INTEA.

DELÅRSRAPPORT

JANUARI – SEPTEMBER 2023

Juli - september

- Hyresintäkterna ökade med 17,4 procent och uppgick till 260,3 mkr (221,7), varav 12,6 mkr kommer från fastigheter förvärvade under 2022.
- Förvaltningsresultatet ökade och uppgick till 137,5 mkr (122,8), en ökning med 14,7 mkr. För mer information se sidorna 11-12.
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till -104,3 mkr (-38,1), varav 42,7 mkr hänfört till projektfastigheter. För mer information se sida 12.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 14,4 mkr (121,8). Resultat per A- och B-aktie uppgick till -0,12 kr[1] och per D-aktie till 0,50 kr[1].
- Totalt genomfördes under kvartalet förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter till ett belopp om 397,6 mkr (1 124,5).
- Fastighetsbeståndets redovisade värde uppgick vid kvartalets utgång till 21 393,3 mkr (20 157,7).

Januari - september

- Hyresintäkterna ökade med 15,8 procent och uppgick till 781,4 mkr (674,7), varav 39,5 mkr kommer från fastigheter förvärvade under 2022.
- Förvaltningsresultatet ökade och uppgick till 402,5 mkr (383,7), en ökning med 18,8 mkr. För mer information se sidorna 11-12.
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till -294,2 mkr (135,7), varav 123,9 mkr hänfört till projektfastigheter, För mer information se sida 12.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 94,6 mkr (866,3). Resultat per A- och B-aktie uppgick till -0,01 kr[1] och per D-aktie till 1,50 kr[1].
- Totalt genomfördes under perioden förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter till ett belopp om 1 529,6 mkr (1 256,2).
- Fastighetsbeståndets redovisade värde uppgick vid periodens utgång till 21 393,3 mkr (20 157,7).

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

Nyckeltal i urval	jul - sep 2023	jul - sep 2022	jan - sep 2023	jan - sep 2022	helår 2022
Hyresintäkter, mkr	260,3	221,7	781,4	674,7	918,3
Förvaltningsresultat, mkr	137,5	122,8	402,5	383,7	497,4
D:o A- och B-aktie, kr	0,73	0,66	2,13	2,19	2,74
D:o tillväxt, %	11,2	4,0	-2,3	17,8	11,1
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	11,3	121,8	85,3	866,3	903,6
D:o A- och B-aktie, kr	-0,12	0,65	-0,01	5,56	5,58
Långsiktigt substansvärde per A- och B- aktie, kr	49,03	48,92	49,03	48,92	50,03
D:o tillväxt[2], %	1,6	0,5	-0,2	4,4	7,7
Fastighetsvärde, mkr	21 393	19 729	21 393	19 729	20 158
Belåningsgrad, %	55,4	51,1	55,4	51,1	51,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,7	3,0	4,2	3,9

För underlag till nyckeltal och definitioner, se sidorna 27 - 30.

494
Uthyrningsbar area, tkvm

21,4
Fastighetsvärde, mdkr

94,8
Andel offentliga hyresgäster, %

5,9
Återstående kontraktstid, år

1) Inga utspädande instrument förekommer.
2) Inklusive återlagd utdelning under perioden.

HÄNDELSER UNDER & EFTER PERIODEN JANUARI - SEPTEMBER 2023

Väsentliga händelser under perioden

- Charlotta Wallman Hörlin utsågs i mitten av februari 2023 till ny vice vd för Intea Fastigheter AB (publ). Christian Haglund, en av Inteas grundare och största aktieägare, lämnade denna roll för att övergå till att bli rådgivare till bolaget.
- I februari 2023 emitterades ett obligationslån om 300 mkr inom ramen för befintligt MTN-program. Obligationslånet, med en rörlig ränta om 2,10 procent plus 3 månaders STIBOR, har två års löptid med förfall i mars 2025.
- Intea meddelade den 23 februari 2023 att koncernens elproduktion samlas under bolaget Intea Kraft AB. Efter förvärvet av nio vattenkraftverk i februari äger Intea totalt tolv vattenkraftverk, huvudsakligen belägna i elområde 3, med en samlad årlig elproduktion som beräknas uppgå till 11,5 GWh.
- I mars 2023 tecknades ett 14-årigt grönt låneavtal om 410 mkr med Nordiska Investeringsbanken (NIB). Lånet ska användas för att finansiera uppförandet av landets första samhällsgemensamma ledningscentral (SLC) i Örebro samt den nya träbyggnaden som byggs på Campusområdet i Östersund.
- I april 2023 emitterades obligationer om 600 mkr och samtidigt skedde ett återköp av obligationer om 450 mkr. Obligationen om 600 mkr har förfall i mars 2025 och utgör en del av ett befintligt obligationslån som därmed uppgår till sammanlagt 900 mkr. Obligationerna emitterades till kurs 99,53 vilket motsvarar 3 månaders STIBOR plus 2,35 procent. Återköpet om 450 mkr av ett obligationslån som sammanlagt uppgår till 1 350 mkr förföll i september 2023. Återköpet gjordes till kurs 100,04 procent av nominellt värde vilket motsvarar 3 månaders STIBOR plus 1,10 procent.
- Den 19 maj 2023 meddelade Nordic Credit Rating (NCR) att de sänker kreditbetyget för Intea till BBB från tidigare BBB+ samtidigt som utsikterna justeras från negativa till stabila. Det kortsiktiga kreditbetyget N3 bekräftades.
- I juni 2023 etablerade Intea att ett grönt finansieringsramverk vilket möjliggör emission av gröna obligationer och certifikat. Syftet är att skapa möjligheter till grön finansiering av förvärv, befintliga fastigheter, projekt samt investeringar i förnyelsebar energi med höga krav på hållbarhet. Ramverket har genomgått en oberoende extern utvärdering av CICERO Shades of Green, och tilldelats det övergripande betyget Medium Green.
- I juni 2023 tecknade Intea och Kristianstad kommun ett tioårigt hyresavtal avseende en ny skola på högskoleområdet i Kristianstad. Den uthyrningsbara arean uppgår till 1 500 kvm, med ett årligt hyresvärde om cirka 1,7 mkr. Avtalet löper över tio år fram till december 2033. Inflyttning är beräknad till december 2023.
- Den 28 juni 2023 meddelades att bolaget utökat backup-faciliteterna med 1 000 mkr samt avtalat om ett nytt säkerställt banklån om 825 mkr med en befintlig långivare. Syftet med de nya lånen är att skapa flexibilitet kopplat till utestående företagscertifikat och kommande obligationsförfall samt att finansiera investeringar i projektportföljen.
- I juli 2023 ingick Intea och Kriminalvården hyresavtal avseende en utökning om cirka 3 000 kvm på Anstalten Ringsjön i Eslövs kommun. Lokalerna ska genomgå renovering och beräknas stå färdiga för inflyttning under hösten/vintern 2023. Det nya hyresavtalet sträcker sig till år 2028 med ett initialt årligt hyresvärde om cirka 5,9 mkr. Kriminalvården kommer i och med det nya hyresavtalet att disponera sammanlagt drygt 5 000 kvm i en samlad förhyrning i områdets södra del. I och med utökningen beräknas anstaltens kapacitet att öka med 40 anstaltsplatser till totalt 80 platser.

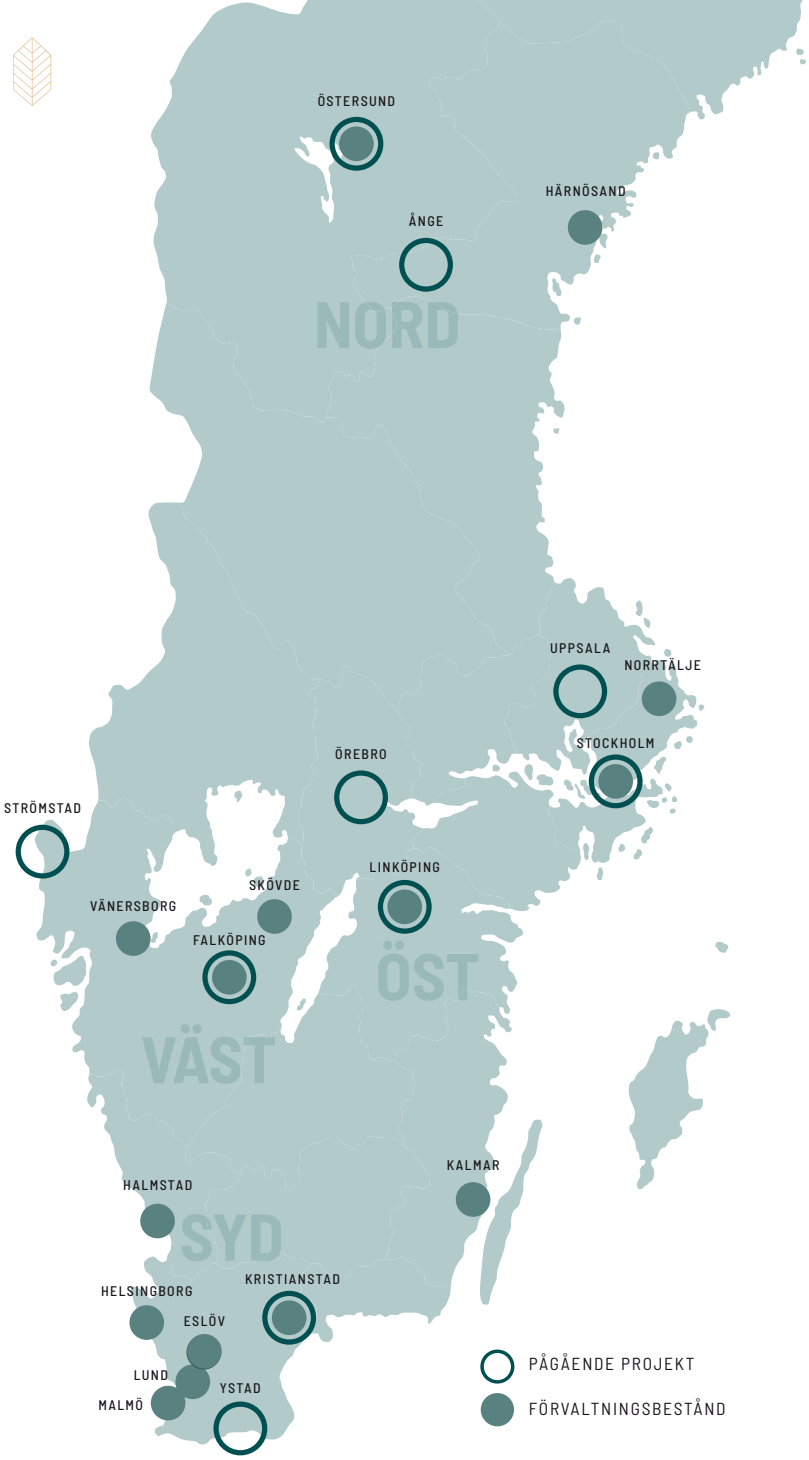
Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

