



BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

JANUARI – DECEMBER 2019

Oktober – december

- Hyresintäkterna ökade med 29,4 procent och uppgick till 134,4 mkr (103,9).
- Förvaltningsresultatet ökade med 4,9 procent och uppgick till 27,9 mkr (26,6). Exklusive ränta på ägarlån uppgick förvaltningsresultatet till 61,4 mkr (51,0), en ökning om 20,4 procent.
- Resultat efter skatt uppgick till 294,2 mkr (140,8).
- Totalt genomfördes under perioden förvärv och investeringar till ett belopp om 144,9 mkr (1 114,7).
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick vid periodens slut till 9 371 mkr (7 004).

Januari – december

- Hyresintäkterna ökade med 31,2 procent och uppgick till 487,8 mkr (371,8).
- Förvaltningsresultatet ökade med 38,3 procent och uppgick till 118,8 mkr (85,9). Exklusive ränta på ägarlån uppgick förvaltningsresultatet till 241,4 mkr (176,1), en ökning om 37,1 procent.
- Resultat efter skatt uppgick till 398,7 mkr (223,8).
- Totalt genomfördes under perioden förvärv och investeringar till ett belopp om 1 936,4 mkr (1 467,9).
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick vid periodens slut till 9 371 mkr (7 004).

Nyckeltal	okt - dec 2019	okt - dec 2018	helår 2019	helår 2018
Hyresintäkter, mkr	134	104	488	372
Driftsöverskott, mkr	103	78	383	278
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, mkr	61	51	241	176
Förvärv och investeringar, mkr	145	1 115	1 936	1 468
Verkligt värde fastigheter, mkr	9 371	7 004	9 371	7 004
Uthyrningsbar yta, kvm	297 400	269 200	297 400	269 200
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99%	99%	99%	99%
Andel offentliga hyresgäster, %	94%	93%	94%	93%
Snittlöptid offentliga hyresgäster, år	6,6	6,3	6,6	6,3
Belåningsgrad, %	54%	54%	54%	54%
Soliditet inklusive ägarlån, %	40%	39%	40%	39%

Väsentliga händelser under och efter perioden oktober – december

- Intea ingick hyresavtal med Folkhälsomyndigheten avseende ombyggda aktivitetsbaserade lokaler på Campusområdet i Östersund. Kontraktet omfattar 2 750 kvm kontorsyta med ett hyresvärde om 4,7 mkr per år. Avtalet löper på 6 år med planerad inflytt sommaren 2020.
- Jämtlands Gymnasieförbund flyttade i november in i nyrenoverade lokaler om 3 500 kvm på Campusområdet i Östersund. Hyresavtalet löper på 10 år och hyresvärdet är på 4,8 mkr per år.
- I slutet av november tecknades ett 6-årigt avtal med Polismyndigheten om att hyra ytterligare 350 kvm på Garnisonsområdet i Linköping.
- Intea och Högskolan i Kristianstad ingick under december ett samarbetsavtal kring det nya Citycampusprojektet. Målet är att gemensamt skapa en ny central högskola om ca 30 000 kvm.
- Inga övriga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

DETTA ÄR INTEA

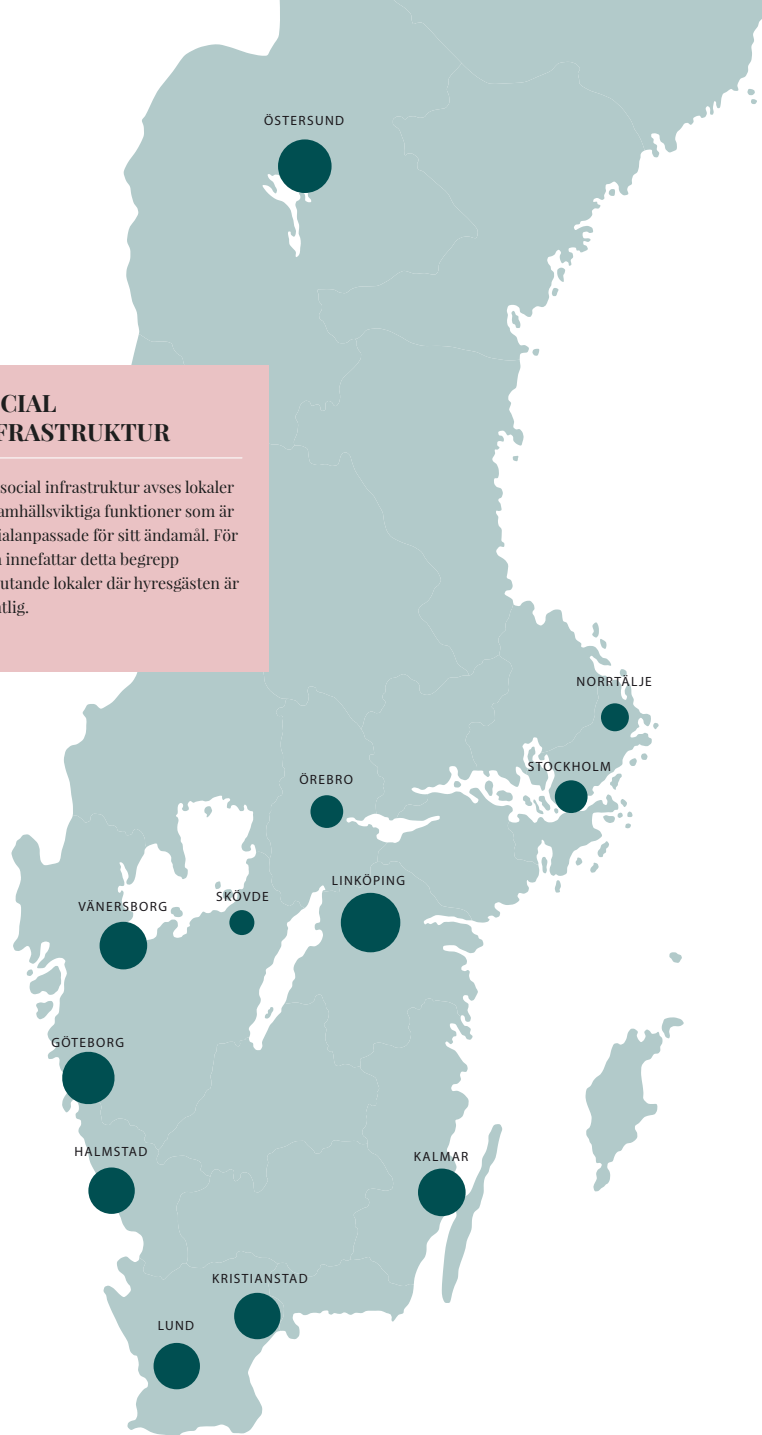
Intea Fastigheter AB (publ) grundades hösten 2015 med syftet att investera i och förvalta social infrastruktur. Med detta avses fastigheter av hög kvalitet med offentligt hyrda och gärna specialanpassade samhällsfunktioner där hyresförhållandena är långvariga. Investeringarna i Intea består av svenska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

