



INTEA FASTIGHETER DELÅRSRAPPORT JANUARI – SEPTEMBER 2017

- Hyresintäkterna uppgick till 70,3 mkr (57,6) i kvartalet och 196,7 mkr (80,4) i perioden
- Förvaltningsresultatet uppgick till 7,1 mkr (14,5) i kvartalet och 31,6 mkr (13,5) i perioden. Exklusive ränta på ägarlån uppgick förvaltningsresultatet till 28,2 mkr (28,2) i kvartalet och 83,1 mkr (33,1) i perioden
- Resultat efter skatt uppgick till 1,4 mkr (9,4) i kvartalet och 35,7 mkr (174,9) i perioden
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 4 609 mkr vid periodens utgång (3 552

Nyckeltal

	Juli - september		Januari - september	
	2017	2016	2017	2016
Hyresintäkter, mkr	70	58	197	80
Driftsöverskott, mkr	59	46	155	62
Förvärv och investeringar, mkr	464	11	685	3 335
Verkligt värde fastigheter, mkr	4 609	3 552	4 609	3 552
Uthyrningsbar yta, tkvm	203	163	203	163
Andel offentliga hyresgäster, %	91%	92%	91%	92%
Snittlöptid offentliga hyresgäster, år	6,3	6,8	6,3	6,8
Belåningsgrad, %	49%	58%	49%	58%
Soliditet inklusive ägarlån, %	44%	35%	44%	35%

Väsentliga händelser under och efter kvartalet juli till september

- I början av juli tillträdde Intea fastigheten Karlsro 1 i Solna, omfattande drygt 12 800 kvm uthyrningsbar yta med ett hyresvärde om 26,1 mkr
- I samband med emission av obligationer i månadsskiftet juni/juli genomfördes en amortering om 1 200 mkr av bolagets bryggån. Samtidigt togs nya ägarlån upp om 325 mkr
- Efter kvartalet, den 1 november, förvärvades området Vänerparken, bestående av fyra fastigheter i Vänersborg omfattande cirka 39 000 kvm yta. Hyresvärdet uppgår till 53,2 mkr
- Efter kvartalet, etablerades ett företagscertifikatsprogram om 3 000 mkr. I början av november emitterades 1 400 miljoner kronor för att använda till refinansiering av säkerställd skuld, pågående projekt samt förvärvet av Vänerparken

Inledning

Intea Fastigheter AB (publ) ("Moderbolaget") grundades den 23 september 2015 i syfte att investera i och förvalta social infrastruktur. Med detta avses fastigheter av hög kvalitet med offentliga hyresgäster där hyresförhållanden är långsiktiga. Inteakoncernen ("Intea" eller "Koncernen") består per den 30 september av 16 bolag.

Verksamhetens utveckling

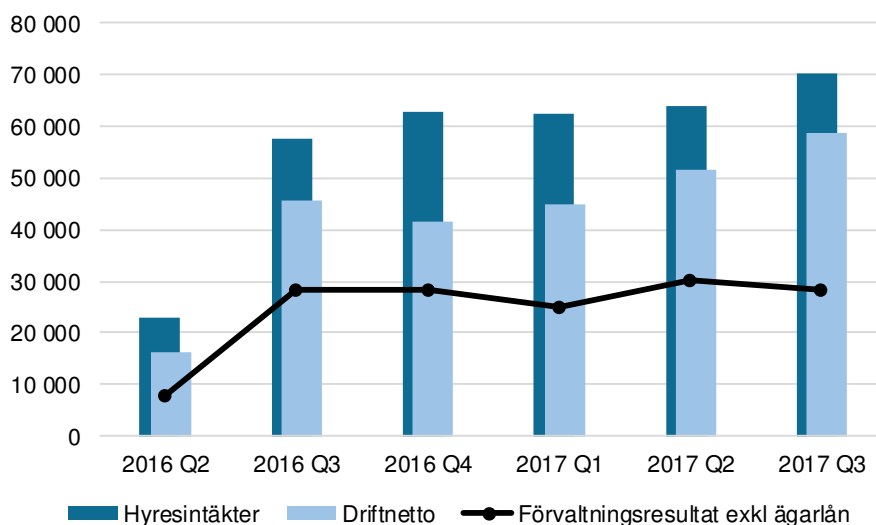
Resultatposter jämförs med motsvarande tidsperiod föregående år, dvs januari till september. Balansposter avser ställningen vid periodens utgång och jämförelsetal avser ställningen motsvarande period föregående år.

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

Driftnetto

Hyresintäkterna uppgick till 196,7 mkr (80,4). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 september till 97,3 procent (96,8). Driftkostnaderna uppgick till 41,5 mkr (18,4) under perioden och driftöverskottet uppgick till 155,2 mkr (62,0), vilket innebar en överskottsgrad om 78,9 procent (77,1).

Hyresintäkter, driftnetto och förvaltningsresultat exkl ägarlån per kvartal, tkr



Förvaltningsresultat

De centrala kostnaderna avseende bland annat administration, förvaltning, affärsutveckling, arbete med fastighetsförvärv samt ekonomifunktion uppgick under perioden till 32,2 mkr (17,0).

