

DELÅRSRAPPORT

JANUARI – MARS 2019

Perioden i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 107,9 mkr (85,5) under kvartalet.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 22,9 mkr (18,6) under kvartalet. Exklusive ränta på ägarlån uppgick förvaltningsresultatet till 49,3 mkr (40,6) under perioden.
- Resultat efter skatt uppgick till -3,6 mkr (20,8) under kvartalet.
- Totalt genomfördes förvärv och investeringar till ett belopp om 127,8 mkr (154,5) under kvartalet. Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick till 7 134 mkr vid kvartalets utgång (5 515).

Nyckeltal	jan - mar	jan - mar	Helår
	2019	2018	2018
Hyresintäkter, mkr	108	86	372
Driftsöverskott, mkr	79	65	278
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, mkr	49	41	176
Förvärv och investeringar, mkr	128	154	1 468
Verkligt värde fastigheter, mkr	7 134	5 515	7 004
Uthyrningsbar yta, tkvm	278	240	269
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99%	99%	99%
Andel offentliga hyresgäster, %	93%	91%	93%
Snittlöptid offentliga hyresgäster, år	6,2	6,0	6,3
Belåningsgrad, %	56%	55%	54%
Soliditet inklusive ägarlån, %	39%	37%	39%

Väsentliga händelser under och efter kvartalet januari - mars

- I januari inleddes ett samarbete med Vitartes AB, där Intea och Vitartes tillsammans ska utveckla en del av projektet Sahlgrenska Life i Göteborg. Projektet omfattar två hus med en sammanlagd uthyrningsbaryta om 55 000 kvm BTA.
- Efter kvartalets utgång har Intea ingått avtal om förvärv av fastigheten Landsdomaren 6 i Lund. Fastigheten omfattar 27 500 kvm och markytan uppgår till 40 000 kvm, fastigheten 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.

DETTA ÄR INTEA

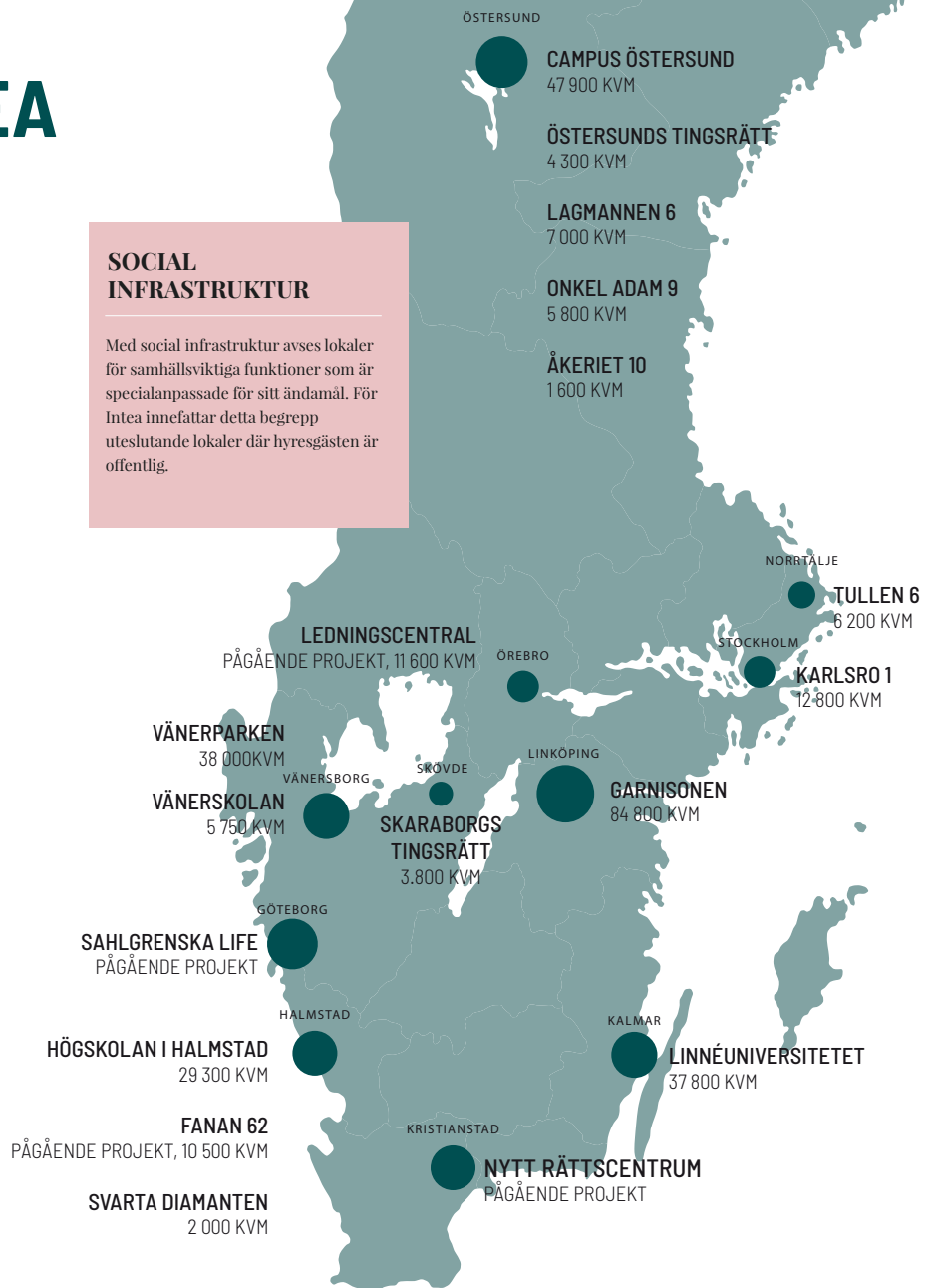
Intea Fastigheter AB (publ) grundades hösten 2015 med syftet att investera i och förvalta social infrastruktur. Med detta avses fastigheter av hög kvalitet med offentligt hyrda och gärna specialanpassade samhällsfunktioner där hyresförhållandena är långvariga. Investeringarna i Intea består av svenska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

