



INTEA.

Q3 2024

INTEA FASTIGHETER AB (PUBL)

Delårsrapport januari – september 2024

Januari – september 2024

- Hyresintäkterna ökade med 13,2 procent (15,8) och uppgick till 885 mkr (781), varav 57 mkr (0) hänförliga till projektfastigheter. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 7,6 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 380 mkr (402).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 86 mkr (-294), varav 47 mkr (124) hänförliga till projektfastigheter.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 228 mkr (95).
- Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare per A- och B-aktie uppgick till 0,91 kr¹⁾ (-0,01) och per D-aktie till 1,50 kr¹⁾ (1,50).
- Totalt genomfördes under perioden investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter till ett belopp om 1 154 mkr (1 530).
- Fastighetsvärdet uppgick vid periodens utgång till 22,6 mdkr (21,4).

Väsentliga händelser under kvartalet

- Under kvartalet har Intea inom sitt MTN-program och gröna ramverk genomfört tre emissioner av gröna obligationer med en total volym om 1 800 mkr.

Väsentliga händelser efter kvartalet

- I oktober förvärvade Intea en ambulanscentral med en uthyrningsbar area om 1 600 kvm. Underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgick till 95 mkr före avdrag för latent skatt.

- I oktober ingick Intea avtal med långgivare om att refinansiera en backup-facilitet om 1 000 mkr som skulle ha förfallit i oktober.
- I oktober förvärvade Intea en polis-anläggning i Göteborg. Den uthyrningsbara arean beräknas efter genomförda ny- och ombyggnadsprojekt uppgå till cirka 22 000 kvm. Underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgick till 747 mkr före avdrag för latent skatt och projektkostnader.
- I oktober förvärvade Intea en vårdfastighet i Västerås med en uthyrningsbar area om 1 410 kvm. Underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgick till 46 mkr före avdrag för latent skatt.
- I oktober ingick Intea avtal om förvärv av ett nytt hakte under uppförande i Västerås med en uthyrningsbar area om 34 600 kvm. Underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgick till 620 mkr. Hittills nedlagda kostnader i projekt uppgår till 200 mkr. Tillträde är planerat till kvartal 2 2025.
- I oktober ingick Intea avtal om förvärv av en anstalt i Kristianstad med en uthyrningsbar area om 7 000 kvm. Underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgick till 135 mkr. Tillträde är planerat till kvartal 1 2025.

NYCKELTAL I URVAL	Jul-sep 2024	Jul-sep 2023	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Okt 2023-sep 2024	Helår 2023
Hyresintäkter, mkr	301	260	885	781	1 161	1 057
Förvaltningsresultat, mkr	130	137	380	402	483	506
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	0,68	0,73	1,97	2,13	2,48	2,63
Tillväxt i förvaltningsresultat per A- och B-aktie, %	-6,9	11,2	-7,2	-2,3	-8,3	-4,2
Periodens resultat, mkr	-12	14	228	95	-506	-639
Periodens resultat moderbolagets aktieägare, mkr	-11	11	223	85	-493	-631
Periodens resultat moderbolagets aktieägare per A- och B-aktie, kr	-0,27	-0,12	0,91	-0,01	-4,11	-5,04
Långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr	46,50	49,03	46,50	49,03	46,50	45,77
Tillväxt i långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie ²⁾ , %	2,2	1,6	3,6	-0,2	-3,3	-6,7
Fastighetsvärde, mdkr	22,6	21,4	22,6	21,4	22,6	21,4
Belåningsgrad, %	57,9	55,4	57,9	55,4	57,9	57,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	3,0	2,3	3,0	2,3	2,7

För underlag till nyckeltal och definitioner, se sidorna 27-28 och 31-32. Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år förutom i avsnitt som beskriver balansräkning och finansiering där jämförelserna avser utgången av föregående år. Avrundade siffror i finansiella rapporter, tabeller och diagram kan medföra att totalbeloppet inte summerar.

1) Inga utspädande instrument förekommer.

2) Inklusive återlagd utdelning under perioden. Tillväxten för kvartal 3 är i förhållande till kvartal 2. Tillväxten för perioden Jan-sep är i förhållande till utgången föregående år.

HYRESINTÄKTER,
MKR

885
(781)

ÖVERSKOTTSGRAD,
%

83,0
(82,5)

FASTIGHETSVÄRDE,
MDKR

22,6
(21,4)

TILLVÄXT SUBSTANSVÄRDE
PER A- OCH B-AKTIE, %

3,6
(-6,7)

Detta är Intea

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

Detta är Intea

Intea investerar i och förvaltar social infrastruktur för egen långsiktig förvaltning med fokus på hög kvalitet och långvariga hyresförhållanden. 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.

AFFÄRSIDÉ & MÅL

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

Finansiella och operativa mål

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

Finansiella riskbegränsningar

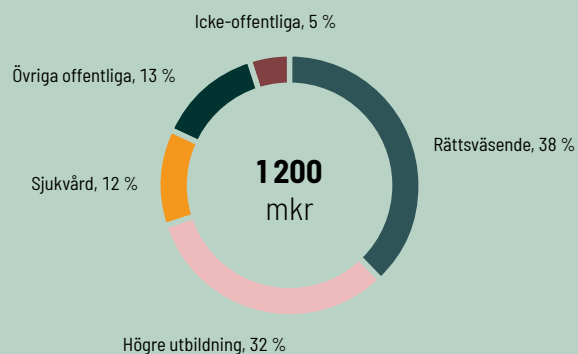
- Belåningsgraden ska långsiktigt ligga i intervallet 50–55 procent och ska inte överstiga 60 procent.
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 2 gånger.

Utdelningspolicy

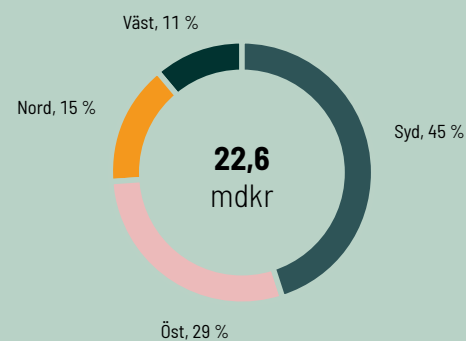
- Den sammanlagda utdelningen ska ligga i intervallet 30–50 procent av förvaltningsresultatet, varav D-aktier ger rätt till utdelning om maximalt 2 kronor per D-aktie.



INTEAS HYRESGÄSTER,
ANDEL AV KONTRAKTERAD ÅRSHYRA



INTEAS GEOGRAFI,
ANDEL AV FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender



INTEA.

Vd har ordet

Ännu ett starkt kvartal har passerat i en allmän återhämtning för svensk fastighetsmarknad. Framförallt räntenedgångarna, men också frånvaron av större fallissemang har i snabb takt minskat oron hos obligationsmarknad och banker, vilket lett till en förbättrad finansieringssituation för de flesta bolag. I spåren av detta ökar affärsaktiviteten nu successivt efter att under flera kvartal varit låg. Intea har visserligen varit aktiva med både projekt och förvärv under de senaste årens instabilitet, men även för oss har en ökad aktivitet på transaktionsmarknaden märkts och vi har kunnat genomföra flera fina affärer på senare tid.

Processen med att notera bolaget på Nasdaq Stockholm pausades efter försämrade marknadsförutsättningar våren 2022. Marknaden för noteringar har börjat att tina upp under året varför vi i våras kunde meddela att bolaget har återupptagit processen med att notera bolagets aktier av både serie B och D på Nasdaq Stockholm. Förberedelsearbetet pågår för fullt.

Nya tider – nya möjligheter

Resultatet av bolagets affärsutvecklingsarbete synliggörs allt eftersom och under oktober har vi offentliggjort ett antal affärer som vi har arbetat med under året.

Först ut var förvärvet av en ambulanscentral i södra Stockholm med Region Stockholm som långsiktig hyresgäst följt av ytterligare en affär inom området vård som avser en helt nyrenoverad hörselklinik i Västerås vilken hyrs av Region Västmanland.

I Göteborg har vi förvärvat en utbildnings- och övningsanläggning för polisverksamhet under uppförande. Vi kommer in i ett intressant skede i det pågående projektet där vi aktivt kan vara med och skapa 22 000 kvm toppmoderna och ändamålsenliga lokaler i en anläggning som spås bli en av de största i sitt slag i norra Europa när den är fullt utbyggd under första halvåret 2027.

Vi har också förvärvat ett stort häktesprojekt i Västerås, den andra affären i staden på kort tid, där Kriminalvården beräknas hyra cirka 34 600 kvm med inflytt i etapper under 2028. Vi ser fram emot att ta med erfarenheterna från det häkte som vi nyligen färdigställt åt Kriminalvården i Kristianstad in i detta projekt.

Projekt utvecklas

Bolagets projektverksamhet rör sig framåt enligt plan. Det nya häktet som utgör en del av nya Rättscentrum i Kristianstad är nu färdigställt och i juli tog Kriminalvården över lokalerna som har en uthyrningsbar yta om 16 400 kvm och inrymmer välbehövliga 100 häktesrum som hyrs fram till år 2049 med ett bedömt årligt hyresvärde om cirka 68 mkr. Huset har uppförts med höga krav på både materialval och utformning och blir miljöcertifierat enligt Breeam med mål att uppnå nivå Excellent. Projektet Rättscentrum har vuxit ordentligt i omfattning sedan vi inledde arbetet med detta för sju år sedan.

Intea bygger på flera håll i landet och under januari till september har sammanlagt cirka 1,1 mdkr investerats i våra pågående projekt. Bolaget arbetar med flera projekt i olika faser åt bland andra aktörer inom rättsväsendet och vårdområdet. Sammanlagt har bolaget vid periodens utgång pågående projekt med en bedömd total investeringsvolym om cirka 3,7 mdkr till ett idag bedömt hyresvärde om cirka 349 mkr. Därtill adderas en projektvolym förvärvat efter periodens utgång om cirka 3,0 mdkr.

Bolaget har en stark bas för att förvalta, utveckla och förvärva objekt och är väl positionerat för fortsatt tillväxt. Efterfrågan på högkvalitativa, specialanpassade lokaler är större än på många år inom flera av bolagets verksamhetsområden.

Ökat driftöverskott

Bolagets finansiella ställning är fortsatt god och vi ser hur både hyresintäkter och driftöverskott för kvartalet har ökat med 15,8 procent respektive 15,9 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Som en följd av ökade finansieringskostnader, som hänför sig till bolagets expansiva projektverksamhet i kombination med högre ränteläge, minskade dock förvaltningsresultatet för kvartalet med 5,1 procent jämfört med motsvarande kvartal föregående år och uppgick till 130 mkr.

Värdet på fastighetsbeståndet uppgick vid periodens utgång till 22,6 mdkr, en ökning om 5,8 procent sedan årsskiftet, vilket motsvarar en genomsnittlig direktavkastning om 5,2 procent.



”För Intea har en ökad aktivitet på transaktionsmarknaden märkts och vi har kunnat genomföra flera fina affärer på senare tid.”

Kredit- och kapitalmarknaden

Vi ser en fortsatt positiv utveckling på kapitalmarknaden. Bolaget har under kvartalet emitterat 1,8 mdkr i nya gröna obligationer inom ramen för MTN-programmet och det gröna ramverket. Totalt under året har obligationer om 3,4 mdkr emitterats. Vid periodens utgång hade Intea cirka 3,0 mdkr i utestående företagscertifikat, vilket är en ökning med cirka 0,5 mdkr sedan föregående kvartal, och cirka 5,3 mdkr i outnyttjade kreditfaciliteter. Intresset att investera i Intea är fortsatt stort och kapitalmarknaden utgör ett bra komplement till den traditionella bankfinansieringen.

Sammanfattningsvis

Efter en tid med lägre aktivitet på transaktionsmarknaden är det glädjande att återigen ha gjort fina förvärv med hjälp av ett dedikerat och kompetent team. Jag ser fram emot att fortsätta bolagets tillväxtresa och titta på nya möjligheter!

Charlotta Wallman Hörlin, vd

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

→ **Koncernens resultaträkning**

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring i eget kapital

Koncernens rapport över kassaflöden

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender



INTEA.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	Not	Jul–sep 2024	Jul–sep 2023	Jan–sep 2024	Jan–sep 2023	Okt 2023– sep 2024	Helår 2023
Hyresintäkter		301	260	885	781	1 161	1 057
Fastighetskostnader, varav		-46	-40	-151	-137	-210	-197
<i>Driftkostnader</i>		-28	-25	-104	-94	-145	-135
<i>Underhållskostnader</i>		-11	-9	-27	-23	-39	-36
<i>Fastighetsskatt</i>		-5	-5	-15	-15	-20	-20
<i>Uthyrnings- och fastighetsadministration</i>		-1	-1	-5	-4	-7	-6
Driftöverskott		255	220	734	644	951	861
Central administration		-16	-13	-53	-41	-69	-57
Resultat före finansiella poster		239	207	681	604	881	804
Finansiella intäkter		0	4	6	11	17	21
Räntekostnader		-107	-73	-302	-209	-408	-315
Räntekostnader leasingskuld		-1	-1	0	-3	-1	-4
Andel i resultat från intressebolag	3	-1	–	-6	–	-6	–
Förvaltningsresultat		130	137	380	402	483	506
<i>Värdeförändringar</i>							
Förvaltningsfastigheter	1	69	-104	86	-294	-513	-893
Derivatinstrument	2	-274	44	-180	31	-565	-354
Resultat före skatt		-76	77	286	139	-594	-741
Skatt		63	-63	-58	-44	88	102
Periodens/årets resultat		-12	14	228	95	-506	-639
Periodens/årets resultat hänförligt till:							
Moderbolagets aktieägare		-11	11	223	85	-493	-631
Innehav utan bestämmande inflytande ¹⁾		-1	3	5	9	-13	-9
Periodens/årets resultat		-12	14	228	95	-506	-639
Resultat per A- och B-aktie ²⁾		-0,27	-0,12	0,91	-0,01	-4,11	-5,04
Resultat per D-aktie ²⁾		0,50	0,50	1,50	1,50	2,00	2,00

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

1) Intea äger 57 procent av aktierna i bolaget som äger fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde.