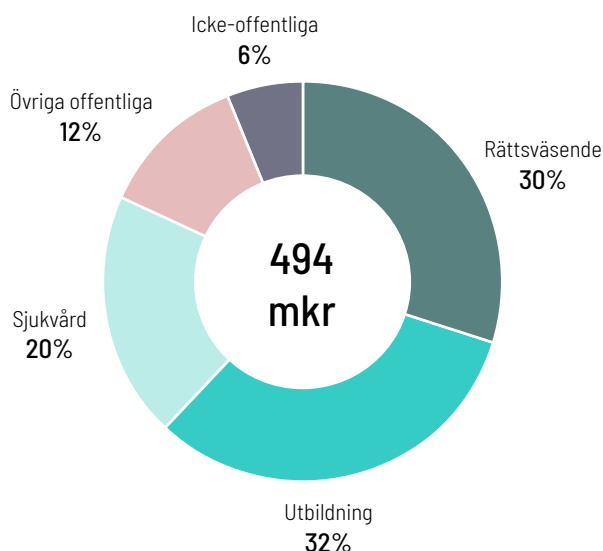
Inteas investeringar i social infrastruktur kombinerar på ett naturligt sätt hyresgästernas önskemål om en trygg långsiktig ägare med investerarnas önskemål om en trygg långsiktig investering.

SOCIAL INFRASTRUKTUR

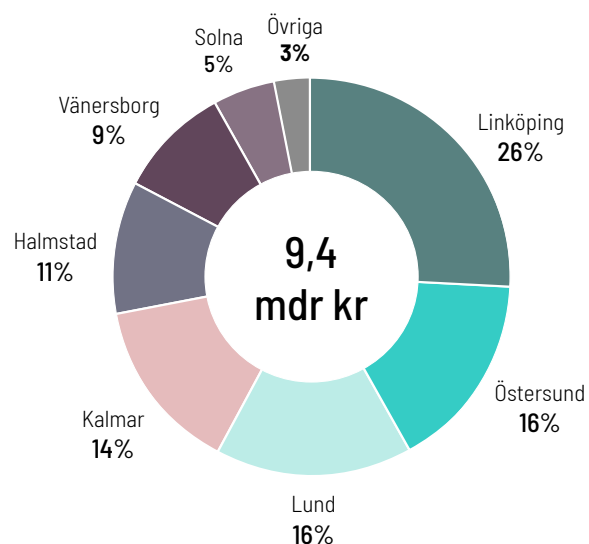
Med social infrastruktur avses lokaler för samhällsviktiga funktioner som är specialanpassade för sitt ändamål. För Intea innefattar detta begrepp uteslutande lokaler där hyresgästen är offentlig.



Inteas hyresgäster, andel av hyresvärde



Inteas geografi, andel av verkligt värde





VERKSAMHETENS UTVECKLING

Förändringar mellan året och 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.

Driftnetto

Hyresintäkterna uppgick till 487,8 mkr (371,8). Ökningen uppgår till 31,2 procent och beror på förvärvade fastigheter samt uthyrningar, omförhandlingar och indexuppräknings.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december till 99,2 procent (99,2). Fastighetskostnaderna uppgick till 105,3 mkr (93,7) under året och driftsöverskottet uppgick till 382,5 mkr (278,2), vilket innebar en överskottsgrad om 78,4 procent (74,8).

Förvaltningsresultat

De centrala kostnaderna avseende bland annat förvärvs- och affärsutveckling, administration, förvaltning samt ekonomifunktion, uppgick under året till 61,4 mkr (45,9).

Finansnettot uppgick till -202,3 mkr (-146,4), varav -122,6 mkr (-90,3) utgörs av räntekostnader på efterställda aktieägarlån.

