



Juli – september

- Hyresintäkterna ökade med 34,1 procent och uppgick till 185,5 mkr (138,3) under kvartalet, varav 38,1 mkr kommer från förvärvade fastigheter.
- Förvaltningsresultatet ökade och uppgick till 108,6 mkr (39,0), en ökning om 178,5 procent.
- Värdeförändringen på fastighetsbeståndet uppgick i kvartalet till 1 044,4 mkr (89,4). För mer information se sida 11.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 927,1 mkr (89,1). Resultat per A- och B aktie 7,48 kr¹⁾, per D aktie 0,50 kr¹⁾.
- Totalt genomfördes under kvartalet förvärv och investeringar till ett belopp om 112,5 mkr (141,9).
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick vid kvartalets utgång till 14 568,1 mkr (10 237,9).

¹⁾ Inga utspäddande instrument förekommer.

Januari – september

- Hyresintäkterna ökade med 35,7 procent och uppgick till 539,7 mkr (397,6), varav 92,1 mkr kommer från förvärvade fastigheter.
- Förvaltningsresultatet minskade och uppgick till 60,5 mkr (105,5), en minskning med 42,7 procent.
- Värdeförändringen på fastighetsbeståndet uppgick till 1 587,1 mkr (262,5). För mer information se sida 11.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 347,5 mkr (211,8). Resultat per A- och B aktie 10,22 kr¹⁾, per D aktie 0,50 kr¹⁾.
- Totalt genomfördes under perioden förvärv och investeringar till ett belopp om 2 743,1 mkr (393,4).
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick vid periodens utgång till 14 568,1 mkr (10 237,9).

Nyckeltal i urval	jul – sep 2021	jul – sep 2020	jan – sep 2021	jan – sep 2020	okt 2020 – sep 2021	helår 2020
Hyresintäkter, mkr	185,5	138,3	539,7	397,6	690,7	548,6
Förvaltningsresultat, mkr	108,6	39,0	60,5	105,5	100,2	145,3
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, kr	108,6	72,5	139,2	206,1	212,5	279,4
D:o kr/ A- och B aktie	0,64	0,47	1,75	1,31	e.t.	1,79
D:o tillväxt, %	34,0	10,1	41,8	7,3	40	12,3
Periodens resultat, mkr	927,1	89,1	1 347,5	211,8	1 547,8	412,2
D:o kr/ A- och B aktie, kr	7,50	0,80	10,20	1,90	11,70	3,70
Långsiktigt substansvärde per A- och B aktie, kr	41,5	28,0	41,5	28,0	41,5	30,2
D:o tillväxt, %	16,6	4,0	37,6	10,5	e.t.	19,3
Fastighetsvärde, mkr	14 568	10 027	14 568	10 027	14 568	10 238
Belåningsgrad, %	50,9	54,2	50,9	54,2	50,9	52,4
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	3,6	2,5	3,7	2,8	3,7

För definitioner och avstämning av beräkningar, se sidorna 24 – 27.

417

Uthyrningsbar area, tkvm

14,6

Fastighetsvärde, mdkr

92,4

Andel offentliga hyresgäster, %

5,7

Återstående kontraktstid, år



HÄNDELSE UNDER & EFTER PERIODEN JANUARI - SEPTEMBER 2021

Väsentliga händelser under perioden

- I juni 2021 offentliggjorde Intea att arbete påbörjats för att bolagets aktier ska tas upp till handel på Nasdaq Stockholm. Som en följd av detta har Intea genomfört en översyn av organisationen och kapitalstrukturen, där Intea AB förvärvades av bolaget. Vidare fattades beslut om en ny bolagsordning med nya aktieslag samt ett antal riktade nyemissioner som genomfördes i juli 2021.*
- Intea och Polismyndigheten har ingått ett projekteringsavtal för att utreda en byggnation av ett nytt polishus i Strömstad. Den uthyrningsbara ytan beräknas uppgå till omkring 3 700 kvm. Produktionsstart 2023 med inflyttning under sommaren 2025.
- På extra bolagsstämma den 2 september 2021 beslutade stämman bland annat om nyval av Pernilla Ramslöv och Christian Haglund till styrelseledamöter. Henrik Lindekrantz avträdde styrelsen för att fokusera på rollen som verkställande direktör för bolaget.
- I september fastställde styrelsen nya finansiella och operativa mål samt utdelningspolicy. Christian Haglund tillträdde också rollen som vVD med ansvar för strategisk utveckling.*
- På extra bolagsstämma den 30 september 2021 beslutades om en uppdelning av aktier (aktiesplit 9:1). Vidare beslutades om en kvartalsvis utdelning för D-aktierna för räkenskapsåret 2020 om 0,50 kronor per aktie med första avstämningsdag den 30 september 2021.*

*) För mer information, se s. 20 - 21 avsnitt Övrig information, Väsentliga händelser med avseende på Inteas börsnoteringsprocess

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- På en extra bolagsstämma den 13 oktober 2021 beslutades om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, principer för tillsättande av valberedning samt instruktion för valberedningen, Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av B-aktier och/eller D-aktier.*
- I oktober utökades ramen för befintligt MTN-program till 8 mdr kr samtidigt emitterades ett obligationslån om 600 mkr med en löptid om 5 år och rörlig ränta om STIBOR +0,98 procent.
- Intea etablerade i oktober en ny projekt- och förvaltningsorganisation i Kristianstad.
- I oktober 2021 ingick Intea ett tioårigt hyresavtal avseende 2 800 kvm utbildningslokaler på högskoleområdet i Halmstad med Amerikanska gymnasiet. Det årliga kontraktsvärdet uppgår till 5,6 mkr.
- Ett banklån om 600 mkr återbetalades i sin helhet i oktober 2021.

Jämförelser angivna inom parentes

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år förutom i avsnitt som beskriver tillgångar och finansiering där jämförelserna avser utgången av föregående år.

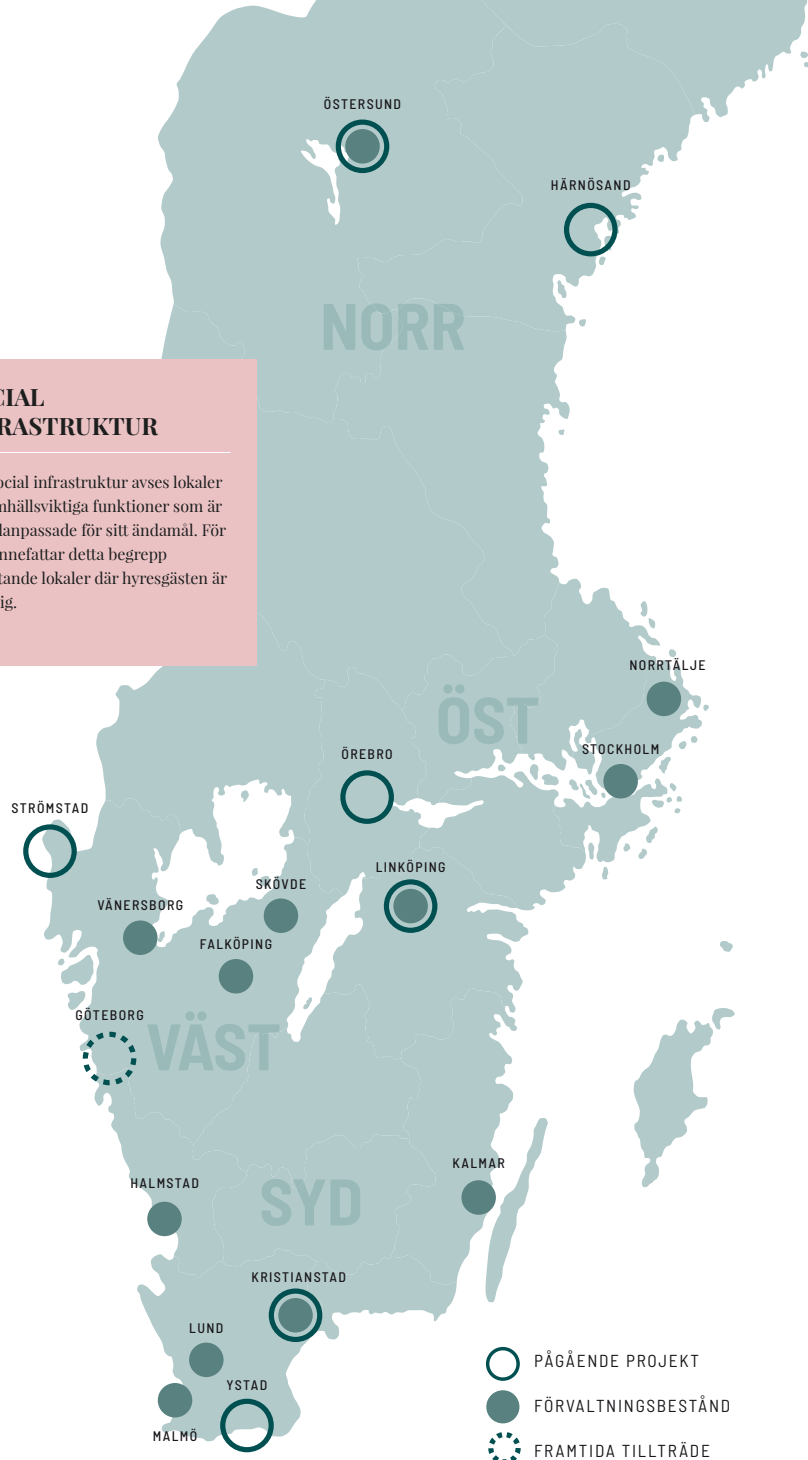
DETTA ÄR INTEA

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.

