



INTEA.

Bokslutskommuniké  
2024

# INTEA FASTIGHETER AB (PUBL)

## Bokslutskommuniké januari – december 2024

### Januari – december 2024

- Hyresintäkterna ökade med 13,6 procent (15,1) och uppgick till 1 201 mkr (1 057), varav 91 mkr (11) hänförliga till projektfastigheter. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 6,7 procent.
- Förvaltningsresultatet ökade med 6,0 procent och uppgick till 536 mkr (506).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 166 mkr (-893), varav 53 mkr (47) hänförliga till projektfastigheter.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 591 mkr (-639).
- Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare per A- och B-aktie uppgick till 3,07 kr<sup>1)</sup> (-5,04) och per D-aktie till 2,02 kr<sup>1)</sup> (2,00).
- Totalt genomfördes under året investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter till ett belopp om 1 457 mkr (1 661).
- Fastighetsvärdet uppgick vid årets utgång till 23,6 mdkr (21,4).
- Styrelsen föreslår utdelning om 0,50 kr per A- och B-aktie (0,90). Styrelsen föreslår även en utdelning om 2,00 kr per D-aktie (2,00) med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kr.

### Oktober – december 2024

- Hyresintäkterna ökade med 14,6 procent (13,3) och uppgick till 316 mkr (276), varav 34 mkr (10) hänförliga till projektfastigheter. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3,9 procent.
- Förvaltningsresultatet ökade med 51,2 procent och uppgick till 156 mkr (103).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 81 mkr (-598), varav 6 mkr (-77) hänförliga till projektfastigheter.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 363 mkr (-734).
- Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare per A- och B-aktie uppgick till 2,06 kr<sup>1)</sup> (-5,02) och per D-aktie till 0,51 kr<sup>1)</sup> (0,50).
- Totalt genomfördes under perioden investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter till ett belopp om 378 mkr (594).

### NYCKELTAL I URVAL

	Okt - dec 2024	Okt - dec 2023	Helår 2024	Helår 2023
Hyresintäkter, mkr	316	276	1 201	1 057
Förvaltningsresultat, mkr	156	103	536	506
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	0,79	0,50	2,77	2,63
Tillväxt i förvaltningsresultat per A- och B-aktie, %	58,2	-12,3	5,5	-4,2
Periodens/årets resultat, mkr	363	-734	591	-639
Periodens/årets resultat moderbolagets aktieägare, mkr	358	-716	581	-631
Periodens/årets resultat moderbolagets aktieägare per A- och B-aktie, kr <sup>1)</sup>	2,06	-5,02	3,07	-5,04
Långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr	45,88	45,77	45,88	45,77
Tillväxt i långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, % <sup>2)</sup>	2,2	-6,7	2,2	-6,7
Fastighetsvärde, mdkr	23,6	21,4	23,6	21,4
Belåningsgrad, %	50,5	57,2	50,5	57,2
Justerad skuldkvot, ggr	10,1	11,5	10,6	11,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,1	2,4	2,7

För underlag till nyckeltal och definitioner, se sidorna 27-28 och 31-32. Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år. Avrundade siffror i finansiella rapporter, tabeller och diagram kan medföra att totalbeloppet inte summerar.

1) Inga utspäddande instrument förekommer.

2) Inklusive återlagd utdelning under perioden.

HYRESINTÄKTER,  
MKR

**1 201**  
(1 057)

ÖVERSKOTTSGRAD,  
%

**82,6**  
(81,4)

FASTIGHETSVÄRDE,  
MDKR

**23,6**  
(21,4)

TILLVÄXT SUBSTANSVÄRDE  
PER A- OCH B-AKTIE, %

**2,2**  
(-6,7)

## Bokslutskommuniké Januari - december 2024

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

### Väsentliga händelser under kvartalet

- Den 12 december 2024 noterades Inteas B- och D-aktier på Nasdaq Stockholm. Priset per B-aktie fastställdes till 40,00 kronor i samband med noteringen. Priset per D-aktie fastställdes till 27,50 kronor, motsvarande en direktavkastning om 7,3 procent.
- I oktober förvärvade Intea en ambulanscentral i Sköndal med en uthyrningsbar area om 1 600 kvm. Underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgick till 95 mkr före avdrag för uppskjuten skatt.
- I oktober ingick Intea avtal med långgivare om att refinansiera en backup-facilitet om 1 000 mkr som skulle ha förfallit i oktober.
- I oktober förvärvade Intea en polisanläggning i Göteborg. Den uthyrningsbara arean beräknas efter genomförda ny- och ombyggnadsprojekt uppgå till cirka 22 000 kvm. Underliggande fastighetsvärde i transaktionen.
- I oktober förvärvade Intea en vårdfastighet i Västerås med en uthyrningsbar area om 1 410 kvm. Underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgick till 46 mkr före avdrag för uppskjuten skatt.
- I oktober ingick Intea avtal om förvärv av ett nytt häkte under uppförande i Västerås med en uthyrningsbar area om 34 600 kvm. Underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgick till 620 mkr. Nedlagda kostnader i projekt uppgick vid avtal om förvärv till 200 mkr. Tillträde är planerat till kvartal 2 2025, förutsatt att tillträdesvillkoren uppfylls.
- I oktober ingick Intea avtal om förvärv av en anstalt i Kristianstad med en uthyrningsbar area om 7 000 kvm. Underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgick till 135 mkr. Tillträde är planerat till kvartal 1 2025.

### Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- I januari tecknade Intea ett nytt sexårigt hyresavtal med Polismyndigheten i Linköping. Förhyrningen avser drygt 4 200 kvm och årshyran beräknas uppgå till cirka 9,2 mkr, vilket innebär en hyresökning med cirka 3,4 mkr jämfört med nuvarande årshyra för befintlig lokalförhyrning. Tillträdet förväntas ske kring årsskiftet 2025/26.
- I februari kom Intea och Kriminalvården överens om ett hyresavtal avseende en utökning av Anstalten Kristianstad med 10 000 kvm samt en option om ytterligare 3 200 kvm. Hyrestiden är 25 år med ett beräknat årligt hyresvärde om 39 mkr. Projektet beräknas färdigställas under andra kvartalet 2026.
- I februari tilldelades Intea ett häktesprojekt i Gävle om knappt 22 000 kvm LOA och kommer att innehålla 110 häktesrum, kontor samt lokaler för nationella transportenheten. Hyresavtalet löper med en hyrestid om 25 år från färdigställande. Det årliga hyresvärdet baseras på nedlagda kostnader i projektet och uppskattas i nuläget uppgå till cirka 96 mkr. Investeringen beräknas uppgå till cirka 1 450 mkr.



Intea på Times Square.



**Detta är Intea**

- Vd har ordet
- Finansiella rapporter
- Inteas fastighetsbestånd
- Inteas hyresgäster
- Finansiering
- Hållbarhet
- Moderbolagets finansiella rapporter
- Aktien och ägarna
- Noter och övrig information
- Nyckeltal
- Underlag till nyckeltal
- Kvartalsöversikt
- Definitioner

# Detta är Intea

**Intea är ett entreprenöriellt fastighetsbolag som äger och utvecklar social infrastruktur med hög specialiseringsgrad för egen långsiktig förvaltning.**

Med social infrastruktur avser Intea lokaler för samhällsviktiga funktioner som ofta är specialanpassade för sitt ändamål och där hyresgästen av lokalen är offentlig. Bolagets fastighetsbestånd delas in i kategorierna rättsväsende, högre utbildning, sjukvård samt övrig offentlig verksamhet och hyresgästerna utgörs huvudsakligen av statliga verk och myndigheter, regioner och andra offentliga institutioner.

Genom vår position som långsiktig och pålitlig partner till den offentliga sektorn har vi skapat en stark marknadsnärvaro och ett robust fastighetsbestånd med hållbarhet och samhällsnytta i fokus. I nära samarbete med våra hyresgäster skapar vi anpassade lösningar som möter deras specifika behov – fastigheter som inte bara uppfyller dagens krav utan också är rustade för framtida utmaningar.

Intea grundades 2015 och har sedan dess kontinuerligt expanderat verksamheten. Bolagets fastighetsbestånd består idag av ett hundratal objekt med en sammanlagd uthyrningsbar area om cirka 575 000 kvm.

## AFFÄRSIDÉ & MÅL

Inteas affärsidé är att förvalta och utveckla fastigheter inom social infrastruktur med ett långsiktigt perspektiv. Styrelsen i Intea har fastställt finansiella och operativa mål, finansiella riskbegränsningar och utdelningspolicy.

### Finansiella och operativa mål

- Årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per stamaktie av serie A och B över tid om minst 12 procent (inklusive eventuella värdeöverföringar).
- Årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per stamaktie av serie A och B över tid om minst 12 procent.
- Minst 90 procent av hyresintäkterna ska över tid komma från offentliga hyresgäster.

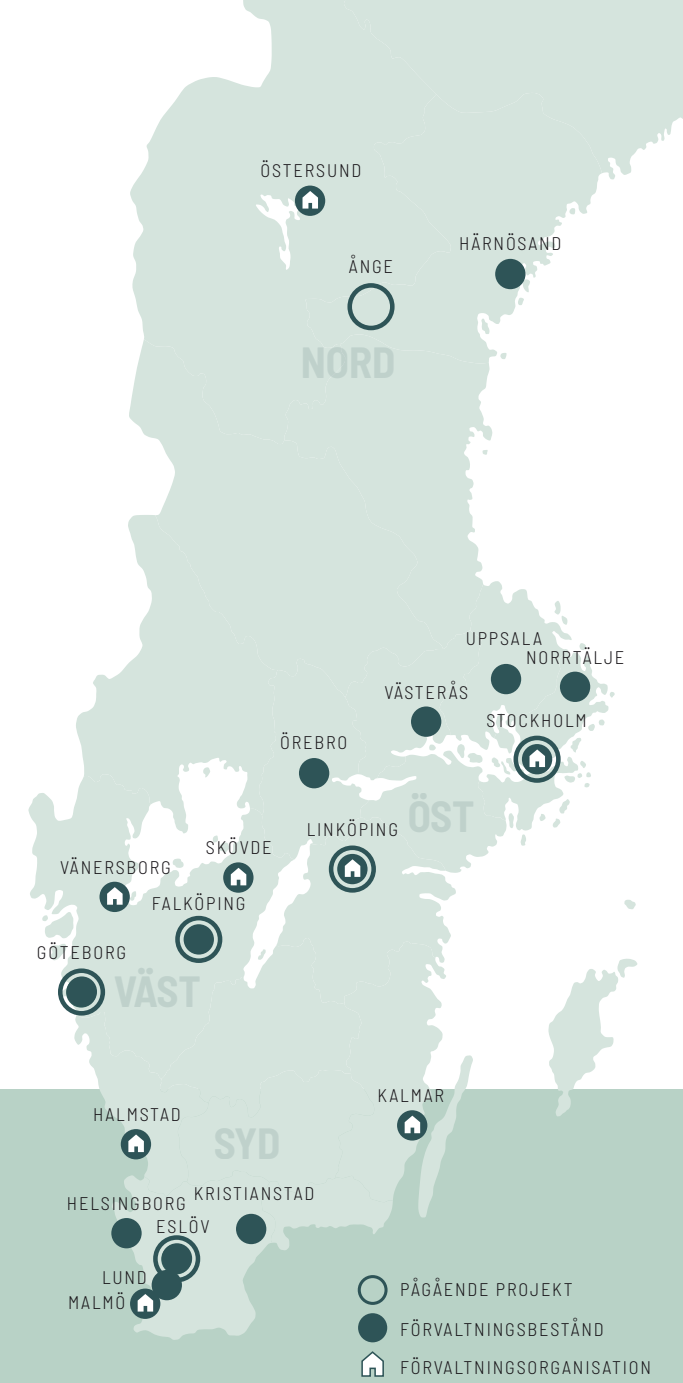
### Finansiella riskbegränsningar

- Belåningsgraden ska långsiktigt ligga i intervallet 50–55 procent och ska inte överstiga 60 procent.
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 2 gånger.

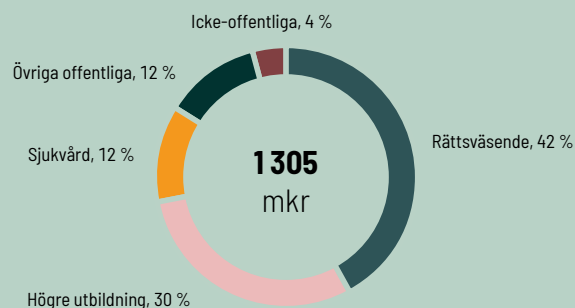
### Utdelningspolicy

- Den sammanlagda utdelningen ska ligga i intervallet 30–50 procent av förvaltningsresultatet, varav D-aktier ger rätt till utdelning om maximalt 2 kronor per D-aktie.

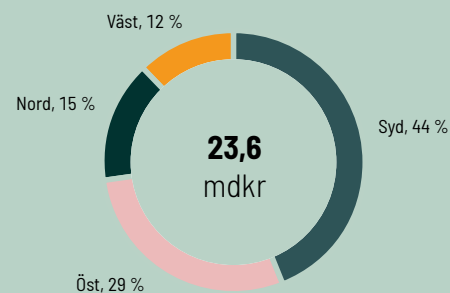
Mål	Utfall 2024
Årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie över tid om minst 12 procent	2,2%
Årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per A- och B-aktie över tid om minst 12 procent	5,5%
Minst 90 procent av hyresintäkterna ska över tid komma från offentliga hyresgäster	95,7%
Belåningsgraden ska långsiktigt ligga i intervallet 50–55 procent och ska inte överstiga 60 procent	50,5%
Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 2 gånger	2,4 ggr



**INTEAS HYRESGÄSTER, ANDEL AV KONTRAKTERAD ÅRSHYRA**



**INTEAS GEOGRAFI, ANDEL AV FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE**



**INTEA.**

Detta är Intea

**Vd har ordet**

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



**INTEA.**

# Vd har ordet

Noteringen av Inteas aktier på Nasdaq Stockholm i december var en milstolpe i bolagets historia. Intresset var mycket stort bland såväl institutionella investerare som hos allmänheten och erbjudandet övertecknades många gånger om. Glädjande är att kursutvecklingen efter noteringen har varit positiv och relativt stabil. Vi välkomnar alla våra nya aktieägare och i synnerhet våra ankarinvestorer som hjälpte till att sätta tonen i transaktionen: Tredje AP-fonden, AFA Försäkring, Swedbank Robur, Länsförsäkringar Fondförvaltning och Bell Rock Capital Management.

Med noteringen i ryggen har vi stärkt bolagets finansiella ställning och positionerat oss för en fortsatt tillväxtresa. Vi ser goda möjligheter att vara med och möta den stora efterfrågan på högkvalitativa, specialanpassade lokaler som råder inom flera av Inteas verksamhetsområden.

## Nya affärer

I spåren av räntenedgångar och en avtagande oro på obligationsmarknaden och hos bankerna, har affärsaktiviteten successivt ökat under det senaste halvåret. Under fjärde kvartalet kunde vi presentera flera nya affärer som vi arbetat med under året. Under 2024 genomfördes fem förvärv om sammanlagt 602 mkr (exklusive projektfastigheter under uppförande) med ett årligt hyresvärde på omkring 47 mkr. Tre av förvärven tillträdde under fjärde kvartalet och två har beräknat tillträde under första halvåret 2025 förutsatt att tillträdesvillkoren uppfylls.

## Våra projekt

I december hälsade vi Polismyndigheten och Åklagarmyndigheten välkomna till det nya polishuset i Kristianstad som vi började arbeta med redan 2018. Projektet som färdigställdes enligt tidplan omfattar en uthyrningsbar area om 19 500 kvm med ett årligt hyresvärde om cirka 62 mkr. Därmed är hela det nya Rättscentrumet om totalt 36 000 kvm, och som även inbegriper Kriminalvårdens häkte som invigdes under andra kvartalet 2024, helt färdigställt. Det sammanlagda årliga hyresvärdet för Rättscentrum uppgår till cirka 135 mkr.

Bolaget driver projekt i olika faser åt bland annat aktörer inom rättsväsendet och vårdområdet och under 2024 investerades totalt cirka 1,5 mdkr i ny-, till- och ombyggnationer i fastigheter runt om landet. Sammanlagt har bolaget vid periodens utgång pågående projekt med en bedömd total investeringsvolym om cirka 3,3 mdkr till ett idag bedömt hyresvärde om cirka 300 mkr.

I början av februari i år kom vi överens med Kriminalvården om en utökning av Anstalten Kristianstad med knappt 200 platser, och en option på ytterligare cirka 100 platser. Vi kan genom denna utbyggnad relativt snabbt och effektivt förse Kriminalvården med ytterligare efterfrågad kapacitet. Inteas del av investeringen beräknas uppgå till cirka 600 mkr och det årliga hyresvärdet till cirka 39 mkr.

I januari försattes Serneke Sverige AB i konkurs. Serneke har via offentliga upphandlingar utsetts som entreprenör i två av våra projekt. Ett är anstalten Viskan i Ånge kommun som trots konkursen kunde överlämnas till hyresgästen som planerat i mitten av januari 2025. I det andra projektet, Depå 2 i Falköping, har projektet tagits över av de underentreprenörer som tidigare anlätades av Serneke.