Nyckeltal verksamheten	okt- dec	okt-dec	helår	helår
mkr	2019	2018	2019	2018
Hyresintäkter	134,4	103,9	487,8	371,8
Driftsöverskott	103,2	78,1	382,5	278,2
Överskottsgrad, %	77%	75%	78%	75%
Förvaltningsresultat	27,9	26,6	118,8	85,9
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån	61,4	51,0	241,4	176,1
Värdeförändringar, fastigheter	265,5	153,3	446,4	206,1
Värdeförändringar, derivat orealiserad	81,0	-1,7	-33,0	-1,7
Värdeförändring, derivat realiserad	-	-13,6	-	-14,3
Skatt	-80,2	-23,8	-133,4	-52,2
Periodens/årets resultat	294,2	140,8	398,7	223,8

Koncernens genomsnittliga skuldränta, exklusive aktieägarlån, uppgick till 1,63 procent (1,55) vid utgången av året.

Årets förvaltningsresultat uppgick till 118,8 mkr (85,9). Exklusive ränta på aktieägarlån uppgick förvaltningsresultatet till 241,4 mkr (176,1).



Jämtlands Gymnasieförbund, Campusområdet i Östersund.



Resultat efter skatt

Resultatet före skatt har påverkats positivt av värdeförändringar avseende fastigheter med 446,4 mkr (206,1). Koncernen redovisade för året en skattekostnad om -133,4 mkr (-52,2), varav 131,1 mkr (-49,5) är relaterad till förändring i uppskjuten skatt. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 295,1 mkr (169,8).

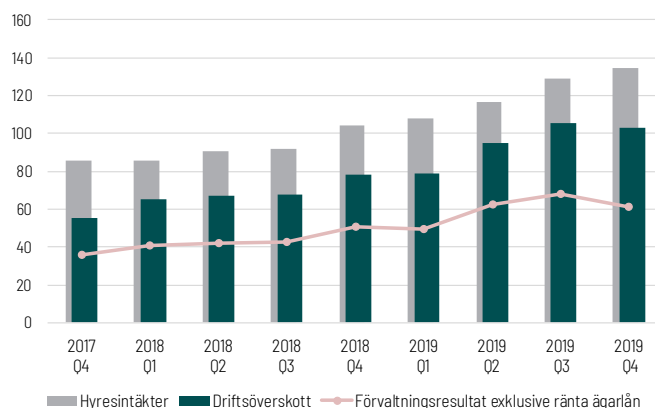
Efter de nya ränteavdragsbegränsningarna och därtill hörande förändring av bolagsskattesatsen för år 2019 och framåt, har den uppskjutna skatten beräknats om med ny skattesats om 20,6 procent (22,0). Skatteskulderna beräknas inte återföras i någon väsentlig omfattning under 2019 och 2020, därför ligger den lägre skattesatsen till grund för beräkningen. Det medförde 11,5 mkr i engångseffekt helåret 2018. Resultat efter skatt för året uppgick till 398,7 mkr (223,8).

Moderbolaget

Förvaltningsintäkterna från dotterbolagen uppgick till 49,8 mkr (40,2) samt övriga intäkter om 4,0 mkr (0,0) och rörelseresultatet före finansiella poster uppgick till -7,6 mkr (-5,7). Finansnettot om 34,3 mkr (-36,8) bestod av interna ränteintäkter från dotterbolagen om 229,9 mkr (136,4) och externa räntekostnader om -195,6 mkr (-173,2). Anticiperad utdelning från dotterbolag uppgick till 38,0 mkr (-). Sammantaget uppgick resultatet efter skatt till 72,9 mkr (-26,0).

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar på desamma, totalt uppgående till 6 750,5 mkr (5 288,1). Externa räntebärande lån uppgick till 7 075,4 mkr (5 340,9), varav 2 235,4 mkr (1 763,4) utgjordes av långfristig efterställd skuld till aktieägare.

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



Personal och organisation

Koncernens medarbetarantal uppgick per 31 december 2019 till 19 personer (18), inkluderande anställda i moderbolaget och dess dotterbolag. Intea Fastigheter AB (publ) har anlitat Intea AB för att ansvara för förvaltningsverksamheten samt lednings- och styrelsearbete i dotterbolagen.

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



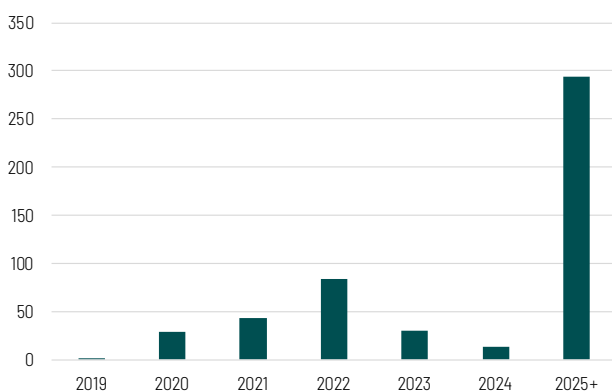
INTEAS FASTIGHETER

Koncernen ägde den 31 december 24 fastigheter (23) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 297,4 tkvm (269,2) till ett verkligt värde om 9 371 mkr (7 004). Beståndet finns i Linköping, Östersund, Lund, Kalmar, Halmstad, Vänersborg, Solna, Skövde och Norrtälje. Hyresvärdet delas in i rättsväsende (30 procent av hyresvärdet), utbildning (32 procent), sjukvård (20 procent), övriga offentliga förvaltningslokaler (12 procent) samt icke-offentliga verksamheter (6 procent).

