INTEA.

DELÅRSRAPPORT

JANUARI – MARS 2020

Perioden i korthet

- Hyresintäkterna ökade med 20,3 procent och uppgick till 129,9 mkr (107,9) under kvartalet.
- Förvaltningsresultatet ökade med 41,5 procent och uppgick till 32,4 mkr (22,9). Exklusive ränta på ägarlån uppgick förvaltningsresultatet till 65,9 mkr (49,3), en ökning om 33,6 procent.
- Resultat efter skatt uppgick till 3,2 mkr (-3,6).
- Totalt genomfördes under perioden förvärv och investeringar till ett belopp om 120,6 mkr (127,8).
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick vid periodens slut till 9 510 mkr (7 134).

Nyckeltal	jan - mar 2020	jan - mar 2019	helår 2019
Hyresintäkter, mkr	130	108	488
Driftsöverskott, mkr	104	79	383
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, mkr	66	49	241
Förvärv och investeringar, mkr	121	128	1 936
Verkligt värde fastigheter, mkr	9 510	7 134	9 371
Uthyrningsbar yta, kvm	298 600	269 900	297 400
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99%	99%	99%
Andel offentliga hyresgäster, %	94%	93%	94%
Snittlöptid offentliga hyresgäster, år	6,5	6,2	6,6
Belåningsgrad, %	55%	56%	54%
Soliditet inklusive ägarlån, %	39%	39%	40%

Väsentliga händelser under och efter perioden januari - mars

- Polismyndigheten utökar förhyrningen med 450 kvm i polishuset i Norrtälje. Genom det nya hyresavtalet som löper till mars 2023 disponerar Polismyndigheten hela byggnaden med en total yta om 6 200 kvm.
- Intea har certifierats enligt ledningssystemen ISO 9001 (kvalitet) samt ISO 14001 (miljö). Detta säkerställer att arbetet i bolaget bedrivs hållbart, miljövänligt och kvalitativt och garanterar en systematisk uppföljning av förvaltning och fastighetsutveckling.
- Intea har tecknat ett 15 årigt hyresavtal med Polismyndigheten avseende nya verksamhetslokaler i Kristianstad. De nya lokalerna kommer att omfatta 18 600 kvm uthyrningsbar yta och hyresvärdet uppgår till 43,7 mkr. Byggtiden är beräknad till drygt två år och preliminär inflyttning är satt till halvårsskiftet 2024.
- Under perioden har världen drabbats av en pandemi. Inverkan på samhället och världsekonomin är redan mycket stor och det är fortfarande för tidigt att överblicka den totala omfattningen och hur detta kommer att påverka bolaget. Då Intea har en så hög andel offentliga hyresintäkter så förväntas bolaget påverkas endast i en mycket begränsad omfattning i det korta och medellånga perspektivet.

