



BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

JANUARI – DECEMBER 2022

Oktober – december

- Hyresintäkterna ökade med 25,9 procent och uppgick till 243,6 mkr (193,5), varav 64,0 mkr kommer från fastigheter förvärvade under 2021 och 2022.
- Förvaltningsresultatet ökade och uppgick till 113,7 mkr (106,5), en ökning med 7,2 mkr. För mer information se sida 11.
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 7,6 mkr (619,9). För mer information se sida 11.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 39,3 mkr (621,8). Resultat per A- och B-aktie uppgick till 0,06 kr¹⁾ och per D-aktie till 0,50 kr¹⁾.
- Totalt genomfördes under kvartalet förvärv och investeringar till ett belopp om 420,9 mkr (2 609,3).
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick vid kvartalets utgång till 20 157,7 mkr (17 797,4).

Januari – december

- Hyresintäkterna ökade med 25,2 procent och uppgick till 918,3 mkr (733,2), varav 222,9 mkr kommer från fastigheter förvärvade under 2021 och 2022.
- Förvaltningsresultatet ökade och uppgick till 497,4 mkr (167,0), en ökning med 330,4 mkr. För mer information se sida 11.
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 143,2 mkr (2 207,0). För mer information se sida 11.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 903,6 mkr (1 969,3). Resultat per A- och B-aktie uppgick till 5,58 kr¹⁾ och per D-aktie till 1,93 kr¹⁾.
- Totalt genomfördes under perioden förvärv och investeringar till ett belopp om 1 677,1 mkr (5 352,5).
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick vid periodens utgång till 20 157,7 mkr (17 797,4).
- Styrelsen föreslår utdelning om 0,90 kronor per A- och B-aktie (0,50). Styrelsen föreslår även en utdelning om 2,00 kronor per D-aktie (2,00) med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor.

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år förutom i avsnitt som beskriver tillgångar och finansiering där jämförelserna avser utgången av föregående år. Avrundade siffror i finansiella rapporter, tabeller och diagram kan medföra att totalbeloppet inte summerar.

Nyckeltal i urval	okt - dec 2022	okt - dec 2021	helår 2022	helår 2021
Hyresintäkter, mkr	243,6	193,5	918,3	733,2
Förvaltningsresultat, mkr	113,7	106,5	497,4	167,0
Förvaltningsresultat exkl ränta ägarlån, mkr	113,7	106,5	497,4	245,7
D:o A- och B-aktie, kr	0,57	0,62	2,74	2,47
D:o tillväxt, %	-7,3	29,0	11,1	38,2
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	37,3	621,8	903,6	1 969,3
D:o A- och B-aktie, kr	0,06	4,74	5,58	15,60
Långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr	50,03	46,87	50,03	46,87
D:o tillväxt ²⁾ , %	2,3	12,8	7,7	55,2
Fastighetsvärde, mkr	20 157,7	17 797,4	20 157,7	17 797,4
Belåningsgrad ³⁾ , %	51,0	53,8	51,0	53,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	4,3	3,9	3,0

För underlag till nyckeltal och definitioner, se sidorna 23 – 26.

494

Uthyrningsbar area, tkvm

20,2

Fastighetsvärde, mdkr

94,8

Andel offentliga hyresgäster, %

5,9

Återstående kontraktstid, år

1) Inga utspäddande instrument förekommer.

2) Inklusive återlagd utdelning under perioden.

3) Definitionen av belåningsgrad har förändrats jämfört med föregående kvartal. Förändringen innebär att andelar i intresseföretag, fordran på intresseföretag samt övriga anläggningstillgångar har inkluderats i beräkningsbasen.



HÄNDELSE R UNDER & EFTER PERIODEN JANUARI – DECEMBER 2022

Väsentliga händelser under perioden

- På en extra bolagsstämma den 18 januari 2022 beslutades att godkänna styrelsens beslut den 22 december 2021 om en riktad nyemission av högst 6 024 097 B-aktier, innebärande en ökning av aktiekapitalet med högst 669 344,12 kronor till en teckningskurs om 41,50 kronor per aktie.
- I januari 2022 vann detaljplanen för Sahlgrenska Life laga kraft. Projektet omfattar byggnation av tre nya huskroppar, där hus 2 och 3 utvecklas av Vitartes tillsammans med Intea, där Intea kommer att vara långsiktig ägare och förvaltare. Projektet omfattar ca 50 000 kvm uthyrningsbar area.
- Intea förvärvade Viskananstalten, Hjältan 4:11 i Ånge, i januari 2022. Fastigheten genomgår renovering och ombyggnation. En överenskommelse träffades i februari med Kriminalvården om ett 20-årigt hyresavtal. Beräknad inflytt planeras ske i början av 2025. Total uthyrningsbar area är cirka 14 300 kvm och hyresvärdet uppgår preliminärt till 54,1 mkr.
- Intea tillträdde fastigheten Jälla 2:25 i Uppsala, i mars 2022. På fastigheten pågår uppförandet av specialanpassade verksamhetslokaler för rättspsykiatri åt Region Uppsala. Kliniken väntas stå klar under hösten år 2023 och har en uthyrningsbar area uppgående till cirka 4 100 kvm. Årshyra uppgår preliminärt till 20,2 mkr och hyresavtalet löper i 20 år från inflyttning.
- I maj 2022 återinvigde Intea och Kriminalvården riksanstalten i Härnösand. Intea och Kriminalvården har drivit projektet om att återöppna anstalten sedan i januari 2021. Kriminalvården disponerar cirka 7 600 kvm med en kontrakterad löptid på ca 15 år. Slutreglering av projektet har skett under det senaste kvartalet och det slutliga årliga hyresvärdet uppgår till 32,4 mkr.
- På en extra bolagsstämma den 27 juni 2022 beslutades att godkänna styrelsens beslut den 9 juni 2022 om en riktad nyemission av högst 12 423 649 B-aktier, innebärande en ökning av aktiekapitalet med högst 1 380 405,45 kronor till en teckningskurs om 48,16 kronor per B-aktie och högst 7 575 756 D-aktier, innebärande en ökning av aktiekapitalet med högst 841 750,67 kronor till en teckningskurs om 33 kronor per D-aktie.
- I början av juli 2022 förvärvade bolaget Rönneholm slott i Eslöv, innehållande bland annat anstalten Ringsjön. Den sammanlagda uthyrningsbara arean uppgår till cirka 7 600 kvm med en total kontrakterad årshyra om 5,9 mkr.
- I slutet av september förvärvade bolaget 57 procent av aktierna i Kalkstenen Fastighets AB som äger fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde. Den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 27 700 kvm och kontrakterad årshyra uppgår till totalt cirka 42,3 mkr. Den genomsnittliga kontraktstiden för hyresavtalen uppgår till 3,6 år. Tillträde skedde 30 september 2022.

För mer information om händelser under och efter perioden, se vår hemsida www.intea.se

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

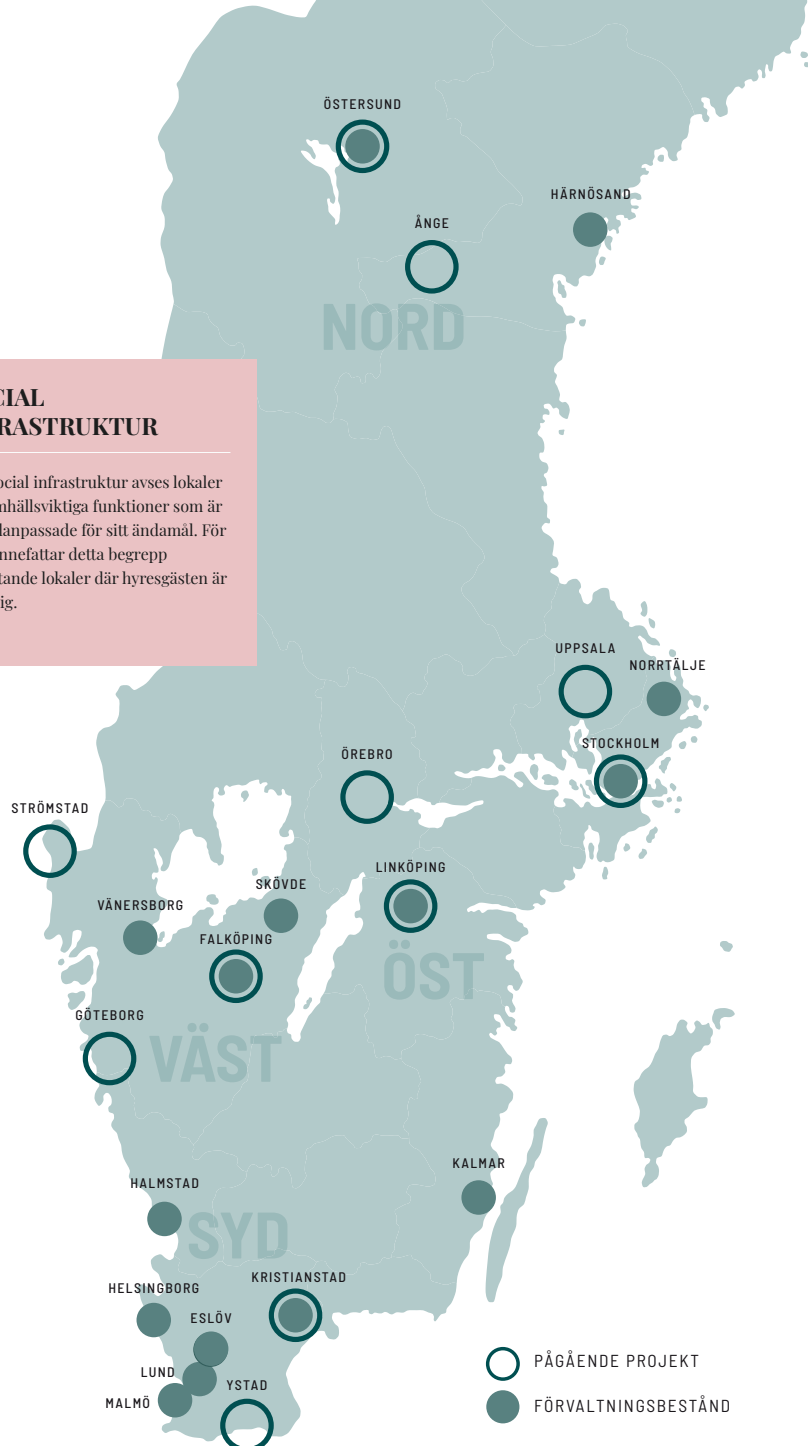
DETTA ÄR INTEA

Intea grundades hösten 2015 i syfte att investera i och förvalta social infrastruktur för egen långsiktig förvaltning. Med social infrastruktur avser Intea lokaler för samhällsviktiga funktioner som är specialanpassade för sitt ändamål och där hyresgästen av lokalen är offentlig.