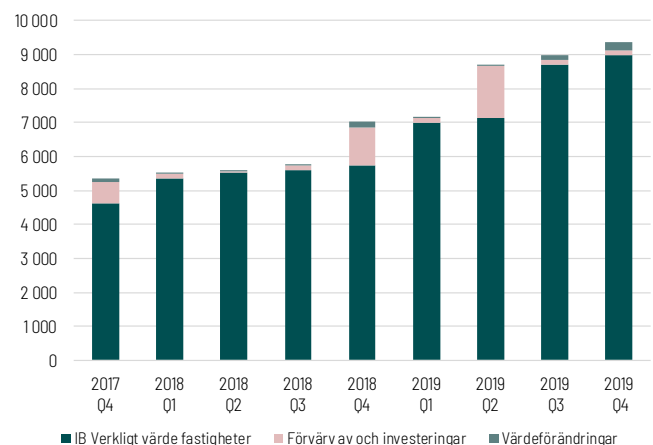
Inteas fastighetsbestånd består av social infrastruktur och hyresgästerna har hög kreditvärdighet. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick till 93,7 procent per 31 december (92,7). Återstående kontraktslängd uppgår för offentliga hyreskontrakt till i genomsnitt till 6,6 år (6,3).

Nyckeltal fastighetsbeståndet	okt - dec	okt-dec	helår	helår
	2019	2018	2019	2018
Förvärv av och investering i fastigheter, mkr	145	1 115	1 936	1 468
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade, mkr	266	153	446	206
Verkligt värde fastigheter, mkr	9 371	7 004	9 371	7 004
Uthyrningsbar yta, kvm	297 400	269 200	297 400	269 200
Byggrätter och optioner, kvm	86 400	63 900	86 400	63 900
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,2%	99,2%	99,2%	99,2%
Andel offentliga hyresgäster, %	93,7%	92,7%	93,7%	92,7%
Genomsnittlig kontraktslängd offentliga, år	6,6	6,3	6,6	6,3
Hyresvärde kr per kvm	1 662	1 559	1 662	1 559

Kontraktsförfallstruktur per 31 december, mkr



Fastighetsvärdets utveckling per kvartal, mkr





Förvärv och transaktioner perioden januari-december

Den 31 maj förvärvade Intea fastigheten Landsdomaren 6 i Lund. Fastigheten omfattar 27 500 kvm och är fullt uthyrd till Region Skåne.

I lokalerna bedrivs verksamhet inom vuxenpsykiatri.

Hyresvärdet uppgår till 65,4 mkr och kontraktet löper till den 31 maj 2033.

Förvärvade fastigheter

Ort	Fastigheter	Hyresgäst	Verksamhet	Hyresvärde, mkr	Yta, kvm	Tillträde
Lund	Landsdomaren 6	Region Skåne	Vuxenpsykiatri	65,4	27 500	maj 2019
Summa				65,4	27 500	

Projekt och utveckling

Intea arbetar kontinuerligt med att utveckla befintligt bestånd tillsammans med hyresgästerna, liksom med att identifiera behov som genererar projekt på nya fastigheter. Projektorganisationen består av åtta personer med erfarenhet av fastighetsutveckling i olika faser och av olika slag. Intea arbetar över hela landet med att identifiera nya projektmöjligheter. Idag driver Intea projekt innefattande ny- och ombyggnationer med en sammanlagd yta om 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 bygggrätter om drygt 61 400 kvm på befintliga fastigheter (46 400) och optioner om att förvärva intilliggande fastigheter som omfattar drygt 25 000 kvm area (17 500).

Investeringar om 538,2 mkr (282,2) 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 – december

Ort	Hyresgäst	Verksamhet	Yta, kvm	Färdigställande
Linköping	Polismyndigheten	Utbildningslokaler och gym	1 170	våren 2020
Halmstad	Halmstad Högskola	Utbildningslokaler	10 500	sommaren 2020
Östersund	Folkhälsomyndigheten	Kontor och arkiv	2 750	sommaren 2020
Linköping	Polismyndigheten	Nationellt Forensiskt Centrum	3 600	hösten 2020
Kalmar	Linnéuniversitetet, etapp 2	Utbildningslokaler	20 800	hösten 2020
Örebro	Samhällsgemensam Ledningscentral	Polis, räddningstjänst mm	11 600	hösten 2023
Kristianstad	Högskolan Kristianstad	Utbildningslokaler	30 000	2024
Summa			80 420	



Högskolan i Kristianstad.

Värdeförändringar

Årets orealiserade värdeförändring på fastighetsbeståndet uppgick till 446,4 mkr (206,1). Det vägda avkastningskravet uppgick till 4,91 procent (5,05).

Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 6,73 procent (7,11) respektive 6,72 procent (7,11).



FINANSIERING

Eget kapital och ägarlån

Intea finansieras av ägarlån med eget kapital samt aktieägarlån. Eget kapital uppgick den 31 december till 1 588,3 mkr (1 066,0). Ägarlånen som uppgår totalt till 2 235,4 mkr (1 763,4), är efterställda all annan skuldfinansiering och löper till den 31 mars år 2035 med 6 procent årlig ränta.

