INTEA.

DELÅRSRAPPORT

JANUARI – SEPTEMBER 2019

Juli - september

- Hyresintäkterna ökade med 40,7 procent och uppgick till 129,0 mkr (91,7).
- Förvaltningsresultatet ökade med 63,3 procent och uppgick till 34,3 mkr (20,8). Exklusive ränta på ägarlån uppgick förvaltningsresultatet till 67,8 mkr (42,7), en ökning om 59,0 procent.
- Resultat efter skatt uppgick till 90,3 mkr (27,7).
- Totalt genomfördes under perioden förvärv och investeringar till ett belopp om 134,4 mkr (153,3).
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick vid periodens slut till 8 977 mkr (5 751).

Januari - september

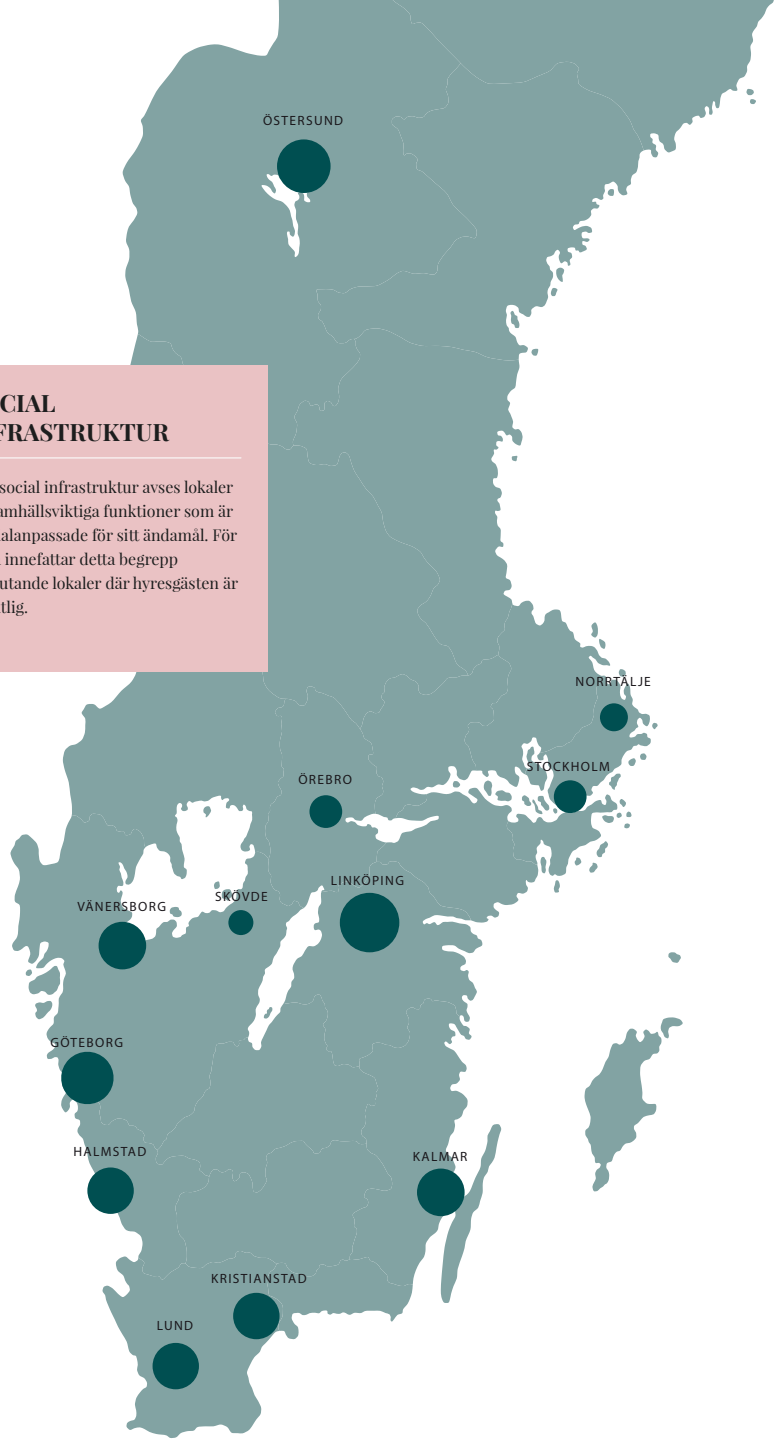
- Hyresintäkterna ökade med 31,9 procent och uppgick till 353,4 mkr (267,9).
- Förvaltningsresultatet ökade med 53,3 procent och uppgick till 90,9 mkr (59,3). Exklusive ränta på ägarlån uppgick förvaltningsresultatet till 180,0 mkr (125,1), en ökning om 43,9 procent.
- Resultat efter skatt uppgick till 104,5 mkr (83,0).
- Totalt genomfördes under perioden förvärv och investeringar till ett belopp om 1 791,5 mkr (353,2).
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick vid periodens slut till 8 977 mkr (5 751).

Nyckeltal	jul - sep 2019	jul - sep 2018	jan - sep 2019	jan - sep 2018	Helår 2018
Hyresintäkter, mkr	129	92	353	268	372
Driftsöverskott, mkr	105	68	279	200	278
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, mkr	68	43	180	125	176
Förvärv och investeringar, mkr	134	153	1 792	353	1 468
Verkligt värde fastigheter, mkr	8 977	5 751	8 977	5 751	7 004
Uthyrningsbar yta, kvm	297 000	250 400	297 000	250 400	269 200
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99%	98%	99%	98%	99%
Andel offentliga hyresgäster, %	94%	91%	94%	91%	93%
Snittlöptid offentliga hyresgäster, år	6,9	5,9	6,9	5,9	6,3
Belåningsgrad, %	56%	55%	56%	55%	54%
Soliditet inklusive ägarlån, %	38%	38%	38%	38%	39%