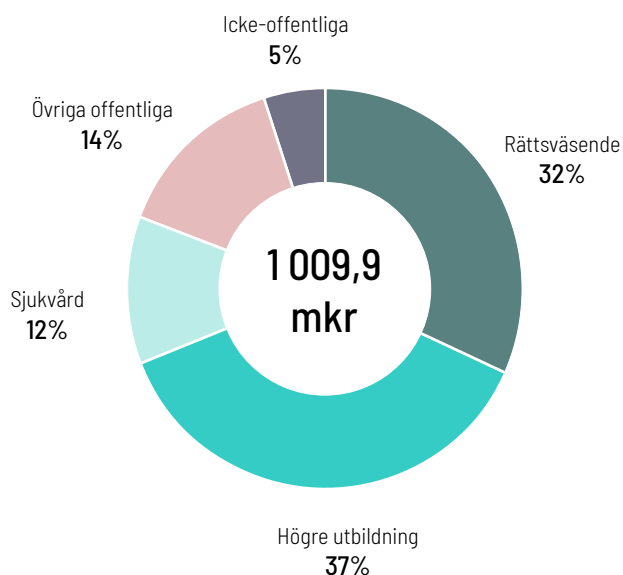
Befintligt fastighetsbestånd utgörs främst av fastigheter inom kategorierna rättsväsende, högre utbildning, sjukvård och övriga offentliga verksamheter. Hyresgästerna utgörs bland andra av statliga verk och myndigheter, regioner och andra offentliga institutioner.

SOCIAL INFRASTRUKTUR

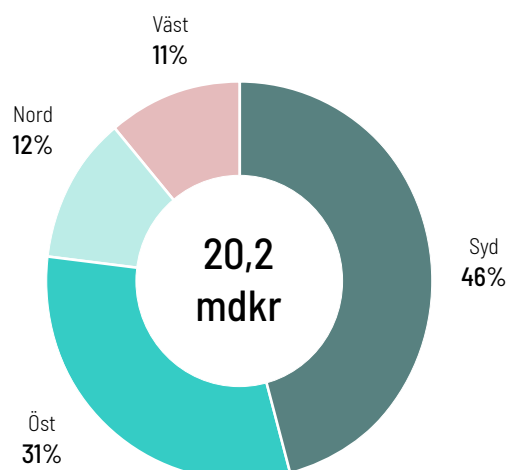
Med social infrastruktur avses lokaler för samhällsviktiga funktioner som är specialanpassade för sitt ändamål. För Intea innefattar detta begrepp uteslutande lokaler där hyresgästen är offentlig.



Inteas hyresgäster, andel av kontrakterad årshyra



Inteas geografi, andel av fastigheternas marknadsvärde





VD HAR ORDET

Många negativa händelser under året har radikalt förändrat spelplanen för fastighetsbolagen i Sverige. Detta inverkar naturligtvis negativt även på Inteas verksamhet som dock vilar på en stabil grund. Bolaget fortsätter arbetet med att anpassa verksamheten till de nya marknadsförutsättningarna. Trots det försämrade marknadsläget i branschen ökade värdet på Inteas fastighetsbestånd under 2022 med cirka 13 procent och uppgick vid årsskiftet för första gången till över 20 mdkr, drivet huvudsakligen av investeringar i projektportföljen. Hyresintäkterna ökade med cirka 25 procent och uppgick till 918 mkr. Förvaltningsresultatet ökade med 330 mkr och uppgick till 497 mkr. Tillväxten i hyresintäkter och förvaltningsresultat drevs främst av förvärv.

Det nya marknadsläget har under året medfört markant högre kostnader för fastighetsbolag, främst vad gäller finansiering där Inteas snittränta under året ökat från 1,31 till 2,53 procent. Även kostnaderna för drift av befintliga fastigheter har ökat, liksom byggkostnaderna. Styrkan i Inteas defensiva tillgångar med långa hyreskontrakt med offentliga hyresgäster medför relativa fördelar i ett osäkert marknadsläge. Bolagets strategi om stabil tillväxt uppnås genom noga utvalda förvärv i kombination med projektutveckling av befintliga och nya fastigheter. Strategin är fortsatt viktig för att bibehålla kvalitet och lönsam tillväxt i portföljen, även när konjunkturen vänder ner.

Under året har fyra förvärv genomförts. I januari förvärvades Viskananstalten i Ånge. En överenskommelse träffades i februari med Kriminalvården om ett 20-årigt hyresavtal. Fastigheten genomgår nu renovering och ombyggnation med beräknad inflytt i början av 2025. I mars tillträdde fastigheten Jälla 2:25 i Uppsala, där uppförandet av specialanpassade verksamhetslokaler för rättspsykiatri åt Region Uppsala pågår. I början av juli förvärvades



Rönneholm slott, innehållande bland annat anstalten Ringsjön. I september förvärvades en majoritetsandel i ett bolag som äger fastigheter där bland annat Högskolan i Skövde och Skövde kommun är hyresgäster.

Bolagets projekt har haft en positiv utveckling under året. I maj återinvigde Intea och Kriminalvården riksanstalten i Härnösand. Intea och Kriminalvården har drivit projektet om att återöppna anstalten sedan i januari 2021 och Kriminalvården disponerar cirka 7 600 kvm enligt ett 15-årigt hyresavtal. Under året har även uppförandet av Inteas nya byggnad som uppförs i trä på Campusområdet i Östersund påbörjats. Projektet har höga hållbarhetsmål, såsom lägre klimatavtryck jämfört med referensbyggnader och omhändertagande av närmiljön.

Under året har flera nya medarbetare anslutit till koncernen. De lokala förvaltningsorganisationerna i Skåne, Vänersborg och Halmstad har utökats. Därtill har det centrala ekonomiteamet och hållbarhetsteamet förstärkts.

Arbetet med att förbereda bolaget för en börsnotering på Nasdaq Stockholms huvudlista är fortsatt pausat med anledning av det rådande marknadsläget.

Henrik Lindekrantz, Vd

AFFÄRSIDÉ & MÅL

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

Finansiella 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.

Operativa mål

- Minst 90 procent av hyresintäkterna ska över tid komma från offentliga hyresgäster.
- Vid utgången av 2026 ska fastighetsvärdet uppgå till minst 30 mdkr. Detta ska ske både genom förvärv och projektinvesteringar i framförallt nybyggnation.

Finansiella riskbegränsningar

- Belåningsgrad för koncernen ska över tid ligga i intervallet 50–55 procent, och ska inte överstiga 60 procent.
- Räntetäckningsgraden för koncernen ska inte understiga 2 gånger.

Utdelningspolicy

Den sammanlagda utdelningen ska uppgå till cirka 50 procent av förvaltningsresultatet, varav D-aktier ger rätt till utdelning om max 2 kronor per D-aktie.



INTEAS FASTIGHETER

Koncernens fastighetsportfölj har vuxit, främst genom gjorda förvärv och projektutveckling, vilket medfört både ökade intäkter och kostnader. Tillväxten bidrar även till förändring i balansposter, nyckeltal samt påverkan på kassaflöde.

Koncernen ägde den 31 december 2022 37 fastigheter (31), varav en med upplåten tomträtt, omfattande 107 objekt (100) med en sammanlagd uthyrningsbar area om 494 tkvm (454) till ett verkligt värde om 20 158 mkr (17 797). Fastigheterna är belägna i Eslöv, Falköping, Halmstad, Helsingborg, Härnösand, Kalmar, Kristianstad, Linköping, Lund, Malmö, Norrtälje, Skövde, Stockholm, Uppsala, Vänersborg, Ånge, Örebro och Östersund.

Inteas fastighetsbestånd består av social infrastruktur och hyresgästerna har hög kreditvärdighet. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick till 94,8 procent (94,0) den 31 december 2022 och den återstående kontraktstiden för offentliga hyreskontrakt

uppgick i genomsnitt till 5,9 år (6,0). Den kontrakterade årshyran om 1 009,9 mkr inkluderar hyresrabatter om 5,2 mkr på årsbasis.

Nyckeltal fastighetsbeståndet

	helår 2022	helår 2021
Förvärv och investeringar i fastigheter, mkr	1 677	5 352
Värdeförändringar fastigheter, mkr	143	2 207
Fastighetsvärde, mkr	20 158	17 797
Uthyrningsbar area, tkvm	494	454
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,9	99,0
Andel offentliga hyresgäster, %	94,8	94,0
Återstående kontraktstid offentliga, år	5,9	6,0
Hyresvärde, kr/kvm	2 089	1 910

Fastighetsbestånd

	Antal objekt	Uthyr- ningsbar area	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyr- nings- grad	Kontrak- terad årshyra	Driftöver- skott
	st	tkvm	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	%	mkr	mkr

Per fastighetskategori

Rättsväsende	20	145	6 119	42 301	344,3	2 380	97,0	333,9	279,6
Högre utbildning	24	197	7 182	36 183	409,2	2 062	98,6	403,5	340,3
Sjukvård	14	64	2 519	39 268	128,3	2 001	100,0	128,3	111,9
Övriga offentliga	31	71	1 772	24 902	125,1	1 759	97,5	122,0	94,6
Icke-offentliga	14	15	391	25 298	24,7	1 598	89,9	22,2	14,7
Summa/genomsnitt objekt under förvaltning	103	494	17 983	36 410	1 031,8	2 089	97,9	1 009,9	841,1

Per geografi

Syd	17	201	8 033	39 991	426,8	2 125	97,4	415,7	360,2
Öst	30	136	5 396	39 823	311,1	2 296	96,8	301,1	243,2
Väst	22	79	2 208	27 777	138,6	1 743	99,9	138,4	111,6
Nord	34	78	2 346	30 062	155,2	1 989	99,7	154,7	126,1
Summa/genomsnitt objekt under förvaltning	103	494	17 983	36 410	1 031,8	2 089	97,9	1 009,9	841,1
Projektfastigheter	4	-	2 175	-	-	-	-	-	-
Summa/genomsnitt fastighetsbeståndet	107	494	20 158	-	1 031,8	-	97,9	1 009,9	841,1

Sammanställning avser de fastigheter som Inteas ägde vid periodens utgång. Fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde ägs till 57 procent och på årsbasis uppgår minoritetens andel av förvaltningsresultatet till ca 10 mkr. Kontrakterad årshyra avser kontrakterad årshyra inklusive hyrestillägg vid periodens utgång med tillägg av fastställt indexuppräkning gällande från och med 1 januari 2023 på årsbasis. Hyresvärde avser kontrakterad årshyra med tillägg för vakanser och rabatter på årsbasis. Driftöverskottet avser kontrakterad årshyra med avdrag för fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration varvid fastighetskostnader för fastigheter som ägts under de senaste tolv månaderna ingår med dess utfall och fastigheter som förvärvats och projekt som färdigställt under de senaste tolv månaderna räknats upp till årstakt. Bedömningar och antaganden som ligger till grund för informationen i denna tabell innebär osäkerhetsfaktorer och uppgifterna ska inte ses som en prognos.