2) Inga utspäddande instrument förekommer.

3) Intea äger tolv vattenkraftverk i Sverige, se mer information under Övriga anläggningstillgångar på s. 7 samt under avsnittet Hållbarhet på s. 18–19.

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

Kommentarer resultaträkning januari–september 2024

Förbättringen av driftöverskottet i jämförelse med motsvarande period föregående år förklaras främst av indexjusteringar samt färdigställande av före detta projektfastigheterna Seglet 1 i Örebro, Jälla 2:25 i Uppsala och del av Kasematten 1 i Kristianstad.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 885 mkr (781), varav 13 mkr (34) avser annan fakturering än kontrakterad årshyra. Ökningen av hyresintäkterna jämfört med motsvarande period föregående år uppgick till 13,2 procent (15,8) och förklaras av indexjusteringar, hyresintäkter från färdigställda projekt samt nyuthyrningar.

Intäkter för jämförbart bestånd uppgick till 826 mkr, en ökning med 7,6 procent som förklaras främst av indexjusteringar, nyuthyrningar, hyrestillägg efter genomförda hyresgästanpassningar samt ökad vidarefakturering av media. Intäkter avseende Inteas kraftbolag³⁾ uppgick till 3 mkr (7).

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens utgång till 97,8 procent (98,2).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 151 mkr (137), en ökning med 10,0 procent (9,8) jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen förklaras av ökade drift- och underhållskostnader samt fastighetskostnader relaterade till färdigställda projekt. Direkta fastighetskostnader för jämförbart bestånd uppgick till 138 mkr, en ökning med 7,4 procent. Kostnader avseende Inteas kraftbolag³⁾ uppgick till 5 mkr (4).

Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 734 mkr (644), en ökning med 13,9 procent (17,2). Överskottsgraden ökade till 83,0 procent (82,5). Driftöverskottet för jämförbart bestånd uppgick till 683 mkr, en ökning med 6,6 procent. Överskottsgraden för jämförbart bestånd uppgick till 82,7 procent.

Central administration

Central administration avser bland annat förvärs- och affärsutvecklingsverksamheten, administration samt ekonomi-, finans- och ledningsfunktioner. Central administration uppgick till 53 mkr (41). I periodens kostnader ingår kostnader om 5 mkr avseende ett projekt i

tidig skede i Ystad där förutsättningarna för projektet inte längre finns.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -296 mkr (-201), varav finansiella intäkter om 6 mkr (11) och räntekostnader om 302 mkr (212).

Finansiella intäkter avser främst utlåning till intressebolag⁴⁾. Minskningen är relaterad till avyttringen av Inteas andel av projektet Sahlgrenska Life.

Ökningen av räntekostnader beror dels på en högre genomsnittsränta, dels på en högre lånevoly till följd av investeringar i projektportföljen. Koncernens genomsnittliga ränta på extern upplåning uppgick till 3,15 procent (3,36) vid utgången av perioden. Ränta exklusive outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 3,04 procent (3,31). Periodens räntekostnader för leasingskuld uppgick till 0 mkr (-3). Den positiva effekten jämfört mot föregående år förklaras av en ny värdering av bolagets tomträtter.

Andel i resultat från intressebolag

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

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 380 mkr (402).

Resultat före skatt, skatter och periodens resultat

Resultatet före skatt om 286 mkr (139) har påverkats positivt av realiserade värdeförändringar på fastigheter med 86 mkr (-294), förklarar av positiva värdeförändringar på befintliga fastigheter om 39 mkr (-418) och på projektfastigheter om 47 mkr (124) (se avsnitt Inteas fastighetsbestånd på sida 14 för mer information). Realiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -180 mkr (31) främst drivet av under perioden sjunkande långa räntor.

Koncernen redovisade för perioden skatt om -58 mkr (-44), varav -13 mkr (-16) är relaterat till förändring i uppskjuten skatt.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 228 mkr (95), varav innehav utan bestämmande inflytandes andel uppgick till 5 mkr (9).

Delårsrapport Q3 Januari – september 2024

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

→ Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
i eget kapital

Koncernens rapport
över kassaflöden

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella
rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

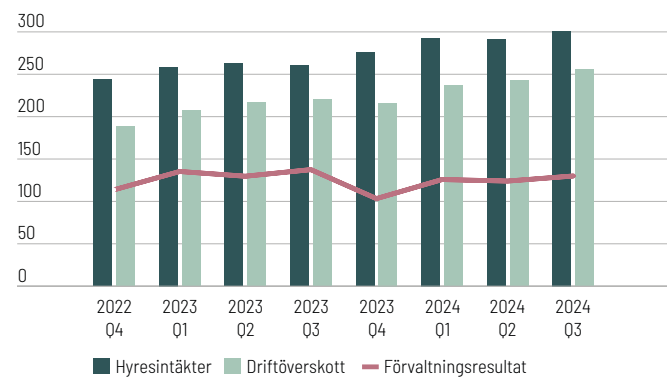
Definitioner

Finansiell kalender

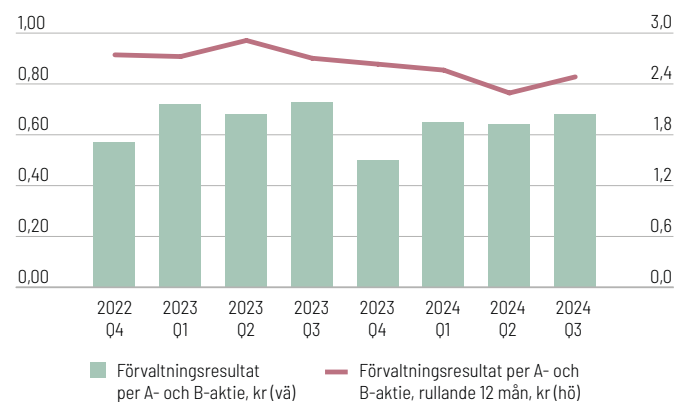


INTEA.

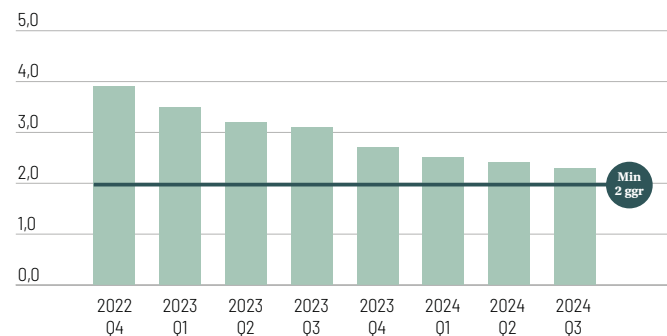
HYRESINTÄKTER, DRIFTÖVERSKOTT OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



FÖRVALTNINGSRESULTAT PER A- OCH B-AKTIE, KR



RÄNTETÄCKNINGSGRAD, RULLANDE 12 MÅNADER, GGR



UTVECKLING HYRESINTÄKTER

Belopp i mkr	Jan - sep 2024	Jan - sep 2023	Förändring %
Jämförbart bestånd	826	767	7,6
Elstöd ¹⁾	–	7	–
Projektfastigheter	57	0	–
Övrigt	2	7	–
Hyresintäkter	885	781	13,2

UTVECKLING FASTIGHETSKOSTNADER

Belopp i mkr	Jan - sep 2024	Jan - sep 2023	Förändring %
Jämförbart bestånd	138	129	7,4
Projektfastigheter	3	0	–
Övrigt	5	4	–
Direkta fastighetskostnader	146	132	10,3
Fastighetsadministration	5	4	–
Fastighetskostnader	151	137	10,0

NYCKELTAL VERKSAMHETEN

	Jan - sep 2024	Jan - sep 2023	Helår 2023
Hyresintäkter, mkr	885	781	1057
Driftöverskott, mkr	734	644	861
Överskottsgrad, % ²⁾	83,0	82,5	81,4
Förvaltningsresultat, mkr ²⁾	380	402	506
Värdetförändringar förvaltningsfastigheter, mkr	86	-294	-893
Värdetförändringar derivatinstrument, mkr	-180	31	-354
Skatt, mkr	-58	-44	102
Periodens/årets resultat, mkr	228	95	-639

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

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

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning

→ **Koncernens balansräkning**

Koncernens förändring i eget kapital

Koncernens rapport över kassaflöden

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender



INTEA.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
Tillgångar				
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Förvaltningsfastigheter	1	22 646	21 393	21 406
Tomträtt, nyttjanderättstillgång		74	109	109
Övriga anläggningstillgångar		135	136	134
Andelar i intressebolag		0	4	–
Fordran på intressebolag		–	422	–
Derivat	2	155	719	334
Nyttjanderättstillgångar		12	24	13
Övriga långfristiga fordringar		–	4	–
Summa anläggningstillgångar		23 022	22 811	21 997
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Kortfristiga fordringar		207	212	237
Likvida medel		322	244	225
Tillgångar som innehas för försäljning	3	–	–	444
Summa omsättningstillgångar		529	456	907
Summa tillgångar		23 550	23 267	22 904

Belopp i mkr	Not	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
Eget kapital och skulder				
<i>Eget kapital</i>				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		7 722	8 551	7 806
Innehav utan bestämmande inflytande ¹⁾		291	309	291
Summa eget kapital		8 013	8 861	8 097
<i>Långfristiga skulder</i>				
Uppskjuten skatteskuld		1 242	1 353	1 229
Räntebärande skulder		8 738	8 336	7 882
Leasingskuld		80	121	118
Avsättningar		3	3	3
Summa långfristiga skulder		10 063	9 812	9 232
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Räntebärande skulder		4 768	4 061	4 914
Övriga kortfristiga skulder		707	533	656
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning		–	–	4
Summa kortfristiga skulder		5 475	4 594	5 574
Summa eget kapital och skulder		23 550	23 267	22 904

¹⁾Intea äger 57 procent av aktierna i bolaget som äger fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde.

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning

→ **Koncernens balansräkning**

Koncernens förändring i eget kapital

Koncernens rapport över kassaflöden

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender



INTEA.

Kommentarer balansräkning

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 22 646 mkr (21 406), varav värde på byggrätter om 80 mkr (66) och värde på pågående projekt om 3 061 mkr (3 385). Investeringar om 1 154 mkr¹⁾(1 230) har gjorts i den befintliga fastighetsportföljen under perioden.

Tomträtt

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

Övriga anläggningstillgångar

Övriga anläggningstillgångar uppgick till 135 mkr (134), varav vattenkraftverk utgör 129 mkr (130).

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar uppgick till 207 mkr (237) och likvida medel till 322 mkr (225).

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

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 8 013 mkr (8 097), varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 291 mkr (291). Intea äger 57 procent av aktierna i bolaget som äger fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde, resterande 43 procent ägs av en privatperson.

Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till A- och B-aktier vid periodens utgång uppgick till 6 893 mkr (6 785) motsvarande 46,50 kr (45,77) per A- och B-aktie. För D-aktierna uppgick det långsiktiga substansvärdet vid periodens utgång till 1 916 mkr (1 916) motsvarande 33,00 kr (33,00) per D-aktie.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 242 mkr (1 229). Förändringen mot utgången av föregående år beror i huvudsak på värdeförändringar på fastigheter och derivat samt skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Räntebärande skulder

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

Långfristiga räntebärande skulder uppgick till 8 738 mkr (7 882), varav obligationslån om 4 600 mkr (3 350), säkerställda banklån om 3 088 mkr (1 977) samt utnyttjade kreditfaciliteter om 1 050 mkr (2 555).

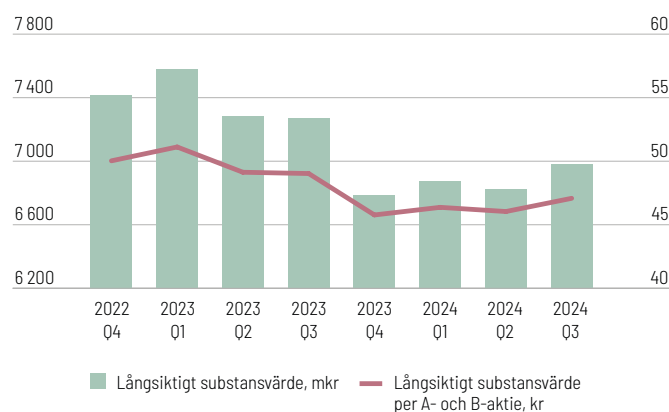
Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 4 768 mkr (4 914), varav obligationslån om 960 mkr (300), säkerställda banklån om 100 mkr (950), utnyttjade kreditfaciliteter om 710 mkr (1 780) samt företagscertifikat om 2 998 mkr (1 884).

Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 5 290 mkr (1 865) vid periodens utgång.

Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder uppgick till 707 mkr (656). Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning uppgick till 0 mkr (4).

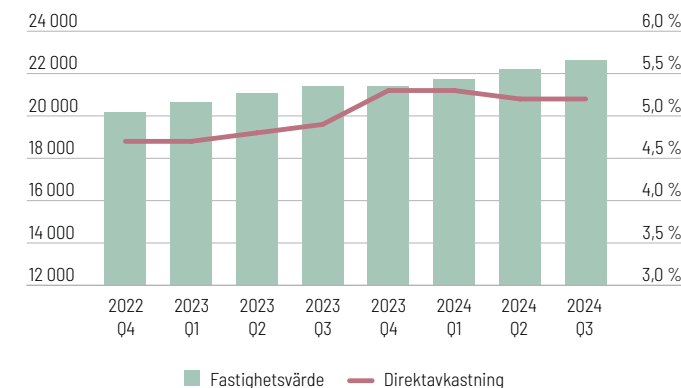
SUBSTANSVÄRDETS UTVECKLING, MKR OCH KR PER A- OCH B-AKTIE



FASTIGHETSVÄRDETS FÖRÄNDRING

Belopp i mkr	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
Fastighetsvärde vid årets början	21 406	20 158	20 158
Förvärv	–	300	420
Investeringar i ny- till- och ombyggnation ¹⁾	1 154	1 230	1 721
Värdeförändringar	86	-294	-893
Fastighetsvärde vid periodens utgång, varav	22 646	21 393	21 406
Förvaltningsfastigheter exkl projekt	19 505	17 122	17 955
Pågående projekt ²⁾	3 061	4 206	3 385
Outnyttjade byggrätter	80	65	66
Fastighetsvärde vid periodens utgång	22 646	21 393	21 406

FASTIGHETSVÄRDE OCH DIREKTAVKASTNING, MKR OCH %



1) Inklusive aktiverad ränta i projekt.

2) Inklusive pågående projekt under förvaltning (Syn- och hörselklinik i Linköping, Anstalten Ringsjön i Eslöv och Falköping Depå 2). Pågående projekt (ännu ej under förvaltning) utgörs av Rättscentrum Polishus i Kristianstad och Anstalten Viskan i Ånge.

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

→ **Koncernens förändring i eget kapital**

Koncernens rapport över kassaflöden

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender



INTEA.

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 2023-01-01	23	4 882	3 782	8 686	304	8 990
Periodens totalresultat	–	–	85	85	9	95
Utdelning	–	–	-221	-221	-4	-224
Utgående eget kapital 2023-09-30	23	4 882	3 646	8 551	309	8 861
Ingående eget kapital 2023-01-01	23	4 882	3 782	8 686	304	8 990
Periodens totalresultat	–	–	-631	-631	-9	-639
Utdelning	–	–	-250	-250	-4	-253
Utgående eget kapital 2023-12-31	23	4 882	2 901	7 806	291	8 097
Ingående eget kapital 2024-01-01	23	4 882	2 901	7 806	291	8 097
Periodens totalresultat	–	–	223	223	5	228
Utdelning	–	–	-307	-307 ¹⁾	-5	-312
Utgående eget kapital 2024-09-30	23	4 882	2 817	7 722	291	8 013

Totalt antal aktier uppgår till 6 390 000 A-aktier, 141 843 936 B-aktier och 58 072 290 D-aktier à nominellt 0,11 kr. Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning.

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



Garnisonsområdet i Linköping

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
i eget kapital

→ **Koncernens rapport
över kassaflöden**

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella
rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender



INTEA.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i mkr	Not	Jul-sep 2024	Jul-sep 2023	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Helår 2023
Löpande verksamheten						
Resultat före finansiella poster		239	207	681	604	804
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar		0	3	1	8	12
Erhållna räntor ¹⁾		0	1	0	2	9
Erlagda räntor ¹⁾		-105	-71	-371	-204	-308
Betald inkomstskatt		-6	-5	-21	-19	-6
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital		129	135	291	391	512
Förändring av rörelsekapital						
Förändring av kortfristiga fordringar		-32	3	-12	17	-46
Förändring av kortfristiga skulder		-4	1	-23	-31	132
Summa förändring rörelsekapital		-35	4	-35	-14	86
Kassaflöde från den löpande verksamheten		93	139	256	377	598
Investeringsverksamheten						
Förvärv av förvaltningsfastigheter		–	–	–	-300	-420
Investeringar i befintliga fastigheter		-339	-398	-1 078	-1 230	-1 721
Reglering långfristig fordran	3	–	–	440	–	–
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-2	–	-2	–	–
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-2	0	-125	-127
Utlåning till intressebolag		–	-8	–	-288	-281
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-341	-408	-640	-1 942	-2 550

Belopp i mkr	Not	Jul-sep 2024	Jul-sep 2023	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Helår 2023
Finansieringsverksamheten						
Nyupptagning av lån		4 103	1 051	6 324	2 886	3 289
Amortering av lån		-3 893	-778	-5 614	-1 062	-1 066
Amortering av leasingsskuld		-1	-2	-4	-5	-7
Utdelning		-29	-33	-226	-224	-253
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		180	239	480	1 595	1 962
Periodens kassaflöde		-67	-29	96	30	11
Likvida medel vid periodens början		389	273	225	215	215
Likvida medel vid periodens utgång		322	244	322	244	225

Kommentarer rapport över kassaflöden januari–september 2024

Kassaflödet före förändring i rörelsekapital uppgick till 291 mkr (391). Jämfört med motsvarande period föregående år har kassaflödet påverkats negativt av ökade räntekostnader. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 256 mkr (377).

Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -640 mkr (-1 942), främst hänförligt till förvärv och investeringar i befintliga fastigheter och projekt om -1 078 mkr (-2 141). Därtill har kassaflödet påverkats positivt av avyttringen av Inteas andel av projektet Sahlgrenska Life.

Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet positivt med 480 mkr (1 595) vilket främst förklaras av nyupptagna lån. Därtill har kassaflödet påverkats negativt av amortering av lån samt utdelning på aktier.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till 96 mkr (30) och likvida medel till 322 mkr (244) vid utgången av perioden.

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



Inteas fastighetsbestånd

Inteas fastighetsportfölj består av 37 fastigheter (37), varav en fastighet med upplåten tomträtt. Fastigheterna delas upp i 108 objekt (107) med en sammanlagd uthyrningsbar area om 534 tkvm (494).

Fastighetsvärdet uppgick till 22,6 mdkr (21,4) geografiskt fördelat med 45 procent i Syd, 29 procent i Öst, 15 procent i Nord och 11 procent i Väst.

Den återstående kontraktstiden för offentliga hyresgäster har ökat till 7,4 år (5,9) vilket främst är hänförligt till färdigställande av projektet häktet i Kristianstad.

NYCKELTAL	Jan - sep 2024	Jan - sep 2023	Helår 2023
Förvärv och investeringar i fastigheter, mkr	1 154	1 530	2 141
Värdeförändringar fastigheter, mkr	86	-294	-893
Fastighetsvärde, mdkr	22,6	21,4	21,4
Uthyrningsbar area, tkvm	534	494	518
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,8	98,2	98,4
Andel offentliga hyresgäster, %	95,3	94,8	95,0
Återstående kontraktstid offentliga, år	7,4	5,9	6,3
Hyresvärde, kr/kvm	2 295	2 105	2 230

ANDEL OFFENTLIGA
HYRESGÄSTER, %

95,3
(94,8)

ÅTERSTÅENDE KONTRAKTSTID
OFFENTLIGA, ÅR

7,4
(5,9)

INTEAS FASTIGHETSBESTÅND	Objekt, st	Uthyrningsbar area, tkvm	Fastighetsvärde, mkr	Fastighetsvärde, kr/kvm	varav pågående projekt och byggrätter, mkr	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, mkr ¹⁾	Driftöverskott, mkr ²⁾	Direktavkastning, %
<i>Per fastighetskategori</i>											
Rättsväsende	23	176	8 687	49 245	502	482	2 735	98,0	473	410	5,0
Högre utbildning	24	199	6 799	34 231	72	431	2 170	99,2	428	359	5,3
Sjukvård	13	59	2 439	41 038	253	139	2 333	99,3	138	123	5,6
Övriga offentliga	29	82	2 322	28 286	314	147	1 787	93,4	137	104	5,2
locke-offentliga	17	18	400	22 537	1	28	1 556	89,9	25	16	4,0 ³⁾
Summa/genomsnitt objekt under förvaltning	106	534	20 646	38 644	1141	1226	2 295	97,8	1200	1010	5,2
<i>Per geografi</i>											
Syd	18	217	9 163	42 151	69	532	2 448	98,6	525	456	5,0
Öst	32	152	6 664	43 729	749	381	2 498	97,3	370	310	5,2
Väst	22	79	2 387	30 060	311	141	1 777	99,1	140	113	5,4
Nord	34	85	2 433	28 588	12	172	2 026	95,7	165	131	5,4
Summa/genomsnitt objekt under förvaltning	106	534	20 646	38 644	1141	1226	2 295	97,8	1200	1010	5,2
Pågående projekt (ännu ej under förvaltning) ⁴⁾	2	–	2 000	–	2 000	–	–	–	–	–	–
Summa/genomsnitt fastighetsbeståndet	108	534	22 646	–	3 141	1226	–	97,8	1200	1010	–

Sammanställningen avser de fastigheter som Intea ägde vid periodens utgång. Fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde ägs till 57 procent. 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.

1) Den kontrakterade årshyran om 1 200 mkr inkluderar hyresrabatter om cirka 1 mkr på årsbasis.

2) Avser driftöverskott enligt intjäningsförmåga. Se sida 14 för beskrivning av intjäningsförmåga.

3) Direktavkastningen om 4,0 procent förklaras främst av ett lägre driftöverskott till följd av vakanta objekt.

4) Pågående projekt (ännu ej under förvaltning) utgörs av Rättscentrum Polishus i Kristianstad och Anstalten Viskan i Ånge.

Delårsrapport Q3

Januari - september 2024

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender



INTEA.

Projekt och utveckling

Intea arbetar kontinuerligt med att identifiera utvecklingsmöjligheter inom befintligt fastighetsbestånd tillsammans med hyresgästerna samt med att identifiera behov som skapar projektutvecklingsmöjligheter för nybyggnation. Projektorganisationen har erfarenhet av fastighetsutveckling i olika faser och av olika slag. För närvarande driver Intea projekt innefattande ny-, till- och ombyggnationer med en bedömd sammanlagd uthyrningsbar area om cirka 69 tkvm med en total bedömd investering om 3 710 mkr.

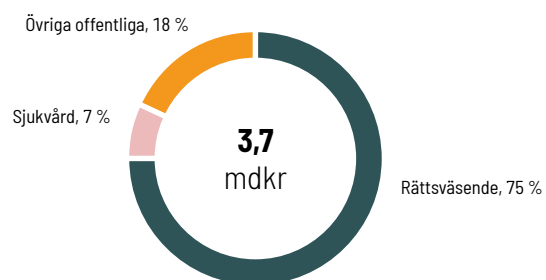
Redovisat fastighetsvärde på pågående projekt uppgick till 3 061 mkr, varav utvecklingsprojekt i förvaltningsfastigheter 1 061 mkr. Värdeförändringar hänförliga till projektfastigheter uppgick till 47 mkr (124) under perioden.

I Inteas fastighetsbestånd finns outnyttjade byggrätter om cirka 69 tkvm BTA (83) på befintliga fastigheter.¹⁾ Byggrättsvärde om 80 mkr (66) ingår i förvaltningsfastigheternas värde.

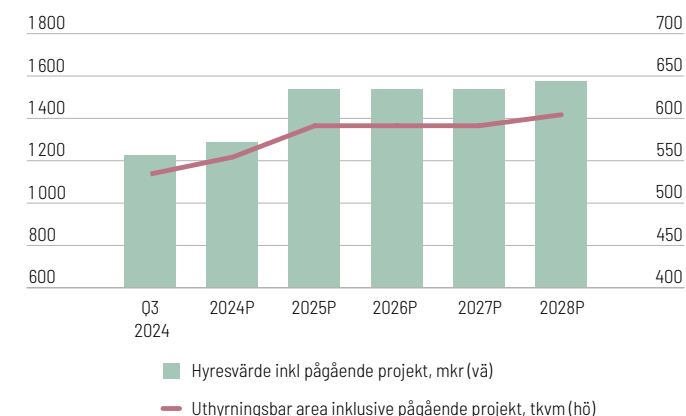
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer om 1 154 mkr (1 230) har gjorts i den befintliga fastighetsportföljen under perioden.

