



DELÅRSRAPPORT

JANUARI – SEPTEMBER 2020

Juli – september

- Hyresintäkterna ökade med 7,2 procent och uppgick till 138,3 mkr (129,0) under kvartalet.
- Förvaltningsresultatet ökade med 13,7 procent och uppgick till 39,0 mkr (34,3). Exklusive ränta på ägarlån uppgick förvaltningsresultatet till 72,5 mkr (67,8), en ökning om 6,9 procent.
- Resultat efter skatt uppgick till 89,1 mkr (90,3).
- Totalt genomfördes under perioden förvärv och investeringar till ett belopp om 141,9 mkr (134,4).
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick vid periodens slut till 10 027 mkr (8 977).

Januari – september

- Hyresintäkterna ökade med 12,5 procent och uppgick till 397,6 mkr (353,4) under perioden.
- Förvaltningsresultatet ökade med 16,1 procent och uppgick till 105,5 mkr (90,9). Exklusive ränta på ägarlån uppgick förvaltningsresultatet till 206,1 mkr (180,0), en ökning om 14,5 procent.
- Resultat efter skatt uppgick till 211,8 mkr (104,5).
- Totalt genomfördes under perioden förvärv och investeringar till ett belopp om 393,4 mkr (1 791,5).
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick vid periodens slut till 10 027 mkr (8 977).

Nyckeltal	jul - sep 2020	jul - sep 2019	jan - sep 2020	jan - sep 2019	helår 2019
Hyresintäkter, mkr	138	129	398	353	488
Driftsöverskott, mkr	116	105	330	279	383
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, mkr	73	68	206	180	241
Förvärv och investeringar, mkr	142	134	393,4	1 792	1 936
Verkligt värde fastigheter, mkr	10 027	8 977	10 027	8 977	9 371
Uthyrningsbar yta, kvm	312 500	297 000	312 500	297 000	297 400
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99%	99%	99%	99%	99%
Andel offentliga hyresgäster, %	94%	94%	94%	94%	94%
Snittlöptid offentliga hyresgäster, år	6,3	6,9	6,3	6,9	6,6
Belåningsgrad, %	54%	56%	54%	56%	54%

För definitioner och avstämning av beräkning se sidorna 16 och 18.

Väsentliga händelser under perioden juli – september

- Intea har tecknat entreprenadavtal med Serneke för bygget av den nya samhällsgemensamma larm- och ledningscentralen i Örebro. Projektet omfattar uppförande av nya specialanpassade lokaler om 11 600 kvm med ett projektvärde om ca 405 miljoner kronor.
- Två icke säkerställda obligationer har sammanställts om sammanlagt 1 250 miljoner kronor inom ramen för befintligt MTN program. Den ena obligationen har en löptid om tre år med en rörlig ränta om STIBOR + 1,22 procent och den andra har fem års löptid med en rörlig ränta om STIBOR + 1,55 procent.
- Intea har tecknat ett 25-årigt hyresavtal med Kriminalvården för ett nytt häkte i Kristianstad. Samtidigt har även ett 15-årigt hyresavtal tecknats med Kriminalvården avseende nya lokaler för frivården och den nationella transporttjänsten. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 15 300 kvm.
- Intea har under perioden förvärvat en tågdepå i Falköping för service och underhåll av tåg. Hyresvärdet uppgår till 14,9 miljoner kronor och den genomsnittliga återstående hyrestiden är 11,0 år.

DETTA ÄR INTEA

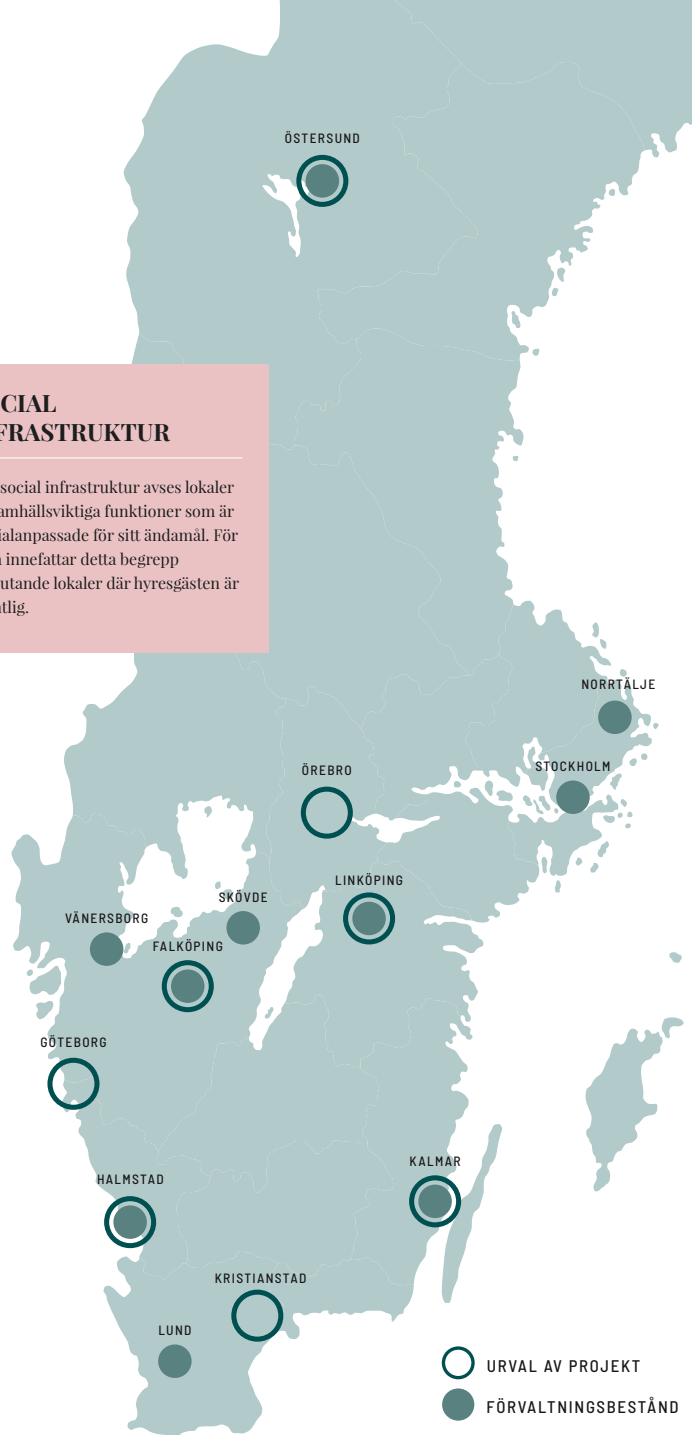
Intea Fastigheter AB (publ) grundades hösten 2015 med syftet att investera i och förvalta social infrastruktur. Med detta avses fastigheter av hög kvalitet med offentligt hyrda och gärna specialanpassade samhällsfunktioner där hyresförhållandena är långvariga. Investeringarna i Intea består av svenska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