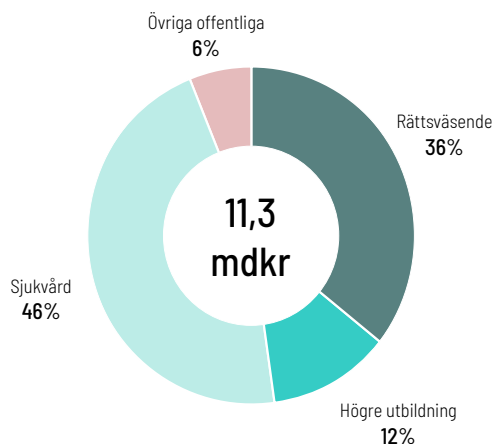
Projekt och utveckling

Intea arbetar kontinuerligt med att identifiera utvecklingsmöjligheter inom befintligt fastighetsbestånd tillsammans med hyresgästerna samt med att identifiera behov som skapar projektutvecklingsmöjligheter för nybyggnation. Projektorganisationen består av tio personer med 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 189 000 kvm med en total bedömd investering om 11 268 mkr.

Redovisat fastighetsvärde avseende pågående projekt omfattar 2 375,3 mkr, varav projektfastigheter 2 175,0 mkr och utvecklingsprojekt i förvaltningsfastigheter 200,3 mkr. I Inteas fastighetsbestånd finns dessutom outnyttjade byggrätter om ca 82 900 kvm BTA (41 500) på befintliga fastigheter. Byggrättsvärde om 69,5 mkr (19,8) ingår i förvaltningsfastigheternas värde.

Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer om 1 083,7 mkr (382,0) har gjorts i den befintliga fastighetsportföljen under året.

Pågående projekt, andel av bedömd investering



Pågående projekt

Projekt	Kommun	Fastighets-kategori	Färdig-ställande	Uthyrningsbar area kvm	Hyresvärde mkr	Andel offentliga %	Genomsnittlig kontraktstid år
Projekt där hyresavtal ingåtts				Enligt hyresavtal ¹⁾			
Jälla Rättsspsyk	Uppsala	Sjukvård	Q3 2023	4 139	20,2	100	20,0
Byggnad 66 (Skatteverket mfl)	Östersund	Övriga offentliga	Q4 2023	6 750	14,3	72	6,0
Samhällsgemensam lednings-central	Örebro	Rättsväsende	Q4 2023	12 262	32,5	100	15,0
Rättscentrum, Häkte	Kristianstad	Rättsväsende	Q2 2024	16 398	66,2	100	25,0
Rättscentrum, Polishus	Kristianstad	Rättsväsende	Q4 2024	19 438	56,6	100	15,0
Syn- och hörselklinik	Linköping	Sjukvård	Q4 2024	6 606	15,8	100	15,0
Anstalten Viskan	Ånge	Rättsväsende	Q1 2025	14 272	54,1	100	20,0
Depå 2 Falköping	Falköping	Övriga offentliga	Q1 2025	3 500	23,6	100	25,0
Summa/genomsnitt				83 365	283,2	99	19,0
Projekt där projekteringsavtal ingåtts				Bolagets bedömning			
Polishuset Strömstad	Strömstad	Rättsväsende	Q1 2025	3 700	7,9	100	15,0
Polishuset Ystad	Ystad	Rättsväsende	Q2 2025	9 713	21,8	100	15,0
Polishuset Täby	Täby	Rättsväsende	Q1 2026	7 500	13,4	100	15,0
Sahlgrenska Life ²⁾	Göteborg	Sjukvård	Q1 2028	49 880	216,3	90	20,0
Nya högskolan Kristianstad	Kristianstad	Högre utbildning	Q3 2028	30 000	67,8	100	20,0
Summa/genomsnitt				100 793	327,2	93	19,3
Övriga pågående projekt med hyres- eller projekteringsavtal				4 875	13,1	100	15,0
Summa pågående projekt				189 033	623,5	96	19,1

1) Inkluderar förändringar sedan hyresavtalet ingåtts.

2) Intea äger 30 procent av Sahlgrenska Life-projektet och har rätt att förvärva resterande 70 procent till aktuellt fastighetsvärde vid färdigställande. Investeringsbeloppet inkluderar finansiering av hela projektet samt förvärv av de 70 procent som Intea inte äger till ett av Intea bedömt verkligt värde vid periodens utgång av projektet såsom färdigställt. Investeringen redovisas i balansposterna Andelar i intressebolag och Fordran på intressebolag.



Pågående projekt, fastighetskategori

	Uthyrnings- bar area	Hyresvärde	Andel offentliga	Genom- snittlig kontraktstid	Bedömt driftöver- skott	Investering, mkr		Redovisat värde ¹⁾
<i>Per kategori</i>	kvm	mkr	%	år	mkr	Bedömd	Upparbetad	mkr
Rättsväsende	88 158	266	100	18,5	249	4 109	1 099	1 929
Högre utbildning	30 000	68	100	20,0	64	1 355	2	2
Sjukvård	60 625	252	91	19,7	236	5 172	421	322
Övriga offentliga	10 250	38	90	17,8	34	632	87	122
Summa/genomsnitt pågående projekt	189 033	624	96	19,1	583	11 268	1 609	2 375

Byggrätter, gällande detaljplan

	Bruttoarea (BTA)	Uthyrnings- bar area	Redovisat värde	
	tkvm	tkvm	mkr	kr/kvm BTA
Garnisonen, Linköping	12,5	10,6	11,3	900
Campusområdet, Östersund	21,4	18,2	3,2	150
Högskoleområdet, Halmstad	41,4	35,2	53,3	1 287
Övrigt	7,6	6,5	1,8	234
Summa	82,9	70,5	69,5	838

Information om pågående projekt och outnyttjade byggrätter i bokslutskommunikén är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning, samt när i tiden projekt 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. Informationen om pågående byggnation samt planerade projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående byggnationer färdigställs eller tillkommer, samt att förutsättningar förändras.

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 huruvida projektet inkluderar mark med förfoganderätt, tecknat

hyresavtal, antagen detaljplan samt beviljat bygglov. Pågående projekt i tidig fas utan tecknade hyresavtal värderas på grundval av bokfört 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 så uppgår värdet till ett bedömt lagakraftvunnet byggrättsvärde med ett avdrag för osäkerhet i planprocessen samt exploateringskostnader som sannolikt kommer att belasta fastighetsägaren.

¹⁾ Avser aktuellt bokfört värde på projektet, inklusive i förekommande fall upparbetad orealiserad värdeförändring. Vid till- eller ombyggnadsprojekt avses bokfört värde hänförligt till projektet.



Fastighetsvärde och värderingar

Värdeförändringar fastigheter under perioden uppgick till 143,2 mkr (2 207,0), vilket främst är drivet av värdeförändringar avseende pågående projekt 354,0 mkr och förändring i avkastningskrav/kalkylränta -285,0 mkr, se vidare sida 11. Bolagets värderingsprinciper framgår av sida 21. Direktavkastningskravet uppgick till 4,75 procent (4,37). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 6,19 procent (4,11).

Förvärv och transaktioner perioden januari - december

Intea förvärvade Viskananstalten, Hjältan 4:11 i Ånge, i januari 2022. Fastigheten genomgår renovering och ombyggnation. En överenskommelse träffades i februari med Kriminalvården om ett 20-årigt hyresavtal. Beräknad inflytt planeras ske i början av 2025. Total uthyrningsbar area är cirka 14 300 kvm och hyresvärdet uppgår preliminärt till 54,1 mkr.

Intea tillträdde fastigheten Jälla 2:25 i Uppsala, i mars 2022. På fastigheten pågår uppförandet av verksamhetslokaler för rättspsykiatri åt Region Uppsala. Kliniken förväntas stå klar till hösten år 2023 och den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 4 100 kvm. Kontrakterad årshyra uppgår preliminärt till 20,2 mkr och hyresavtalet löper i 20 år från inflyttning.

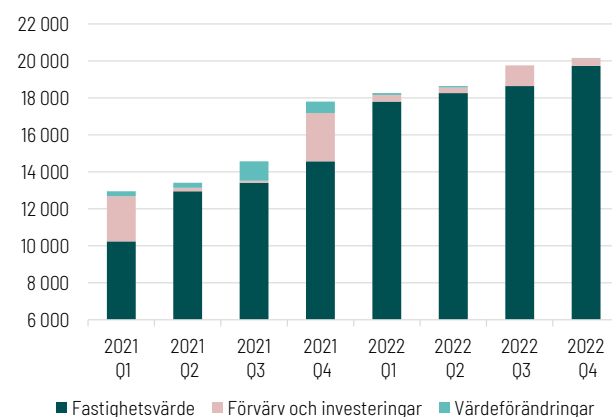
Fastighetsvärdets förändring

	mkr	Antal fastigheter
Redovisat värde vid årets början	17 797	31
Förvärv	1 135	6
Investeringar i ny- till- och ombyggnation	1 082	
Värdeförändringar	143	
Redovisat värde vid periodens slut, varav	20 158	37
Förvaltningsfastigheter exkl pågående projekt och byggrätter	17 713	
Pågående projekt	2 375	
Outnyttjade byggrätter	70	
Utgående fastighetsvärde	20 158	

I början av juli 2022 förvärvade bolaget Rönneholm slott, innehållande bland annat anstalten Ringsjön. Den sammanlagda uthyrningsbara arean uppgår till cirka 7 600 kvm med en total kontrakterad årshyra om 5,9 mkr.

I slutet av september förvärvade bolaget 57 procent av aktierna i Kalkstenen Fastighets AB som äger fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6. Den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 27 700 kvm och kontrakterad årshyra uppgår till totalt 42,3 mkr. Den genomsnittliga kontraktstiden uppgår till 3,6 år. Tillträde skedde 30 september 2022.

Fastighetsvärdets utveckling per kvartal, mkr



Direktavkastning

Belopp i mkr	31 dec 2022	31 dec 2021
Förvaltningsfastigheter	20 158	17 797
Byggrätter och pågående projekt	-2 445	-1 323
Fastighetsvärde exkl byggrätter och pågående projekt	17 713	16 475
Driftöverskott, intjäningskapacitet	841	720
Direktavkastning, %	4,7	4,4



Första spadtag för nya vård- och forskningslokaler på Garnisonsområdet i Linköping



INTEAS HYRESGÄSTER

Genom långa hyresavtal med offentliga hyresgäster skapar Intea förutsägbara intäkter med begränsad risk över tid. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster var vid periodens utgång 94,8 procent (94,0) och den återstående kontraktstiden var 5,9 år (6,0). Av Inteas totala kontrakterade årshyra justeras 85 procent med KPI med en årlig indexering på i genomsnitt 83 procent. 2 procent justeras med fast uppräknings mellan 1-5 procent per år och 15 procent av total kontrakterad årshyra justeras ej med uppräknings.