DETTA ÄR INTEA

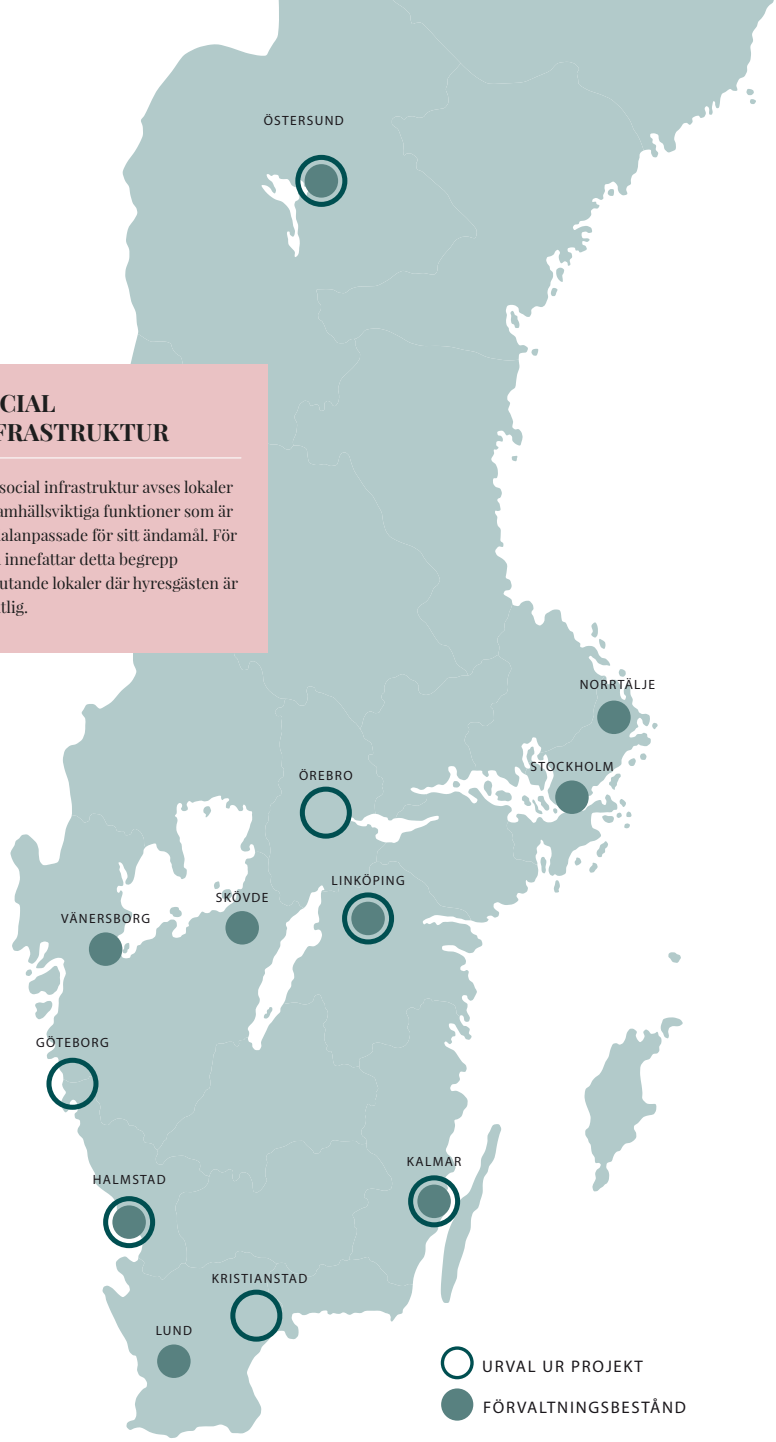
Intea Fastigheter AB (publ) grundades hösten 2015 med syftet att investera i och förvalta social infrastruktur. Med detta avses fastigheter av hög kvalitet med offentligt hyrda och gärna specialanpassade samhällsfunktioner där hyresförhållandena är långvariga. Investerarna i Intea består av svenska institutioner med långt ägarperspektiv. Dessa är framförallt pensionsstiftelser och statliga forskningsstiftelser med höga krav på en trygg och säker avkastning. Detta innebär att bolaget drivs med ett starkt fokus på att minimera risker i alla led och att kraven på hållbart företagande är höga.

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

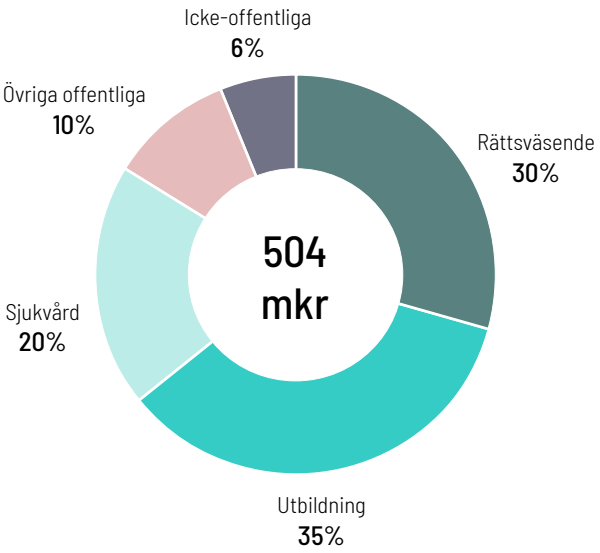
Inteas investeringar i social infrastruktur kombinerar på ett naturligt sätt hyresgästernas önskemål om en trygg långsiktig ägare med investerarnas önskemål om en trygg långsiktig investering.

SOCIAL INFRASTRUKTUR

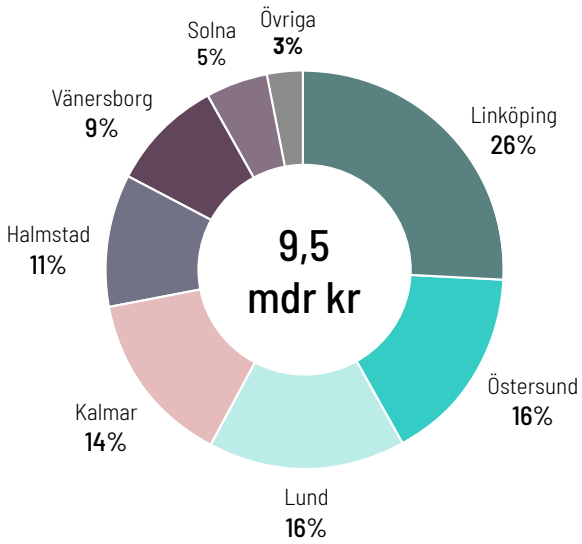
Med social infrastruktur avses lokaler för samhällsviktiga funktioner som är specialanpassade för sitt ändamål. För Intea innefattar detta begrepp uteslutande lokaler där hyresgästen är offentlig.