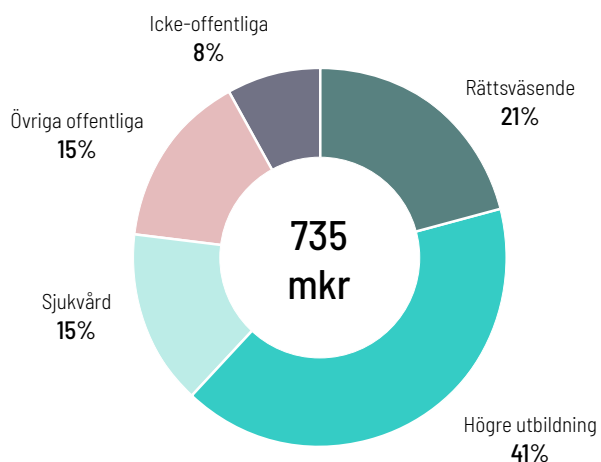
Befintligt fastighetsbestånd utgörs främst av fastigheter inom kategorierna rättsväsende, högre utbildning, sjukvård och övriga offentliga verksamheter. Hyresgästerna utgörs bland andra av statliga verk och myndigheter, regioner och andra offentliga institutioner.

SOCIAL INFRASTRUKTUR

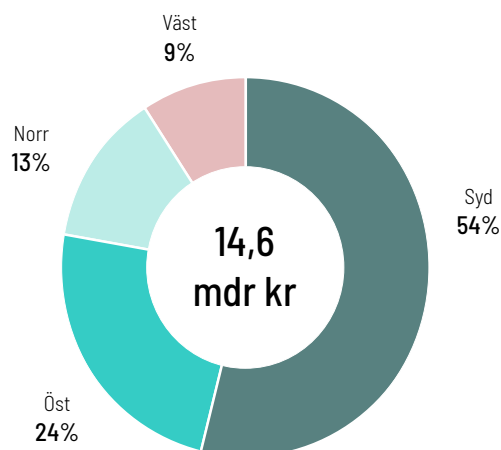
Med social infrastruktur avses lokaler för samhällsviktiga funktioner som är specialanpassade för sitt ändamål. För Intea innefattar detta begrepp uteslutande lokaler där hyresgästen är offentlig.



Inteas hyresgäster, andel av kontrakterad hyra



Inteas geografi, andel av fastigheternas marknadsvärde





VD HAR ORDET

Kärnan av social infrastruktur

Intea förvaltar och utvecklar social infrastruktur med ett långsiktigt ägarperspektiv. Med social infrastruktur avses lokaler för samhällsviktiga funktioner som är specialanpassade för sitt ändamål. Intea har valt att begränsa detta begrepp till att hyresgästerna ska vara offentliga hyresgäster. Med en fastighetsportfölj där över 90 procent av hyresintäkterna kommer från offentliga hyresgäster särskiljer sig bolaget från andra aktörer i branschen. Det är en position vi ska värda och förstärka.

Planenlig expansion i flera dimensioner under kvartalet

Intea fortsätter expandera. Värdeförändringen på fastighetsbeståndet, under kvartalet, ökade med 1,0 mdkr drivet av huvudsakligen lägre avkastningskrav på marknaden och ett ökat värde av projektportföljen. Likaså har hyresintäkter och förvaltningsresultat ökat under perioden samtidigt som att vi har stärkt organisationen. Vi räknar med att fortsätta tillväxtresan under kommande år och styrelsen antog i september nya finansiella och operativa mål vilket bland annat består i att fastighetsvärdet senast år 2026 ska uppgå till minst 30 mdkr.



Arbetet med att förbereda bolaget för en börsnotering på Nasdaq Stockholms huvudlista fortskrider. I samband med en notering kommer en ägarspridning genomföras av såväl befintliga som nyemitterade B-aktier och av befintliga D-aktier. Vi tror att investerare kommer att uppskatta Inteas renodlade fokus på offentliga hyresgäster och specialanpassade fastigheter i kombination med goda utvecklingsmöjligheter.

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 40 procent av förvaltningsresultatet, varav D-aktier ger rätt till utdelning om max 2 kronor per D-aktie.



INTEAS FASTIGHETER

Koncernen ägde den 30 september 2021 30 st fastigheter (25), omfattande 99 objekt med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 416,6 tkvm (312,9) till ett verkligt värde om 14 568 mkr (10 238). Beståndet finns i Linköping, Halmstad, Kalmar, Östersund, Lund, Malmö, Vänersborg, Kristianstad, Stockholm, Skövde, Falköping, Härnösand, Örebro och Norrtälje. Hyresvärdet delas in i rättsväsende (21 procent av hyresvärdet), högre utbildning (41 procent), sjukvård (15 procent), övriga offentliga verksamheter (15 procent) samt icke-offentliga verksamheter (8 procent).

Inteas fastighetsbestånd består av social infrastruktur och hyresgästerna har hög kreditvärdighet. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick till 92,4 procent (93,7) den 30 september 2021 och återstående kontraktslängd för offentliga hyreskontrakt uppgick till i genomsnitt 5,7 år (6,3).

Nyckeltal fastighetsbeståndet

	jan - sep 2021	jan - sep 2020	helår 2020
Förvärv av och investeringar i fastigheter, mkr	2 743	393	415
Värdeförändringar fastigheter, mkr	1 587	262	452
Fastighetsvärde, mkr	14 568	10 027	10 238
Uthyrningsbar yta, tkvm	417	313	333
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,5	98,6	98,6
Andel offentliga hyresgäster, %	92,4	93,7	93,8
Återstående kontraktstid offentliga, år	5,7	6,3	6,2
Hyresvärde, kr/kvm	1 820	1 791	1 834

Fastighetsbestånd

	Antal objekt	Uthyrnings- bar yta	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyr- ningsgrad	Kontrak- terad hyra	Driftöver- skott
	st	tkvm	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	%	mkr	mkr
Per fastighetskategori									
Rättsväsende	15	84	2 927	34 683	166,2	1 969	99,2	164,9	136,8
Högre utbildning	23	182	6 344	34 874	332,5	1 828	98,6	327,7	282,6
Sjukvård	17	73	2 653	36 423	127,7	1 752	98,9	126,3	111,1
Övriga offentliga	28	63	1 416	22 509	100,2	1 592	99,9	100,0	76,8
Icke-offentliga	13	15	292	20 048	19,7	1 350	83,5	16,4	14,4
Summa/genomsnitt objekt under förvaltning	96	417	13 632	32 720	746,2	1 791	98,5	735,3	621,6

Per geografi

Syd	15	190	7 285	38 439	361,6	1 908	98,0	354,5	316,8
Öst	28	105	3 329	31 656	193,9	1 844	98,5	191,1	152,4
Väst	20	51	1 293	25 136	82,7	1 608	99,5	82,3	66,9
Norr	33	70	1 725	24 470	107,9	1 531	99,6	107,5	85,5
Summa/genomsnitt objekt under förvaltning	96	417	13 632	32 720	746,2	1 791	98,5	735,3	621,6
Projektfastigheter	3	-	936	-	-	-	-	-	-
Summa/genomsnitt fastighetsbeståndet	99	417	14 568	34 268	746,2	1 791	98,5	735,3	621,6

Sammanställning avser de fastigheter som Inteas ägde vid periodens utgång. Kontrakterad hyra avser kontrakterad hyra inklusive hyrestillägg vid periodens utgång på årsbasis. Hyresvärdet avser kontrakterad hyra med tillägg för vakanser och rabatter på årsbasis. Driftsöverskott avser kontrakterad hyra 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 nya projektutvecklingsmöjligheter för nybyggnation. Projektorganisationen består av sju personer med erfarenhet av fastighetsutveckling i olika faser och av olika slag. Intea arbetar med att identifiera nya projektmöjligheter i hela Sverige. För närvarande driver Intea projekt innefattande ny- och ombyggnationer med en sammanlagd yta om över 150 000 kvm. Projekten bedrivs på olika håll i landet och varierar i storlek från några hundra kvadratmeter till 10 000-tals kvadratmeter.

Fastighetsvärdet avseende pågående projekt omfattar 1 023 mkr, varav projektfastigheter 936 mkr och projekt i förvaltningsfastigheter 87 mkr. I Inteas fastighetsbestånd finns dessutom outnyttjade byggrätter om 41 000 kvm BTA (63 900) på befintliga fastigheter samt identifierade byggrätter med pågående eller möjliga detaljplaneändringar om 91 125 kvm. Byggrättsvärde om 25,3 mkr (26,8) ingår i förvaltningsfastigheternas värde.

Investeringar om 319,8 mkr (280,6) har gjorts i den befintliga fastighetsportföljen under perioden.

Inteas pågående projekt presenteras i tabellerna nedan.