Då samhällsfunktioner behövs överallt är Intea verksam 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.

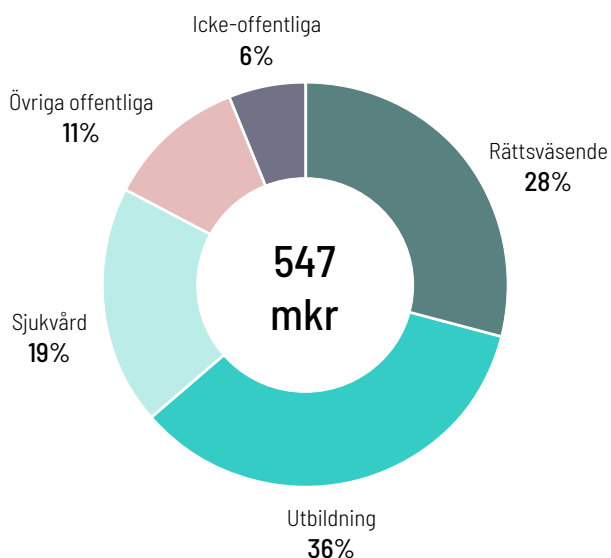
Inteas investeringar i social infrastruktur kombinerar på ett naturligt sätt hyresgästernas önskemål om en trygg långsiktig ägare med investerarnas önskemål om en trygg långsiktig investering.

SOCIAL INFRASTRUKTUR

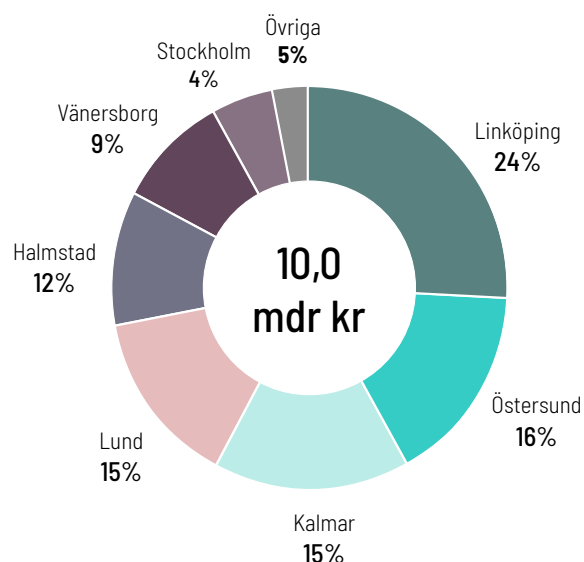
Med social infrastruktur avses lokaler för samhällsviktiga funktioner som är specialanpassade för sitt ändamål. För Intea innefattar detta begrepp uteslutande lokaler där hyresgästen är offentlig.



Inteas hyresgäster, andel av hyresvärde



Inteas geografi, andel av verkligt värde





VERKSAMHETENS UTVECKLING

Förändringar mellan perioden januari till september 2020 och samma period föregående år 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.

Hysesintäkterna uppgick till 397,6 mkr (353,4). Ökningen uppgår till 12,5 procent och beror på förvärvade fastigheter samt uthyrningar, omförhandlingar och indexuppräknings.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 september till 99,3 procent (99,3). Fastighetskostnaderna uppgick till 67,8 mkr (74,1) under perioden och driftsöverskottet uppgick till 329,8 mkr (279,3), vilket innebär en överskottsgrad om 82,9 procent (79,0).

Förvaltningsresultat

De centrala kostnaderna avseende bland annat förvärvs- och affärsutveckling, administration, förvaltning samt ekonomifunktion, uppgick under perioden till 48,7 mkr (42,6).

Finansnettot uppgick till -175,6 mkr (-145,9), varav -100,6 mkr (-89,1) utgörs av räntekostnader på efterställda aktieägarlån. Ökningen av räntekostnader beror främst på ökning av lån.