Bolagets fem största hyresgäster är Polismyndigheten, Kriminalvården, Linnéuniversitetet i Kalmar, Högskolan i Halmstad och Region Skåne. Polismyndigheten och Kriminalvården är hyresgäster på flera orter om totalt 56 hyresavtal med olika återstående kontraktstid.

Största hyresgäster per 31 dec 2022

	Kontrakterad årshyra	Andel ¹⁾	Återstående kontraktstid
	mkr	%	år
Polismyndigheten	168,4	16,7	4,2
Kriminalvården	99,7	9,9	12,9
Linnéuniversitetet i Kalmar	93,8	9,3	6,5
Högskolan i Halmstad	82,3	8,1	6,6
Region Skåne	71,1	7,0	10,4
Malmö universitet	58,8	5,8	2,7
Mittuniversitetet	53,9	5,3	4,0
Högskolan Kristianstad	50,0	4,9	3,6
Högskolan i Skövde	33,5	3,3	5,6
Sveriges Domstolar	31,9	3,2	4,2
Övriga offentliga	214,1	21,2	4,0
Summa offentliga	957,5	94,8	5,9

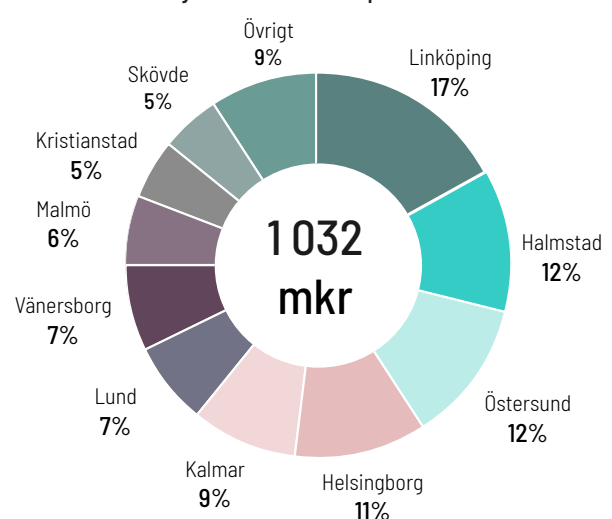
Förfallostruktur hyresavtal per 31 dec 2022

	Hyresavtal	Uthyrningsbar area	Kontrakterad årshyra	Andel ¹⁾
	antal	tkvm	mkr	%
<i>Offentliga, löptid</i>				
2023	75	13	22,1	2,2
2024	51	39	65,6	6,5
2025	47	97	202,5	20,1
2026	40	54	120,8	12,0
2027	16	48	79,0	7,8
>2027	56	188	467,4	46,3
Summa offentliga	285	439	957,5	94,8
Icke-offentliga	197	35	52,4	5,2
Totalt	482	474	1 009,9	100,0

Hyresgäster per hyresgästkategori per 31 dec 2022²⁾

Hyresgäst-kategori	Uthyrningsbar area	Uthyrbar area	Hyresvärde	Kontrakterad årshyra	Återstående kontraktstid
	tkvm	tkvm	mkr	mkr	år
Rättsväsende	131	129	325,7	324,2	6,7
Högre utbildning	176	176	373,1	372,3	5,1
Sjukvård	55	55	118,9	118,9	7,1
Övriga offentliga	83	79	145,3	142,1	5,0
Summa offentliga	445	439	962,9	957,5	5,9
Icke-offentliga	49	35	68,9	52,4	3,4
Totalt	494	474	1 031,8	1 009,9	5,7

Hyresvärde - andel per ort



1) Andel av total kontrakterad årshyra.

2) Kategorier fördelade på lokalytor.



VERKSAMHETENS UTVECKLING

Resultatet för perioden januari – december 2022 och samma period föregående år har påverkats av gjorda förvärv av fastigheterna Högkvarteret 1 och 2 i Helsingborg, Näsby 34:24 i Kristianstad, Niagara 2 i Malmö, Rönneholm 6:2 i Eslöv, Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde samt färdigställande av före detta projektfastigheten Duvan 1 i Härnösand.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 918,3 mkr (733,2), varav 38,9 mkr (11,3) avser annan fakturering än kontrakterad årshyra. Ökningen uppgår till 25,2 procent och beror främst på genomförda förvärv. Därtill förklaras ökningen av uthyrningar, indexuppräknings och vidarefakturerings av mediakostnader och fastighetsskatt till följd av ökade kostnader samt engångsersättningar om 15,9 mkr. Hyresintäkter avseende gjorda förvärv under 2021 och 2022 uppgick till 222,9 mkr (83,3).

Intäkter för jämförbart bestånd uppgick till 657,2 mkr (648,7), en ökning med 1,3 procent, främst drivet av indexuppräknings och uthyrningar samt något ökad vakans i ett fåtal fastigheter. Engångsersättningar avser ersättningar för avflyttning och återställande av lokal om 15,9 mkr. Av Inteas totala kontrakterade årshyra justeras

85 procent med KPI med en årlig indexering på i genomsnitt 83 procent. Indexuppräknings har skett med 2,8 procent fr.o.m. 1 januari 2022. Efter periodens slut, per 1 januari 2023, har indexering skett med 10,9 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december 2022 till 97,9 procent (99,0).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 179,6 mkr (124,3) under perioden.

Direkta fastighetskostnader för jämförbart bestånd uppgick till 125,8 mkr (106,2), en ökning med 18,5 procent, främst drivet av ökade underhållskostnader, elpriser och fastighetsskatt. Engångskostnader om 10,3 mkr avser återställande av lokal där hyresgästen har ersatt motsvarande belopp inkluderat i hyresintäkter. Fastighetskostnader för projektfastigheter uppgick till 3,8 mkr (0,4) och förvärvade fastigheter uppgick till 31,3 mkr (10,6).

Driftöverskott

Driftöverskottet ökade till 738,7 mkr (608,9). Totala överskottsgraden minskade till 80,4 procent (83,1). Överskottsgraden för jämförbart bestånd uppgick till 79,3 procent (83,1).

Utveckling hyresintäkter

Belopp i mkr	jan - dec 2022	jan - dec 2021	Förändring %
Jämförbart bestånd	657,2	648,7	1,3
Engångsersättningar	15,9	-	
Projektfastigheter	21,2	-	
Förvärvade fastigheter	222,9	83,3	
Övrigt	1,1	1,2	
Hyresintäkter	918,3	733,2	25,2

Utveckling fastighetskostnader

Belopp i mkr	jan - dec 2022	jan - dec 2021	Förändring %
Jämförbart bestånd	125,8	106,2	18,5
Engångskostnader	10,3	-	
Projektfastigheter	3,8	0,4	
Förvärvade fastigheter	31,3	10,6	
Övrigt	2,7	2,5	
<i>Direkta fastighetskostnader</i>	<i>173,9</i>	<i>119,6</i>	<i>45,4</i>
Fastighetsadministration	5,8	4,7	
Fastighetskostnader	179,6	124,3	44,6

Nyckeltal verksamheten

	helår 2022	helår 2021
Hyresintäkter, mkr	918,3	733,2
Driftöverskott, mkr	738,7	608,9
Överskottsgrad, %	80,4	83,1
Förvaltningsresultat, mkr	497,4	167,0
Förvaltningsresultat exkl ränta ägarlån, mkr	497,4	245,7
Värdeförändringar fastigheter, mkr	143,2	2 207,0
Värdeförändringar derivat, mkr	639,3	126,9
Skatt, mkr	-373,4	-531,6
Periodens resultat, mkr	905,6	1 969,3

För underlag till nyckeltal och definitioner, se sidorna 23 – 26



Centrala kostnader

De centrala kostnaderna avser bland annat förvärvs- och affärsutvecklingsverksamheten, administration samt ekonomifunktion. Centrala kostnader uppgick under perioden till 63,5 mkr (240,9), varav 7,0 mkr av engångskaraktär relaterat till den pausade börsintroduktionen. För ytterligare information angående Inteas börsnoteringsprocess se sidan 21.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -177,7 mkr (-201,0), varav 0,0 mkr (78,7) utgörs av räntekostnader på efterställda aktieägarlån. Därtill har ränteutgifter om 7,6 mkr aktiverats och speglats i värdeförändringar projekt. Förändringen av räntekostnader beror främst på minskade räntekostnader på efterställda ägarlån, då dessa kvittades i juli 2021 och ersattes av aktier av serie B och D.

Koncernens genomsnittliga ränta på extern upplåning, uppgick till 2,56 procent (1,31) vid utgången av perioden. Ränta exklusive outnyttjade krediter uppgick till 2,51 procent (1,24).

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 497,4 mkr (167,0). Exklusive ränta på aktieägarlån uppgick förvaltningsresultatet till 497,4 mkr (410,7). Jämförelsetalet 410,7 mkr har justerats med kostnaden för den förtida avvecklingen av rådgivningsavtalet med Intea AB som skedde 2021. För ytterligare information angående Inteas börsnoteringsprocess se sida 21.

Resultat före skatt, skatter och periodens resultat

Resultatet före skatt om 1 279,9 mkr (2 500,9) har påverkats positivt av värdeförändringar på fastigheter med 143,2 mkr (2 207,0), främst drivet av ett ökat värde på projektfastigheter med 354,0 mkr och förändring i avkastningskrav/kalkylränta med -285,0 mkr. Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 639,3 mkr (126,9) drivet av en ökning av de långa räntorna.

Koncernen redovisade för perioden en skattekostnad om 374,3 mkr (531,6), varav 363,5 mkr (526,6) relaterat till förändring i uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 334,7 mkr (970,8). Ökningen beror på förändring i verkligt värde och skattemässigt restvärde främst på projektfastigheter samt på orealiserade värdeförändringar på derivat.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 905,6 mkr (1 969,3), varav minoritetens andel uppgick till 2,0 mkr (0,0).

Kassaflöde

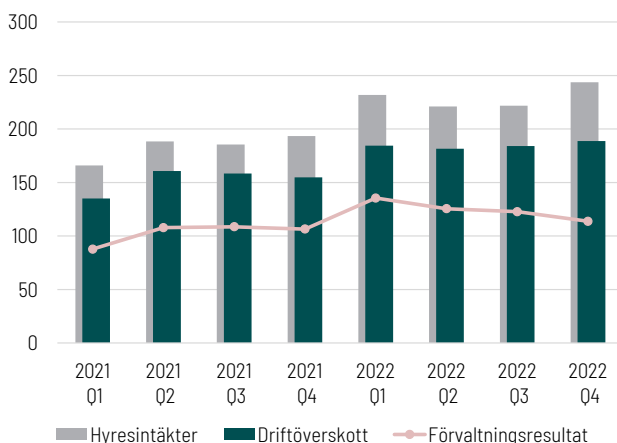
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 590,0 mkr (273,3). Den kraftiga ökningen jämfört med föregående period förklaras huvudsakligen av genomförda förvärv.