Finansnettot uppgick till -91,4 mkr (-31,5), varav -51,5 mkr (-19,6) utgörs av räntekostnader på efterställda aktieägarlån. Ökningen av den genomsnittliga skuldräntan beror på att Intea har ingått ett antal räntesäkringsavtal. Under perioden ökade aktieägarlånen med 509 mkr till 1 463 mkr, vid utgången av samma period förra året uppgick lånen till 896 mkr. Den ökade belåningen gentemot aktieägarna bidrar till ökade räntekostnader. I samband med amorteringen av ett kortfristigt lån uppstod engångskostnad om 1,5 mkr i ränteskillnadsersättning. Koncernens genomsnittliga skuldränta, exklusive aktieägarlån, uppgick till 2,43 procent (1,45).

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 31,6 mkr (13,5). Exklusive ränta på ägarlån uppgick förvaltningsresultatet till 83,1 mkr (33,1).

Resultat efter skatt

Koncernen redovisade för perioden en skattekostnad om 14,6 mkr (55,1), varav 9,6 mkr (49,9) är relaterad till förändring i uppskjuten skatt. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 91,6 mkr (78,9).

Resultatet före skatt har påverkats positivt av värdeförändringar avseende fastigheter med 24,8 mkr (216,6). Resultat efter skatt för perioden uppgick till 35,7 mkr (174,9).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 90,4 mkr (62,9). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -399,5 mkr (-1 971,3) i form av investeringar i befintliga fastigheter samt förvärv av nya fastigheter genom bolag. Under perioden förvärvades fastigheter i Halmstad, Skövde samt Solna. Finansieringsverksamheten utgjordes refinansiering av bryggån med obligationer samt av inlåning från ägarna om 508,9 mkr (896,0) i efterställda aktieägarlån och 78,6 mkr (281,3) i villkorade aktieägartillskott.

Totalt uppgår periodens kassaflöde till 42,5 mkr (258,6).

Personal och organisation

Koncernens medarbetarantal uppgick per 30 september 2017 till 13 personer (11), inkluderande anställda i moderbolaget och dess dotterbolag. Under perioden har arbetet med att bygga upp och förstärka de lokala förvaltningsorganisationerna på de orter där fastighetsbeståndet har en tillräckligt stor kritisk massa fortsatt.

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

Moderbolaget

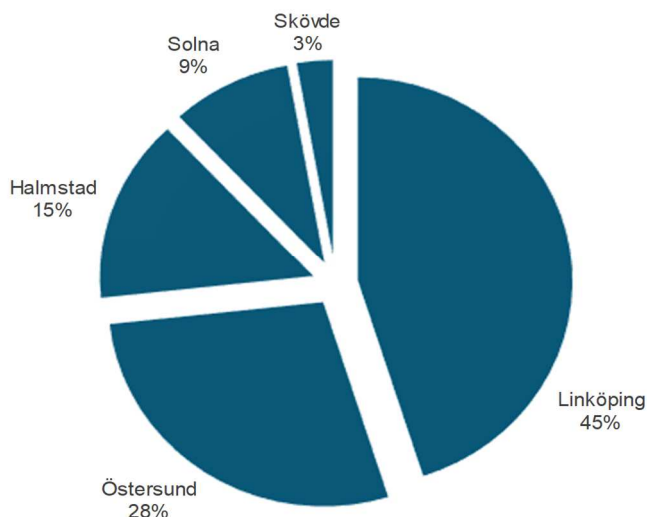
Förvaltningsintäkterna från dotterbolagen uppgick till 22,6 mkr (0,0) och rörelseresultatet före finansiella poster uppgick till -9,5 mkr (-17,1). Finansnettot om -27,4 mkr (-20,8) bestod av interna ränteintäkter från dotterbolagen om 59,0 mkr (8,0) och externa räntekostnader om -86,4 mkr (-28,8). Sammantaget uppgick resultatet efter skatt till -36,9 mkr (-37,9).

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar på desamma, totalt uppgående till 4 106,1 mkr (3 151,1). Externa räntebärande lån uppgick till 3 458,4 mkr (2 891,0) varav 1 463,4 mkr (896,0) utgörs av långfristig efterställd skuld till aktieägare.

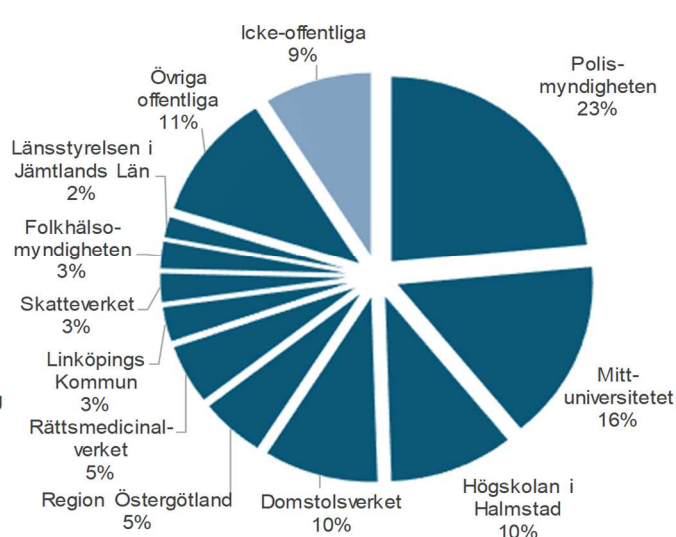
Fastighetsinnehav

Koncernen ägde den 30 september tolv fastigheter (5) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 203,0 tkvm (163,4) till ett verkligt värde om 4 608,7 mkr (3 552,0). Fastigheterna finns i Linköping, Östersund, Halmstad, Solna och Skövde och innehåller rättsväsende (41 procent av hyresvärdet), utbildning (27 procent), sjukvård (9 procent), övriga förvaltningslokaler (12 procent) samt icke-offentliga verksamheter (9 procent).