Nyckeltal verksamheten	jan - sep 2020	jan - sep 2019	helår 2019
Hysesintäkter, mkr	397,6	353,4	487,8
Driftsöverskott, mkr	329,8	279,3	382,5
Överskottsgrad, %	83%	79%	78%
Förvaltningsresultat, mkr	105,5	90,9	118,8
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, mkr	206,1	180,0	241,4
Värdeförändringar, fastigheter, mkr	262,5	180,9	446,4
Värdeförändringar, derivat, realiserad mkr	-62	-114,0	-33,0
Skatt, mkr	-94,2	-53,3	-133,4
Periodens/årets resultat, mkr	211,8	104,5	398,7

Koncernens genomsnittliga skuldränta, exklusive aktieägarlån, uppgick till 1,82 procent (1,67) vid utgången av perioden.

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 105,5 mkr (90,9). Exklusive ränta på aktieägarlån uppgick förvaltningsresultatet till 206,1 mkr (180,0).





Resultat

Resultatet före skatt har påverkats positivt av värdeförändringar avseende fastigheter med 262,5 mkr (180,9). Koncernen redovisade för perioden en skattekostnad om -94,2 mkr (-53,3), varav -71,6 mkr (-33,7) är relaterad till förändring i uppskjuten skatt. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 372,5 mkr (213,8).

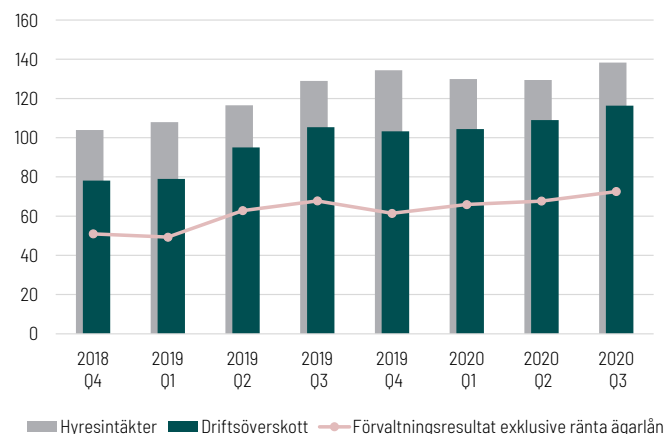
Efter de nya ränteavdragsbegränsningarna och där tillhörande förändring av bolagsskattesatsen för år 2019 och framåt, har den uppskjutna skatten beräknats om med ny skattesats om 20,6 procent. Skatteskulderna beräknas inte återföras i någon väsentlig omfattning under 2020, därför ligger den lägre skattesatsen till grund för beräkningen. Resultat efter skatt för perioden uppgick till 211,8 mkr (104,5).

Moderbolaget

Förvaltningsintäkterna från dotterbolagen uppgick till 43,2 mkr (37,8) och rörelseresultatet före finansiella poster uppgick till -5,5 mkr (-2,8). Finansnettot om 34,9 mkr (26,2) bestod av interna räntetäkter från dotterbolagen om 206,3 mkr (166,9) och externa räntekostnader om -171,4 mkr (-140,8). Anteciperad utdelning från dotterbolag uppgick till 0,0 mkr (38,0). Sammantaget uppgick resultatet efter skatt till 29,4 mkr (61,4).

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar på desamma, totalt uppgående till 7 578,4 mkr (5 741,4). Externa räntebärande lån uppgick till 7 965,4 mkr (6 995,4), varav 2 235,4 mkr (2 235,4) utgjordes av långfristig efterställd skuld till aktieägare.

Hyesintäkter, driftsöverskott och förvaltningsresultat exkl. ränta ägarlån, mkr



Personal och organisation

Koncernens medarbetarantal uppgick per den 30 september 2020 till 20 personer (19), 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 och anses som närstående.



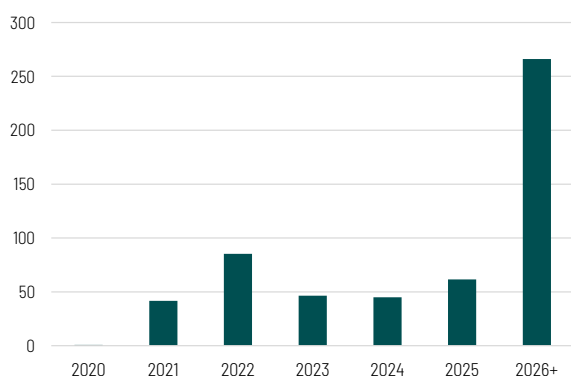
INTEAS FASTIGHETER

Koncernen ägde den 30 september 25 fastigheter (24) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 312,5 tkvm (297,0) till ett verkligt värde om 10 027 mkr (8 977). Beståndet finns i Linköping, Östersund, Kalmar, Lund, Halmstad, Vänersborg, Stockholm, Skövde, Falköping och Norrtälje. Hyresvärdet delas in i rättsväsende (28 procent av hyresvärdet), utbildning (36 procent), sjukvård (19 procent),