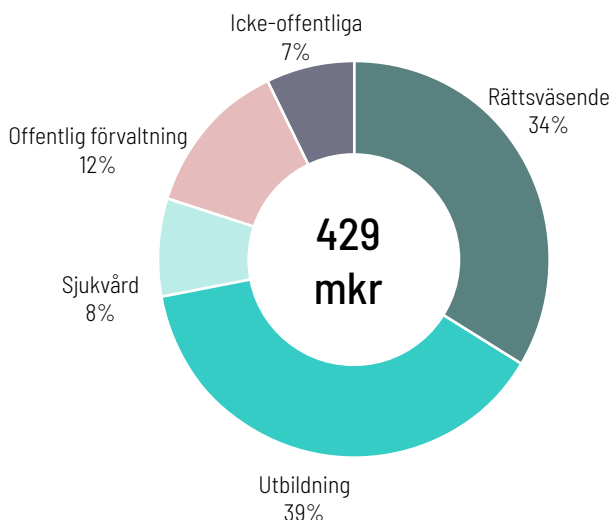
Inteas investeringar i social infrastruktur kombinerar på ett naturligt sätt hyresgästernas önskemål om en trygg långsiktig ägare med investernas önskemål om en trygg långsiktig investering.

SOCIAL INFRASTRUKTUR

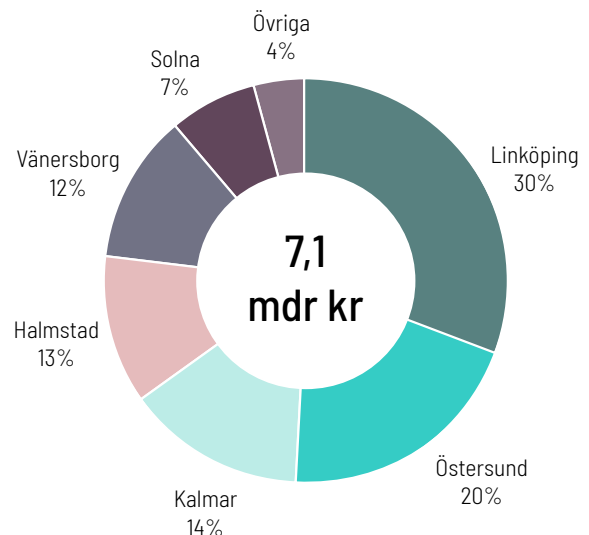
Med social infrastruktur avses lokaler för samhällsviktiga funktioner som är specialanpassade för sitt ändamål. För Intea innefattar detta begrepp uteslutande lokaler där hyresgästen är offentlig.



Inteas hyresgäster, andel av hyresvärde



Inteas geografi, andel av verkligt värde





VERKSAMHETENS UTVECKLING

Förändringar mellan kvartalets och föregående års kvartal 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

Hysesintäkterna uppgick till 107,9 mkr (85,5). Ökningen uppgår till 26 procent och beror på förvärvade fastigheter samt uthyrningar, omförhandlingar och indexuppräknig. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 mars till 99,0 procent (98,7). Fastighetskostnaderna uppgick till 29,0 mkr (20,6) under perioden och driftöverskottet uppgick till 79,0 mkr (65,0), vilket innebar en överskottsgrad om 73,2 procent (76,0).

Förvaltningsresultat

De centrala kostnaderna avseende bland annat administration, förvaltning, affärsutveckling, arbete med fastighetsförvärv samt ekonomifunktion, uppgick under perioden till 13,5 mkr (11,0).

Finansnettot uppgick till -42,7 mkr (-35,4), varav -26,5 mkr (-22,0) utgörs av räntekostnader på efterställda aktieägarlån. Koncernens genomsnittliga skuldränta, exklusive aktieägarlån, uppgick till 1,65 procent (1,58) vid utgången av perioden.

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 22,9 mkr (18,6). Exklusive ränta på ägarlån uppgick förvaltningsresultatet till 49,3 mkr (40,6).