Andel av verkligt värde, %



Andel av hyresvärde per hyresgäst, %



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 perioden.

Förvärv och transaktioner

Under perioden träffade Intea avtal om att förvärva fyra fastigheter, belägna i Halmstad, Skövde, Kalmar och Solna, till ett sammanlagt värde om 1 944 mkr. Under perioden tillträdde tre av dessa förvärv, Halmstad, Skövde och Solna, med ett totalt hyresvärde om 36,6 mkr och en sammanlagd uthyrningsbar yta om 18 600 kvm

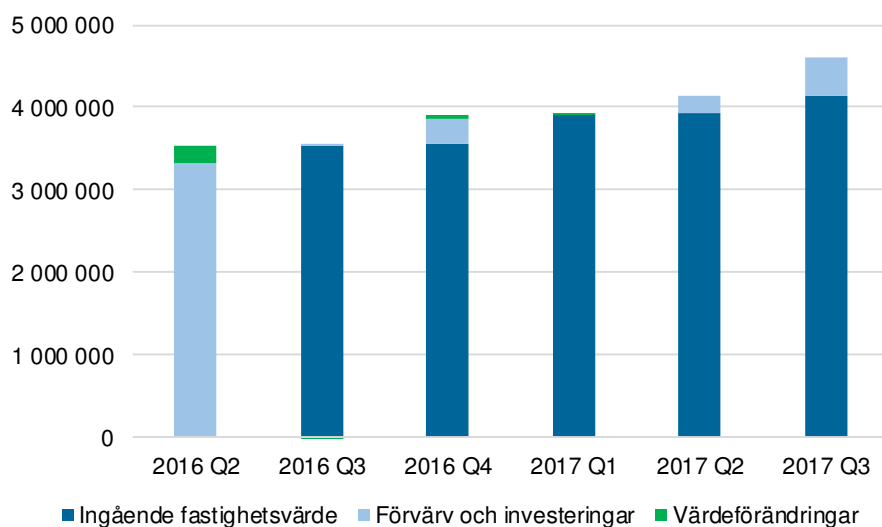
Halmstad

Beståndet i Halmstad kompletterades den 2 maj 2017 genom förvärvet av fastigheten Fanan 55 i en bolagsaffär från Fragerus Fastigheter AB. Fastigheten Fanan 55 är belägen centralt i högskolans campus i Larsfridsområdet. Byggnaden är uppförd 2001 och omfattar 1 980 kvm uthyrningsbar yta. Lokalerna hyrs till största del av Halmstad kommun som bedriver vuxenutbildning i lokalen samt av Preconal Fasad AB, ett bolag inom Hansen Group som här har sitt svenska huvudkontor.

Skaraborgs tingsrätt

Den 31 maj förvärvades fastigheten Eric Ugglas 2 i Skövde från Lorentzon Fastigheter i en bolagsaffär. Fastigheten hyrs av Domstolsverket för Skaraborgs tingsrätt och färdigställdes under 2011, till följd av sammanslagningen av domsagorna i Lidköping, Mariestad och Skövde. Byggnaden som omfattar 3 765 kvm är belägen vid Eric Ugglas plats mitt emellan polishuset och Göteborgsoperans Skövdescen med gångavstånd till centrum och tågstationen.

Fastighetsvärdets utveckling per kvartal, tkr



Linnéuniversitet

Den 15 juni överenskom Intea om att förvärva fastigheten Eldaren 6 i Kalmar från Skanska. Fastigheten är centralt belägen vid västra hamnen i Kalmar och består av tre nya huskroppar som är under uppförande. Linnéuniversitet har ingått ett tioårigt hyresavtal. Byggnaderna har en total uthyrningsbar yta om 37 842 kvadratmeter. Tillträdet av den första etappen, omfattande drygt 60 procent, sker när hyresgästen flyttat in under senhösten 2018.

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

Solna

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

Förvaltning

Bolaget har fortsatt med att bygga upp och förstärka den lokala förvaltningsorganisationen genom nyrekryteringar och förändrade arbetssätt. Det dagliga arbetet bedrivs i nära samarbete med hyresgästerna där diskussioner löpande förs om förändringar i verksamhet och lokalbehov- med målsättningen att ständigt vara en synlig, lyhörd och närvarande hyresvärd.