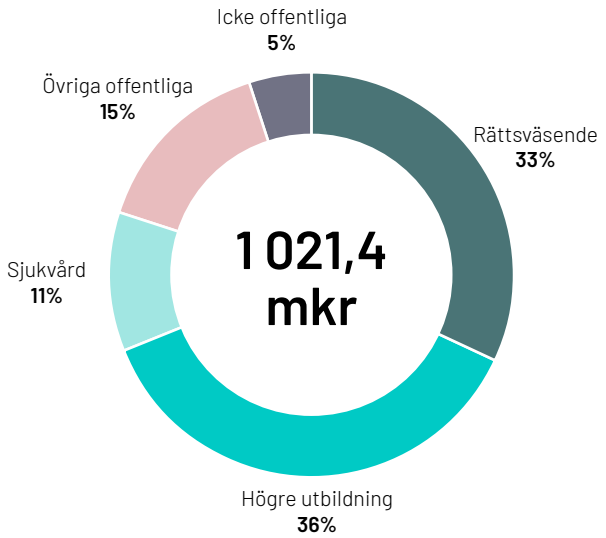
För mer information om händelser under och efter perioden, se vår hemsida www.intea.se

DETTA ÄR INTEA

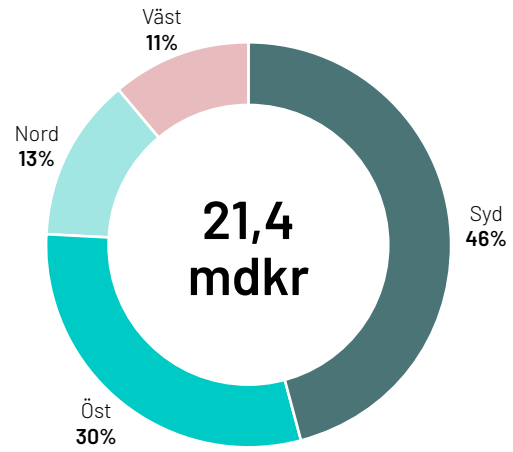
Intea investerar i och förvaltar social infrastruktur för egen långsiktig förvaltning. Med social infrastruktur avser Intea lokaler för samhällsviktiga funktioner som är specialanpassade för sitt ändamål och där hyresgästen av lokalen är offentlig. Befintligt fastighetsbestånd utgörs främst av fastigheter inom kategorierna rättsväsende, högre utbildning, sjukvård och övriga offentliga verksamheter.



Inteas hyresgäster, andel av kontrakterad årshyra



Inteas geografi, andel av fastigheternas marknadsvärde



VD HAR ORDET

Förvaltningsresultatet slår rekord i tuffa tider
Sedan starten 2016 har fokus legat på att förvärva och utveckla lokaler åt offentliga långsiktiga hyresgäster och förvalta dessa med egna lokala förvaltningsorganisationer. Vi ser nu i det normaliserade läget i branschen de positiva effekterna av Inteas tydliga strategi. Förvaltningsresultatet stiger alltmedan vi, som få andra, kan genomföra avsevärda investeringar i nya projekt till förmån för våra hyresgäster. Under årets sista kvartal kommer tre nya projekt att färdigställas och fler färdigställs kommande år.

Konsekvenserna av återgången till de mer normala förutsättningarna för branschen har under perioden börjat bli alltmer synliga. Antalet varsel, betalningsinställningar och konkurser relaterade till bygg- och fastighetsbranschen har ökat signifikant under kvartalet. Även tendensen med ökat antal vakanser går att skönja allt tydligare.

Marknaden oroas av fler geopolitiska spänningar, försämrat säkerhetsläge och en ökning av antalet väpnade konflikter i både vår omvärld såväl som inom vårt eget land vilket påverkar fastighetsmarknaden på både kort och lång sikt. För Inteas del leder oron bland annat till en ökad aktivitet inom beståndet, framför allt inom den del som rör rättsväsendet. Intea fortsätter att uppvisa ett rekordstarkt förvaltningsresultat och mycket stabila kassaflöden.

Värdet på fastighetsbeståndet vid utgången av perioden uppgick till 21,4 mdkr. Hyresintäkterna för det tredje kvartalet ökade med ca 17 procent jämfört med motsvarande period föregående år och uppgick till 260 mkr. Förvaltningsresultatet för det tredje kvartalet blev det bästa i bolagets sjuåriga historia, som trots högre räntekostnader förbättrades med ca 12 procent jämfört med samma period föregående år och uppgick till 137 mkr.

Nedgången för fastighetsbranschen lär fortsätta men påverkar Intea i en betydligt mildare omfattning, då bolagets verksamhet vilar på en stabil grund genom defensiva tillgångar med långa hyreskontrakt med offentliga hyresgäster. Under kvartalet har bland annat ett nytt hyresavtal tecknats med Kriminalvården avseende 3 000 kvm uthyrningsbar area för en utvidgning av Ringsjöanstalten utanför Eslöv. Bolaget har under perioden även fått flera nya medarbetare, med bland annat en ny CFO – Magnus Ekström. Vi hälsar alla som anslutit till bolaget varmt välkomna och ser fram emot nästa kvartal.

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

Per den 30 september 2023 ägde koncernen 37 förvaltnings- och projektfastigheter (37), varav en med upplåten tomträtt, omfattande 107 objekt (107) med en sammanlagd uthyrningsbar area om 494 tkvm (494) till ett verkligt värde om 21 393 mkr (20 158). Fastigheterna är belägna i Eslöv, Falköping, Halmstad, Helsingborg, Härnösand, Kalmar, Kristianstad, Linköping, Lund, Malmö, Norrtälje, Skövde, Stockholm, Uppsala, Vänersborg, Ånge, Örebro och Östersund. Därtill äger koncernen tolv vattenkraftverk i anläggningstillgångar, se avsnitt Intea Kraft på sida 9 för mer information.

Inteas fastighetsbestånd består av social infrastruktur och hyresgästerna har hög kreditvärdighet. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick till 94,8 procent (95,1) den 30 september 2023 och den återstående kontraktstiden för offentliga hyreskontrakt uppgick i genomsnitt till 5,9 år (6,0). Den kontrakterade årshyran om 1 021,4 mkr inkluderar hyresrabatter om 1,3 mkr på årsbasis.

Nyckeltal fastighetsbeståndet

	jan - sep 2023	jan - sep 2022	helår 2022
Förvärv och investeringar i fastigheter, mkr	1 530	1 256	1 677
Värdeförändringar fastigheter, mkr	-294	136	143
Fastighetsvärde, mkr	21 393	19 729	20 158
Uthyrningsbar area, tkvm	494	493	494
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,2	97,5	97,9
Andel offentliga hyresgäster, %	94,8	95,1	94,8
Återstående kontraktstid offentliga, år	5,9	6,0	5,9
Hyresvärde, kr/kvm	2 105	1 912	2 089

Fastighetsbestånd

	Antal objekt	Uthyrningsbar area	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra	Driftöverskott
	st	tkvm	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	%	mkr	mkr
Per fastighetskategori									
Rättsväsende	21	148	6 395	43 309	355,9	2 411	97,3	346,2	289,1
Högre utbildning	24	199	7 074	35 622	415,2	2 091	99,4	412,7	348,8
Sjukvård	14	62	2 205	35 792	119,9	1 946	99,3	119,0	103,7
Övriga offentliga	30	71	1 969	27 769	125,6	1 771	97,5	122,4	94,0
Icke-offentliga	14	15	368	23 802	23,5	1 519	89,3	21,0	11,6
Summa/genomsnitt objekt under förvaltning	**103**	**494**	**18 011**	**36 443**	**1 040,1**	**2 105**	**98,2**	**1 021,4**	**847,1**
Per geografi									
Syd	17	201	7 851	39 066	437,7	2 178	98,3	430,2	374,4
Öst	30	136	5 416	39 853	312,5	2 299	96,9	302,6	240,8
Väst	22	79	2 333	29 346	135,9	1 709	99,5	135,2	106,8
Nord	34	78	2 411	30 965	154,1	1 979	99,5	153,3	125,1
Summa/genomsnitt objekt under förvaltning	**103**	**494**	**18 011**	**36 443**	**1 040,1**	**2 105**	**98,2**	**1 021,4**	**847,1**
Projektfastigheter	4	-	3 383	-	-	-	-	-	-
Summa/genomsnitt fastighetsbeståndet	**107**	**494**	**21 393**	**N/A**	**1 040,1**	**N/A**	**98,2**	**1 021,4**	**847,1**

Sammanställningen avser de fastigheter som Intea ägde vid periodens utgång. Fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde ägs till 57 procent och på årsbasis uppgår minoritetens andel av periodens resultat till ca 12 mkr. Kontrakterad årshyra avser kontrakterad årshyra inklusive hyrestillägg vid periodens utgång. 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 färdigställts 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.