Väsentliga händelser under och efter perioden juli - september

- Den 22 augusti tecknades ett 6-årigt avtal med Polismyndigheten om att hyra 1 165 kvm lokaler på Garnisonsområdet i Linköping.
- Intea har efter periodens utgång ingått ett hyresavtal med Folkhälsomyndigheten avseende ombyggda aktivitetsbaserade lokaler på Campusområdet i Östersund. Avtalet löper på 6 år med planerad inflyttning sommaren 2020. Kontraktet omfattar 2 750 kvm kontorsyta med ett hyresväre om 4,7 mkr per år.
- Inga övriga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

DETTA ÄR INTEA



SOCIAL INFRASTRUKTUR

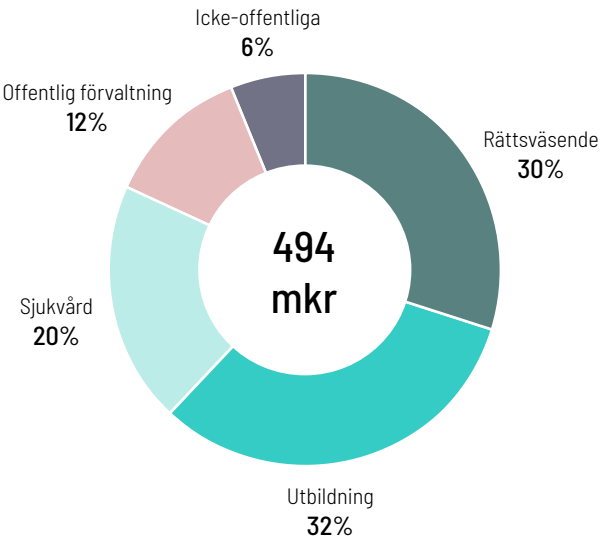
Med social infrastruktur avses lokaler för samhällsviktiga funktioner som är specialanpassade för sitt ändamål. För Intea innefattar detta begrepp uteslutande lokaler där hyresgästen är offentlig.

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 svenska institutioner med långt ägarperspektiv. Dessa är framförallt pensionsstiftelser och statliga forskningsstiftelser med höga krav på en trygg och säker avkastning. Detta innebär att bolaget drivs med ett starkt fokus på att minimera risker i alla led och att kraven på etiskt företagande är höga.

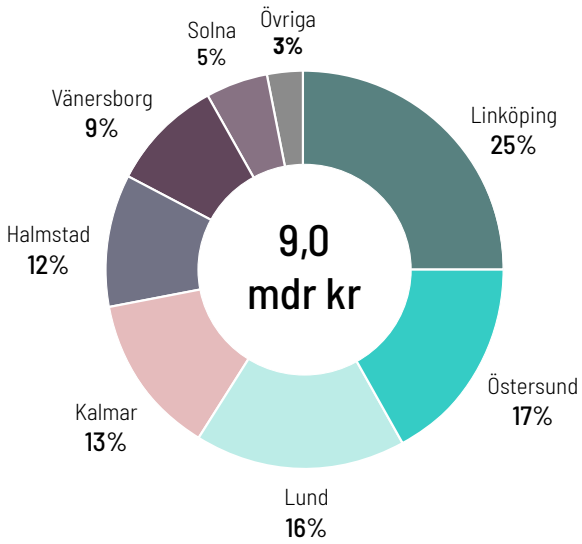
Då samhällsfunktioner behövs överallt är Intea verksamma i hela landet. Hyresgästerna är offentliga och består bland andra av statliga verk, myndigheter och andra offentliga institutioner. Bolagets målsättning är att minst 90 procent av hyresintäkterna ska komma från offentliga hyresgäster.

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

Inteas hyresgäster, andel av hyresvärde



Inteas geografi, andel av verkligt värde



VERKSAMHETENS UTVECKLING

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

Driftnetto
Hyresintäkterna uppgick till 353,4 mkr (267,9). Ökningen uppgår till 31,9 procent och beror på förvärvade fastigheter samt uthyrningar, omförhandlingar och indexuppräkning.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 september till 99,3 procent (98,0). Fastighetskostnaderna uppgick till 74,1 mkr (67,8) under perioden och driftsöverskottet uppgick till 279,3 mkr (200,1), vilket innebar en överskottsgrad om 79,0 procent (74,7).

Förvaltningsresultat
De centrala kostnaderna avseende bland annat förvärvs- och affärsutveckling, administration, förvaltning, samt ekonomifunktion, uppgick under perioden till 42,6 mkr (33,6).

Finansnettot uppgick till -145,9 mkr (-107,2), varav -89,1 mkr (-65,9) utgörs av räntekostnader på efterställda aktieägarlån.

Nyckeltal verksamheten	jan - sep		Helår
mkr	2019	2018	2018
Hyresintäkter	353,4	267,9	371,8
Driftsöverskott	279,3	200,1	278,2
Överskottsgrad, %	79%	75%	75%
Förvaltningsresultat	90,9	59,3	85,9
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån	180,0	125,1	176,1
Värdeförändringar, fastigheter	180,9	52,8	206,1
Värdeförändringar, derivat orealiserad	-114,0	-0,7	-1,7
Värdeförändring, derivat realiserad	-	-	-14,3
Skatt	-53,3	-28,3	-52,2
Periodens/årets resultat	104,5	83,0	223,8

Koncernens genomsnittliga skuldränta, exklusive aktieägarlån, uppgick till 1,67 procent (1,58) vid utgången av perioden.

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 90,9 mkr (59,3). Exklusive ränta på ägarlån uppgick förvaltningsresultatet till 180,0 mkr (125,1).