Linköping

Under februari 2017 lämnade regeringen sitt medgivande till Polismyndighetens förhyrning av en ny regionledningscentral för Polisregion Öst. Uppförande av Regionledningscentralen pågår, i det befintliga rättscentret på Garnisonsområdet, och den väntas stå färdig under nästa år. Den uthyrningsbara ytan omfattar drygt 3 000 kvm och hyresavtalet är på 15 år. En upphandling av en ny restauratör för restaurang Brigaden, som är områdets största restaurang, pågår varefter ombyggnad av restauranglokalerna kommer att inledas med målsättning att kunna öppna i mitten av 2018. Samtidigt som restauranglokalerna byggs om kommer mellan 500 och 900 kvadratmeter att frigöras från den tidigare restauranglokalen och omvandlas till kontor.

I april ingicks ett sexårigt hyresavtal med Region Östergötland om nya lokaler för Syncentralens verksamhet i Linköping. Förhyrningen omfattar ca 550 kvadratmeter kontor, behandlingsrum och personalutrymmen och inryms i en, under våren 2016, färdigställd byggnad på Brigadgatan 4-6. Syncentralen har samlokalisert sina verksamheter i Linköping och Norrköping i den nya lokalen, som anpassas till hyresgästens behov.

Östersund

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

En tidigare outhyrd yta om ca 150 kvm i fastigheten Onkel Adam belägen mitt emot Lagmannen 6 har renoverats och hyrts ut till Region Jämtland Härjedalen till 2029-10-31.

I en av byggnaderna som Mittuniversitetet hyr på Campusområdet har en tidigare outhyrd vind ställts om till "Risk- och krislabb" på hyresgästens bekostnad och hyrts ut till universitet till 2027-12-31. Invigning av lokalerna sker vid en ceremoni den 15 november. Mittuniversitet har redan noterat stort intresse från flera universitet i Europa för denna simulerings- och forskningsresurs, vilket kommer att skapa goda möjligheter till samarbeten med andra lärosäten.

Ombyggnad och utökning av lokaler som hyrs av Naturvårdsverket samt Folk tandvården pågår och beräknas färdigställda i början av 2018.

Halmstad

Pågående ombyggnationer i ett en av byggnaderna som Högskolan hyr av tillkommande ytor om totalt 2 630 kvm åt Halmstad högskola, varav 2004 kvm är nybyggnad och 624 avser ombyggnad, har avslutats och inflyttning har skett. I samband med ombyggnadsprojektet har ny sekundär entré skapats, gavelfasaden renoverats samt ny markanläggning genomförts. Ventilationsaggregat och ny styr och reglerteknik för hela byggnaden är också utbytt samt ny fiber har installerats.

Under mars månad 2017 undertecknades ett ramavtal mellan fastighetsägarna inom Campusområdet och Halmstad kommun angående framtagande av gemensam detaljplan för fastigheterna i området. Syftet med planen är att möjliggöra en långsiktig utveckling av högskolan mot ett campus innehållandes studentbostäder, verksamhetslokaler, förskola, gymnasium, allmänt tillgänglig campuspark, med mera. Under ett av sensommarens skyfall på västkusten blev en av byggnaderna som hyrs ut till Högskolan drabbat av översvämning i källaren. Ingen känslig utrustning blev skadad men materiella skador på golvet uppstod som efter avfuktning måste bytas ut. Skadan är anmäld till försäkringsbolag.

Skövde

En drift-och förvaltningsorganisation har skapats med resurser från Garnisonsfastigheter i Linköping tillsammans med lokal assistans av en entreprenör på orten. Arbete fortgår med planering av en ny säkerhetsentré och förbättrad säkerhet kring kriminalvårdens intranport av frihetsberövade.

Solna

Fastigheten Karlsro 1, med ca 12 800 kvm uthyrningsbara ytor, i Solna förvärvades i juli 2017. Delar av byggnaden anpassas och byggs om för Polismyndighetens räkning. Arbetena som är väldigt omfattande, beräknas vara klara i sin helhet under mars månad 2018. Projektet har forcerats för att möjliggöra en inflyttning av huvuddelen av hyresgästens verksamhet innan kommande årsskifte. Pågående projekt innefattar också en mindre ombyggnad för den andra hyresgästens (IBM) där bland annat en ny lastkaj ska byggas.

Pågående projekt

I fastighetsportföljen finns byggrätter om drygt 46 tkvm på befintliga fastigheter (46) och optioner om att förvärva intilliggande fastigheter som omfattar drygt 28 tkvm bruttoarea (30). Intea har möjlighet att utveckla dessa inom ramen för såväl redan gällande detaljplaner samt möjlighet att vidareutveckla fastigheterna tillsammans med hyresgästerna genom nya kommande detaljplanebeslut. Arbetet med att utveckla dessa möjligheter pågår tillsammans med berörda myndigheter och potentiella hyresgäster. Byggrätterna har åsatts ett värde på 18,0 mkr (12,0) i fastighetsvärderingen och inget värde har allokerats till optionerna.