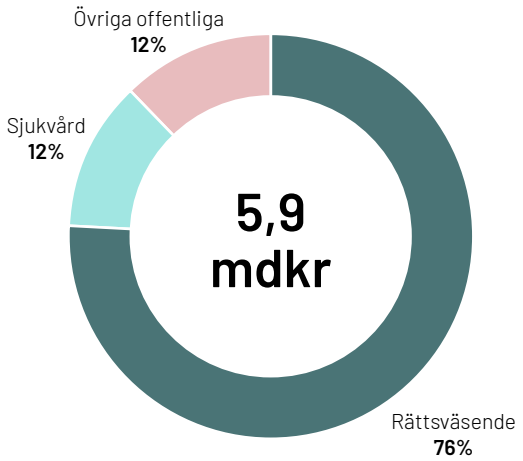
Projekt och utveckling

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 114 tkvm med en total bedömd investering om 5 868 mkr. Projektet för rättsvårdande myndighet i Täby utgår med anledning av att projekteringsavtalet inte längre är gällande.

Redovisat fastighetsvärde avseende pågående projekt omfattar 4 206 mkr, varav projektfastigheter 3 382 mkr och utvecklingsprojekt i förvaltningsfastigheter 824 mkr. I Inteas fastighetsbestånd finns dessutom outnyttjade byggrätter om cirka 83 tkvm BTA (83) på befintliga fastigheter. Byggrättsvärde om 65 mkr (70) ingår i förvaltningsfastigheternas värde.

Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer om 1 230 mkr (661) har gjorts i den befintliga fastighetsportföljen under perioden.

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 Rättspsyk	Uppsala	Sjukvård	Q4 2023	4 139	20,2	100	20,0
Byggnad 66 (Skatteverket mfl)	Östersund	Övriga offentliga	Q4 2023	6 949	15,4	72	6,0
Samhällsgemensam lednings-central	Örebro	Rättsväsende	Q4 2023	12 262	32,2	100	15,0
Rättscentrum, Häkte	Kristianstad	Rättsväsende	Q3 2024	16 398	70,3	100	25,0
Rättscentrum, Rättsvårdande myndighet	Kristianstad	Rättsväsende	Q4 2024	19 438	57,0	100	15,0
Syn- och hörselklinik	Linköping	Sjukvård	Q1 2025	6 606	16,5	100	15,0
Anstalten Viskan	Ånge	Rättsväsende	Q1 2025	14 272	62,2	100	20,0
Depå 2 Falköping	Falköping	Övriga offentliga	Q1 2025	5 362	26,6	100	25,0
Summa/genomsnitt				*85 426*	*300,4*	*99*	*19,1*
Projekt där projekteringsavtal ingåtts					Bolagets bedömning		
Rättsvårdande myndighet	Strömstad	Rättsväsende	Q4 2026	4 200	10,2	100	15,0
Rättsvårdande myndighet	Ystad	Rättsväsende	Q2 2027	11 500	25,9	100	15,0
Summa/genomsnitt				*15 700*	*36,0*	*100*	*15*
Övriga pågående projekt med hyres- eller projekteringsavtal				12 495	117,7	100	15,0
Summa pågående projekt				**113 621**	**454,1**	**99**	**17,7**

1) Inkluderar förändringar sedan hyresavtalet ingåtts.

Pågående projekt, fastighetskategori

Per kategori	Uthyrningsbar area kvm	Hyresvärde mkr	Andel offentliga %	Genomsnittlig kontraktstid år	Bedömt driftöverskott mkr	Investering, mkr Bedömd	Investering, mkr Upparbetad	Redovisat värde[1] mkr
Rättsväsende	90 565	375	100	17,7	358	4 455	2 080	3 388
Högre utbildning	-	-	-	-	-	-	-	-
Sjukvård	10 745	37	100	17,8	35	726	432	469
Övriga offentliga	12 311	42	90	18,1	38	686	314	348
Summa/genomsnitt pågående projekt	**113 621**	**454**	**99**	**17,7**	**430**	**5 868**	**2 826**	**4 206**

Byggrätter, gällande detaljplan

	Bruttoarea (BTA) tkvm	Uthyrningsbar area tkvm	Redovisat värde mkr	Redovisat värde 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	49,1	1 187
Övrigt	7,6	6,5	1,8	234
Summa	**82,9**	**70,5**	**65,4**	**789**

BEDÖMNINGAR OCH ANTAGANDEN PÅGÅENDE PROJEKT OCH BYGGRÄTTER

Information om pågående projekt och outnyttjade byggrätter i delårsrapporten 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 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 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 redovisat värde på projektet, inklusive i förekommande fall upparbetad orealiserad värdeförändring. Vid till- eller ombyggnadsprojekt avses bokfört värde hänförligt till projektet.

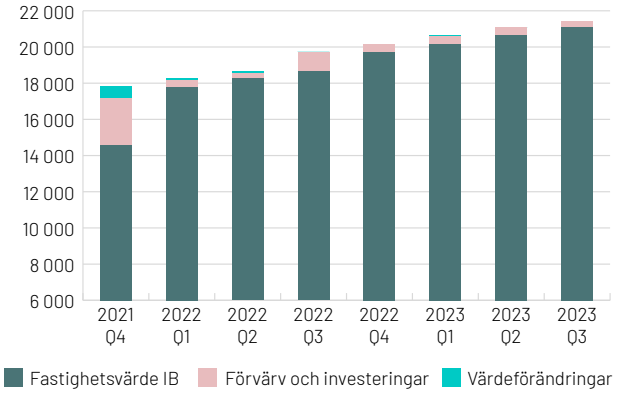
Fastighetsvärde och värderingar

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter under perioden uppgick till -294,2 mkr (135,7), vilket främst förklaras av höjda avkastningskrav, se vidare sida 12. Bolagets värderingsprinciper framgår av sida 24. Initial direktavkastning uppgick till 4,9 procent (4,3). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 6,2 procent (5,7).

Förvärv och transaktioner perioden januari - september

Tilläggsköpeskillingar om 300 mkr avseende projektfastigheter har reglerats. Inga förvärv av nya förvaltningsfastigheter har skett under perioden. Se avsnitt Intea Kraft på sida 9 för information om förvärv av vattenkraftverk.

Fastighetsvärdets utveckling per kvartal, mkr



Fastighetsvärdets förändring

	mkr	Antal fastigheter
Verkligt värde 1 januari 2023	20 158	37
Förvärv inkl tilläggsköpeskilling	300	
Investeringar i ny- till- och ombyggnation	1 230	
Värdeförändringar	-294	
Verkligt värde vid periodens slut, varav	*21 393*	*37*
Förvaltningsfastigheter exkl pågående projekt och byggrätter	17 122	
Pågående projekt	4 206	
Outnyttjade byggrätter	65	
Utgående fastighetsvärde 30 september 2023	**21 393**	

Direktavkastning

Belopp i mkr	30 sep 2023	30 sep 2022
Förvaltningsfastigheter	21 393	19 729
Pågående projekt och byggrätter	-4 271	-1 914
Fastighetsvärde exkl pågående projekt och byggrätter	*17 122*	*17 816*
Driftöverskott, intjäningskapacitet	847	766
Direktavkastning, %	**4,9**	**4,3**

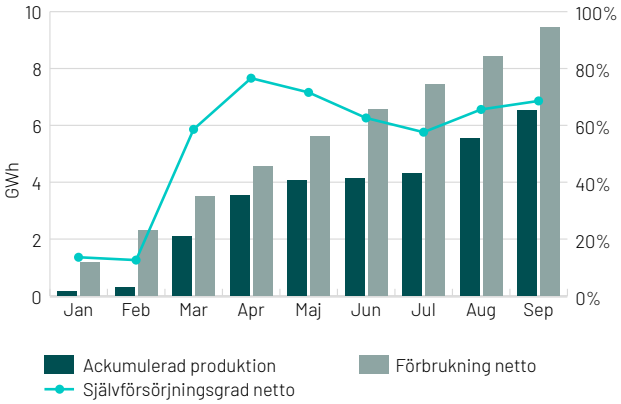
Inteas nya träbyggnad under uppförande på Campusområdet i Östersund, där Skatteverket blir största hyresgäst. Projektet väntas stå klart under kvartal 4 2023.

INTEA KRAFT

Intea grundades med målsättningen att hållbarhet ska genomsyra allt som görs i organisationen. En central del av bolagets hållbarhetsfokus är att minska utsläppen av CO_2, vilket främst sker genom att kontinuerligt minska energianvändningen och genom att öka andelen egenproducerad grön el.

Nyckeltal vattenkraftverk	30 sep 2023
Antal vattenkraftverk, st	12
Tomtareal, tkvm	713
Bedömd årsproduktion, GWh[1]	11,5
Bedömd årsförbrukning netto, GWh[1]	11,2
Bedömd årlig netto självförsörjningsgrad, %[2]	103
Installerad effekt, MW	4,0
Redovisat värde per 30 september 2023, mkr	131,9

Självförsörjningsgrad netto[3], %



Klerebodammen, Klerebo kraftverk i Bankeryd.

1) Bedömningarna är baserade på 2022 års förbrukning samt produktionsprognoser upprättade inför förvärven.
2) Se definition på sida 30.
3) I mars tillträddes nio nya vattenkraftverk varför produktionen för januari och februari är förhållandevis låg.