Resultat efter skatt

Resultatet före skatt har påverkats positivt av värdeförändringar avseende fastigheter med 2,3 mkr (15,5). Koncernen redovisade för perioden en skattekostnad om 1,4 mkr (11,6), varav 1,4 mkr (7,1) är relaterad till förändring i uppskjuten skatt. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 171,2 mkr (126,0).

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 -3,6 mkr (20,8).

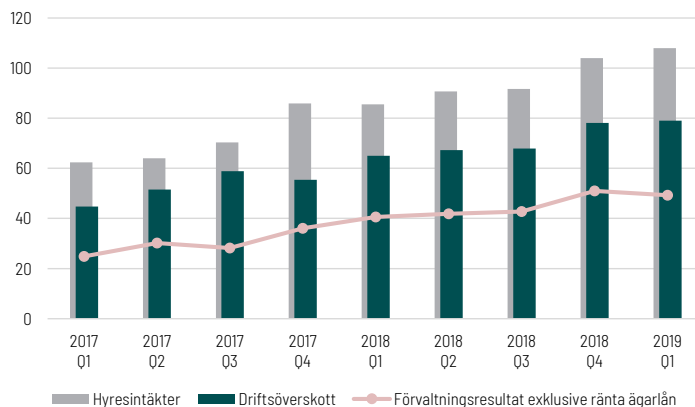
Personal och organisation

Koncernens medarbetarantal uppgick per 31 mars 2019 till 18 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 anlitats även för att ansvara för förvärvs- och affärsutvecklingsverksamheten, administration samt all finansiell verksamhet såsom koncernrapportering, finansiering och finansiell riskhantering. Intea AB är aktieägare i moderbolaget.

Nyckeltal verksamheten Mkr	jan - mar		Helår
	2019	2018	2018
Hysesintäkter	107,9	85,5	371,8
Driftöverskott	79,0	65,0	278,2
Överskottsgrad, %	73%	76%	75%
Förvaltningsresultat	22,9	18,6	85,9
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån	49,3	40,6	176,1
Värdeförändringar, fastigheter	2,3	15,5	206,1
Värdeförändringar, derivat orealiserad	-27,4	-1,7	-1,7
Värdeförändring, derivat realiserad	-	-	-14,3
Skatt	-1,4	-11,6	-52,2
Periodens/årets resultat	-3,6	20,8	223,8

Hysesintäkter, driftnetto och förvaltningsresultat exkl ägarlån per kvartal, mkr



Moderbolaget

Förvaltningsintäkterna från dotterbolagen uppgick till 11,6 mkr (10,0) och rörelseresultatet före finansiella poster uppgick till -1,9 mkr (-1,0). Finansnettot om 8,9 mkr (-7,4) bestod av interna ränteintäkter från dotterbolagen om 49,9 mkr (26,3) och externa räntekostnader om -40,9 mkr (-33,6). Anticiperad utdelning från dotterbolag uppgick till 38,0 mkr (0,0). Sammantalet uppgick resultatet efter skatt till 45,0 mkr (-8,4).

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar på desamma, totalt uppgående till 5 288,1 mkr (4 113,9). Externa räntebärande lån uppgick till 5 463,4 mkr (4 563,4) varav 1 763,4 mkr (1 463,4) utgörs av långfristig efterställd skuld till aktieägare.



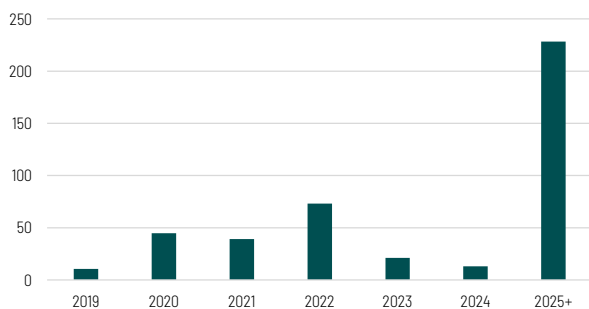
INTEAS FASTIGHETER

Koncernen ägde den 31 mars 23 fastigheter (17) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 278,3 tkvm (239,6) till ett verkligt värde om 7 134 mkr (5 515). Beståndet finns i Linköping, Östersund, Vänersborg, Halmstad, Stockholm, Skövde, Norrtälje och Kalmar. Hyresgästerna delas in i rättsväsende (34 procent av hyresvärdet), utbildning (38 procent), sjukvård (8 procent), övriga offentliga förvaltningslokaler (13 procent) samt icke-offentliga verksamheter (7 procent).