Inteas hyresgäster, andel av hyresvärde



Inteas geografi, andel av verkligt värde



VERKSAMHETENS UTVECKLING

Förändringar mellan kvartalet 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
Hyresintäkterna uppgick till 129,9 mkr (107,9). Ökningen uppgår till 20,3 procent och beror på förvärvade fastigheter samt uthyrningar, omförhandlingar och indexuppräkning.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 mars till 99,3 procent (99,0). Fastighetskostnaderna uppgick till 25,5 mkr (29,0) under perioden och driftsöverskottet uppgick till 104,4 mkr (79,0), vilket innebär en överskottsgrad om 80,4 procent (73,2).

Förvaltningsresultat
De centrala kostnaderna avseende bland annat förvärvs- och affärsutveckling, administration, förvaltning samt ekonomifunktion, uppgick under perioden till 16,0 mkr (13,5).

Finansnettot uppgick till -56,0 mkr (-42,6), varav -33,5 mkr (-26,5) utgörs av räntekostnader på efterställda aktieägarlån.

Nyckeltal verksamheten	jan - mar 2020	jan- mar 2019	helår 2019
Hyresintäkter, mkr	129,9	107,9	487,8
Driftsöverskott, mkr	104,4	79,0	382,5
Överskottsgrad, %	80%	73%	78%
Förvaltningsresultat, mkr	32,4	22,9	118,8
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, mkr	65,9	49,3	241,4
Värdeförändringar, fastigheter, mkr	18,7	2,3	446,4
Värdeförändringar, derivat, orealiserad mkr	-35,8	-27,4	-33,0
Skatt, mkr	-12,1	-1,4	-133,4
Periodens/årets resultat, mkr	3,2	-3,6	398,7

Koncernens genomsnittliga skuldränta, exklusive aktieägarlån, uppgick till 1,67 procent (1,60) vid utgången av perioden.

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 32,4 mkr (22,9). Exklusive ränta på aktieägarlån uppgick förvaltningsresultatet till 65,9 mkr (49,3).

Tidig illustration av Polishuset i Kristianstad. Arkitekt: Krook & Tjäder

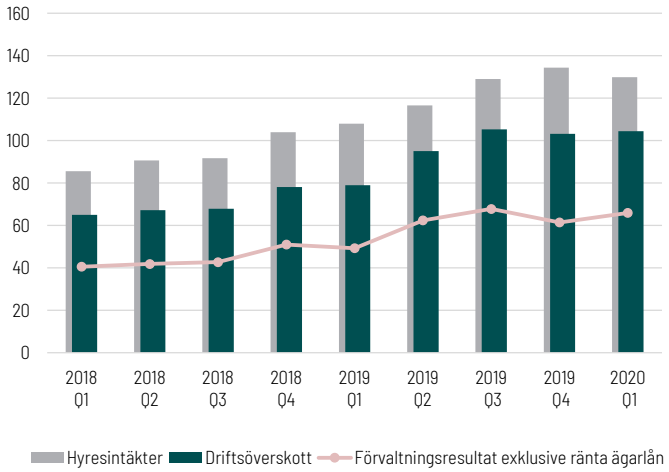
Resultat efter skatt
Resultatet före skatt har påverkats positivt av värdeförändringar avseende fastigheter med 18,7 mkr (2,3). Koncernen redovisade för perioden en skattekostnad om -12,1 mkr (-1,4), varav -5,2 mkr (-1,4) är relaterad till förändring i uppskjuten skatt. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 298,7 mkr (171,2).

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 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 3,2 mkr (-3,6).

Moderbolaget
Förvaltningsintäkterna från dotterbolagen uppgick till 14,0 mkr (11,6) samt övriga intäkter om 0,4 mkr (0,0) och rörelseresultatet före finansiella poster uppgick till -1,6 mkr (-1,9). Finansnettot om 7,8 mkr (8,9) bestod av interna ränteintäkter från dotterbolagen om 62,1 mkr (49,9), övriga ränteintäkter om 0,2 mkr (0,0) och externa räntekostnader om -54,5 mkr (-40,9). Anteciperad utdelning från dotterbolag uppgick till 0,0 mkr (38,0). Sammantaget uppgick resultatet efter skatt till 6,2 mkr (45,0).

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar på desamma, totalt uppgående till 6 750,0 mkr (5 288,1). Externa räntebärande lån uppgick till 7 242,9 mkr (5 463,4), varav 2 235,4 mkr (1 763,4) utgjordes av långfristig efterställd skuld till aktieägare.