Folkhälsomyndigheten, Östersund

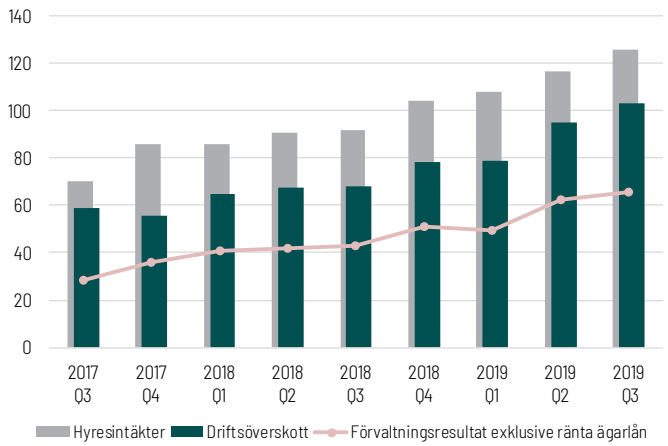
Resultat efter skatt
Resultatet före skatt har påverkats positivt av värdeförändringar avseende fastigheter med 180,9 mkr (52,8). Koncernen redovisade för perioden en skattekostnad om -53,3 mkr (-28,3), varav -33,7, mkr (-14,9) är relaterad till förändring i uppskjuten skatt. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 213,8 mkr (134,9).

Efter de nya ränteavdragsbegränsningarna och därtill hörande förändring av bolagsskattesatsen för år 2019 och framåt, har den uppskjutna skatten beräknats om med ny skattesats om 20,6 procent (22). Skatteskulderna beräknas inte återföras i någon väsentlig omfattning under 2019 och 2020, därför ligger den lägre skattesatsen till grund för beräkningen. Det medförde 11,5 mkr i engångseffekt helåret 2018. Resultat efter skatt för perioden uppgick till 104,5 mkr (83,0).

Moderbolaget
Förvaltningsintäkterna från dotterbolagen uppgick till 37,8 mkr (31,3) samt övriga intäkter om 2,0 mkr (0,0) och rörelseresultatet före finansiella poster uppgår till -2,8 mkr (-2,3). Finansnettot om 26,2 mkr (-10,5) bestod av interna ränteintäkter från dotterbolagen om 166,9 mkr (91,3) och externa räntekostnader om -140,8 mkr (-101,8). Anticiperad utdelning från dotterbolag uppgick till 38,0 mkr (0,0).
Sammantaget uppgick resultatet efter skatt till 61,4 mkr (-12,8).

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar på desamma, totalt uppgående till 5 741,4 mkr (4 236,0). Externa räntebärande lån uppgick till 6 995,4 mkr (4 954,7), varav 2 235,4 mkr (1 463,4) utgjordes av långfristig efterställd skuld till aktieägare.

Hyresintäkter, driftnetto och förvaltningsresultat exkl. ägarlån per kvartal, mkr



Personal och organisation
Koncernens medarbetarantal uppgick per 30 september 2019 till 19 personer (16), inkluderande anställda i moderbolaget och dess dotterbolag. Intea Fastigheter AB (publ) har anlitat Intea AB för att ansvara för förvaltningsverksamheten samt lednings- och styrelsearbete i dotterbolagen.

Intea AB anlitas även för att ansvara för förvärvs- och affärsutvecklingsverksamheten, administration samt all finansiell verksamhet såsom koncernrapportering, finansiering och finansiell riskhantering. Intea AB är aktieägare i moderbolaget.

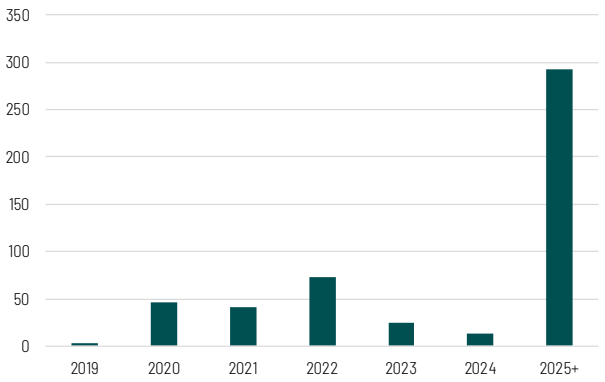
INTEAS FASTIGHETER

Koncernen ägde den 30 september 24 fastigheter (20) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 297,0 tkvm (250,4) till ett verkligt värde om 8 977 mkr (5 751). Beståndet finns i Linköping, Östersund, Lund, Kalmar, Halmstad, Vänersborg, Solna, Skövde och Norrtälje. Hyresvärdet delas in i rättsväsende (30 procent av hyresvärdet), utbildning (32 procent), sjukvård (20 procent), övriga offentliga förvaltningslokaler (12 procent) samt icke-offentliga verksamheter (6 procent).

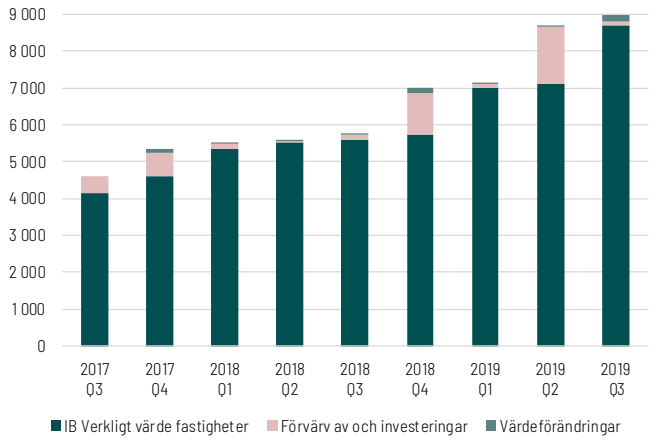
Inteas fastighetsbestånd består av social infrastruktur och hyresgästerna har hög kreditvärdighet. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick till 93,5 procent per 30 september (91,3). Återstående kontraktslängd uppgår för offentliga hyreskontrakt till i genomsnitt till 6,9 år (5,9).

Nyckeltal fastighetsbeståndet	jan - sep		Helår
mkr	2019	2018	2018
Förvärv av och investering i fastigheter, mkr	1 792	353,2	1 468
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade, mkr	180,9	52,8	206
Verkligt värde fastigheter, mkr	8 977	5 751	7 004
Uthyrningsbar yta, kvm	297 000	250 400	269 200
Byggrätter och optioner, kvm	63 900	63 900	63 900
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,3%	98,0%	99,2%
Andel offentliga hyresgäster, %	93,5%	91,3%	92,7%
Genomsnittlig kontraktslängd offentliga, år	6,9	5,9	6,3
Hyresvärde kr per kvm	1 663	1 429	1 559

Kontraktsförfallostruktur per 30 september, mkr



Fastighetsvärdets utveckling per kvartal, mkr



Förvärv och transaktioner perioden januari-september
Den 31 maj förvärvade Intea fastigheten Landsdomaren 6 i Lund. Fastigheten omfattar 27 500 kvm och är fullt uthyrd till Region Skåne. I lokalerna bedrivs verksamhet inom vuxenpsykiatri. Hyresvärdet uppgår till 65,4 mkr och kontraktet löper till 31 maj 2033.