Under kvartal 3 färdigställdes häktet i Kristianstad med ett årligt hyresvärde om cirka 68 mkr och en uthyrningsbar area om cirka 16 400 kvm. Projektet för rättsvårdande myndighet i Strömstad utgår med anledning av att projekteringsavtalet inte längre är gällande vilket Intea informerats om efter periodens utgång.

PÅGÅENDE PROJEKT, ANDEL AV BEDÖMD INVESTERING, MDKR



HYRESVÄRDE OCH UTHYRINGSBAR AREA INKL PÅGÅENDE PROJEKT, MKR OCH TVKM



STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT



Rättscentrum, Kristianstad

Intea konverterar en gammal bangård till ett modernt rättscentrum med Kriminalvården, Polismyndigheten och Åklagarmyndigheten som hyresgäster.

Rättscentrum kommer att bli arbetsplats åt runt 600 personer och cirka 250 nya arbetstillfällen kommer att skapas.

Häktet färdigställdes under juli 2024 där Kriminalvården började erlagga hyra från slutet av juli med ett årligt hyresvärde om cirka 68 mkr. Polismyndighetens och Åklagarmyndighetens del färdigställs vid årsskiftet 2024/2025. Det totala hyresvärdet för Rättscentrum uppgår till cirka 130 mkr vid färdigställande.



Anstalten Viskan, Ånge

Intea genomför en omfattande renovering och ombyggnation för att återöppna anstalten i Viskan. Anstalten omfattar flertalet byggnader med bland annat boendeytor, tillagningskök, sporthall och lokaler för sysselsättning. Återöppnandet av anstalten skapar cirka 120 nya anstaltsplatser åt Kriminalvården och kommer att färdigställas under våren 2025.



Depå 2, Falköping

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



Syn- och hörselklinik, Linköping

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

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



Anstalten Ringsjön, Eslöv

Vid Ringsjöanstalten genomför Intea hyresgäst-anpassning av flera byggnader för Kriminalvårdens räkning. Anpassningen omfattar omställning av lokaler för att möta Kriminalvårdens behov av en utökning av anstalten inom området. En ombyggnation av tillagningsköket möjliggöra även att Kriminalvården kan utföra köksutbildning inom anstalten.

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



STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT DÄR HYRES- ELLER PROJEKTERINGSAVTAL INGÅTTS¹⁾

Projekt	Kommun	Fastighetskategori	Andel offentliga, %	Färdigställande	Uthyrningsbar area, kvm	Bolagets bedömning				
						Hyresvärde, mkr	Genomsnittlig kontraktstid, år	Total investering, mkr	Återstående investering, mkr	
Projekt där hyresavtal ingåtts										
A. Rättscentrum, Polishus	Kristianstad	Rättsväsende	100	Q4 2024	19 500	62	15	780	67	
B. Anstalten Viskan	Ånge	Rättsväsende	100	Q1 2025	14 300	70	20	1004	193	
C. Falköping Depå 2	Falköping	Övriga offentliga	100	Q1 2025/Q2 2026	5 400	38	25	676	341	
D. Syn- och hörselklinik	Linköping	Sjukvård	100	Q2 2025	6 600	17	15	260	66	
E. Anstalten Ringsjön	Eslöv	Rättsväsende	100	Q4 2025	3 000	21	3	40	37	
Summa/genomsnitt			100		48 800	208	17	2 760	704	
Övriga pågående projekt										
F. Övriga pågående projekt med hyresavtal			100		7 400	104	6	408	210	
G. Övriga pågående projekt med projekteringsavtal ²⁾			100		13 000	37	13	542	530	
Summa/genomsnitt			100		20 400	141	8	950	740	
Summa pågående projekt			100		69 200	349	14	3 710	1 444	

KOMMENTAR TILL STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT

A. Uthyrningsbar area har justerats ned med 386 kvm avseende en optionsyta som ännu inte har avropats av hyresgästen, dvs en yta som hyresgästen har en rätt att hyra under hela hyresförhållandet. Bedömt hyresvärde inkluderar ej indexerat preliminärt annuitetsbaserat hyrestillägg om ca 4 mkr per år som utgår under hyresavtalets initiala kontraktstid om 15 år och baseras på en förväntad investering som återbetalas under kontraktstiden. En del av den förväntade investeringen kan i samband med färdigställandet regleras kontant, vilket i så fall innebär att preliminärt hyrestillägg om ca 4 mkr utgår.

B. Bedömt hyresvärde inkluderar ej indexerat preliminärt annuitetsbaserat hyrestillägg om ca 53 mkr per år som utgår under hyresavtalets initiala kontraktstid om 20 år och beräknas utifrån faktisk projektkostnad som återbetalas under kontraktstiden.

C. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering uppdelad i två etapper. Etapp 1 av projektet väntas stå klar under Q1 2025 med ett hyresvärde om ca 24 mkr. Etapp 2 avser en bedömd investering där hyresavtal ej ingåtts och förväntas färdigställas under Q2 2026 med ett hyresvärde om ca 14 mkr.

D. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering.

E. Bedömt hyresvärde inkluderar ej indexerat preliminärt annuitetsbaserat hyrestillägg om ca 15 mkr per år som utgår under 3 år och beräknas utifrån faktisk projektkostnad som återbetalas under kontraktstiden.

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

G. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering.

1) Avser pågående projekt överstigande 20 mkr.

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



STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT PER FASTIGHETSKATEGORI ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresvärde, mkr	Andel offentliga, %	Genomsnittlig kontraktstid, år	Bedömt driftöverskott, mkr	Investering, mkr		Redovisat värde ²⁾ , mkr
						Bedömd	Upparbetad	
Rättsväsende	57 200	294	100	12	282	2 774	1 737	2 502
Sjukvård ³⁾	6 600	17	100	15	17	260	195	251
Övriga offentliga	5 400	38	100	25	35	676	335	308
Summa/genomsnitt pågående projekt	69 200	349	100	14	334	3 710	2 267	3 061

OUTNYTTJADE BYGGRÄTTER MED GÄLLANDE DETALJPLAN	Bruttoarea (BTA), tkvm	Uthyrningsbar area, tkvm	Redovisat värde,	
			mkr	kr/kvm BTA
Campusområdet, Östersund	21	18	11	500
Högskoleområdet, Halmstad ⁴⁾	40	34	66	1 669
Övrigt	8	6	4	500
Summa	69	58	80	1 174

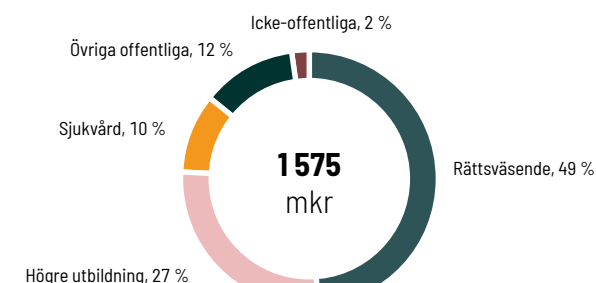
1) Avser pågående projekt överstigande 20 mkr.

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

3) Bedömd överskottsgrad för kategorin sjukvård uppgår preliminärt till cirka 95 procent.

4) Byggrätter avseende parkeringar i Halmstad inkluderas inte längre i värderingen. En uppdaterad extern värdering har genomförts under kvartal 3.

HYRESVÄRDE INKLUSIVE PÅGÅENDE PROJEKT, ANDEL PER FASTIGHETSKATEGORI, MKR¹⁾



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 projektet bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningar och antaganden ska inte ses som en prognos.

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

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

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

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

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

Delårsrapport Q3 Januari – september 2024

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



INTEA.

Fastighetsvärde och värderingar

Fastighetsvärdet uppgick vid periodens utgång till 22,6 mdkr (21,4). Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 86 mkr (-294) under perioden.

Bolagets värderingsprinciper framgår av sida 23. Initial direktavkastning uppgick till 5,2 procent (4,9) och exit yield uppgick till 5,0 procent (5,1). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 6,8 procent (6,2).

Förvärv och transaktioner

Inga förvärv eller avyttringar av förvaltningsfastigheter har skett under perioden.

Intjäningsförmåga

Tabellen till höger återspeglar intjäningsförmågan på tolv månadersbasis per 1 oktober 2024. Det är viktigt att notera att den ej är att jämföra med en prognos för de kommande tolv månaderna då den exempelvis inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, valutaeffekter, hyresutveckling eller värdeförändringar.

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

Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna, varvid fastighetskostnader för fastigheter som ägts under de senaste tolv månaderna ingår med faktiskt utfall och projekt som färdigställt under de senaste tolv månaderna räknats upp till årstakt.

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

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

De finansiella kostnaderna baseras på Inteas genomsnittliga räntnivå inklusive säkringar för aktuell låneskuld på balansdag med avdrag för aktiverad ränta i normal projektvolym.

DIREKTAVKASTNING

Belopp i mkr	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
Förvaltningsfastigheter	22 646	21 393	21 406
Outnyttjade byggrätter och pågående projekt	-3 141	-4 271	-3 451
Fastighetsvärde exkl outnyttjade byggrätter och pågående projekt	19 505	17 122	17 955
Driftöverskott, intjäningsförmåga	1 010	847	957
Direktavkastning, %	5,2	4,9	5,3

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i mkr	1 oktober 2024	1 oktober 2023	Förändring, %
Kontrakterad årshyra	1 200	1 021	17
Övriga intäkter	20	18	11
Fastighetskostnader	-210	-192	9
Driftöverskott	1 010	847	19
Central administration	-69	-61	13
Resultat före finansiella poster	941	786	20
Finansiella intäkter och kostnader	-382	-345	11
Förvaltningsresultat inkl minoritetens andel	559	440	27
(-) Utdelning D-aktier	-116	-116	–
(-) Förvaltningsresultat minoritetens andel	-13	-13	–
Förvaltningsresultat hänförligt till A- och B-aktier	431	312	38
(/) Antal A- och B-aktier vid periodens utgång, miljoner	148	148	–
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	2,91	2,10	38

VÄRDEPÅVERKANDE FAKTORER

Belopp i mkr	Jul-sep 2024	Jul-sep 2023	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Helår 2023
Förändring avkastningskrav/kalkylränta	74	-137	90	-388	-969
Förändring driftöverskott	-11	-10	-51	-31	29
Projekt	6	43	47	124	47
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	69	-104	86	-294	-893

VÄRDEFÖRÄNDRING PER KATEGORI OCH GEOGRAFI

Belopp i mkr	Jul-sep 2024	Jul-sep 2023	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Helår 2023
<i>Per fastighetskategori</i>					
Rättsväsende	48	-48	121	208	27
Högre utbildning	80	-62	-9	-141	-473
Sjukvård	-55	-36	-143	-379	-97
Övriga offentliga	16	-4	76	-77	-378
Icke-offentliga	-26	2	-6	-29	-18
Summa förvaltning	63	-147	39	-418	-940
Projektfastigheter	6	43	47	124	47
Totalt	69	-104	86	-294	-893
<i>Per geografi</i>					
Syd	13	-114	2	-241	-299
Öst	66	-45	34	-111	-472
Väst	-10	16	-10	-10	-76
Nord	-6	-5	13	-56	-93
Summa förvaltning	63	-147	39	-418	-940
Projektfastigheter	6	43	47	124	47
Totalt	69	-104	86	-294	-893



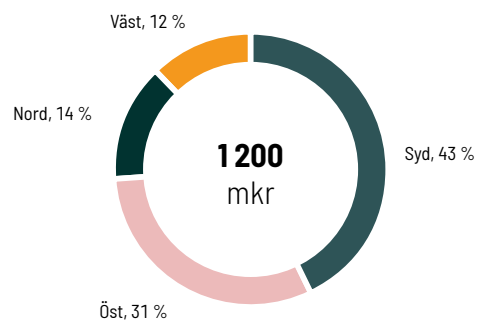
Inteas hyresgäster

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 95,3 procent (94,8) och den återstående kontraktstiden för offentliga hyresgäster var 7,4 år (5,9). Av Inteas totala kontrakterade årshyra justeras 87 procent med KPI med en årlig indexering om i genomsnitt 84 procent, 1 procent av den kontrakterade årshyran justeras med fast uppräkningsräkning och 12 procent indexjusteras inte.

Bolagets största hyresgäster är Polismyndigheten, Kriminalvården, Linnéuniversitetet i Kalmar, Högskolan i Halmstad och Region Skåne. Polismyndigheten och Kriminalvården är hyresgäster på flera orter och totalt uppgår antalet hyresavtal med dessa hyresgäster till 67 stycken. Den återstående och genomsnittliga kontraktstiden varierar mellan kontrakten.

Nettouthyrningen under perioden 1 januari – 30 september 2024 uppgick till -12 mkr (2). Vid periodens utgång var den kända påverkan av nettouthyrningen på presentationen av hyresavtalens förfallostruktur -2 mkr för 2025, -5 mkr för 2026 och -13 mkr för 2027.

KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER GEOGRAFI, %



STÖRSTA HYRESGÄSTER PER 30 SEPTEMBER 2024

	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel ¹⁾ , %	Återstående kontraktstid, år	Genomsnittlig kontraktstid, år	Hyresavtal, antal
Polismyndigheten	216	18,0	6,2	16,6	47
Kriminalvården	183	15,3	16,2	21,8	20
Linnéuniversitetet i Kalmar	95	7,9	4,8	7,3	3
Högskolan i Halmstad	88	7,4	6,8	14,2	19
Region Skåne	74	6,2	8,7	20,0	1
Malmö universitet	59	4,9	5,9	15,4	1
Mittuniversitetet	57	4,7	2,6	20,1	19
Högskolan Kristianstad	52	4,3	5,2	24,5	18
Högskolan i Skövde	33	2,8	3,9	17,0	6
Sveriges Domstolar	33	2,8	3,0	16,4	4
Övriga offentliga	253	21,1	5,5	12,4	162
Summa offentliga	1144	95,3	7,4	16,7	300

HYRESGÄSTER PER HYRESGÄSTKATEGORI PER 30 SEPTEMBER 2024

	Återstående kontraktstid, år
Rättsväsende	9,9
Högre utbildning	5,1
Sjukvård	8,5
Övriga offentliga	4,7
Summa offentliga	7,4
Icke-offentliga	3,8
Totalt	7,2

1) Andel av total kontrakterad årshyra.

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL PER 30 SEPTEMBER 2024

	Hyresavtal, antal	Uthyrd area, tkvm	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel ¹⁾ , %
Offentliga, löptid				
2024	13	1	2	0,1
2025	70	15	30	2,5
2026	55	41	82	6,8
2027	42	63	107	8,9
2028	47	79	191	15,9
2029	22	53	96	8,0
>2029	51	221	636	53,0
Summa offentliga	300	473	1144	95,3
Icke-offentliga	179	31	56	4,7
Totalt	479	504	1200	100,0

AVTALSINDEXERING PER 30 SEPTEMBER 2024

	Kontrakterad årshyra, mkr	Årlig indexering, %	Andel ¹⁾ , %
KPI-indexerade avtal	1049	84	87
Ej KPI-indexerade avtal	142	–	12
Fast uppräknings 1-2 %	2	–	0
Fast uppräknings 3 %	8	–	1
Summa/genomsnitt	1200	74	100



Finansiering

I september 2024 sänkte Riksbanken styrräntan till 3,25 procent och indikerar ytterligare två sänkningar under året.

Under perioden har Intea inom sitt MTN-program och gröna ramverk genomfört sju emissioner av gröna obligationer med en total volym om 3 400 mkr samt återköpt obligationer med en total volym om 1 190 mkr. I januari emitterade Intea en 3-årig grön obligation om 800 mkr med en marginal om +178 bp och i mars emitterade Intea en 2-årig grön obligation om 300 mkr med en marginal om +125 bp. I maj emitterade Intea en grön obligation om 500 mkr med en marginal om +145 bp och en löptid om 5 år. I augusti emitterade Intea en 2-årig grön obligation om 700 mkr med en marginal om +87 bp samt en 3-årig grön obligation om 300 mkr med en marginal om +100 bp. I september emitterade Intea en 3,5-årig grön obligation om 800 mkr med en marginal om +105 bp. Intea har även förlängt och utökat banklån och kreditfaciliteter som skulle ha förfallit under perioden. En kreditfacilitet har utökats med 350 mkr till 1 350 mkr och förlängts i 3 år med ytterligare förlängningsoptioner. Ett nytt banklån har ingåtts och utökats med 275 mkr till 1 125 mkr och förlängts i 3 år. Kreditfaciliteter och banklån har förlängts till marknadsmässiga villkor. Även marknaden för företagscertifikat har varit stark under perioden och marginalerna har minskat. Intea hade vid periodens utgång en utestående volym om totalt 2 998 mkr, en ökning med 1 114 mkr från årsskiftet. Under perioden har Intea utökat ramen för företagscertifikat från 3 mdkr till 5 mdkr.

Eget kapital

Totalt eget kapital uppgick den 30 september 2024 till 8 013 mkr (8 097) varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 291 mkr (291). Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till A- och B-aktier vid periodens utgång uppgick till 6 893 mkr (6 785) motsvarande 46,50 kr (45,77) per A- och B-aktie. För D-aktierna uppgick det långsiktiga substansvärdet vid periodens utgång till 1 916 mkr (1 916) motsvarande 33,00 kr (33,00) per D-aktie.

Räntebärande skulder

Inteas externa upplåning omfattar obligationer, säkerställda banklån och företagscertifikat. Till dessa finns ytterligare bindande kreditlöften som kreditfaciliteter om totalt 7 050 mkr (6 200). Koncernens totala räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 13 506 mkr (12 796) och utgörs av obligationslån om 5 560 mkr (3 650), säkerställda banklån om 3 188 mkr (2 927), utnyttjade kreditfaciliteter om 1 760 mkr (4 335) samt företagscertifikat om 2 998 mkr (1 884). Därtill finns outnyttjade kredit-

faciliteter om 5 290 mkr (1 865). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle öka Inteas genomsnittliga upplåningsränta med +0,26 procent (+0,33) och de finansiella kostnaderna med 34,6 mkr (41,6) på årsbasis.

Räntederivat

För att reducera Inteas ränteeponering används derivatinstrument i form av främst ränteswapkontrakt. Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive räntederivat, uppgick vid periodens utgång till 2,4 år (3,0). Den 30 september 2024 fanns derivatkontrakt med ett totalt nominellt belopp om 9 600 mkr (8 800). Dessa avser ränteswapkontrakt där rörlig ränta växlas mot en fast ränta, varav 3 000 mkr (2 000) 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 155 mkr (334). Räntekostnaden redovisas löpande under raden Räntekostnader och förändringar i verkligt värde redovisas under rubriken "Värdeförändringar" efter "Förvaltningsresultatet". Orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgick till -180 mkr (31) under perioden.

Likvida medel

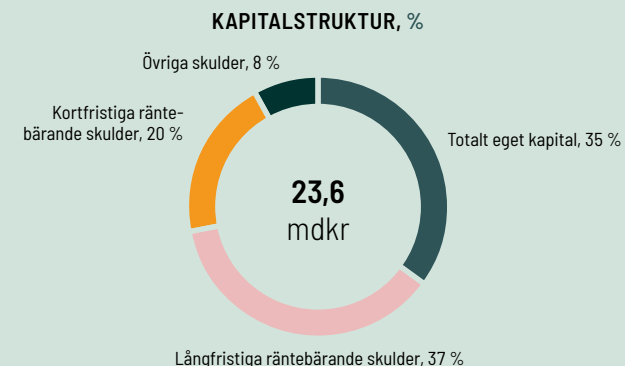
Per 30 september 2024 uppgick koncernens likvida medel till 322 mkr (225).

Rating

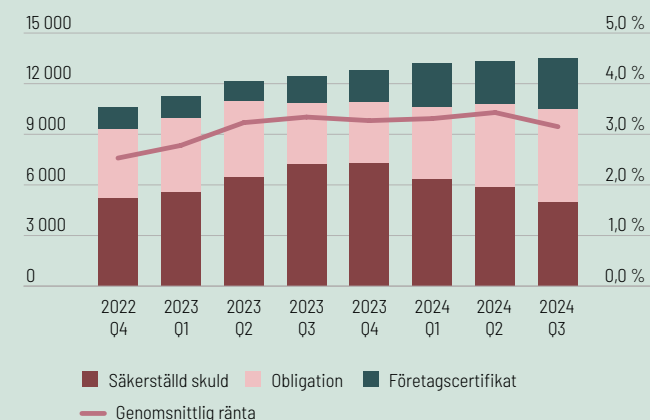
Under kvartal 2 2024 bekräftade Nordic Credit Rating AS Inteas långsiktiga kreditbetyg BBB med stabila utsikter tillsammans med det kortsiktiga kreditbetyget N3. Kreditbetygen gäller för både säkerställd och icke säkerställd skuld.

Grön finansiering

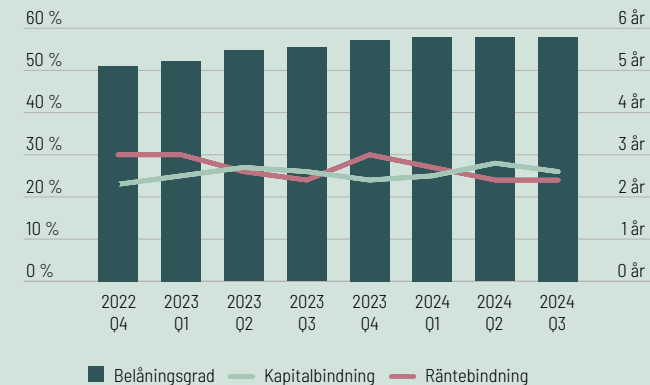
Den gröna finansieringen består av gröna obligationer samt gröna lån hos Nordiska Investeringsbanken. Inteas gröna finansiering uppgår till 4 744 mkr (1 156) motsvarande 35 procent av den totala skuldvolymen. I juni 2023 etablerade Intea ett grönt finansieringsramverk som möjliggör emission av gröna obligationer. En fastighet kan kvala in i Inteas pool av gröna fastigheter genom att antingen uppnå ett visst miljöcertifieringsbetyg alternativt inneha energiklass A eller B. Ramverket i sin helhet går att ta del av på Inteas hemsida. För att en finansiering ska anses som grön för Nordiska Investeringsbanken ska fastigheterna som finansieras vara bättre anpassade, mer samhällsnyttiga och ha en tillräckligt hög miljöcertifiering jämfört med andra miljöcertifierade fastigheter.



RÄNTEBÄRANDE SKULD OCH GENOMSNITTLIG RÄNTA, MKR OCH %



BELÅNINGSGRAD, KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING, % OCH ÅR





FINANSIELLA NYCKELTAL

Nyckeltal	Finanspolicy	Jan–sep 2024	Jan–sep 2023	31 dec 2023
Räntebärande skuld, mkr	–	13 506	12 397	12 796
Nettoskuld, mkr	–	13 185	12 154	12 571
Soliditet, %	–	34,0	38,1	35,4
Belåningsgrad, %	< 60,0	57,9	55,4	57,2
Andel säkerställd skuld, %	< 30,0	21,0	31,0	31,7
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2,0	2,3	3,0	2,7
Kapitalbindning, år	> 2,0	2,6	2,6	2,4
Räntebindning, år	> 2,0	2,4	2,4	3,0
Genomsnittlig ränta, %	–	3,15	3,36	3,27
Genomsnittlig ränta exkl outnyttjade kreditfaciliteter, %	–	3,04	3,31	3,22
Genomsnittlig ränta exkl räntederivat, %	–	3,97	5,24	5,20
Verkligt värde på derivat, mkr	–	155	719	334

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 30 SEPTEMBER 2024, INKL DERIVAT

Förfallotidpunkt	Belopp, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Genomsnittlig räntebindning, år
0–1 år	3 764	4,16	0,3
1–2 år	2 500	3,37	1,1
2–3 år	1 500	2,25	2,0
3–4 år	500	3,18	2,7
4–5 år	1 443	1,81	3,9
> 5 år	3 800	2,48	6,3
Summa/genomsnitt	13 506	3,04	2,4
Outnyttjade kreditfaciliteter	5 290	0,34	–
Inkl outnyttjade kreditfaciliteter	18 796	3,15	2,4

RÄNTEDERIVAT PER 30 SEPTEMBER 2024¹⁾

Räntederivat, förfall år	Fast ränta, %	Nominellt belopp, mkr	Verkligt värde, mkr
2024	0,66	300	2
2025	2,29	2 500	-57
2026	1,16	1 500	24
2027	0,18	500	22
2028	0,93	1 000	41
2029	0,61	500	31
2030	0,32	500	44
2031	0,80	500	39
2032	1,33	1 000	40
2033	2,43	1 000	-24
2034	2,23	300	-6
Totalt		9 600	155

KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR PER 30 SEPTEMBER 2024, MKR

Kreditavtal	Bank	MTN/Cert	Totalt ränte- bärande skulder	Outnyttjade kredit- faciliteter	Summa tillgängliga krediter
0–1 år	810	3 958	4 768	790	5 558
1–2 år	825	1 600	2 425	2 000	4 425
2–3 år	2 169	1 700	3 869	–	3 869
3–4 år	443	800	1 243	1 500	2 743
4–5 år	–	500	500	1 000	1 500
> 5 år	701	–	701	–	701
Totalt	4 948	8 558	13 506	5 290	18 796

1) Rörlig ränta utgår på räntederivat motsvarande Stibor 3 mån som per 30 september uppgick till 3,08 procent.