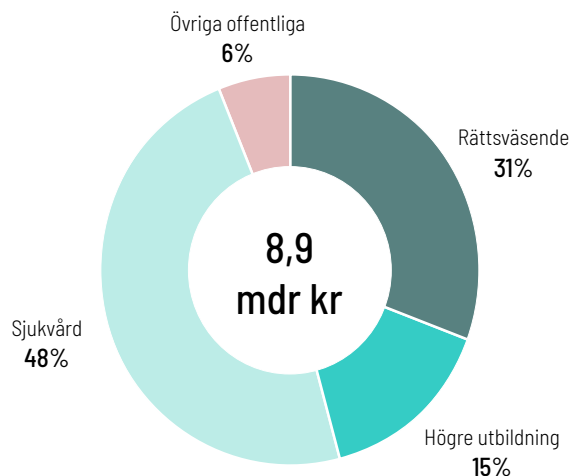
Pågående projekt

Projekt	Kommun	Fastighets-kategori	Färdigstäl-lande	Uthyrnings-bar yta kvm	Hyresvärde mkr	Andel offentliga %	Genomsnittlig kontraktstid år
<i>Projekt där hyresavtal ingåtts</i>				Enligt hyresavtal ¹⁾			
Anstalten Härnösand	Härnösand	Rättsväsende	Q2 2022	7 323	24,2	100%	15,3
Samhällsledningscentral	Örebro	Rättsväsende	Q4 2023	12 262	30,9	100%	15,0
Byggnad 66 (Skatteverket mfl)	Östersund	Övriga offentliga	Q3 2023	6 750	12,8	71%	6,0
Syn- och hörselklinik	Linköping	Sjukvård	Q2 2024	6 606	13,5	100%	15,0
Rättscentrum Polishus	Kristianstad	Rättsväsende	Q3 2024	19 395	48,5	100%	15,0
Rättscentrum Häkte	Kristianstad	Rättsväsende	Q2 2024	15 262	55,7	100%	25,0
<i>Summa/genomsnitt</i>				67 598	185,6	98%	17,4
<i>Projekt där projekteringsavtal ingåtts</i>				Bolagets bedömning			
Polishuset Ystad	Ystad	Rättsväsende	Q1 2025	9 713	21,3	100%	15,0
Polishuset Strömstad	Strömstad	Rättsväsende	Q2 2025	3 700	7,9	100%	15,0
Sahlgrenska Life ²⁾	Göteborg	Sjukvård	Q1 2026	46 000	169,3	90%	20,0
Nya Högskolan Kristianstad	Kristianstad	Högre utbildning	Q3 2027	30 000	67,8	100%	20,0
<i>Summa/genomsnitt</i>				89 413	266,3	94%	19,5
<i>Övriga pågående projekt med ingångna hyres- och projekteringsavtal</i>				7 639	38,8	100%	22,5
Summa pågående projekt				164 650	490,8	96%	18,9

1) Inkluderar förändringar sedan hyresavtalet ingåtts.

2) Intea äger 30 procent av Sahlgrenska Life-projektet och har rätt att förvärva 100 procent till verkligt värde 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 per bokslutsdagen av projektet såsom färdigställt. Investeringen redovisas inom övriga långfristiga fordringar.

Pågående projekt, andel av bedömd investering





Pågående projekt - Fastighetskategori

Per kategori	Uthyrnings- bar yta	Hyresvärde	Andel offentliga	Genom- snittlig kontraktstid	Bedömt driftöver- skott	Investering, mkr		Redovisat värde ¹⁾
	kvm	mkr	%	år	mkr	Bedömd	Upparbetad	mkr
Rättsväsende	67 655	188,4	100%	18,0	174,3	2 789	381	938,9
Högre utbildning	30 000	67,8	100%	20,0	63,6	1 355	1	14,7
Sjukvård	56 745	202,1	92%	19,7	189,8	4 215	85	50,1
Övriga offentliga	10 250	32,4	89%	17,5	28,4	552	1	19,7
Summa pågående projekt	164 650	490,8	96%	18,9	456,1	8 911	468	1 023,5

1) Avser aktuellt bokfört värde på projektet, inklusive i förekommande fall upparbetad orealiserad värdeförändring. Vid till- eller ombyggnadsprojekt avses bokfört värde hänförligt till projektet. För minoritetsandelar och tidiga projekt ingår upparbetad i övriga tillgångar.

Outnyttjade byggrätter

Per detaljplanestatus	Bruttoarea	Uthyrnings- bar yta	Investering, mkr ¹⁾		Redovisat värde	
	tkvm	tkvm	Bedömd	Upparbetad	mkr	kr/kvm
Gällande detaljplan	41,0	34,9	-	-	25,3	725
Pågående detaljplanarbete	81,1	69,0	39,1	2,4	-	-
Ej påbörjad detaljplaneändring	10,0	8,5	-	-	-	-
Summa byggrätter	132,1	112,3	39,1	2,4	25,3	225

1) Avser investeringar som bedöms krävas för godkänd detaljplan.

Outnyttjade byggrätter - per område

	Bruttoarea	Uthyrningsbar yta, tkvm				Redovisat värde	
	tkvm	Summa gällande och kommande	Gällande detaljplan	Pågående detaljplanar- bete	Ej påbörjad detaljplane- ändring	mkr	kr/kvm
Garnisonen, Linköping	54,0	45,9	10,2	35,7	-	18,0	1 765
Campusområdet, Östersund	31,4	26,7	18,2	-	8,5	5,4	294
Högskoleområdet, Halmstad	39,1	33,3	-	33,3	-	-	-
Övrigt	7,6	6,5	6,5	-	-	1,9	294
Summa	132,1	112,3	34,9	69,0	8,5	25,3	725

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. Bedömningarna och antaganden ska inte ses som en prognos.

Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, 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.



Fastighetsvärde och värderingar

Periodens värdeförändring på fastighetsbeståndet uppgick till 1 587,0 mkr (262,5). I kvartalet ökade orealiserade värdeförändringar till 1 044,3 mkr (89,4), vilket är främst drivet av förändrade avkastningskrav och värdeförändringar avseende pågående projekt, se vidare sida 11. Det vägda avkastningskravet uppgick till 4,60 procent (4,85). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 5,09 procent (6,13).

Fastighetsvärdets förändring

	mkr	Antal fastigheter
Redovisat värde vid årets början	10 238	24
Förvärv	2 540	6
Investeringar i ny-, till och ombyggnation	203	
Värdeförändringar	1 587	
Redovisat värde vid periodens slut, varav	14 568	30
Förvaltningsfastigheter, exkl. pågående projekt och byggnader	13 519	
Pågående projekt	1 024	
Outnyttjade byggrätter	25	
Utgående fastighetsvärde	14 568	

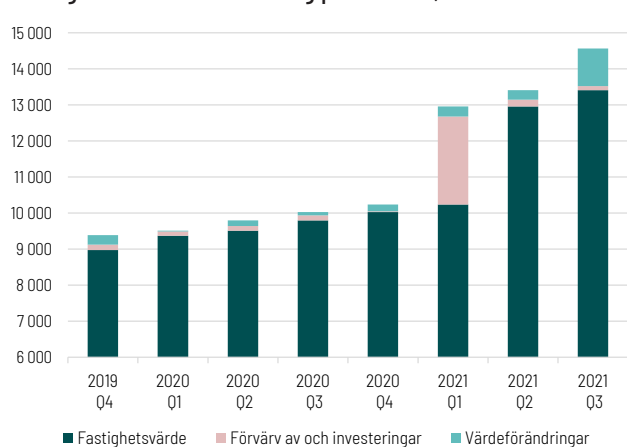
Direktavkastning

Belopp i mkr	30 sep 2021	30 sep 2020
Förvaltningsfastigheter	14 568	10 027
Byggrätter och pågående projekt	-1 049	-727
Fastighetsvärde exkl byggrätter och pågående projekt	13 519	9 300
Driftöverskott, intjäningsförmåga	622	455
Direktavkastning	4,6%	4,9%

Förvärv och transaktioner perioden januari - september

Under första kvartalet tillträdde tre fastigheter i Halmstad samt förvärvades och tillträdde Malmö universitets portalbyggnad Niagara i Malmö och Campus Kristianstad med Högsolan Kristianstad som hyresgäst.

Fastighetsvärdets utveckling per kvartal, mkr



Intea i Vänersborg



INTEAS HYRESGÄSTER

Genom långa hyresavtal främst med offentliga hyresgäster skapar Intea förutsägbara intäkter med begränsad risk över tid. Av Inteas hyresintäkter kommer 92,4 procent (93,7) från offentliga hyresgäster där den genomsnittliga avtalslängden är 5,7 år (6,3).

Bolagets fem största hyresgäster är Polismyndigheten, Högskolan i Halmstad, Linneuniversitet i Kalmar, Region Skåne och Malmö universitet.

Förfallostruktur hyresavtal per 30 september 2021

	Antal hyresavtal	Yta tkvm	Årshyra mkr	Andel ¹⁾ %
<i>Offentliga, löptid</i>				
2021	9	9	11	1,5
2022	31	12	17	2,4
2023	39	31	46	6,2
2024	39	48	70	9,6
2025	40	104	194	26,4
2026	11	23	40	5,5
>2026	46	139	299	40,6
Summa offentliga	215	366	678	92,2
Icke-offentliga	193	38	56	7,6
P-platser/garage	72	0	1	0,2
Totalt	480	404	735	100

1) Andel av kontrakterat hyresvärde.

Största hyresgäster per 30 september 2021

	Andel ¹⁾ %	Återstående kontraktstid år
Polismyndigheten	13,8	5,4
Högskolan i Halmstad	10,9	4,9
Linnéuniversitetet, Kalmar	10,4	7,9
Region Skåne	9,0	11,7
Malmö universitet	7,9	3,9
Mittuniversitetet	6,4	5,2
Högskolan Kristianstad	5,9	3,4
Sveriges Domstolar	3,9	5,4
Vänersborgs kommun	3,2	5,5
Västra Götalandsregionen	2,5	1,8
Övriga offentliga	18,4	7,3
Summa offentliga	92,4	5,7

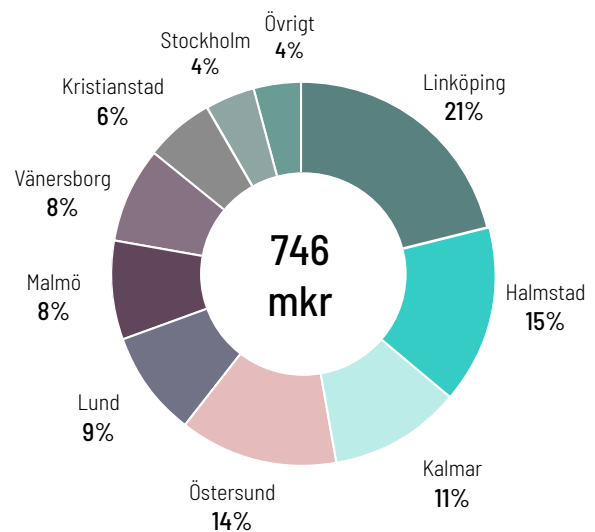
1) Andel av kontrakterad årshyra.