Förvärvade fastigheter

Ort	Fastigheter	Hyresgäst	Verksamhet	Hyresvärde Mkr	Yta (Kvm)	Tillträde
Lund	Landsdomaren 6	Region Skåne	Vuxenpsykiatri	65,4	27 500	maj 2019
Summa				**65,4**	**27 500**	

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 åtta personer med erfarenhet av fastighetsutveckling i olika faser och av olika slag. Intea arbetar över hela landet med att identifiera nya projektmöjligheter. Idag 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 63 900 kvm på befintliga fastigheter (46 400) och optioner om att förvärva intilliggande fastigheter som omfattar drygt 17 500 kvm area (17 500).

Investeringar om 392,6 mkr (220,9) har gjorts i den befintliga fastighetsportföljen under perioden. Ett urval av de pågående projekten presenteras i tabellen nedan.

Urval av pågående projekt under perioden januari - september

Ort	Hyresgäst	Verksamhet	Yta (kvm)	Färdigställande
Linköping	Polismyndigheten	Utbildningslokaler och gym	1 170	våren 2020
Halmstad	Halmstad Högskola	Utbildningslokaler	10 500	sommaren 2020
Östersund	Folkhälsomyndigheten	Kontor och arkiv	2 750	sommaren 2020
Linköping	Polismyndigheten	Nationellt Forensiskt Centrum	3 600	hösten 2020
Kalmar	Linnéuniversitetet, etapp 2	Utbildningslokaler	20 800	hösten 2020
Örebro	Samhällsgemensam Ledningscentral	Polis, räddningstjänst mm	11 600	hösten 2022
Summa			**50 420**	

Värdeförändringar
Periodens orealiserade värdeförändring på fastighetsbeståndet uppgick till 180,9 mkr (52,8). Det vägda avkastningskravet uppgick till 4,82 procent (5,07).

Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 6,92 procent (7,00) respektive 6,92 procent (7,00).

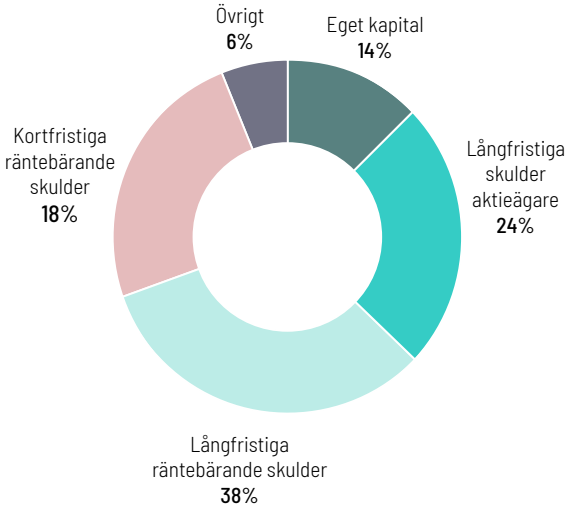
FINANSIERING

Eget kapital och ägarlån
Intea finansieras av ägarna med eget kapital samt aktieägarlån. Eget kapital uppgick den 30 september till 1 294,1 mkr (824,9). Ägarlånen som uppgår totalt till 2 235,4 mkr (1 463,4), är efterställda all annan skuldfinansiering och löper till den 31 mars år 2035 med 6 procent årlig ränta.

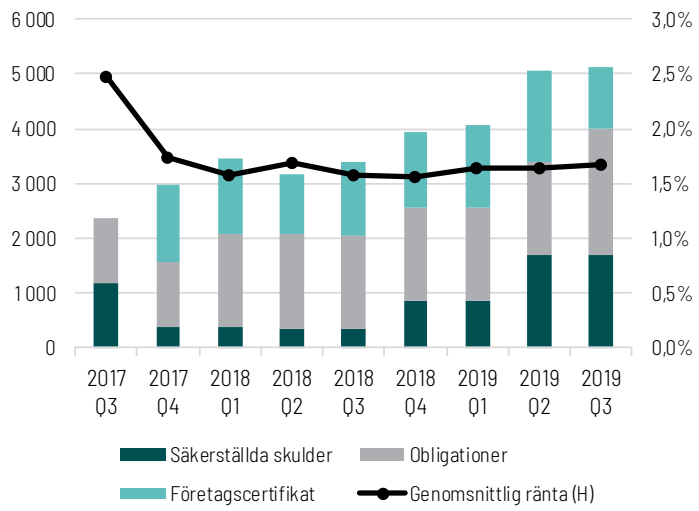
Räntebärande skulder
Intea finansieras med externt säkerställda banklån, obligationer och företagscertifikat. Till dessa finns ytterligare bindande kreditlöften som reservfinansiering om totalt 2,0 mdr med olika löptider, 500 mkr förfaller 2021, 1 000 mkr förfaller 2022 och 500 mkr förfaller 2024. Koncernens långfristiga räntebärande skulder exklusive efterställda aktieägarlån uppgick till 3 500,3 mkr (2 071,9). De långfristiga skulderna utgörs av två obligationslån om 600,0 mkr respektive 1 200,0 mkr som förfaller i september 2021 respektive juli 2022; tre säkerställda lån om 360,3 mkr, 850,0 mkr och 490,0 mkr som förfaller i april 2021, maj 2024 respektive oktober 2027. Kortfristiga räntebärande lån uppgick till 1 620,0 mkr (1 320,0) och bestod av en obligation om 500,0 mkr som förfaller i februari 2020 samt företagscertifikat med förfall löpande under 2019-2020.

