 939	322 231	397 311
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder, aktieägare	1 463 369	1 026 238	1 463 369
Räntebärande skulder	1 700 000	0	1 200 000
Summa långfristiga skulder	3 163 369	1 026 238	2 663 369
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 400 000	1 995 000	1 400 000
Skatteskulder	1 387	0	1 387
Skulder koncernföretag	484 868	180 898	402 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 363	16 771	31 154
Övriga kortfristiga skulder	11 002	1 123	12 206
Summa kortfristiga skulder	1 928 620	2 193 792	1 847 078
Summa eget kapital och skulder	5 480 927	3 542 261	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

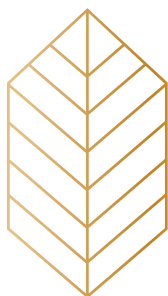
Det belopp fastigheterna skulle kunna överlåtas till, under förutsättning att transaktionen görs mellan parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att den genomförs.

Överskottsgrad

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



INTEA.



Finansiell kalender

Delårsrapport januari-juni 2018: 13 juli 2018

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