INTEA.

DELÅRSRAPPORT

JANUARI – JUNI 2019

Perioden i korthet

- Hyresintäkterna ökade med 27,4 procent och uppgick till 224,5 mkr (176,2).
- Förvaltningsresultatet ökade med 47 procent och uppgick till 56,6 mkr (38,5). Exklusive ränta på ägarlån uppgick förvaltningsresultatet till 112,2 mkr (82,4), en ökning om 36,2 procent.
- Resultat efter skatt uppgick till 14,2 mkr (55,3).
- Totalt genomfördes under perioden förvärv och investeringar till ett belopp om 1 657,1 mkr (199,9).
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick vid periodens slut till 8 693 mkr (5 591).

Nyckeltal	jan - jun 2019	jan - jun 2018	Helår 2018
Hyresintäkter, mkr	225	176	372
Driftsöverskott, mkr	174	132	278
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, mkr	112	82	176
Förvärv och investeringar, mkr	1 657	200	1 468
Verkligt värde fastigheter, mkr	8 693	5 591	7 004
Uthyrningsbar yta, tkvm	304 000	239 900	269 200
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99%	99%	99%
Andel offentliga hyresgäster, %	94%	92%	93%
Snittlöptid offentliga hyresgäster, år	7,0	6,2	6,3
Belåningsgrad, %	57%	55%	54%
Soliditet inklusive ägarlån, %	39%	39%	39%

Väsentliga händelser under och efter perioden januari - juni

- 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 31 maj 2033.
- Inga övriga väsentliga händelser har skett efter periodens utgång.

DETTA ÄR INTEA

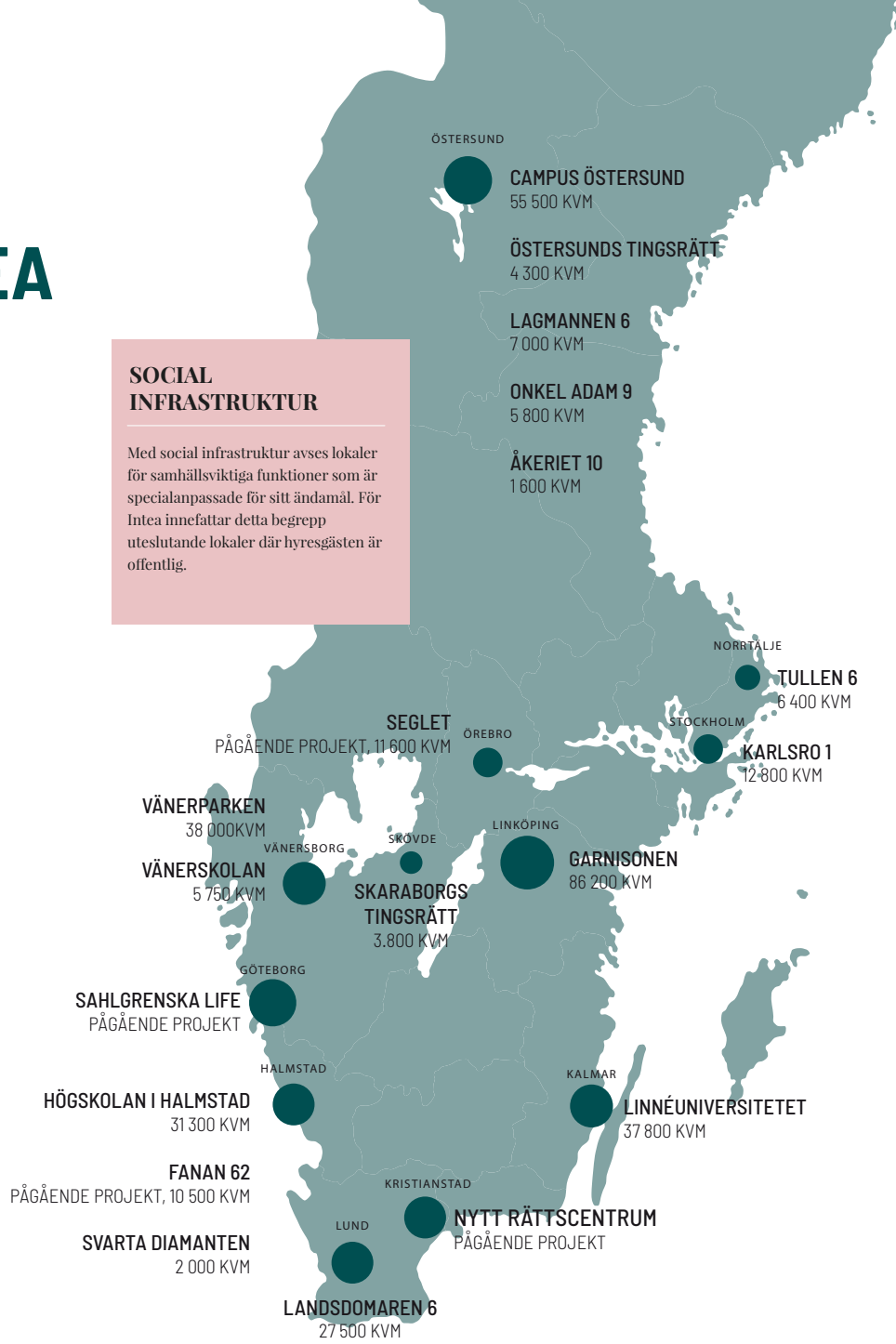
Intea Fastigheter AB (publ) grundades hösten 2015 med syftet att investera i och förvalta social infrastruktur. Med detta avses fastigheter av hög kvalitet med offentligt hyrda och gärna specialanpassade samhällsfunktioner där hyresförhållandena är långvariga. Investerarna i Intea består av svenska institutioner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