		jan - sep		
Finansiella nyckeltal	Mål	2019	2018	Helår 2018
Räntebärande skuld, mkr	-	5 120	3 392	3 948
Nettoskuld, mkr	-	5 036	3 186	3 815
Soliditet inklusive ägarlån, %	-	38,4%	38,0%	39,2%
Belåningsgrad, %	< 60%	56,1%	55,4%	54,5%
Andel säkerställd skuld, %	< 30%	18,5%	6,1%	11,9%
Räntetäckningsgrad, ggr	>2,0	4,1	4,0	4,1
Kapitalbindning, år	>2,0	3,7	3,4	3,8
Räntebindning, år	>2,0	5,0	3,8	4,4
Genomsnittlig ränta, %	-	1,67%	1,58%	1,55%
Verkligt värde på derivat, mkr	-	-115,7	-15,9	-1,7

Kapitalstruktur



Räntebärande skuld och genomsnittlig ränta, mkr och %



Belåningsgraden exklusive ägarlån i koncernen uppgick till 56,1 procent (55,4). Per den 30 september uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,7 år (3,4) och räntebindningstiden till 5,0 år (3,8). Genomsnittlig skuldränta uppgick till 1,67 procent (1,58). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Inteas genomsnittliga upplåningsränta med +0,15 procent (0,21) och de finansiella kostnaderna med 7,7 mkr på årsbasis (7,2).

Räntederivat
För att reducera Inteas exponering mot ett stigande ränteläge används derivatinstrument såsom ränteswappar. Den 30 september fanns derivatkontrakt med nominellt belopp om 3 000 mkr (1 500), varav 200 mkr med förfall i december 2022, 800 mkr med förfall i juni och december 2024, 1 000 mkr med förfall i juni och juli 2026, 500 mkr med förfall i juli 2028 samt 500 mkr som förfaller i juni 2029. Samtliga avser ränteswappar där rörlig ränta växlas mot en fast ränta. Dessa hade vid periodens utgång ett värde om -115,7 mkr (-15,9). Vid förfallotidpunkten kommer värdet på derivaten att vara noll. Kupongränta redovisas löpande inom räntenettot.

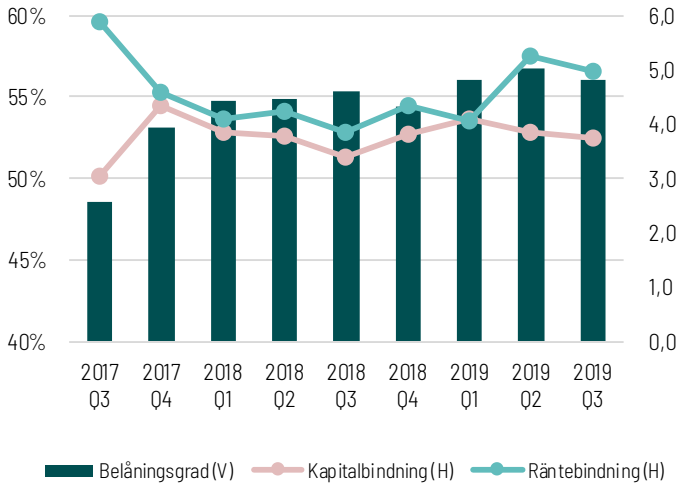
Kassaflöde
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 91,4 mkr (46,1).

Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -1 798,1 mkr (-352,0) i form av förvärv av Landsdomaren 6 i Lund samt investeringar i befintliga fastigheter och projekt. Under kvartalet genomfördes investeringar i befintliga fastigheter i Linköping, Halmstad, Östersund, Kalmar samt Vänersborg.

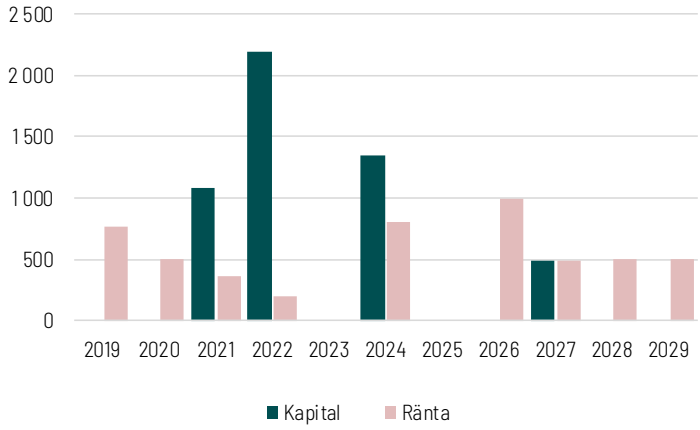
Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 1 759,7 mkr (387,4) och utgjordes av upptagning av banklån samt lån från aktieägare, aktieägartillskott, emission av företagscertifikat och obligationer samt amortering av banklån.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till -49,5 mkr (81,5) och likvida medel uppgick den 30 september till 84,1 mkr (205,7).

Belåningsgrad, kapital- och räntebindning, % och år



Förfallostruktur, räntebärande lån och räntor, mkr



ÖVRIG INFORMATION

Värdering fastigheter
Fullständig värdering av Inteas fastighetsbestånd görs varje kvartal. Två gånger per år kompletteras den interna värderingen av värdering som utförs av auktoriserad fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut. Under 2019 har Intea valt att extern värdera fastighetsportföljen även i det tredje kvartalet. 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 som realiserad värdeförändring.

Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående period, alternativt anskaffningsvärdet om fastighet förvärvats under året, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter.

Ägare
Inteas ägare är huvudsakligen svenska institutioner och har tillsammans tillskjutit aktiekapital, aktieägartillskott om 627,4 mkr (369,4) och långfristiga efterställda lån om 2 235 mkr (1 463).