Hyresintäkter, driftsöverskott och förvaltningsresultat exkl. ränta ägarlån



Personal och organisation
Koncernens medarbetarantal uppgick per den 31 mars 2020 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.

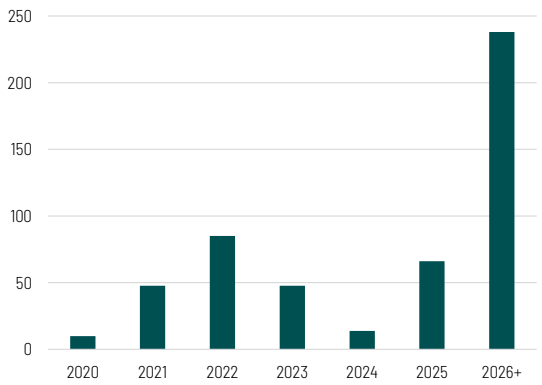
INTEAS FASTIGHETER

Koncernen ägde den 31 mars 24 fastigheter (23) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 298,6 tkvm (269,9) till ett verkligt värde om 9 510 mkr (7 134). Beståndet finns i Linköping, Östersund, Lund, Kalmar, Halmstad, Vänersborg, Solna, Skövde och Norrtälje. Hyresvärdet delas in i rättsväsende (30 procent av hyresvärdet), utbildning (35 procent), sjukvård (20 procent), övriga offentliga förvaltningslokaler (10 procent) samt icke-offentliga verksamheter (6 procent).

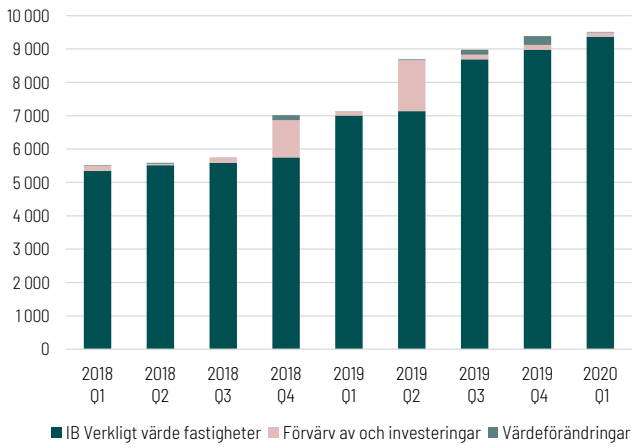
Inteas fastighetsbestånd består av social infrastruktur och hyresgästerna har hög kreditvärdighet. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick till 93,9 procent per den 31 mars (93,0). Återstående kontraktslängd uppgår för offentliga hyreskontrakt till i genomsnitt till 6,5 år (6,2).

Nyckeltal fastighetsbeståndet	jan - mar 2020	jan - mar 2019	helår 2019
Förvärv av och investering i fastigheter, mkr	121	128	1 936
Värdeförändringar fastigheter, mkr	19	2	446
Verkligt värde fastigheter, mkr	9 510	7 134	9 371
Uthyrningsbar yta, kvm	298 600	269 900	297 400
Byggrätter och optioner, kvm	86 400	86 400	86 400
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,3%	99,0%	99,2%
Andel offentliga hyresgäster, %	93,9%	93,0%	93,7%
Genomsnittlig kontraktslängd offentliga, år	6,5	6,2	6,6
Hyresvärde kr/kvm	1 701	1 592	1 662

Kontraktsförfallostruktur per den 31 mars, 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 61 400 kvm på befintliga fastigheter (61 400) samt optioner om att förvärva intilliggande fastigheter som omfattar drygt 25 000 kvm area (25 000).

Investeringar om 120,6 mkr (127,8) 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 - mars

Ort	Hyresgäst	Verksamhet	Yta , kvm	Färdigställande
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	våren 2023
Kristianstad	Polismyndigheten	Polishus	18 600	sommaren 2024
Kristianstad	Högskolan i Kristianstad	Utbildningslokaler	30 000	2024
Summa			**97 850**	

Förvärv och transaktioner perioden januari-mars
Inga väsentliga fastighetstransaktioner har skett under perioden.

Värdeförändringar
Periodens orealiserade värdeförändring på fastighetsbeståndet uppgick till 18,7 mkr (2,3). Det vägda avkastningskravet uppgick till 4,91 procent (5,01).

Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 6,73 procent (7,12) respektive 6,72 procent (7,12).

Taklagslunch i Linnéuniversitetets blivande lokaler i januari.