Finansiering

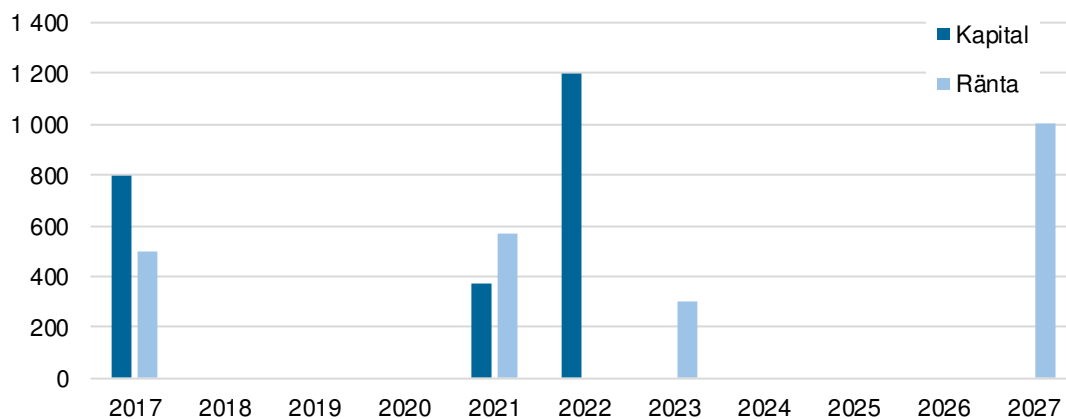
Eget kapital och ägarlån

Intea finansieras av ägarna med eget kapital samt aktieägarlån. På årsstämman den 10 maj 2017 beslutades att fondemission skulle genomföras vilket ökade aktiekapitalet från 1,0 mkr till 10,0 mkr. Antalet aktier ökade därmed från 1 miljon till 10 miljoner. Under perioden genomfördes ägarspridningar där villkorade aktieägartillskott lämnades om totalt 78,6 mkr (281,3) samt aktieägarlån togs in om totalt 508,9 mkr (896,0). Ägarlånen som totalt uppgår till 1 463,4 mkr (896,0) är efterställda all annan finansiering och löper till den 31 mars år 2035. Eget kapital uppgick den 30 september till 663,6 mkr (457,2).

Räntebärande skulder

Koncernens långfristiga räntebärande skulder exklusive efterställt aktieägarlån uppgick till 1 568,6 mkr (2 325,0), vilket utgörs av obligationslån om 1 200 mkr och ett säkerställt lån som förfaller i april 2021 som under perioden har utökats med 42,0 mkr.

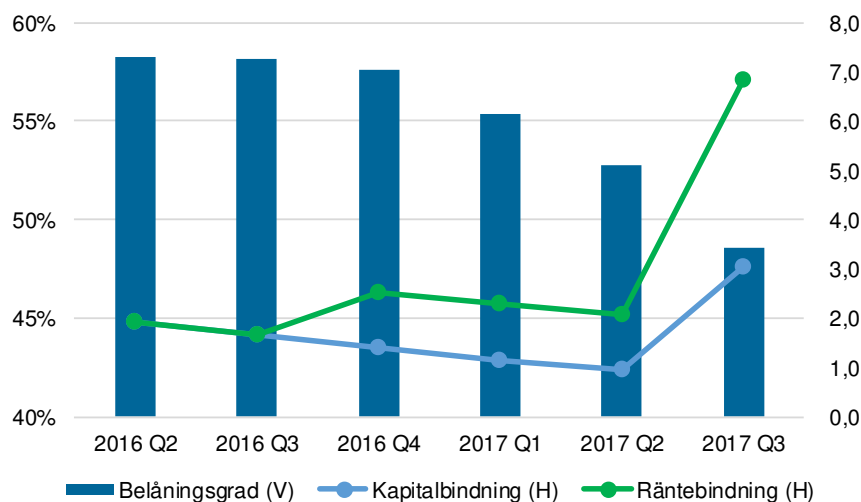
Förfallostruktur, räntebärande lån och räntor, mkr



Den 15 juni etablerades ett Medium Term Note-program för att möjliggöra emissioner av icke-säkerställda företagsobligationer. Programmet har en ram om tre miljarder kronor och obligationer emitterade under programmet listas på Nasdaq Stockholm under ticker INTEA. I samband med etableringen gjordes i månadsskiftet juni/juli en första emission om 1 200 mkr. Emissionen bestod av ett Floating Rate Note-lån med kupong tre månaders 3 månaders STIBOR +160 baspunkter och slutligt förfall den 5 juli 2022.

Utöver detta fanns kortfristiga räntebärande lån i början av kvartalet om 1 995 mkr med förfall i december 2017. Lånet har i början av juli, i samband med obligationsemissionen, amorterats med 1 200 mkr. Vid periodens utgång uppgick lånet till 795 mkr. Det kvarvarande beloppet amorterades sedan i sin helhet efter periodens slut, den 30 oktober 2017.

Belåningsgrad, kapital- och räntebindning, % och år



Belåningsgraden exklusive ägarlån i Koncernen uppgick till 48,6 procent (58,2). Per den 30 september uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,0 år (1,7) och räntebindningstiden till 6,8 år (2,5). Genomsnittlig skuldränta uppgick till 2,43 procent (1,45). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Inteas genomsnittliga upplåningsränta med +0,05 procent (0,42) och de finansiella kostnaderna med 1,2 mkr på årsbasis (9,8).

Likvida medel

Koncernens likvida medel och finansiella placeringar uppgick per 30 september till 123,5 mkr (258,6).