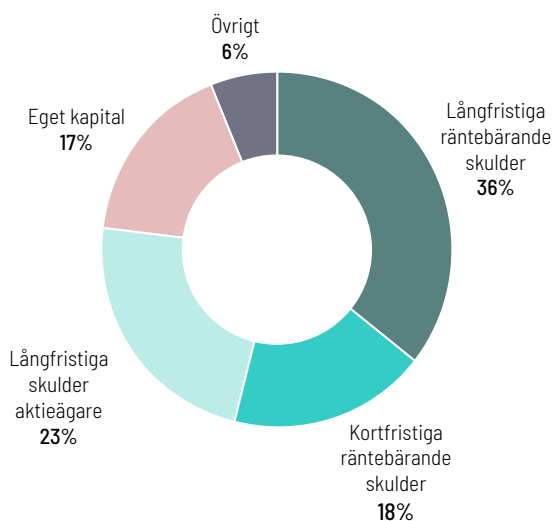
Räntebärande skulder

Intea finansieras med externt säkerställda banklån, obligationer och företagscertifikat. Till dessa finns ytterligare bindande kreditlöften som reservfinansiering om totalt 2,0 mdr med olika löptider, 500 mkr förfaller 2021,

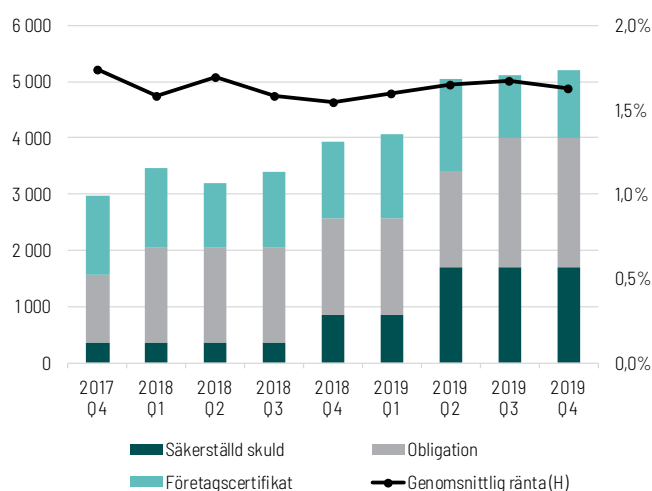
1 000 mkr förfaller 2022 och 500 mkr förfaller 2024. Koncernens långfristiga räntebärande skulder exklusive efterställda aktieägarlån uppgick till 3 499,4 mkr (2 568,4). De långfristiga skulderna utgörs av två obligationslån om 600,0 mkr respektive 1 200,0 mkr som förfaller i september 2021 respektive juli 2022; tre säkerställda lån om 359,4 mkr, 850,0 mkr och 490,0 mkr som förfaller i april 2021, maj 2024 respektive oktober 2027. Kortfristiga räntebärande lån uppgick till 1 700,0 mkr (1 380,0) och bestod av en obligation om 500,0 mkr som förfaller i februari 2020 samt företagscertifikat med förfall löpande under 2020.

Finansiella nyckeltal	Mål	okt - dec 2019	okt-dec 2018	helår 2019	helår 2018
Räntebärande skuld, mkr	-	5 199	3 948	5 199	3 948
Nettoskuld, mkr	-	5 056	3 815	5 056	3 815
Soliditet inklusive ägarlån, %	-	39,7%	39,2%	39,7%	39,2%
Belåningsgrad, %	< 60%	53,9%	54,5%	53,9%	54,5%
Andel säkerställd skuld, %	< 30%	17,7%	11,9%	17,7%	11,9%
Räntetäckningsgrad, ggr	>2,0	3,7	4,4	4,0	4,1
Kapitalbindning, år	>2,0	3,4	3,8	3,4	3,8
Räntebindning, år	>2,0	4,7	4,4	4,7	4,4
Genomsnittlig ränta, %	-	1,63%	1,55%	1,63%	1,55%
Verkligt värde på derivat, mkr	-	-34,7	-1,7	-34,7	-1,7

Kapitalstruktur



Räntebärande skuld och genomsnittlig ränta, mkr och %





Belåningsgraden exklusive ägarlån i koncernen uppgick till 53,9 procent (54,5). Per den 31 december uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,4 år (3,8) och räntebindningstiden till 4,7 år (4,4). Genomsnittlig skuldränta uppgick till 1,63 procent (1,55). Ökningen beror på räntesäkringar, vilket också avspeglas på räntebindningstiden som har förlängts. En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Inteas genomsnittliga upplåningsränta med +0,16 procent (0,25) och de finansiella kostnaderna med 8,5 mkr på årsbasis (9,9).

Räntederivat

För att reducera Inteas exponering mot ett stigande ränteläge används derivatinstrument såsom ränteswappar. Den 31 december fanns derivatkontrakt med nominellt belopp om 3 000 mkr (1 500), varav 200 mkr med förfall i december 2022, 800 mkr med förfall i juni och december 2024, 1 000 mkr med förfall i juni och juli 2026, 500 mkr med förfall i juli 2028 samt 500 mkr som förfaller i juni 2029. Samtliga avser ränteswappar där rörlig ränta växlas mot en fast ränta. Dessa hade vid periodens utgång ett värde om -34,7 mkr (-1,7). Vid förfallotidpunkten kommer värdet på derivaten att vara noll. Kupongränta redovisas löpande inom räntenettet.

Kassaflöde

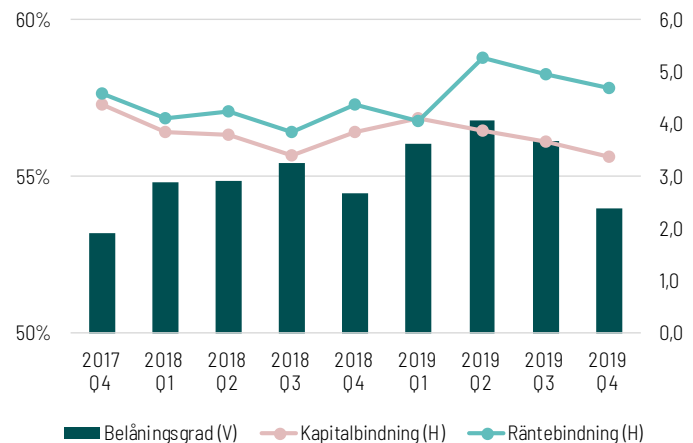
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 115,6 mkr (147,5).

Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -1 944,1 mkr (-1 467,7) i form av förvärv av Landsdomaren 6 i Lund samt investeringar i befintliga fastigheter och projekt. Under året genomfördes investeringar i befintliga fastigheter i Linköping, Halmstad, Östersund, Kalmar och Vänersborg.

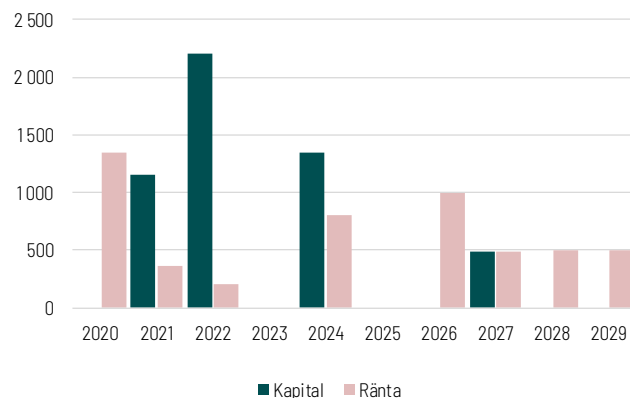
Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 1 838,7 mkr (1 329,7) och utgjordes av upptagning av banklån samt lån från aktieägare, aktieägartillskott, emission av företagscertifikat och obligationer samt amortering av banklån.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till 10,2 mkr (9,5) och likvida medel uppgick den 31 december till 143,8 mkr (133,6).

Belåningsgrad, kapital- och räntebindning, % och år



Förfallostruktur, räntebärande lån och räntor, mkr





ÖVRIG INFORMATION

Värdering fastigheter

Fullständig värdering av Inteas fastighetsbestånd görs varje kvartal. Två gånger per år kompletteras den interna värderingen av värdering som utförs av auktoriserad fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut. Under 2019 har Intea valt att externvärdera fastighetsportföljen även i det tredje kvartalet. Verkligt värde har fastställts genom en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 i verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13. Inga fastigheter har ändrat klassificering under året. Värdeförändring redovisas i resultaträkningen och består av såväl orealiserad som realiserad värdeförändring.

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

Ägare

Inteas ägare är huvudsakligen svenska institutioner och har tillsammans tillskjutit aktiekapital och aktieägartillskott om 627,4 mkr (469,4) och långfristiga efterställda lån om 2 235 mkr (1 763).

Bolaget har följande ägare per den 31 december 2019:

Ägare	Aktier	Andel i %
Svenska Handelsbanken Pensionsstiftelse	1 521 253	15,2
Intea AB	1 434 000	14,3
Saab Pensionsstiftelse	1 140 940	11,4
Volvo Pensionsstiftelse	998 322	10,0
Lantbrukarnas Ekonomi AB	950 783	9,5
Svenska Handelsbankens Pensionskassa	760 627	7,6
Östersjöstiftelsen	722 595	7,2
PRI Pensionsgaranti	665 548	6,7
Riksbankens Jubileumsfond	570 470	5,7
Åke Wibergs Stiftelse	313 758	3,1
Gållöstiftelsen	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 året 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 31 december (92,7). Kontraktslängderna är långa och återstående kontraktslängd uppgår på offentliga hyreskontrakt till 6,6 år i genomsnitt (6,3). Förändringen av den genomsnittliga kontraktslängden har påverkats av naturlig nedrullning av kontrakt, avtalsförlängningar samt nytillkommande fastigheter.

Finansiella risker

Inteas finansiella kostnader utgör den största kostnadsposten för koncernen. För att reducera Inteas exponering mot ett stigande ränteläge kan koncernen använda derivatinstrument såsom ränteswappar. Den 31 december fanns derivatkontrakt med nominellt belopp om 3 000,0 mkr (1 500,0), varav 200 mkr med förfall i december 2022, 800 mkr med förfall i juni och december 2024, 1 000 mkr med förfall i juni och juli 2026, 500 mkr med förfall i juli 2028 samt 500 mkr som förfaller i juni 2029. Samtliga avser ränteswappar där rörlig ränta växlas mot en fast ränta. Dessa hade ett värde om -34,7 mkr (-1,7).

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

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 20 februari 2020
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	okt - dec 2019	okt - dec 2018	helår 2019	helår 2018
Hysesintäkter	134,4	103,9	487,8	371,8
Driftskostnader	-31,2	-25,8	-105,3	-93,7
Driftsöverskott	103,2	78,1	382,5	278,2
Centrala kostnader	-18,8	-12,4	-61,4	-45,9
Resultat före finansiella poster	84,4	65,8	321,1	232,3
<i>Räntenetto</i>				
Finansiella intäkter	0,1	0,0	0,1	0,0
Resultatandel i intresseföretag	-0,1	-	-0,1	-
Räntekostnader exklusive aktieägare	-23,0	-14,8	-79,7	-56,2
Räntekostnader aktieägare	-33,5	-24,4	-122,6	-90,3
Förvaltningsresultat	27,9	26,6	118,8	85,9
<i>varav förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån</i>	<i>61,4</i>	<i>51,0</i>	<i>241,4</i>	<i>176,1</i>
<i>Värdeförändringar</i>				
Förvaltningsfastigheter	265,5	153,3	446,4	206,1
Derivat realiserad	-	-13,6	-	-14,3
Derivat orealiserad	81,0	-1,7	-33,0	-1,7
Resultat före skatt	374,4	164,6	532,1	276,0
Skatt	-80,2	-23,8	-133,4	-52,2
Periodens resultat	294,2	140,8	398,7	223,8

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.



Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	31 dec 2019	31 dec 2018
Tillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	9 371,0	7 004,1
Övriga anläggningstillgångar	2,0	2,0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i intresseföretag	0,4	-
Summa anläggningstillgångar	9 373,4	7 006,1
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Fordringar hos intresseföretag	16,0	-
Kortfristiga fordringar	89,1	86,7
Kortfristiga placeringar	-	-
Likvida medel	143,8	133,6
Summa omsättningstillgångar	248,9	220,4
Summa tillgångar	9 622,3	7 226,4
Eget kapital och skulder		
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	10,0	10,0
Övrigt tillskjutet kapital	627,4	469,4
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	950,9	586,5
Eget kapital	1 588,3	1 066,0
<i>Långfristiga skulder</i>		
Uppskjuten skatteskuld	295,1	169,8
Långfristiga räntebärande skulder, aktieägare	2 235,4	1 763,4
Långfristiga räntebärande skulder	3 499,4	2 568,4
Avsättningar	28,0	0,7
Derivat	34,7	1,7
Summa långfristiga skulder	6 092,7	4 504,0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga räntebärande skulder	1 700,0	1 380,0
Övriga kortfristiga skulder	241,3	276,5
Summa kortfristiga skulder	1 941,3	1 656,5
Summa eget kapital och skulder	9 622,3	7 226,4



Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	okt - dec 2019	okt - dec 2018	helår 2019	helår 2018
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	374,4	164,6	532,1	276,0
Avskrivningar på inventarier	0,2	1,2	0,8	1,7
Marknadsvärdeförändring fastigheter	-265,5	-153,3	-446,4	-206,1
Marknadsvärdeförändring derivat	-81,0	1,7	33,0	2,3
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1,0	14,3	1,0	14,3
Betald skatt	8,2	6,5	8,2	-7,2
<i>Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>	<i>37,3</i>	<i>35,0</i>	<i>128,8</i>	<i>81,1</i>
Förändring av kortfristiga fordringar	8,2	-36,6	-20,1	-21,1
Förändring av kortfristiga skulder	81,0	102,9	6,9	87,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	126,6	101,3	115,6	147,5
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	- 1 011,6	-1 398,9	-1 185,6
Investeringar i befintliga fastigheter	-146,0	-104,1	-538,2	-282,2
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-	-7,0	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-146,0	-1 115,8	-1 944,1	-1 467,7
Finansieringsverksamheten				
Nyupptagning av lån	80,0	545,8	1 258,8	1 253,6
Nyupptagning lån, aktieägare	-	300,0	472,0	300,0
Investeringar i kortfristiga placeringar	-	-	-	-
Amortering av lån	-0,9	-3,4	-15,0	-305,9
Aktieägartillskott	-	100,0	158,0	100,0
Utdelning	-	-	-35,0	-18,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	79,1	942,4	1 838,7	1 329,7
Periodens kassaflöde	59,7	-72,1	10,2	9,5
Likvida medel vid periodens början	84,1	205,7	133,6	124,1
Likvida medel vid periodens slut	143,8	133,6	143,8	133,6



Koncernens förändring i eget kapital i sammandrag

Belopp i mkr	
Ingående eget kapital 2018-01-01	760,2
Periodens/årets totalresultat	223,8
Utdelning	-18,0
Villkorade aktieägartillskott	100,0
Eget kapital 2018-12-31	1 066,0
Justering	0,6
Villkorat aktieägartillskott	158,0
Utdelning	-35,0
Periodens/årets totalresultat	398,7
Eget kapital 2019-12-31	1 588,3

Nyckeltal

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

Belopp i mkr	okt - dec 2019	okt - dec 2018	helår 2019	helår 2018
Hysesintäkter	134,4	103,9	487,8	371,8
Driftsöverskott	103,2	78,1	382,5	278,2
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån	61,4	51,0	241,4	176,1
Periodens resultat	294,2	140,8	398,7	223,8
Förvärv av och investering i fastigheter	144,9	1 114,7	1 936,4	1 467,9
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	265,5	153,3	446,4	206,1
Verkligt värde fastigheter	9 371,0	7 004,1	9 371,0	7 004,1
Uthyrningsbar yta, kvm	297 400	269 200	297 400	269 200
Byggrätter och optioner, kvm	86 400	63 900	86 400	63 900
Överskottsgrad, %*	76,8%	75,2%	78,4%	74,8%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,2%	99,2%	99,2%	99,2%
Andel offentliga hyresgäster, %	93,7%	92,7%	93,7%	92,7%
Genomsnittlig kontraktslängd offentliga, år	6,6	6,3	6,6	6,3
Hyresvärde, kr/kvm	1 662	1 559	1 662	1 559
Belåningsgrad, %*	53,9%	54,5%	53,9%	54,5%
Andel säkerställd skuld, %*	17,7%	11,9%	17,7%	11,9%
Soliditet, %*	16,5%	14,8%	16,5%	14,8%
Soliditet inklusive ägarlån, %*	39,7%	39,2%	39,7%	39,2%
Räntetäckningsgrad, ggr*	3,7	4,4	4,0	4,1
Kapitalbindning, år*	3,4	3,8	3,4	3,8
Räntebindning, år*	4,7	4,4	4,7	4,4
Genomsnittlig ränta, %	1,63%	1,55%	1,63%	1,55%

* 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 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, med tillägg för nedan angivna principer som trätt i kraft från och med den 1 januari 2019.