Hyresgäster per hyresgästkategori per 30 september 2021¹⁾

Hyresgäst-kategori	Uthyr-bar yta tkvm	Uthyr-d yta tkvm	Hyres-värde mkr	Kon-trak-terad hyra mkr	Åter-stå-ende kon-trakts-tid, år
Rättsväsende	82	79	156,3	154,5	5,3
Högre utbildning	166	162	308,8	305,5	5,3
Sjukvård	55	55	110,1	110,1	8,0
Övriga offentliga	71	70	109,6	109,2	4,9
Totalt offentliga	373	366	684,8	679,3	5,7
Icke-offentliga	44	38	61,4	56,0	2,1
Totalt	417	404	746,2	735,3	5,4

1) Kategorier fördelat på lokalytor.

Hyresvärde - andel per ort





VERKSAMHETENS UTVECKLING

Förändringar mellan perioden januari till september 2021 och samma period föregående år beror främst på att koncernens fastighetsportfölj har vuxit, vilket medfört både ökade intäkter och kostnader. Ökningen bidrar även till förändring i balansposter samt påverkan på kassaflöde.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 539,7 mkr (397,6), varav 7,6 mkr (7,0) avser annan fakturering än kontrakterade hyror. Ökningen uppgår till 35,7 procent och beror på förvärvade fastigheter samt uthyrningar, omförhandlingar och indexuppräknings. Hyresintäkter avseende gjorda förvärv uppgick till 103,4 mkr (3,7). Hyresintäkter under kvartalet uppgick till 185,5 (138,3), varav 1,8 mkr (2,3) avser annan fakturering än kontrakterade hyror.

Intäkter för jämförbart bestånd uppgick till 358,4 mkr (350,6), en ökning med 2,2 procent, främst drivet av indexering, omförhandlingar och nyuthyrningar. Intäkter för projektfastigheter uppgick till 75,1 mkr (42,1). Ökningen beror på färdigställda projekt under 2020 och 2021.

Utveckling hyresintäkter

Belopp i mkr	2021 jan - sep	2020 jan - sep	Förändring %
Jämförbart bestånd	358,4	350,6	2,2
Projektfastigheter	75,1	42,1	-
Förvärvade fastigheter	103,4	3,7	-
Avyttring fastigheter	-	-	-
Övrigt	2,8	1,2	-
Hyresintäkter	539,7	397,6	35,7

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 september 2021 till 98,5 procent (98,6). Hyresavtalens återstående kontraktstid för offentliga hyresgäster minskade till 5,7 år (6,3).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 85,6 mkr (67,8) under perioden. Fastighetskostnaderna under kvartalet uppgick till 27,1 mkr (21,9).

Fastighetskostnader för jämförbart bestånd uppgick till 59,5 mkr (58,1), en ökning med 2,4 procent, främst drivet av ökade kostnader för snöröjning, elförbrukning och serviceavtal. Fastighetskostnader för projektfastigheter uppgick till 7,2 mkr (5,0). Ökningen beror på färdigställda projekt under 2020 och 2021.

Driftöverskott

Driftöverskottet ökade till 454,1 mkr (329,8). Överskottsgraden ökade till 84,1 procent (82,9).

Utveckling fastighetskostnader

Belopp i mkr	2021 jan - sep	2020 jan - sep	Förändring %
Jämförbart bestånd	59,5	58,1	2,4
Projektfastigheter	7,2	5,0	-
Förvärvade fastigheter	14,7	0,0	-
Avyttring fastigheter	0,0	0,0	-
Övrigt	0,7	1,7	-
<i>Direkta fastighetskostnader</i>	<i>82,1</i>	<i>64,8</i>	<i>26,6</i>
Fastighetsadministration	3,5	3,0	-
Fastighetskostnader	85,6	67,8	26,3

Nyckeltal verksamheten	jan - sep 2021	jan - sep 2020	helår 2020
Hyresintäkter, mkr	539,7	397,6	548,6
Driftöverskott, mkr	454,1	329,8	450,3
Överskottsgrad, %	84,1	82,9	82,1
Förvaltningsresultat, mkr	60,5	105,5	145,3
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, mkr	139,2	206,1	279,4
Värdeförändringar fastigheter, mkr	1 587,1	262,5	452,5
Värdeförändringar derivat, mkr	89,9	-62,0	-42,6
Skatt, mkr	-390,0	-94,2	-143,0
Periodens/årets resultat, mkr	1 347,5	211,8	412,2

För definitioner och avstämning av beräkningar, se sidorna 24 - 27.



Centrala kostnader

De centrala kostnaderna avseende bland annat förvärvs- och affärsutvecklingsverksamheten, administration, förvaltning samt ekonomifunktion, uppgick under perioden till 226,4 mkr (48,7). Centrala kostnader har belastats med en kostnad för ersättning för förtida avveckling av rådgivningsavtalet med Intea AB om 165 mkr. Efter avvecklingen av rådgivningsavtalet beräknas centrala kostnader på årsbasis att uppgå till cirka 45–50 mkr utifrån den aktuella storleken och omfattningen på den centrala organisationen. Centrala kostnader under kvartalet uppgick till 18,7 mkr (16,0), 7,1 mkr är av jämförelsestörande karaktär där 2,5 mkr är relaterade till kostnader för börsintroduktionen.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -167,2 mkr (-176,4), varav 78,7 mkr (100,6) utgörs av räntekostnader på efterställda aktieägarlån. 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. För mer information se sida 20.

Koncernens genomsnittliga skuldränta, exklusive aktieägarlån, uppgick till 1,60 procent (1,78) vid utgången av perioden.

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 60,5 mkr (105,5). Exklusive ränta på aktieägarlån uppgick förvaltningsresultatet till 139,2 mkr (206,1). I förvaltningsresultatet ingår kostnaden för ersättning för förtida avveckling av rådgivningsavtalet med Intea AB med 165,0 mkr.

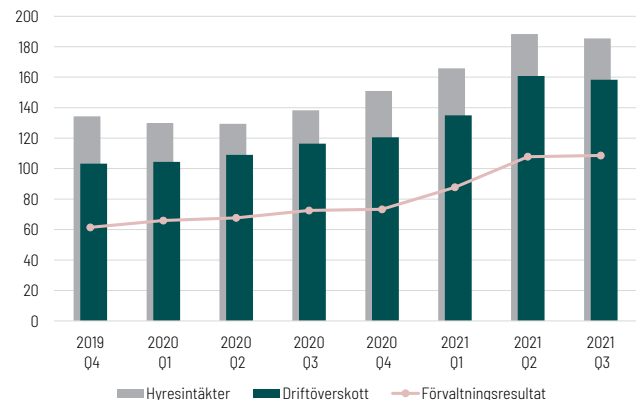
Resultat före skatt, skatter och periodens resultat

Resultatet före skatt om 1 737,5 mkr (306,0) har påverkats positivt av värdeförändringar på fastigheter med 1 587,1 mkr (262,5) främst drivet av förändrade avkastningskrav med 555,5 mkr och ett ökat värde på projektfastigheter med 546,5 mkr. Värdeförändringar på derivat uppgick till 89,9 mkr (-62,0).

Koncernen redovisade för perioden en skattekostnad om 390,0 mkr (94,2), varav 377,1 mkr (71,6) är relaterad till förändring i uppskjuten skatt. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 821,1 mkr (438,7), ökningen beror främst på orealiserade värdeförändringar på fastigheterna.

Periodens resultat efter skatt för perioden uppgick till 1 347,5 mkr (211,8).

Hyresintäkter, driftöverskott och förvaltningsresultat exkl. ränta ägarlån och kostnad avveckling rådgivningsavtal, mkr



Värdeförändringar fastigheter

Belopp i mkr	2021 jan - sep	2020 jan - sep
Förändring driftöverskott	214,7	117,5
Projekt	546,5	46,1
Förändring avkastningskrav/kalkylränta	555,5	98,9
Förvärv	270,4	-
Avyttring	-	-
Värdeförändringar fastigheter	1 587,1	262,5



FINANSIERING

Ägarfinansiering med eget kapital och ägarlån

Eget kapital uppgick den 30 september 2021 till 6 334,8 mkr (1 744,3). Ägarlånen uppgick till totalt 0,0 mkr (2 235,4). Dessa ägarlån har amorterats i sin helhet och i juli ersatts av aktier av serie B och D. För ytterligare information se sidan 20.