Bolaget har följande ägare per 30 september 2019:

Ägare	Aktier	Andel i %
Svenska Handelsbanken Pensionsstiftelse	1 521 253	15,2
Intea AB	1 434 000	14,3
Saab Pensionsstiftelse	1 140 940	11,4
Volvo Pensionsstiftelse	998 322	10,0
Lantbrukarnas Ekonomi AB	950 783	9,5
Svenska Handelsbankens Pensionskassa	760 627	7,6
Östersjöstiftelsen	722 595	7,2
PRI Pensionsgaranti	665 548	6,7
Riksbankens Jubileumsfond	570 470	5,7
Åke Wibergs Stiftelse	313 758	3,1
Gålöstiftelsen	190 157	1,9
Svenska Handelsbankens Personalstiftelse	142 618	1,4
Stora Enso Svenska Gemensamma Pensionsstiftelse	95 078	1,0
Synskadades Stiftelse	95 078	1,0
Ljungbergsfonden	95 078	1,0
Crafoordska Stiftelsen	95 078	1,0
Kamprads Stiftelse	95 078	1,0
Inhoc AB	66 000	0,7
Kempe Carlgrenska Fonden	47 539	0,5
Totalt	**10 000 000**	**100,0**

Transaktioner med närstående
Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden utöver erlagd ränta på ägarlån samt koncerninterna transaktioner.

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

Fastighetsrelaterade risker
Värderingen av förvaltningsfastigheter kan påverkas av de antaganden som företagsledningen gör. För att minska den risken låter Intea oberoende värderingsmän värdera hela fastighetsbeståndet två gånger per år.

Inteas fastighetsbestånd består av samhällsfastigheter och hyresgästerna har hög kreditvärdighet. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick till 93,5 procent per den 30 september (91,3). Kontraktslängderna är långa och återstående kontraktslängd uppgår på offentliga hyreskontrakt till 6,9 år i genomsnitt (5,9). 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 september fanns derivatkontrakt med nominellt belopp om 3 000,0 mkr (1 500), varav 200 mkr med förfall i december 2022, 800 mkr med förfall i juni och december 2024, 1 000 mkr med förfall i juni och juli 2026, 500 mkr med förfall i juli 2028 samt 500 mkr som förfaller i juni 2029. Samtliga avser ränteswappar där rörlig ränta växlas mot en fast ränta. Dessa hade ett värde om -115,7 mkr (-15,9).

Se ytterligare beskrivning av risker och osäkerhetsfaktorer 2018 års årsredovisning, s. 39-42.

Väsentliga händelser efter periodens utgång
Inga väsentliga händelser att rapportera.

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 november 2019
Intea Fastigheter AB (publ)

Henrik Lindekrantz
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

FINANSIELLA RAPPORTER I SAMMANDRAG

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	jul - sep 2019	jul - sep 2018	jan - sep 2019	jan - sep 2018	Helår 2018
Hyresintäkter	129,0	91,7	353,4	267,9	371,8
Driftskostnader	-23,7	-23,8	-74,1	-67,8	-93,7
Driftsöverskott	**105,3**	**67,9**	**279,3**	**200,1**	**278,2**
Centrala kostnader	-15,2	-11,1	-42,6	-33,6	-45,9
Resultat före finansiella poster	**90,1**	**56,8**	**236,7**	**166,5**	**232,3**
Räntenetto					
Finansiella intäkter	-	-	-	-	27
Resultatandel i intresseföretag	-0,5	-	-	-	-
Räntekostnader exklusive aktieägare	-21,8	-14,1	-56,8	-41,4	-56,2
Räntekostnader aktieägare	-33,5	-22,0	-89,1	-65,9	-90,3
Förvaltningsresultat	**34,3**	**20,8**	**90,9**	**59 ,3**	**85,9**
varav förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån	*67,8*	*42,7*	*180,0*	*125,1*	*176,1*
Värdeförändringar					
Förvaltningsfastigheter	149,1	6,5	180,9	52,8	206,1
Derivat realiserad	-	-	-	-	-14,3
Derivat orealiserad	-46,5	13,3	-114,0	-0,7	-1,7
Resultat före skatt	**136,9**	**40,6**	**157,7**	**111,4**	**276,0**
Skatt	-46,6	-12,9	-53,3	-28,3	-52,2
Periodens resultat	**90,3**	**27,7**	**104,5**	**83,0**	**223,8**

Periodens resultat överenstämmer med periodens totalresultat.

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	30 sep 2019	30 sep 2018	31 dec 2018
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8 976,5	5 751,1	7 004,1
Övriga anläggningstillgångar	2,1	2,1	2,0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag	*0,2*	-	-
Summa anläggningstillgångar	*8 978,8*	*5 753,2*	*7 006,1*
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag	10,2	-	-
Kortfristiga fordringar	111,9	57,2	86,7
Kortfristiga placeringar	-	-	-
Likvida medel	84,1	205,7	133,6
Summa omsättningstillgångar	*206,3*	*262,9*	*220,4*
Summa tillgångar	**9 185,0**	**6 016,1**	**7 226,4**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Aktiekapital	10,0	10,0	10,0
Övrigt tillskjutet kapital	627,6	369,4	469,4
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	656,6	445,5	586,5
Eget kapital	*1 294,1*	*824,9*	*1 066,0*
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	213,8	134,9	169,8
Långfristiga räntebärande skulder, aktieägare	2 235,4	1 463,4	1 763,4
Långfristiga räntebärande skulder	3 500,3	2 071,9	2 568,4
Avsättningar	0,7	-	0,7
Derivat	115,7	15,9	1,7
Summa långfristiga skulder	*6 066,0*	*3 685,9*	*4 504,0*
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	1 620,0	1 320,0	1 380,0
Övriga kortfristiga skulder	204,9	185,3	276,5
Summa kortfristiga skulder	*1 824,9*	*1 505,3*	*1 656,5*
Summa eget kapital och skulder	**9 185,0**	**6 016,1**	**7 226,4**