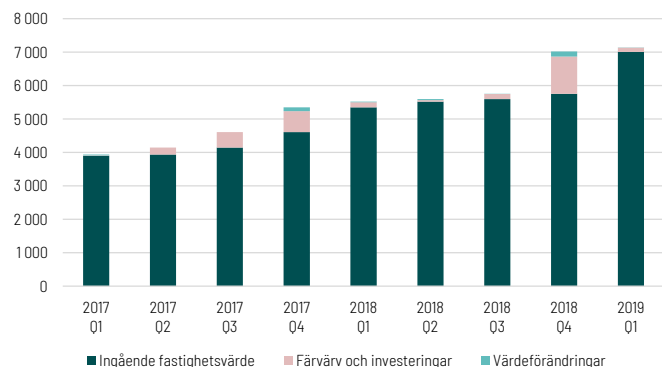
Inteas fastighetsbestånd består av social infrastruktur och hyresgästerna har hög kreditvärdighet. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick till 93,0 procent per 31 mars (91,5). Kontraktslängderna är långa och återstående kontraktslängd uppgår på offentliga hyreskontrakt i genomsnitt till 6,2 år (6,0).

Nyckeltal fastighetsbeståndet	jan - mar		Helår
Mkr	2019	2018	2018
Förvärv av och investering i fastigheter, mkr	128	154	1 468
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade, mkr	2	16	206
Verkligt värde fastigheter, mkr	7 134	5 515	7 004
Uthyrningsbar yta, kvm	278 000	239 600	269 200
Byggrätter och optioner, kvm	63 900	63 900	63 900
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,0%	98,7%	99,2%
Andel offentliga hyresgäster, %	93,0	91,5%	92,7%
Genomsnittlig kontraktslängd offentliga, år	6,2	6,0	6,3
Hyresvärde kr per kvm	1544	1417	1559

Kontraktsförfallostruktur per 31 mars, mkr



Fastighetsvärdets utveckling per kvartal, mkr





Förvärv och transaktioner

Inga väsentliga fastighetstransaktioner har skett under perioden. Intea har förvärvat 30 % i Göteborg Life Science AB. Resterande 70 % ägs av Vitartes Holding AB (SveaNor). Intea och Vitartes ska tillsammans utveckla en del av projektet Sahlgrenska Life i Göteborg. Projektet omfattar två hus med en sammanlagd uthyrningsbar yta om ca 55 000 kvm BTA.

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 intressanta projektmöjligheter. Idag driver Intea projekt innefattande ny- och ombyggnationer med en sammanlagd yta om drygt 100 000 kvm.

Pågående projekt

Investeringar i den befintliga fastighetsportföljen har under kvartalet gjorts om 127,8 mkr (154,5). Ett urval av de pågående projekten presenteras i tabellen nedan.

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 bygggrätter om drygt 63 900 kvm på befintliga fastigheter (63 900) och optioner om att förvärva intilliggande fastigheter som omfattar drygt 17 500 kvm bruttoarea (17 500).

Urval av pågående projekt under kvartalet januari - mars

Ort	Hyresgäst	Verksamhet	Yta (kvm)	Färdigställande
Linköping	Livgrenadjärmissen	Hotell	650	April 2019
Linköping	Polismyndigheten	Nationellt Forensiskt Centrum	3 600	Hösten 2019
Östersund	Naturvårdsverket mfl	Kontor	760	Våren 2019
Östersund	Mittuniversitet	Utbildningslokaler	2 700	Juli 2019
Halmstad	Halmstad Högskola	Utbildningslokaler	11 000	Sommaren 2020
Kalmar	Linnéuniversitetet, etapp 2	Utbildningslokaler	20 800	Hösten 2020
Örebro	Samhällsgemensam Ledningscentral	Polis, räddningstjänst mm	11 600	Vintern 2021/2022
Summa			50 610	

Värdetförändringar

Periodens orealiserade värdetförändring på fastighetsbeståndet uppgick till 2,3 mkr (15,5) och beror främst på uthyrningar i Linköping och Östersund. Det vägda avkastningskravet uppgick till 5,01 procent (5,05).

Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 7,12 procent (7,04) respektive 7,12 procent (7,04).



FINANSIERING

Eget kapital och ägarlån

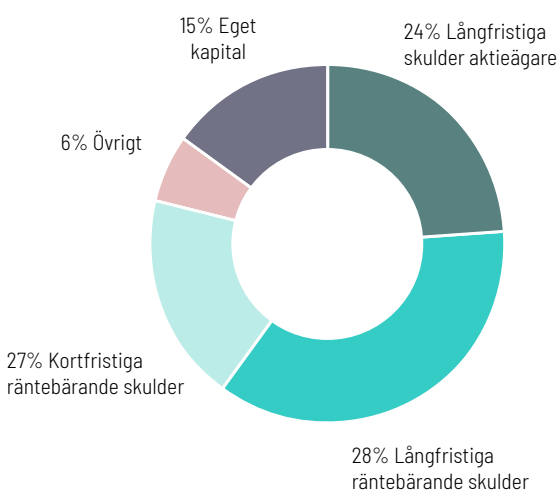
Intea finansieras av ägarna med eget kapital samt aktieägarlån. Eget kapital uppgick den 31 mars till 1 062,4 mkr (781,0). Ägarlånen som uppgår totalt till 1 763,4 mkr (1 463,4), är efterställda all annan skuldfinansiering och löper till den 31 mars år 2035 med 6 procent årlig ränta.