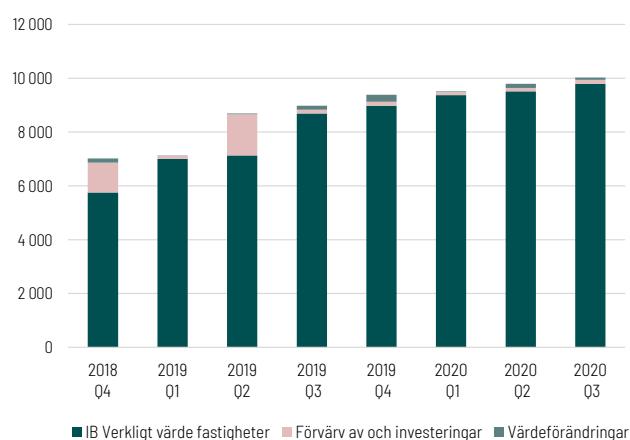
övriga offentliga förvaltningslokaler (11 procent) samt icke-offentliga verksamheter (6 procent). Inteas fastighetsbestånd består av social infrastruktur och hyresgästerna har hög kreditvärdighet. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick till 93,7 (93,5) procent per den 30 september. Återstående kontraktslängd för offentliga hyreskontrakt uppgår till i genomsnitt 6,3 år (6,9)

Nyckeltal fastighetsbeståndet	jan - sep	jan - sep	helår
	2020	2019	2019
Förvärv av och investering i fastigheter, mkr	393	1 792	1 936
Värdeförändringar fastigheter, mkr	262,5	180,9	446
Verkligt värde fastigheter, mkr	10 027	8 977	9 371
Uthyrningsbar yta, kvm	312 500	297 000	297 400
Byggrätter och optioner, kvm	86 400	63 900	86 400
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,3%	99,3%	99,2%
Andel offentliga hyresgäster, %	93,7%	93,5%	93,7%
Genomsnittlig kontraktslängd offentliga, år	6,3	6,9	6,6
Hyresvärde, kr/kvm	1 748	1 663	1 662

Kontraktsförfallstruktur per den 30 sep, mkr



Fastighetsvärdets utveckling per kvartal, mkr





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 sju 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 över 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 (63 900) samt optioner om att förvärva intilliggande fastigheter som omfattar drygt 17 500 kvm area (17 500).

Investeringar om 280,6 mkr (392,6) 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	Nationellt Forensiskt Centrum	3 600	Hösten 2020
Kalmar	Linnéuniversitetet, etapp 2	Utbildningscentraler	20 800	Hösten 2020
Örebro	Polismyndigheten	Samhällsgemensam Ledningscentral	11 600	Våren 2023
Kristianstad	Polis och Åklagarmyndigheten	Polishus	19 400	Sommaren 2024
Kristianstad	Kriminalvården	Häkte	15 300	Sommaren 2024
Kristianstad	Högskolan i Kristianstad	Utbildningslokaler	30 000	Våren 2024
Summa			100 700	

Värdeförändringar

Periodens orealiserade värdeförändring på fastighetsbeståndet uppgick till 262,5 mkr (180,9). Det vägda avkastningskravet uppgick till 4,78 procent (4,82). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 6,13 procent (6,92) respektive 6,13 procent (6,92).

Förvärv och transaktioner perioden januari-september

Intea har under perioden förvärvat en tågdepå i Falköping för service och underhåll av tåg. Hyresvärdet uppgår till 14,9 miljoner kronor och den genomsnittliga återstående hyrestiden är 11,0 år.



Solceller i Kalmar



FINANSIERING

Eget kapital och ägarlån

Intea finansieras av ägarna med eget kapital samt aktie-ägarlån. Eget kapital uppgick den 30 september till 1 744,3 mkr (1 294,1). Ägarlånen, som uppgår totalt till 2 235,4 mkr (2 235,4), är efterställda all annan skuldfinansiering och löper till den 31 mars år 2035 med 6 procent årlig ränta.

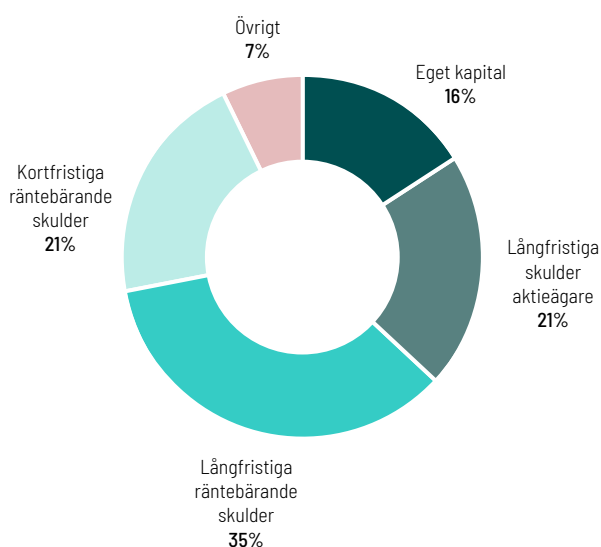
Räntebärande skulder

Intea finansieras med externt säkerställda banklån, obligationer och företagscertifikat. Till dessa finns ytterligare bindande kreditlöften som reservfinansiering om totalt 2 500 mkr med olika löptider varav 500 mkr förfaller 2021, 1 000 mkr förfaller 2022 och 1 000 mkr förfaller 2024.