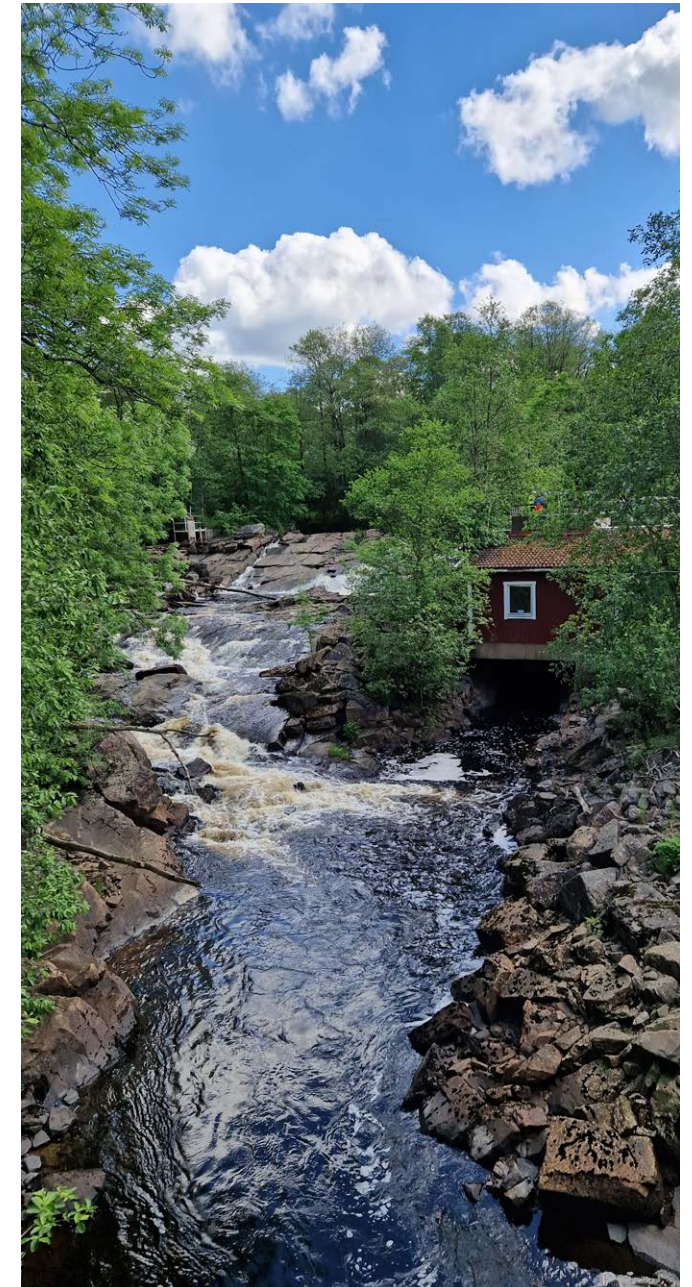
Hållbarhet

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

Under perioden har Intea tagit fram en dubbel väsentlighetsanalys som antagits av styrelsen. I samband med detta har även nya fokusområden och hållbarhetsmål tagits fram för att på ett tydligt och enkelt sätt kommunicera arbetet framåt – både internt och externt. Arbetet är en del av anpassningen till det nya direktivet CSRD som Intea omfattas av från och med 2025 med rapportering från och med 2026.

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

Klimatpåverkan Minskade utsläpp och risker från klimatförändringar	Hyresgäster Möjliggöra hållbara och säkra fastigheter för hyresgäster	Människor i värdekedjan Främja sociala förhållanden och mänskliga rättigheter i hela värdekedjan
Minska CO2e-utsläpp inom Scope 1 och Scope 2 med 50 % från år 2019 fram till år 2030	Miljöcertifiering i nyproduktion	Högt medarbetarengagemang och lika möjligheter för alla
Klimatriskpassat fastighetsbestånd	Hållbarhetssamarbete med hyresgäster	Säkra arbetsmiljöer och hög frisknärvaro
Energieffektivisering och optimering	Årliga trygghetsinventeringar	Uppförandekod för leverantörer med kontroller och uppföljning
Självförsörjande på förnybar el		Publikt tillgänglig och anonym visselblåsarfunktion



Forsa vattenkraftverk i Bollebygd

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



Energiklassfördelning

Intea har under året gjort en kartläggning av fastighetsbeståndets energiklasser. I dagsläget består cirka 94,0–95,5 procent¹⁾ av beståndet av byggnader med energiklass A-E. Resterande fastigheter har energiklass F eller G och kan komma att påverkas av de krav som ställs i EUs direktiv om byggnaders energiprestanda (EPBD).

Grön finansiering

Inteas gröna finansiering uppgår till 4 744 mkr (1 156) motsvarande 35 procent av den totala skuldvolymen.

Klimatrisikanalys av bolagets fastigheter

Under perioden har en klimatriskscreening av beståndet genomförts. Screeningen är det första av tre steg som rekommenderas för ett strukturerat arbetssätt enligt EU-taxonomin. Intea kommer under 2024 och 2025 skapa en fördjupad sårbarhetsanalys för de fastigheter som enligt screeningen har en hög utsatthet.

EU-taxonomin

Taxonomin är framtagen av EU med syfte att klassificera vilka aktiviteter som är miljömässigt hållbara för att hjälpa finansmarknaden att styra pengar till hållbara investeringar. För att en aktivitet ska klassas som hållbar ska den bidra väsentligt till ett av EUs sex miljömål, samtidigt som den inte får orsaka betydande skada på något av de övriga målen.

Cirka 30 procent av Inteas fastighetsvärde presterar i linje med EU-taxonomin. Uppskattningen är baserad på taxonomins mål 1 (begränsning av klimatförändringar) och aktivitet 7.7 (förvärv och ägande av byggnader), d.v.s. hur väl förvaltningsportföljen bidrar till att minska klimatavtrycket. Rapporteringen är ej en fullständig taxonomirapportering.

Självförsörjning av förnybar el

En viktig del i Inteas hållbarhetsstrategi är att producera förnybar el. Det sker idag främst genom egenägda vattenkraftverk tillsammans

med solceller på Inteas fastigheter. Bolagets målsättning är att vara helt självförsörjande genom egen produktion av förnybar el, d.v.s. producera lika mycket el som koncernen förbrukar.

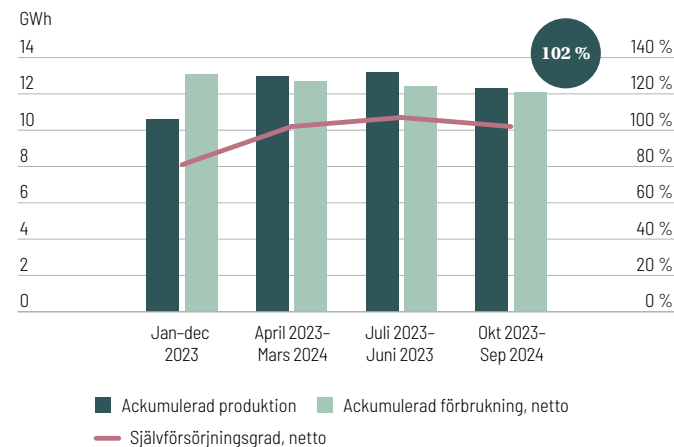
Självförsörjningsgraden presenteras på rullande årsbasis och uppgick vid periodens utgång till 102 procent. Egen produktion av energi innebär även att Intea i stor utsträckning är finansiellt säkrat för framtida elprisuppgångar.

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

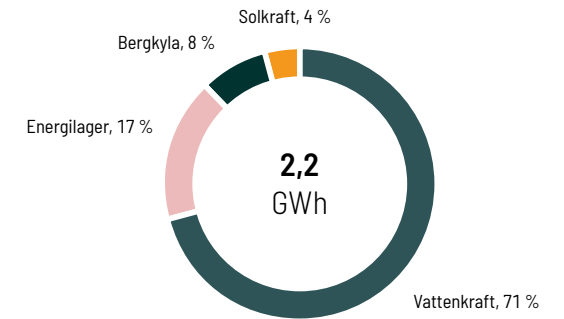
Hyresavtal med hållbarhetssamarbete

Idag har 14 procent av bolagets hyresavtal mätt i hyresintäkter en bilaga med hållbarhetssamarbete tillsammans med hyresgästen. Ett av Inteas nya hållbarhetsmål är att samtliga nya hyresavtal ska inkludera ett hållbarhetssamarbete som ingår tillsammans med hyresavtalet.

SJÄLVFÖRSÖRJNINGSGRAD NETTO



TOTAL EGENPRODUCERAD ENERGI Q3 2024²⁾, %



UTSLÄPP

Utfall	Rullande 12 mån	Helår 2023
Totala utsläpp, ton CO ₂ e	1931	1390
Scope 1 ³⁾	286 ⁵⁾	6
Scope 2 ⁴⁾	1644	1384

ENERGI

Utfall	Rullande 12 mån	Helår 2023
Total energiförbrukning, GWh	51	51
El, GWh	13	12
Fjärrvärme, GWh	34	34
Fjärrkyla, GWh	4	5
kWh/kvm	139	139

1) Andel av fastighetsvärdet.
 2) Total egenproducerad energi under helår 2023 uppgick till 16 GWh.
 3) CO₂-utsläpp till följd av företagsbilar, förmånsbilar, värmepannor och köldmedialäckage.
 4) CO₂-utsläpp till följd av el, fjärrvärme och fjärrkyla fördelad på uthyrningsbar area där Intea har avtal för respektive media.
 5) Första gången Intea rapporterar på utsläpp från köldmedia sker i Q3 2024.

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender



INTEA.

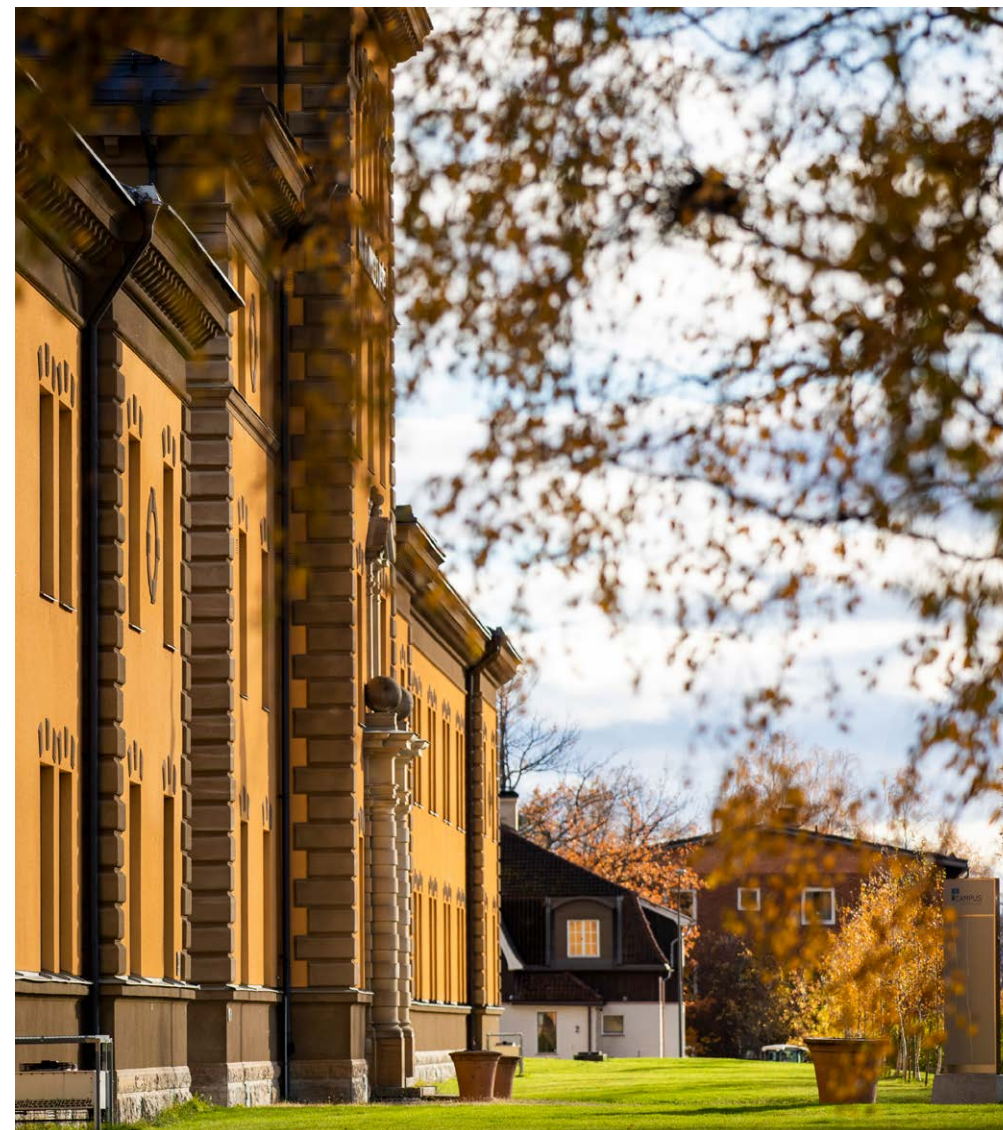
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i mkr	Jul–sep 2024	Jul–sep 2023	Jan–sep 2024	Jan–sep 2023	Okt 2023– sep 2024	Helår 2023
Intäkter	22	19	55	54	80	79
Administrationskostnader	-16	-16	-59	-49	-81	-71
Rörelseresultat	6	3	-4	6	-1	8
Resultat från andelar i intressebolag	–	–	-6	–	-6	–
Resultat från andelar i koncernbolag	–	–	11	–	-40	-51
Ränteintäkter	136	122	389	362	520	493
Räntekostnader	-133	-91	-374	-250	-496	-372
Resultat efter finansiella poster	9	35	16	117	-23	78
<i>Bokslutsdispositioner</i>						
Periodiseringsfond	–	–	–	–	4	4
Koncernbidrag	–	–	–	–	13	13
Resultat före skatt	9	35	16	117	-5	96
Skatt	–	–	4	–	4	–
Periodens/årets resultat	9	35	20	117	-1	96

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

Kommentarer moderbolagets resultaträkning

Förvaltningsintäkterna från dotterbolagen uppgick under perioden till 55 mkr (54) och rörelseresultatet uppgick till -4 mkr (6). Finansnettot om 15 mkr (112) bestod av interna ränteintäkter från dotterbolagen om 383 mkr (352), övriga finansiella intäkter om 6 mkr (10) och externa räntekostnader om 374 mkr (250). Sammantaget uppgick resultatet efter skatt till 20 mkr (117).