Räntebärande skulder

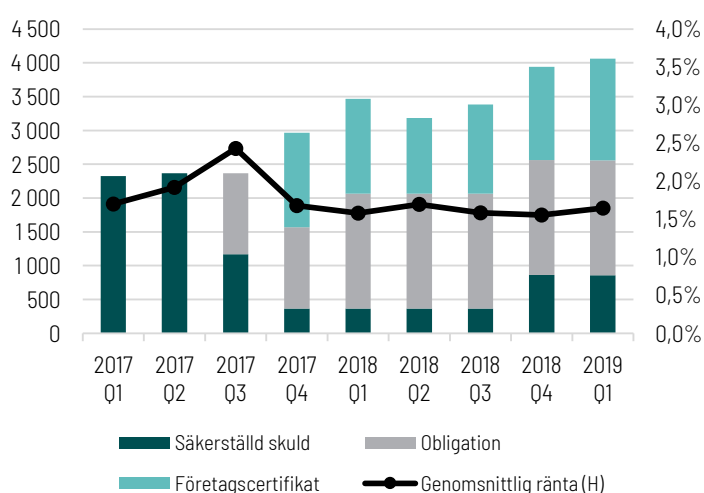
Intea finansieras med externt säkerställda banklån, obligationer och företagscertifikat. Till dessa finns ytterligare bindande kreditlöften som reservfinansiering om totalt 2,0 mdr med löptider varav 500 mkr förfaller 2021, 1 000 mkr förfaller 2022 och 500 mkr förfaller 2024. Koncernens långfristiga räntebärande skulder exklusive efterställt aktieägarlån uppgick till 2 065,0 mkr (2 066), vilket utgörs av ett obligationslån om 1 200,0 mkr som förfaller i juli 2022 samt två säkerställda lån om 362,2 mkr respektive 495,0 mkr som förfaller i april 2021 respektive oktober 2027. Kortfristiga räntebärande lån uppgick till 2 005,0 mkr (1 400,0) och bestod av en obligation om 500,0 mkr som förfaller i februari 2020 samt företagscertifikat med

Finansiella nyckeltal, Mkr	Mål	jan - mar		
		2019	2018	Helår 2018
Räntebärande skuld, mkr	-	4 070	3 466	3 948
Nettoskuld, mkr	-	3 999	3 022	3 815
Soliditet inklusive ägarlån, %	-	38,6%	37,0%	39,2%
Belåningsgrad, %	< 60%	56,0%	54,8%	54,5%
Andel säkerställd skuld, %	< 30%	11,8%	6,0%	11,9%
Räntetäckningsgrad, ggr	>2,0	4,1	4,0	4,1
Kapitalbindning, år	>2,0	4,1	3,9	3,8
Räntebindning, år	>2,0	4,1	4,1	4,4
Genomsnittlig ränta, %	-	1,65%	1,58%	1,55%
Verkligt värde på derivat, mkr	-	-29,0	-16,9	-1,7

Kapitalstruktur



Räntebärande skuld och genomsnittlig ränta, mkr och %





Belåningsgraden exklusive ägarlån i koncernen uppgick till 56,0 procent (54,8). Per den 31 mars uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 4,1 år (3,9) och räntebindningstiden till 4,1 år (4,1). Genomsnittlig skuldränta uppgick till 1,65 procent (1,58). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Inteas genomsnittliga upplåningsränta med +0,3 procent (0,25) och de finansiella kostnaderna med 12,1 mkr på årsbasis (8,5).

Räntederivat

För att reducera Inteas exponering mot ett stigande ränteläge kan koncernen använda derivatinstrument såsom ränteswappar. Den 31 mars fanns derivatkontrakt med nominellt belopp om 1 500 mkr (1 500), varav 200 mkr med förfall i december 2022, 300 mkr med förfall i december 2024, 500 mkr med förfall i juli 2026 samt 500 mkr med förfall i juli 2028. Samtliga avser ränteswappar där rörlig ränta växlas mot en fast ränta. Dessa hade vid periodens utgång ett värde om -29,0 mkr (-16,9). Vid förfallotidpunkten kommer värdet på derivaten att vara noll. Kuponränta redovisas löpande inom räntenettet.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -55,9 mkr (-21,2).

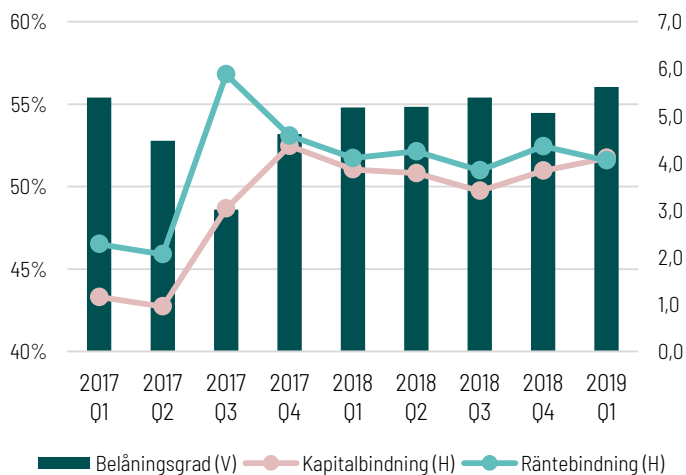
Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -127,8 mkr (-138,9) i form av investeringar i befintliga fastigheter.