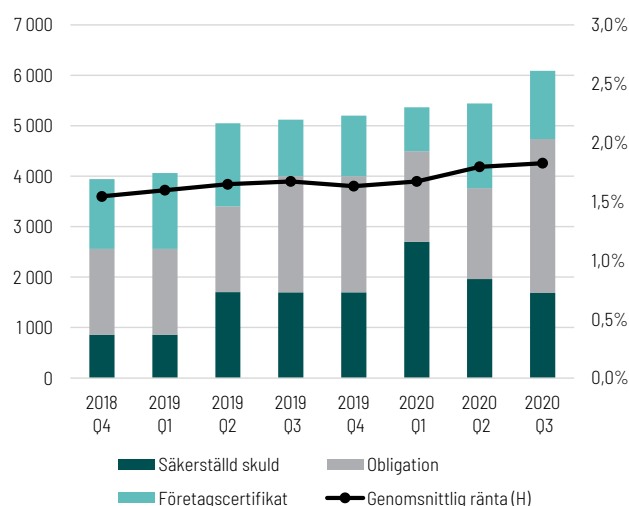
Koncernens långfristiga räntebärande skulder exklusive efterställda aktieägarlån uppgick till 3 780,0 mkr (3 500,3). De långfristiga skulderna utgörs av tre obligationslån om 1 200,0 mkr som förfaller i juli 2022 samt 500,0 mkr som förfaller i september 2023 och 750,0 mkr som förfaller i september 2025; två säkerställda lån om 850,0 mkr och 480,0 mkr som förfaller i maj 2024 respektive oktober 2027. Kortfristiga räntebärande lån uppgick till 2 306,6 mkr (1 620,0) och bestod av ett säkerställt lån om 356,6 som förfaller i april 2021, obligationslån om 600,0 mkr som förfaller i september 2021 samt företagscertifikat om 1 350,0 mkr med förfall löpande under 2020 och 2021.

Finansiella nyckeltal	Mål	jan - sep	jan - sep	helår
		2020	2019	2019
Räntebärande skuld, mkr	-	6 087	5 120	5 199
Nettoskuld, mkr	-	5 432,0	5 036	5 056
Soliditet inklusive ägarlån, %	-	36,7%	38,4%	39,7%
Belåningsgrad, %	< 60%	54,2%	56,1%	53,9%
Andel säkerställd skuld, %	< 30%	15,6%	18,5%	17,7%
Räntetäckningsgrad, ggr	>2,0	3,7	4,1	4,0
Kapitalbindning, år	>2,0	3,2	3,7	3,4
Räntebindning, år	>2,0	4,8	5,0	4,7
Genomsnittlig ränta, %	-	1,82%	1,67%	1,63%
Verkligt värde på derivat, mkr	-	-96,7	-115,7	-34,7

Kapitalstruktur



Räntebärande skuld och genomsnittlig ränta, mkr och %





Belåningsgraden exklusive ägarlån i koncernen uppgick till 54,2 procent (56,1). Per den 30 september uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,2 år (3,7) och räntebindningstiden till 4,8 år (5,0). Genomsnittlig skuldränta uppgick till 1,82 procent (1,67). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle öka Inteas genomsnittliga upplåningsränta med +0,21 procent (0,15) och de finansiella kostnaderna med 12,5 mkr på årsbasis (7,7).

Intea har det långsiktiga kreditbetyget BBB+ med stabila utsikter från Nordic Credit Rating AS. Vidare har bolaget det högsta möjliga kortsiktiga kreditbetyget N-1+. Kreditbetygen gäller för både säkerställd och icke säkerställd skuld.

Räntederivat

För att reducera Inteas exponering mot ett stigande ränteläge används derivatinstrument. Den 30 september fanns derivatkontrakt med nominellt belopp om 4 000 mkr (3 000), 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 mars 2027, 500 mkr med förfall i juli 2028, 500 mkr med förfall i juni 2029 samt 500 mkr med förfall i mars 2030. Samtliga avser ränteswappar där rörlig ränta växlas mot en fast ränta. Dessa hade vid periodens utgång ett värde om -96,5 mkr (-115,7). Vid förfallotidpunkten kommer värdet på derivaten att vara noll. Kupongränta redovisas löpande inom räntenettet. Värdeförändringar på derivaten landade på -62 mkr (-114).

Kassaflöde

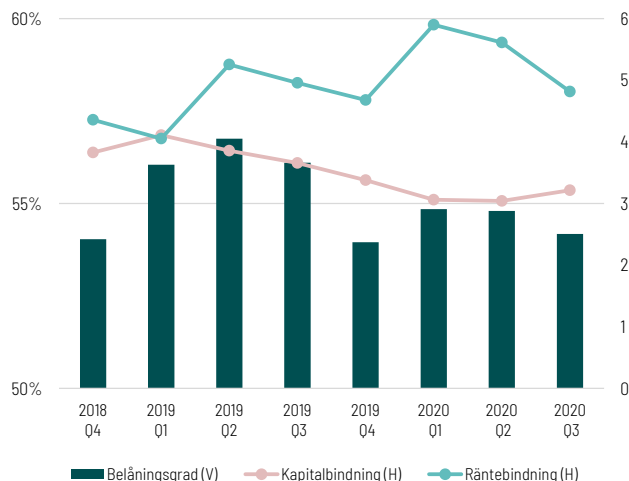
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 119,7 mkr (91,4).

Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -836,6 mkr (-1 798,1) i form av investeringar i befintliga fastigheter och projekt. Under perioden genomfördes investeringar i befintliga fastigheter och projekt i Falköping, Kalmar, Halmstad, Linköping, Östersund, Kristianstad, Örebro och Vänersborg. Investeringar har även gjorts i kortfristiga placeringar.