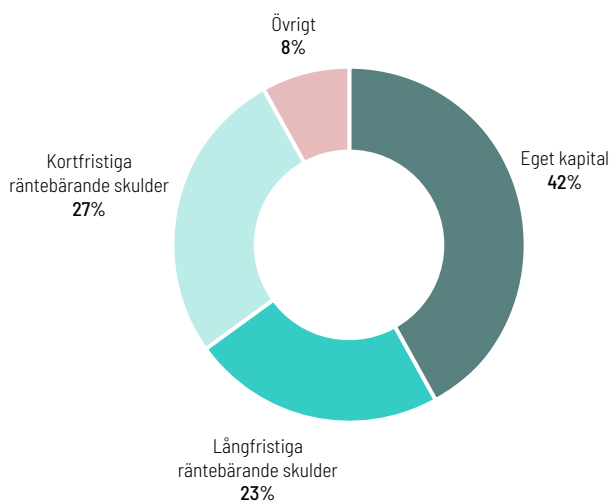
Räntebärande skulder

Inteas externa upplåning omfattar externt säkerställda banklån, obligationer och företagscertifikat. Till dessa finns ytterligare bindande kreditlöften som reservfinansiering om totalt 2 500 mkr med olika löptider varav 1 000 mkr förfaller 2022 och 1 500 mkr förfaller 2024. Koncernens långfristiga räntebärande skulder exklusive efterställda aktieägarlån

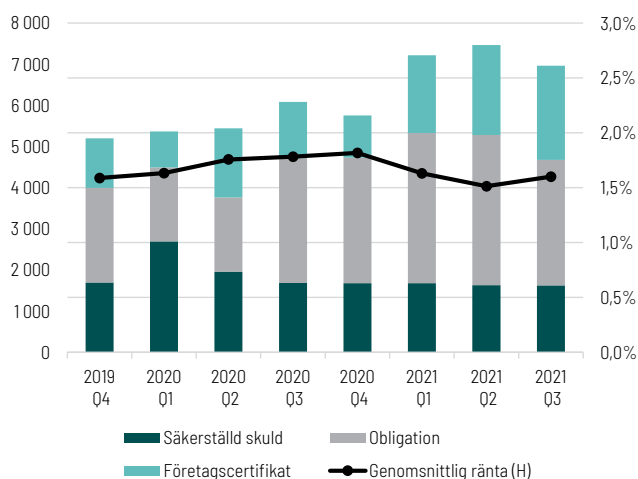
uppgick vid periodens utgång till 3 478,5 mkr (3 780,0). De långfristiga skulderna utgörs av tre obligationslån om totalt 1 850 mkr varav 500,0 mkr som förfaller i september 2023, 750,0 mkr som förfaller i september 2025 och 600 mkr som förfaller i mars 2026; tre säkerställda lån om 850,0 mkr, 470,0 mkr och 308,5 mkr som förfaller i maj 2024 och oktober 2027 samt i juli 2030. Kortfristiga räntebärande skulder exkl. ägarlån uppgick till 4 090,0 mkr (2 306,6) och består av en bryggfinansiering om 600,0 mkr som förfaller i oktober 2021 samt ett obligationslån om 1 200,0 mkr som förfaller i juli 2022 och företagscertifikat om 2 290,0 med förfall löpande under 2021 och 2022.

Finansiella nyckeltal	Finanspolicy	jan - sep 2021	jan - sep 2020	helår 2020
Räntebärande skuld, mkr	-	7 568	6 087	5 758
Nettoskuld, mkr	-	7 418	5 432	5 363
Soliditet, %	-	42,0	36,7	38,6
Belåningsgrad, %	< 60%	50,9	54,2	52,4
Andel säkerställd skuld, %	< 30%	10,8	15,6	15,6
Räntetäckningsgrad, ggr	>2,0	2,5	3,7	3,7
Kapitalbindning, år	>2,0	2,7	3,2	3,3
Räntebindning, år	>2,0	4,3	4,8	4,9
Genomsnittlig ränta, %	-	1,60	1,78	1,86
Genomsnittlig ränta exklusive räntederivat, %	-	1,20	1,20	1,50
Verkligt värde på derivat, mkr	-	12,7	-96,7	-77,2

Kapitalstruktur



Räntebärande skuld och genomsnittlig ränta, mkr och %¹⁾



1) Exklusive ägarlån.



Belåningsgraden exklusive ägarlån vid periodens utgång i uppgick till 50,9 procent (54,2). Den 30 september 2021 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 2,7 år (3,2) och räntebindningstiden till 4,3 år (4,8). Genomsnittlig skuldränta exklusive ägarlån uppgick till 1,60 procent (1,78). Bryggfinansieringen om 600,0 mkr har påverkat den genomsnittliga räntan om +0,15% och har återbetalats i sin helhet i början av oktober 2021. En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle öka Inteas genomsnittliga upplåningsränta med +0,16 procent (+0,21) och de finansiella kostnaderna med 16,9 mkr (12,5) på årsbasis. Räntetäckningsgraden uppgick till 2,5 ggr (3,7) i perioden.

Intea har det långsiktiga kreditbetyget BBB+ med stabila utsikter från Nordic Credit Rating AS. Vidare har bolaget det högsta möjliga kortsiktiga kreditbetyget N-1+. Kreditbetygen gäller för både säkerställd och icke säkerställd skuld.

Räntederivat

För att reducera Inteas ränteeponering används derivatinstrument. Den 30 september 2021 fanns derivatkontrakt med nominellt belopp om 5 000 mkr (4 000), varav 200 mkr med förfall i december 2022, 800 mkr med förfall i juni och december 2024, 1 000 mkr med förfall i juni och juli 2026, 500 mkr med förfall i mars 2027, 500 mkr med förfall i juli 2028, 500 mkr med förfall i mars 2028, 500 mkr med förfall i juni 2029, 500 mkr med förfall i mars 2030, samt 500 mkr med förfall i mars 2031. Samtliga avser ränteswappar där rörlig ränta växlas mot en fast ränta. Dessa hade vid periodens utgång ett värde om 12,7 mkr (-96,5). Vid förfallotidpunkten kommer värdet på derivaten att vara noll. Kupongränta redovisas löpande inom räntenettet. Värdeförändringar på derivaten uppgick till 89,9 mkr (-62,0).

Kassaflöde

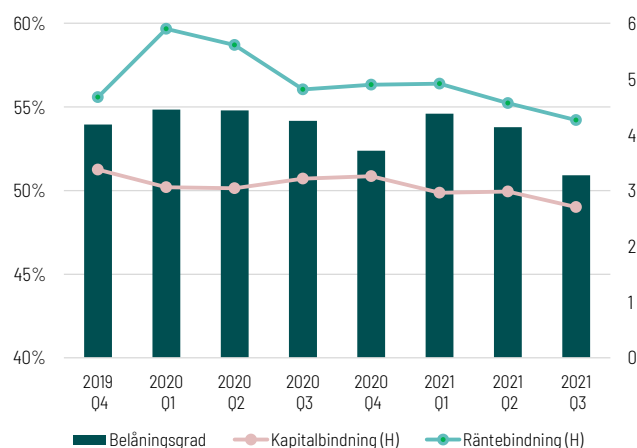
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 216,0 mkr (27,1). Förklaringen till det förbättrade kassaflödet beror på ett förbättrat driftsöverskott med cirka 124 mkr och ett förbättrat rörelsekapital med cirka 96 mkr.

Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -2 938,2 mkr (-836,6) i form av investeringar i nya fastigheter och i befintliga fastigheter och projekt. Under perioden genomfördes investeringar i befintliga fastigheter och projekt i Falköping, Kalmar, Halmstad, Härnösand, Linköping, Östersund, Kristianstad, Örebro och Vänersborg. Ökningen av långfristiga fordringar består till 90 mkr av betalning för ett bolag som inte hade erhållits vid bokslutstidpunkten.

Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 2 477,4 mkr (837,2) och utgjordes av amortering av banklån, aktieägarlån, externa lån, aktieägartillskott samt utdelning.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till -244,8 mkr (27,8). och likvida medel uppgick den 30 september 2021 till 150,6 mkr (395,4).

Belåningsgrad, kapital- och räntebindning, % och ggr ¹⁾



1) Exklusive ägarlån.

Kreditförfallostruktur per 30 september 2021, mkr

Kreditavtal	Kredit-faciliteter	Utnyttjt		
		Bank	MTN/Cert	Totalt
0 - 1 år	4 090	600	3 490	4 090
1 - 2 år	1 500		500	500
2 - 3 år	1 500			0
3 - 4 år	1 600	850	750	1 600
4 - 5 år	600		600	600
> 5 år	778	778		778
Totalt	10 068	2 228	5 340	7 568

Ränteförfallostruktur per 30 september 2021, inkl. derivat

Förfallotidpunkt	Genomsnitt- lig ränta %	Genomsnittlig räntebindning år	
mkr			
0 - 1 år	2 098	0,92	0,3
1 - 2 år	200	1,5	1,2
2 - 3 år	-		-
3 - 4 år	800	1,47	2,9
4 - 5 år	-		-
> 5 år	4 470	1,76	6,7
Summa/genomsnitt	7 568	1,49	4,3
Outnyttjade kreditfaciliteter	2 500	0,33	-
Inklusive outnyttjade kreditfaciliteter	10 068	1,60	4,3



FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens resultaträkning ¹⁾

Belopp i mkr	jul - sep 2021	jul - sep 2020	jan - sep 2021	jan - sep 2020	okt 2020 - sep 2021	helår 2020
Hysesintäkter	185,5	138,3	539,7	397,6	690,7	548,6
Fastighetskostnader, varav	-27,1	-21,9	-85,6	-67,8	-116,1	-98,3
Driftskostnader	-17,5	-12,1	-60,2	-44,4	-79,7	-63,8
Underhållskostnader	-5,0	-5,4	-11,0	-9,9	-17,3	-16,1
Fastighetsskatt	-3,5	-3,6	-10,7	-10,6	-14,3	-14,1
Uthyrnings- och fastighetsadministration	-1,1	-0,9	-3,7	-2,9	-4,8	-4,3
Driftöverskott	158,4	116,3	454,1	329,8	574,6	450,3
Centrala kostnader	-18,7	-16,0	-226,4	-48,7	-244,6	-66,9
Resultat före finansiella poster	139,7	100,3	227,7	281,1	330,0	383,4
Finansiella intäkter	0,3	0,5	0,9	0,9	1,6	1,6
Räntekostnader exkl. ägarlån	-31,4	-28,3	-89,4	-75,8	-119,2	-105,6
Räntekostnader ägarlån	0,0	-33,5	-78,7	-100,6	-112,2	-134,1
Förvaltningsresultat	108,6	39,0	60,5	105,5	100,2	145,3
varav förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån	108,6	72,5	139,2	206,1	212,5	279,4
Värdeförändringar						
Förvaltningsfastigheter	1 044,4	89,4	1 587,1	262,5	1 777,1	452,5
Orealiserade derivatinstrument	29,2	-0,2	89,9	-62,0	109,3	-42,6
Resultat före skatt	1 182,2	128,2	1 737,5	306,0	1 986,6	555,2
Skatt	-255,1	-39,1	-390,0	-94,2	-438,8	-143,0
Periodens resultat	927,1	89,1	1 347,5	211,8	1 547,8	412,2

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Resultat per A- och B-aktie ²⁾	7,48	0,80	10,22	1,90	11,74	3,71
Resultat per D-aktie ²⁾	0,50	-	0,50	-	-	-

1) Disaggregering har skett av fastighetskostnader jämfört med årsredovisning 2020 där motsvarande uppgifter framgick av not.