Under det först kvartalet genomfördes investeringar i befintliga fastigheter i Linköping, Halmstad, Östersund samt Vänersborg.

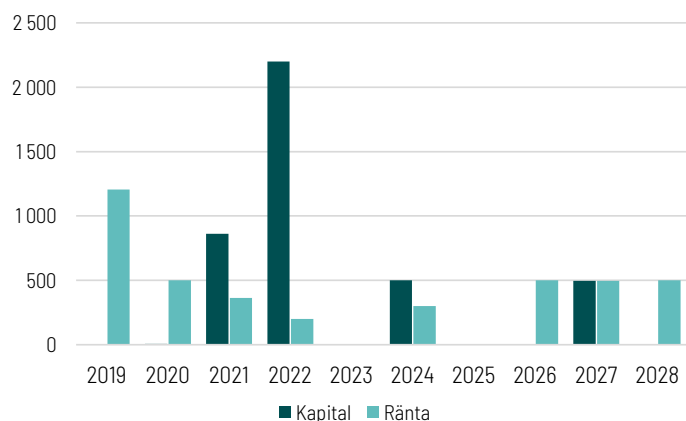
Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 121,6 mkr (154,4) och utgjordes av emission av företagscertifikat samt amortering av banklån.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till -62,2 mkr (-5,7) och likvida medel uppgick den 31 mars till 71,4 mkr (118,4).

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 året. Värdeförändring redovisas i resultaträkningen och består av såväl orealiserad såväl som realiserad värdeförändring.

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

Ägare

Inteas ägare är huvudsakligen svenska institutioner och har tillsammans tillskjutit aktiekapital, aktieägartillskott 469,4 mkr (369,4) och långfristiga efterställda lån om 1 763 mkr (1 463).

Bolaget har följande ägare per 31 mars 2019:

Ägare	Aktier	Andel
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 (genom Intea Invest 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 93,0 procent per 31 mars (91,0). Kontraktslängderna är långa och återstående kontraktslängd uppgår på offentliga hyreskontrakt till 6,2 år i genomsnitt (6,0). Förändringen av den genomsnittliga kontraktslängden har påverkats av naturlig nedrullning av kontrakt, avtalsförlängningar samt nytillkommande fastigheter.

Finansiella risker

Inteas finansiella kostnader utgör den största kostnadsposten för koncernen. För att reducera Inteas exponering mot ett stigande ränteläge kan koncernen använda derivatinstrument såsom ränteswappar. Den 31 mars fanns derivatkontrakt med nominellt belopp om 1 500,0 mkr (1 500), varav 200,0 mkr med förfall i december 2022, 300,0 mkr med förfall i december 2024 samt 500,0 mkr med förfall juli 2028. Samtliga avser ränteswappar där rörlig ränta växlas mot en fast ränta. Dessa hade ett värde om -29,0 mkr (-16,9).

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

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Efter kvartalets utgång har Intea ingått avtal om förvärv av fastigheten Landsdomaren 6 i Lund. Fastigheten omfattar 27 500 kvm och markytan uppgår till 40 000 kvm, fastigheten 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.

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 15:e maj 2019
Intea Fastigheter AB (publ)

Henrik Lindekrantz
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

FINANSIELLA RAPPORTER I SAMMANDRAG

Koncernens resultaträkning

Belopp i Mkr	jan - mar 2019	jan - mar 2018	Helår 2018
Hysesintäkter	107,9	85,5	371,8
Driftskostnader	-29,0	-20,6	-93,7
Driftsöverskott	79,0	65,0	278,2
Centrala kostnader	-13,5	-11,0	-45,9
Resultat före finansiella poster	65,4	54,0	232,3
<i>Räntenetto</i>			
Finansiella intäkter	-	0,0	0,0
Resultatandel i intresseföretag	0,0	-	-
Räntekostnader exklusive aktieägare	-16,2	-13,4	-56,2
Räntekostnader aktieägare	-26,5	-22,0	-90,3
Förvaltningsresultat	22,9	18,6	85,9
<i>varav förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån</i>	49,3	40,6	176,1
<i>Värdeförändringar</i>			
Förvaltningsfastigheter	2,3	15,5	206,1
Derivat realiserad	-	-	-14,3
Derivat orealiserad	-27,4	-1,7	-1,7
Resultat före skatt	-2,2	32,4	276,0
Skatt	-1,4	-11,6	-52,2
Periodens resultat	-3,6	20,8	223,8

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.