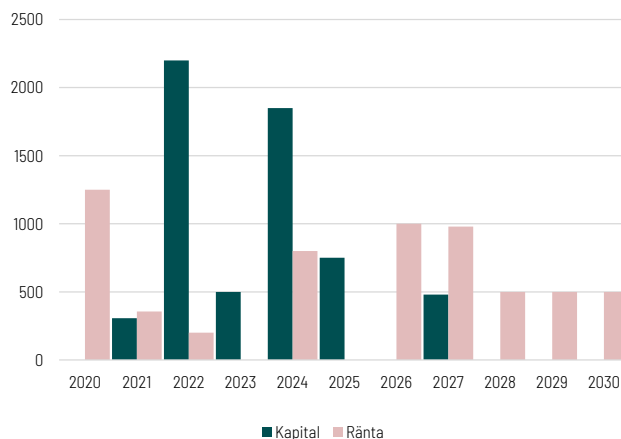
Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 837,2 mkr (1 759,7) och utgjordes av återbetalning av kreditfacilitet, emission av två obligationer samt amortering på banklån.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till 27,8 mkr (-49,5) och likvida medel uppgick den 30 september till 171,6 mkr (84,1).

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. 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. 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 och aktieägartillskott om 627,6 mkr (627,4) och långfristiga efterställda lån om 2 235 mkr (2 235).

Bolaget har följande ägare per den 30 september 2020:

Ägare	Aktier	Andel i %
Svenska Handelsbankens 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-Aktiebolag	950 783	9,5
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	760 627	7,6
Östersjöstiftelsen	722 595	7,2
Försäkringsbolaget PRI Pensionsgaranti, ömsesidigt	665 548	6,7
Stiftelsen Riksbankens Jubileumsfond	570 470	5,7
Åke Wibergs Stiftelse	313 758	3,1
Gållöstiftelsen	190 157	1,9
Svenska Handelsbankens Personalstiftelse	142 618	1,4
Stora Ensos Svenska Gemensamma Pensionsstiftelse	95 078	1,0
Synskadades Stiftelse	95 078	1,0
Stiftelsen Erik Johan Ljungbergs Utbildningsfond	95 078	1,0
Crafoordska Stiftelsen	95 078	1,0
Familjen Kamprads Stiftelse	95 078	1,0
Inhoc AB	66 000	0,7
Stiftelsen 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 93,7 procent per den 30 september (93,5). Kontraktslängderna är långa och återstående kontraktslängd uppgår på offentliga hyreskontrakt till 6,3 år i genomsnitt (6,9). Förändringen av den genomsnittliga kontraktslängden har påverkats av naturlig nedrullning av kontrakt samt avtalsförlängningar.

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 4 000 mkr (3000). Samtliga avser ränteswappar där rörlig ränta växlas mot en fast ränta. Dessa hade ett värde om -96,5 mkr (-115,7).

Se ytterligare beskrivning av risker och osäkerhetsfaktorer i 2019 års årsredovisning, s. 30-32.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

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 5 november 2020
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 2020	jul-sep 2019	jan - sep 2020	jan - sep 2019	helår 2019
Hysesintäkter	138,3	129,0	397,6	353,4	487,8
Driftskostnader	-21,9	-23,7	-67,8	-74,1	-105,3
Driftsöverskott	116,4	105,3	329,8	279,3	382,5
Centrala kostnader	-16,0	-15,7	-48,7	-42,6	-61,5
Resultat före finansiella poster	100,3	89,6	281,1	236,7	321,0
<i>Räntenetto</i>					
Finansiella intäkter	0,5	0,0	0,9	0,0	0,1
Räntekostnader exklusive aktieägare	-28,3	-21,8	-75,8	-56,8	-79,7
Räntekostnader aktieägare	-33,5	-33,5	-100,6	-89,1	-122,6
Förvaltningsresultat	39,0	34,2	105,5	90,9	118,8
<i>varav förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån</i>	<i>72,5</i>	<i>67,8</i>	<i>206,1</i>	<i>180,0</i>	<i>241,4</i>
<i>Värdeförändringar</i>					
Förvaltningsfastigheter	89,4	149,1	262,5	180,9	446,4
Finansiella instrument realiserad	-0,2	-46,5	-62,0	-114,0	-33,0
Resultat före skatt	128,2	136,9	306,0	157,7	532,1
Skatt	-39,1	-46,6	-94,2	-53,3	-133,4
Periodens resultat	89,1	90,3	211,8	104,5	398,7

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.



Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	30 sep 2020	30 sep 2019	31 dec 2019
Tillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	10 026,9	8 976,5	9 371,0
Övriga anläggningstillgångar	1,6	2,1	2,0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	0,3	0,2	0,4
Övriga långfristiga fordringar	30,4	-	-
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	<i>10 059,0</i>	<i>8 978,8</i>	<i>9 373,4</i>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag	-	10,2	16,0
Kortfristiga fordringar	119,3	111,9	89,1
Kortfristiga placeringar	483,0	0,0	0,0
Likvida medel	171,6	84,1	143,8
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<i>773,9</i>	<i>206,3</i>	<i>248,9</i>
Summa tillgångar	10 833,2	9 185,0	9 622,3
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	10,0	10,0	10,0
Övrigt tillskjutet kapital	627,6	627,6	627,4
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 106,8	656,6	950,9
<i>Eget kapital</i>	<i>1 744,3</i>	<i>1 294,1</i>	<i>1 588,3</i>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	372,5	213,8	295,1
Långfristiga räntebärande skulder, aktieägare	2 235,4	2 235,4	2 235,4
Långfristiga räntebärande skulder	3 780,0	3 500,3	3 499,4
Avsättningar	24,4	0,7	28,0
Derivat	96,7	115,7	34,7
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>6 509,1</i>	<i>6 066,0</i>	<i>6 092,7</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	2 306,6	1 620,0	1 700,0
Övriga kortfristiga skulder	273,1	204,9	241,3
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>2 579,7</i>	<i>1 824,9</i>	<i>1 941,3</i>
Summa eget kapital och skulder	10 833,2	9 185,0	9 622,3



Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	jul-sep 2020	jul-sep 2019	jan - sep 2020	jan - sep 2019	helår 2019
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	128,2	136,9	306,0	157,7	532,1
Återläggning avskrivningar på inventarier	0,2	0,2	0,6	0,5	0,8
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-89,4	-149,1	-262,5	-180,9	-446,4
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	0,2	46,5	62,0	114,0	33,0
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0,0	0,0	0,0	0,0	1,0
Betald skatt	4,9	-0,8	13,6	0,0	8,2
<i>Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>	<i>44,1</i>	<i>33,6</i>	<i>119,7</i>	<i>91,4</i>	<i>128,8</i>
Förändring av kortfristiga fordringar	21,4	-16,8	-45,9	-28,8	-20,1
Förändring av kortfristiga skulder	-35,8	15,0	-46,7	-73,7	6,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	29,7	31,8	27,1	-11,0	115,6
Investeringsverksamheten					
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-72,9	0,0	-72,9	-1 398,9	-1 398,9
Investeringar i befintliga fastigheter	-20,9	-134,4	-280,6	-392,6	-538,2
Investeringar i kortfristiga placeringar	-483,0	0,0	-483,0	0,0	0,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	0,1	-7,0	-7,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-576,8	-134,4	-836,6	-1 798,1	-1 944,1
Finansieringsverksamheten					
Förändring av räntebärande skulder	644,1	71,6	887,2	1 636,7	1 715,7
Aktieägartillskott	0,0	0,0	0,0	158,0	158,0
Utdelning	0,0	0,0	-50,0	-35,0	-35,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	644,1	71,6	837,2	1 759,7	1 838,7
Periodens kassaflöde	96,9	-30,9	27,8	-49,5	10,2
Likvida medel vid periodens början	74,7	115,1	143,8	133,6	133,6
Likvida medel vid periodens slut	171,6	84,1	171,6	84,1	143,8



Koncernens förändring i eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	
Ingående eget kapital 2019-01-01	1 066,0
Justering	0,6
Periodens/årets totalresultat	104,5
Utdelning	-35,0
Villkorade aktieägartillskott	158,0
Eget kapital 2019-09-30	1 294,1
Periodens/årets totalresultat	294,2
Eget kapital 2019-12-31	1 588,3
Justering	-5,7
Periodens/årets totalresultat	211,8
Utdelning	-50
Eget kapital 2020-09-30	1 744,3

Nyckeltal

För definitioner och avstämning av beräkning se sidorna 16 och 18.

Nyckeltal	jul-sep 2020	jul-sep 2019	jan-sep 2020	jan-sep 2019	helår 2019
Hysesintäkter, mkr	138,3	129,0	397,6	353,4	487,8
Driftsöverskott, mkr	116,4	105,3	329,8	279,3	382,5
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, mkr	72,5	67,8	206,1	180,0	241,4
Periodens resultat, mkr	89,1	90,3	211,8	104,5	398,7
Förvärv av och investering i fastigheter, mkr	141,9	134,4	393,4	1 791,5	1 936,4
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade, mkr	89,4	149,1	262,5	180,9	446,4
Verkligt värde fastigheter, mkr	10 026,9	8 976,5	10 026,9	8 976,5	9 371
Uthyrningsbar yta, kvm	312 500	297 000	312 500	297 000	297 400
Byggrätter och optioner, kvm	86 400	63 900	86 400	63 900	86 400
Överskottsgrad, %*	84,1%	81,7%	82,9%	79,0%	78,4%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,3%	99,3%	99,3%	99,3%	99,2%
Andel offentliga hyresgäster, %	93,7%	93,5%	93,7%	93,5%	93,7%
Genomsnittlig kontraktslängd offentliga, år	6,3	6,9	6,3	6,9	6,6
Hysesvärde, kr/kvm	1 748	1 663	1 748	1 663	1 662
Belåningsgrad, %*	54,2%	56,1%	54,2%	56,1%	53,9%
Andel säkerställd skuld, %*	15,6%	18,5%	15,6%	18,5%	17,7%
Soliditet, %*	16,1%	14,1%	16,1%	14,1%	16,5%
Soliditet inklusive ägarlån, %*	36,7%	38,4%	36,7%	38,4%	39,7%
Räntetäckningsgrad, ggr*	3,6	4,1	3,7	4,1	4,0
Kapitalbindning, år*	3,2	3,7	3,2	3,7	3,4
Räntebindning, år*	4,8	5,0	4,8	5,0	4,7
Genomsnittlig ränta, %	1,82%	1,67%	1,82%	1,67%	1,63%

* Avser alternativa nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA), som liksom övriga nyckeltal definieras 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 bokslutskommuniké 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 European Securities and Markets Authority (ESMA) 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 2019.

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.