2) Inga utspädande instrument förekommer.



Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	30 sep 2021	30 sep 2020	31 dec 2020
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14 568,1	10 026,9	10 237,9
Övriga anläggningstillgångar	3,1	1,6	1,5
Andelar i intresseföretag	2,0	0,3	1,3
Derivat	12,7	-	-
Övriga långfristiga fordringar	139,7	30,4	30,7
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	<i>14 725,6</i>	<i>10 059,0</i>	<i>10 271,4</i>
Kortfristiga fordringar	211,2	119,3	149,2
Kortfristiga placeringar	-	483,0	-
Likvida medel	150,6	171,6	395,4
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<i>361,8</i>	<i>773,9</i>	<i>544,6</i>
Summa tillgångar	15 087,4	10 833,2	10 816,0
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	20,3	10,0	10,0
Övrigt tillskjutet kapital	3 884,8	627,6	627,6
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	2 429,7	1 106,8	1 307,3
<i>Summa eget kapital</i>	<i>6 334,8</i>	<i>1 744,3</i>	<i>1 944,9</i>
Uppskjuten skatteskuld	821,1	372,5	438,7
Långfristiga räntebärande skulder, aktieägare	-	2 235,4	2 235,4
Långfristiga räntebärande skulder	3 478,5	3 780,0	3 777,5
Avsättningar	11,8	24,4	22,0
Derivat	-	96,7	77,2
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>4 311,4</i>	<i>6 509,1</i>	<i>6 550,9</i>
Kortfristiga räntebärande skulder	4 090,0	2 306,6	1 980,7
Övriga kortfristiga skulder	351,2	273,1	339,6
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>4 441,2</i>	<i>2 579,7</i>	<i>2 320,3</i>
Summa eget kapital och skulder	15 087,4	10 833,2	10 816,0

Koncernens förändring i eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	10,0	627,6	950,7	1 588,3
Justering förvärvsanalys			-5,7	-5,7
Utdelning			-50,0	50,0
Periodens/årets totalresultat			211,8	211,8
Utgående eget kapital 2020-09-30	10,0	627,6	1 106,7	1 744,3
Ingående eget kapital 2021-01-01	10,0	627,6	1 307,3	1 944,9
Nyemission	10,3	3 067,2	-	3 077,5
Utdelning	-	-	-225,1	-225,1
Villkorade aktieägartillskott	-	190,0	-	190,0
Periodens/årets totalresultat	-	-	1 347,5	1 347,5
Utgående eget kapital 2021-09-30	20,3	3 884,8	2 429,7	6 334,8



Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	jul - sep 2021	jul - sep 2020	jan - sep 2021	jan - sep 2020	helår 2020
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	1 182,2	128,2	1 737,5	306,0	555,2
Återläggning avskrivningar på inventarier	0,1	0,2	0,7	0,6	1,1
Värdeförändringar fastigheter	-1 044,4	-89,4	-1 587,1	-262,5	-452,5
Värdeförändringar derivatinstrument	-29,2	0,2	-89,9	62,0	42,6
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-11,6	-	165,0	-	-
Betald skatt	-7,8	4,9	-13,9	13,6	18,7
<i>Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>	<i>89,3</i>	<i>44,1</i>	<i>212,3</i>	<i>119,7</i>	<i>165,0</i>
Förändring av kortfristiga fordringar	94,8	21,4	99,4	-45,9	-82,9
Förändring av kortfristiga skulder	41,7	-35,8	-95,7	-46,7	94,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	225,8	29,7	216,0	27,1	176,5
Investeringsverksamheten					
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-35,1	-72,9	-2 510,2	-72,9	-131,2
Investeringar i befintliga fastigheter	-236,0	-20,9	-319,8	-280,6	-302,4
Investeringar i kortfristiga placeringar	-17,1	-483	0,0	-483,0	0,0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2,2	-	-2,2	-	-0,1
Ökning/minskning av långfristiga fordringar	-106,0	-	-106,0	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-396,4	-576,8	-2 938,2	-836,56	-433,7
Finansieringsverksamheten					
Nyupptagning av lån	105,0	1 250,0	2 175,0	1 500,0	1 500
Nyupptagning av ägarlån	-	-	570,0	-	-
Nyemission	107,1	-	107,1	-	-
Amortering av lån	-4,0	-605,9	-364,7	-612,8	-941,2
Aktieägartillskott	-	-	190,0	-	-
Utdelning	-140,0	-	-200,0	-50,0	-50,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	68,1	644,1	2 477,4	837,2	508,8
Periodens kassaflöde	-102,5	97,0	-244,8	27,8	251,6
Likvida medel vid periodens början	253,1	74,7	395,4	143,8	143,8
Likvida medel vid periodens slut	150,6	171,6	150,6	171,6	395,4



NYCKELTAL

Avser alternativa nyckeltal och avstämningstabeller enligt European Securities and Markets Authority (ESMA), som liksom övriga nyckeltal definieras på s.24–25 och avstämningstabeller på s.26–27.

	jul - sep 2021	jul - sep 2020	jan - sep 2021	jan - sep 2020	helår 2020
Fastighets- och operativa nyckeltal					
Fastighetsvärde, mkr	14 568,1	10 026,9	14 568,1	10 026,9	10 237,9
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	4,7	4,9	4,7	4,9	4,8
Uthyrningsbar yta, kvm	416 600	312 500	416 600	312 500	333 300
Hyresvärde per kvm	1 820	1 748	1 820	1 748	1 861
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,5	98,6	98,5	98,6	98,6
Överskottsgrad, %	85,4	84,1	84,1	82,9	82,1
Andel offentliga hyresgäster, %	92,4	93,7	92,4	93,7	93,8
Snittlöptid, offentliga hyresgäster, år	5,7	6,3	5,7	6,3	6,2
Nettoinvesteringar, mkr	113	142	2 743	393	414
Förvaltningsresultat, mkr	108,6	39,0	60,5	105,5	145,3
Förvaltningsresultat, exklusive ränta på ägarlån	108,6	72,5	139,2	206,1	279,4
Kreditnyckeltal					
Belåningsgrad, %	50,9	54,2	50,9	54,2	52,4
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	3,6	2,5	3,7	3,7
Kapitalbindning, år	2,7	3,2	2,7	3,2	3,3
Räntebindning, år	4,3	4,8	4,3	4,8	4,9
Genomsnittsränta, %	1,60	1,78	1,60	1,65	1,82
Andel säkerställd skuld, %	10,8	15,6	10,8	15,6	15,6
Nyckeltal per A- och B-aktie					
Justerat långsiktigt substansvärde, kr	41,50	28,00	41,50	28,00	30,20
Tillväxt i justerat långsiktigt substansvärde, %	16,6	4,0	37,6	e.t.	19,3
Justerat förvaltningsresultat, exkl. ränta på ägarlån, kr	0,63	0,47	1,86	1,31	1,79
Tillväxt i justerat förvaltningsresultat, %	34,0	10,1	41,8	7,3	12,3
Utdelning, kr	-	-	2,22	0,56	0,56
Periodens resultat, kr	10,30	0,99	14,97	2,35	4,58
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	131,8	90,0	131,8	90,0	90,0
Genomsnittligt antal aktier under perioden, miljoner	131,8	90,0	103,9	90,0	90,0
Nyckeltal per D-aktie					
Eget kapital, kr	33,00	e.t.	33,00	e.t.	e.t.
Resultat, kr	0,50	e.t.	0,50	e.t.	e.t.
Utdelning, kr	0,50	e.t.	0,50	e.t.	e.t.
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	50,5	e.t.	50,5	e.t.	e.t.
Genomsnittligt antal aktier under perioden, miljoner	50,5	e.t.	16,8	e.t.	e.t.



MODERBOLAGETS FINANSIELLA RAPPORTER

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	jan - sep 2021	jan - sep 2020	helår 2020
Intäkter	51,5	43,2	57,7
Administrationskostnader	-77,2	-48,7	-66,9
Rörelseresultat	-25,7	-5,5	-9,2
Ränteintäkter	258,9	206,3	280,6
Räntekostnader			
Ägarlån	-78,7	-100,6	-134,1
Övriga	-87,2	-70,8	-98,9
Summa	-165,9	-171,4	-233,0
Resultat efter finansiella poster	67,3	29,4	38,4
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag	-	-	8,4
Resultat före skatt	67,3	29,4	46,8
Skatt	-	-	-
Periodens/årets resultat	67,3	29,4	46,8

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	30 sep 2021	30 sep 2020	31 dec 2020
Tillgångar			
Inventarier	1,8		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4 047,6	2 315,1	2 392,7
Andelar i intresseföretag	2,2	0,5	0,5
Fordringar koncernföretag	6 395,0	5 263,3	5 263,3
Uppskjuten skattefordran	5,1	5,1	5,1
Övriga långfristiga fordringar	49,7	30,4	30,4
Summa finansiella anläggningstillgångar	10 501,4	7 614,4	7 693,0
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar koncernföretag	2 847,4	1 714,1	2 081,5
Övriga kortfristiga fordringar	41,3	487,8	2,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34,9	29,9	17,1
Kassa och bank	149,8	163,3	390,5
Summa omsättningstillgångar	3 073,4	2 395,5	2 492,0
Summa tillgångar	13 574,8	10 009,9	10 185,0
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	20,3	10,0	10,0
Fritt eget kapital	3 735,3	618,7	636,0
Summa eget kapital	3 755,6	628,7	646,0
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder, ägarlån	-	2 235,4	2 235,4
Räntebärande skulder	3 478,5	3 780,0	3 777,5
Summa långfristiga skulder	3 478,5	6 015,4	6 012,9
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	4 090,0	1 950,0	1 625,0
Skulder koncernföretag	2 194,5	1 312,4	1 745,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19,2	46,8	48,9
Övriga kortfristiga skulder	37,0	56,6	107,7
Summa kortfristiga skulder	6 340,7	3 365,5	3 526,1
Summa eget kapital och skulder	13 574,8	10 009,9	10 185,0



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.

genom fyra lika stora delbetalningar. Delbetalningar om max 50 öre per D-aktie med avstämningsdagar den sista bankdagen i mars, juni, september och december varje år. Nästa avstämningsdag är den 30 december 2021.