INTEAS HYRESGÄSTER

Genom långa hyresavtal med offentliga hyresgäster skapar Intea förutsägbara intäkter med begränsad risk över tid. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick vid periodens utgång till 94,8 procent (95,1) och den återstående kontraktstiden var 5,9 år (6,0). Av Inteas totala kontrakterade årshyra justeras 85 procent med KPI med en årlig indexering om i genomsnitt 83 procent. 1 procent justeras med fast uppräkning mellan 1-5 procent per år och 14 procent av total kontrakterad årshyra justeras ej med indexuppräkning.

Bolagets största hyresgäster är rättsvårdande myndigheter, Linnéuniversitet i Kalmar, Högskolan i Halmstad och Region Skåne. Rättsvårdande myndigheter är hyresgäster på flera orter och totalt uppgår antalet hyresavtal med dessa hyresgäster till 59 st. Den återstående kontraktstiden varierar mellan kontrakten.

Största hyresgäster per 30 september 2023

	Kontrakterad årshyra mkr	Andel[1] %	Återstående kontraktstid, år
Rättsvårdande myndighet	168,4	16,5	3,4
Kriminalvården	105,6	10,3	11,7
Linnéuniversitetet i Kalmar	93,8	9,2	5,8
Högskolan i Halmstad	82,9	8,1	6,6
Region Skåne	71,1	7,0	9,7
Malmö universitet	58,8	5,8	6,9
Mittuniversitetet	53,4	5,2	3,4
Högskolan Kristianstad	49,1	4,8	6,2
Högskolan i Skövde	33,5	3,3	4,8
Sveriges Domstolar	31,9	3,1	3,4
Övriga offentliga	220,1	21,6	4,4
Summa offentliga	**968,7**	**94,8**	**5,9**

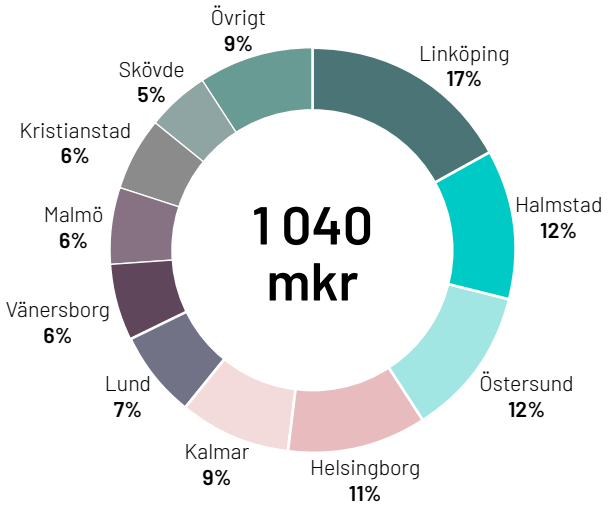
Förfallostruktur hyresavtal per 30 september 2023

	Hyresavtal antal	Uthyrningsbar area, tkvm	Kontrakterad årshyra mkr	Andel[1] %
Offentliga, löptid				
2023	13	1	1,2	0,1
2024	87	30	47,1	4,6
2025	34	47	98,6	9,7
2026	54	63	136,3	13,3
2027	24	45	71,8	7,0
>2027	84	256	613,7	60,1
Summa offentliga	**296**	**442**	**968,7**	**94,8**
Icke-offentliga	188	31	52,7	5,2
Totalt	**484**	**473**	**1 021,4**	**100,0**

Hyresgäster per hyresgästkategori per 30 september 2023

Hyresgästkategori	Uthyrningsbar area tkvm	Uthyrd area tkvm	Hyresvärde mkr	Kontrakterad årshyra mkr	Återstående kontraktstid, år
Rättsväsende	133	132	333,2	332,2	5,9
Högre utbildning	176	176	372,0	371,7	5,8
Sjukvård	55	54	115,8	115,2	7,1
Övriga offentliga	83	80	152,7	149,6	5,2
Summa offentliga	**448**	**442**	**973,8**	**968,7**	**5,9**
Icke-offentliga	47	31	66,3	52,7	3,7
Totalt	**494**	**473**	**1 040,1**	**1 021,4**	**5,8**

Hyresvärde - andel per ort



1) Andel av total kontrakterad årshyra.

VERKSAMHETENS UTVECKLING

Förbättringen av förvaltningsresultatet för perioden januari - september 2023 i jämförelse med motsvarande period föregående år förklaras främst av indexjusteringar, gjorda förvärv under 2022 av fastigheterna 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 781,4 mkr (674,7), varav 33,8 mkr (25,5) avser annan fakturering än kontrakterad årshyra. Ökningen jämfört med motsvarande period föregående år uppgick till 15,8 procent och förklaras av indexjusteringar, genomförda förvärv, färdigställda projekt, uthyrningar samt vidarefakturering av mediakostnader till följd av ökade kostnader. Engångsersättning om 6,5 mkr avser elstöd i fastighetsbeståndet för perioden 1 oktober 2021–30 september 2022. Engångsersättning under motsvarande period föregående år avser ersättningar för avflyttning och återställande av lokal om 15,9 mkr. Intäkter för jämförbart bestånd uppgick till 702,2 mkr (644,2), en ökning med 9,0 procent, främst drivet av indexuppräkning, uthyrningar och vidarefakturering av mediakostnader.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 september 2023 till 98,2 procent (97,5).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 136,9 mkr (124,7) under perioden.

Direkta fastighetskostnader för jämförbart bestånd uppgick till 116,8 mkr (105,3), en ökning med 10,9 procent, främst drivet av ökade elpriser, kostnader för fjärrvärme och fjärrkyla, kostnader för åtgärder som vidarefaktureras samt kostnader för fastighetsskötsel. Engångskostnader under motsvarande period föregående år om 10,3 mkr avser återställande av lokal där hyresgästen har ersatt motsvarande belopp inkluderat i hyresintäkter. Direkta fastighetskostnader för projektfastigheter uppgick till 3,3 mkr (2,3) och för förvärvade fastigheter till 6,5 mkr (0,7).

Driftöverskott

Totala driftöverskottet ökade till 644,4 mkr (549,9). Överskottsgraden ökade till 82,5 procent (81,5). Överskottsgraden för jämförbart bestånd uppgick till 83,1 procent (82,1).

Utveckling hyresintäkter

Belopp i mkr	jan - sep 2023	jan - sep 2022	Förändring %
Jämförbart bestånd	702,2	644,2	9,0
Engångsersättningar	6,5	15,9	
Projektfastigheter	26,0	12,5	
Förvärvade fastigheter	39,5	1,3	
Övrigt	7,2	0,8	
Hyresintäkter	**781,4**	**674,7**	**15,8**

Utveckling fastighetskostnader

Belopp i mkr	jan - sep 2023	jan - sep 2022	Förändring %
Jämförbart bestånd	116,8	105,3	10,9
Engångskostnader	-	10,3	
Projektfastigheter	3,3	2,3	
Förvärvade fastigheter	6,5	0,7	
Övrigt	5,8	2,2	
Direkta fastighetskostnader	*132,4*	*120,7*	*9,8*
Fastighetsadministration	4,5	4,1	
Fastighetskostnader	**136,9**	**124,7**	**9,8**

Nyckeltal verksamheten	jan - sep 2023	jan - sep 2022	helår 2022
Hyresintäkter, mkr	781,4	674,7	918,3
Driftöverskott, mkr	644,4	549,9	738,7
Överskottsgrad, %	82,5	81,5	80,4
Förvaltningsresultat, mkr	402,5	383,7	497,4
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, mkr	-294,2	135,7	143,2
Värdeförändringar derivatinstrument, mkr	30,5	665,0	639,3
Skatt, mkr	-44,2	-318,1	-374,3
Periodens resultat, mkr	94,6	866,3	905,6

För underlag till nyckeltal och definitioner, se sidorna 27 - 30.

Centrala kostnader

De centrala kostnaderna avser bland annat förvärvs- och affärsutvecklingsverksamheten, administration samt ekonomi-, finans- och ledningsfunktioner. Centrala kostnader uppgick under perioden till 40,8 mkr (43,0).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -201,2 mkr (-123,3), varav finansiella intäkter om 11,0 mkr (3,5) och räntekostnader om 212,2 mkr (126,7). Ökningen av finansiella intäkter avser främst utlåning till intressebolag. Ökningen av räntekostnader beror dels på en högre genomsnittsränta, dels på en högre lånevolym till följd av investeringar i projektportföljen.

Koncernens genomsnittliga ränta på extern upplåning uppgick till 3,36 procent (2,00) vid utgången av perioden. Ränta exklusive outnyttjade krediter uppgick till 3,31 procent (1,91).

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 402,5 mkr (383,7).

Resultat före skatt, skatter och periodens resultat

Resultatet före skatt om 138,8 mkr (1 184,4) har påverkats negativt av värdeförändringar på fastigheter med -294,2 mkr (135,7), främst förklarat av höjda avkastningskrav vilket påverkat -418,2 mkr och ett ökat värde på projektfastigheter om 123,9 mkr. Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 30,5 mkr (665,0) drivet av nya derivat och stigande långa räntor. Koncernen redovisade för perioden en skatt om -44,2 mkr (-318,1), varav -15,9 mkr (-233,9) är relaterat till förändring i uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 352,6 mkr (1 205,2). Förändringen beror i huvudsak på värdeförändringar på fastigheter och derivat samt skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 94,6 mkr (866,3), varav innehav utan bestämmande inflytandes andel uppgick till 9,3 mkr (0,0).