## Starkt förvaltningsresultat

Vi lägger ett starkt år bakom oss och kan konstatera att hyresintäkter och driftöverskott har ökat med 13,6 procent respektive 15,2 procent jämfört med föregående år. Förvaltningsresultatet uppgick till 536 mkr, en ökning med 6,0 procent jämfört med föregående år trots ökade finansieringskostnader hänförliga till ökad projektverksamhet i ett högre ränteläge. Tillväxten i förvaltningsresultatet per A- och B-aktie uppgick till 5,5 procent för helåret.

Den genomsnittliga räntan uppgick vid årets utgång till 2,9 procent, en minskning med 0,3 procentenheter från kvartal 3 2024. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden för offentliga hyresgäster ökade till 7,8 år vid årets slut från 6,3 vid årets början.

Värdet på fastighetsbeståndet ökade med 10,2 procent under året till 23,6 mdkr vid årets utgång, vilket motsvarar en genomsnittlig initial direktavkastning om 5,2 procent.

## Kredit- och kapitalmarknaden

I samband med noteringen i december tillfördes bolaget en nettolikvid om nästan 2,0 mdkr i eget kapital. En del av detta användes för att återbetala kreditfaciliteter och därigenom sänka belåningsgraden till 50,5 procent. Bolaget har totalt under året emitterat 3,4 mdkr i nya gröna obligationer. Även marknaden för företagscertifikat har varit stark under året och kreditmarginalerna har minskat. Vid årets utgång hade bolaget utestående företagscertifikat om cirka 2,9 mdkr, en ökning med nästan 1,0 mdkr från föregående årsskifte, och cirka 6,4 mdkr i outnyttjade kreditfaciliteter.



**”Noteringen av Inteas aktier på Nasdaq Stockholm i december var en milstolpe i bolagets historia.”**

Under fjärde kvartalet kunde volatiliteten i marknaden utnyttjas på ett bra sätt och 2 mdkr i nya 10-åriga ränteswapar gjordes till en genomsnittlig ränta om 2,34 procent.

## Väl positionerade för fortsatt tillväxt

2025 ser redan ut att bli ett spännande och händelserikt år för Intea. Vi ser en stark efterfrågan på både lokaler i vårt bestånd såväl som nyutveckling och det är både roligt och viktigt att möta behoven hos våra hyresgäster.

Avslutningsvis vill jag tacka alla medarbetare för fina insatser under det gångna året. Tack också till alla ursprungliga ägare i Intea för nära nio år av fint och utvecklande samarbete i onoterad miljö. Samtidigt vill jag hälsa alla nya aktieägare i Intea varmt välkomna. Vi ser fram emot att ha er med på vår fortsatta resa och att träffas på bolagets första årsstämma som noterat bolag den 5 maj!

**Charlotta Wallman Hörlin, vd**

Detta är Intea

Vd har ordet

**Finansiella rapporter**

→ **Koncernens resultaträkning**

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring i eget kapital

Koncernens rapport över kassaflöden

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



**INTEA.**

# KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	Not	Okt – dec 2024	Okt – dec 2023	Jan – dec 2024	Jan – dec 2023
Hyresintäkter		316	276	1 201	1 057
Fastighetskostnader, varav		-59	-60	-209	-197
<i>Driftkostnader</i>		-39	-41	-143	-135
<i>Underhållskostnader</i>		-13	-12	-40	-36
<i>Fastighetsskatt</i>		-5	-5	-20	-20
<i>Uthyrnings- och fastighetsadministration</i>		-2	-2	-6	-6
<b>Driftöverskott</b>		<b>257</b>	<b>216</b>	<b>992</b>	<b>861</b>
Central administration		-16	-16	-68	-57
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>242</b>	<b>200</b>	<b>923</b>	<b>804</b>
Finansiella intäkter		13	10	19	21
Finansiella kostnader		-98	-106	-400	-315
Räntekostnader leasingsskuld		-1	-1	-1	-4
Andel i resultat från intressebolag	3	1	–	-6	–
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>156</b>	<b>103</b>	<b>536</b>	<b>506</b>
<i>Värdeförändringar</i>					
Förvaltningsfastigheter	1	81	-598	166	-893
Derivatinstrument	2	218	-385	38	-354
<b>Resultat före skatt</b>		<b>455</b>	<b>-880</b>	<b>740</b>	<b>-741</b>
Skatt		-92	146	-149	102
<b>Periodens/årets resultat</b>		<b>363</b>	<b>-734</b>	<b>591</b>	<b>-639</b>
<b>Periodens/årets resultat hänförligt till:</b>					
Moderbolagets aktieägare		358	-716	581	-631
Innehav utan bestämmande inflytande <sup>1)</sup>		5	-18	10	-9
<b>Periodens/årets resultat</b>		<b>363</b>	<b>-734</b>	<b>591</b>	<b>-639</b>
Resultat per A- och B-aktie <sup>2)</sup>		2,06	-5,02	3,07	-5,04
Resultat per D-aktie <sup>2)</sup>		0,51	0,50	2,02	2,00

Periodens/årets resultat överensstämmer med periodens/årets totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning.

1) Intea äger 57 procent av aktierna i Kalkstenen Fastighets AB som äger fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde med Högskolan som hyresgäst.

2) Inga utspäddande instrument förekommer. Nyemitterade D-aktier omfattas av utdelning med avstämningsdag januari och april 2025.

3) Intea ägde elva vattenkraftverk vid årets utgång, se mer information på sida 7 (Övriga anläggningstillgångar) samt sidorna 19–20 (Hållbarhet).

4) Avser främst projektet Sahlgrenska Life som avyttrades under kvartal 2 2024.

## Kommentarer resultaträkning januari – december 2024

Förbättringen av driftöverskottet i jämförelse med föregående år förklaras främst av indexjusteringar, färdigställande av före detta projektfastigheterna avseende den samhällsgemensamma larm- och ledningscentralen i Örebro, rättspsykiatrin i Uppsala och rättscentrum i Kristianstad samt förvärv av polisanläggningen i Göteborg, ambulanscentralen i Sköndal och vårdfastigheten i Västerås.

### Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 1 201 mkr (1 057), varav 9 mkr (50) avser annan fakturering än kontrakterad årshyra där minskningen jämfört med föregående år främst förklaras av annan princip för redovisning av intäkter för vidarefakturering. Ökningen av hyresintäkterna jämfört med föregående år uppgick till 13,6 procent (15,1) och förklaras främst av indexjusteringar, nyuthyrningar, hyresintäkter från färdigställda projekt samt förvärvade fastigheter.

Intäkter för jämförbart bestånd uppgick till 1 097 mkr, en ökning med 6,7 procent jämfört med föregående år, som förklaras främst av indexjusteringar, nyuthyrningar samt hyrestillägg efter genomförda hyresgäst Anpassningar. Intäkter avseende Inteas kraftbolag<sup>3)</sup> uppgick till 6 mkr (11).

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årets utgång till 97,5 procent (98,4). Den lägre uthyrningsgraden förklaras främst av rabatter i förvärvade fastigheter i Göteborg.

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 209 mkr (197), en ökning med 6,5 procent (9,4) jämfört med föregående år. Ökningen förklaras av fastighetskostnader relaterade till vattenkraft, färdigställda projektfastigheter och förvärvade fastigheter. Direkta fastighetskostnader för jämförbart bestånd uppgick till 183 mkr, en ökning med 0,1 procent. Kostnader avseende Inteas kraftbolag<sup>3)</sup> uppgick till 9 mkr (4).

### Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 992 mkr (861), en ökning med 15,2 procent (16,5). Överskottsgraden ökade till 82,6 procent (81,4). Driftöverskottet för jämförbart bestånd uppgick till 908 mkr, en ökning med 8,1 procent. Överskottsgraden för jämförbart bestånd uppgick till 82,7 procent.

### Central administration

Central administration avser bland annat förvärvs- och affärsutvecklingsverksamheten, administration samt ekonomi-, finans- och ledningsfunktioner. Central administration

uppgick till 68 mkr (57). I årets kostnader ingår kostnader om 5 mkr avseende ett projekt i tidigt skede i Ystad där förutsättningarna för projektet inte längre finns.

### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -382 mkr (-298), varav finansiella intäkter om 19 mkr (21) och finansiella kostnader inklusive räntekostnader leasingsskuld om 401 mkr (319).

Finansiella intäkter avser ränta på överskottslikviditet och ränta på utlåning till intressebolag<sup>4)</sup>. Minskningen är relaterad till avyttringen av Inteas andel av projektet Sahlgrenska Life.

Finansiella kostnader avser räntekostnader. Ökningen av räntekostnader förklaras av fortsatt höga marknadsräntor, investeringar i projektportföljen samt förvärvade fastigheter. Koncernens genomsnittliga ränta på extern upplåning uppgick till 2,89 procent (3,27) vid årets utgång. Ränta exklusive utnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 2,77 procent (3,22). Årets räntekostnader för leasingsskuld uppgick till -1 mkr (-4) där den positiva effekten jämfört mot föregående år förklaras av en ny värdering av bolagets tomträtt.

### Andel i resultat från intressebolag

Andel i resultat från intressebolag uppgick till -6 mkr (0) och är relaterad till avyttringen av Inteas andel av projektet Sahlgrenska Life till Västra Götalandsregionen.

### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 536 mkr (506).

### Resultat före skatt, skatter och årets resultat

Resultatet före skatt om 740 mkr (-741) har påverkats positivt av realiserade värdeförändringar på fastigheter med 166 mkr (-893), förklarad av positiva värdeförändringar på befintliga fastigheter om 107 mkr (-940), på projektfastigheter om 53 mkr (47) och förvärvade fastigheter om 6 mkr (0). Realiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 38 mkr (-354).

Koncernen redovisade för året skatt om -149 mkr (102), varav -149 mkr (108) är relaterad till förändring i uppskjuten skatt.

Årets resultat efter skatt uppgick till 591 mkr (-639), varav innehav utan bestämmande inflytandes andel av årets resultat uppgick till 10 mkr (-9).

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

→ Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring  
i eget kapital

Koncernens rapport  
över kassaflöden

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella  
rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

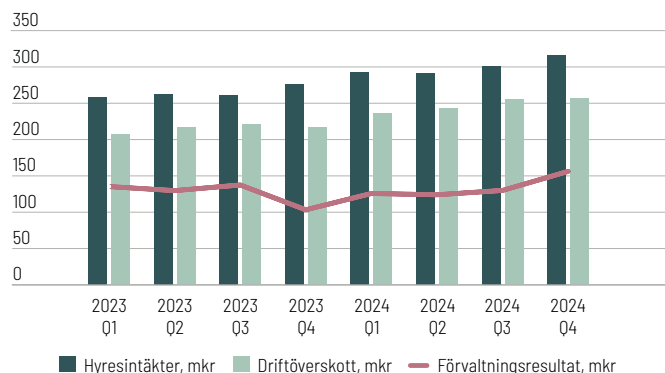
Kvartalsöversikt

Definitioner

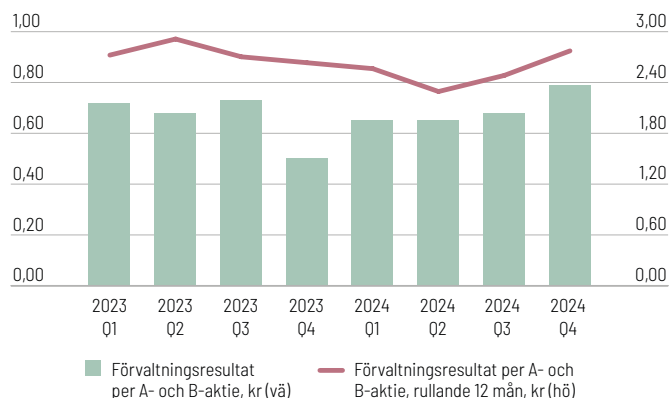


**INTEA.**

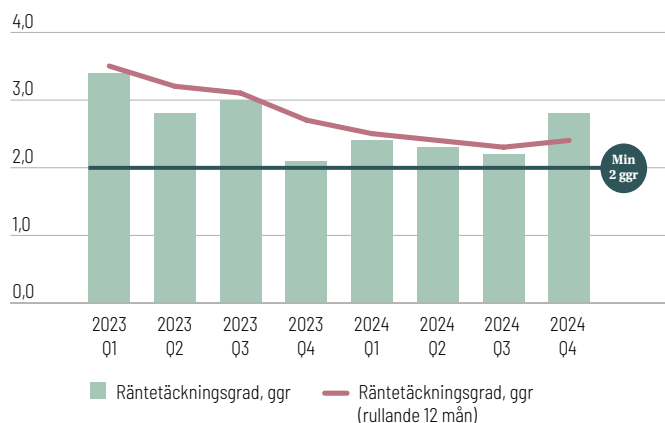
## HYRESINTÄKTER, DRIFTÖVERSKOTT OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



## FÖRVALTNINGSRESULTAT PER A- OCH B-AKTIE, KR



## RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR



## UTVECKLING HYRESINTÄKTER

Belopp i mkr	Jan - dec 2024	Jan - dec 2023	Förändring %
Jämförbart bestånd	1 097	1 029	6,7
Elstöd <sup>1)</sup>	–	7	–
Projektfastigheter	91	11	–
Förvärvade fastigheter	7	–	–
Övrigt	6	11	–
<b>Hyresintäkter</b>	<b>1 201</b>	<b>1 057</b>	<b>13,6</b>

## UTVECKLING FASTIGHETSKOSTNADER

Belopp i mkr	Jan - dec 2024	Jan - dec 2023	Förändring %
Jämförbart bestånd	183	183	0,1
Projektfastigheter	6	1	–
Förvärvade fastigheter	1	–	–
Övrigt	13	7	–
<b>Direkta fastighetskostnader</b>	<b>203</b>	<b>191</b>	<b>6,5</b>
Fastighetsadministration	6	6	–
<b>Fastighetskostnader</b>	<b>209</b>	<b>197</b>	<b>6,5</b>

## UTVECKLING DRIFTÖVERSKOTT

Belopp i mkr	Jan - dec 2024	Jan - dec 2023	Förändring %
Jämförbart bestånd	908	840	8,1
Elstöd	–	7	–
Projektfastigheter	85	10	–
Förvärvade fastigheter	6	0	–
Övrigt	-7	5	–
<b>Driftöverskott</b>	<b>992</b>	<b>861</b>	<b>15,2</b>

## NYCKELTAL VERKSAMHETEN

	Okt - dec 2024	Okt - dec 2023	Jan - dec 2024	Jan - dec 2023
Hyresintäkter, mkr	316	276	1 201	1 057
Driftöverskott, mkr	257	216	992	861
Överskottsgrad, % <sup>2)</sup>	81,4	78,4	82,6	81,4
Förvaltningsresultat, mkr <sup>2)</sup>	156	103	536	506
Värdetförändringar förvaltningsfastigheter, mkr	81	-598	166	-893
Värdetförändringar derivatinstrument, mkr	218	-385	38	-354
Skatt, mkr	-92	146	-149	102
Periodens/årets resultat, mkr	363	-734	591	-639

1) Avser statligt elstöd i fastighetsbeståndet för perioden 1 oktober 2021-30 september 2022, erhållet och intäktsfört under 2023.

2) För underlag till nyckeltal och definitioner, se sidorna 27-28 och 31-32.

Detta är Intea

Vd har ordet

**Finansiella rapporter**

Koncernens resultaträkning

→ **Koncernens balansräkning**

Koncernens förändring i eget kapital

Koncernens rapport över kassaflöden

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



**INTEA.**

# KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	31 dec 2024	31 dec 2023
<b>Tillgångar</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	1	23 600	21 406
Tomträtt, nyttjanderättstillgång		74	109
Övriga anläggningstillgångar		128	134
Andelar i intressebolag		0	–
Fordran på intressebolag		0	–
Derivat	2	372	334
Nyttjanderättstillgångar		11	13
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 186</b>	<b>21 997</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar		250	237
Likvida medel		241	225
Tillgångar som innehas för försäljning	3	–	444
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>492</b>	<b>907</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>24 678</b>	<b>22 904</b>

Belopp i mkr	Not	31 dec 2024	31 dec 2023
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		10 038	7 806
Innehav utan bestämmande inflytande <sup>1)</sup>		296	291
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 335</b>	<b>8 097</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld		1 378	1 229
Räntebärande skulder		8 179	7 882
Leasingskuld		79	118
Avsättningar		3	3
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 638</b>	<b>9 232</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder		4 040	4 914
Övriga kortfristiga skulder		666	656
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning		–	4
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 706</b>	<b>5 574</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>24 678</b>	<b>22 904</b>

<sup>1)</sup>Intea äger 57 procent av aktierna i Kalkstenen Fastighets AB som äger fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde med Högskolan som hyresgäst.