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

Aktieägare per den 30 september 2021

Ägare	Serie A	Serie B	Serie D	Kapital %	Röster %
Antea AB ¹⁾	6 390 000	12 906 000		10,58%	32,02%
Svenska Handelsbanken Pensionsstiftelse		16 703 748	12 049 902	15,77%	11,99%
Saab Pensionsstiftelse		16 114 761	5 450 481	11,83%	8,99%
Volvo Pensionsstiftelse		13 927 239	4 942 341	10,35%	7,87%
Lantbrukarnas Ekonomi-Aktiebolag		13 428 972	4 542 057	9,86%	7,49%
Pensionskassan SHB Försäkringsförening		8 351 874	6 024 951	7,89%	5,99%
Östersjöstiftelsen		10 206 009	3 451 977	7,49%	5,69%
Försäkringsbolaget PRI Pensionsgaranti, ömsesidigt		9 400 266	3 179 457	6,90%	5,25%
Stiftelsen Riksbankens Jubileumsfond		8 057 367	2 725 254	5,91%	4,50%
Åke Wibergs Stiftelse		2 823 822	3 106 611	3,25%	2,47%
Gållöstiftelsen		2 685 780	908 424	1,97%	1,50%
Svenska Handelsbankens Personalstiftelse		1 565 973	1 129 680	1,48%	1,12%
Stora Ensos Svenska Gemensamma Pensionsstiftelse		1 342 872	454 221	0,99%	0,75%
Synskadades Stiftelse		1 342 872	454 221	0,99%	0,75%
Stiftelsen Erik Johan Ljungbergs Utbildningsfond		1 342 872	454 221	0,99%	0,75%
Kamprads Stiftelse		1 342 872	454 221	0,99%	0,75%
Crafoordska stiftelsen		855 702	941 391	0,99%	0,75%
Stiftelsen Kempe-Carlgrenska Fonden		671 418	227 124	0,49%	0,37%
Inhoc AB		855 360		0,47%	0,36%
Christian Haglund		756 000		0,41%	0,32%
Henrik Lindekrantz		756 000		0,41%	0,32%
Totalt	6 390 000	125 437 779	50 496 534	100,00%	100,00%

¹⁾ Bolaget ägs 50% av Henrik Lindekrantz och 50% av Christian Haglund.



ÖVRIG INFORMATION

Medarbetare och organisation

Koncernens medarbetarantal uppgick per den 30 september 2021 till 43 personer (20), inkluderande anställda i moderbolaget och dess dotterbolag, en ökning med 23 personer. En överenskommelse om avvecklande av avtal träffades mellan Intea Fastigheter AB (publ) och Intea AB som tidigare har ansvarat för förvärvs- och affärsutvecklingsverksamheten, administration samt all finansiell verksamhet såsom koncernrapportering, finansiering och finansiell riskhantering. Bolaget har istället anställt egen personal för att hantera verksamheten framöver.

Moderbolaget

Förvaltningsintäkterna från dotterbolagen uppgick under perioden jan-sep till 51,5 mkr (43,2) och rörelseresultatet före finansiella poster uppgick till -25,7 mkr (-5,5). Finansnettot om 93,0 mkr (34,9) bestod av interna ränteintäkter från dotterbolagen om 258,0 mkr (206,3) och externa räntekostnader om 165,9 mkr (171,4). Sammantaget uppgick resultatet efter skatt till 67,3 mkr (29,4). Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar på desamma, totalt uppgående till 10 442,6 mkr (7 956,0). Externa räntebärande lån uppgick till 7 568,5 mkr (7 637,9), varav ägarlån 0,0 mkr (2 235,4). En långfristig skuld till aktieägare amorterades i juli 2021 med 2 805,4 mkr. En fusion av det helägda dotterbolaget Intea AB inleddes den 23 juli 2021 och förväntas avslutas under fjärde kvartalet 2021.

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 inom ett år. I samband med detta påbörjades en översyn av bolagets organisation och kapitalstruktur.

Intea Fastigheter AB (publ) har sedan bolaget bildades anlitat Intea AB för att ansvara för förvaltningsverksamheten samt lednings- och styrelsearbete i dotterbolagen. Intea AB har även anlitats för att ansvara för förvärvs- och affärsutvecklingsverksamheten, administration samt all finansiell verksamhet såsom koncernrapportering, finansiering och finansiell riskhantering. Intea AB och bolagets åtaganden framgick av ett rådgivningsavtal tecknat år 2016 (reviderat 2018). Intea AB är närstående till bolaget. Fram till den 30 juni 2021 ägdes Intea AB av Antea AB som i sin tur ägs av de ledande befattningshavarna Henrik Lindekrantz och Christian Haglund.

Som ett steg i förberedelsearbetet inför börsnoteringen beslutade bolaget att bygga upp en egen förvaltningsorganisation samt att i förtid avsluta rådgivningsavtalet med Intea AB genom att bolaget den 30 juni 2021 köpte samtliga aktier i Intea AB som utöver rådgivningsavtalet endast innehade vissa finansiella fordringar/skulder. Köpeskillingen uppgick till 217 mkr, varav 165 mkr var en ersättning för förtida upphörande av rådgivningsavtalet och resterande belopp en kompensation för de överförda finansiella fordringarna/skulder. Köpeskillingen erlades genom utställande av en revers (165 mkr) och återstoden kontant. Bolaget har under 2021 fram till förvärvet av Intea AB köpt rådgivningstjänster från Intea AB till ett värde om 76,9 mkr.

Den 30 juni 2021 hölls extra bolagsstämmor i bolaget som bland annat fattade beslut om en ny bolagsordning (de beslutade ändringarna innefattade bland annat att en bestämmelse om aktieslag infördes i bolagsordningen, varigenom möjliggjordes utgivande av aktier i tre serier; stamaktier av serie A, B och D, med befintliga utestående aktier i Bolaget som stamaktier av serie B), en extra utdelning om 14 kr per aktie samt sex nyemissioner som genomfördes i juli 2021; tre kvittningsemissioner och tre kontantemissioner.

Kvittningsemissionerna omfattade dels emissioner av 3 740 491 B-aktier och 5 610 726 D-aktier vilka betalades genom kvittning av samtliga befintliga utestående aktieägarlån om 2 805 365 100 kr, dels en riktad emission av 550 000 A-aktier till Antea AB för vilken styrelsen medgav att betalning skedde genom kvittning av den ovan nämnda reversfordringen på bolaget om 165 mkr. Samtliga ägare, förutom Intea AB och Inhoc AB var innehavare av aktieägarlån.

Kontantemissionerna omfattade 160 000 A-aktier till Antea AB, 84 000 B-aktier till Christian Haglund, 84 000 B-aktier till Henrik Lindekrantz och 29 040 B-aktier till Inhoc AB. Inhoc AB ägdes vid transaktionen av Christian Haglund och Henrik Lindekrantz samt ett antal medarbetare i Intea Fastigheter AB (publ). Teckningskursen i samtliga emissioner uppgick till 300 kr per aktie.

På en extra bolagsstämma den 2 september 2021 beslutades bland annat om nyval av Pernilla Ramslöv och Christian Haglund till styrelseledamöter. Henrik Lindekrantz avträdde styrelsen för att fokusera på rollen som verkställande direktör för bolaget.



I september fastställde styrelsen nya finansiella och operativa mål samt utdelningspolicy. Christian Haglund tillträdde också rollen som vice VD med ansvar för strategisk utveckling.

På en extra bolagsstämma den 30 september 2021 beslutades om en uppdelning av aktier (aktiesplit 9:1). Efter genomförd uppdelning ökade antalet aktier i Bolaget från 20 258 257 till 182 324 313. Vidare beslutades om ändring av Bolagets bolagsordning i enlighet med styrelsens förslag i kallelsen till extra bolagsstämman samt utdelning för D-aktierna för räkenskapsåret 2020 om 13,50 kronor per D-aktie med utbetalning kvartalsvis om 4,50 kronor per D-aktie. Avstämningsdagar för utdelningen är torsdagen den 30 september 2021, torsdagen den 30 december 2021 och torsdagen den 31 mars 2022. Med anledning av beslutad uppdelning av bolagets aktier ska det utdelningsbelopp per aktie som D-aktie berättigar till justeras i enlighet därmed, dvs. till 0,50 kronor per D-aktie och utbetalningstillfälle, från och med den första avstämningsdag för utdelning som infaller efter avstämningsdagen för uppdelningen den 21 oktober 2021. Bolagsstämman beslutade även att ta bort hembudsbestämmelserna i bolagsordningen.