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

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

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

Regelförändringar på skatteområdet

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

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

Avrundningar

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

Not 2 Rörelsesegment

Intea består endast av ett enda rörelsesegment som utgörs av samhällsfastigheter i Sverige. VD/företagsledning utgör den beslutsnivå som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av verksamhetens resultat. I nuläget, under koncernens uppbyggnad, följs verksamheten upp utifrån koncernen som helhet. Ytterligare information avseende geografisk fördelning av segmentet återfinns på s. 2.



Underlag till nyckeltal

Intea presenterar ett antal finaisella nyckeltal som inte 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	okt - dec 2019	okt - dec 2018	helår 2019	helår 2018
Belåningsgrad				
Räntebärande skulder	5 199,4	3 948,2	5 199,4	3 948,4
Likvida medel och placeringar	-143,8	-133,6	-143,8	-133,6
Nettoskuld	5 055,6	3 814,8	5 055,6	3 814,8
Förvaltningsfastigheter	9 371,0	7 004,1	9 371,0	7 004,1
	53,9%	54,5%	53,9%	54,5%
Andel säkerställd skuld				
Säkerställd skuld	1 699,4	860,6	1 699,4	860,6
Totala tillgångar	9 622,3	7 226,4	9 622,3	7 226,4
	17,7%	11,9%	17,7%	11,9%
Soliditet				
Eget kapital	1 588,3	1 066,0	1 588,3	1 066,0
Totala tillgångar	9 622,3	7 226,5	9 622,3	7 226,4
	16,5%	14,8%	16,5%	14,8%
Soliditet inklusive ägarlån				
Eget kapital	1 588,3	1 066,0	1 588,3	1 066,0
Långfristiga räntebärande skulder, aktieägare	2 235,4	1 763,4	2 235,4	1 763,4
Eget kapital och ägarlån	3 823,7	2 829,3	3 823,7	2 829,3
Totala tillgångar	9 622,3	7 226,4	9 622,3	7 226,4
	39,7%	39,2%	39,7%	39,2%
Räntetäckningsgrad				
Resultat före finansiella poster	84,4	65,8	321,1	232,3
Finansnetto exklusive räntekostnader aktieägare	-22,8	14,8	-79,6	56,1
	3,7	4,4	4,0	4,1



Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	okt - dec 2019	okt - dec 2018	helår 2019	helår 2018
Intäkter	14,1	8,9	53,8	40,2
Administrationskostnader	-18,8	-12,4	-61,4	-45,9
Rörelseresultat	-4,8	-3,4	-7,6	-5,7
Anteciperad utdelning	-	-	38,0	-
Ränteintäkter	62,9	45,1	229,9	136,4
Räntekostnader	-54,8	-71,4	-195,6	-173,2
Resultat efter finansiella poster	3,4	-29,7	64,7	-42,5
<i>Bokslutsdispositioner</i>				
Koncernbidrag	8,1	11,5	8,1	11,5
Resultat före skatt	11,5	-18,1	72,9	-31,0
Skatt	0,0	5,0	0,0	5,0
Periodens/årets resultat	11,5	-13,1	72,9	-26,0

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	31 dec 2019	31 dec 2018
Tillgångar		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	2 257,7	1 636,7
Andelar i intresseföretag	0,5	-
Fordringar koncernföretag	4 492,3	3 651,4
Uppskjuten skattefordran	5,1	5,1
Summa finansiella anläggningstillgångar	6 755,6	5 293,2
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Fordringar koncernföretag	1 275,5	927,5
Fordringar hos intresseföretag	16,0	-
Övriga kortfristiga fordringar	4,4	0,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11,9	50,4
Kassa och bank	274,7	76,5
Summa omsättningstillgångar	1 582,5	1 055,3
Summa tillgångar	8 338,1	6 348,5
Eget kapital och skulder		
Bundet eget kapital	10,0	10,0
Fritt eget kapital	639,2	443,3
Summa eget kapital	649,2	453,3
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder, aktieägare	2 235,4	1 763,4
Räntebärande skulder	3 140,0	2 197,5
Summa långfristiga skulder	5 375,4	3 960,9
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	1 700,0	1 380,0
Skatteskulder	-	1,5
Skulder koncernföretag	558,0	464,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50,4	33,0
Övriga kortfristiga skulder	5,1	55,0
Summa kortfristiga skulder	2 313,5	1 934,2
Summa eget kapital och skulder	8 338,1	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 utvecklas.

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån

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

Genomsnittlig ränta

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

Kapitalbindning

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

Offentliga hyresgäster

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

Räntebindning

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

Räntebärande skuld

Räntebärande skuld exklusive efterställd skuld till aktieägare.

Räntekostnader aktieägare

Ränta på efterställda aktieägarlån.

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

Soliditet inklusive ägarlån

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

Verkligt värde fastigheter

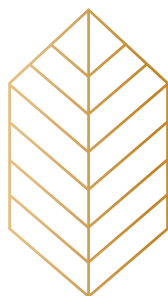
Det belopp fastigheterna skulle kunna överlåtas till, under förutsättning att transaktionen görs mellan parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att den genomförs.

Överskottsgrad

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



INTEA.



Finansiell kalender

Årsredovisning 2019: 3 april

Delårsrapport januari - mars 2020: 12 maj

Delårsrapport januari - juni 2020: 14 juli

Delårsrapport januari - september 2020: 5 november

Intea Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer: 559027-5656

Sergels torg 12 , 111 57 Stockholm

www.intea.se

info@intea.se