Koncernens balansräkning

Belopp i Mkr	31 mar 2019	31 mar 2018	31 dec 2018
Tillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	7 134,2	5 515,1	7 004,1
Övriga anläggningstillgångar	1,8	2,3	2,0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
<i>Andelar i intressebolag</i>			
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	7 136,1	5 517,4	7 006,1
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	110,7	102,7	86,7
Kortfristiga placeringar	-	325,0	-
Likvida medel	71,4	118,4	133,6
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	182,1	546,1	220,4
Summa tillgångar	7 318,2	6 063,5	7 226,4
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	10,0	10,0	10,0
Övrigt tillskjutet kapital	469,4	369,4	469,4
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	582,9	401,6	586,5
<i>Eget kapital</i>	1 062,4	781,0	1 066,0
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	171,2	126,0	169,8
Långfristiga räntebärande skulder, aktieägare	1 763,4	1 463,4	1 763,4
Långfristiga räntebärande skulder	2 065,0	2 065,9	2 568,4
Avsättningar	0,7	-	0,7
Derivat	29,0	16,9	1,7
<i>Summa långfristiga skulder</i>	4 029,3	3 672,2	4 504,0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	2 005,0	1 400,0	1 380,0
Övriga kortfristiga skulder	221,5	210,4	276,5
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	2 226,5	1 610,4	1 656,5
Summa eget kapital och skulder	7 318,2	6 063,5	7 226,4



Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i Mkr	jan - mar 2019	jan - mar 2018	Helår 2018
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	-2,2	32,4	276,0
Avskrivningar på inventarier	0,2	0,2	1,7
Marknadsvärdering fastigheter	2,3	-15,5	-206,1
Marknadsvärdetförändring derivat	27,4	1,7	2,3
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-	14,3
Betald skatt	-5,1	-5,5	-7,2
<i>Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>	<i>22,5</i>	<i>13,3</i>	<i>81,1</i>
Förändring av kortfristiga fordringar	-25,9	-48,2	-21,1
Förändring av kortfristiga skulder	-52,5	13,7	87,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-55,9	-21,2	147,5
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag	-	-6,2	-1 184,5
Investeringar i befintliga fastigheter	-127,8	-132,7	-283,2
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-127,8	-138,9	-1 467,7
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagning av lån	125,0	500,0	1 253,6
Nyupptagning lån, aktieägare	-	-	300,0
Investeringar i kortfristiga placeringar	-	-324,9	-
Amortering av lån	-3,4	-20,6	-305,9
Aktieägartillskott	-	-	100,0
Utdelning	-	-	-18,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	121,6	154,4	1 329,7
Periodens kassaflöde	-62,2	-5,7	9,5
Likvida medel vid periodens början	133,6	124,1	124,1
Likvida medel vid periodens slut	71,4	118,4	133,6



Koncernens förändring i eget kapital i sammandrag

Belopp i tkr	
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
Periodens/årets totalresultat	-3,6
Eget kapital 2019-03-31	1 062,4

Nyckeltal

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

Belopp i tkr	jan - mar 2019	jan - mar 2018	Helår 2018
Hysesintäkter, tkr	107,9	85,5	371,8
Driftsöverskott, tkr	79,0	65,0	278,2
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, tkr	49,3	40,6	176,1
Periodens resultat, tkr	-3,6	20,8	223,8
Förvärv av och investering i fastigheter, tkr	127,8	154,5	1 467,9
Värdetförändringar fastigheter, orealiserade, tkr	2,3	15,5	206,1
Verkligt värde fastigheter, tkr	7 134,2	5 515,1	7 004,1
Uthyrningsbar yta, kvm	278 264	239 539	269 200
Byggrätter och optioner, kvm	63 900	63 900	63 900
Överskottsgrad, %	73,2%	76,0%	74,8%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,0%	98,7%	99,2%
Andel offentliga hyresgäster, %	93,0%	91,5%	92,7%
Genomsnittlig kontraktslängd offentliga, år	6,2	6,0	6,3
Hyresvärde, kr/kvm	1 544	1 417	1 559
Belåningsgrad, %	56,0%	54,8%	54,5%
Andel säkerställd skuld, %	11,8%	6,0%	11,9%
Soliditet, %	14,5%	12,9%	14,8%
Soliditet inklusive ägarlån, %	38,6%	37,0%	39,2%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	4,0	4,1
Kapitalbindning, år	4,1	3,9	3,8
Räntebindning, år	4,1	4,1	4,4
Genomsnittlig ränta, %	1,65%	1,58%	1,55%



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Intea följer i sin koncernredovisning IFRS (International Financial Reporting Standard) 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 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.

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med vad som framgår av årsredovisning 2018.

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

IFRS 16 Leasing träder i kraft den 1 januari 2019, Intea tillämpar rekommendationen från nämnda datum. Övergången till IFRS 16 har inte medfört någon väsentlig förändring av koncernens resultat och ställning samt kassaflödesanalys. I egenskap av leasagare 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.

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

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 finansiella nyckeltal som inte definieras av IFRS och som därmed är alternativa nyckeltal enligt European Securities and markets (ESMA). Bolaget anser att nyckeltalen ger värdefull kompletterande information om dess resultat och ställning.