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	jul - sep 2019	jul - sep 2018	jan - sep 2019	jan - sep 2018	Helår 2018
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	136,9	40,6	157,7	111,4	276,0
Avskrivningar på inventarier	0,2	0,2	0,5	0,5	1,7
Marknadsvärdering fastigheter	-149,1	-6,5	-180,9	-52,8	-206,1
Marknadsvärdeförändring derivat	46,5	-13,3	114,0	0,7	2,3
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-	-	-	14,3
Betald skatt	-0,8	-3,3	0	-13,7	-7,2
Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	*33,6*	*17,6*	*91,4*	*46,2*	*81,1*
Förändring av kortfristiga fordringar	-16,8	34,9	-28,8	15,5	-21,1
Förändring av kortfristiga skulder	15,0	1,8	-73,7	-15,5	87,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**31,8**	**54,3**	**- 11,0**	**46,1**	**147,5**
Investeringsverksamheten					
Förvärv av dotterbolag	-	-125,0	-1 398,9	-131,1	-1 185,5
Investeringar i befintliga fastigheter	-134,4	-49,7	-392,6	-220,9	-282,2
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-	-7,0	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-134,4**	**-174,6**	**-1 798,1**	**-352,0**	**-1 467,7**
Finansieringsverksamheten					
Nyupptagning av lån	75,0	207,8	1 178,7	707,8	1 253,6
Nypptagning lån, aktieägare	-	-	472,0	-	300,0
Investeringar i kortfristiga placeringar	-	-	-	-	-
Amortering av lån	-3,4	-0,9	-14,1	-302,5	-305,9
Aktieägartillskott	-	-	158,0	-	100,0
Utdelning	-	-	-35,0	-18,0	-18,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**71,6**	**206,9**	**1 759,7**	**387,4**	**1 329,7**
Periodens kassaflöde	**-30,9**	**86,6**	**-49,5**	**81,5**	**9,5**
Likvida medel vid periodens början	115,1	119,1	133,6	124,1	124,1
Likvida medel vid periodens slut	**84,1**	**205,7**	**84,1**	**205,7**	**133,6**

Koncernens förändring i eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	
Ingående eget kapital 2018-01-01	**760,2**
Periodens/årets totalresultat	223,8
Utdelning	-18,0
Villkorade aktieägartillskott	100,0
Eget kapital 2018-12-31	**1 066,0**
Justering	0,6
Villkorat aktieägartillskott	158,0
Utdelning	-35,0
Periodens/årets totalresultat	104,5
Eget kapital 2019-09-30	**1 294,1**

Nyckeltal

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

Belopp i mkr	jul - sep 2019	jul - sep 2018	jan - sep 2019	jan - sep 2018	Helår 2018
Hyresintäkter	129,0	91,7	353,4	267,9	371,8
Driftsöverskott	105,3	67,8	279,3	200,1	278,2
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån	67,8	42,7	180,0	125,1	176,1
Periodens resultat	90,3	27,7	104,5	83,0	223,8
Förvärv av och investering i fastigheter	134,4	153,3	1 791,5	353,2	1 467,9
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	149,1	6,5	180,9	52,8	206,1
Verkligt värde fastigheter	8 976,5	5 751,1	8 976,5	5 751,1	7 004,1
Uthyrningsbar yta, kvm	297 000	250 400	297 000	250 400	269 200
Byggrätter och optioner, kvm	63 900	63 900	63 900	63 900	63 900
Överskottsgrad, %*	81,7%	74,0%	79,0%	74,7%	74,8%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,3%	98,0%	99,3%	98,0%	99,2%
Andel offentliga hyresgäster, %	93,5%	91,3%	93,5%	91,3%	92,7%
Genomsnittlig kontraktslängd offentliga, år	6,9	5,9	6,9	5,9	6,3
Hyresvärde, kr/kvm	1 663	1 429	1 663	1 429	1 559
Belåningsgrad, %*	56,1%	55,4%	56,1%	55,4%	54,5%
Andel säkerställd skuld, %*	18,5%	6,1%	18,5%	6,1%	11,9%
Soliditet, %*	14,1%	13,7%	14,1%	13,7%	14,8%
Soliditet inklusive ägarlån, %*	38,4%	38,0%	38,4%	38,0%	39,2%
Räntetäckningsgrad, ggr*	4,1	4,0	4,1	4,0	4,1
Kapitalbindning, år*	3,7	3,4	3,7	3,4	3,8
Räntebindning, år*	5,0	3,8	5,0	3,8	4,4
Genomsnittlig ränta, %	1,67%	1,58%	1,67%	1,58%	1,55%

* Avser alternativa nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA), som liksom övriga nyckeltal defineras på s.18.

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Intea följer i sin koncernredovisning IFRS (International Financial Reporting Standards) sådana de antagits av EU. Vidare har kompletterande regler tillämpats genom Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Denna delårsrapport för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport.

Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten. Utöver finansiella definitioner enligt IFRS, tillämpas sedan den 3 juli 2016 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 2018.

Nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter den 1 januari 2019 har inte haft någon effekt på koncernens finansiella rapporter.

IFRS 16 Leasing trädde i kraft den 1 januari 2019 och Intea tillämpar rekommendationen från nämda datum. Övergången till IFRS 16 har inte medfört någon väsentlig förändring av koncernens resultat och ställning samt kassaflödesanalys. I egenskap av leastagare har Intea gjort en detaljerad genomgång och analys av koncernens leasingavtal. Intea har endast ett fåtal mindre ej väsentliga leasingavtal så som exempelvis fordon, kontorsutrustning och liknande med kortare löptider. Intea äger idagsläget inga byggnader på tomträttsmark.

Vidare har en översyn av koncernens tillämpade principer i egenskap av leasegivare påverkats av IFRS 16, varvid Intea konstaterat att IFRS 16 inte medför någon väsentlig effekt på koncernens redovisade hyresintäkter.

Regelförändringar på skatteområdet
Riksdagen har den 14:e juni 2018 beslutat om förändringar i inkomstskattelagen gällande beskattningsreglerna för företag. Lagförändringen trädde i kraft den 1 januari 2019 och begränsar avdragsrätten för ränteavdrag för negativa räntenetto till 30 % av skattemässigt EBITDA. Med nuvarande finansiella förutsättningar påverkas inte Intea väsentligt av förändringen, dock kan mindre skattemässiga inlåsningar uppstå i enskilda dotterbolag.