Investeringsverksamheten belastade kassaflödet med -1 803,3 mkr (-5 411,7) i form av förvärv, investeringar i befintliga fastigheter och projekt samt förändring av långfristiga fordringar. Under perioden genomfördes investeringar i befintliga fastigheter och projekt samt förvärv i Eslöv, Helsingborg, Skövde, Uppsala och Ånge. Ökningen av långfristiga fordringar består till stor del av utlåning till intressebolag.

Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 1 230,3 mkr (4 940,7) och utgjordes främst av nyupptagna lån och certifikat, amortering av obligationslån, nyemission samt utdelning.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till 17,0 mkr (-197,7) och likvida medel uppgick den 31 december 2022 till 214,7 mkr (197,7).

Hyresintäkter, driftöverskott och förvaltningsresultat, mkr¹⁾



1) Exklusive ränta ägarlån och kostnad avveckling rådgivningsavtal.

Värdeförändringar fastigheter

Belopp i mkr	jan - dec 2022	jan - dec 2021
Förändring driftöverskott	69,9	377,7
Projekt	354,0	680,2
Förändring avkastningskrav/kalkylränta	-285,0	779,8
Förvärv	4,3	369,3
Värdeförändringar fastigheter	143,2	2 207,0



FINANSIERING

Eget kapital

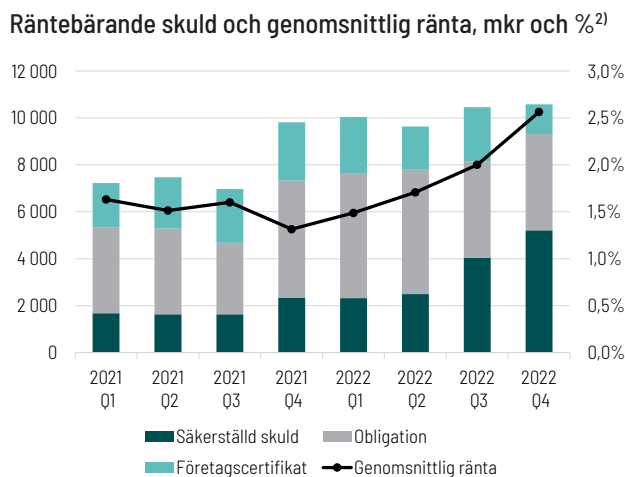
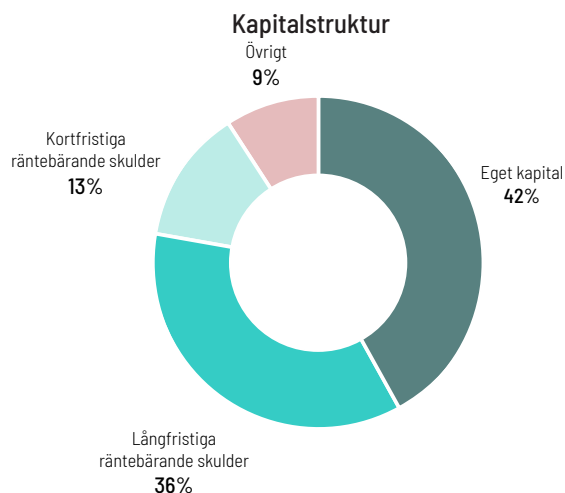
Eget kapital uppgick den 31 december 2022 till 8 990,0 mkr (7 206,5) varav innehav utan bestämmande inflytande uppgår till 303,6 mkr (0,0). Innehav utan bestämmande inflytande uppkom i och med förvärvet av Kalkstenen Fastighets AB med 57 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till A- och B-aktier vid periodens utgång uppgick till 7 415,8 mkr (6 461,2) motsvarande 50,03 kr (46,87) per A- och B-aktie. För D-aktierna uppgick det långsiktiga substansvärdet vid periodens utgång till 1 916,4 mkr motsvarande 33,00 kr per D-aktie. Ägarlånen har kvittats i sin helhet och i juli 2021 ersatts av aktier av serie B och D.

Räntebärande skulder

Inteas externa upplåning omfattar obligationer, företagscertifikat och säkerställda banklån. Till dessa finns ytterligare bindande kreditlöften som backup-faciliteter om totalt 5 200 mkr varav 2 500 mkr förfaller 2024, 1 700 mkr förfaller 2026 och

1 000 mkr förfaller 2027. Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 7 858,2 mkr (5 424,4). De långfristiga skulderna utgörs av fyra obligationslån om totalt 2 750,0 mkr varav 300,0 mkr förfaller i februari 2024, 1 250,0 mkr förfaller i september 2025, 600,0 mkr förfaller i mars 2026 och 600,0 mkr förfaller i oktober 2026 samt tre säkerställda lån om 850,0 mkr, 457,5 mkr och 300,7 mkr som förfaller i maj 2024, oktober 2027 respektive juli 2030 samt utnyttjade backup-faciliteter (säkerställt banklån) om 3 500,0 mkr. Kortfristiga räntebärande skulder exklusive ägarlån uppgick till 2 715,0 mkr (4 390,0) och består av ett säkerställt banklån om 100,0 mkr samt ett obligationslån om 1 350,0 mkr som förfaller i september 2023 och företagscertifikat om 1 265,0 mkr med förfall löpande under året. Till dessa finns outnyttjade backup-faciliteter om 1 700 mkr (2 500).

Finansiella nyckeltal	Finanspolicy	okt - dec 2022	okt - dec 2021	31 dec 2022	31 dec 2021
Räntebärande skuld, mkr	-	10 573	9 814	10 573	9 814
Nettoskuld, mkr	-	10 359	9 617	10 359	9 617
Soliditet, %	-	41,7	38,9	41,7	38,9
Belåningsgrad ¹⁾ , %	< 60	51,0	53,8	51,0	53,8
Andel säkerställd skuld, %	< 30	24,2	12,6	24,2	12,6
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2,0	3,1	4,3	3,9	3,0
Kapitalbindning, år	> 2,0	2,3	3,3	2,3	3,3
Räntebindning, år	> 2,0	3,0	3,2	3,0	3,2
Genomsnittlig ränta, %	-	2,53	1,31	2,53	1,31
Genomsnittlig ränta exkl outnyttjade kreditfaciliteter, %	-	2,48	1,24	2,48	1,24
Genomsnittlig ränta exkl räntederivat, %	-	3,59	1,00	3,59	1,00
Verkligt värde på derivat, mkr	-	689	50	689	50



1) Definitionen av belåningsgrad har förändrats jämfört med föregående kvartal. Förändringen innebär att andelar i intresseföretag, fordran på intresseföretag samt övriga anläggningstillgångar har inkluderats i beräkningsbasen.

2) Exklusive ägarlån.



Belåningsgraden exklusive ägarlån vid periodens utgång uppgick till 51,0 procent (53,8). Den 31 december 2022 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 2,3 år (3,3) och räntebindningstiden till 3,0 år (3,2). Ränta på extern upplåning exklusive outnyttjade krediter uppgick vid periodens utgång till 2,48 procent (1,24). Ränta exklusive ägarlån uppgick till 2,53 procent (1,31). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle öka Inteas genomsnittliga upplåningsränta med +0,40 procent (+0,44) och de finansiella kostnaderna med 42,2 mkr (43,5) på årsbasis. Räntetäckningsgraden uppgick till 3,9 ggr (3,0) under året.

Intea har det långsiktiga kreditbetyget BBB+ med negativa utsikter från Nordic Credit Rating AS. Vidare har bolaget det kortsiktiga kreditbetyget N3. Kreditbetygen gäller för både säkerställd och icke säkerställd skuld.

Räntederivat

För att reducera Inteas ränteeponering används derivatinstrument. Den 31 december 2022 fanns derivatkontrakt med nominellt belopp om 5 800 mkr (5 000), samtliga avser ränteswappar där rörlig ränta växlas mot en fast ränta. Dessa hade vid periodens utgång ett värde om 688,9 mkr (49,7). Räntekostnaden redovisas löpande under raden Räntekostnader exklusive ägarlån och förändringar i verkligt värde redovisas under rubriken "Värdeförändringar" efter "Förvaltningsresultatet". Orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgick till 639,3 mkr (126,9).

Ränteförfallostruktur per 31 dec 2022, inkl derivat

Förfallotidpunkt	Genomsnittlig ränta	Genomsnittlig räntebindning
mkr	%	år
0-1 år	4 316	3,65
1-2 år	800	1,29
2-3 år	-	-
3-4 år	1 000	1,56
4-5 år	958	1,63
> 5 år	3 500	1,81
Summa/genomsnitt	10 573	2,48
Outnyttjade kreditfaciliteter	1 700	0,30
Totalt inkl outnyttjade kreditfaciliteter	12 273	2,53

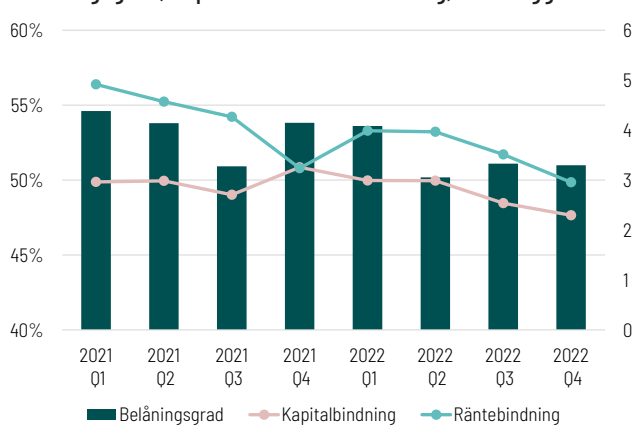
Kreditförfallostruktur per 31 dec 2022, mkr

Kreditavtal	Kreditfaciliteter	Utnyttjat		
		Bank	MTN/Cert	Totalt
0-1 år	2 715	100	2 615	2 715
1-2 år	3 650	2 650	300	2 950
2-3 år	1 750	0	1 250	1 250
3-4 år	2 400	700	1 200	1 900
4-5 år	1 458	1 458	0	1 458
> 5 år	301	301	0	301
Totalt	12 273	5 208	5 365	10 573

Räntederivat - Koncernen

	Rörlig ränta	Fast ränta	Nominellt belopp	Verkligt värde
	%	%	mkr	mkr
2024	2,70	0,34	800	39,4
2026	2,70	0,61	1 000	88,7
2027	2,70	0,18	500	60,3
2028	2,70	0,80	1 000	117,2
2029	2,70	0,63	500	73,0
2030	2,70	0,31	500	89,9
2031	2,70	0,80	500	83,1
2032	2,70	1,34	1 000	137,3
Totalt			5 800	688,9

Belåningsgrad, kapital- och räntebindning, % och ggr¹⁾



1) Exklusive ägarlån.



FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	okt - dec 2022	okt - dec 2021	helår 2022	helår 2021
Hysesintäkter	243,6	193,5	918,3	733,2
Fastighetskostnader, varav	-54,9	-38,7	-179,6	-124,3
Driftkostnader	-36,7	-28,5	-112,6	-88,8
Underhållskostnader	-11,4	-5,5	-41,6	-16,6
Fastighetsskatt	-5,1	-3,6	-19,6	-14,2
Uthyrnings- och fastighetsadministration	-1,7	-1,1	-5,8	-4,7
Driftöverskott	188,7	154,8	738,7	608,9
Centrala kostnader	-20,6	-14,5	-63,5	-240,9
Resultat före finansiella poster	168,1	140,3	675,2	368,0
Finansiella intäkter	1,1	0,4	4,6	1,3
Räntekostnader exkl ägarlån	-54,6	-33,3	-178,1	-122,7
Räntekostnader aktieägare	-	-	-	-78,7
Räntekostnader tomträtt, nyttjanderättstillgång	-1,0	-0,9	-4,2	-0,9
Förvaltningsresultat	113,7	106,5	497,4	167,0
varav förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån	113,7	106,5	497,4	245,7
Värdeförändringar				
Förvaltningsfastigheter	7,6	619,9	143,2	2 207,0
Derivatinstrument, orealiserade	-25,7	37,0	639,3	126,9
Resultat före skatt	95,5	763,5	1 279,9	2 500,9
Skatt	-56,2	-141,6	-374,3	-531,6
Periodens resultat	39,3	621,8	905,6	1 969,3
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	37,3	621,8	903,6	1 969,3
Innehav utan bestämmande inflytande ¹⁾	2,0	-	2,0	-
Periodens resultat	39,3	621,8	905,6	1 969,3
Resultat per A- och B-aktie ²⁾	0,06	4,74	5,58	15,60
Resultat per D-aktie ¹⁾	0,50	0,50	1,93	0,50

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

1) Fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde ägs till 57 procent.

2) Inga utspädningsinstrument förekommer.



Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	31 dec 2022	31 dec 2021
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	20 157,7	17 797,4
Tomträtt, nyttjanderättstillgång	109,0	122,8
Övriga anläggningstillgångar	25,3	5,3
Andelar i intressebolag	3,2	2,3
Fordran på intressebolag	130,0	63,2
Derivat	688,9	49,7
Nyttjanderättstillgångar	28,2	35,2
Övriga långfristiga fordringar	3,8	94,3
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	<i>21 146,1</i>	<i>18 170,2</i>
Kortfristiga fordringar	189,6	171,0
Likvida medel	214,7	197,7
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<i>404,3</i>	<i>368,7</i>
Summa tillgångar	21 550,4	18 538,9
Eget kapital och skulder		
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	22,9	20,9
Övrigt tillskjutet kapital	4 134,0	4 134,0
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	4 529,5	3 051,5
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>	<i>8 686,4</i>	<i>7 206,5</i>
Innehav utan bestämmande inflytande ¹⁾	303,6	-
<i>Summa eget kapital</i>	<i>8 990,0</i>	<i>7 206,5</i>
<i>Långfristiga skulder</i>		
Uppskjuten skatteskuld	1 334,7	970,8
Räntebärande skulder	7 858,2	5 424,4
Leasingskuld	125,4	143,2
Avsättningar	2,7	8,4
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>9 321,0</i>	<i>6 546,8</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	2 715,0	4 390,0
Övriga skulder	524,4	395,6
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>3 239,4</i>	<i>4 785,6</i>
Summa eget kapital och skulder	21 550,4	18 538,9

1) Fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 ägs till 57 procent.



Koncernens förändring i eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl periodens resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	10,0	627,6	1 307,3	1 944,9	-	1 944,9
Periodens resultat	-	-	1 969,3	1 969,3	-	1 969,3
Nyemission	10,2	3 067,1	-	3 077,3	-	3 077,3
Pågående nyemission	0,7	249,3	-	250,0	-	250,0
Villkorade aktieägartillskott	-	190,0	-	190,0	-	190,0
Utdelning	-	-	-225,0	-225,0	-	-225,0
Utgående eget kapital 2021-12-31	20,9	4 134,0	3 051,6	7 206,5	-	7 206,5
Ingående eget kapital 2022-01-01	20,9	4 134,0	3 051,6	7 206,5	-	7 206,5
Periodens resultat	-	-	903,6	903,6	2,0	905,6
Nyemission	2,0	-	748,0	750,0	-	750,0
Utdelning	-	-	-173,7	-173,7	-	-173,7
Förvärvad minoritet	-	-	-	-	301,6	301,6
Utgående eget kapital 2022-12-31	22,9	4 134,0	4 529,5	8 686,4	303,6	8 990,0





Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	okt - dec 2022	okt - dec 2021	helår 2022	helår 2021
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	95,5	763,5	1 279,9	2 500,9
Avskrivningar på inventarier	2,6	5,1	9,9	5,7
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-7,5	-619,9	-143,2	-2 207,0
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument	25,8	-37,0	-639,3	-126,9
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	-	-	165,0
Betald skatt	12,4	6,6	-6,7	-7,3
<i>Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>	<i>128,8</i>	<i>118,1</i>	<i>500,6</i>	<i>330,4</i>
Förändring av kortfristiga fordringar	0,8	27,0	-21,2	126,3
Förändring av kortfristiga skulder	128,4	-87,8	110,6	-183,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	258,0	57,2	590,0	273,3
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-2 360,1	-593,4	-4 870,3
Investeringar i befintliga fastigheter	-420,9	-62,2	-1 083,7	-382,0
Förvärv av dotterbolag	-	-34,9	-	-34,9
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1,8	-0,7	-22,0	-2,8
Ökning av långfristiga fordringar	-29,4	-15,6	-104,2	-121,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-452,1	-2 473,5	-1 803,3	-5 411,7
Finansieringsverksamheten				
Nyupptagning av lån	1 200,0	2 650,0	3 635,0	4 825,0
Nyupptagning av ägarlån	-	-	-	570,0
Nyemission	-	250,0	750,0	357,1
Amortering av lån	-1 064,0	-404,1	-2 976,2	-768,8
Amortering av leasingskuld	-1,2	-7,4	-4,8	-7,4
Aktieägartillskott	-	-	-	190,0
Utdelning	-29,0	-25,2	-173,7	-225,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	105,8	2 463,3	1 230,3	4 940,7
Periodens kassaflöde	-88,3	47,1	17,0	-197,7
Likvida medel vid periodens början	303,0	150,6	197,7	395,4
Likvida medel vid periodens slut	214,7	197,7	214,7	197,7
Erlagda räntor ingår i den löpande verksamheten	-55,6	-33,3	-182,3	-201,4
Erhållna räntor ingår i den löpande verksamheten	0,4	0,4	1,4	1,3



NYCKELTAL

Avser alternativa nyckeltal och avstämningstabeller enligt European Securities and Markets Authority (ESMA), som liksom övriga nyckeltal definieras på sida 25-26 och avstämningstabeller på sida 23-24.

	okt - dec 2022	okt - dec 2021	helår 2022	helår 2021
Fastighets- och operativa nyckeltal				
Fastighetsvärde, mkr	20 157,7	17 797,4	20 157,7	17 797,4
Direktavkastning, %	4,7	4,4	4,7	4,4
Uthyrningsbar area, kvm	493 900	454 300	493 900	454 300
Hysesvärde, kr per kvm	2 089	1 910	2 089	1 910
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,9	99,0	97,9	99,0
Överskottsgrad, %	77,5	80,0	80,4	83,1
Andel offentliga hyresgäster, %	94,8	94,0	94,8	94,0
Återstående kontraktstid, offentliga hyresgäster, år	5,9	6,0	5,9	6,0
Nettoinvesteringar, mkr	421	2 609	1 677	5 352
Förvaltningsresultat, mkr	113,7	106,5	497,4	167,0
Förvaltningsresultat, exkl ränta på ägarlån, mkr	113,7	106,5	497,4	245,7
Kreditnyckeltal				
Belåningsgrad ¹⁾ , %	51,0	53,8	51,0	53,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	4,3	3,9	3,0
Kapitalbindning, år	2,3	3,3	2,3	3,3
Räntebindning, år	3,0	3,2	3,0	3,2
Genomsnittlig ränta, %	2,53	1,31	2,53	1,31
Genomsnittlig ränta exkl ounyttjade kreditfaciliteter, %	2,48	1,24	2,48	1,24
Andel säkerställd skuld, %	24,2	12,6	24,2	12,6
Soliditet, %	41,7	38,9	41,7	38,9
Nyckeltal per A- och B-aktie				
Justerat långsiktigt substansvärde, kr	50,03	46,87	50,03	46,87
Tillväxt i justerat långsiktigt substansvärde ²⁾ , %	2,3	12,8	7,7	55,2
Justerat förvaltningsresultat, exkl ränta på ägarlån, kr	0,57	0,62	2,74	2,47
Tillväxt i justerat förvaltningsresultat, %	-7,3	29,0	11,1	38,2
Utdelning, kr	-	-	0,46	2,22
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	0,06	4,74	5,58	15,60
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	148,2	137,9	148,2	137,9
Genomsnittligt antal aktier under perioden, miljoner	148,2	131,8	143,1	124,6
Nyckeltal per D-aktie				
Eget kapital, kr	33,00	33,00	33,00	33,00
Resultat, kr	0,50	0,50	1,93	0,50
Utdelning, kr	0,50	0,50	1,80	0,50
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	58,1	50,5	58,1	50,5
Genomsnittligt antal aktier under perioden, miljoner	58,1	50,5	54,3	50,5

1) Definitionen av belåningsgrad har förändrats jämfört med föregående kvartal. Förändringen innebär att andelar i intresseföretag, fordran på intresseföretag samt övriga anläggningstillgångar har inkluderats i beräkningsbasen.

2) Inklusive återlagd utdelning under perioden.