Mittuniversitetet i Östersund

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender



INTEA.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i mkr	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	2	–	–
Materiella anläggningstillgångar	0	1	0
Andelar i koncernbolag	6 924	6 740	6 899
Andelar i intressebolag	0	4	4
Fordran på koncernbolag	9 290	9 100	9 104
Fordran på intressebolag	–	422	422
Uppskjuten skattefordran	5	5	5
Övriga långfristiga fordringar	–	4	–
Summa anläggningstillgångar	16 221	16 277	16 435
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar koncernbolag	6 328	5 586	5 445
Övriga kortfristiga fordringar	8	87	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60	49	51
Kassa och bank	284	214	197
Summa omsättningstillgångar	6 680	5 936	5 706
Summa tillgångar	22 900	22 213	22 141

Belopp i mkr	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital	23	23	23
Fritt eget kapital	4 167	4 505	4 455
Summa eget kapital	4 190	4 528	4 478
<i>Obeskattade reserver</i>	22	26	22
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	8 738	8 336	7 882
Summa långfristiga skulder	8 738	8 336	7 882
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	4 668	3 961	4 814
Skulder koncernbolag	5 091	5 267	4 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	101	69	79
Övriga kortfristiga skulder	90	25	15
Summa kortfristiga skulder	9 950	9 323	9 759
Summa eget kapital och skulder	22 900	22 213	22 141

Kommentarer moderbolagets balansräkning

Moderbolagets anläggningstillgångar består till största delen av andelar i koncernbolag samt fordringar på desamma, totalt uppgående till 16 214 mkr (16 003). Externa räntebärande skulder uppgick till 13 406 mkr (12 696).



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 30 december 2024.

STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 30 SEPTEMBER 2024

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 Försäkringsförening	–	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



Vänerskolan i Vänersborg



Noter och övrig information

Noter

Not 1 Värdering fastigheter

Fullständig värdering av Inteas fastighetsbestånd görs varje kvartal. Minst två gånger per år kompletteras den interna värderingen av värdering som utförs av en auktoriserad fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut utifrån vedertagna värderingstekniker, inkluderande antaganden om vissa parametrar. De externa värderingarna görs normalt i det andra respektive fjärde kvartalet. I samband med börsnoteringsprocessen har en extern värdering av hela beståndet även utförts i kvartal 3 2024. En fastighetsvärdering är en uppskattning av det sannolika priset som en investerare skulle vara villig att betala vid en normal försäljning på den öppna marknaden. Verkligt värde har fastställts genom en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 i verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13. Värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Värdebedömningen av pågående projekt varierar beroende på vilken fas projektet befinner sig i och risken för att projektet inte kommer att möta de ekonomiska kalkyler som ligger till grund för projektets genomförande. De avgörande faktorerna är huruvida projektet inkluderar mark med förfoganderätt, tecknat hyresavtal, antagen detaljplan samt beviljat bygglov. Ett visst mått av osäkerhet finns alltid vid en fastighetsvärdering.

Not 2 Värdering derivat

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

Not 3 Anläggningstillgångar för försäljning

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

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

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

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

Övrig information

Medarbetare och organisation

Koncernens medarbetarantal uppgick den 30 september 2024 till 56 personer (49), inkluderande anställda i moderbolaget och dess dotterbolag.

Väsentliga händelser med avseende på Inteas börsnoteringsprocess

Under juni 2021 påbörjade Intea arbetet med att förbereda bolaget inför en börsnotering av aktier på Nasdaq Stockholm och i samband med detta inleddes en översyn av bolagets organisation och kapitalstruktur som löpande har genomförts (se vidare beskrivning i bolagets årsredovisning 2022). Förberedelsearbetet pausades under 2022 med anledning av det rådande marknadsläget. Styrelsen i Intea har i april 2024 beslutat att återuppta processen med att förbereda bolaget inför en börsnotering med avsikt att ansöka om att bolagets aktier ska tas upp till handel på Nasdaq Stockholm. Förberedelsearbetet inför en så-

dan börsnotering av Intea fortskrider. I samband med en börsnotering kommer en ägarspridning genomföras av i första hand nyemitterade B-aktier.

Transaktioner med närstående

Intea Fastigheter AB (publ) har köpt rådgivningstjänster om cirka 2,9 mkr enligt avtal tecknade med två bolag som ägs av Henrik Lindekrantz respektive Christian Haglund. Både Henrik Lindekrantz och Christian Haglund är ägare och styrelseledamöter i Intea Fastigheter AB (publ). Samtliga transaktioner har skett på marknadsmässiga villkor.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagsledningen övervakar och utvärderar kontinuerligt de väsentliga risker som Intea är utsatt för. Intea påverkas av risker och osäkerhetsfaktorer i omvärlden, bl a konflikten i Ukraina och i Mellanöstern, vilket visat sig i senaste årens höga inflation och högre marknadsräntor som i sin tur haft en negativ påverkan på fastighetsmarknaden. Då Intea nästan uteslutande har offentliga hyresgäster förväntas dock bolagets hyresintäkter påverkas endast i en mycket begränsad omfattning. Hyresavtalen är i stor utsträckning inflationsskyddade, vilket möjliggör täckning för bolagets ökade kostnader. Ungefär en tredjedel av energikostnaderna bärs av hyresgästerna. En medellång kapital- och räntebindning gör att Intea har begränsad exponering för höjda kreditmarginaler och höjda räntor. Därmed bedömer Intea att intäkterna kortsiktigt inte kommer att påverkas negativt i någon större omfattning samtidigt som bolagets kostnader kan öka. Omvärldsläget bevakas och analyseras löpande för att begränsa påverkan av sagda risker. Inflation, stigande räntor och förändrade förutsättningar på kapitalmarknaden kan påverka bolaget på medel- och lång sikt. Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker och osäkerhetsfaktorer har gjorts efter publicering av årsredovisningen för 2023.

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

Delårsrapport Q3

Januari – september 2024

Detta är Intea
Vd har ordet
Finansiella rapporter
Inteas fastighetsbestånd
Inteas hyresgäster
Finansiering
Hållbarhet
Moderbolagets finansiella rapporter
Aktien och ägarna

Noter och övrig information
Revisors granskningsrapport
Nyckeltal
Underlag till nyckeltal
Kvartalsöversikt
Definitioner
Finansiell kalender



INTEA.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga upplysningskrav i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten.

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

Väsentliga händelser efter kvartalet

- I oktober förvärvade Intea en ambulanscentral med en uthyrningsbar area om 1 600 kvm. Underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgick till 95 mkr före avdrag för latent skatt.
- I oktober ingick Intea avtal med långgivare om att refinansiera en backup-facilitet om 1 000 mkr som skulle ha förfallit i oktober.
- I oktober förvärvade Intea en polisanläggning i Göteborg. Den uthyrningsbara arean beräknas efter genomförda ny- och ombyggnadsprojekt uppgå till cirka 22 000 kvm. Underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgick till 747 mkr före avdrag för latent skatt och projektkostnader.
- I oktober förvärvade Intea en vårdfastighet i Västerås med en uthyrningsbar area om 1 410 kvm. Underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgick till 46 mkr före avdrag för latent skatt.
- I oktober ingick Intea avtal om förvärv av ett nytt häkte under uppförande i Västerås med en uthyrningsbar area om 34 600 kvm. Underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgick till 620 mkr. Hittills nedlagda kostnader i projekt uppgår till 200 mkr. Tillträde är planerat till kvartal 2 2025.

- I oktober ingick Intea avtal om förvärv av en anstalt i Kristianstad med en uthyrningsbar area om 7 000 kvm. Underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgick till 135 mkr. Tillträde är planerat till kvartal 1 2025.

För ytterligare information, kontakta
Charlotta Wallman Hörlin, vd, 0733-24 50 25
Magnus Ekström, CFO, 0705-49 86 02

Verkställande direktörs försäkran

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

Stockholm den 25 oktober 2024,
Intea Fastigheter AB (publ).

Charlotta Wallman Hörlin
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 2024-10-25 13:30 CET.



Revisors 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 2024 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 revisions sed 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 25 oktober 2024

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor



Nyckeltal

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

Nyckeltal	Jul – sep 2024	Jul – sep 2023	Jan – sep 2024	Jan – sep 2023	Helår 2023
Fastighets- och operativa nyckeltal					
Fastighetsvärde, mdkr	22,6	21,4	22,6	21,4	21,4
Direktavkastning, %	5,2	4,9	5,2	4,9	5,3
Uthyrningsbar area, kvm	534 268	494 216	534 268	494 216	517 655
Hyresvärde, kr per kvm	2 295	2 105	2 295	2 105	2 230
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,8	98,2	97,8	98,2	98,4
Överskottsgrad, %	84,8	84,7	83,0	82,5	81,4
Andel offentliga hyresgäster, %	95,3	94,8	95,3	94,8	95,0
Återstående kontraktstid offentliga hyresgäster, år	7,4	5,9	7,4	5,9	6,3
Nettoinvesteringar, mkr	339	398	1 154	1 530	2 141
Förvaltningsresultat, mkr	130	137	380	402	506
Finansiella nyckeltal					
Belåningsgrad, %	57,9	55,4	57,9	55,4	57,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	3,0	2,3	3,0	2,7
Kapitalbindning, år	2,6	2,6	2,6	2,6	2,4
Räntebindning, år	2,4	2,4	2,4	2,4	3,0
Genomsnittlig ränta, %	3,15	3,36	3,15	3,36	3,27
Genomsnittlig ränta exkl outnyttjade kreditfaciliteter, %	3,04	3,31	3,04	3,31	3,22
Andel säkerställd skuld, %	21,0	31,0	21,0	31,0	31,7
Soliditet, %	34,0	38,1	34,0	38,1	35,4
Skuldkvot, ggr (Nettoskuld/EBITDA)	13,8	14,7	14,5	15,1	15,6
Justerad skuldkvot, ggr (Nettoskuld/EBITDA)	10,6	9,6	11,1	9,9	11,4

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

Nyckeltal	Jul – sep 2024	Jul – sep 2023	Jan – sep 2024	Jan – sep 2023	Helår 2023
Nyckeltal per A- och B-aktie					
Långsiktigt substansvärde, kr	46,50	49,03	46,50	49,03	45,77
Tillväxt i långsiktigt substansvärde ¹⁾ , %	2,2	1,6	3,6	-0,2	-6,7
Förvaltningsresultat, kr	0,68	0,73	1,97	2,13	2,63
Tillväxt i förvaltningsresultat, %	-6,9	11,2	-7,2	-2,3	-4,2
Justerat förvaltningsresultat, kr (EPRA EPS)	0,55	0,60	1,61	1,87	2,51
Utdelning, kr	–	–	0,90	0,90	0,90
Periodens/årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	-0,27	-0,12	0,91	-0,01	-5,04
Antal aktier vid periodens/årets utgång, miljoner	148	148	148	148	148
Genomsnittligt antal aktier under perioden/året, miljoner	148	148	148	148	148
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	2,00
Utdelning, kr	0,50	0,50	1,50	1,50	2,00
Antal aktier vid periodens/årets utgång, miljoner	58	58	58	58	58
Genomsnittligt antal aktier under perioden/året, miljoner	58	58	58	58	58



Underlag till nyckeltal

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

Belopp i mkr	Jul - sep 2024	Jul - sep 2023	Jan - sep 2024	Jan - sep 2023	Helår 2023
FASTIGHETS- OCH OPERATIVA NYCKELTAL					
Andel offentliga hyresgäster, %					
Kontrakterad årshyra, offentliga hyresgäster, mkr	1144	969	1144	969	1079
(/) Kontrakterad årshyra, totalt, mkr	1200	1021	1200	1021	1136
Andel offentliga hyresgäster, %	95,3	94,8	95,3	94,8	95,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					
Kontrakterad årshyra, mkr	1200	1021	1200	1021	1136
(/) Hyresvärde, mkr	1226	1040	1226	1040	1155
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,8	98,2	97,8	98,2	98,4
Nettoinvesteringar, mkr					
Förvärv under perioden, mkr	–	–	–	300	420
Investeringar i ny-, till och ombyggnation, mkr	339	398	1154	1230	1721
Nettoinvesteringar, mkr	339	398	1154	1530	2141
Överskottsgrad, %					
Periodens driftöverskott, mkr	255	220	734	644	861
(/) Periodens hyresintäkter, mkr	301	260	885	781	1057
Överskottsgrad, %	84,8	84,7	83,0	82,5	81,4

1) Räntebärande skulder exklusive leasingsskuld.