Detta är Intea

Vd har ordet

**Finansiella rapporter**

Koncernens resultaträkning

→ **Koncernens balansräkning**

Koncernens förändring i eget kapital

Koncernens rapport över kassaflöden

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



**INTEA.**

## Kommentarer balansräkning

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter uppgick vid årets utgång till 23 600 mkr (21 406), varav värde på byggrätter om 76 mkr (66) och värde på pågående projekt om 2 195 mkr (3 385). Investeringar om 1 555 mkr<sup>1)</sup> (1 721) har gjorts i den befintliga fastighetsportföljen under året. Förvärv om 473 mkr (420) har gjorts under året.

### Tomträtt

Tomträtt, nyttjanderättstillgång uppgick vid årets utgång till 74 mkr (109). En ny värdering av bolagets tomträtt under kvartal 2 2024 har medfört ett lägre värde på nyttjanderättstillgången och motsvarande leasingskulder.

### Övriga anläggningstillgångar

Övriga anläggningstillgångar uppgick till 128 mkr (134), varav vattenkraftverk utgör 124 mkr (130). Under kvartal 4 2024 har ett vattenkraftverk avyttrats.

### Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar uppgick till 250 mkr (237) och likvida medel till 241 mkr (225).

I juni 2024 avyttrades och frånträdades Inteas andel av projektet Sahlgrenska Life till Västra Götalandsregionen, som tidigare påkallat sin optionsrätt att köpa tillbaka marken genom att förvärva aktierna i det fastighetsägande bolaget. Tillgångar som innehas för försäljning uppgick därav till 0 mkr (444) vid årets utgång.

### Eget kapital

Eget kapital uppgick till 10 335 mkr (8 097), varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 296 mkr (291). En nyemission i samband med börsnoteringen ökade det egna kapitalet med 1 960 mkr efter emissionskostnader under kvartal 4 2024. Innehav utan bestämmande inflytande relaterar till Kalkstenen Fastighets AB, som äger fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde med Högskolan som hyresgäst. Intea äger 57 procent av aktierna, medan resterande 43 procent ägs av en privatperson.

Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till A- och B-aktier vid årets utgång uppgick till 9 094 mkr (6 785) motsvarande 45,88 kr (45,77), och en tillväxt om 2,2 procent, per A- och B-aktie. Antal A- och B-aktier uppgick vid årets utgång till 198,2 miljoner aktier, en ökning om 50,0 miljoner aktier, vilket medför en lägre tillväxt per aktie eftersom substansvärdet fördelas på fler aktier. För D-aktierna uppgick det långsiktiga substansvärdet vid årets utgång till 1 949 mkr (1 916) motsvarande 33,00 kr (33,00) per D-aktie.

### Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 378 mkr (1 229). Förändringen mot utgången av föregående år beror i huvudsak på värdeförändringar på fastigheter, skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter samt förändringar av obeskattade reserver.

### Räntebärande skulder

Inteas externa upplåning består av obligationer, företagscertifikat och säkerställda banklån. Utöver dessa finns ytterligare bindande kreditlöften som kreditfaciliteter om totalt 7 050 mkr (6 200).

Långfristiga räntebärande skulder uppgick till 8 179 mkr (7 882), varav obligationslån om 4 600 mkr (3 350), säkerställda banklån om 3 079 mkr (1 977) samt utnyttjade kreditfaciliteter om 500 mkr (2 555).

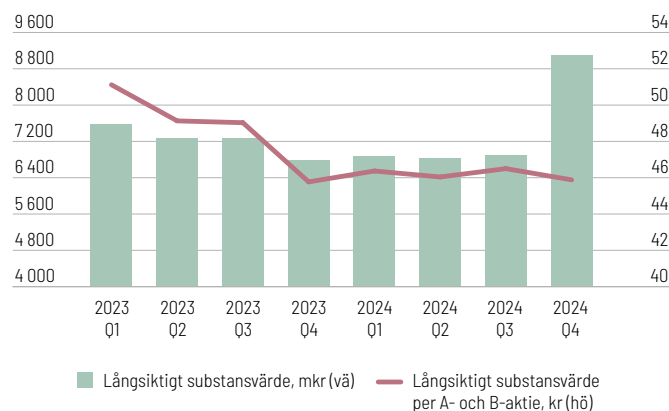
Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 4 040 mkr (4 914), varav obligationslån om 960 mkr (300), säkerställda banklån om 85 mkr (950), utnyttjade kreditfaciliteter om 130 mkr (1 780) samt företagscertifikat om 2 865 mkr (1 884).

Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 6 420 mkr (1 865) vid årets utgång.

### Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder uppgick till 666 mkr (656). Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning uppgick till 0 mkr (4).

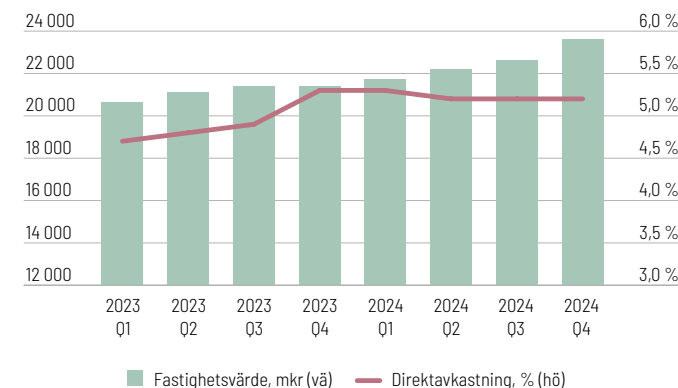
### SUBSTANSVÄRDETS UTVECKLING, MKR OCH KR PER A- OCH B-AKTIE



### FASTIGHETSVÄRDETS FÖRÄNDRING

Belopp i mkr	31 dec 2024	31 dec 2023
Fastighetsvärde vid årets början	21 406	20 158
Förvärvade fastigheter	473	420
Investeringar i ny- till- och ombyggnation <sup>1)</sup>	1 555	1 721
Värdeförändringar	166	-893
<b>Fastighetsvärde vid årets utgång, varav</b>	<b>23 600</b>	<b>21 406</b>
<i>Förvaltningsfastigheter exkl projekt</i>	<i>21 329</i>	<i>17 955</i>
<i>Pågående projekt<sup>2)</sup></i>	<i>2 195</i>	<i>3 385</i>
<i>Outnyttjade byggrätter</i>	<i>76</i>	<i>66</i>
<b>Fastighetsvärde vid årets utgång</b>	<b>23 600</b>	<b>21 406</b>

### FASTIGHETSVÄRDE OCH DIREKTAVKASTNING, MKR OCH %



1) Inklusive aktiverad ränta i projekt om 99 mkr (60).

2) Inklusive pågående projekt under förvaltning (Syn- och hörselklinik i Linköping, Anstalten Ringsjön i Eslöv och Depå 2 i Falköping). Pågående projekt (ännu ej under förvaltning) utgörs av Anstalten Viskan i Änge. Beloppet inkluderar upparbetade investeringar om 1 880 mkr (421).



Detta är Intea

Vd har ordet

**Finansiella rapporter**

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

→ **Koncernens förändring i eget kapital**

Koncernens rapport över kassaflöden

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



**INTEA.**

# KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>23</b>	<b>4 882</b>	<b>3 782</b>	<b>8 686</b>	<b>304</b>	<b>8 990</b>
Årets totalresultat	–	–	-631	-631	-9	-639
Utdelning	–	–	-250	-250	-4	-253
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>23</b>	<b>4 882</b>	<b>2 901</b>	<b>7 806</b>	<b>291</b>	<b>8 097</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>23</b>	<b>4 882</b>	<b>2 901</b>	<b>7 806</b>	<b>291</b>	<b>8 097</b>
Årets totalresultat	–	–	581	581	10	591
Nyemission <sup>1)</sup>	6	1 954	–	1 960	–	1 960
Utdelning <sup>2)</sup>	–	–	-308	-308	-5	-313
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>29</b>	<b>6 836</b>	<b>3 174</b>	<b>10 038</b>	<b>296</b>	<b>10 335</b>

Totalt antal aktier uppgick vid årets utgång till 6 390 000 A-aktier, 191 843 936 B-aktier och 59 072 290 D-aktier à nominellt 0,11 kr. Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning.

1) Inkluderar kostnader om cirka 68 mkr hänförliga till börsnoteringen, nyemissionen och upptagande av handel av Inteas B- och D-aktier på Nasdaq Stockholm. Kostnaderna motsvaras främst av finansiell och legal rådgivning, legal och skattemässig due diligence, börsgranskning, marknadsföring, värdering m.m.

2) Från och med kvartal 3 2024 redovisas beslutad utdelning för räkenskapsåret under Utdelning. Tidigare perioder har faktiskt utbetald utdelning redovisats under Utdelning.



Högskolan i Halmstad.

Detta är Intea

Vd har ordet

**Finansiella rapporter**

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring  
i eget kapital

→ **Koncernens rapport  
över kassaflöden**

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella  
rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



**INTEA.**

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i mkr	Not	Okt - dec 2024	Okt - dec 2023	Jan - dec 2024	Jan - dec 2023
<b>Löpande verksamheten</b>					
Resultat före finansiella poster		242	200	923	804
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar		1	4	2	12
Erhållna räntor <sup>1)</sup>		13	7	13	9
Erlagda räntor <sup>1)</sup>		-132	-121	-502	-375
Betald inkomstskatt		13	13	-8	-6
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>		<b>136</b>	<b>103</b>	<b>428</b>	<b>444</b>
<b>Förändring av rörelsekapital</b>					
Förändring av kortfristiga fordringar		-44	-63	-56	-39
Förändring av kortfristiga skulder		29	163	7	132
<b>Summa förändring rörelsekapital</b>		<b>-15</b>	<b>101</b>	<b>-49</b>	<b>93</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>122</b>	<b>204</b>	<b>378</b>	<b>537</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-473	–	-473	-420
Investeringar i befintliga fastigheter <sup>2)</sup>		-378	-594	-1 457	-1 661
Reglering långfristig fordran	3	0	7	440	–
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		2	–	–	–
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1	-2	-1	-127
Avyttring materiella anläggningstillgångar		3	–	3	–
Utlåning till intressebolag		–	–	–	-281
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-847</b>	<b>-589</b>	<b>-1 487</b>	<b>-2 489</b>

1) Anpassning av uppställning enligt IAS 7 har skett från och med Q1 2024, där erhållna och erlagda räntor inkluderats istället för bokförda räntor. Jämförelsetalen har justerats.

2) Aktiverat planerat underhåll (CAPEX) uppgick till 18 mkr (9) under kvartal 4 2024 och till 40 mkr (50) under året.

Belopp i mkr	Not	Okt - dec 2024	Okt - dec 2023	Jan - dec 2024	Jan - dec 2023
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Nyupptagning av lån		981	403	5 495	3 289
Amortering av lån		-2 268	-4	-6 072	-1 066
Amortering av leasingsskuld		-1	-2	-5	-7
Nyemission		2 028	–	2 028	–
Utgifter för nyemission		-65	–	-65	–
Utdelning		-29	-29	-255	-253
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>645</b>	<b>368</b>	<b>1 125</b>	<b>1 962</b>
<b>Periodens/årets kassaflöde</b>		<b>-80</b>	<b>-18</b>	<b>16</b>	<b>11</b>
Likvida medel vid periodens/årets början		322	244	225	215
<b>Likvida medel vid periodens/årets utgång</b>		<b>241</b>	<b>225</b>	<b>241</b>	<b>225</b>

## Kommentarer rapport över kassaflöden januari - december 2024

Kassaflödet före förändring i rörelsekapital uppgick till 428 mkr (444). Jämfört med föregående år har kassaflödet påverkats positivt av driftöverskottet och negativt av ökade räntekostnader. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 378 mkr (537).

Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -1 487 mkr (-2 489), främst hänförligt till förvärv och investeringar i befintliga fastigheter och projekt om -1 930 mkr (-2 081). Därtill har kassaflödet påverkats positivt av avyttringen av Inteas andel av projektet Sahlgrenska Life.

Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet positivt med 1 125 mkr (1 962) vilket främst förklaras av nyupptagna lån och emission av nya aktier. Därtill har kassaflödet påverkats negativt av amortering av lån samt utdelning på aktier.

Totalt uppgick årets kassaflöde till 16 mkr (11) och likvida medel till 241 mkr (225) vid utgången av året.

# Inteas fastighetsbestånd

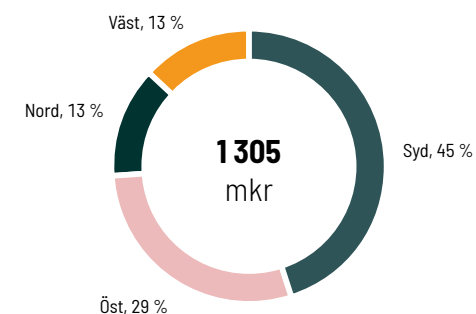
Inteas fastighetsportfölj består av 42 fastigheter (37), varav en fastighet med upplåten tomträtt. Fastigheterna delas upp i 113 objekt (107) med en sammanlagd uthyrningsbar area om 573 tkvm (518).

Fastighetsvärdet uppgick till 23,6 mdkr (21,4) geografiskt fördelat med 44 procent i Syd, 29 procent i Öst, 15 procent i Nord och 12 procent i Väst.

Den återstående kontraktstiden för offentliga hyresgäster har ökat till 7,8 år (6,3) vilket främst är hänförligt till färdigställande av ett nytt Rättscentrum i Kristianstad och förvärvade fastigheter.

NYCKELTAL	Helår 2024	Helår 2023
Förvärv och investeringar i fastigheter, mkr	2 029	2 141
Värdeförändringar fastigheter, mkr	166	-893
Fastighetsvärde, mdkr	23,6	21,4
Uthyrningsbar area, tkvm	573	518
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,5	98,4
Andel offentliga hyresgäster, %	95,7	95,0
Återstående kontraktstid offentliga hyresgäster, år	7,8	6,3
Hyresvärde, kr/kvm <sup>1)</sup>	2 336	2 230

INTEAS GEOGRAFI  
ANDEL AV KONTRAKTERAD ÅRSHYRA, %



ANDEL OFFENTLIGA  
HYRESGÄSTER, %

**95,7**  
(95,0)

ÅTERSTÅENDE KONTRAKTSTID  
OFFENTLIGA HYRESGÄSTER, ÅR

**7,8**  
(6,3)

INTEAS FASTIGHETSBESTÅND	Objekt, st	Uthyrningsbar area, tkvm	Fastighetsvärde, mkr	Fastighetsvärde, kr/kvm	varav pågående projekt och byggrätter, mkr	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, mkr <sup>2)</sup>	Driftöverskott, mkr <sup>3)</sup>	Direktavkastning, %
<b>Per fastighetskategori</b>											
Rättsväsende	27	213	10 470	49 254	581	578	2 720	97,1	561	488	4,9
Högre utbildning	24	199	6 794	34 208	67	435	2 192	99,2	432	365	5,4
Sjukvård	15	62	2 629	42 104	274	150	2 395	99,3	149	137	5,8
Övriga offentliga	29	82	2 352	28 656	396	149	1 811	93,4	139	106	5,4
Icke-offentliga	17	18	402	22 630	1	28	1 553	89,6	25	17	4,4 <sup>4)</sup>
<b>Summa/genomsnitt objekt under förvaltning</b>	<b>112</b>	<b>573</b>	<b>22 647</b>	<b>39 492</b>	<b>1 319</b>	<b>1 339</b>	<b>2 336</b>	<b>97,5</b>	<b>1 305</b>	<b>1 114</b>	<b>5,2</b>
<b>Per geografi</b>											
Syd	19	237	10 371	43 787	69	598	2 526	98,6	590	523	5,1
Öst	34	155	6 958	44 775	845	392	2 523	97,4	382	323	5,3
Väst	25	95	2 840	29 764	393	172	1 798	95,1	163	133	5,4
Nord	34	86	2 477	28 883	12	177	2 067	95,9	170	135	5,5
<b>Summa/genomsnitt objekt under förvaltning</b>	<b>112</b>	<b>573</b>	<b>22 647</b>	<b>39 492</b>	<b>1 319</b>	<b>1 339</b>	<b>2 336</b>	<b>97,5</b>	<b>1 305</b>	<b>1 114</b>	<b>5,2</b>
Pågående projekt (ännu ej under förvaltning) <sup>5)</sup>	1	–	953	–	953	–	–	–	–	–	–
<b>Summa/genomsnitt fastighetsbeståndet</b>	<b>113</b>	<b>573</b>	<b>23 600</b>	<b>–</b>	<b>2 271</b>	<b>1 339</b>	<b>–</b>	<b>97,5</b>	<b>1 305</b>	<b>1 114</b>	<b>–</b>

Sammanställningen avser de fastigheter som Intea ägde vid årets utgång. Fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde ägs till 57 procent. Kontrakterad årshyra avser kontrakterad årshyra inklusive hyrestillägg vid årets utgång med tillägg av fastställd indexuppräknings gällande från och med 1 januari 2025 på årsbasis. Hyresvärde avser kontrakterad årshyra med tillägg för vakanser och rabatter på årsbasis. Driftöverskottet avser kontrakterad årshyra med avdrag för fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration där fastighetskostnader för fastigheter som ägts under de senaste tolv månaderna ingår med faktiskt utfall. Fastigheter som förvärvats och projekt som färdigställts under de senaste tolv månaderna har räknats upp till årstakt. Bedömningar och antaganden ligger till grund för informationen i denna tabell vilket innebär att uppgifterna inte ska ses som en prognos.