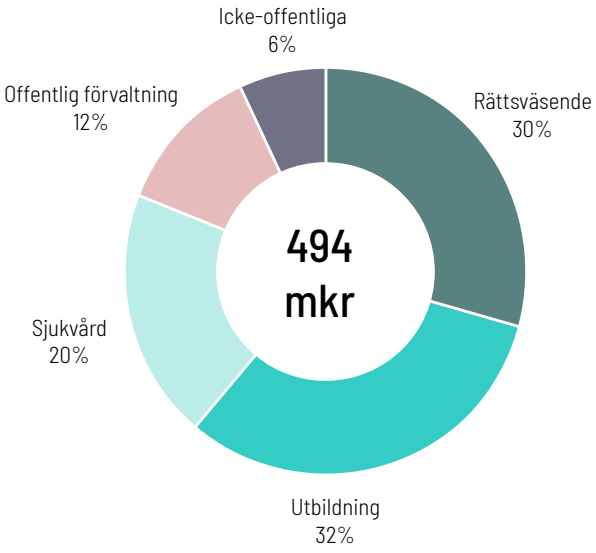
Inteas investeringar i social infrastruktur kombinerar på ett naturligt sätt hyresgästernas önskemål om en trygg långsiktig ägare med investerarnas önskemål om en trygg långsiktig investering.

SOCIAL INFRASTRUKTUR

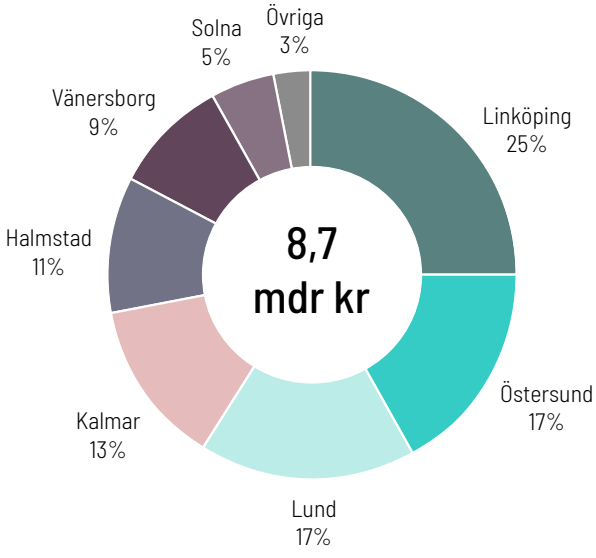
Med social infrastruktur avses lokaler för samhällsviktiga funktioner som är specialanpassade för sitt ändamål. För Intea innefattar detta begrepp uteslutande lokaler där hyresgästen är offentlig.



Inteas hyresgäster, andel av hyresvärde



Inteas geografi, andel av verkligt värde



VERKSAMHETENS UTVECKLING

Förändringar mellan perioden och föregående års period 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 224,5 mkr (176,2). Ökningen uppgår till 27,4 procent och beror på förvärvade fastigheter samt uthyrningar, omförhandlingar och indexuppräkning.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 juni till 99,1 procent (98,7). Fastighetskostnaderna uppgick till 50,5 mkr (44,0) under perioden och driftsöverskottet uppgick till 174,0 mkr (132,2), vilket innebar en överskottsgrad om 77,5 procent (75,0).

Förvaltningsresultat
De centrala kostnaderna avseende bland annat administration, förvaltning, affärsutveckling, arbete med fastighetsförvärv samt ekonomifunktion, uppgick under perioden till 27,3 mkr (22,5).

Finansnettot uppgick till -90,5 mkr (-71,2), varav -55,6 mkr (-43,9) utgörs av räntekostnader på efterställda aktieägarlån.

Nyckeltal verksamheten	jan - jun		Helår
mkr	2019	2018	2018
Hyresintäkter	224,5	176,2	371,8
Driftsöverskott	174,0	132,2	278,2
Överskottsgrad, %	78%	75%	75%
Förvaltningsresultat	56,6	38,5	85,9
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån	112,2	82,4	176,1
Värdeförändringar, fastigheter	31,8	46,2	206,1
Värdeförändringar, derivat orealiserad	-67,5	-14,0	-1,7
Värdeförändring, derivat realiserad	-	-	-14,3
Skatt	-6,7	-15,5	-52,2
Periodens/årets resultat	14,2	55,3	223,8

Koncernens genomsnittliga skuldränta, exklusive aktieägarlån, uppgick till 1,65 procent (1,69) vid utgången av perioden.