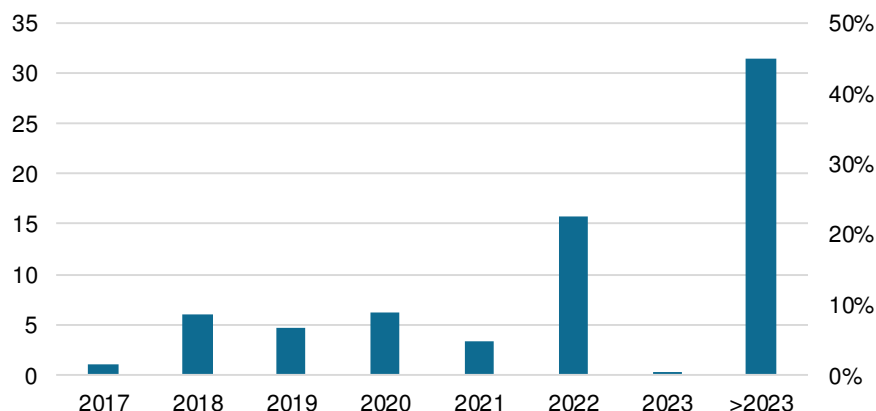
Risker och osäkerhetsfaktorer

Inteas verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. De mest väsentliga riskerna för Intea utgörs av fastighetsrelaterade risker samt finansiella risker.

Fastighetsrelaterade risker

Värderingen av förvaltningsfastigheter kan påverkas av de antaganden som företagsledningen gör. För att minska den risken låter Intea oberoende värderingsmän värdera hela fastighetsbeståndet två gånger per år. Inteas fastighetsbestånd består av samhällsfastigheter och hyresgästerna har hög kreditvärdighet. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick till 90,8 procent per 30 september (92,4). Kontraktslängderna är långa och uppgår på offentliga hyreskontrakt till 6,3 i genomsnitt (6,8). Förändringen av den genomsnittliga kontraktslängden har påverkats av naturlig nedrullning av kontrakt, avtalsförlängningar samt nytillkommande fastigheter.

Kontraktsförfallostruktur per 30 september, mkr



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 ränteswapar. Den 30 september 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 ränteswapar där rörlig ränta växlas mot en fast ränta. Dessa hade ett värde om -7,8 mkr (-).

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

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Etablering av program för företagscertifikat

Den 26:e oktober etablerade Intea ett företagscertifikatsprogram som ett komplement till koncernens övriga finansiering. Programmet har ett rambelopp om tre miljarder kronor och ger möjlighet att emittera företagscertifikat med löptider upp till 12 månader. I månadsskiftet oktober/november genomfördes de första emissionerna uppgående totalt till 1 400 mkr med löptider upp till 12 månader.

Emissionen användes till refinansiering av säkerställd skuld, förvärv av Vänerparken samt pågående projekt. Kvarvarande del av brygglånet med förfall 1 december 2017 kunde amorteras i sin helhet, innebärande att Inteas totala säkerställda skuld omedelbart efteråt uppgick till 368,6 mkr med förfall i april 2021.

Förvärv av Vänerparken

Den 1 november förvärvade Intea Vänerparken, en stadsdel i Vänersborg, vackert belägen mellan centralstationen och Trollhätte kanals inlopp i Vänern. Området består av fyra fastigheter som tillsammans omfattar 113 200 kvm tomtmark och cirka 39 000 kvm uthyrningsbar yta. På området finns femton byggnader som samtliga håller hög teknisk kvalitet och är certifierade i GreenBuilding.

Verksamheterna på området består av flertalet vård- och rehabmottagningar, vuxenutbildning, grundskola, förskola, äventyrsbad, motionscentrum, restaurang samt en välbesökt marina och gästhamn. De största hyresgästerna är Vänersborgs kommun, Västra Götalandsregionen och Kunskapsförbundet Väst. Av de totala hyresintäkterna kommer 95 procent från offentliga hyresgäster. Hyresvärdet uppgår till 53,2 mkr. Genomsnittlig återstående avtalslängd är 6,7 år och uthyrningsgraden uppgår till cirka 98 procent.

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.

Upplýsingar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten. Utöver finansiella definitioner enligt IFRS, tillämpas sedan den 3 juli 2016 ESMA:s riktlinjer för alternativa nyckeltal för att beskriva den underliggande verksamhetens resultat och ställning. Dessa behöver inte vara jämförbara med på samma sätt titulerade nyckeltal som presenteras av andra bolag.

Intea har tillsatt en projektgrupp för att göra en övergripande företagsanalys och utvärdering av intäktprocesser, system och internkontroll för att bedöma hur koncernen kommer påverkas av IFRS 15 och IFRS 9.

Denna delårsrapport har varit föremål för särskild granskning av bolagets revisor.