Kassaflöde

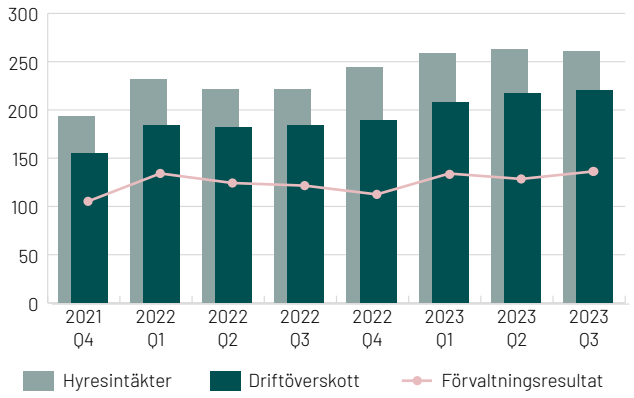
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 377,0 mkr (332,0). Ökningen jämfört med motsvarande period föregående år förklaras huvudsakligen av ett högre driftöverskott.

Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -1 942,4 mkr (-1 351,3) i form av investeringar i befintliga fastigheter och projekt, förändring av långfristiga fordringar samt förvärv av vattenkraftverk. Ökningen av långfristiga fordringar består till stor del av utlåning till intressebolag.

Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet positivt med 1 594,4 mkr (1 124,6) vilket främst förklaras av nyupptagna lån och därtill påverkats negativt av amortering av lån samt utdelning på aktier.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till 29,0 mkr (105,3) och likvida medel uppgick den 30 september 2023 till 243,5 mkr (303,0).

Hyresintäkter, driftöverskott och förvaltningsresultat, mkr



Värdeförändringar fastigheter

Belopp i mkr	jan - sep 2023	jan - sep 2022	jul - sep 2023	jul - sep 2022
Projekt	123,9	226,7	42,7	35,3
Förändring avkastningskrav/kalkylränta	-418,2	-95,3	-147,0	-73,4
Förvärv	-	4,3	-	-
Värdeförändringar fastigheter	**-294,2**	**135,7**	**-104,3**	**-38,1**

FINANSIERING

Eget kapital

Eget kapital uppgick den 30 september 2023 till 8 860,5 mkr (8 990,0) varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 309,3 mkr (303,6). Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till A- och B-aktier vid periodens utgång uppgick till 7 268,0 mkr (7 415,8) motsvarande 49,03 kr (50,03) per aktie. För D-aktierna uppgick det långsiktiga substansvärdet vid periodens utgång till 1 916,4 mkr motsvarande 33,00 kr per aktie.

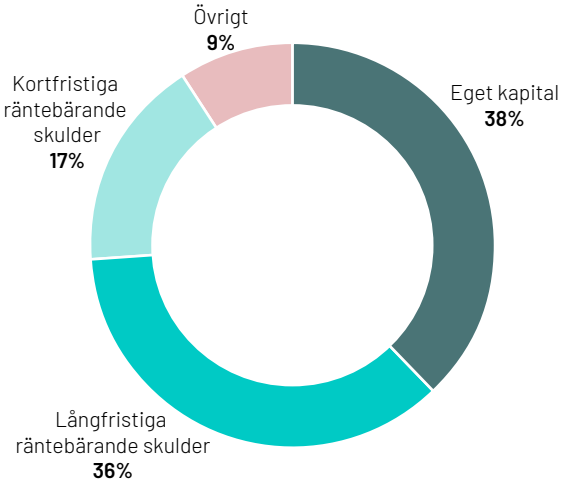
Räntebärande skulder

Inteas externa upplåning omfattar obligationer, företagscertifikat och säkerställda banklån. Till dessa finns ytterligare bindande kreditlöften som backup-faciliteter om totalt 6 200 mkr varav 2 500 mkr förfaller 2024, 500 mkr förfaller 2025, 1 700 mkr förfaller 2026, 500 mkr förfaller 2027 och 1 000 mkr förfaller 2028.

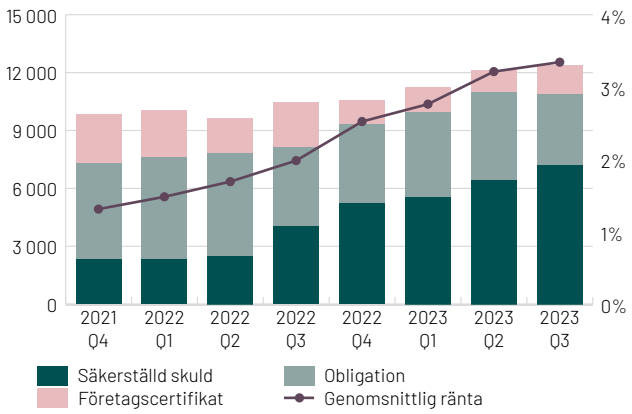
Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 8 336,1 mkr (7 858,2). De långfristiga skulderna utgörs av obligationslån om totalt 3 350 mkr varav 2 150 mkr förfaller 2025 och 1 200 mkr förfaller 2026, samt fyra säkerställda lån om 825 mkr, 450 mkr, 296 mkr och 410 mkr som förfaller under åren 2026, 2027, 2030 och 2037 samt utnyttjade backup-faciliteteter (säkerställt banklån) om 3 005 mkr. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 4 061,0 mkr (2 715) och består av två säkerställda banklån om 100 mkr och 850 mkr samt utnyttjade backup-faciliteter om 1 270 mkr, obligationslån om totalt 300 mkr som förfaller 2024 samt företagscertifikat om 1 541 mkr med förfall löpande under 2023 och 2024. Därtill finns outnyttjade backup-faciliteter om 1 925 mkr (2 500).

Finansiella nyckeltal	Finanspolicy	jan - sep 2023	jan - sep 2022	helår 2022
Räntebärande skuld, mkr	-	12 397	10 459	10 573
Nettoskuld, mkr	-	12 154	10 156	10 359
Soliditet, %	-	38,1	42,2	41,7
Belåningsgrad, %	< 60,0	55,4	51,1	51,0
Andel säkerställd skuld, %	< 30,0	31,0	19,0	24,2
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2,0	3,0	4,2	3,9
Kapitalbindning, år	> 2,0	2,6	2,5	2,3
Räntebindning, år	> 2,0	2,4	3,5	3,0
Genomsnittlig ränta, %	-	3,36	2,00	2,53
Genomsnittlig ränta exkl outnyttjade kreditfaciliteter, %	-	3,31	1,91	2,48
Genomsnittlig ränta exkl räntederivat, %	-	5,24	2,60	3,59
Verkligt värde på derivat, mkr	-	719	715	689

Kapitalstruktur



Räntebärande skuld och genomsnittlig ränta, mkr och %



Belåningsgraden vid periodens utgång uppgick till 55,4 procent (51,0). Andelen säkerställd skuld uppgick till 31 procent (24,2), vilket överstiger begränsningen i finanspolicyn med 1 procentenhet. Koncernens MTN-program och Nordic Credit Rating stipulerar dock en säkerställd skuld om maximalt 40 procent, vilket bolagsledningen fortsatt bedömer kunna efterlevas. Den 30 september 2023 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 2,6 år (2,3) och räntebindningstiden till 2,4 år (3,0). Genomsnittlig ränta uppgick till 3,36 procent (2,00). Ränta på extern upplåning exklusive outnyttjade krediter uppgick vid periodens utgång till 3,31 procent (1,91). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle öka Inteas genomsnittliga upplåningsränta med +0,33 procent (+0,37) och de finansiella kostnaderna med 41,5 mkr (38,8) på årsbasis. Räntetäckningsgraden uppgick under perioden till 3,0 ggr (4,2).

Intea har det långsiktiga kreditbetyget BBB med stabila 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 ränteexponering används derivatinstrument i form av främst ränteswapkontrakt. Den 30 september 2023 fanns derivatkontrakt med ett totalt nominellt belopp om 7 800 mkr (6 000). Dessa avser ränteswapkontrakt där rörlig ränta växlas mot en fast ränta, varav 2 000 mkr (0) dessutom innehåller en option där motparten har rätt att förlänga derivatet på oförändrade villkor under ytterligare ett antal år. Vid periodens utgång hade derivatportföljen ett verkligt värde om 719,5 mkr (688,9). Räntekostnaden redovisas löpande under raden Räntekostnader och förändringar i verkligt värde redovisas under rubriken "Värdeförändringar" efter "Förvaltningsresultatet". Orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgick till 30,5 mkr (665,0) under perioden.