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 56,6 mkr (38,5). Exklusive ränta på ägarlån uppgick förvaltningsresultatet till 112,2 mkr (82,4).

Landsdomaren 6 i Lund

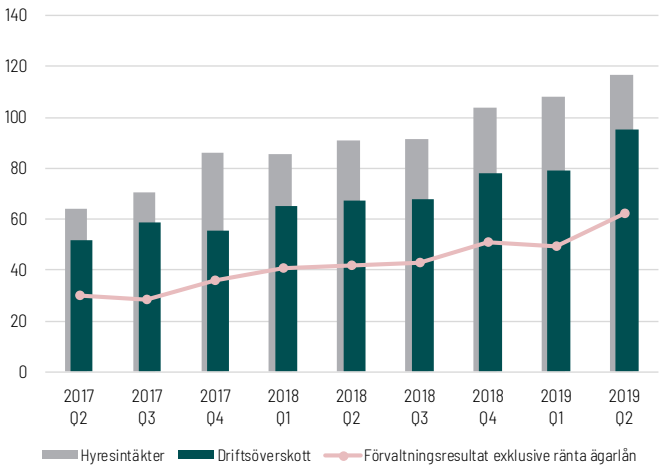
Resultat efter skatt
Resultatet före skatt har påverkats positivt av värdeförändringar avseende fastigheter med 31,8 mkr (46,2). Koncernen redovisade för perioden en skattekostnad om -6,7 mkr (-15,5), varav -5,2, mkr (6,6) är relaterad till förändring i uppskjuten skatt. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 185,3 mkr (126,5).

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 14,2 mkr (55,3).

Moderbolaget
Förvaltningsintäkterna från dotterbolagen uppgick till 26,0 mkr (20,0) och rörelseresultatet före finansiella poster uppgick till -1,4 mkr (-2,5). Finansnettot om 17,0 mkr (-13,6) bestod av interna ränteintäkter från dotterbolagen om 104,2 mkr (54,2) och externa räntekostnader om -87,2 mkr (-67,7). Anticiperad utdelning från dotterbolag uppgick till 38,0 mkr (0,0). Sammantaget uppgick resultatet efter skatt till 53,6 mkr (-16,1).

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar på desamma, totalt uppgående till 5 741,4 mkr (4 113,9). Externa räntebärande lån uppgick till 6 922,9 mkr (4 283,4) varav 2 235,4 mkr (1 463,4) utgörs av långfristig efterställd skuld till aktieägare.

Hyresintäkter, driftnetto och förvaltningsresultat exkl ägarlån per kvartal, mkr



Personal och organisation
Koncernens medarbetarantal uppgick per 30 juni 2019 till 19 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 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.

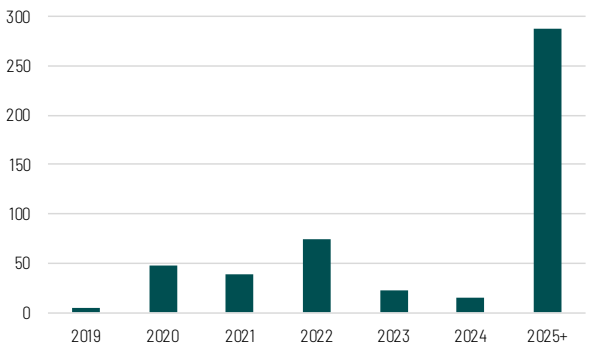
INTEAS FASTIGHETER

Koncernen ägde den 30 juni 24 fastigheter (17) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 304,0 tkvm (239,9) till ett verkligt värde om 8 693 mkr (5 591). Beståndet finns i Linköping, Östersund, Vänersborg, Halmstad, Stockholm, Skövde, Norrtälje, Kalmar och Lund. Hyresgästerna 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).

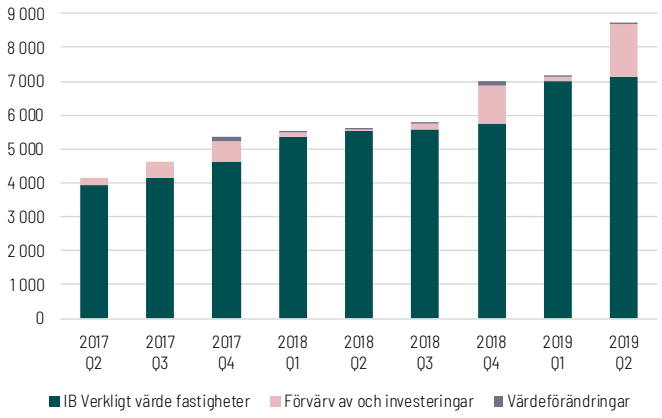
Inteas fastighetsbestånd består av social infrastruktur och hyresgästerna har hög kreditvärdighet. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick till 93,7 procent per 30 juni (91,7). Kontraktslängderna är långa och återstående kontraktslängd uppgår på offentliga hyreskontrakt i genomsnitt till 7,0 år (6,2).