Not 3 Verkligt värde för finansiella instrument

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

Koncernens derivat värderas till verkligt värde via resultaträkningen. För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, innebärande att verkligt värde har fastställts, liksom föregående år, enligt nivå 2 i värdehierarkin. Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde och instrument med optionsinslag värderas till aktuellt återköpspris, vilket erhålles från respektive motpart. Verkligt värde på balansdagen uppgår till -96,5 mkr (-115,7 mkr).

Det har inte förekommit några överföringar mellan värderingsnivåerna under 2020.



Underlag till nyckeltal

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

Belopp i mkr	jul-sep 2020	jul-sep 2019	jan-sep 2020	jan-sep 2019	helår 2019
Belåningsgrad					
Räntebärande skulder	6 086,6	5 120,3	6 086,6	5 120,3	5 199,4
Likvida medel och placeringar	-654,6	-84,1	-654,6	-84,1	-143,8
Nettoskuld	5 432,0	5 036,2	5 432,0	5 036,2	5 055,6
Förvaltningsfastigheter	10 026,9	8 976,5	10 026,9	8 976,5	9 371,0
	54,2%	56,1%	54,2%	56,1%	53,9%
Andel säkerställd skuld					
Säkerställd skuld	1 686,6	1 700,3	1 686,6	1 700,3	1 699,4
Totala tillgångar	10 833,2	9 185,0	10 833,2	9 185,0	9 622,3
	15,6%	18,5%	15,6%	18,5%	17,7%
Soliditet					
Eget kapital	1 744,3	1 294,1	1 744,3	1 294,1	1 588,3
Totala tillgångar	10 833,2	9 185,0	10 833,2	9 185,0	9 622,3
	16,1%	14,1%	16,1%	14,1%	16,5%
Soliditet inklusive ägarlån					
Eget kapital	1 744,3	1 294,1	1 744,3	1 294,1	1 588,3
Långfristiga räntebärande skulder, aktieägare	2 235,4	2 235,4	2 235,4	2 235,4	2 235,4
Eget kapital och ägarlån	3 979,7	3 529,4	3 979,7	3 529,4	3 823,7
Totala tillgångar	10 833,2	9 185,0	10 833,2	9 185,0	9 622,3
	36,7%	38,4%	36,7%	38,4%	39,7%
Räntetäckningsgrad					
Resultat före finansiella poster	100,3	90,1	281,1	236,7	321,1
Finansnetto exklusive räntekostnader aktieägare	-27,8	-21,8	-74,9	-56,8	-79,6
	3,6	4,1	3,7	4,1	4,0



Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	jan-sep 2020	jan-sep 2019	helår 2019
Intäkter	43,2	39,8	53,8
Administrationskostnader	-48,7	-42,6	-61,4
Rörelseresultat	-5,5	-2,8	-7,6
Anteciperad utdelning	0,0	38,0	38,0
Ränteintäkter	206,3	166,9	229,9
Räntekostnader	-171,4	-140,8	-195,6
Resultat efter finansiella poster	29,4	61,4	64,7
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag	-	-	8,1
Resultat före skatt	29,4	61,4	72,9
Skatt	-	-	0,0
Periodens/årets resultat	29,4	61,4	72,9

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	30 sep 2020	30 sep 2019	31 dec 2019
Tillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	2 315,1	1 637,0	2 257,7
Andelar i intresseföretag	0,5	-	0,5
Fordringar koncernföretag	5 263,3	4 104,4	4 492,3
Uppskjuten skattefordran	5,1	5,1	5,1
Övriga långfristiga fordringar	30,4	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	7 614,4	5 746,5	6 755,6
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar koncernföretag	1 714,1	2 097,2	1 275,5
Fordringar hos intresseföretag	-	10,2	16,0
Övriga kortfristiga fordringar	487,8	3,2	4,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29,9	40,5	11,9
Kassa och bank	163,3	245,1	274,7
Summa omsättningstillgångar	2 395,5	2 396,2	1 582,5
Summa tillgångar	10 009,9	8 142,7	8 338,1
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	10,0	10,0	10,0
Fritt eget kapital	618,7	627,7	639,2
Summa eget kapital	628,7	637,7	649,2
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder, aktieägare	2 235,4	2 235,4	2 235,4
Räntebärande skulder	3 780,0	3 140,0	3 140,0
Summa långfristiga skulder	6 015,4	5 375,4	5 375,4
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	1 950,0	1 620,0	1 700,0
Skulder koncernföretag	1 312,4	465,2	558,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46,8	45,9	50,4
Övriga kortfristiga skulder	56,6	-1,4	5,1
Summa kortfristiga skulder	3 365,5	2 129,7	2 313,5
Summa eget kapital och skulder	10 009,9	8 142,7	8 338,1



GRANSKNINGSRAPPORT

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 2020 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 5 november 2020

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 efterstäldhet på den icke säkerställda skulden.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder minus likvida medel och kortfristiga placeringar i förhållande till fastigheternas verkliga värde. Belåningsgraden är ett 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 regioner.

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

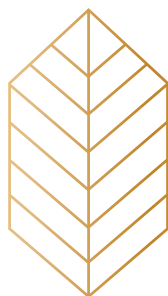
Det belopp fastigheterna skulle kunna överlåtas till, under förutsättning att transaktionen görs mellan parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att den genomförs.

Överskottsgrad

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



INTEA.



Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2020: 19 februari 2021

Årsredovisning 2020: 31 mars 2021

Delårsrapport januari - mars 2021: 19 maj 2021

Intea Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer: 559027-5656

Sergels torg 12 , 111 57 Stockholm

www.intea.se

info@intea.se