Ränteförfallostruktur per 30 september 2023, inkl derivat

Förfallotidpunkt	mkr	Genomsnittlig ränta %	Genomsnittlig räntebindning år
0-1 år	4 147	5,30	0,3
1-2 år	800	1,58	0,9
2-3 år	1 500	3,50	1,6
3-4 år	1 500	2,41	2,7
4-5 år	950	1,77	3,5
> 5 år	3 500	2,08	4,5
Summa/genomsnitt	**12 397**	**3,31**	**2,4**
Outnyttjade kreditfaciliteter	1 925	0,32	-
Totalt inkl outnyttjade kreditfaciliteter	**14 322**	**3,36**	**2,4**

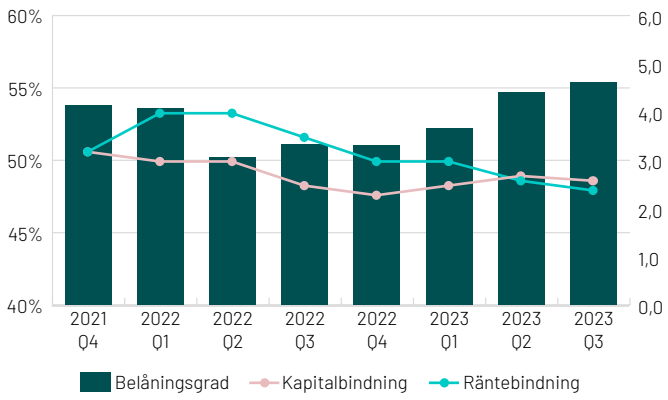
Kreditförfallostruktur per 30 september 2023, mkr

Kreditavtal	Bank	MTN/Cert	Totalt räntebärande skulder	Outnyttjade krediter	Summa tillgängliga krediter
0-1 år	2 220	1 841	4 061	230	4 291
1-2 år	950	2 150	3 100	50	3 150
2-3 år	2 305	1 200	3 505	145	3 650
3-4 år	575	-	575	500	1 075
4-5 år	450	-	450	1 000	1 450
> 5 år	706	-	706	-	706
Totalt	**7 206**	**5 191**	**12 397**	**1 925**	**14 322**

Räntederivat - Koncernen

	Rörlig ränta %	Fast ränta %	Nominellt belopp mkr	Verkligt värde mkr
2024	4,06	0,35	800	26,7
2025	4,06	2,25	1 500	41,3
2026	4,06	1,16	1 500	81,8
2027	4,06	0,18	500	56,7
2028	4,06	0,93	1 000	115,7
2029	4,06	0,61	500	72,9
2030	4,06	0,32	500	89,4
2031	4,06	0,80	500	85,8
2032	4,06	1,33	1 000	149,2
Totalt			**7 800**	**719,5**

Belåningsgrad, kapital- och räntebindning, % och år



KVARTALSÖVERSIKT

Resultaträkning

Belopp i mkr	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021
Hyresintäkter	260	262	259	244	222	221	232	193	185
Fastighetskostnader	-40	-46	-51	-55	-38	-40	-47	-39	-27
Driftöverskott	**220**	**217**	**207**	**189**	**184**	**182**	**184**	**155**	**158**
Centrala kostnader	-13	-15	-13	-21	-15	-15	-13	-15	-19
Resultat före finansiella poster	**207**	**202**	**194**	**168**	**169**	**167**	**171**	**140**	**140**
Finansiella intäkter och kostnader	-70	-72	-59	-54	-46	-41	-36	-34	-31
Förvaltningsresultat	**137**	**130**	**135**	**114**	**123**	**126**	**135**	**107**	**109**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-104	-263	74	8	-38	78	96	620	1 044
varav värdeförändring projektfastigheter	*43*	*-28*	*94*	*134*	*35*	*89*	*86*	*134*	*420*
Värdeförändring derivatinstrument	44	79	-92	-26	101	255	309	37	29
Resultat före skatt	**77**	**-55**	**116**	**96**	**186**	**458**	**541**	**763**	**1 182**
Skatt	-63	62	-43	-56	-64	-114	-140	-142	-255
Periodens resultat	**14**	**7**	**73**	**39**	**122**	**344**	**400**	**622**	**927**
varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	11	4	70	37	122	344	400	622	927
varav innehav utan bestämmande inflytande	3	4	3	2	-	-	-	-	-

Balansräkning

Belopp i mkr	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021
Förvaltningsfastigheter	21 393	21 100	20 649	20 158	19 729	18 643	18 260	17 797	14 568
Tomträtt, nyttjanderättstillgång	109	109	109	109	109	109	109	123	-
Övriga anläggningstillgångar	136	136	137	25	26	25	9	5	3
Andelar i intressebolag	4	4	3	3	3	3	2	2	2
Fordran på intressebolag	422	413	400	130	122	103	88	63	46
Derivatinstrument	719	675	596	689	715	614	359	50	13
Nyttjanderättstillgångar	24	26	27	28	30	33	35	35	-
Övriga långsfristiga fordringar	4	4	4	4	4	4	4	94	94
Kortfristiga fordringar	212	205	230	190	224	213	191	171	211
Likvida medel	244	273	179	215	303	212	199	198	151
Totala tillgångar	**23 267**	**22 945**	**22 334**	**21 550**	**21 265**	**19 958**	**19 256**	**18 539**	**15 087**
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	8 551	8 569	8 728	8 686	8 678	8 582	7 582	7 206	6 335
Innehav utan bestämmande inflytande	309	310	306	304	302	-	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld	1 353	1 306	1 362	1 335	1 205	1 167	1 083	971	821
Räntebärande skulder	12 397	12 124	11 238	10 573	10 459	9 631	10 040	9 814	7 568
Leasingskulder	121	123	124	125	127	129	131	143	-
Övriga skulder	536	514	576	527	493	449	421	405	363
Totalt eget kapital och skulder	**23 267**	**22 945**	**22 334**	**21 550**	**21 265**	**19 958**	**19 256**	**18 539**	**15 087**

Nyckeltal

	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021
Fastighets- och operativa nyckeltal									
Direktavkastning, %	4,9	4,8	4,7	4,7	4,3	4,3	4,3	4,4	4,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,2	97,8	97,8	97,9	97,5	97,8	98,5	99,0	98,5
Överskottsgrad, %	84,7	82,6	80,2	77,5	83,0	82,1	79,5	80,0	85,4
Andel offentliga hyresgäster, %	94,8	95,0	94,8	94,8	95,1	94,9	93,4	94,0	92,4
Återstående kontraktstid, år	5,9	5,7	5,8	5,9	6,0	6,0	5,8	6,0	5,7
Finansiella nyckeltal									
Belåningsgrad[1)], %	55,4	54,7	52,2	51,0	51,1	50,2	53,6	53,8	50,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,8	3,4	3,1	3,7	4,1	5,0	4,3	4,5
Genomsnittlig ränta, %	3,36	3,23	2,78	2,53	2,00	1,71	1,49	1,31	1,60
Soliditet, %	38,1	38,7	40,4	41,7	40,8	43,0	39,4	38,9	42,0
Aktierelateraterade nyckeltal									
Justerat långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr	49,03	49,13	51,12	50,03	48,92	48,70	48,16	46,87	41,50
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	0,73	0,68	0,72	0,57	0,66	0,73	0,80	0,62	0,63

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

FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	jul - sep 2023	jul - sep 2022	jan - sep 2023	jan - sep 2022	okt 2022 - sep 2023	helår 2022
Hyresintäkter	260,3	221,7	781,4	674,7	1 024,9	918,3
Fastighetskostnader, varav	-39,9	-37,7	-136,9	-124,7	-191,8	-179,6
Driftkostnader	*-24,8*	*-23,7*	*-94,2*	*-75,9*	*-130,9*	*-112,6*
Underhållskostnader	*-9,2*	*-6,7*	*-23,5*	*-30,2*	*-34,9*	*-41,6*
Fastighetsskatt	*-4,9*	*-6,1*	*-14,7*	*-14,5*	*-19,8*	*-19,6*
Uthyrnings- och fastighetsadministration	*-1,0*	*-1,2*	*-4,5*	*-4,1*	*-6,2*	*-5,8*
Driftöverskott	**220,4**	**184,0**	**644,4**	**549,9**	**833,1**	**738,7**
Centrala kostnader	-13,1	-15,0	-40,8	-43,0	-61,4	-63,5
Resultat före finansiella poster	**207,3**	**169,1**	**603,6**	**507,0**	**771,7**	**675,2**
Finansiella intäkter	4,1	0,9	11,0	3,5	12,1	4,6
Räntekostnader	-73,0	-46,3	-209,3	-123,5	-263,9	-178,1
Räntekostnader tomträtt, nyttjanderättstillgång	-0,9	-1,0	-2,9	-3,2	-3,8	-4,2
Förvaltningsresultat	**137,5**	**122,8**	**402,5**	**383,7**	**516,2**	**497,4**
Värdeförändringar						
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	-104,3	-38,1	-294,2	135,7	-286,7	143,2
Derivatinstrument, orealiserade	44,0	101,1	30,5	665,0	4,8	639,3
Resultat före skatt	**77,3**	**185,7**	**138,8**	**1 184,4**	**234,3**	**1 279,9**
Skatt	-62,9	-63,9	-44,2	-318,1	-100,4	-374,3
Periodens resultat	**14,4**	**121,8**	**94,6**	**866,3**	**133,9**	**905,6**
Periodens resultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	11,3	121,8	85,3	866,3	122,6	903,6
Innehav utan bestämmande inflytande[1]	3,1	-	9,3	-	11,2	2,0
Periodens resultat	**14,4**	**121,8**	**94,6**	**866,3**	**133,9**	**905,6**
Resultat per A- och B-aktie[2]	-0,12	0,65	-0,01	5,56	0,00	5,58
Resultat per D-aktie[2]	0,50	0,50	1,50	1,50	2,00	1,93

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

1) Fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde ägs till 57 procent.
2) Inga utspädande instrument förekommer.