1) Hyresvärde kr/kvm exklusive annuitetshyra uppgick till 2 177 kr/kvm (2 112).  
2) Den kontrakterade årshyran om 1 305 mkr inkluderar hyresrabatter om cirka 9 mkr på årsbasis.  
3) Avser driftöverskott enligt intjäningsförmåga. Se sida 15 för beskrivning av intjäningsförmåga.  
4) Direktavkastningen för icke-offentliga om 4,4 procent förklaras främst av ett lägre driftöverskott till följd av vakanta objekt.  
5) Pågående projekt (ännu ej under förvaltning) utgörs av Anstalten Viskan i Änge.







## Projekt och utveckling

Intea arbetar kontinuerligt med att identifiera utvecklingsmöjligheter inom befintligt fastighetsbestånd tillsammans med hyresgästerna samt med att identifiera behov som skapar projektutvecklingsmöjligheter för nybyggnation. Projektorganisationen har erfarenhet av fastighetsutveckling i olika faser och av olika slag. För närvarande driver Intea projekt innefattande ny-, till- och ombyggnationer med en bedömd sammanlagd uthyrningsbar area om cirka 56 tkvm med en total bedömd investering om 3 269 mkr.

Redovisat fastighetsvärde på pågående projekt uppgick till 2 195 mkr (3 385), varav utvecklingsprojekt i förvaltningsfastigheter 1 242 mkr (783). Värdeförändringar hänförliga till pågående projekt uppgick till 53 mkr (47) under året.

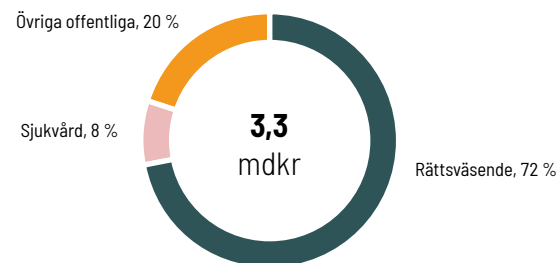
I Inteas fastighetsbestånd finns outnyttjade byggrätter om cirka 69 tkvm BTA (83) på befintliga fastigheter.<sup>1)</sup> Byggrättsvärde om 76 mkr (67) ingår i förvaltningsfastigheternas värde.

Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer om 1 457 mkr (1 661) har gjorts i den befintliga fastighetsportföljen under året.

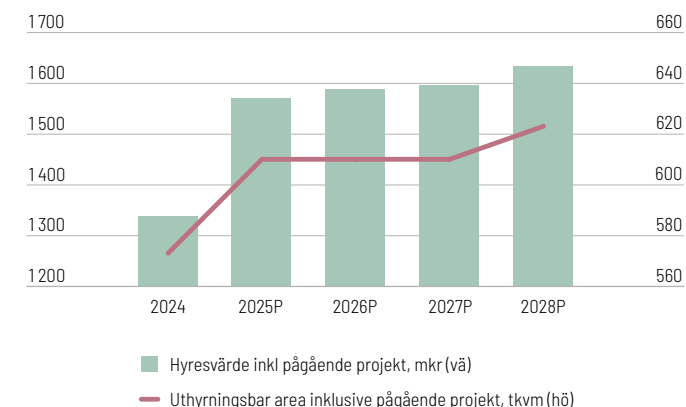
Under kvartal 4 2024 färdigställdes den sista etappen i nya Rättscentrum i Kristianstad som omfattar Polismyndighetens och Åklagarmyndighetens del med ett årligt hyresvärde om cirka 62 mkr och en uthyrningsbar area om cirka 19 500 kvm.

Under kvartal 4 2024 ingick Intea avtal om förvärv av ett nytt häkte som är under uppförande i Västerås med en bedömd uthyrningsbar area om 34 600 kvm och bedöms färdigställas etappvis under 2028. Med häktesprojektet i Västerås, som har beräknat tillträde under andra kvartalet 2025, förutsatt att tillträdesvillkoren uppfylls, adderas ytterligare cirka 2,2 mdkr i projektvolym med ett bedömt hyresvärde om 220 mkr.

## PÅGÅENDE PROJEKT, ANDEL AV BEDÖMD INVESTERING, MDKR



## HYRESVÄRDE OCH UTHYRINGSBAR AREA INKL PÅGÅENDE PROJEKT, MKR OCH TVKM



## STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT



### Anstalten Viskan, Ånge

Intea har genomfört en omfattande renovering och ombyggnation för att återöppna anstalten i Viskan. Anstalten omfattar flertalet byggnader med bland annat boendeytor, tillagningskök, sporthall och lokaler för sysselsättning. Återöppnandet av anstalten skapar cirka 120 nya anstaltsplatser åt Kriminalvården, som tillträdde lokalerna i januari 2025.



### Depå 2, Falköping

Intea äger sedan tidigare Depå 1 och uppför nu Depå 2 inom samma fastighet. Den nya depån byggs med ett stort fokus på hållbarhet, däribland limträstomme för kontors- och lagerdelen samt att lokalerna kommer att värmas och kylas med bergvärme i kombination med solhybrider och solceller. Byggnationen möjliggör ett ökat antal underhållsplatser för Västtrafiks tåg. Etapp 1 av byggnationen väntas stå klar under våren 2025 och etapp 2 under kvartal 3 2026.



### Syn- och hörselklinik, Linköping

Garnisonsområdet i Linköping fortsätter att utvecklas genom uppförandet av en syn- och hörselklinik för Region Östergötlands räkning som väntas stå klar våren 2025. Byggnaden är arkitektoniskt utformad likt övrig bebyggelse inom området.

De nya forsknings- och vårdlokaler kommer att bli arbetsplats åt runt 130 personer och besökas av 350-400 patienter per dygn.



### Anstalten Ringsjön, Eslöv

Vid Ringsjöanstalten genomför Intea hyresgäst-anpassning av flera byggnader för Kriminalvårdens räkning. Anpassningen omfattar omställning av lokaler för att möta Kriminalvårdens behov av en utökning av anstalten inom området. En ombyggnation av tillagningsköket möjliggör även att Kriminalvården kan utföra köksutbildning inom anstalten. Ombyggnationen avseende slottsbyggnaden beräknas färdigställas under kvartal 4 2025.



### Polisanläggning, Göteborg

Intea genomför en totalrenovering av flera av de befintliga byggnaderna och en nybyggnation i Västra Frölunda utanför Göteborg. Lokalerna ska inrymma utbildnings- och övningsverksamhet åt Polismyndigheten. Projektet beräknas vara färdigställt under första halvan av 2027.

<sup>1)</sup> Byggrätter avseende Garnisonen i Linköping inkluderas inte längre i värderingen av förvaltningsfastigheter till följd av att befintlig byggnad är uthyrd och därför behöver tomställas innan byggrätterna kan utnyttjas. Byggrätter avseende parkeringar i Halmstad inkluderas inte längre i värderingen.



Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

**Inteas fastighetsbestånd**

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



**INTEA.**

## STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT DÄR HYRES- ELLER PROJEKTERINGSAVTAL INGÅTTS<sup>1)</sup>

Projekt	Kommun	Fastighetskategori	Andel offentliga, %	Färdigställande	Uthyrningsbar area, kvm	Bolagets bedömning				
						Hyresvärde, mkr	Genomsnittlig kontraktstid, år	Total investering, mkr	Återstående investering, mkr	
<i>Projekt där hyresavtal ingåtts</i>										
A. Anstalten Viskan	Ånge	Rättsväsende	100	Q1 2025	14 300	70	20	1 004	120	
B. Falköping Depå 2	Falköping	Övriga offentliga	100	Q2 2025/Q3 2026	5 400	35	25	661	199	
C. Syn- och hörselklinik	Linköping	Sjukvård	100	Q2 2025	6 600	17	15	259	16	
D. Anstalten Ringsjön	Eslöv	Rättsväsende	100	Q4 2025	3 000	19	3	35	28	
E. Polisanläggning Göteborg	Göteborg	Rättsväsende	100	Q2 2027	5 800	18	19	359	359	
<b>Summa/genomsnitt</b>			<b>100</b>		<b>35 100</b>	<b>159</b>	<b>18</b>	<b>2 319</b>	<b>723</b>	
<i>Övriga pågående projekt</i>										
F. Övriga pågående projekt med hyresavtal		Rättsväsende	100	Q2 2025	7 400	104	6	408	136	
G. Övriga pågående projekt med projekteringsavtal <sup>2)</sup>			100		13 000	37	13	542	530	
<b>Summa/genomsnitt</b>			<b>100</b>		<b>20 400</b>	<b>141</b>	<b>8</b>	<b>950</b>	<b>666</b>	
<b>Summa pågående projekt</b>			<b>100</b>		<b>55 500</b>	<b>300</b>	<b>13</b>	<b>3 269</b>	<b>1 389</b>	

## KOMMENTAR TILL STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT

A. Bedömt hyresvärde inkluderar icke indexerat preliminärt annuitetsbaserat hyrestillägg om cirka 53 mkr per år som utgår under hyresavtalets initiala kontraktstid om 20 år och beräknas utifrån faktisk projektkostnad som återbetalas under kontraktstiden. Hyresgästen tillträdde lokalerna 15 januari 2025.

B. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering uppdelad i två etapper. Etapp 1 av projektet väntas stå klar under Q2 2025 med ett hyresvärde om cirka 21 mkr. Etapp 2 avser en bedömd investering och förväntas färdigställas under Q3 2026 med ett hyresvärde om cirka 14 mkr.

C. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering.

D. Bedömt hyresvärde inkluderar icke indexerat preliminärt annuitetsbaserat hyrestillägg om cirka 13 mkr per år som utgår under 3 år och beräknas utifrån faktisk projektkostnad som återbetalas under kontraktstiden.

E. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering uppdelad i etapper med olika bedömda färdigställandetider där hela polisanläggningen bedöms vara färdigställd under första halvåret 2027. Projektet omfattar dels anpassning av befintliga byggnader, dels nybyggnationer och inkluderar en byggnad som ännu inte har undertecknat hyresavtal.

F. Bedömt hyresvärde inkluderar icke indexerat preliminärt annuitetsbaserat hyrestillägg om 86 mkr per år som utgår under hyresavtalets initiala kontraktstid om 6 år och beräknas utifrån faktisk projektkostnad som återbetalas under kontraktstiden.

G. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering.

1) Avser pågående projekt överstigande 20 mkr.

2) Projekteringsavtal syftar till att ingå hyresavtal. Kostnaderna för projektet fördelas mellan parterna om projektet skulle avbrytas.

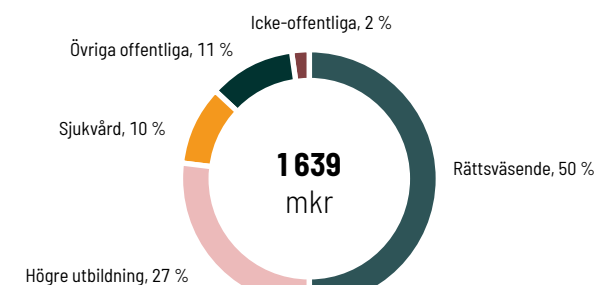
STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT PER FASTIGHETSKATEGORI <sup>1)</sup>	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresvärde, mkr	Andel offentliga, %	Genomsnittlig kontraktstid, år	Bedömt driftöverskott, mkr	Investering, mkr		Redovisat värde <sup>2)</sup> , mkr
						Bedömd	Upparbetad	
Rättsväsende	43 500	248	100	12	240	2 348	1 174	1 533
Sjukvård	6 600	17	100	15	16	259	243	272
Övriga offentliga	5 400	35	100	25	32	661	462	390
<b>Summa/genomsnitt pågående projekt</b>	<b>55 500</b>	<b>300</b>	<b>100</b>	<b>13</b>	<b>289</b>	<b>3 269</b>	<b>1 880</b>	<b>2 195</b>

OUTNYTTJADE BYGGRÄTTER MED GÄLLANDE DETALJPLAN	Bruttoarea (BTA), tkvm	Uthyrningsbar area, tkvm	Redovisat värde,	
			mkr	kr/kvm BTA
Campusområdet, Östersund	21	18	11	500
Högskoleområdet, Halmstad	40	34	62	1 557
Övrigt	8	6	4	500
<b>Summa</b>	<b>69</b>	<b>58</b>	<b>76</b>	<b>1 110</b>

1) Avser pågående projekt överstigande 20 mkr.

2) Avser aktuellt redovisat värde på projektet, inklusive i förekommande fall upparbetad orealiserad värdeförändring.

**HYRESVÄRDE INKLUSIVE PÅGÅENDE PROJEKT, ANDEL PER FASTIGHETSKATEGORI, MKR<sup>1)</sup>**



## BEDÖMNINGAR OCH ANTAGANDEN PÅGÅENDE PROJEKT OCH BYGGRÄTTER

Information om pågående projekt och outnyttjade byggrätter i bokslutskommunikén är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning samt när i tiden projektet bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningar och antaganden ska inte ses som en prognos.

Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Bedömningar och antaganden om pågående och planerade projekt omprövas regelbundet och informationen justeras till följd av att förutsättningar förändras varvid projekt kan ändras, tillkomma eller avgå.

Värdebedömningen av pågående projekt varierar beroende på vilken fas projektet befinner sig i och risken för att projektet inte kommer möta de ekonomiska kalkyler som ligger till grund för projektets

genomförande. De avgörande faktorerna är om projektet inkluderar mark med förfoganderätt, tecknat hyresavtal, antagen detaljplan samt beviljat bygglov. Andelen av bedömd projektvinst beräknas som summan av tre projektriskreducerande händelser:

- 20 procent av bedömd projektvinst när mark med förfoganderätt för Intea föreligger samt hyresavtal har tecknats. Om fastigheten bara har hyrts ut delvis samtidigt som bedömd projektvinst är beräknad på full uthyrning, multipliceras 20 procent av den bedömda projektvinsten med uthyrningsgraden.
- 5 procent av bedömd projektvinst när lagakraftvunnen detaljplan finns.
- successiv vinstavräkning på resterande 0-75 procent av projektvinsten när bygglov har erhållits. Detta görs genom att multiplicera 75 procent av bedömd projektvinst med ackumulerade investeringar dividerat med bedömd total investering. I förekommande fall vid tillkommande tecknade hyresavtal görs tillägg för andel av bedömd projektvinst som ej tidigare beaktats.

Pågående projekt i tidig fas utan tecknat hyresavtal värderas på grundval av redovisat värde av nedlagda kostnader med tillägg för bedömt marknadsvärde av byggrätt/potentiell byggrätt. Byggrätter består av mark eller rättighet till mark och tillhörande detaljplan. En potentiell byggrätt innefattar en pågående process för ny eller ändrad detaljplan. Byggrätter och potentiella byggrätter värderas till bedömt verkligt värde motsvarande ett pris som skulle erhållas vid en försäljning genom en ordnad transaktion under aktuella marknadsförhållanden. Utgångspunkten för beräkning av byggrättsvärdet är byggrättens marknadsvärde om lagakraftvunnen detaljplan funnits på plats. Om detaljplan inte har vunnit laga kraft, uppgår värdet till ett bedömt lagakraftvunnet byggrättsvärde med ett avdrag för osäkerhet i planprocessen samt exploateringskostnader som sannolikt kommer att belasta fastighetsägaren.





### Fastighetsvärde och värderingar

Fastighetsvärdet uppgick vid årets utgång till 23,6 mdkr (21,4). Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 166 mkr (-893) under året.

Bolagets värderingsprinciper framgår av sida 24. Initial direktavkastning uppgick till 5,2 procent (5,3) och exit yield till 5,0 procent (5,1). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 6,9 procent (7,0).

### Förvärv och transaktioner

Under året har fem förvärv genomförts varav tre tillträtts under kvartal 4 2024. I oktober förvärvade Intea en ambulanscentral i Stockholm med en uthyrningsbar area om 1 600 kvm, en polisanläggning i Göteborg med en förväntad uthyrningsbar area efter genomförda ny- och ombyggnadsprojekt om cirka 22 000 kvm samt en vårdfastighet i Västerås med en uthyrningsbar area om 1 410 kvm. Samtliga fastigheter har tillträtts.

### INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i mkr	1 januari 2025	1 januari 2024	Förändring, %
Kontrakterad årshyra	1 305	1 136	15
Övriga intäkter	12	11	15
<b>Hysesintäkter</b>	<b>1 318</b>	<b>1 146</b>	<b>15</b>
Fastighetskostnader	-204	-190	7
<b>Driftöverskott</b>	<b>1 114</b>	<b>957</b>	<b>16</b>
Central administration	-68	-57	20
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>1 045</b>	<b>900</b>	<b>16</b>
Finansnetto	-330	-360	-8
<b>Förvaltningsresultat inkl minoritetens andel</b>	<b>715</b>	<b>540</b>	<b>33</b>
(-) Utdelning D-aktier	-118	-116	2
(-) Förvaltningsresultat minoritetens andel	-13	-12	3
<b>Förvaltningsresultat hänförligt till A- och B-aktier</b>	<b>584</b>	<b>411</b>	<b>42</b>
(/) Antal A- och B-aktier vid årets utgång, miljoner	198	148	34
<b>Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr</b>	<b>2,95</b>	<b>2,77</b>	<b>6</b>

I oktober ingick Intea avtal om förvärv av en anstalt i Kristianstad med en uthyrningsbar area om 7 000 kvm. Tillträde är planerat till kvartal 1 2025. Intea ingick även avtal om att förvärva ett nytt häkte under uppförande i Västerås med en uthyrningsbar area om 34 600 kvm. Tillträde är planerat till kvartal 2 2025 förutsatt att tillträdesvillkoren uppfylls.

### Intjäningsförmåga

Tabellen Intjäningsförmåga återspeglar bolagets intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 1 januari 2025. Det är viktigt att notera att informationen inte är att jämföra med en prognos för de kommande tolv månaderna då den inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, valutaeffekter, hyresutveckling eller värdeförändringar m.m.

Hysesintäkter baseras på kontrakterad årshyra vid årets utgång på årsbasis med avdrag för hyresrabatter och befintliga vakanser samt på övriga intäkter avseende vidarefakturering av fastighetskostnader.

### DIREKTAVKASTNING

Belopp i mkr	31 dec 2024	31 dec 2023
Förvaltningsfastigheter	23 600	21 406
Outnyttjade byggrätter och pågående projekt	-2 271	-3 451
<b>Fastighetsvärde exkl outnyttjade byggrätter och pågående projekt</b>	<b>21 329</b>	<b>17 955</b>
Driftöverskott, intjäningsförmåga	1 114	957
<b>Direktavkastning, %</b>	<b>5,2</b>	<b>5,3</b>

### VÄRDEPÅVERKANDE FAKTORER

Belopp i mkr	Okt - dec 2024	Okt - dec 2023	Jan - dec 2024	Jan - dec 2023
Förändring avkastningskrav/kalkylränta	-	-587	90	-969
Förändring driftöverskott	69	66	17	29
Projekt	6	-77	53	47
Förvärvade fastigheter	6	-	6	-
<b>Värdeförändringar förvaltningsfastigheter</b>	<b>81</b>	<b>-598</b>	<b>166</b>	<b>-893</b>

Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna, där fastighetskostnader för fastigheter som ägts under de senaste tolv månaderna ingår med faktiskt utfall. Projekt som färdigställts samt tillträdade förvärv under de senaste tolv månaderna har räknats upp till årstakt.

Central administration baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna beaktat ett normalår.

Förvaltningsresultatet för minoritetens andel avser fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde som Intea äger till 57 procent.

Finansnettot baseras på Inteas genomsnittliga räntenivå inklusive säkringar för aktuell och förväntad låneskuld på balansdagen samt med avdrag för aktiverad ränta i normal projektvolym.

### VÄRDEFÖRÄNDRING PER KATEGORI OCH GEOGRAFI

Belopp i mkr	Okt - dec 2024	Okt - dec 2023	Jan - dec 2024	Jan - dec 2023
<i>Per fastighetskategori</i>				
Rättsväsende	161	-182	282	27
Högre utbildning	-17	-333	-26	-473
Sjukvård	-17	282	-159	-97
Övriga offentliga	-55	-301	21	-378
Icke-offentliga	2	12	-4	-18
<b>Summa förvaltning</b>	<b>75</b>	<b>-521</b>	<b>114</b>	<b>-940</b>
Projekt	6	-77	53	47
<b>Totalt</b>	<b>81</b>	<b>-598</b>	<b>166</b>	<b>-893</b>
<i>Per geografi</i>				
Syd	-29	-58	-26	-299
Öst	32	-361	65	-472
Väst	32	-66	23	-76
Nord	39	-36	52	-93
<b>Summa förvaltning</b>	<b>75</b>	<b>-521</b>	<b>114</b>	<b>-940</b>
Projekt	6	-77	53	47
<b>Totalt</b>	<b>81</b>	<b>-598</b>	<b>166</b>	<b>-893</b>



# Inteas hyresgäster

Genom långa hyresavtal med offentliga hyresgäster skapar Intea förutsägbara intäkter med begränsad risk över tid. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick vid årets utgång till 95,7 procent (95,0) och den återstående kontraktstiden för offentliga hyresgäster var 7,8 år (6,3).

Av Inteas totala kontrakterade årshyra justeras 92 procent med KPI med en årlig indexering om i genomsnitt 80 procent. 1 procent av den kontrakterade årshyran justeras med fast uppräknings och 7 procent indexjusteras inte, varav merparten avser annuitetsbaserade hyrestillägg om 91 mkr.

Bolagets största hyresgäster är Polismyndigheten, Kriminalvården, Linnéuniversitet i Kalmar, Högskolan i Halmstad och Region Skåne. Polismyndigheten och Kriminalvården är hyresgäster på flera orter och totalt uppgår antalet hyresavtal med dessa hyresgäster till 72 stycken. Den återstående och genomsnittliga kontraktstiden varierar mellan kontrakten.

Nettouthyrningen, d.v.s. ny kontrakterad årshyra med avdrag för årshyror enligt avtal uppsagda för avflytt, uppgick under året till -12 mkr (3), motsvarande 0,9 procent av total kontrakterad årshyra. Nyuthyrning har skett om 14 mkr (13), medan uppsägningar uppgick till -26 mkr (-10). Vid årets utgång var den kända påverkan av nettouthyrningen på presentationen av hyresavtalens förfallostruktur -1 mkr för 2025, -5 mkr för 2026 och -13 mkr för 2027.

## STÖRSTA HYRESGÄSTER PER 31 DECEMBER 2024

	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel <sup>1)</sup> , %	Återstående kontraktstid, år	Genomsnittlig kontraktstid, år	Hyresavtal, antal
Polismyndigheten	298	22,8	8,5	16,4	52
Kriminalvården	187	14,3	15,9	21,7	20
Linnéuniversitetet i Kalmar	96	7,3	4,6	7,3	3
Högskolan i Halmstad	89	6,8	6,5	14,3	19
Region Skåne	75	5,7	8,4	20,0	1
Malmö universitet	59	4,5	5,7	15,4	1
Mittuniversitetet	58	4,4	2,5	20,2	19
Högskolan Kristianstad	52	4,0	4,9	24,5	18
Högskolan i Skövde	34	2,6	3,7	16,9	6
Sveriges Domstolar	34	2,6	2,7	16,4	4
Övriga offentliga	268	20,5	5,9	14,4	165
<b>Summa offentliga</b>	<b>1249</b>	<b>95,7</b>	<b>7,8</b>	<b>16,6</b>	<b>308</b>

## AVTALSINDEXERING PER 31 DECEMBER 2024

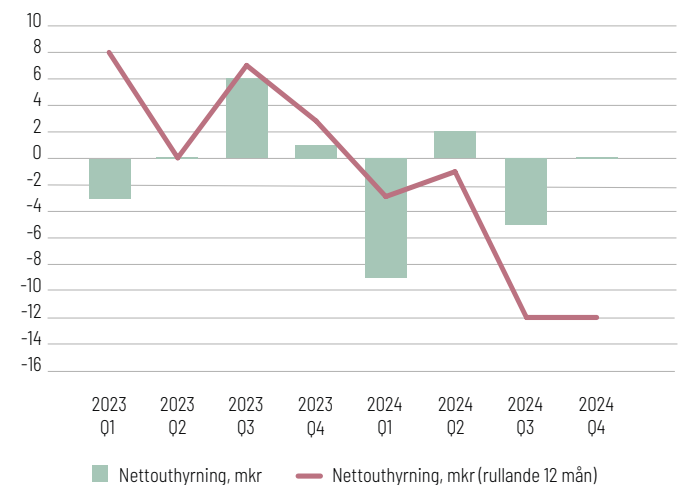
	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel <sup>1)</sup> , %	Årlig indexering, %
KPI-indexerade avtal	1203	92	80
Ej KPI-indexerade avtal	2	0	0
Fast uppräknings 1-2 %	2	0	100
Fast uppräknings 3 %	8	1	100
Annuitetsbaserat hyrestillägg	91	7	0
<b>Summa/genomsnitt</b>	<b>1305</b>	<b>100</b>	<b>75</b>

1) Andel av total kontrakterad årshyra.

## FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL PER 31 DECEMBER 2024

	Hyresavtal, antal	Uthyrd area, tkvm	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel <sup>1)</sup> , %
<b>Offentliga, löptid</b>				
2025	66	12	25	1,9
2026	65	41	83	6,4
2027	43	63	109	8,3
2028	52	82	199	15,2
2029	22	53	98	7,5
2030	26	82	198	15,2
>2030	34	179	537	41,2
<b>Summa offentliga</b>	<b>308</b>	<b>512</b>	<b>1249</b>	<b>95,7</b>
Icke-offentliga	181	31	56	4,3
<b>Totalt</b>	<b>489</b>	<b>543</b>	<b>1305</b>	<b>100,0</b>

## NETTOUTHYRNING, MKR





- Detta är Intea
- Vd har ordet
- Finansiella rapporter
- Inteas fastighetsbestånd
- Inteas hyresgäster
- Finansiering**
- Hållbarhet
- Moderbolagets finansiella rapporter
- Aktien och ägarna
- Noter och övrig information
- Nyckeltal
- Underlag till nyckeltal
- Kvartalsöversikt
- Definitioner



**INTEA.**

# Finansiering

I december 2024 sänkte Riksbanken styrräntan till 2,50 procent och indikerade ytterligare en sänkning under första halvåret 2025. I januari 2025 sänkte följaktligen Riksbanken styrräntan till 2,25 procent.

Genom de nyemissioner av B-aktier och D-aktier som Intea genomförde i samband med börsnoteringen i december tillfördes en nettolikvid om cirka 1 960 mkr. En del av denna användes för att stärka Inteas finansiella ställning genom att återbetala del av nyttjade kreditfaciliteter och vid årets slut uppgick outnyttjade kreditfaciliteter till 6 420 mkr. Under kvartal 4 2024 utnyttjade Intea volatiliteten i marknaden och ingick nya ränteswapavtal med olika löptider om ytterligare 2 000 mkr i nominellt belopp till i genomsnitt 2,34 procent ränta.

Under året har Intea inom sitt MTN-program och gröna ramverk genomfört sju emissioner av gröna obligationer med en total volym om 3 400 mkr samt återköpt obligationer med en total volym om 1 190 mkr. I januari emitterade Intea en 3-årig grön obligation om 800 mkr med en marginal om +178 bp och i mars emitterade Intea en 2-årig grön obligation om 300 mkr med en marginal om +125 bp. I maj emitterade Intea en grön obligation om 500 mkr med en marginal om +145 bp och en löptid om 5 år. I augusti emitterade Intea en 2-årig grön obligation om 700 mkr med en marginal om +87 bp samt en 3-årig grön obligation om 300 mkr med en marginal om +100 bp. I september emitterade Intea en 3,5-årig grön obligation om 800 mkr med en marginal om +105 bp.

Intea har även förlängt och utökat banklån samt kreditfaciliteter som skulle ha förfallit under kvartal 4 2024. En kreditfacilitet har utökats med 350 mkr till 1 350 mkr och förlängts i 3 år med ytterligare förlängningsoptioner. Ett nytt banklån har ingåtts och utökats med 275 mkr till 1 125 mkr och förlängts i 3 år. Kreditfaciliteter och banklån har förlängts till marknadsmässiga villkor. Även marknaden för företagscertifikat har varit stark under året och marginalerna har minskat med cirka 35–40 bp och är omkring 40 bp i slutet av 2024. Intea hade vid årets utgång en utestående volym om totalt 2 865 mkr, en ökning med 981 mkr från årsskiftet. Under året har Intea utökat ramen för företagscertifikat från 3 mdkr till 5 mdkr.

## Eget kapital

Totalt eget kapital uppgick den 31 december 2024 till 10 335 mkr (8 097) varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 296 mkr (291). Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till A- och B-aktier vid årets utgång uppgick till 9 094 mkr (6 785) motsvarande 45,88 kr (45,77) per A- och B-aktie. För D-aktierna uppgick det långsiktiga substansvärdet vid årets utgång till 1 949 mkr (1 916) motsvarande 33,00 kr (33,00) per D-aktie.

## Räntebärande skulder

Inteas externa upplåning omfattar obligationer, säkerställda banklån och företagscertifikat. Till dessa finns ytterligare bindande kreditlöften som kreditfaciliteter om totalt 7 050 mkr (6 200). Koncernens totala räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 12 219 mkr (12 796) och utgörs av obligationslån om 5 560 mkr (3 650), säkerställda banklån om 3 164 mkr (2 927), utnyttjade kreditfaciliteter om 630 mkr (4 335) samt företagscertifikat om 2 865 mkr (1 884). Därtill finns outnyttjade kreditfaciliteter om 6 420 mkr (1 865). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle öka Inteas genomsnittliga upplåningsränta med +0,04 procent (+0,33) och de finansiella kostnaderna med 4,8 mkr (41,6) på årsbasis.

## Räntederivat

För att reducera Inteas ränteeponering används derivatinstrument i form av främst ränteswapavtal. Den genomsnittliga räntebindingstiden, inklusive räntederivat, uppgick vid årets utgång till 3,9 år (3,0). Den 31 december 2024 fanns derivatkontrakt med ett totalt nominellt belopp om 11 300 mkr (8 800). Dessa avser ränteswapavtal där rörlig ränta växlas mot en fast ränta, varav 3 300 mkr (2 000) dessutom innehåller en option där motparten har rätt att förlänga derivatet på oförändrade villkor under ytterligare ett antal år. Vid årets utgång hade derivatportföljen ett verkligt värde om 372 mkr (334). Räntekostnaden redovisas löpande under raden "Räntekostnader" och förändringar i verkligt värde redovisas under rubriken "Värdeförändringar" efter "Förvaltningsresultatet". Orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgick till 38 mkr (-354) under året.

## Likvida medel

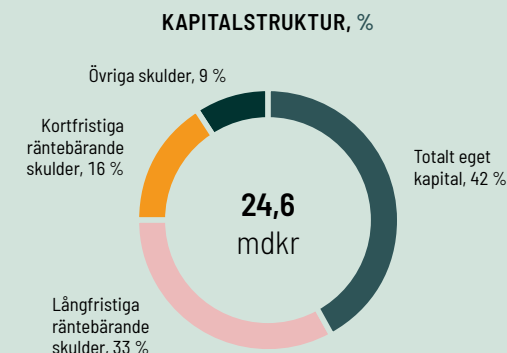
Per 31 december 2024 uppgick koncernens likvida medel till 241 mkr (225).

## Rating

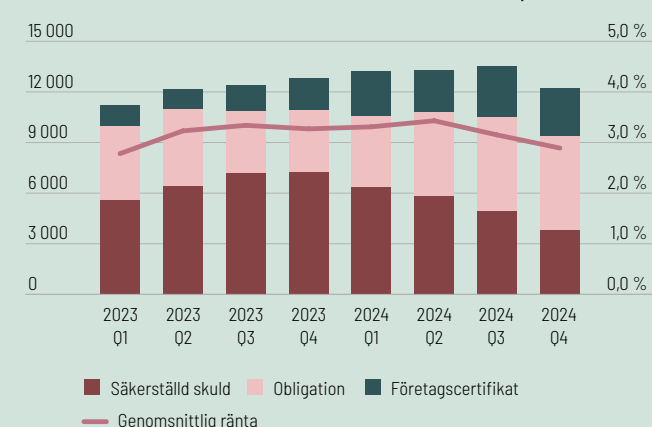
Under kvartal 4 2024 bekräftade Nordic Credit Rating AS Inteas långsiktiga kreditbetyg BBB och ändrade utsikterna till stable outlook från watch negative. Det kortsiktiga kreditbetyget N3 bekräftades. Kreditbetygen gäller för både säkerställd och icke säkerställd skuld.

## Grön finansiering

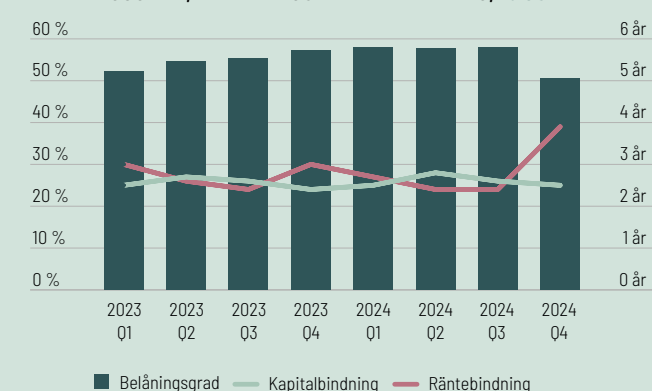
Den gröna finansieringen består av gröna obligationer samt gröna lån hos Nordiska Investeringsbanken. Inteas gröna finansiering uppgår till 4 540 mkr (1 156) motsvarande 37 procent av den totala skuldvolymen. I juni 2023 etablerade Intea ett grönt finansieringsramverk som möjliggör emission av gröna obligationer. En fastighet kan kvala in i Inteas pool av gröna fastigheter genom att antingen uppnå ett visst miljöcertifieringsbetyg alternativt inneha energiklass A eller B. Ramverket i sin helhet går att ta del av på Inteas hemsida. För att en finansiering ska anses som grön för Nordiska Investeringsbanken ska fastigheterna som finansieras vara bättre anpassade, mer samhällsnyttiga och ha en tillräckligt hög miljöcertifiering jämfört med andra miljöcertifierade fastigheter.