Stockholm den 14 november 2017

Henrik Lindekrantz

Verkställande direktör

Koncernens resultaträkning

Belopp i tkr	jul-sep 2017	jul-sep 2016	jan-sep 2017	jan-sep 2016
Hysesintäkter	70 301	57 614	196 704	80 400
Driftskostnader	-11 437	-11 917	-41 524	-18 405
Driftsöverskott	58 864	45 697	155 181	61 995
Centrala kostnader	-10 765	-8 924	-32 164	-17 028
<i>Räntenetto</i>				
Finansiella intäkter	5	3	5	4
Räntekostnader exklusive aktieägare	-19 938	-8 542	-39 883	-11 911
Räntekostnader aktieägare	-21 030	-13 738	-51 545	-19 589
Förvaltningsresultat	7 136	14 496	31 594	13 471
<i>varav förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån</i>	28 166	28 234	83 139	33 060
<i>Värdeförändringar</i>				
Förvaltningsfastigheter	0	-1 005	24 847	216 572
Derivat	-6 209	0	-6 212	0
Resultat före skatt	927	13 491	50 229	230 043
Skatt	486	-4 042	-14 579	-55 101
Periodens resultat	1 413	9 449	35 650	174 942

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Koncernens balansräkning

Belopp i tkr	30 sep 2017	30 sep 2016	31 dec 2016
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	4 608 698	3 552 000	3 898 500
Övriga anläggningstillgångar	2 599	439	799
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	4 611 297	3 552 439	3 899 299
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	47 204	21 732	29 527
Likvida medel	123 500	258 610	80 961
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	170 704	280 342	110 488
Summa tillgångar	4 782 001	3 832 781	4 009 787
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	10 000	1 000	1 000
Övrigt tillskjutet kapital	369 449	281 249	299 815
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	284 105	174 934	258 455
<i>Eget kapital</i>	663 554	457 183	559 270
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	91 627	78 859	60 156
Långfristiga räntebärande skulder, aktieägare	1 463 369	896 000	954 435
Långfristiga räntebärande skulder	1 568 595	2 325 000	330 000
Derivat	7 789	0	1 576
<i>Summa långfristiga skulder</i>	3 131 379	3 299 859	1 346 167
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	795 000	0	1 995 034
Övriga kortfristiga skulder	192 067	75 739	109 316
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	987 067	75 739	2 104 350
Summa eget kapital och skulder	4 782 001	3 832 781	4 009 787

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i tkr	jul-sep 2017	jul-sep 2016	jan-sep 2017	jan-sep 2016
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	927	13 491	50 229	230 043
Avskrivningar på inventarier	28	0	116	11
Marknadsvärdering fastigheter	0	0	-24 847	-217 577
Marknadsvärdeförändring derivat	6 209	0	6 212	0
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-136	1 288	-110	0
Betald skatt	-2 786	-1 678	-6 315	-2 925
<i>Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>	<i>4 242</i>	<i>13 101</i>	<i>25 285</i>	<i>9 552</i>
Förändring av kortfristiga fordringar	-9 569	24 064	-17 677	-22 435
Förändring av kortfristiga skulder	65 954	-29 190	82 751	75 739
Kassaflöde från den löpande verksamheten	60 628	7 975	90 359	62 856
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterbolag	-207 685	0	-293 137	-1 958 598
Investeringar i befintliga fastigheter	-49 726	-11 091	-104 138	-12 684
Investeringar i pågående projekt	0	0	0	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0	-2 205	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-257 411	-11 091	-399 480	-1 971 282
Finansieringsverksamheten				
Nyupptagning av lån	1 200 000	0	1 242 000	2 325 000
Nyupptagning lån, aktieägare	325 000	0	508 934	896 000
Amortering av lån	-1 382 396	0	-1 467 908	-1 336 205
Lån till koncernföretag	0	0	0	0
Nyemission	0	0	0	950
Aktieägartillskott	0	0	78 634	281 250
Utdelning	0	0	-10 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	142 604	0	351 660	2 166 995
Periodens kassaflöde	-54 179	-3 116	42 539	258 569
Likvida medel vid periodens början	177 679	261 726	80 961	41
Likvida medel vid periodens slut	123 500	258 610	123 500	258 610

Koncernens förändring i eget kapital i sammandrag

Belopp i tkr	
Ingående eget kapital 2015-09-23	50
Periodens/årets totalresultat	258 455
Nyemission	950
Utdelning	0
Villkorade aktieägartillskott	299 815
Eget kapital 2016-12-31	559 270
Periodens/årets totalresultat	35 650
Utdelning	-10 000
Villkorade aktieägartillskott	78 634
Eget kapital 2017-09-30	663 554