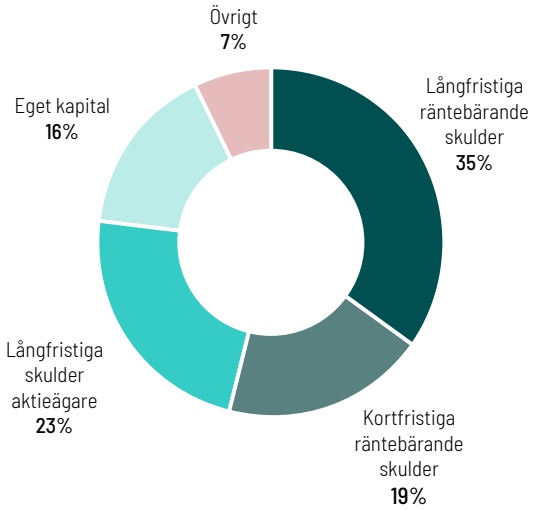
FINANSIERING

Eget kapital och ägarlån
Intea finansieras av ägarna med eget kapital samt aktieägarlån. Eget kapital uppgick den 31 mars till 1 593,1 mkr (1062,4). 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.

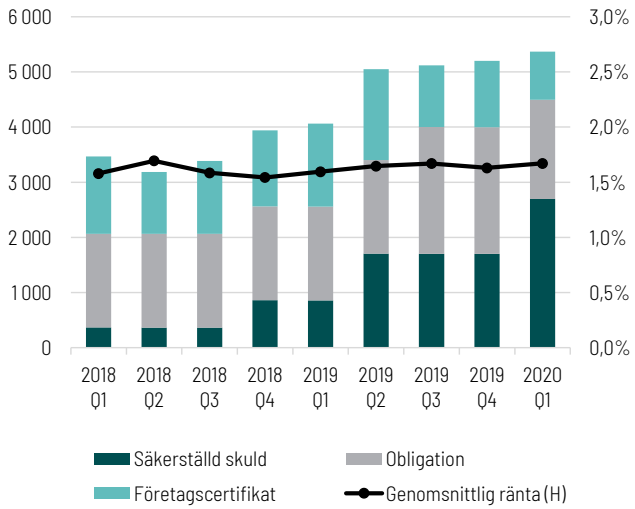
Räntebärande skulder
Intea finansieras med externt säkerställda banklån, obligationer och företagscertifikat. Till dessa finns ytterligare bindande kreditlöften som reservfinansiering om totalt 2,0 mdr med olika löptider, 500 mkr förfaller 2021, 1 000 mkr förfaller 2022 och 500 mkr förfaller 2024. Koncernens långfristiga räntebärande skulder exklusive efterställda aktieägarlån uppgick till 3 496,0 mkr (2 065,0). 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 358,5 mkr, 850,0 mkr och 487,5 mkr som förfaller i april 2021, maj 2024 respektive oktober 2027. Kortfristiga räntebärande lån uppgick till 1 870 mkr (2 005,0) och bestod av utnyttjade kreditfaciliteter om 1 000,0 mkr samt företagscertifikat om 870,0 mkr med förfall löpande under 2020.

Finansiella nyckeltal	Mål	jan - mar 2020	jan - mar 2019	helår 2019
Räntebärande skuld, mkr	-	5 366	4 070	5 199
Nettoskuld, mkr	-	5 216	3 999	5 056
Soliditet inklusive ägarlån, %	-	38,9%	38,6%	39,7%
Belåningsgrad, %	< 60%	54,8%	56,0%	53,9%
Andel säkerställd skuld, %	< 30%	27,4%	11,7%	17,7%
Räntetäckningsgrad, ggr	>2,0	3,9	4,1	4,0
Kapitalbindning, år	>2,0	3,1	4,1	3,4
Räntebindning, år	>2,0	5,9	4,1	4,7
Genomsnittlig ränta, %	-	1,67%	1,60%	1,63%
Verkligt värde på derivat, mkr	-	-70,5	-29,0	-34,7

Kapitalstruktur



Räntebärande skuld och genomsnittlig ränta, mkr och %



Belåningsgraden exklusive ägarlån i koncernen uppgick till 54,8 procent (56,0). Per den 31 mars uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,1 år (4,1) och räntebindningstiden till 5,9 år (4,1). Genomsnittlig skuldränta uppgick till 1,67 procent (1,60). Ökningen beror på räntesäkringar, vilket också avspeglas på räntebindningstiden som har förlängts. En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle öka Inteas genomsnittliga upplåningsränta med +0,10 procent (0,30) och de finansiella kostnaderna med 5,2 mkr på årsbasis (12,1).

Räntederivat
För att reducera Inteas exponering mot ett stigande ränteläge används derivatinstrument såsom ränteswappar. Den 31 mars fanns derivatkontrakt med nominellt belopp om 4 000 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, 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 -70,5 mkr (-29,0). Vid förfallotidpunkten kommer värdet på derivaten att vara noll. Kupongränta redovisas löpande inom räntenettot.