Nyckeltal fastighetsbeståndet	jan - jun		Helår
mkr	2019	2018	2018
Förvärv av och investering i fastigheter, mkr	1 657	200	1 468
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade, mkr	32	46	206
Verkligt värde fastigheter, mkr	8 693	5 591	7 004
Uthyrningsbar yta, kvm	304 000	239 900	269 200
Byggrätter och optioner, kvm	63 900	63 900	63 900
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,1%	98,7%	99,2%
Andel offentliga hyresgäster, %	93,7%	91,7%	92,7%
Genomsnittlig kontraktslängd offentliga, år	7,0	6,2	6,3
Hyresvärde kr per kvm	1 628	1 453	1 559

Kontraktsförfallostruktur per 30 juni, mkr



Fastighetsvärdets utveckling per kvartal, mkr



Förvärv och transaktioner

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 31 maj 2033.

Pågående projekt

Investeringar i den befintliga fastighetsportföljen har under perioden gjorts om 251,4 mkr (171,2). Ett urval av de pågående projekten presenteras i tabellen nedan.

Förvärvade fastigheter under perioden

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

Projekten bedrivs på olika håll i landet och varierar i storlek från några hundra kvadratmeter till 10 000-tals kvadratmeter. I Inteas fastighetsportfölj finns dessutom byggrätter om drygt 63 900 kvm på befintliga fastigheter (46 400) och optioner om att förvärva intilliggande fastigheter som omfattar drygt 17 500 kvm bruttoarea (17 500).

Urval av pågående projekt under perioden januari - juni

Ort	Hyresgäst	Verksamhet	Yta (kvm)	Färdigställande
Östersund	Naturvårdsverket mfl	Kontor	760	våren 2019
Östersund	Mittuniversitetet	Utbildningslokaler	2 700	juli 2019
Linköping	Polismyndigheten	Nationellt Forensiskt Centrum	3 600	hösten 2019
Linköping	Polismyndigheten	Utbildningslokaler och gym	1 170	våren 2020
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			**51 630**	

Värdeförändringar

Periodens orealiserade värdeförändring på fastighetsbeståndet uppgick till 31,8 mkr (46,2). Det vägda avkastningskravet uppgick till 4,86 procent (5,06).

Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 6,95 procent (7,17) respektive 6,95 procent (7,17).

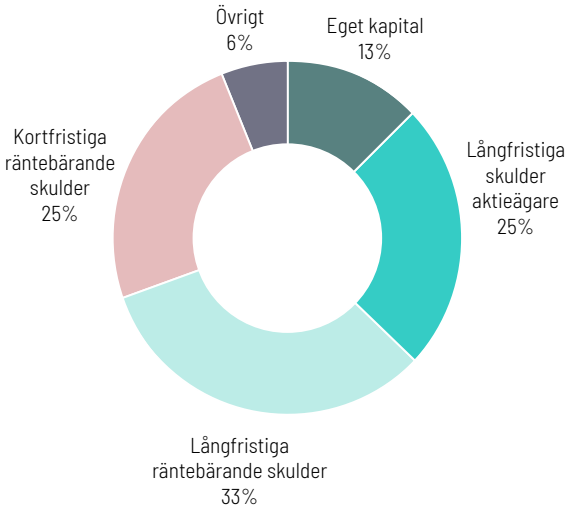
FINANSIERING

Eget kapital och ägarlån
Intea finansieras av ägarna med eget kapital samt aktieägarlån. Eget kapital uppgick den 30 juni till 1 203,8 mkr (794,1). Ägarlånen som uppgår totalt till 2 235,4 mkr (1 463,4), är efterställda all annan skuldfinansiering och löper till den 31 mars år 2035 med 6 procent årlig ränta.