## RÄNTEBÄRANDE SKULD OCH GENOMSNITTLIG RÄNTA, MKR OCH %



## BELÅNINGSGRAD, KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING, % OCH ÅR



Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

**Finansiering**

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



**INTEA.**

## FINANSIELLA NYCKELTAL

Nyckeltal	Finanspolicy	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023	31 dec 2024	31 dec 2023
Räntebärande skuld, mkr	–	12 219	12 796	12 219	12 796
Nettoskuld, mkr	–	11 977	12 571	11 977	12 571
Soliditet, %	–	41,9	35,4	41,9	35,4
Belåningsgrad, %	< 60,0	50,5	57,2	50,5	57,2
Andel säkerställd skuld, %	< 30,0	15,4	31,7	15,4	31,7
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2,0	2,8	2,1	2,4	2,7
Kapitalbindning, år	> 2,0	2,5	2,4	2,5	2,4
Räntebindning, år	> 2,0	3,9	3,0	3,9	3,0
Genomsnittlig ränta, %	–	2,89	3,27	2,89	3,27
Genomsnittlig ränta exkl outnyttjade kreditfaciliteter, %	–	2,77	3,22	2,77	3,22
Genomsnittlig ränta exkl räntederivat, %	–	3,45	5,20	3,45	5,20
Verkligt värde på derivat, mkr	–	372	334	372	334

## RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 DECEMBER 2024, INKL DERIVAT

Förfallotidpunkt	Belopp, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Genomsnittlig räntebindning, år
0-1 år	2 979	3,49	0,8
1-2 år	1 500	3,13	1,7
2-3 år	800	2,12	2,7
3-4 år	1 000	2,31	3,6
4-5 år	940	1,68	4,7
> 5 år	5 000	2,64	7,8
<b>Summa/genomsnitt</b>	<b>12 219</b>	<b>2,77</b>	<b>3,9</b>
Outnyttjade kreditfaciliteter	6 420	0,33	–
<b>Inkl outnyttjade kreditfaciliteter</b>	<b>18 639</b>	<b>2,89</b>	<b>3,9</b>

## RÄNTEDERIVAT PER 31 DECEMBER 2024<sup>1)</sup>

Räntederivat, förfall år	Fast ränta, %	Nominellt belopp, mkr	Verkligt värde, mkr
2025	2,18	2 500	-15
2026	1,07	1 500	21
2027	0,75	800	27
2028	0,93	1 000	51
2029	0,61	500	38
2030	0,32	500	53
2031	0,80	500	50
2032	1,33	1 000	81
2033	2,43	1 000	15
2034	2,34	2 000	52
<b>Totalt</b>		<b>11 300</b>	<b>372</b>

## KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 DECEMBER 2024, MKR

Kreditavtal	Bank	MTN/Cert	Totalt räntebärande skulder	Outnyttjade kreditfaciliteter	Summa tillgängliga krediter
0-1 år	215	3 825	4 040	2 570	6 610
1-2 år	825	2 200	3 025	–	3 025
2-3 år	2 054	1 100	3 154	1 850	5 004
3-4 år	–	800	800	1 000	1 800
4-5 år	–	500	500	1 000	1 500
> 5 år	700	–	700	–	700
<b>Totalt</b>	<b>3 794</b>	<b>8 425</b>	<b>12 219</b>	<b>6 420</b>	<b>18 639</b>

1) Rörlig ränta utgår på räntederivat motsvarande Stibor 3 mån som per 31 december 2024 uppgick till 2,54 procent.



# Hållbarhet

Intea har som målsättning att hållbarhet ska genomsyra arbetet i bolaget. I praktiken innebär detta att Intea, som långsiktig ägare av samhällsnyttiga fastigheter, ska äga, förvalta och uppföra byggnader som är energieffektiva, klimatsmarta och säkra. Med lokal förvaltning främjas regelbundna dialoger med Inteas hyresgäster som leder till ett ökat samarbete kring hållbarhetsfrågor.

Intea har under året tagit fram en dubbel väsentlighetsanalys som utgår från ESRS-standarderna. Därutöver har en GAP-analys samt en förflyttningsplan arbetats fram för att tydliggöra arbetet framåt. I september 2024 beslutade Inteas styrelse att anta den dubbla väsentlighetsanalysen samt nya fokusområden och hållbarhetsmål för att på ett tydligt sätt kommunicera Inteas arbete framåt – både internt och externt. Arbetet är en del av anpassningen till det nya direktivet CSRD som Intea omfattas av från och med 2025 med rapportering från och med 2026.

Under det fjärde kvartalet har en sårbarhetsanalys genomförts av de fastigheter som bedömts vara utsatta för fysiska klimatrelaterade risker utifrån den screening av beståndet som genomfördes under kvartal 3 2024.

De fokusområden som Intea tagit fram är: Klimatpåverkan, Hyresgäster och Människor i värdekedjan. I tabellen nedan beskrivs vilka aktiviteter som Intea identifierat som extra viktiga och som i sin tur mynnar ut i Inteas nya hållbarhetsmål. Inteas dubbla väsentlighetsanalys tillsammans med de nya målen presenteras i kommande årsredovisning.



Malmö universitet.



## Bokslutskommuniké Januari - december 2024

- Detta är Intea
- Vd har ordet
- Finansiella rapporter
- Inteas fastighetsbestånd
- Inteas hyresgäster
- Finansiering
- Hållbarhet
- Moderbolagets finansiella rapporter
- Aktien och ägarna
- Noter och övrig information
- Nyckeltal
- Underlag till nyckeltal
- Kvartalsöversikt
- Definitioner



INTEA.

### Energiklassfördelning

Intea har under året gjort en kartläggning av fastighetsbeståndets energiklasser. I dagsläget består cirka 94,0–95,5 procent<sup>1)</sup> av beståndet av byggnader med energiklass A–E. Resterande fastigheter har energiklass F eller G och kan komma att påverkas av de krav som ställs i EUs direktiv om byggnaders energiprestanda (EPBD).

### Grön finansiering

Inteas gröna finansiering uppgick vid årets utgång till 4 540 mkr (1 156) motsvarande 37 procent av den totala skuldvolymen.

### Klimatrisikanalys av bolagets fastigheter

Den sårbarhetsanalys av fastigheter som bedömts vara utsatta för fysiska klimatrelaterade risker som genomfördes under kvartal 4 2024 utgör en del av den process som rekommenderas för ett strukturerat arbetssätt enligt EU:s Taxonomiförordning. Under 2025 kommer åtgärdsplaner att tas fram för att proaktivt förebygga och minimera klimatrelaterade risker inom beståndet.

### EU-taxomin

EU-taxomin är framtagen av EU med syfte att klassificera vilka aktiviteter som är miljömässigt hållbara för att hjälpa finansmarknaden att styra pengar till hållbara investeringar. För att en aktivitet ska klassas som hållbar ska den bidra väsentligt till ett av EUs sex miljömål, samtidigt som den inte får orsaka betydande skada på något av de övriga målen. Cirka 28 procent av Inteas fastighetsvärde presterar i linje med EU-taxomin. Uppskattningen är baserad på taxonomins mål 1 (begränsning av klimatförändringar) och aktivitet 7.7 (förvärv och ägande av byggnader), d.v.s. hur väl förvaltningsportföljen bidrar till att minska klimatavtrycket. Rapporteringen är ej en fullständig taxonomirapportering.

### Självförsörjning av förnybar el

En viktig del i Inteas hållbarhetsstrategi är att producera förnybar el. Det sker idag främst genom egenägda vattenkraftverk tillsammans med solceller på Inteas fastigheter. Bolagets målsättning är att vara

helt självförsörjande genom egen produktion av förnybar el, d.v.s. producera lika mycket el som koncernen förbrukar.

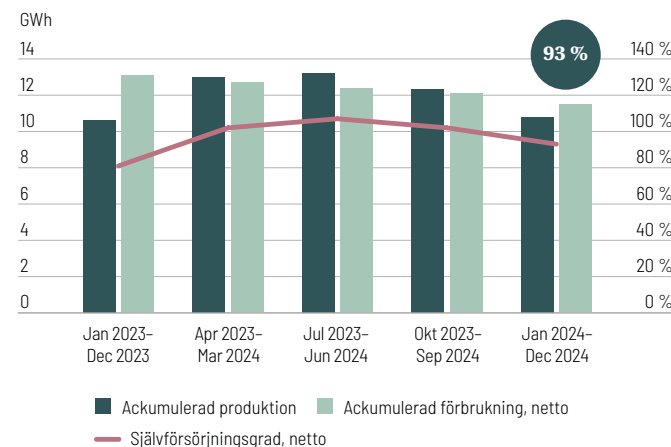
Självförsörjningsgraden presenteras på rullande årsbasis och uppgick vid årets utgång till 93 procent (81). Egen produktion av energi innebär även att Intea i stor utsträckning är finansiellt säkrat för framtida elprisuppgångar.

Utöver att investera i egen grön elproduktion jobbar Intea aktivt med att minska bolagets koldioxidutsläpp från projekt- och förvaltningsverksamheten. Genom kloka beslut och avvägningar tillsammans med energieffektiva åtgärder och en nära dialog med hyresgästerna arbetar Intea ständigt med att minska bolagets fotavtryck.

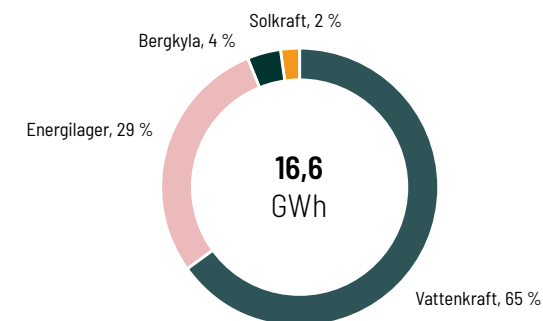
### Hyresavtal med hållbarhetssamarbete

Idag har 19 procent av bolagets hyresavtal mätt i kontrakterad årshyra en bilaga med hållbarhetssamarbete tillsammans med hyresgästen. Ett av Inteas nya hållbarhetsmål är att samtliga nya hyresavtal över 200 kvm ska inkludera ett hållbarhetssamarbete som ingår tillsammans med hyresavtalet.

### SJÄLVFÖRSÖRJNINGSGRAD NETTO



### TOTAL EGENPRODUCERAD ENERGI<sup>2)</sup>, %



### UTSLÄPP

Utfall	Jan–dec 2024	Jan–dec 2023
Totala utsläpp, ton CO <sub>2</sub> e	1981	1390
Scope 1 <sup>3)</sup>	307 <sup>5)</sup>	6
Scope 2 <sup>4)</sup>	1680	1384

### ENERGI

Utfall	Jan–dec 2024	Jan–dec 2023
Total energiförbrukning, GWh	48	51
El, GWh	12	12
Fjärrvärme, GWh	31	34
Fjärrkyla, GWh	5	5
kWh/kvm	133	139

1) Andel av fastighetsvärdet.

2) Total egenproducerad energi under helår 2023 uppgick till 16 GWh.

3) CO<sub>2</sub>-utsläpp till följd av företagsbilar, förmånsbilar, värme pannor och köldmedialäckage.

4) CO<sub>2</sub>-utsläpp till följd av el, fjärrvärme och fjärrkyla fördelad på uthyrningsbar area där Intea har avtal för respektive media.

5) Första gången Intea rapporterade utsläpp från köldmedia skedde i Q3 2024, vilket är anledningen till ökningen jämfört med föregående år.



Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

**Moderbolagets finansiella rapporter**

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



**INTEA.**

# MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i mkr	Okt - dec 2024	Okt - dec 2023	Jan - dec 2024	Jan - dec 2023
Intäkter	26	25	81	79
Administrationskostnader	-23	-22	-82	-71
<b>Rörelseresultat</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>-1</b>	<b>8</b>
Resultat från andelar i intressebolag	1	–	-6	–
Resultat från andelar i koncernbolag	0	-51	11	-51
Ränteintäkter	150	131	539	493
Räntekostnader	-117	-121	-492	-371
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>37</b>	<b>-38</b>	<b>52</b>	<b>79</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>				
Periodiseringsfond	22	4	22	4
Koncernbidrag	7	13	7	13
<b>Resultat före skatt</b>	<b>66</b>	<b>-21</b>	<b>82</b>	<b>96</b>
Skatt	–	–	4	–
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>66</b>	<b>-21</b>	<b>86</b>	<b>96</b>

Periodens/årets resultat överensstämmer med periodens/årets totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning.

## Kommentarer moderbolagets resultaträkning

Förvaltningsintäkterna från dotterbolagen uppgick under året till 81 mkr (79) och rörelseresultatet uppgick till -1 mkr (8). Finansnettot om 48 mkr (122) bestod av interna ränteintäkter från dotterbolagen om 521 mkr (473), övriga finansiella intäkter om 18 mkr (20) och externa räntekostnader inklusive finansiella kostnader om 492 mkr (371). Sammantaget uppgick resultatet efter skatt till 86 mkr (96).



Garnisonsområdet i Linköping.

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

**Moderbolagets finansiella rapporter**

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



**INTEA.**

# MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i mkr	31 dec 2024	31 dec 2023
<b>Tillgångar</b>		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Materiella anläggningstillgångar	0	0
Andelar i koncernbolag	7 091	6 899
Andelar i intressebolag	0	4
Fordran på koncernbolag	10 960	9 104
Fordran på intressebolag	0	422
Uppskjuten skattefordran	5	5
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>18 056</b>	<b>16 435</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Fordringar koncernbolag	3 025	5 445
Övriga kortfristiga fordringar	5	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44	51
Kassa och bank	211	197
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>3 285</b>	<b>5 706</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>21 340</b>	<b>22 141</b>

Belopp i mkr	31 dec 2024	31 dec 2023
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<i>Eget kapital</i>		
Bundet eget kapital	29	23
Fritt eget kapital	6 186	4 455
<b>Summa eget kapital</b>	<b>6 215</b>	<b>4 478</b>
<i>Obeskattade reserver</i>	–	22
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	8 179	7 882
Skulder koncernbolag	1 370	–
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>9 549</b>	<b>7 882</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	3 955	4 814
Skulder koncernbolag	1 474	4 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	80	79
Övriga kortfristiga skulder	68	15
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>5 577</b>	<b>9 759</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>21 340</b>	<b>22 141</b>

## Kommentarer moderbolagets balansräkning

Moderbolagets anläggningstillgångar består till största delen av andelar i koncernbolag samt fordringar på desamma, totalt uppgående till 18 051 mkr (16 003). Externa räntebärande skulder uppgick till 12 134 mkr (12 696).



# Aktien och ägarna

Den 12 december 2024 noterades Inteas B- och D-aktier på Nasdaq Stockholm. Intresset för noteringen var mycket stort bland såväl institutionella investerare i Sverige och internationellt som bland allmänheten i Sverige och erbjudandet övertäckades flera gånger. Priset per B-aktie i samband med noteringen fastställdes till 40,00 kronor. Priset per D-aktie fastställdes till 27,50 kronor, motsvarande en direktavkastning om 7,3 procent. Vid årets slut uppgick aktiekursen för B-aktien till 44,60 kronor och för D-aktien till 33,00 kronor. Börsvärdet uppgick vid årets slut till 10 791 mkr.

## Ägare

Intea hade vid årets utgång 4 847 aktieägare. Bolaget har tre olika aktieserier: stamaktier av serie A, B och D. Stamaktier av serie A berättigar till en röst per aktie medan stamaktier av serie B och D berättigar till

en tiondels (1/10) röst per aktie. De tio till röstetalet enskilt största aktieägarna per den 31 december 2024 framgår i tabellen nedan.

Enligt bolagsordningen ger varje D-aktie rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på A- och B-aktierna, dock högst 2,00 kronor per D-aktie och år, att utbetalas genom fyra lika stora delbetalningar med avstämningsdagar den sista bankdagen i mars, juni, september och december varje år. Nästa avstämningsdag är den 31 mars 2025.

## Utdelning

Styrelsen föreslår utdelning om 0,50 kr per A- och B-aktie (0,90). Styrelsen föreslår även en utdelning om 2,00 kr per D-aktie (2,00) med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kr.

## STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 31 DECEMBER 2024<sup>1)</sup>

Aktieägare	Serie A	Serie B	Serie D	Kapital, %	Röster, %
Henrik Lindekrantz med närstående	3 195 000	6 238 235	100 000	3,7	12,2
Christian Haglund privat och genom bolag	3 195 000	6 232 610	–	3,7	12,1
Svenska Handelsbanken Pensionsstiftelse	–	15 386 920	13 405 742	11,2	9,1
Saab Pensionsstiftelse	–	19 177 840	6 467 361	10,0	8,1
Volvo Pensionsstiftelse	–	16 485 124	5 832 111	8,7	7,1
Lantbrukarnas Ekonomi-Aktiebolag	–	15 997 108	5 389 457	8,3	6,8
Östersjöstiftelsen	–	11 765 006	4 096 001	6,2	5,0
Försäkringsbolaget PRI Pensionsgaranti, ömsesidigt	–	11 359 450	3 772 637	5,9	4,8
Stiftelsen Riksbankens Jubileumsfond	–	9 598 248	3 233 694	5,0	4,1
Pensionskassan SHB Tjänstepensionsförening	–	5 193 462	6 702 871	4,6	3,8
<b>10 största ägare</b>	<b>6 390 000</b>	<b>117 434 003</b>	<b>48 999 874</b>	<b>67,2</b>	<b>73,2</b>
Övriga aktieägare	–	74 409 933	10 072 416	32,8	26,8
<b>Totalt</b>	<b>6 390 000</b>	<b>191 843 936</b>	<b>59 072 290</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

1) Källa: Modular Finance.



Från bolagets notering på Nasdaq Stockholm.





# Noter och övrig information

## Noter

### Not 1 Värdering fastigheter

Fullständig värdering av Inteas fastighetsbestånd görs varje kvartal. Minst två gånger per år kompletteras den interna värderingen av en extern värdering som utförs av en auktoriserad fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut utifrån vedertagna värderingstekniker, inkluderande antaganden om vissa parametrar. De externa värderingarna görs normalt i det andra respektive fjärde kvartalet. I samband med börsnoteringsprocessen har en extern värdering av hela beståndet även utförts i kvartal 3 2024. En fastighetsvärdering är en uppskattning av det sannolika priset som en investerare skulle vara villig att betala vid en normal försäljning på den öppna marknaden. 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. Värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Värdebedömningen av pågående projekt varierar beroende på vilken fas projektet befinner sig i och risken för att projektet inte kommer att möta de ekonomiska kalkyler som ligger till grund för projektets genomförande. De avgörande faktorerna är huruvida projektet inkluderar mark med föfoganderätt, tecknat hyresavtal, antagen detaljplan samt beviljat bygglov. Ett visst mått av osäkerhet finns alltid vid en fastighetsvärdering.

### Not 2 Värdering derivat

Räntederivat är värderade till verkligt värde i balansräkningen och värderas enligt nivå 2 i IFRS värderingshierarki. Förändringen i verkligt värde redovisas via resultatet. De instrument som redovisas till verkligt värde i balansräkningen utgörs av ränteswappar. Dessa derivat är OTC-avtal. Verkligt värde bestäms genom diskontering av framtida kassaflöden samt påverkan av volatilitet och etablerade metoder där endast observerbara marknadsdata används.

### Not 3 Anläggningstillgångar för försäljning

En anläggningstillgång klassificeras som att den innehas för försäljning om dess redovisade värde kommer att återvinnas i huvudsak genom försäljning och inte genom fortsatt användning i koncernens

verksamhet. Tillgången ska även vara tillgänglig för omedelbar försäljning och det ska vara mycket sannolikt att försäljning kommer att ske inom ett år från klassificeringstidpunkten. Dessa tillgångar och skulder redovisas på egen rad som omsättningstillgång respektive kortfristig skuld i koncernens balansräkning.

Omklassificering blir från den tidpunkt då anläggningstillgången ej längre kommer återvinnas genom användning i koncernens verksamhet. Omklassificering sker inte för tidigare perioder.

Västra Götalandsregionen har under 2023 påkallat sin optionsrätt att köpa tillbaka marken för projektet Sahlgrenska Life genom att förvärva aktierna i det fastighetsägande bolaget. I samband med att optionsrätten påkallades uppfylldes kriterierna för tillämpning av IFRS 5 Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter. Under andra kvartalet 2024 har Intea avyttrat och frånträtt bolagets andel av projektet Sahlgrenska Life till Västra Götalandsregionen. Avyttringen har medfört en positiv likviditetseffekt om cirka 440 mkr under andra kvartalet.

## Övrig information

### Medarbetare och organisation

Koncernens medarbetarantal uppgick den 31 december 2024 till 55 personer (51), inkluderande anställda i moderbolaget och dess dotterbolag.

### Väsentliga händelser med avseende på Inteas börsnoteringsprocess

Under juni 2021 påbörjade Intea arbetet med att förbereda bolaget inför en börsnotering av aktier på Nasdaq Stockholm och i samband med detta inleddes en översyn av bolagets organisation och kapitalstruktur som löpande har genomförts (se vidare beskrivning i bolagets årsredovisning 2022). Förberedelsearbetet pausades under 2022 med anledning av det rådande marknadsläget. Styrelsen i Intea beslutade i april 2024 att återuppta processen med att förbereda bolaget inför en börsnotering med avsikt att ansöka om att bolagets aktier skulle tas upp till handel på Nasdaq Stockholm. Förberedelsearbetet inför en sådan börsnotering pågick under hösten och den 12 december 2024 noterades Inteas B- och D-aktier på Nasdaq Stockholm.

### Transaktioner med närstående

Intea Fastigheter AB (publ) har köpt rådgivningstjänster om cirka 3,9 mkr enligt avtal tecknade med två bolag som ägs av Henrik Lindekrantz respektive Christian Haglund. Både Henrik Lindekrantz och Christian Haglund är ägare och styrelseledamöter i Intea Fastigheter AB (publ). Samtliga transaktioner har skett på marknadsmässiga villkor.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagsledningen övervakar och utvärderar kontinuerligt de väsentliga risker som Intea är utsatt för. Intea påverkas av risker och osäkerhetsfaktorer i omvärlden, bl a Rysslands invasionskrig mot Ukraina och kriget mellan Hamas och Israel, vilket visat sig i senaste årens höga inflation och högre marknadsräntor som i sin tur haft en negativ påverkan på fastighetsmarknaden. Även effekterna av Donald Trumps tillträde som president i USA i januari 2025 återstår att se, men Trumps administration förväntas föra en protektionistisk handelspolitik som kan innebära höjda tullar och omförhandling av handelsavtal. Denna oförutsägbarhet riskerar att skapa volatilitet på finansmarknaderna och bidra till en ökad osäkerhet på global nivå, med möjliga konsekvenser för internationell handel och investeringsflöden. Då Intea nästan uteslutande har offentliga hyresgäster förväntas dock bolagets hyresintäkter påverkas endast i en mycket begränsad omfattning. Hyresavtalen är i stor utsträckning inflationsskyddade, vilket möjliggör täckning för bolagets ökade kostnader. Ungefär en tredjedel av energikostnaderna bärs av hyresgästerna. En medellång kapital- och räntebindning gör att Intea har begränsad exponering för höjda kreditmarginaler och höjda räntor. Därmed bedömer Intea att intäkterna kortsiktigt inte kommer att påverkas negativt i någon större omfattning samtidigt som bolagets kostnader kan öka. Omvärldsläget bevakas och analyseras löpande för att begränsa påverkan av sagda risker. Inflation, stigande räntor och förändrade förutsättningar på kapitalmarknaden kan påverka bolaget på med- och lång sikt. Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker och osäkerhetsfaktorer har gjorts efter publicering av årsredovisningen för 2023.

För ytterligare beskrivning av risker och osäkerhetsfaktorer se Inteas årsredovisning 2023, sidorna 64–69.





### Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga upplysningskrav 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.

Intea har från 1 januari 2024 ändrat koncernens rapport över kassaflöden och utgår från resultat före finansiella poster istället för som tidigare från resultat före skatt. Övriga redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med föregående år. Redovisat värde på kundfordringar, övriga fordringar, kortfristiga placeringar, likvida medel, leverantörsskulder och övriga skulder utgör en rimlig uppskattning av verkligt värde.

### Årsstämma

Årsstämma genomförs den 5 maj 2025. Årsredovisningen kommer att finnas tillgänglig från och med 27 mars 2025 på bolagets hemsida.

### Verkställande direktörs 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 2025,  
Intea Fastigheter AB (publ).

Charlotta Wallman Hörlin  
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 EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 2025-02-20 12:00 CET.



Fanan 55 i Halmstad.



# Nyckeltal

Avser alternativa nyckeltal och avstämningstabeller enligt European Securities and Markets Authority (ESMA), som liksom övriga nyckeltal definieras på sida 31–32. För avstämningstabeller, se sida 27–28.

Nyckeltal	Okt - dec 2024	Okt - dec 2023	Helår 2024	Helår 2023
<b>Fastighets- och operativa nyckeltal</b>				
Fastighetsvärde, mdkr	23,6	21,4	23,6	21,4
Direktavkastning, %	5,2	5,3	5,2	5,3
Uthyrningsbar area, kvm	573 459	517 655	573 459	517 655
Hyresvärde, kr per kvm	2 336	2 230	2 336	2 230
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,5	98,4	97,5	98,4
Överskottsgrad, %	81,4	78,4	82,6	81,4
Andel offentliga hyresgäster, %	95,7	95,0	95,7	95,0
Återstående kontraktstid offentliga hyresgäster, år	7,8	6,3	7,8	6,3
Nettoinvesteringar, mkr	873	611	2 029	2 141
Förvaltningsresultat, mkr	156	103	536	506
<b>Finansiella nyckeltal</b>				
Belåningsgrad, %	50,5	57,2	50,5	57,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,1	2,4	2,7
Kapitalbindning, år	2,5	2,4	2,5	2,4
Räntebindning, år	3,9	3,0	3,9	3,0
Genomsnittlig ränta, %	2,89	3,27	2,89	3,27
Genomsnittlig ränta exkl outnyttjade kreditfaciliteter, %	2,77	3,22	2,77	3,22
Andel säkerställd skuld, %	15,4	31,7	15,4	31,7
Soliditet, %	41,9	35,4	41,9	35,4
Skuldkvot, ggr (Nettoskuld/EBITDA)	12,4	15,7	13,0	15,6
Justerad skuldkvot, ggr (Nettoskuld/EBITDA)	10,1	11,5	10,6	11,4

Nyckeltal	Okt - dec 2024	Okt - dec 2023	Helår 2024	Helår 2023
<b>Nyckeltal per A- och B-aktie</b>				
Långsiktigt substansvärde, kr	45,88	45,77	45,88	45,77
Tillväxt i långsiktigt substansvärde <sup>1)</sup> , %	2,2	-6,7	2,2	-6,7
Förvaltningsresultat, kr	0,79	0,50	2,77	2,63
Tillväxt i förvaltningsresultat, %	58,2	-12,3	5,5	-4,2
Justerat förvaltningsresultat, kr (EPRA EPS)	1,05	0,63	2,69	2,51
Utdelning, kr	–	–	0,90	0,90
Periodens/årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	2,06	-5,02	3,07	-5,04
Antal aktier vid periodens/årets utgång, miljoner	198	148	198	148
Genomsnittligt antal aktier under perioden/året, miljoner	159	148	151	148
<b>Nyckeltal per D-aktie</b>				
Eget kapital, kr	33,00	33,00	33,00	33,00
Resultat, kr	0,51	0,50	2,02	2,00
Utdelning, kr	0,50	0,50	2,00	2,00
Antal aktier vid periodens/årets utgång, miljoner	59	58	59	58
Genomsnittligt antal aktier under perioden/året, miljoner	58	58	58	58

1) Nyckeltalet avser tillväxt i långsiktigt justerat substansvärde där utdelning under perioden/året är återlagd.



# Underlag till nyckeltal

Intea presenterar ett antal finansiella nyckeltal som inte definieras av IFRS Redovisningsstandarder 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 2024	Okt - dec 2023	Helår 2024	Helår 2023
<b>FASTIGHETS- OCH OPERATIVA NYCKELTAL</b>				
<b>Andel offentliga hyresgäster, %</b>				
Kontrakterad årshyra, offentliga hyresgäster, mkr	1249	1079	1249	1079
(/) Kontrakterad årshyra, totalt, mkr	1305	1136	1305	1136
<b>Andel offentliga hyresgäster, %</b>	<b>95,7</b>	<b>95,0</b>	<b>95,7</b>	<b>95,0</b>
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad, %</b>				
Kontrakterad årshyra, mkr	1305	1136	1305	1136
(/) Hyresvärde, mkr	1339	1155	1339	1155
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad, %</b>	<b>97,5</b>	<b>98,4</b>	<b>97,5</b>	<b>98,4</b>
<b>Nettoinvesteringar, mkr</b>				
Förvärv under perioden/året, mkr	473	120	473	420
Investeringar i ny-, till och ombyggnation, mkr	400	491	1555	1721
<b>Nettoinvesteringar, mkr</b>	<b>873</b>	<b>611</b>	<b>2 029</b>	<b>2 141</b>
<b>Överskottsgrad, %</b>				
Periodens/årets driftöverskott, mkr	257	216	992	861
(/) Periodens/årets hyresintäkter, mkr	316	276	1201	1057
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>81,4</b>	<b>78,4</b>	<b>82,6</b>	<b>81,4</b>

1) Räntebärande skulder exklusive leasingsskuld.

Belopp i mkr	Okt - dec 2024	Okt - dec 2023	Helår 2024	Helår 2023
<b>FINANSIELLA NYCKELTAL</b>				
<b>Belåningsgrad, %</b>				
Räntebärande skulder <sup>1)</sup> , mkr	12 219	12 796	12 219	12 796
(-) Likvida medel, mkr	-241	-225	-241	-225
<b>Nettoskuld, mkr</b>	<b>11 977</b>	<b>12 571</b>	<b>11 977</b>	<b>12 571</b>
Verkligt värde fastigheter, mkr	23 600	21 406	23 600	21 406
Andelar i intressebolag, mkr	0	-	0	-
Fordran på intressebolag, mkr	0	-	0	-
Övriga anläggningstillgångar, mkr	128	134	128	134
Tillgångar som innehas för försäljning, mkr	-	444	-	444
<b>(/) Summa, mkr</b>	<b>23 729</b>	<b>21 984</b>	<b>23 729</b>	<b>21 984</b>
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>50,5</b>	<b>57,2</b>	<b>50,5</b>	<b>57,2</b>
<b>Långsiktigt substansvärde, mkr</b>				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, mkr	10 038	7 806	10 038	7 806
varav D-aktier, mkr	-1949	-1916	-1949	-1916
Uppskjuten skatt, mkr	1 378	1 229	1 378	1 229
Derivat, mkr	-372	-334	-372	-334
<b>Långsiktigt substansvärde, mkr</b>	<b>9 094</b>	<b>6 785</b>	<b>9 094</b>	<b>6 785</b>
<b>Genomsnittlig ränta vid periodens/årets utgång, %</b>				
Räntekostnad på årsbasis vid periodens/årets utgång, mkr	353	419	353	419
(/) Räntebärande skuld <sup>1)</sup> vid periodens/årets utgång enligt balansräkningen, mkr	12 219	12 796	12 219	12 796
<b>Genomsnittlig ränta vid periodens/årets utgång, %</b>	<b>2,89</b>	<b>3,27</b>	<b>2,89</b>	<b>3,27</b>
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>				
Resultat före finansiella poster, mkr	242	200	923	804
(/) Periodens/årets finansnetto exkl ränta tomträtt, mkr	-85	-96	-381	-294
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,8</b>	<b>2,1</b>	<b>2,4</b>	<b>2,7</b>

## Bokslutskommuniké

Januari - december 2024

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

**Underlag till nyckeltal**

Kvartalsöversikt

Definitioner



**INTEA.**

Belopp i mkr	Okt - dec 2024	Okt - dec 2023	Helår 2024	Helår 2023
<b>Soliditet, %</b>				
Eget kapital, mkr	10 335	8 097	10 335	8 097
(/) Tillgångar, mkr	24 678	22 904	24 678	22 904
<b>Soliditet, %</b>	<b>41,9</b>	<b>35,4</b>	<b>41,9</b>	<b>35,4</b>
<b>Skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)</b>				
Räntebärande skulder <sup>1)</sup> , mkr	12 219	12 796	12 219	12 796
(-) Likvida medel, mkr	-241	-225	-241	-225
<b>Nettoskuld, mkr</b>	<b>11 977</b>	<b>12 571</b>	<b>11 977</b>	<b>12 571</b>
Driftöverskott, mkr	257	216	992	861
(-) Central administration, mkr	-16	-16	-68	-57
<b>EBITDA, mkr</b>	<b>242</b>	<b>200</b>	<b>923</b>	<b>804</b>
<b>Skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA), årstakt</b>	<b>12,4</b>	<b>15,7</b>	<b>13,0</b>	<b>15,6</b>
<b>Justerad skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)</b>				
Räntebärande skulder <sup>1)</sup> , mkr	12 219	12 796	12 219	12 796
(-) Likvida medel, mkr	-241	-225	-241	-225
(-) Redovisat värde pågående projekt, mkr	-2 195	-3 385	-2 195	-3 385
<b>Nettoskuld, mkr</b>	<b>9 782</b>	<b>9 186</b>	<b>9 782</b>	<b>9 186</b>
Driftöverskott, mkr	257	216	992	861
(-) Central administration, mkr	-16	-16	-68	-57
<b>EBITDA, mkr</b>	<b>242</b>	<b>200</b>	<b>923</b>	<b>804</b>
<b>Justerad skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA), årstakt</b>	<b>10,1</b>	<b>11,5</b>	<b>10,6</b>	<b>11,4</b>

1) Räntebärande skulder exklusive leasingsskuld.