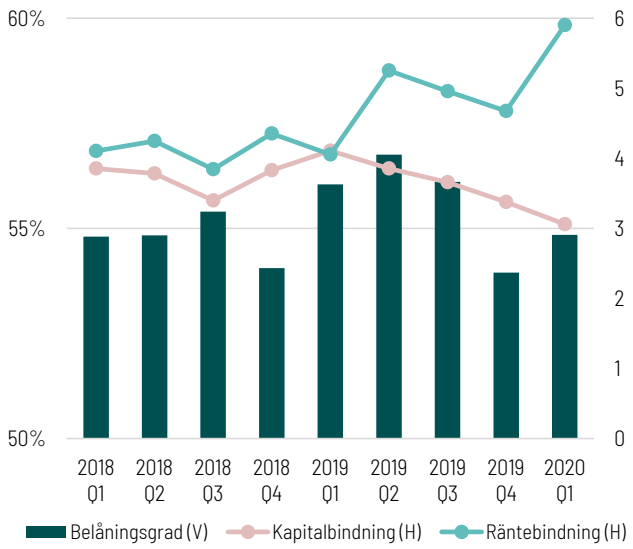
Kassaflöde
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -39,9 mkr (-55,9).

Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -120,7 mkr (-127,8) i form av investeringar i befintliga fastigheter och projekt. Under perioden genomfördes investeringar i befintliga fastigheter i Kalmar, Halmstad, Linköping, Östersund, Kristianstad, Örebro, Östersund och Vänersborg.

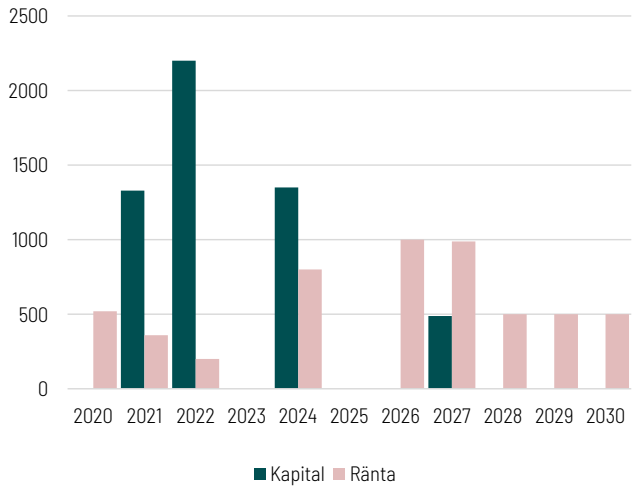
Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 166,6 mkr (121,6) och utgjordes av dragning på kreditfacilitet samt återbetalning av obligation och amortering på banklån.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till 6,0 mkr (-62,2) och likvida medel uppgick den 31 mars till 149,8 mkr (71,4).

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 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 627,4 mkr (469,4) och långfristiga efterställda lån om 2 235 mkr (1 763).

Bolaget har följande ägare per den 31 mars 2020:

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- 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
Gålöstiftelsen	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 93,9 procent per den 31 mars (93,0). Kontraktslängderna är långa och återstående kontraktslängd uppgår på offentliga hyreskontrakt till 6,5 år i genomsnitt (6,2). 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 4 000 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 mars 2027, 500 mkr med förfall i juli 2028, 500 mkr med förfall i juni 2029, samt 500 mkr med förfall i mars 2027. Samtliga avser ränteswappar där rörlig ränta växlas mot en fast ränta. Dessa hade ett värde om -70,5 mkr (-29,0).

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

Väsentliga händelser efter periodens utgång
I april utökade Intea sina tillgängliga kreditlöften med 500 mkr till totalt 2 500 mkr, i form av en revolverande kreditfacilitet. Den nya faciliteten löper till i april 2022 med option att förlänga till april 2024.

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 12 maj 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	jan - mar 2020	jan - mar 2019	helår 2019
Hyresintäkter	129,9	107,9	487,8
Driftskostnader	-25,5	-29,0	-105,3
Driftsöverskott	**104,4**	**79,0**	**382,5**
Centrala kostnader	-16,0	-13,5	-61,4
Resultat före finansiella poster	**88,4**	**65,4**	**321,1**
Räntenetto			
Finansiella intäkter	0,2	0,0	0,1
Resultatandel i intresseföretag	0,0	0,0	-0,1
Räntekostnader exklusive aktieägare	-22,7	-16,2	-79,7
Räntekostnader aktieägare	-33,5	-26,5	-122,6
Förvaltningsresultat	**32,4**	**22,9**	**118,8**
varav förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån	*65,9*	*49,3*	*241,4*
Värdeförändringar			
Förvaltningsfastigheter	18,7	2,3	446,4
Derivat orealiserad	-35,8	-27,4	-33,0
Resultat före skatt	**15,3**	**-2,2**	**532,1**
Skatt	-12,1	-1,4	-133,4
Periodens resultat	**3,2**	**-3,6**	**398,7**

Periodens resultat överenstämmer med periodens totalresultat.