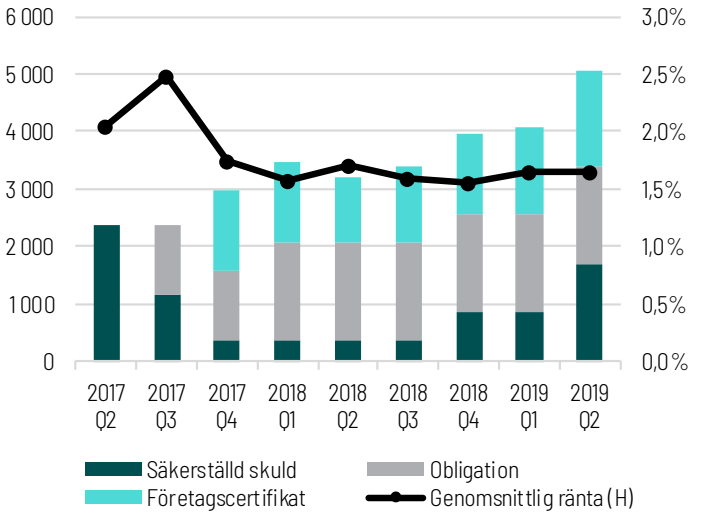
Räntebärande skulder
Intea finansieras med externt säkerställda banklån, obligationer och företagscertifikat. Till dessa finns ytterligare bindande kreditlöften som reservfinansiering om totalt 2,0 mdr med olika löptider, 500 mkr förfaller 2021, 1 000 mkr förfaller 2022 och 500 mkr förfaller 2024. Koncernens långfristiga räntebärande skulder exklusive efterställt aktieägarlån uppgick till 2 903,8 mkr (2 065), vilket utgörs av ett obligationslån om 1 200,0 mkr som förfaller i juli 2022 samt tre säkerställda lån om 361,2 mkr, 850,0 mkr och 492,5 mkr som förfaller i april 2021, maj 2024 respektive oktober 2027. Kortfristiga räntebärande lån uppgick till 2 145,0 mkr (1 120,0) och bestod av en obligation om 500,0 mkr som förfaller i februari 2020 samt företagscertifikat med förfall löpande under 2019.

		jan - jun		
Finansiella nyckeltal, Mkr	Mål	2019	2018	Helår 2018
Räntebärande skuld, mkr	-	5 049	3 185	3 948
Nettoskuld, mkr	-	4 934	3 066	3 815
Soliditet inklusive ägarlån, %	-	38,5%	39,1%	39,2%
Belåningsgrad, %	< 60%	56,8%	54,8%	54,5%
Andel säkerställd skuld, %	< 30%	19,1%	6,3%	11,9%
Räntetäckningsgrad, ggr	>2,0	4,3	4,0	4,1
Kapitalbindning, år	>2,0	3,9	3,8	3,8
Räntebindning, år	>2,0	5,3	4,2	4,4
Genomsnittlig ränta, %	-	1,65%	1,69%	1,55%
Verkligt värde på derivat, mkr	-	-69,2	-29,2	-1,7

Kapitalstruktur



Räntebärande skuld och genomsnittlig ränta, mkr och %



Belåningsgraden exklusive ägarlån i koncernen uppgick till 56,8 procent (54,8). Per den 30 juni uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,9 år (3,8) och räntebindningstiden till 5,3 år (4,2). Genomsnittlig skuldränta uppgick till 1,65 procent (1,69). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Inteas genomsnittliga upplåningsränta med +0,14 procent (0,20) och de finansiella kostnaderna med 7,0 mkr på årsbasis (6,2).

Räntederivat
För att reducera Inteas exponering mot ett stigande ränteläge kan koncernen använda derivatinstrument såsom ränteswappar. Den 30 juni 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 -69,2 mkr (-29,2). Vid förfallotidpunkten kommer värdet på derivaten att vara noll. Kupongränta redovisas löpande inom räntenettot.

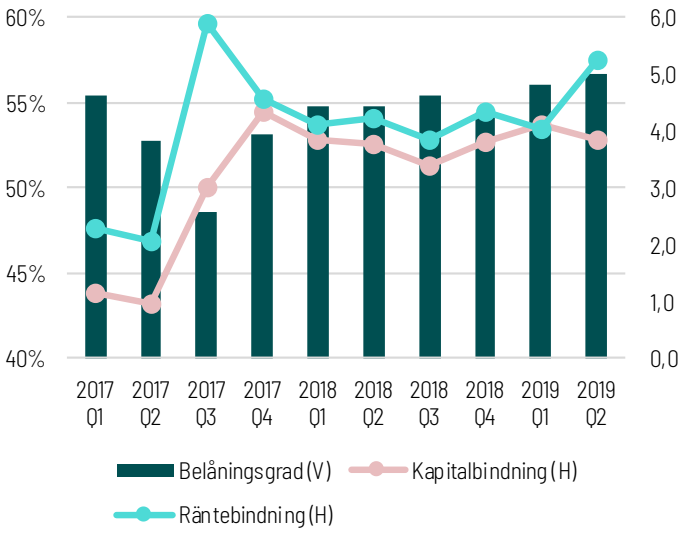
Kassaflöde
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -42,8 mkr (-8,2).

Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -1 663,7 mkr (-177,4) i form av förvärv av Landsdomaren 6 i Lund samt investeringar i befintliga fastigheter. Under det kvartalet genomfördes investeringar i befintliga fastigheter i Linköping, Halmstad, Östersund, Kalmar samt Vänersborg.