I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Avrundningar
Till följd av avrundningar kan siffror presenterade i denna delårsrapport i vissa fall inte exakt summera till totalen och procenttal kan avvika från de exakta procenttalen.

Not 2 Rörelsesegment
Intea består endast av ett enda rörelsesegment som utgörs av samhällsfastigheter i Sverige. VD/företagsledning utgör den beslutsnivå som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av verksamhetens resultat. I nuläget, under koncernens uppbyggnad, följs verksamheten upp utifrån koncernen som helhet. Ytterligare information avseende geografisk fördelning av segmentet återfinns på s. 2.

Underlag till nyckeltal

Intea presenterar ett antal finaisella nyckeltal som inte defineras av IFRS och som därmed är alternativa nyckeltal enligt European Securites and Markets Authority (ESMA). Bolaget anser att nyckeltalen ger värdefull kompletterande information om dess resultat och ställning.

Belopp i mkr	jul - sep 2019	jul - sep 2018	jan - sep 2019	jan - sep 2018	Helår 2018
Belåningsgrad					
Räntebärande skulder	5 120,3	3 391,9	5 120,3	3 391,9	3 948,4
Likvida medel och placeringar	-84,1	-205,7	-84,1	-205,7	-133,6
Nettoskuld	*5 036,2*	*3 186,2*	*5 036,2*	*3 186,2*	*3 814,8*
Förvaltningsfastigheter	8 976,5	5 751,1	8 976,5	5 751,1	7 004,1
	56,1%	**55,4%**	**56,1%**	**55,4%**	**54,5%**
Andel säkerställd skuld					
Säkerställd skuld	1 700,3	364,1	1 700,3	364,1	860,6
Totala tillgångar	9 185,0	6 016,1	9 185,0	6 016,1	7 226,4
	18,5%	**6,1%**	**18,5%**	**6,1%**	**11,9%**
Soliditet					
Eget kapital	1 294,1	824,9	1 294,1	824,9	1 066,0
Totala tillgångar	9 185,0	6 016,1	9 185,0	6 016,1	7 226,4
	14,1%	**13,7%**	**14,1%**	**13,7%**	**14,8%**
Soliditet inklusive ägarlån					
Eget kapital	1 294,1	824,9	1 294,1	824,9	1 066,0
Långfristiga räntebärande skulder, aktieägare	2 235,4	1 463,4	2 235,4	1 463,4	1 763,4
Eget kapital och ägarlån	*3 529,4*	*2 288,3*	*3 529,4*	*2 288,3*	*2 829,3*
Totala tillgångar	9 185,0	6 016,1	9 185,0	6 016,1	7 226,4
	38,4%	**38,0%**	**38,4%**	**38,0%**	**39,2%**
Räntetäckningsgrad					
Resultat före finansiella poster	90,1	56,8	236,7	166,5	232,3
Finansnetto exklusive räntekostnader aktieägare	-21,8	14,1	-56,8	41,4	56,1
	4,1	**4,0**	**4,1**	**4,0**	**4,1**

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	jan - sep 2019	jan - sep 2018	Helår 2018
Intäkter	39,8	31,3	40,2
Administrationskostnader	-42,6	-33,6	-45,9
Rörelseresultat	**-2,8**	**-2,3**	**-5,7**
Anteciperad utdelning	38,0	-	-
Ränteintäkter	166,9	91,3	136,4
Räntekostnader	-140,8	-101,8	-173,2
Resultat efter finansiella poster	**61,4**	**-12,8**	**-42,5**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag	-	-	11,5
Resultat före skatt	**61,4**	**-12,8**	**-31,0**
Skatt	**-**	**-**	**5,0**
Periodens/årets resultat	**61,4**	**-12,8**	**-26,0**

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	30 sep 2019	30 sep 2018	31 dec 2018
Tillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 637,0	1 530,7	1 636,7
Fordringar koncernföretag	4 104,4	2 705,3	3 651,4
Uppskjuten skattefordran	5,1	-	5,1
Summa finansiella anläggningstillgångar	**5 746,5**	**4 236,1**	**5 293,2**
Omsättningstillgångar			
Fordringar koncernföretag	2 097,2	780,4	927,5
Fordringar hos intresseföretag	10,2	-	-
Övriga kortfristiga fordringar	3,2	3,6	0,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40,5	110,7	50,4
Kortfristiga placeringar	-	-	-
Kassa och bank	245,1	236,9	76,5
Summa omsättningstillgångar	**2 396,2**	**1 131,7**	**1 055,3**
Summa tillgångar	**8 142,7**	**5 367,7**	**6 348 ,5**
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	10,0	10,0	10,0
Fritt eget kapital	627,7	356,5	443,3
Summa eget kapital	**637,7**	**366,5**	**453,3**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder, aktieägare	2 235,4	1 463,4	1 763,4
Räntebärande skulder	3 140,0	2 171,3	2 197,5
Summa långfristiga skulder	**5 375,4**	**3 634,7**	**3 960,9**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	1 620,0	1 320,0	1 380,0
Skatteskulder	-	1,4	1,5
Skulder koncernföretag	465,2	11,5	464,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45,9	33,6	33,0
Övriga kortfristiga skulder	-1,4	0,1	55,0
Summa kortfristiga skulder	**2 129,7**	**1 366,6**	**1 934,2**
Summa eget kapital och skulder	**8 142,7**	**5 367,7**	**6 348,5**

GRANSKNINGSRAPPORT

Till styrelsen i Intea Fastigheter AB (publ)

Org. nr 559027-5656

Inledning
Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Intea Fastigheter AB (publ) per den 30 september 2019 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning
Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats
Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 7 november 2019

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

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 eftersträldhet 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 kostnader 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 - december 2019: 20 februari
Årsredovisning 2019: 3 april 2020
Delårsrapport januari - mars 2020: 12 maj
Delårsrapport januari - juni 2020: 14 juli
Delårsrapport januari - september 2020: 5 november

Intea Fastigheter AB (publ)
Organisationsnummer: 559027-5656

Sergels torg 12 , 111 57 Stockholm

www.intea.se
info@intea.se