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	31 mar 2020	31 mar 2019	31 dec 2019
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9 510,3	7 134,2	9 371,0
Övriga anläggningstillgångar	1,9	1,8	2,0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	0,3	-	0,4
Övriga långfristiga fordringar	28,6	-	-
Summa anläggningstillgångar	*9 541 ,1*	*7 136,1*	*9 373,4*
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag	0,0	-	16,0
Kortfristiga fordringar	148,9	110,7	89,1
Likvida medel	149,8	71,4	143,8
Summa omsättningstillgångar	*298,7*	*182,1*	*248,9*
Summa tillgångar	**9 839,9**	**7 318,2**	**9 622,3**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	–		
Aktiekapital	10,0	10,0	10,0
Övrigt tillskjutet kapital	627,4	469,4	627,4
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	955,7	582,9	950,9
Eget kapital	*1 593,1*	*1 062,4*	*1 588,3*
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	298,7	171,2	295,1
Långfristiga räntebärande skulder, aktieägare	2 235,4	1 763,4	2 235,4
Långfristiga räntebärande skulder	3 496,0	2 065,0	3 499,4
Avsättningar	28,0	0,7	28,0
Derivat	70,5	29,0	34,7
Summa långfristiga skulder	*6 128,6*	*4 029,3*	*6 092,7*
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	1 870,0	2 005,0	1 700,0
Övriga kortfristiga skulder	248,2	221,5	241,3
Summa kortfristiga skulder	*2 118,2*	*2 226,5*	*1 941,3*
Summa eget kapital och skulder	**9 839,9**	**7 318,2**	**9 622,3**

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	jan - mar 2020	jan - mar 2019	helår 2019
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	15,3	-2,2	532,1
Avskrivningar på inventarier	0,2	0,2	0,8
Marknadsvärdeförändring fastigheter	-18,7	-2,3	-446,4
Marknadsvärdeförändring derivat	35,8	27,4	33,0
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	0,0	0,0	1,0
Betald skatt	-3,4	-5,1	8,2
Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	*29,2*	*18,0*	*128,8*
Förändring av kortfristiga fordringar	-69,6	-21,4	-20,1
Förändring av kortfristiga skulder	0,5	-52,5	6,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-39,9**	**-55,9**	**115,6**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-1 398,9
Investeringar i befintliga fastigheter	-120,6	-127,8	-538,2
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,1	-	-7,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-120,7**	**-127,8**	**-1 944,1**
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagning av lån	170	125,0	1 258,8
Nyupptagning lån, aktieägare	-	-	472,0
Amortering av lån	-3,4	-3,4	-15,0
Aktieägartillskott	-	-	158,0
Utdelning	-	-	-35,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**166,6**	**121,6**	**1 838,7**
Periodens kassaflöde	**6,0**	**-62,2**	**10,2**
Likvida medel vid periodens början	143,8	133,6	133,6
Likvida medel vid periodens slut	**149,8**	**71,4**	**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	398,7
Utdelning	-35,0
Villkorade aktieägartillskott	158,0
Eget kapital 2019-12-31	**1 588,3**
Justering	1,6
Periodens/årets totalresultat	3,2
Eget kapital 2020-03-31	**1 593,1**

Nyckeltal

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

Nyckeltal	jan-mar 2020	jan-mar 2019	helår 2019
Hyresintäkter, mkr	129,9	107,9	487,8
Driftsöverskott, mkr	104,4	79,0	382,5
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, mkr	65,9	49,3	241,4
Periodens resultat, mkr	3,2	-3,6	398,7
Förvärv av och investering i fastigheter, mkr	120,6	127,8	1 936,4
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade, mkr	18,7	2,3	446,4
Verkligt värde fastigheter, mkr	9 510	7 134	9 371
Uthyrningsbar yta, kvm	298 600	269 900	297 400
Byggrätter och optioner, kvm	86 400	86 400	86 400
Överskottsgrad, %*	80,4%	73,2%	78,4%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,3%	99,0%	99,2%
Andel offentliga hyresgäster, %	93,9%	93,0%	93,7%
Genomsnittlig kontraktslängd offentliga, år	6,5	6,2	6,6
Hyresvärde, kr/kvm	1 701	1 592	1 662
Belåningsgrad, %*	54,8%	56,0%	53,9%
Andel säkerställd skuld, %*	27,4%	11,7%	17,7%
Soliditet, %*	16,2%	14,5%	16,5%
Soliditet inklusive ägarlån, %*	38,9%	38,6%	39,7%
Räntetäckningsgrad, ggr*	3,9	4,1	4,0
Kapitalbindning, år*	3,1	4,1	3,4
Räntebindning, år*	5,9	4,1	4,7
Genomsnittlig ränta, %	1,67%	1,60%	1,63%

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

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper
Intea följer i sin koncernredovisning IFRS (International Financial Reporting Standards) sådana de antagits av EU. Vidare har kompletterande regler tillämpats genom Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Denna 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.