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	21 393,3	19 729,2	20 157,7
Tomträtt, nyttjanderättstillgång	109,0	109,0	109,0
Övriga anläggningstillgångar	135,6	25,5	25,3
Andelar i intressebolag	3,9	3,2	3,2
Fordran på intressebolag	422,1	122,0	130,0
Derivat	719,5	714,7	688,9
Nyttjanderättstillgångar	23,8	30,4	28,2
Övriga långfristiga fordringar	3,8	3,8	3,8
Summa anläggningstillgångar	*22 811,0*	*20 737,8*	*21 146,1*
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	212,1	223,9	189,6
Likvida medel	243,5	303,0	214,7
Summa omsättningstillgångar	*455,6*	*526,8*	*404,3*
Summa tillgångar	**23 266,6**	**21 264,6**	**21 550,4**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Aktiekapital	22,9	22,9	22,9
Övrigt tillskjutet kapital	4 882,0	4 134,0	4 882,0
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	3 646,4	4 521,1	3 781,5
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	*8 551,3*	*8 678,0*	*8 686,4*
Innehav utan bestämmande inflytande[1)]	309,3	301,6	303,6
Summa eget kapital	*8 860,5*	*8 979,6*	*8 990,0*
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	1 352,6	1 205,2	1 334,7
Räntebärande skulder	8 336,1	4 362,3	7 858,2
Leasingskuld	120,7	127,2	125,4
Avsättningar	2,7	2,7	2,7
Summa långfristiga skulder	*9 812,1*	*5 697,4*	*9 321,0*
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	4 061,0	6 097,1	2 715,0
Övriga skulder	533,1	490,6	524,4
Summa kortfristiga skulder	*4 594,1*	*6 587,7*	*3 239,4*
Summa eget kapital och skulder	**23 266,6**	**21 264,6**	**21 550,4**

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 2022-01-01	**20,9**	**4 134,0**	**3 051,6**	**7 206,5**	**-**	**7 206,5**
Periodens totalresultat	-	-	866,3	866,3	-	866,3
Nyemission	2,0	-	748,0	750,0	-	750,0
Utdelning	-	-	-144,8	-144,8	-	-144,8
Förvärv av delägda bolag	-	-	-	-	301,6	301,6
Utgående eget kapital 2022-09-30	**22,9**	**4 134,0**	**4 521,1**	**8 678,0**	**301,6**	**8 979,6**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**20,9**	**4 134,0**	**3 051,6**	**7 206,5**	**-**	**7 206,5**
Periodens totalresultat	-	-	903,6	903,6	2,0	905,6
Nyemission	2,0	748,0	-	750,0	-	750,0
Utdelning	-	-	-173,7	-173,7	-	-173,7
Förvärv av delägda bolag	-	-	-	-	301,6	301,6
Utgående eget kapital 2022-12-31	**22,9**	**4 882,0**	**3 781,5**	**8 686,4**	**303,6**	**8 990,0**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**22,9**	**4 882,0**	**3 781,5**	**8 686,4**	**303,6**	**8 990,0**
Periodens totalresultat	-	-	85,3	85,3	9,3	94,6
Utdelning	-	-	-220,5	-220,5	-3,6	-224,1
Utgående eget kapital 2023-09-30	**22,9**	**4 882,0**	**3 646,4**	**8 551,3**	**309,3**	**8 860,5**

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	jul - sep 2023	jul - sep 2022	jan - sep 2023	jan - sep 2022	helår 2022
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	77,3	185,7	138,8	1 184,4	1 279,9
Avskrivningar på inventarier	2,7	2,3	8,2	7,3	9,9
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	104,3	38,1	294,2	-135,7	-143,2
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument	-44,0	-101,1	-30,6	-665,0	-639,3
Betald skatt	-5,0	-3,9	-19,2	-19,2	-6,7
Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	*135,2*	*121,1*	*391,3*	*371,7*	*500,6*
Förändring av kortfristiga fordringar	3,3	-0,5	16,5	-22,0	-21,2
Förändring av kortfristiga skulder	0,7	9,6	-30,8	-17,8	110,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**139,2**	**130,2**	**377,0**	**332,0**	**590,0**
Investeringsverksamheten					
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-438,3	-	-593,4	-593,4
Investeringar i befintliga fastigheter	-397,6	-246,6	-1 529,6	-662,8	-1 083,7
Förvärv av dotterbolag[1)]	-	-	-118,1	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2,1	-4,2	-7,0	-20,2	-22,0
Ökning av långfristiga fordringar	-7,8	-30,1	-287,7	-75,0	-104,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-407,5**	**-719,2**	**-1 942,4**	**-1 351,3**	**-1 803,3**
Finansieringsverksamheten					
Nyupptagning av lån	1 051,0	1 960,0	2 886,0	2 435,0	3 635,0
Nyemission	-	-	-	750,0	750,0
Amortering av lån	-778,1	-1 254,1	-1 062,2	-1 912,2	-2 976,2
Amortering av leasingskuld	-1,5	-1,2	-5,4	-3,6	-4,8
Utdelning	-32,6	-25,4	-224,1	-144,7	-173,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**238,9**	**679,5**	**1 594,4**	**1 124,6**	**1 230,3**
Periodens kassaflöde	**-29,4**	**90,6**	**29,0**	**105,3**	**17,0**
Likvida medel vid periodens början	272,9	212,4	214,7	197,7	197,7
Likvida medel vid periodens slut	**243,5**	**303,0**	**243,5**	**303,0**	**214,7**
Erlagda räntor ingår i den löpande verksamheten	-88,9	-47,3	-165,7	-126,7	-182,3
Erhållna räntor ingår i den löpande verksamheten	1,0	0,9	2,2	3,5	1,4

1) Avser förvärv av vattenkraftverk

NYCKELTAL

Avser alternativa nyckeltal och avstämningstabeller enligt European Securities and Markets Authority (ESMA), som liksom övriga nyckeltal defineras på sidorna 29-30 och avstämningstabeller på sidorna 27-28.

	jul - sep 2023	jul - sep 2022	jan - sep 2023	jan - sep 2022	helår 2022
Fastighets- och operativa nyckeltal					
Fastighetsvärde, mkr	21 393,3	19 729,2	21 393,3	19 729,2	20 157,7
Direktavkastning, %	4,9	4,3	4,9	4,3	4,7
Uthyrningsbar area, kvm	494 216	492 539	494 216	492 539	493 893
Hyresvärde, kr per kvm	2 105	1 912	2 105	1 912	2 089
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,2	97,5	98,2	97,5	97,9
Överskottsgrad, %	84,7	83,0	82,5	81,5	80,4
Andel offentliga hyresgäster, %	94,8	95,1	94,8	95,1	94,8
Återstående kontraktstid, offentliga hyresgäster, år	5,9	6,0	5,9	6,0	5,9
Nettoinvesteringar, mkr	397,6	1 124,5	1 529,5	1 256,2	1 677,1
Förvaltningsresultat, mkr	137,5	122,8	402,5	383,7	497,4
Finansiella nyckeltal					
Belåningsgrad[1], %	55,4	51,1	55,4	51,1	51,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,7	3,0	4,2	3,9
Kapitalbindning, år	2,6	2,5	2,6	2,5	2,3
Räntebindning, år	2,4	3,5	2,4	3,5	3,0
Genomsnittlig ränta, %	3,36	2,00	3,36	2,00	2,53
Genomsnittlig ränta exkl ounyttjade kreditfaciliteter, %	3,31	1,91	3,31	1,91	2,48
Andel säkerställd skuld, %	31,0	19,0	31,0	19,0	24,2
Soliditet, %	38,1	42,2	38,1	42,2	41,7
Nyckeltal per A- och B-aktie					
Justerat långsiktigt substansvärde, kr	49,03	48,92	49,03	48,92	50,03
Tillväxt i justerat långsiktigt substansvärde[2], %	1,6	0,5	-0,2	4,4	7,7
Justerat förvaltningsresultat, kr	0,73	0,66	2,13	2,19	2,74
Tillväxt i justerat förvaltningsresultat, %	11,2	4,0	-2,3	17,8	11,1
Utdelning, kr	-	-	0,90	0,50	0,46
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	-0,12	0,65	-0,01	5,56	5,58
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	148,2	148,2	148,2	148,2	148,2
Genomsnittligt antal aktier under perioden, miljoner	148,2	148,2	148,2	141,4	143,1
Nyckeltal per D-aktie					
Eget kapital, kr	33,00	33,00	33,00	33,00	33,00
Resultat, kr	0,50	0,50	1,50	1,50	1,93
Utdelning, kr	0,50	0,50	1,50	1,50	1,80
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	58,1	58,1	58,1	58,1	58,1
Genomsnittligt antal aktier under perioden, miljoner	58,1	58,1	58,1	53,1	54,3

1) Definitionen av belåningsgrad har förändrats från Q4 2022. 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	jan -sep 2023	jan - sep 2022	helår 2022
Intäkter	54,5	51,4	69,4
Administrationskostnader	-48,9	-52,0	-76,5
Rörelseresultat	**5,6**	**-0,6**	**-7,0**
Ränteintäkter	361,8	322,2	436,9
Räntekostnader	-250,2	-122,0	-184,4
Resultat efter finansiella poster	**117,3**	**198,9**	**245,4**
Bokslutsdispositioner			
Periodiseringsfond	-	-	3,8
Koncernbidrag	-	-	-43,1
Resultat före skatt	**117,3**	**198,9**	**206,1**
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	**117,3**	**198,9**	**206,1**

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	30 sep 2023	30 sep 2022	31 dec 2022
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	1,3	1,7	1,6
Andelar i dotterbolag	6 740,5	6 334,0	6 399,1
Andelar i intressebolag	4,1	3,4	3,4
Fordran på intressebolag	422,1	122,0	130,0
Fordran på dotterbolag	9 099,7	7 832,6	8 332,6
Uppskjuten skattefordran	5,1	5,1	5,1
Övriga långfristiga fordringar	3,8	3,8	3,8
Summa anläggningstillgångar	*16 276,5*	*14 302,7*	*14 875,6*
Omsättningstillgångar			
Fordringar koncernföretag	5 585,8	4 045,8	6 230,1
Övriga kortfristiga fordringar	86,9	63,9	52,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49,3	15,0	7,2
Kassa och bank	214,5	303,0	218,3
Summa omsättningstillgångar	*5 936,5*	*4 427,7*	*6 508,3*
Summa tillgångar	**22 213,0**	**18 730,3**	**21 383,9**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	22,9	22,9	22,9
Fritt eget kapital	4 504,9	4 630,0	4 608,2
Summa eget kapital	*4 527,9*	*4 652,9*	*4 631,1*
Obeskattade reserver	*26,5*	*30,2*	*26,5*
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	8 336,1	4 362,3	7 858,2
Summa långfristiga skulder	*8 336,1*	*4 362,3*	*7 858,2*
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	3 961,0	5 975,0	2 615,0
Skulder koncernföretag	5 267,2	3 667,1	6 199,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69,4	20,5	33,7
Övriga kortfristiga skulder	25,0	22,2	20,4
Summa kortfristiga skulder	*9 322,6*	*9 684,9*	*8 868,1*
Summa eget kapital och skulder	**22 213,0**	**18 730,3**	**21 383,9**

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 29 december 2023.