Belopp i tkr	jan - mar 2019	jan - mar 2018	Helår 2018
Belåningsgrad			
Räntebärande skulder	4 070,0	3 465,9	3 948,4
Likvida medel och placeringar	-71,4	-443,4	-133,6
Nettoskuld	3 998,6	3 022,5	3 814,8
Förvaltningsfastigheter	7 134,2	5 515,1	7 004,1
	56,0%	54,8%	54,5%
Andel säkerställd skuld			
Säkerställd skuld	857,2	365,9	860,6
Totala tillgångar	7 318,2	6 063,5	7 226,4
	11,7%	6,0%	11,9%
Soliditet			
Eget kapital	1 062,4	781,0	1 066,0
Totala tillgångar	7 318,2	6 063,5	7 226,4
	14,5%	12,9%	14,8%
Soliditet inklusive ägarlån			
Eget kapital	1 062,4	781,0	1 066,0
Långfristiga räntebärande skulder, aktieägare	1 763,4	1 463,4	1 763,4
Eget kapital och ägarlån	2 825,7	2 244,4	2 829,3
Totala tillgångar	7 318,2	6 063,5	7 226,4
	38,6%	37,0%	39,2%
Räntetäckningsgrad			
Resultat före finansiella poster	65,4	54,0	232,3
Finansnetto exklusive räntekostnader aktieägare (-)	16,1	13,4	56,1
	4,1	4,0	4,1



Moderbolagets resultaträkning

Belopp i tkr	jan - mar 2019	jan - mar 2018	Helår 2018
Intäkter	11,6	10,0	40,2
Administrationskostnader	-13,5	-11,0	-45,9
Rörelseresultat	-1,9	-1,0	-5,7
Anteciperad utdelning	38,0	-	-
Ränteintäkter	49,9	26,3	136,4
Räntekostnader	-40,9	-33,6	-173,2
Resultat efter finansiella poster	45,0	-8,4	-42,5
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag	-	-	11,5
Resultat före skatt	45,0	-8,4	-31,0
Skatt	-	-	5,0
Periodens/årets resultat	45,0	-8,4	-26,0

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Moderbolagets balansräkning

Belopp i tkr	31 mar 2019	31 mar 2018	31 dec 2018
Tillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	1 636,7	2 083,1	1 636,7
Fordringar koncernföretag	3 651,4	2 030,8	3 651,4
Uppskjuten skattefordran	5,1	-	5,1
Summa finansiella anläggningstillgångar	5 293,1	4 113,9	5 293,2
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar koncernföretag	1 069,0	696,2	927,5
Övriga kortfristiga fordringar	3,8	10,4	0,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57,8	110,2	50,4
Kortfristiga plaveringar	-	325,0	-
Kassa och bank	46,9	225,2	76,5
Summa omsättningstillgångar	1 177,5	1 367,0	1 055,3
Summa tillgångar	6 470,6	5 480,9	6 348,5
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	10,0	10,0	10,0
Fritt eget kapital	488,4	378,9	443,3
Summa eget kapital	498,4	388,9	453,3
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder, aktieägare	1 763,4	1 463,4	1 763,4
Räntebärande skulder	1 695,0	1 700,0	2 197,5
Summa långfristiga skulder	3 458,4	3 163,4	3 960,9
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	2 005,0	1 400,0	1 380,0
Skatteskulder	-	1,4	1,5
Skulder koncernföretag	433,4	484,9	464,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35,1	31,4	33,0
Övriga kortfristiga skulder	40,4	11,0	55,0
Summa kortfristiga skulder	2 513,9	1 928,6	1 934,2
Summa eget kapital och skulder	6 470,6	5 480,9	6 348,5



DEFINITIONER

Andel offentliga hyresgäster

Hyresvärde från offentliga hyresgäster dividerat med totalt hyresvärde. En hög andel intäkter från offentliga hyresgäster bidrar till en lägre kreditrisk.

Andel säkerställd skuld

Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar. Det är ett mått på graden av strukturell efterstäldhet på den icke-säkerställda skulden.

Belåningsgrad

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

Byggrätter och optioner

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

Driftsöverskott

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

Utgående hyresvärde i procent av hyresvärde plus marknads-hyra för ej uthyrda ytor.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån

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

Genomsnittlig ränta

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

Kapitalbindning

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

Offentliga hyresgäster

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

Räntebindning

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

Räntebärande skuld

Räntebärande skuld exklusive efterställd skuld till aktieägare.

Räntekostnader aktieägare

Ränta på efterställda aktieägarlån.

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

Soliditet inklusive ägarlån

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

Verkligt värde fastigheter

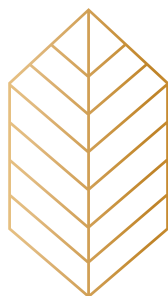
Det belopp fastigheterna skulle kunna överlåtas till, under förutsättning att transaktionen görs mellan parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att den genomförs.

Överskottsgrad

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



INTEA.



Finansiell kalender

Delårsrapport januari - juni 2019: 17 juli

Delårsrapport januari - september 2019: 7 november

Intea Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer: 559027-5656

Sergels Torg 12 , 111 57 Stockholm

www.intea.se

info@Intea.se