På en extra bolagsstämma den 13 oktober 2021 beslutades, i enlighet med styrelsens förslag i kallelsen till extra bolagsstämman, om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, principer för tillsättande av valberedning samt instruktion för valberedningen, bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av stamaktier av serie B och/eller serie D i samband med notering på Nasdaq Stockholm, och bemyndigande för styrelsen att, i syfte att underlätta expansion, förvärv eller ökning av rörelsekapital, besluta om emission av stamaktier av serie B och/eller serie D, samt teckningsoptioner och/eller konvertibler med rätt att teckna/konvertera till sådana aktier.

Transaktioner med närstående

Som beskrivits ovan köpte bolaget den 30 juni 2021 samtliga aktier i Intea AB som utöver rådgivningsavtalet endast innehade vissa finansiella fordringar/skulder. Köpeskillingen uppgick till 217 mkr, varav 165 mkr var en ersättning för förtida upphörande av rådgivningsavtalet och resterande belopp en kompensation för de överförda finansiella fordringarna/skulder. Köpeskillingen erlades genom utställande av en revers (165 mkr) och återstoden kontant. Bolaget har under 2021 fram till förvärvet av Intea AB köpt rådgivningstjänster till ett värde om 76,9 mkr.

På den extra bolagsstämman 30 juni beslutades bland annat om kontantemissioner som omfattade 160 000 A-aktier till Antea AB, 84 000 B-aktier till Christian Haglund, 84 000 B-aktier till Henrik Lindekrantz och 29 040 B-aktier till Inhoc AB, som ägdes av Christian Haglund och Henrik Lindekrantz samt ett antal medarbetare. Därutöver fattades beslut om utdelning där Antea AB och Inhoc AB erhöll utdelningar

uppgående till 20,1 mkr och 0,9 mkr.

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 2,8 mkr.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Med anledning av den pågående pandemin har Intea analyserat och bedömt alla väsentliga risker. Då Intea nästan uteslutande har offentliga hyresgäster förväntas bolagets hyresintäkter påverkas endast i en mycket begränsad omfattning. Intea har en lång kapital- och räntebindning, vilket gör att Intea inte påverkas på kort sikt av höjda kreditmarginaler eller höjda räntor. Därmed bedömer Intea att det operativa kassaflödet inte kommer att påverkas. 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 2020 års årsredovisning, s. 42-44.

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. I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit 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. Aktieägarlånen redovisas till upplupet anskaffningsvärde och löper med fast ränta där verkligt värde kan skilja sig från redovisat värde. Aktieägarlånen har ett redovisat värde om 0 kr (2 235,4 mkr) och ett verkligt värde om 0 kr (2 235,4 mkr). Aktieägarlånen amorterades i sin helhet i juli 2021.

Värdering fastigheter

Fullständig värdering av Inteas bestånd görs varje kvartal. Två gånger per år kompletteras den interna värderingen av värdering som utförs av auktoriserad fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut. Samtliga fastigheter har värderats av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut med värderingstidpunkt 30 september 2021. 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 1 587,1 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.

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 1 november 2021
Intea Fastigheter AB (publ)

Henrik Lindekrantz
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har varit föremål för granskning av bolagets revisorer.



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 2021 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 1 november 2021

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor



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.

	jul - sep 2021	jul - sep 2020	jan -sep 2021	jan-sep 2020	helår 2020
Andel offentliga hyresgäster, %					
Kontrakterad hyra, offentliga hyresgäster, mkr	679,3	512,4	679,3	512,4	546,5
(÷) Kontrakterad hyra, total, mkr	735,3	546,8	735,3	546,8	582,5
Andel offentliga hyresgäster, %	92,4	93,7	92,4	93,7	93,8
Belåningsgrad, %					
Räntebärande skulder, mkr	7 568,5	6 086,6	7 568,5	6 086,6	5 758,2
(-) Likvida medel och kortfristiga placeringar, mkr	-150,6	-654,6	-150,6	-654,6	-395,4
Nettoskuld, mkr	7 417,9	5 432,0	7 417,9	5 432,0	5 362,8
(÷) Verkligt värde fastigheter, mkr	14 568,1	10 026,9	14 568,1	10 026,9	10 237,9
Belåningsgrad, %	50,9	54,2	50,9	54,2	52,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					
Kontrakterad hyra på årsbasis, mkr	735,3	546,8	735,3	546,8	582,5
(÷) Hyresvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	746,2	554,7	746,2	554,7	590,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,5	98,6	98,5	98,6	98,6
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr					
Justerat förvaltningsresultat exkl. ränta på ägarlån, mkr	108,7	72,6	139,2	206,1	279,4
Återläggning kostnad rådgivningsavtal	-	-	165,0	-	-
(-) Utdelning D-aktier, mkr	25,2	20,1	73,2	60,3	80,4
Summa	83,5	52,5	231,0	145,8	199
(÷) Justerat genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	131,8	111,1	124,3	111,1	111,1
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	0,63	0,47	1,86	1,31	1,79
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %					
Räntekostnad på årsbasis vid utgången av perioden, mkr	121,2	108,5	121,2	108,5	104,7
(÷) Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	7 568,5	6 086,6	7 568,5	6 086,6	5 758,2
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	1,60	1,78	1,60	1,78	1,82
Justerat långsiktigt substansvärde, mkr					
Eget kapital enligt balansräkning vid periodens utgång, mkr	6 334,8	1 744,3	6 334,8	1 744,3	1 944,0
varav D-aktier, mkr	1 666,4	-	1 666,4	-	-
Emission från ägarlån, mkr	-	894,1	0,0	894,1	894,1
Latent skatt, mkr	821,1	372,5	821,1	372,5	438,7
Derivat, mkr	-12,7	96,7	-12,7	96,7	77,2
Justerat långsiktigt substansvärde	5 476,8	3 107,6	5 476,8	3 107,6	3 354,0
Justerat långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, mkr					
Långsiktigt substansvärde, mkr	5 476,8	3 107,6	5 476,8	3 107,6	3 354,0
(÷) Antal A- och B-aktier vid periodens utgång, miljoner	131,8	111,1	131,8	111,1	111,1
Justerat långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	41,5	28,0	41,5	28,0	30,2



Belopp i mkr	jul - sep 2021	jul - sep 2020	jan-sep 2021	jan-sep 2020	helår 2020
Nettoinvesteringar, mkr					
Förvärv under perioden, mkr	-16	122	2 540	73	131
(-) Investeringar i ny-, till och ombyggnation, mkr	129	20	203	320	283
(+) Avyttringar under perioden, mkr	-	-	-	-	-
Nettoinvesteringar, mkr	113	142	2 743	393	414
Räntetäckningsgrad, ggr					
Resultat före finansiella poster, mkr	139,7	100,3	227,7	281,1	383,4
Periodens finansnetto exkl. ränta ägarlån, mkr	-31,1	-27,8	-88,5	-75,8	-104,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	3,6	2,5	3,7	3,7
Överskottsgrad, %					
Periodens driftsöverskott, mkr	158,4	116,3	454,1	329,8	450,3
Periodens hyresintäkter, mkr	185,5	138,3	539,7	397,6	548,6
Överskottsgrad, %	85,4	84,1	84,1	82,9	82,1



DEFINITIONER

Nyckeltal	Definition	Syfte
Andel offentliga hyresgäster, %	Hyresvärde från offentliga hyresgäster dividerat med totalt hyresvärde.	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, %	Räntebärande skulder minus ägarlån i förekommande fall, likvida medel och kortfristiga placeringar i förhållande till fastigheters verkliga värde.	Nyckeltalet används för att belysa Bolagets finansiella risk och visar hur stor del av verksamheten som är finansierad med räntebärande skulder.
Direktavkastning, %	Driftsöverskottet 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 resultat generering före finansiella kostnader och kostnader för central administration.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad hyra på årsbasis 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.
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.
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. ¹⁾	Nyckeltalet används för att belysa Bolagets förvaltningsresultat per A- och B-aktie på ett för börsbolag enhetligt sätt.
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder exklusive, i förekommande fall, ägarlån, inklusive kostnader för lånelöften och derivat.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken för Bolagets räntebärande skulder.
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.
Justerat långsiktigt substansvärde, mkr	Vid periodens utgång redovisat eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt, räntederivat och, i förekommande fall, innehav utan bestämmande inflytande enligt balansräkningen samt med avdrag för maximalt 33 kr per D-aktie multiplicerat med antalet utestående D-aktier. ¹⁾	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. ¹⁾	Nyckeltalet belyser ägarerna av A- och B-aktier andel av det långsiktiga substansvärdet.

1) Nyckeltalet har justerats för att simulera en omklassificering av aktieägartillskott till B-aktier och den genomförda refinansiering där ägarlånet ersattes av en kombination av B- och D-aktier (40 respektive 60 procent).



Nyckeltal	Definition	Syfte
Jämförbart bestånd	De fastigheter som ägts under hela jämförbara perioder och som inte har varit klassificerade som projektfastigheter under dessa perioder.	
Kontrakterad årshyra	Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis efter avdrag för hyresrabatter och hyresföruster.	
Nettoinvesteringar	Summan av kassaflödet från gjorda investeringar i förvaltningsfastigheter och projekteringsfastigheter med justering för eventuella försäljningar under perioden.	Nyckeltal för att belysa Bolagets möjlighet att nå operativa mål.
Fastighetsvärde, mkr	Det belopp till vilket Bolagets förvaltningsfastigheter är redovisade till enligt balansräkningen vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser värdet av Bolagets fastighetsbestånd.
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 till 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 men inklusive effekt av 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.
Överskottsgrad, %	Driftsöverskottet i förhållande till totala hyresintäkter under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.



Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2021: 18 februari 2022

Årsredovisning 2021: 31 mars 2022

Delårsrapport januari - mars 2022: 18 maj 2022

Intea Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer: 559027-5656

Sergels torg 12 , 111 57 Stockholm

www.intea.se

info@intea.se