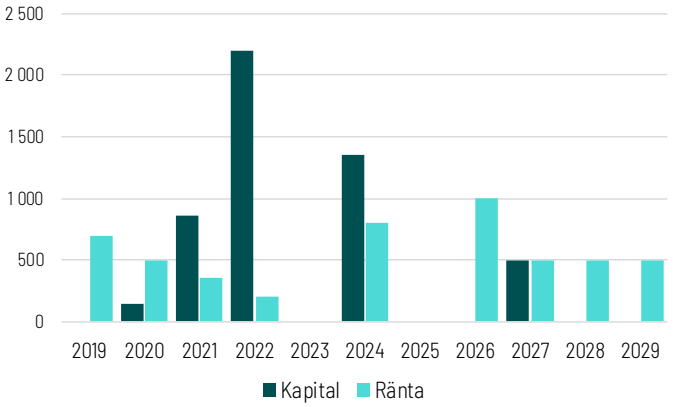
Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 1 688,1 mkr (180,5) och utgjordes av upptagning av banklån externt samt från aktieägare, aktieägartillskott, emission av företagscertifikat samt amortering av banklån.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till -18,5 mkr (-5,1) och likvida medel uppgick den 30 juni till 115,1 mkr (119,1).

Belåningsgrad, kapital- och räntebindning, % och år



Förfallostruktur, räntebärande lån och räntor, mkr



ÖVRIG INFORMATION

Värdering fastigheter
Fullständig värdering av Inteas fastighetsbestånd görs varje kvartal. Två gånger per år kompletteras den interna värderingen av värdering som utförs av auktoriserad fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut. Verkligt värde har fastställts genom en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 i verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13. Inga fastigheter har ändrat klassificering under 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 627,4 mkr (369,4) och långfristiga efterställda lån om 2 235 mkr (1 463).

Bolaget har följande ägare per 30 juni 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 93,7 procent per 30 juni (92,0). Kontraktslängderna är långa och återstående kontraktslängd uppgår på offentliga hyreskontrakt till 7,0 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 30 juni fanns derivatkontrakt med nominellt belopp om 3 000,0 mkr (1 500), arav 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 -69,2 mkr (-29,2).

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

Väsentliga händelser efter periodens utgång
Inga väsentliga händelser att rapportera.

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 17 juli 2019
Intea Fastigheter AB (publ)

Henrik Lindekrantz
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer. Denna information är sådan information som Intea Fastigheter AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 17 juli kl. 12.00 CET.

FINANSIELLA RAPPORTER I SAMMANDRAG

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	apr - jun 2019	apr - jun 2018	jan - jun 2019	jan - jun 2018	Helår 2018
Hyresintäkter	116,5	90,7	224,5	176,2	371,8
Driftskostnader	-21,5	-23,4	-50,5	-44,0	-93,7
Driftsöverskott	**95,0**	**67,2**	**174,0**	**132,2**	**278,2**
Centrala kostnader	-13,8	-11,5	-27,3	-22,5	-45,9
Resultat före finansiella poster	**81,2**	**55,7**	**146,7**	**109,7**	**232,3**
Räntenetto					
Finansiella intäkter	-	-	-	-	-
Resultatandel i intresseföretag	0,4	-	0,5	-	-
Räntekostnader exklusive aktieägare	-18,8	-13,9	-35,0	-27,3	-56,2
Räntekostnader aktieägare	-29,1	-22,0	-55,6	-43,9	-90,3
Förvaltningsresultat	**33,7**	**19,9**	**56,6**	**38 ,5**	**85,9**
varav förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån	*62,8*	*41,9*	*112,2*	*82,4*	*176,1*
Värdeförändringar					
Förvaltningsfastigheter	29,5	30,7	31,8	46,2	206,1
Derivat realiserad	-	-	-	-	-14,3
Derivat orealiserad	-40,2	-12,3	-67,5	-14,0	-1,7
Resultat före skatt	**23,1**	**38,3**	**20,9**	**70,8**	**276,0**
Skatt	-5,3	-3,9	-6,7	-15,5	-52,2
Periodens resultat	**17,8**	**34,5**	**14,2**	**55,3**	**223,8**

Periodens resultat överenstämmer med periodens totalresultat.

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	30 jun 2019	30 jun 2018	31 dec 2018
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8 693,0	5 591,2	7 004,1
Övriga anläggningstillgångar	1,9	2,1	2,0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intressebolag	*0,5*	-	-
Summa anläggningstillgångar	*8 695,4*	*5 593,3*	*7 006,1*
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	104,2	64,7	86,7
Kortfristiga placeringar	-	-	-
Likvida medel	115,1	119,1	133,6
Summa omsättningstillgångar	*219,4*	*183,7*	*220,4*
Summa tillgångar	**8 914,7**	**5 777,1**	**7 226,4**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Aktiekapital	10,0	10,0	10,0
Övrigt tillskjutet kapital	627,6	369,4	469,4
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	566,3	414,7	586,5
Eget kapital	*1 203,8*	*794,1*	*1 066,0*
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	185,3	126,5	169,8
Långfristiga räntebärande skulder, aktieägare	2 235,4	1 463,4	1 763,4
Långfristiga räntebärande skulder	2 903,8	2 065,0	2 568,4
Avsättningar	0,7	-	0,7
Derivat	69,2	29,2	1,7
Summa långfristiga skulder	*5 394,4*	*3 684,0*	*4 504,0*
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	2 145,0	1 120,0	1 380,0
Övriga kortfristiga skulder	171,5	178,9	276,5
Summa kortfristiga skulder	*2 316,5*	*1 298,9*	*1 656,5*
Summa eget kapital och skulder	**8 914,7**	**5 777,1**	**7 226,4**