MODERBOLAGETS FINANSIELLA RAPPORTER

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	okt - dec 2022	okt - dec 2021	helår 2022	helår 2021
Intäkter	18,0	19,1	69,4	70,6
Administrationskostnader	-24,5	-1,0	-76,5	-78,2
Rörelseresultat	-6,5	18,1	-7,0	-7,6
Ränteintäkter	114,7	90,4	436,9	349,7
Räntekostnader				
Ägarlån	-	-	-	-78,7
Övriga	-61,7	-32,8	-184,4	-120,0
<i>Summa räntekostnader</i>	<i>-61,7</i>	<i>-32,8</i>	<i>-184,4</i>	<i>-198,7</i>
Resultat efter finansiella poster	46,5	75,7	245,4	143,4
<i>Bokslutsdispositioner</i>				
Periodiseringsfond	3,8	-	3,8	-
Koncernbidrag	-43,1	-42,7	-43,1	-42,7
Resultat före skatt	7,2	33,0	206,1	100,7
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	7,2	33,0	206,1	100,7

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	31 dec 2022	31 dec 2021
Tillgångar		
Inventarier	1,6	1,6
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<i>1,6</i>	<i>1,6</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i dotterbolag	6 399,1	5 660,2
Andelar i intressebolag	3,4	2,5
Fordran på intressebolag	130,0	63,2
Fordran på dotterbolag	8 332,6	6 919,2
Uppskjuten skattefordran	5,1	5,1
Övriga långfristiga fordringar	3,8	94,3
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>	<i>14 874,0</i>	<i>12 744,6</i>
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Fordringar koncernföretag	6 230,1	3 139,6
Övriga kortfristiga fordringar	52,7	56,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7,2	1,5
Kassa och bank	218,3	197,7
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<i>6 508,3</i>	<i>3 395,1</i>
Summa tillgångar	21 383,9	16 141,3
Eget kapital och skulder		
Bundet eget kapital	22,9	20,9
Fritt eget kapital	4 608,2	3 827,8
<i>Summa eget kapital</i>	<i>4 631,1</i>	<i>3 848,7</i>
<i>Obeskattade reserver</i>	<i>26,5</i>	<i>30,2</i>
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	7 858,2	5 424,4
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>7 858,2</i>	<i>5 424,4</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	2 615,0	4 390,0
Skulder koncernföretag	6 199,0	2 389,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33,7	28,7
Övriga kortfristiga skulder	20,4	29,9
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>8 868,1</i>	<i>6 838,0</i>
Summa eget kapital och skulder	21 383,9	16 141,3



AKTIEN OCH ÄGARNA

Ägare

Intea hade vid periodens utgång 21 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.

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 2023.

Aktieägare den 31 december 2022

Aktieägare	Serie A	Serie B	Serie D	Kapital %	Röster %
Henrik Lindekrantz privat och genom bolag	3 195 000	4 982 610		4,0	14,0
Christian Haglund privat och genom bolag	3 195 000	4 982 610		4,0	14,0
Svenska Handelsbanken Pensionsstiftelse		20 386 920	13 405 742	16,4	12,8
Saab Pensionsstiftelse		19 177 840	6 467 361	12,4	9,7
Volvo Pensionsstiftelse		16 485 124	5 832 111	10,8	8,5
Lantbrukarnas Ekonomi-Aktiebolag		15 997 108	5 389 457	10,4	8,1
Pensionskassan SHB Tjänstepensionsförening		10 193 462	6 702 871	8,2	6,4
Östersjöstiftelsen		11 765 006	4 096 001	7,7	6,0
Försäkringsbolaget PRI Pensionsgaranti, ömsesidigt		11 359 450	3 772 637	7,3	5,7
Stiftelsen Riksbankens Jubileumsfond		9 598 248	3 233 694	6,2	4,9
10 största ägare	6 390 000	124 928 378	48 899 874	87,4	90,1
Övriga aktieägare		16 915 558	9 172 416	12,6	9,9
Totalt	6 390 000	141 843 936	58 072 290	100,0	100,0





ÖVRIG INFORMATION

Medarbetare och organisation

Koncernens medarbetarantal uppgick den 31 december 2022 till 50 personer (45), inkluderande anställda i moderbolaget och dess dotterbolag, en ökning med 5 personer. I juni 2021 träffades en överenskommelse om att avveckla ett rådgivningsavtal mellan Intea Fastigheter AB (publ) och Intea AB. Enligt detta rådgivningsavtal hade Intea AB tidigare ansvaret för förvärvs- och affärsutvecklingsverksamhet, administration samt all finansiell verksamhet såsom koncernrapportering, finansiering och finansiell riskhantering. Efter det att detta avtal avvecklades har Intea Fastigheter istället anställt egen personal för att hantera verksamheten framöver.

Moderbolaget

Förvaltningsintäkterna från dotterbolagen uppgick under perioden januari-december till 69,4 mkr (70,6) och rörelseresultatet uppgick till -7,0 mkr (-7,6). Finansnettot om 252,4 mkr (150,6) bestod av interna räntetäkter från dotterbolagen om 432,3 mkr (348,0), övriga finansiella intäkter om 4,5 mkr (0,6), extern ränta om 1,9 mkr (0) avseende erlagd förskottsbetalning vid förvärv och externa räntekostnader om 179,7 mkr (193,5) och övriga finansiella kostnader om 4,8 mkr (5,2). Sammantaget uppgick resultatet efter skatt till 206,1 mkr (100,7). Moderbolagets anläggningstillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar på desamma, totalt uppgående till 14 731,7 mkr (12 579,5). Externa räntebärande lån uppgick till 10 473,2 mkr (9 814,4).

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 2021, sidorna 53-55. Förberedelsearbetet har fortsatt under 2022 men har pausats med anledning av det rådande marknadsläget.

Transaktioner med närstående

Bolaget hyr ut lokaler i andra hand till I Know a Place AB, ett bolag som ägs av Henrik Lindekrantz och Christian Haglund genom Antea AB. Årshyran är satt på marknadsmässiga grunder och uppgår till 2,9 mkr.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Med anledning av det pågående kriget i Ukraina, en ökad inflationstakt med ökade energipriser, problem i leveranskedjorna och högre räntor, vilka samtliga påverkar bolagets kostnader, har Intea bedömt alla väsentliga risker. Då Intea nästan uteslutande har offentliga hyresgäster förväntas 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 eller höjda räntor. Därmed bedömer Intea att intäkterna inte kommer att påverkas negativt kortsiktigt i någon större omfattning samtidigt som bolagets kostnader bedöms 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 medellång- och lång sikt. Utöver vad som beskrivs ovan har inga förändringar skett avseende risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa bedömningar avser även moderbolaget.

För ytterligare beskrivning av risker och osäkerhetsfaktorer se 2021 års årsredovisning, sidorna 58-62.

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. Fr.o.m. 1 oktober 2022 har nya redovisningsprinciper implementerats avseende IAS 23. Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnationer aktiveras. Räntan beräknas utifrån genomsnittlig uppläsningskostnad för generell finansiering i koncernen. Aktivering av ränta har ej tillämpats retroaktivt då det ej bedöms ha väsentlig effekt på jämförelseperioder. 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 förutom ifråga om aktieägarlånen.

Värdering fastigheter

Fullständig värdering av Inteas fastighetsbestånd görs varje kvartal. Minst två gånger per år kompletteras den interna värderingen av värdering som utförs av auktoriserad fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut. Samtliga fastigheter (bortsett från en fastighet med ett verkligt värde om 37,0 mkr) har värderats av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut med värderingstidpunkt 31 december 2022. 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 och består av 143,2 mkr orealiserade värdeförändringar. 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 förfoganderätt, tecknat hyresavtal, antagen detaljplan samt beviljat bygglov.

Värdering derivat

Räntederivat är värderade till verkligt värde i balansräkningen och värderas enligt nivå 2 i IFRS värderingshierarki.

Förslag till utdelning

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

Årsstämma

Årsstämma genomförs tisdag den 9 maj 2023. Årsredovisningen kommer att finnas tillgänglig onsdag 29 mars på bolagets kontor samt bolagets hemsida.

Redovisning av utsläpp

Bygg- och fastighetsbranschen står för drygt 20 procent av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser, både i form av utsläpp kopplade till energianvändning för driftskede av fastigheter och utsläpp kopplade till byggnationsprocessen. Minimering av utsläpp är viktigt av flera anledningar, dels för att bidra till minskade klimatförändringar, dels för att minska risken för ökade bygg- och energikostnader med anledning av höjda elpriser och dels för att minska kostnader för koldioxidutsläpp.

Inteas kartläggning av klimatutsläpp utgår från standarden Greenhouse Gas (GHG) Protocol, vilket inkluderar direkta utsläpp (scope 1), indirekta utsläpp (scope 2) och övriga indirekta utsläpp (scope 3) av växthusgaser.

Kartläggningen visar att klimatpåverkan inom Inteas egna organisation, scope 1, är marginell då samtliga av bolagets servicefordon är eldrivna och inga värmepannor finns i fastighetsbeståndet. De indirekta utsläppen, scope 2, är hänförliga till energianvändning

och kartläggningen visar att de minskar till följd av en minskad andel inköpt energi samt förbättringar, effektiviseringar och tekniska investeringar i befintligt fastighetsbestånd. De indirekta utsläppen kan till stor del påverkas genom att optimera energiförbrukningen, exempelvis genom aktiva val gällande vilken typ av energi fastigheterna ska försörjas med. Inom scope 3 redovisar Intea endast tjänsteresor.

Den totala ökningen ton CO₂e är ett resultat av förvärvade fastigheter under året. Utslaget på samtliga fastigheter (per kvadratmeter) minskade utsläppen med 13 procent under 2022. Minskningen är ett resultat av optimering av drift och investeringar som gjorts i fastigheter och en minskad andel inköpt energi. Övergången till en mer transparent rapporteringsmetod och kvalitetssäkrad indata har bidragit till både minskade utsläpp och en bättre energiprestanda.

Direkta, indirekta och övriga indirekta utsläpp av växthusgaser*

Mål		Utfall	
		2022	2021
Totala utsläpp ton CO2e		1 658	1 642
Total ton CO2e av Scope 1, 2 och 3	Scope 1 ¹⁾	0,01	2
	Scope 2 ²⁾	1 628	1 633
	Scope 3 ³⁾	30	7
Minska CO2 till under 5,3 kg CO2e/kvm senast 2030 ⁴⁾		4,0	4,6

1) CO₂-utsläpp till följd av företagsbilar eller värmepannor.

2) CO₂-utsläpp till följd av el, fjärrvärme och fjärrkyla fördelad på uthyrningsbar area där Intea har avtal för respektive media.

3) CO₂-utsläpp vid längre tjänsteresor.

4) Mål om att minska CO₂-utsläppen inom Scope 1 och Scope 2 per kvm uthyrningsbar area med minst 20 % eller under 5,3 kg CO₂e/kvm från år 2019 fram till år 2030.

* Inteas kartläggning av klimatutsläpp utgår från standarden Greenhouse Gas (GHG) Protocol. Idag omfattas Scope 1 och Scope 2, där direkta utsläpp från företagsbilar och indirekta utsläpp från inköpt energi inkluderas.

För ytterligare information, kontakta

Henrik Lindekrantz, Vd, 0732-08 81 02

Emil Jansbo, CFO, 0722-43 30 88

Verkställande direktörens försäkran

Verkställande direktören försäkrar att denna delårsrapport ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 17 februari 2023

Intea Fastigheter AB (publ)

Henrik Lindekrantz

Verkställande direktör

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

Denna information är sådan information som Intea Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom oanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 2023-02-17 13:00 CET.