2) Motsvarar "Innehav utan bestämmande inflytande".

Belopp i mkr	Okt - dec 2024	Okt - dec 2023	Helår 2024	Helår 2023
<b>AKTIERELATERADE NYCKELTAL</b>				
<b>Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr</b>				
Förvaltningsresultat, mkr	156	103	536	506
(-) Utdelning D-aktier, mkr	-30	-29	-117	-116
<b>Summa</b>	<b>126</b>	<b>74</b>	<b>419</b>	<b>390</b>
(/) Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	159	148	151	148
<b>Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr</b>	<b>0,79</b>	<b>0,50</b>	<b>2,77</b>	<b>2,63</b>
<b>Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr (EPRA EPS)</b>				
Förvaltningsresultat, mkr	156	103	536	506
(-) Aktuell skatt, mkr	44	23	-1	-6
(-) Minoritetens andel av förvaltningsresultat, mkr <sup>2)</sup>	-3	-3	-13	-12
(-) Utdelning D-aktier, mkr	-30	-29	-117	-116
<b>Summa</b>	<b>167</b>	<b>94</b>	<b>406</b>	<b>372</b>
(/) Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	159	148	151	148
<b>Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr (EPRA EPS)</b>	<b>1,05</b>	<b>0,63</b>	<b>2,69</b>	<b>2,51</b>
<b>Långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr</b>				
Långsiktigt substansvärde, mkr	9 094	6 788	9 094	6 785
(/) Antal A- och B-aktier vid årets utgång, miljoner	198	148	198	148
<b>Långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr</b>	<b>45,88</b>	<b>45,77</b>	<b>45,88</b>	<b>45,77</b>



# Kvartalsöversikt

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

**Kvartalsöversikt**

Definitioner



**INTEA.**

## RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023
Hysesintäkter	316	301	291	293	276	260	262	259
Fastighetskostnader	-59	-46	-49	-56	-60	-40	-46	-51
<b>Driftöverskott</b>	<b>257</b>	<b>255</b>	<b>242</b>	<b>236</b>	<b>216</b>	<b>220</b>	<b>217</b>	<b>207</b>
Central administration	-16	-16	-18	-18	-16	-13	-15	-13
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>242</b>	<b>239</b>	<b>224</b>	<b>218</b>	<b>200</b>	<b>207</b>	<b>202</b>	<b>194</b>
Andel i resultat från intressebolag	1	-1	-5	–	–	–	–	–
Finansiella intäkter och kostnader	-86	-108	-95	-92	-97	-70	-72	-59
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>156</b>	<b>130</b>	<b>124</b>	<b>126</b>	<b>103</b>	<b>137</b>	<b>130</b>	<b>135</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	81	69	7	10	-598	-104	-263	74
<i>varav värdeförändring projekt-fastigheter</i>	6	6	10	31	-77	43	-28	94
Värdeförändring derivatinstrument	218	-274	-13	108	-385	44	79	-92
<b>Resultat före skatt</b>	<b>455</b>	<b>-76</b>	<b>118</b>	<b>244</b>	<b>-880</b>	<b>77</b>	<b>-55</b>	<b>116</b>
Skatt	-92	63	-87	-34	146	-63	62	-43
<b>Periodens resultat</b>	<b>363</b>	<b>-12</b>	<b>31</b>	<b>209</b>	<b>-734</b>	<b>14</b>	<b>7</b>	<b>73</b>
<i>varav hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>	358	-11	27	208	-716	11	4	70
<i>varav innehav utan bestämmande inflytande</i>	5	-1	4	2	-18	3	4	3

## BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023
Förvaltningsfastigheter	23 600	22 646	22 214	21 748	21 406	21 393	21 100	20 649
Tomträtt, nyttjanderättstillgång	74	74	74	109	109	109	109	109
Övriga anläggningstillgångar	128	135	133	133	134	136	136	137
Andelar i intressebolag	0	0	–	–	–	4	4	3
Fordran på intressebolag	0	–	–	–	–	422	413	400
Derivatinstrument	372	155	429	442	334	719	675	596
Nyttjanderättstillgångar	11	12	13	12	13	24	26	27
Övriga långfristiga fordringar	–	–	–	–	–	4	4	4
Kortfristiga fordringar	250	207	234	271	237	212	205	230
Likvida medel	241	322	389	306	225	244	273	179
Tillgångar som innehas för försäljning	–	–	–	448	444	–	–	–
<b>Totala tillgångar</b>	<b>24 678</b>	<b>23 550</b>	<b>23 487</b>	<b>23 470</b>	<b>22 904</b>	<b>23 267</b>	<b>22 945</b>	<b>22 334</b>
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10 038	7 722	7 849	7 985	7 806	8 551	8 569	8 728
Innehav utan bestämmande inflytande	296	291	292	293	291	309	310	306
Uppskjuten skatteskuld	1 378	1 242	1 321	1 247	1 229	1 353	1 306	1 362
Räntebärande skulder	12 219	13 506	13 296	13 243	12 796	12 397	12 124	11 238
Leasingskulder	79	80	81	117	118	121	123	124
Övriga skulder	668	710	648	581	659	536	514	576
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	–	–	–	4	4	–	–	–
<b>Totalt eget kapital och skulder</b>	<b>24 678</b>	<b>23 550</b>	<b>23 487</b>	<b>23 470</b>	<b>22 904</b>	<b>23 267</b>	<b>22 945</b>	<b>22 334</b>

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

**Kvartalsöversikt**

Definitioner



**INTEA.**

## NYCKELTAL

	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023
<b>Fastighets- och operativa nyckeltal</b>								
Direktavkastning, %	5,2	5,2	5,2	5,3	5,3	4,9	4,8	4,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,5	97,8	97,8	97,8	98,4	98,2	97,8	97,8
Överskottsgrad, %	81,4	84,8	83,3	80,7	78,4	84,7	82,6	80,2
Andel offentliga hyresgäster, %	95,7	95,3	94,9	94,9	95,0	94,8	95,0	94,8
Återstående kontraktstid offentliga, år	7,8	7,4	6,4	6,5	6,3	5,9	5,7	5,8
<b>Finansiella nyckeltal</b>								
Belåningsgrad <sup>1)</sup> , %	50,5	57,9	57,8	57,9	57,2	55,4	54,7	52,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,2	2,3	2,4	2,1	3,0	2,8	3,4
Genomsnittlig ränta, %	2,89	3,15	3,43	3,31	3,27	3,36	3,23	2,78
Soliditet, %	41,9	34,0	34,7	35,3	35,4	38,1	38,7	40,4
Skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)	12,4	13,8	14,4	14,8	15,7	14,7	14,7	14,2
Justerad skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)	10,1	10,6	9,8	10,6	11,5	9,6	10,3	10,0
<b>Aktierelaterade nyckeltal</b>								
Långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr	45,88	46,50	46,04	46,37	45,77	49,03	49,13	51,12
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	0,79	0,68	0,64	0,65	0,50	0,73	0,68	0,72
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie	1,05	0,55	0,53	0,52	0,63	0,60	0,68	0,59

1) Definitionen av belåningsgrad har förändrats från Q4 2022. Förändringen innebär att andelar i intresseföretag, fordran på intresseföretag, övriga anläggningstillgångar samt tillgångar som innehas för försäljning har inkluderats i beräkningsbasen.



Vuxenpsykiatri i Lund.

# Definitioner

Nyckeltal	Definition	Syfte
<b>Andel offentliga hyresgäster, %</b>	Kontrakterad årshyra från offentliga hyresgäster dividerat med total kontrakterad årshyra.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets samlade kreditrisk avseende hyresgäster. En hög andel intäkter från offentliga hyresgäster bidrar till en lägre kreditrisk.
<b>Andel säkerställd skuld, %</b>	Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet är ett mått på graden av strukturell efterställdhet på den icke säkerställda skulden.
<b>Belåningsgrad,%</b>	Räntebärande skulder minus leasingsskuld, likvida medel och kortfristiga placeringar i förhållande till fastigheternas verkliga värde, andelar i intressebolag, fordringar på intressebolag, övriga anläggningstillgångar och tillgångar som innehas för försäljning.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk och visar hur stor del av verksamheten som är finansierad med räntebärande skulder.
<b>Direktavkastning, %</b>	Driftöverskott på årsbasis för fastighetsbeståndet per balansdagen i förhållande till fastighetsbeståndets värde per balansdagen med avdrag för värdet av pågående projekt och utnyttjade byggrätter.	Nyckeltalet åskådliggör verksamhetens resultatgenerering före finansiella kostnader och central administration.
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad, %</b>	Kontrakterad årshyra vid periodens/årets utgång i förhållande till summan av kontrakterade intäkter, bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor och i förekommande fall rabatter på årsbasis.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av bolagets uthyrningsbara ytor.
<b>Fastighetskategori</b>	Baserad på respektive fastighets huvudsakliga användning har en indelning gjorts av fastigheterna i kategorierna Rättsväsende, Högre utbildning, Sjukvård, Övriga offentliga samt Icke-offentliga. På fastigheter med flera byggnader med olika användning sker motsvarande indelning per byggnad. Beräkningen baseras på kontrakterad årshyra.	
<b>Förbrukning netto, GWh</b>	El som förbrukas av koncernen. Ej inkluderat el som vidarefaktureras till hyresgästerna.	
<b>Förvaltningsresultat, mkr</b>	Resultat före värdeförändringar och skatt.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningens lönsamhet.
<b>Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr</b>	Förvaltningsresultat med avdrag för periodens/årets resultat hänförligt till D-aktier, i förhållande till genomsnittligt antal utestående A- och B-aktier.	
<b>Genomsnittlig kontraktstid, år</b>	Genomsnittlig kontraktstid för offentliga hyresgäster viktat utifrån kontrakterad årshyra.	
<b>Genomsnittlig ränta vid periodens/årets utgång, %</b>	Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder exklusive leasingsskuld, inklusive kostnader för lånelöften och inklusive räntekupong i derivat.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken för bolagets räntebärande skulder.
<b>Hyresgästkategori</b>	Baserat på respektive hyresgästs verksamhet har en indelning gjorts av hyresgästerna i kategorierna Rättsväsende, Högre utbildning, Sjukvård, Övriga offentliga samt Icke-offentliga. Beräkningen baseras på kontrakterad årshyra per hyresavtal.	
<b>Hyresvärde, mkr</b>	Kontrakterad årshyra med tillägg för hyresrabatter och vakanser på årsbasis.	
<b>Justerad skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)</b>	Räntebärande skulder minskat med likvida medel och redovisat värde för pågående projekt dividerat med driftöverskott justerat för central administration.	Nyckeltalet används för att belysa intjäning i relation till skuldsättning.
<b>Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr (EPRA EPS)</b>	Förvaltningsresultat med avdrag för periodens/årets resultat hänförligt till D-aktier, aktuell skatt samt minoritetens andel av förvaltningsresultatet, i förhållande till genomsnittligt antal utestående A- och B-aktier under året.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets förvaltningsresultat per A- och B-aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.



Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

**Definitioner**



**INTEA.**

Nyckeltal	Definition	Syfte
<b>Jämförbart bestånd</b>	Fastigheter som ägts under hela jämförbara perioder och som inte har varit klassificerade som projektfastigheter under dessa perioder.	
<b>Kontrakterad årshyra, mkr</b>	Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis efter avdrag för hyresrabatter och vakanser.	
<b>Kapitalbindning, år</b>	Genomsnittlig kvarvarande löptid vid periodens/årets utgång på räntebärande skulder.	Nyckeltalet används för att belysa refinansieringsrisken. En lång löptid indikerar lägre refinansieringsrisk.
<b>Långsiktigt substansvärde, mkr</b>	Vid periodens/årets utgång redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av uppskjuten skatt, räntederivat enligt balansräkningen samt med avdrag för maximalt 33 kr per D-aktie multiplicerat med antalet utestående D-aktier.	Nyckeltalet är ett etablerat mått på bolagets och andra börsnoterade bolags långsiktiga substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
<b>Långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr</b>	Långsiktigt substansvärde i relation till antalet utestående A- och B-aktier vid periodens/årets utgång.	Nyckeltalet belyser ägarna av A- och B-aktiers andel av det långsiktiga substansvärdet.
<b>Nettouthyrning, mkr</b>	Skillnaden mellan kontrakterad årshyra för nytecknade hyresavtal och kontrakterad årshyra för uppsagda hyresavtal för perioden/året.	
<b>Nettoinvesteringar, mkr</b>	Summan av kassaflödet från gjorda investeringar i förvaltningsfastigheter och projektfastigheter med justering för eventuella försäljningar under året.	Nyckeltal för att belysa bolagets möjlighet att nå operativa mål.
<b>Objekt</b>	En fastighet eller byggnad i de fall fastigheten är bebyggd med flera byggnader med olika användning.	
<b>Offentliga hyresgäster</b>	Hyresgäster där kreditrisken i hyresförhållandet bärs av stat, region eller kommun.	Nyckeltalet används för att belysa kreditrisken i bolagets intäkter.
<b>Projektfastighet</b>	Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet som tomstälts i syfte att omvandla och förädla fastigheten. Till projektfastigheter hänförs även byggnad under uppförande samt fastighet med en investering uppgående till minst 20 procent av verkligt värde. Omklassificeringen från projektfastighet till färdigställd fastighet görs den 1 januari året efter färdigställandet.	
<b>Räntebindning, år</b>	Genomsnittlig räntebindningstid vid periodens/årets utgång på räntebärande skulder och leasingsskuld, inklusive kupongränta på räntederivat.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken. En lång räntebindningstid indikerar lägre ränterisk.
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	Periodens/årets resultat före finansiella poster i förhållande till periodens/årets finansnetto exklusive ränta tomträtt.	Nyckeltalet åskådliggör ränterisk genom att belysa hur känsligt bolagets förvaltningsresultat är för ränteförändringar.
<b>Självförsörjningsgrad netto, %</b>	Andel el som koncernen producerar i förhållande till koncernens elförbrukning, ej inkluderat den el som vidarefaktureras till hyresgästerna.	Nyckeltalet används för att redovisa hur stor andel av Inteas elförbrukning, exklusive vidarefakturerad förbrukning, som produceras av egenägda solcellsanläggningar och vattenkraftverk.
<b>Skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)</b>	Räntebärande skulder minskat med likvida medel dividerat med driftöverskott justerat för central administration.	Nyckeltalet används för att belysa intjäning i relation till skuldsättning.
<b>Soliditet, %</b>	Vid periodens/årets utgång totalt eget kapital dividerat med totala tillgångar.	Nyckeltalet används för att visa hur stor del av bolagets tillgångar som är finansierade med eget kapital och inkluderas för att investerare ska kunna bedöma bolagets kapitalstruktur.
<b>Underliggande fastighetsvärde</b>	Det värde som en fastighet har baserat på dess marknadsvärde, utan hänsyn till eventuella skulder eller finansiella åtaganden som är kopplade till fastigheten.	
<b>Återstående kontraktstid offentliga hyresgäster, år</b>	Genomsnittlig återstående kontraktstid för offentliga hyresgäster viktat utifrån kontrakterad årshyra.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets hyresrisk.
<b>Överskottsgrad, %</b>	Driftöverskott i förhållande till totala hyresintäkter under perioden/året.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.



### Finansiell kalender

Årsredovisning 2024	27 mars 2025
Delårsrapport januari–mars 2025	5 maj 2025
Årsstämma	5 maj 2025
Delårsrapport januari–juni 2025	11 juli 2025
Delårsrapport januari–september 2025	21 oktober 2025
Bokslutskommuniké 2025	10 februari 2026

### Kontaktuppgifter

Charlotta Wallman Hörlin, vd  
Telefon: 0733-24 50 25  
E-post: charlotta.wallmanhorlin@intea.se

Magnus Ekström, CFO  
Telefon: 0705-49 86 02  
E-post: magnus.ekstrom@intea.se

### Inbjudan till rapportpresentation

Vd Charlotta Wallman Hörlin och CFO Magnus Ekström presenterar bokslutskommunikén i en telefonkonferens och webcast den 20 februari 2025 kl 14.00. Presentationen kommer att hållas på svenska och efter presentationen finns möjlighet att ställa frågor.

För att ringa in och ställa frågor ring: + 46 8 5052 0017.  
Slå sedan in Meeting ID: 865 3548 6200.  
För att ställa en fråga, vänligen tryck \*9 på telefonen och för att aktivera ditt ljud \*6.

Länk till presentationen och webcast:  
<https://www.finwire.tv/webcast/intea/q4-2024/>

Presentationen och webcast kommer att tillgängliggöras på Inteas hemsida efter telefonkonferensen.