Underlag till nyckeltal

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

Belopp i mkr	jan-mar 2020	jan-mar 2019	helår 2019
Belåningsgrad			
Räntebärande skulder	5 366,0	4 070,0	5 199,4
Likvida medel och placeringar	-149,8	-71,4	-143,8
Nettoskuld	*5 216,1*	*3 998,6*	*5 055,6*
Förvaltningsfastigheter	9 510,3	7 134,2	9 371,0
	54,8%	**56,0%**	**53,9%**
Andel säkerställd skuld			
Säkerställd skuld	2 696,0	857,2	1 699,4
Totala tillgångar	9 839,9	7 318,2	9 622,3
	27,4%	**11,7%**	**17,7%**
Soliditet			
Eget kapital	1 593,1	1 062,4	1 588,3
Totala tillgångar	9 839,9	7 318,2	9 622,3
	16,2%	**14,5%**	**16,5%**
Soliditet inklusive ägarlån			
Eget kapital	1 593,1	1 062,4	1 588,3
Långfristiga räntebärande skulder, aktieägare	2 235,4	1 763,4	2 235,4
Eget kapital och ägarlån	*3 828,4*	*2 825,7*	*3 823,7*
Totala tillgångar	9 839,9	7 318,2	9 622,3
	38,9%	**38,6%**	**39,7%**
Räntetäckningsgrad			
Resultat före finansiella poster	88,4	65,4	321,1
Finansnetto exklusive räntekostnader aktieägare	-22,5	16,1	-79,6
	3,9	**4,1**	**4,0**

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	jan-mar 2020	jan-mar 2019	helår 2019
Intäkter	14,4	11,6	53,8
Administrationskostnader	-16,0	-13,5	-61,4
Rörelseresultat	**-1,6**	**-1,9**	**-7,6**
Anteciperad utdelning	-	38,0	38,0
Ränteintäkter	62,3	49,9	229,9
Räntekostnader	-54,5	-40,9	-195,6
Resultat efter finansiella poster	**6,2**	**45,0**	**64,7**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag	-	-	8,1
Resultat före skatt	**6,2**	**45,0**	**72,9**
Skatt	**0,0**	**0,0**	**0,0**
Periodens/årets resultat	**6,2**	**45,0**	**72,9**

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	31 mars 2020	31 mar 2019	31 dec 2019
Tillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	2 257,7	1 636,7	2 257,7
Andelar i intresseföretag	0,5	-	0,5
Fordringar koncernföretag	4 492,3	3 651,4	4 492,3
Uppskjuten skattefordran	5,1	5,1	5,1
Övriga långfristiga fordringar	28,6	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	**6 784,2**	**5 293,1**	**6 755,6**
Omsättningstillgångar			
Fordringar koncernföretag	1 407,6	1 069,0	1 275,5
Fordringar hos intresseföretag	-	-	16,0
Övriga kortfristiga fordringar	19,4	3,8	4,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67,0	57,8	11,9
Kassa och bank	233,0	46,9	274,7
Summa omsättningstillgångar	**1 727,0**	**1 177,5**	**1 582,5**
Summa tillgångar	**8 511,2**	**6 470,6**	**8 338,1**
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	10,0	10,0	10,0
Fritt eget kapital	645,4	488,4	639,2
Summa eget kapital	**655,4**	**498,4**	**649,2**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder, aktieägare	2 235,4	1 763,4	2 235,4
Räntebärande skulder	3 137,5	1 695,0	3 140,0
Summa långfristiga skulder	**5 372,9**	**3 458,4**	**5 375,4**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	1 870,0	2 005,0	1 700,0
Skulder koncernföretag	566,0	433,4	558,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46,6	35,1	50,4
Övriga kortfristiga skulder	0,3	40,4	5,1
Summa kortfristiga skulder	**2 482,9**	**2 513,9**	**2 313,5**
Summa eget kapital och skulder	**8 511,2**	**6 470,6**	**8 338,1**

DEFINITIONER

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

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

Belåningsgrad
Räntebärande skulder minus likvida medel i förhållande till fastigheternas verkliga värde. Belåningsgraden är 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 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 eftersträlda 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 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