Nyckeltal

	jul-sep 2017	jul-sep 2016	jan-sep 2017	jan-sep 2016
Hysesintäkter, tkr	70 301	57 614	196 704	80 400
Driftsöverskott, tkr	58 864	45 697	155 181	61 995
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, tkr	28 166	28 234	83 139	33 060
Periodens resultat, tkr	1 413	9 449	35 650	174 942
Förvärv av och investering i fastigheter, tkr	463 845	11 005	685 351	3 335 428
Värdetförändringar fastigheter, orealiserade, tkr	0	-1 005	24 847	216 572
Verkligt värde fastigheter, tkr	4 608 698	3 552 000	4 608 698	3 552 000
Uthyrningsbar yta, kvm	202 966	163 380	202 966	163 380
Byggrätter och optioner, kvm	74 400	76 400	74 400	76 400
Överskottsgrad, %	83,7%	79,3%	78,9%	77,1%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,3%	97,0%	97,3%	97,0%
Andel offentliga hyresgäster, %	90,8%	91,5%	90,8%	91,5%
Genomsnittlig kontraktslängd offentliga, år	6,3	6,8	6,3	6,8
Hysesintäkter, kr/kvm	1 468	1 513	1 468	1 513
Belåningsgrad, %	48,6%	58,2%	48,6%	58,2%
Andel säkerställd skuld, %	24%	0%	0%	0%
Soliditet, %	13,9%	11,9%	13,9%	11,9%
Soliditet inklusive ägarlån, %	44,5%	35,3%	44,5%	35,3%
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	4,3	3,1	3,8
Kapitalbindning, år	3,0	1,7	3,0	1,7
Räntebindning, år	6,8	1,7	6,8	1,7
Genomsnittlig ränta, %	2,43%	1,45%	2,43%	1,45%

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	jul-sep 2017	jul-sep 2016	jan-sep 2017	jan-sep 2016
Intäkter	8 398	0	22 619	0
Administrationskostnader	-10 765	-9 009	-32 164	-17 077
Rörelseresultat	-2 367	-9 009	-9 545	-17 077
Ränteintäkter	21 731	6 053	59 035	8 020
Räntekostnader	-39 199	-20 691	-86 400	-28 831
Koncernbidrag	0	0	0	0
Resultat före skatt	-19 835	-23 647	-36 909	-37 888
Skatt	0	0	0	0
Periodens/årets resultat	-19 835	-23 647	-36 909	-37 888

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	30 sep 2017	30 sep 2016	31 dec 2016
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	2 074 455	1 755 252	1 793 218
Fordringar koncernföretag	1 548 392	1 045 742	1 367 772
Summa anläggningstillgångar	3 622 848	2 800 994	3 160 990
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar koncernföretag	261 080	223 645	198 448
Övriga kortfristiga tillgångar	60 572	15 728	32 785
Kassa och bank	161 642	110 740	49 979
Summa omsättningstillgångar	483 294	350 113	281 212
Summa tillgångar	4 106 142	3 151 107	3 442 202
Eget kapital och skulder			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Bundet eget kapital	10 000	1 000	1 000
Fritt eget kapital	322 899	243 354	300 175
Summa eget kapital	332 899	244 354	301 175
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 200 000	1 995 000	0
Långfristiga räntebärande skulder, aktieägare	1 463 369	896 000	954 435
Summa långfristiga skulder	2 663 369	2 891 000	954 435
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	795 000	0	1 995 034
Skulder koncernföretag	273 609		172 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 532	15 673	16 963
Övriga kortfristiga skulder	10 733	81	1 934
Summa kortfristiga skulder	1 109 874	15 753	2 186 593
Summa eget kapital och skulder	4 106 142	3 151 107	3 442 202

Övriga upplysningar

De upplysningar som krävs enligt IAS 34 återfinns på sidorna 2 till 10 i denna delårsrapport.

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 2017 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 14 november 2017

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.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder minus likvida medel i förhållande till fastigheternas verkliga värde. Belåningsgraden är riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är finansierad med räntebärande skulder.

Byggrätter och optioner

Byggrätter på befintliga fastigheter samt optioner för att förvärva andra fastigheter.

Driftsöverskott

Hyresintäkter minus kostnader för förvaltning, skötsel, drift samt fastighetsskatt. Måttet visar fastigheternas egen intjäning och hur denna utvecklas.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Utgående hyresvärde i procent av hyresvärde plus marknadshyra för ej uthyrda ytor.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån

Resultat före värdeförändringar, räntekostnad efterställd skuld till aktieägare samt skatt.

Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig ränta på externa lån. Inkluderar även periodiserade kostnad för uppläggning av lån samt räntederivat.

Kapitalbindning

Genomsnittlig kvarvarande löptid på räntebärande skuld. En lång löptid innebär att refinansieringsrisken minskar.

Offentliga hyresgäster

Hyresgäster där kreditrisken i hyresförhållandet bärs av stat, kommun eller landsting.

Räntebindning

Genomsnittlig räntebindningstid på räntebärande skuld inklusive derivat. En lång bindningstid innebär att ränterisken minskar.

Räntebärande skuld

Räntebärande skuld exklusive efterställd skuld till aktieägare.

Räntekostnader aktieägare

Ränta på efterställda aktieägarlån.

Räntetäckningsgrad

Resultat före värdeförändringar i förhållande till finansnettot, exklusive räntekostnader aktieägare. Räntetäckningsgraden är ett finansiellt mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

Soliditet inklusive ägarlån

Eget kapital samt efterställd skuld till aktieägare i förhållande till totala tillgångar.

Verkligt värde fastigheter

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

Överskottsgrad

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

Information

Intea Fastigheter AB (publ):

Organisationsnummer: 559027-5656

Styrelsen har sitt säte i Stockholm

Adress:

Hamngatan 13
111 47 Stockholm

Hemsida och e-postadress:

www.intea.se
info@Intea.se

Informationen i denna delårsrapport är sådan som Intea Fastigheter AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Information lämnades för offentliggörande den 14 november 2017, kl 12.00.