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	apr - jun 2019	apr - jun 2018	jan - jun 2019	jan - jun 2018	Helår 2018
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	23,1	38,3	20,9	70,8	276,0
Avskrivningar på inventarier	0,2	0,2	0,4	0,3	1,7
Marknadsvärdering fastigheter	-29,5	-30,7	-27,2	-46,2	-206,1
Marknadsvärdeförändring derivat	40,2	12,3	67,5	14,0	2,3
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-4,8	-	-10,3	14,3
Betald skatt	6,0	-	0,9	-	-7,2
Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	*39,9*	*15,3*	*62,4*	*28,6*	*81,1*
Förändring av kortfristiga fordringar	9,4	28,8	-16,6	-19,4	-21,1
Förändring av kortfristiga skulder	—36,2	-31,0	-88,6	-17,3	87,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**13,1**	**13,0**	**-42,8**	**-8,2**	**147,5**
Investeringsverksamheten					
Förvärv av dotterbolag	-1 398,9	-	-1 398,9	-6,2	-1 185,5
Investeringar i befintliga fastigheter	-130,0	-38,5	-257,8	-171,2	-282,2
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-7,0	-	-7,0	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 535,9**	**-38,5**	**-1 663,7**	**-177,4**	**-1 467,7**
Finansieringsverksamheten					
Nyupptagning av lån	978,8	-	1 103,8	500,0	1 253,6
Nypptagning lån, aktieägare	472,0	-	472,0	-	300,0
Investeringar i kortfristiga placeringar	-	325,0	-	-	-
Amortering av lån	-7,3	-280,9	-10,7	-301,5	-305,9
Aktieägartillskott	158,0	-	158,0	-	100,0
Utdelning	-35,0	-18,0	-35,0	-18,0	-18,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**1 566,5**	**26,1**	**1 688,1**	**180,5**	**1 329,7**
Periodens kassaflöde	**43,7**	**0,6**	**-18,5**	**-5,1**	**9,5**
Likvida medel vid periodens början	71,4	118,4	133,6	124,1	124,1
Likvida medel vid periodens slut	**115,1**	**119,1**	**115,1**	**119,1**	**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 IB 2019	0,6
Villkorat aktieägartillskott	158,0
Utdelning	-35,0
Periodens/årets totalresultat	14,2
Eget kapital 2019-06-30	**1 203,8**

Nyckeltal

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

Belopp i mkr	apr - jun 2019	apr - jun 2018	jan - jun 2019	jan - jun 2018	Helår 2018
Hyresintäkter, tkr	116,5	90,7	224,5	176,2	371,8
Driftsöverskott, tkr	95,0	67,2	174,0	132,2	278,2
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, tkr	62,8	41,9	112,2	82,4	176,1
Periodens resultat, tkr	17,8	34,5	14,2	55,3	223,8
Förvärv av och investering i fastigheter, tkr	1 529,3	45,4	1 657,1	199,9	1 467,9
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade, tkr	29,5	30,7	31,8	46,2	206,1
Verkligt värde fastigheter, tkr	8 693,0	5 591,2	8 693,0	5 591,2	7 004,1
Uthyrningsbar yta, kvm	304 000	239 900	304 000	239 900	269 200
Byggrätter och optioner, kvm	63 900	63 900	63 900	63 900	63 900
Överskottsgrad, %	81,6%	74,1%	77,5%	75,0%	74,8%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,1%	98,7%	99,1%	98,7%	99,2%
Andel offentliga hyresgäster, %	93,7%	91,7%	93,7%	91,7%	92,7%
Genomsnittlig kontraktslängd offentliga, år	7,0	6,2	7,0	6,2	6,3
Hyresvärde, kr/kvm	1 628	1 453	1 628	1 453	1 559
Belåningsgrad, %	56,8%	54,8%	56,8%	54,8%	54,5%
Andel säkerställd skuld, %	19,1%	6,3%	19,1%	6,3%	11,9%
Soliditet, %	13,5%	13,7%	13,5%	13,7%	14,8%
Soliditet inklusive ägarlån, %	38,6%	39,1%	38,6%	39,1%	39,2%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	4,0	4,2	4,0	4,1
Kapitalbindning, år	3,9	3,8	3,9	3,8	3,8
Räntebindning, år	5,3	4,2	5,3	4,2	4,4
Genomsnittlig ränta, %	1,65%	1,69%	1,65%	1,69%	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 ESMAs 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 nämda 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 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 finaisella nyckeltal som inte defineras av IFRS och som därmed är alternativa nyckeltal enligt European Securites and markets (ESMA). Bolaget anser att nyckeltalen ger värdefull kompletterande information om dess resultat och ställning.