Underlag till nyckeltal

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

	okt - dec 2022	okt - dec 2021	helår 2022	helår 2021
Andel offentliga hyresgäster, %				
Kontrakterad årshyra, offentliga hyresgäster, mkr	957,5	807,1	957,5	807,1
(÷) Kontrakterad årshyra, totalt, mkr	1 009,9	858,6	1 009,9	858,6
Andel offentliga hyresgäster, %	94,8	94,0	94,8	94,0
Belåningsgrad¹⁾, %				
Räntebärande skulder ²⁾ , mkr	10 573,2	9 814,4	10 573,2	9 814,4
(-) Likvida medel och kortfristiga placeringar, mkr	-214,7	-197,7	-214,7	-197,7
Nettoskuld, mkr	10 358,6	9 616,7	10 358,6	9 616,7
Verkligt värde fastigheter, mkr	20 157,7	17 797,4	20 157,7	17 797,4
Andelar i intresseföretag, mkr	3,2	2,3	3,2	2,3
Fordran på intresseföretag, mkr	130,0	63,2	130,0	63,2
Övriga anläggningstillgångar, mkr	25,3	5,3	25,3	5,3
(÷) Summa tillgångar, mkr	20 316,2	17 868,2	20 316,2	17 868,2
Belåningsgrad, %	51,0	53,8	51,0	53,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %				
Kontrakterad årshyra, mkr	1 009,9	858,6	1 009,9	858,6
(÷) Hyresvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	1 031,8	867,6	1 031,8	867,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,9	99,0	97,9	99,0
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr				
Justerat förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån, mkr	113,7	106,5	497,4	245,7
Återläggning kostnad rådgivningsavtal, mkr	-	-	-	165,0
(-) Utdelning D-aktier, mkr	29,0	25,2	104,8	98,4
Justerat förvaltningsresultat, mkr	84,7	81,3	392,6	312,3
(÷) Justerat genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	148,2	131,8	143,1	126,2
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	0,57	0,62	2,74	2,47
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %				
Räntekostnad ³⁾ på årsbasis vid utgången av perioden, mkr	267,5	128,6	267,5	128,6
(÷) Räntebärande skuld ¹⁾ vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	10 573,2	9 814,4	10 573,2	9 814,4
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	2,53	1,31	2,53	1,31
Justerat långsiktigt substansvärde, mkr				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	8 686,4	7 206,5	8 686,4	7 206,5
varav D-aktier, mkr	1 916,4	1 666,4	1 916,4	1 666,4
Uppskjuten skatt, mkr	1 334,7	970,8	1 334,7	970,8
Derivat, mkr	-688,9	-49,7	-688,9	-49,7
Justerat långsiktigt substansvärde, mkr	7 415,8	6 461,2	7 415,8	6 461,2
Justerat långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr				
Långsiktigt substansvärde, mkr	7 415,8	6 461,2	7 415,8	6 461,2
(÷) Antal A- och B-aktier vid periodens utgång, miljoner	148,2	137,9	148,2	137,9
Justerat långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr	50,03	46,87	50,03	46,87

1) Definitionen av belåningsgrad har förändrats jämfört med föregående kvartal. Förändringen innebär att andelar i intresseföretag, fordran på intresseföretag samt övriga anläggnings-tillgångar har inkluderats i beräkningsbasen.

2) Räntebärande skuld exklusive ägarlån och leasingskuld.

3) Räntekostnad exklusive räntekostnad på ägarlån och leasingskuld.



	okt - dec 2022	okt - dec 2021	helår 2022	helår 2021
Nettoinvesteringar, mkr				
Förvärv under perioden, mkr	-	2 430,1	593,4	4 970,5
(-) Investeringar i ny-, till- och ombyggnation, mkr	420,9	179,2	1 083,7	382,0
Nettoinvesteringar, mkr	420,9	2 609,3	1 677,1	5 352,5
Räntetäckningsgrad, ggr				
Resultat före finansiella poster, mkr	168,1	140,3	675,2	368,0
(÷) Periodens finansnetto exkl ränta ägarlån och tomträtt, mkr	-53,5	-32,9	-173,5	-121,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	4,3	3,9	3,0
Soliditet, %				
Totalt eget kapital, mkr	8 990,0	7 206,5	8 990,0	7 206,5
(÷) Totala tillgångar, mkr	21 550,4	18 538,9	21 550,4	18 538,9
Soliditet, %	41,7	38,9	41,7	38,9
Överskottsgrad, %				
Periodens driftöverskott, mkr	188,7	154,8	738,7	608,9
(÷) Periodens hyresintäkter, mkr	243,6	193,5	918,3	733,2
Överskottsgrad, %	77,5	80,0	80,4	83,1



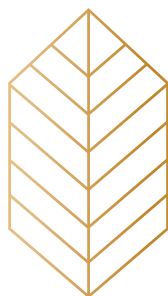
DEFINITIONER

Nyckeltal	Definition	Syfte
Andel offentliga hyresgäster, %	Kontrakterad årshyra från offentliga hyresgäster dividerat med total kontrakterad årshyra.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets samlade kreditrisk på dess hyresgäster. En hög andel intäkter från offentliga hyresgäster bidrar till en lägre kreditrisk.
Andel säkerställd skuld, %	Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet är ett mått på graden av strukturell efterstäldhet på den icke säkerställda skulden.
Belåningsgrad ¹⁾ , %	Räntebärande skulder minus ägarlån och leasingskuld i förekommande fall, likvida medel och kortfristiga placeringar i förhållande till fastigheternas verkliga värde, andelar i intressebolag, fordringar på intressebolag och övriga anläggningstillgångar.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk och visar hur stor del av verksamheten som är finansierad med räntebärande skulder.
Direktavkastning, %	Driftöverskottet på årsbasis för fastighetsbeståndet per balansdagen i förhållande till fastighetsbeståndets värde per balansdagen med avdrag för värdet av pågående projekt och outnyttjade byggrätter.	Nyckeltalet åskådliggör verksamhetens resultatgenerering före finansiella kostnader och kostnader för central administration.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra vid periodens 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 uthyrbara ytor.
Hyresgästkategori	Baserat på hyresgästernas verksamhet har indelning gjorts i kategorierna Rättsväsende, Högre utbildning, Sjukvård, Övriga offentliga samt Icke-offentliga.	
Fastighetskategori	Huvudsaklig verksamhet i fastigheten beräknad på kontrakterad årshyra per objekt. Inom en fastighetskategori kan förekomma ytor som avser andra verksamheter än den huvudsakliga kategorin. Inteas fastighetskategorier är Rättsväsende, Högre utbildning, Sjukvård, Övriga offentliga samt Icke-offentliga.	
Fastighetsvärde, mkr	Det belopp till vilket bolagets förvaltningsfastigheter är redovisade till enligt balansräkningen vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser värdet av bolagets fastighetsbestånd.
Förvaltningsresultat, mkr	Resultat före värdeförändringar, skatt och i förekommande fall, inklusive räntekostnader för ägarlån.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningens lönsamhet inklusive kostnad för ägarlån.
Förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån, mkr	Resultat före värdeförändringar, skatt och, i förekommande fall, räntekostnader ägarlån.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningens lönsamhet.
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder exklusive, i förekommande fall, ägarlån och leasingskuld, inklusive kostnader för lånelöften och inklusive räntekupong i derivat.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken för bolagets räntebärande skulder.
Hyresvärde, mkr	Kontrakterad årshyra med tillägg för hyresrabatter och vakanser på årsbasis.	
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	Förvaltningsresultat med, i förekommande fall, avdrag för periodens resultat hänförligt till D-aktier alternativt räntekostnader för ägarlån i förhållande till genomsnittligt antal utestående A- och B-aktier under perioden.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets förvaltningsresultat per A- och B-aktie på ett för börsbolag enhetligt sätt.

1) Definitionen av belåningsgrad har förändrats jämfört med föregående kvartal. Förändringen innebär att andelar i intresseföretag, fordran på intresseföretag samt övriga anläggningstillgångar har inkluderats i beräkningsbasen.



Nyckeltal	Definition	Syfte
Justerat långsiktigt substansvärde, mkr	Vid periodens 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.
Justerat långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr	Långsiktigt substansvärde i relation till antalet utestående A- och B-aktier vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser ägarna av A- och B-aktiers andel av det långsiktiga substansvärdet.
Jämförbart bestånd	De fastigheter som ägts under hela jämförbara perioder och som inte har varit klassificerade som projektfastigheter under dessa perioder.	
Kontrakterad årshyra, mkr	Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis efter avdrag för hyresrabatter och vakanser.	
Kreditbindning, år	Genomsnittlig kvarvarande löptid vid periodens utgång på räntebärande skulder, i förekommande fall, exklusive ägarlån.	Nyckeltalet används för att belysa refinansieringsrisken. En lång löptid indikerar lägre refinansieringsrisk.
Nettoinvesteringar, mkr	Summan av kassaflödet från gjorda investeringar i förvaltningsfastigheter och projektfastigheter med justering för eventuella försäljningar under perioden.	Nyckeltal för att belysa bolagets möjlighet att nå operativa mål.
Objekt	En registerfastighet eller, i förekommande fall, om registerfastighet är bebyggd med flera byggnader i vilka de huvudsakliga användningarna varierar inom Inteas fastighetskategorier utgör sådana byggnader objekt.	
Offentliga hyresgäster	Hyresgäster där kreditrisken i hyresförhållandet bärs av stat, kommun eller regioner.	Nyckeltalet används för att belysa kreditrisken i bolagets intäkter.
Projektfastighet	Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där tomställning skett 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.	
Räntebindning, år	Genomsnittlig räntebindningstid vid periodens utgång på räntebärande skulder, i förekommande fall, exklusive ägarlån och leasingskuld men inklusive kupongränta på räntederivat.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken. En lång räntebindningstid indikerar lägre ränterisk.
Räntetäckningsgrad, ggr	Periodens förvaltningsresultat, exklusive räntekostnader ägarlån i förhållande till periodens finansnetto.	Nyckeltalet åskådliggör ränterisk genom att belysa hur känsligt bolagets förvaltningsresultat är för ränteförändringar.
Soliditet, %	Vid periodens 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.
Återstående kontraktstid, år	Genomsnittlig återstående kontraktstid för offentliga hyresgäster viktat utifrån kontrakterad hyra.	Nyckeltalet används till att belysa bolagets hyresrisk.
Överskottsgrad, %	Driftöverskottet i förhållande till totala hyresintäkter under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.



Finansiell kalender

Årsredovisning 2022: 29 mars 2023
Delårsrapport januari - mars 2023: 9 maj 2023
Årsstämma 2023: 9 maj 2023
Delårsrapport januari - juni 2023: 18 juli 2023
Delårsrapport januari - september 2023: 26 oktober 2023
Bokslutskommuniké 2023: 20 februari 2024

Intea Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer: 559027-5656

Sergels torg 12 , 111 57 Stockholm

www.intea.se

info@intea.se