Aktieägare den 30 september 2023

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 30 september 2023 till 49 personer (50), inkluderande anställda i moderbolaget och dess dotterbolag.

Moderbolaget
Förvaltningsintäkterna från dotterbolagen uppgick under perioden januari-september till 54,5 mkr (51,4) och rörelseresultatet uppgick till 5,6 mkr (-0,6). Finansnettot om 111,7 mkr (200,2) bestod av interna ränteintäkter från dotterbolagen om 351,7 mkr (318,7), övriga finansiella intäkter om 10,0 mkr (3,5) och externa räntekostnader om 250,2 mkr (122,0). Sammantaget uppgick resultatet efter skatt till 117,3 mkr (198,9). Moderbolagets anläggningstillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar på desamma, totalt uppgående till 16 276, 5 mkr (14 875,6). Externa räntebärande lån uppgick till 12 297,1 mkr (10 473,2).

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 under 2023 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 3,2 mkr.

Risker och osäkerhetsfaktorer
Bolagsledningen övervakar och utvärderar kontinuerligt de väsentliga risker som Intea är utsatt för. Den rådande konflikten i Ukraina, det försämrade säkerhetsläget, den höga inflationen med ökade energipriser, problem i leveranskedjorna och högre räntor påverkar bolagets lönsamhet. 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 inte kommer att kortsiktigt påverkas negativt 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 2022 års årsredovisning, sidorna 48-52.

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 upplåningskostnad 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.

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. De externa värderingarna görs normalt i det andra respektive fjärde kvartalet. Verkligt värde har fastställts genom en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 i verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13.

Värdeförändringen redovisas i resultaträkningen och består av -294,2 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.

För ytterligare information, kontakta
Henrik Lindekrantz, Vd, 0732-08 81 02
Magnus Ekström, CFO, 0705-49 86 02

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 26 oktober 2023
Intea Fastigheter AB (publ)

Henrik Lindekrantz
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har 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 2023-10-26 12:00 CET.

GRANSKNINGSRAPPORT

Till styrelsen i Intea Fastigheter AB (publ)
Org. nr 559027-5656

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Intea Fastigheter AB (publ) per den 30 september 2023 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 26 oktober 2023

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Underlag till nyckeltal

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

	jul - sep 2023	jul - sep 2022	jan - sep 2023	jan - sep 2022	helår 2022
Fastighets- och operativa nyckeltal					
Andel offentliga hyresgäster, %					
Kontrakterad hyra, offentliga hyresgäster, mkr	968,7	873,9	968,7	873,9	957,5
(/) Kontrakterad hyra, totalt, mkr	1 021,4	918,5	1 021,4	918,5	1 009,9
Andel offentliga hyresgäster, %	**94,8**	**95,1**	**94,8**	**95,1**	**94,8**
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					
Kontrakterad hyra på årsbasis, mkr	1 021,4	918,5	1 021,4	918,5	1 009,9
(/) Hyresvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	1 040,1	942,0	1 040,1	942,0	1 031,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	**98,2**	**97,5**	**98,2**	**97,5**	**97,9**
Nettoinvesteringar, mkr					
Förvärv under perioden, mkr	-	871,0	300,1	593,4	593,4
Investeringar i ny-, till och ombyggnation, mkr	397,6	253,5	1 229,5	662,8	1 083,7
Nettoinvesteringar, mkr	**397,6**	**1 124,5**	**1 529,6**	**1 256,2**	**1 677,1**
Överskottsgrad, %					
Periodens driftsöverskott, mkr	220,4	184,0	644,4	549,9	738,7
(/) Periodens hyresintäkter, mkr	260,3	221,7	781,4	674,7	918,3
Överskottsgrad, %	**84,7**	**83,0**	**82,5**	**81,5**	**80,4**
Finansiella nyckeltal					
Belåningsgrad, %					
Räntebärande skulder[1], mkr	12 397,1	10 459,4	12 397,1	10 459,4	10 573,2
(-) Likvida medel och kortfristiga placeringar, mkr	-243,5	-303,0	-243,5	-303,0	-214,7
Nettoskuld, mkr	**12 153,5**	**10 156,4**	**12 153,5**	**10 156,4**	**10 358,6**
Verkligt värde fastigheter, mkr	21 393,3	19 729,2	21 393,3	19 729,2	20 157,7
Andelar i intresseföretag, mkr	3,9	3,2	3,9	3,2	3,2
Fordran på intresseföretag, mkr	422,1	122,0	422,1	122,0	130,0
Övriga anläggningstillgångar, mkr	135,6	25,5	135,6	25,5	25,3
(/) Summa, mkr	**21 954,9**	**19 879,9**	**21 954,9**	**19 879,9**	**20 316,2**
Belåningsgrad, %	**55,4**	**51,1**	**55,4**	**51,1**	**51,0**
Justerat långsiktigt substansvärde, mkr					
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	8 551,2	8 678,0	8 551,2	8 678,0	8 686,4
varav D-aktier, mkr	-1 916,4	-1 916,4	-1 916,4	-1 916,4	-1 916,4
Uppskjuten skatt, mkr	1 352,6	1 205,2	1 352,6	1 205,2	1 334,7
Derivat, mkr	-719,5	-714,7	-719,5	-714,7	-688,9
Justerat långsiktigt substansvärde, mkr	**7 268,0**	**7 252,3**	**7 268,0**	**7 252,3**	**7 415,8**

1) Räntebärande skuld exklusive leasingskuld.

	jul - sep 2023	jul - sep 2022	jan - sep 2023	jan - sep 2022	helår 2022
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %					
Räntekostnad på årsbasis vid utgången av perioden, mkr	416,0	209,3	416,0	209,3	267,5
(/) Räntebärande skuld[1] vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	12 397,1	10 459,4	12 397,1	10 459,4	10 573,2
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	**3,36**	**2,00**	**3,36**	**2,00**	**2,53**
Räntetäckningsgrad, ggr					
Resultat före finansiella poster, mkr	207,3	169,1	603,6	507,0	675,2
(/) Periodens finansnetto exkl ränta tomträtt, mkr	-68,9	-45,4	-198,3	-120,0	-173,5
Räntetäckningsgrad, ggr	**3,0**	**3,7**	**3,0**	**4,2**	**3,9**
Soliditet, %					
Eget kapital, mkr	8 860,5	8 979,6	8 860,5	8 979,6	8 990,0
(/) Tillgångar, mkr	23 266,6	21 264,6	23 266,6	21 264,6	21 550,4
Soliditet, %	**38,1**	**42,2**	**38,1**	**42,2**	**41,7**
Aktierelaterade nyckeltal					
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr					
Förvaltningsresultat, mkr	137,5	122,8	402,5	383,7	497,4
(-) Utdelning D-aktier, mkr	-29,0	-25,2	-87,1	-75,7	-104,8
Summa	**108,5**	**97,5**	**315,4**	**311,2**	**392,6**
(/) Justerat genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	148,2	148,2	148,2	141,4	143,1
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	**0,73**	**0,66**	**2,13**	**2,19**	**2,74**
Justerat långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr					
Långsiktigt substansvärde, mkr	7 268,0	7 252,3	7 268,0	7 252,3	7 415,8
(/) Antal A- och B-aktier vid periodens utgång, miljoner	148,2	148,2	148,2	148,2	148,2
Justerat långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr	**49,03**	**48,92**	**49,03**	**48,92**	**50,03**

1) Räntebärande skuld exklusive leasingskuld.

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 eftersträvdhet på den icke säkerställda skulden.
Belåningsgrad, %	Räntebärande skulder minus 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 enligt balansräkningen vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser värdet av bolagets fastighetsbestånd.
Förbrukning netto, GWh	El som förbrukas av koncernen. Ej inkluderat el som vidarefaktureras till hyresgästerna.	
Förvaltningsresultat, mkr	Resultat före värdeförändringar och skatt.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningens lönsamhet.
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder exklusive, i förekommande fall, 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 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.
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.

Nyckeltal	Definition	Syfte
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.	
Kapitalbindning, år	Genomsnittlig kvarvarande löptid vid periodens utgång på räntebärande skulder.	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 leasingskuld men inklusive kupongränta på räntederivat.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken. En lång räntebindningstid indikerar lägre ränterisk.
Räntetäckningsgrad, ggr	Periodens förvaltningsresultat i förhållande till periodens finansnetto.	Nyckeltalet åskådliggör ränterisk genom att belysa hur känsligt bolagets förvaltningsresultat är för ränteförändringar.
Självförsörjningsgrad netto, %	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 sol- och vattenkraftverk.
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 offentliga, år	Genomsnittlig återstående kontraktstid för offentliga hyresgäster viktat utifrån kontrakterad hyra.	Nyckeltalet används till att belysa bolagets hyresrisk.

INTEA.

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2023: 20 februari 2024
Årsredovisning 2023: 3 april 2024
Delårsrapport januari - mars 2024: 7 maj 2024
Årsstämma: 7 maj 2024
Delårsrapport januari - juni 2024: 17 juli 2024
Delårsrapport januari - september 2024: 25 oktober 2024
Bokslutskommuniké 2024: 20 februari 2025

Intea Fastigheter AB (publ)
Organisationsnummer: 559027-5656

Sergels torg 12 , 111 57 Stockholm

www.intea.se
info@intea.se