Belopp i mkr	apr - jun 2019	apr - jun 2018	jan - jun 2019	jan - jun 2018	Helår 2018
Belåningsgrad					
Räntebärande skulder	5 048,8	3 185,0	5 048,8	3 185,0	3 948,4
Likvida medel och placeringar	-115,1	-119,1	-115,1	-119,1	-133,6
Nettoskuld	*4 933,6*	*3 065,9*	*4 933,6*	*3 065,9*	*3 814,8*
Förvaltningsfastigheter	8 693,0	5 591,2	8 693,0	5 591,2	7 004,1
	56,8%	**54,8%**	**56,8%**	**54,8%**	**54,5%**
Andel säkerställd skuld					
Säkerställd skuld	1 703,8	365,0	1 703,8	365,0	860,6
Totala tillgångar	8 914,7	5 777,1	8 914,7	5 777,1	7 226,4
	19,1%	**6,3%**	**19,1%**	**6,3%**	**11,9%**
Soliditet					
Eget kapital	1 203,8	794,1	1 203,8	794,1	1 066,0
Totala tillgångar	8 914,7	5 777,1	8 914,7	5 777,1	7 226,4
	13,5%	**13,7**	**13,5%**	**13,7%**	**14,8%**
Soliditet inklusive ägarlån					
Eget kapital	1 203,8	794,1	1 203,8	794,1	1 066,0
Långfristiga räntebärande skulder, aktieägare	2 235,4	1 463,4	2 235,4	1 463,4	1 763,4
Eget kapital och ägarlån	*3 439,2*	*2 257,5*	*3 429,2*	*2 257,5*	*2 829,3*
Totala tillgångar	8 914,7	5 777,1	8 914,7	5 777,1	7 226,4
	38,6%	**39,1%**	**38,6%**	**39,1%**	**39,2%**
Räntetäckningsgrad					
Resultat före finansiella poster	81,2	55,7	146,7	109,7	232,3
Finansnetto exklusive räntekostnader aktieägare (-)	18,8	13,9	34,9	27,3	56,1
	4,3	**4,0**	**4,3**	**4,0**	**4,1**

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	jan - jun 2019	jan - jun 2018	Helår 2018
Intäkter	26,0	20,0	40,2
Administrationskostnader	-27,3	-22,5	-45,9
Rörelseresultat	**-1,4**	**-2,5**	**-5,7**
Anteciperad utdelning	38,0	-	-
Ränteintäkter	104,2	54,2	136,4
Räntekostnader	-87,2	-67,7	-173,2
Resultat efter finansiella poster	**53,6**	**-16,1**	**-42,5**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag	-	-	11,5
Resultat före skatt	**53,6**	**-16,1**	**-31,0**
Skatt	**-**	**-**	**5,0**
Periodens/årets resultat	**53,6**	**-16,1**	**-26,0**

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	30 jun 2019	30 jun 2018	31 dec 2018
Tillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	1 637,0	2 083,1	1 636,7
Fordringar koncernföretag	4 104,4	2 030,8	3 651,4
Uppskjuten skattefordran	5,1	-	5,1
Summa finansiella anläggningstillgångar	**5 746,5**	**4 113,9**	**5 293,2**
Omsättningstillgångar			
Fordringar koncernföretag	2 038,1	724,3	927,5
Övriga kortfristiga fordringar	5,3	0,9	0,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42,3	109,5	50,4
Kortfristiga placeringar	-	-	-
Kassa och bank	187,1	230,5	76,5
Summa omsättningstillgångar	**2 272,8**	**1 065,2**	**1 055,3**
Summa tillgångar	**8 019,3**	**5 179,1**	**6 348 ,5**
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	10,0	10,0	10,0
Fritt eget kapital	620,0	353,2	443,3
Summa eget kapital	**630,0**	**363,2**	**453,3**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder, aktieägare	2 235,4	1 463,4	1 763,4
Räntebärande skulder	2 542,5	1 700,0	2 197,5
Summa långfristiga skulder	**4 777,9**	**3 163,4**	**3 960,9**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	2 145,0	1 120,0	1 380,0
Skatteskulder	-	1,4	1,5
Skulder koncernföretag	419,2	488,4	464,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39,6	31,7	33,0
Övriga kortfristiga skulder	7,6	11,0	55,0
Summa kortfristiga skulder	**2 611,5**	**1 652,4**	**1 934,2**
Summa eget kapital och skulder	**8 019,3**	**5 179,1**	**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 efterställdhet 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 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 - september 2019: 7 november

Intea Fastigheter AB (publ)
Organisationsnummer: 559027-5656

Sergels torg 12 , 111 57 Stockholm

www.intea.se
info@Intea.se