Belopp i mkr	Jul - sep 2024	Jul - sep 2023	Jan - sep 2024	Jan - sep 2023	Helår 2023
FINANSIELLA NYCKELTAL					
Belåningsgrad, %					
Räntebärande skulder ¹⁾ , mkr	13 506	12 397	13 506	12 397	12 796
(-) Likvida medel och kortfristiga placeringar, mkr	-322	-244	-322	-244	-225
Nettoskuld, mkr	13 185	12 154	13 185	12 154	12 571
Verkligt värde fastigheter, mkr	22 646	21 393	22 646	21 393	21 406
Andelar i intressebolag, mkr	0	4	0	4	–
Fordran på intressebolag, mkr	–	422	–	422	–
Övriga anläggningstillgångar, mkr	135	136	135	136	134
Tillgångar som innehas för försäljning, mkr	–	–	–	–	444
(/) Summa, mkr	22 781	21 955	22 781	21 955	21 984
Belåningsgrad, %	57,9	55,4	57,9	55,4	57,2
Långsiktigt substansvärde, mkr					
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, mkr	7 722	8 551	7 722	8 551	7 806
varav D-aktier, mkr	-1 916	-1 916	-1 916	-1 916	-1 916
Uppskjuten skatt, mkr	1 242	1 353	1 242	1 353	1 229
Derivat, mkr	-155	-719	-155	-719	-334
Långsiktigt substansvärde, mkr	6 893	7 268	6 893	7 268	6 785
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %					
Räntekostnad på årsbasis vid periodens/årets utgång, mkr	425	416	425	416	419
(/) Räntebärande skuld ¹⁾ vid periodens/årets utgång enligt balansräkningen, mkr	13 506	12 397	13 506	12 397	12 796
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,15	3,36	3,15	3,36	3,27
Räntetäckningsgrad, ggr					
Resultat före finansiella poster, mkr	239	207	681	604	804
(/) Periodens finansnetto exkl ränta tomträtt, mkr	-107	-69	-296	-198	-294
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	3,0	2,3	3,0	2,7

Delårsrapport Q3

Januari - september 2024

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender



INTEA.

Belopp i mkr	Jul-sep 2024	Jul-sep 2023	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Helår 2023
Soliditet, %					
Eget kapital, mkr	8 013	8 861	8 013	8 861	8 097
(/) Tillgångar, mkr	23 550	23 267	23 550	23 267	22 904
Soliditet, %	34,0	38,1	34,0	38,1	35,4
Skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)					
Räntebärande skulder ¹⁾ , mkr	13 506	12 397	13 506	12 397	12 796
(-) Likvida medel, mkr	-322	-244	-322	-244	-225
Nettoskuld, mkr	13 185	12 154	13 185	12 154	12 571
Driftöverskott, mkr	255	220	734	644	861
(-) Central administration, mkr	-16	-13	-53	-41	-57
EBITDA, mkr	239	207	681	604	804
Skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA), årstakt	13,8	14,7	14,5	15,1	15,6
Justerad skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)					
Räntebärande skulder ¹⁾ , mkr	13 506	12 397	13 506	12 397	12 796
(-) Likvida medel, mkr	-322	-244	-322	-244	-225
(-) Redovisat värde pågående projekt, mkr	-3 061	-4 206	-3 061	-4 206	-3 385
Nettoskuld, mkr	10 123	7 948	10 123	7 948	9 186
Driftöverskott, mkr	255	220	734	644	861
(-) Central administration, mkr	-16	-13	-53	-41	-57
EBITDA, mkr	239	207	681	604	804
Justerad skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA), årstakt	10,6	9,6	11,1	9,9	11,4

1) Räntebärande skulder exklusive leasingsskuld.

Belopp i mkr	Jul-sep 2024	Jul-sep 2023	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Helår 2023
AKTIERELATERADE NYCKELTAL					
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr					
Förvaltningsresultat, mkr	130	137	380	402	506
(-) Utdelning D-aktier, mkr	-29	-29	-87	-87	-116
Summa	101	108	293	315	390
(/) Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	148	148	148	148	148
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	0,68	0,73	1,97	2,13	2,63
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr (EPRA EPS)					
Förvaltningsresultat, mkr	130	137	380	402	506
(-) Aktuell skatt, mkr	-16	-16	-45	-28	-6
(-) Minoritetens andel av förvaltningsresultat, mkr	-3	-3	-9	-9	-12
(-) Utdelning D-aktier, mkr	-29	-29	-87	-87	-116
Summa	82	89	238	278	372
(/) Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	148	148	148	148	148
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr (EPRA EPS)	0,55	0,60	1,61	1,87	2,51
Långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr					
Långsiktigt substansvärde, mkr	6 893	7 268	6 893	7 268	6 785
(/) Antal A- och B-aktier vid årets utgång, miljoner	148	148	148	148	148
Långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr	46,50	49,03	46,50	49,03	45,77

Kvartalsöversikt

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender



INTEA.

RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022
Hysesintäkter	301	291	293	276	260	262	259	244
Fastighetskostnader	-46	-49	-56	-60	-40	-46	-51	-55
Driftöverskott	255	242	236	216	220	217	207	189
Central administration	-16	-18	-18	-16	-13	-15	-13	-21
Resultat före finansiella poster	239	224	218	200	207	202	194	168
Andel i resultat från intressebolag	-1	-5	–	–	–	–	–	–
Finansiella intäkter och kostnader	-108	-95	-92	-97	-70	-72	-59	-54
Förvaltningsresultat	130	124	126	103	137	130	135	114
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	69	7	10	-598	-104	-263	74	8
<i>varav värdeförändring projekt-fastigheter</i>	6	10	31	-77	43	-28	94	134
Värdeförändring derivatinstrument	-274	-13	108	-385	44	79	-92	-26
Resultat före skatt	-76	118	244	-880	77	-55	116	96
Skatt	63	-87	-34	146	-63	62	-43	-56
Periodens resultat	-12	31	209	-734	14	7	73	39
<i>varav hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>	-11	27	208	-716	11	4	70	37
<i>varav innehav utan bestämmande inflytande</i>	-1	4	2	-18	3	4	3	2

BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022
Förvaltningsfastigheter	22 646	22 214	21 748	21 406	21 393	21 100	20 649	20 158
Tomträtt, nyttjanderättstillgång	74	74	109	109	109	109	109	109
Övriga anläggningstillgångar	135	133	133	134	136	136	137	25
Andelar i intressebolag	0	–	–	–	4	4	3	3
Fordran på intressebolag	–	–	–	–	422	413	400	130
Derivatinstrument	155	429	442	334	719	675	596	689
Nyttjanderättstillgångar	12	13	12	13	24	26	27	28
Övriga långfristiga fordringar	–	–	–	–	4	4	4	4
Kortfristiga fordringar	207	234	271	237	212	205	230	190
Likvida medel	322	389	306	225	244	273	179	215
Tillgångar som innehas för försäljning	–	–	448	444	–	–	–	–
Totala tillgångar	23 550	23 487	23 470	22 904	23 267	22 945	22 334	21 550
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	7 722	7 849	7 985	7 806	8 551	8 569	8 728	8 686
Innehav utan bestämmande inflytande	291	292	293	291	309	310	306	304
Uppskjuten skatteskuld	1 242	1 321	1 247	1 229	1 353	1 306	1 362	1 335
Räntebärande skulder	13 506	13 296	13 243	12 796	12 397	12 124	11 238	10 573
Leasingskulder	80	81	117	118	121	123	124	125
Övriga skulder	710	648	581	659	536	514	576	527
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	–	–	4	4	–	–	–	–
Totalt eget kapital och skulder	23 550	23 487	23 470	22 904	23 267	22 945	22 334	21 550

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender



INTEA.

NYCKELTAL

	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022
Fastighets- och operativa nyckeltal								
Direktavkastning, %	5,2	5,2	5,3	5,3	4,9	4,8	4,7	4,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,8	97,8	97,8	98,4	98,2	97,8	97,8	97,9
Överskottsgrad, %	84,8	83,3	80,7	78,4	84,7	82,6	80,2	77,5
Andel offentliga hyresgäster, %	95,3	94,9	94,9	95,0	94,8	95,0	94,8	94,8
Återstående kontraktstid offentliga, år	7,4	6,4	6,5	6,3	5,9	5,7	5,8	5,9
Finansiella nyckeltal								
Belåningsgrad ¹⁾ , %	57,9	57,8	57,9	57,2	55,4	54,7	52,2	51,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,3	2,4	2,1	3,0	2,8	3,4	3,1
Genomsnittlig ränta, %	3,15	3,43	3,31	3,27	3,36	3,23	2,78	2,53
Soliditet, %	34,0	34,7	35,3	35,4	38,1	38,7	40,4	41,7
Skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)	13,8	14,4	14,8	15,7	14,7	14,7	14,2	15,4
Justerad skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)	10,6	9,8	10,6	11,5	9,6	10,3	10,0	11,9
Aktierelaterade nyckeltal								
Långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr	46,50	46,04	46,37	45,77	49,03	49,13	51,12	50,03
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	0,68	0,64	0,65	0,50	0,73	0,68	0,72	0,57
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie	0,55	0,53	0,52	0,55	0,60	0,68	0,59	1,05

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



Linnéuniversitetet i Kalmar



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 efterställdhet på den icke säkerställda skulden.
Belåningsgrad, %	Räntebärande skulder minus leasingsskuld i förekommande fall, likvida medel och kortfristiga placeringar i förhållande till fastigheternas verkliga värde, andelar i intressebolag, fordringar på intressebolag, övriga anläggningstillgångar och tillgångar som innehas för försäljning.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk och visar hur stor del av verksamheten som är finansierad med räntebärande skulder.
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 central administration.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra vid periodens/årets utgång i förhållande till summan av kontrakterade intäkter, bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor och i förekommande fall rabatter på årsbasis.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av bolagets uthyrningsbara ytor.
Fastighetskategori	Baserad på respektive fastighets huvudsakliga användning har en indelning gjorts av fastigheterna i kategorierna Rättsväsende, Högre utbildning, Sjukvård, Övriga offentliga samt Icke-offentliga. På fastigheter med flera byggnader med olika användning sker motsvarande indelning per byggnad. Beräkningen baseras på kontrakterad årshyra.	
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.
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	Förvaltningsresultat med avdrag för periodens/årets resultat hänförligt till D-aktier, i förhållande till genomsnittligt antal utestående A- och B-aktier.	
Genomsnittlig kontraktstid, år	Genomsnittlig kontraktstid för offentliga hyresgäster viktat utifrån kontrakterad årshyra.	
Genomsnittlig ränta vid periodens/årets utgång, %	Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder exklusive, i förekommande fall, leasingsskuld, inklusive kostnader för lånelöften och inklusive räntekupon i derivat.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken för bolagets räntebärande skulder.
Hyresgästkategori	Baserat på respektive hyresgästs verksamhet har en indelning gjorts av hyresgästerna i kategorierna Rättsväsende, Högre utbildning, Sjukvård, Övriga offentliga samt Icke-offentliga. Beräkningen baseras på kontrakterad årshyra per hyresavtal.	
Hyresvärde, mkr	Kontrakterad årshyra med tillägg för hyresrabatter och vakanser på årsbasis.	
Justerad skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)	Räntebärande skulder minskat med likvida medel och redovisat värde för pågående projekt dividerat med driftöverskott justerat för central administration.	Nyckeltalet används för att belysa intjäning i relation till skuldsättning.
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr (EPRA EPS)	Förvaltningsresultat med avdrag för periodens/årets resultat hänförligt till D-aktier, aktuell skatt samt minoritetens andel av förvaltningsresultatet, i förhållande till genomsnittligt antal utestående A- och B-aktier under året.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets förvaltningsresultat per A- och B-aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Delårsrapport Q3

Januari – september 2024

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender



INTEA.

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, mkr	Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis efter avdrag för hyresrabatter och vakanser.	
Kapitalbindning, år	Genomsnittlig kvarvarande löptid vid periodens/årets utgång på räntebärande skulder.	Nyckeltalet används för att belysa refinansieringsrisken. En lång löptid indikerar lägre refinansieringsrisk.
Långsiktigt substansvärde, mkr	Vid periodens/årets utgång redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av uppskjuten skatt, räntederivat enligt balansräkningen samt med avdrag för maximalt 33 kr per D-aktie multiplicerat med antalet utestående D-aktier.	Nyckeltalet är ett etablerat mått på bolagets och andra börsnoterade bolags långsiktiga substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
Långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr	Långsiktigt substansvärde i relation till antalet utestående A- och B-aktier vid periodens/årets utgång.	Nyckeltalet belyser ägarna av A- och B-aktiers andel av det långsiktiga substansvärdet.
Nettouthyrning, mkr	Skillnaden mellan kontrakterad årshyra för nytecknade hyresavtal och kontrakterad årshyra för uppsagda hyresavtal för perioden.	
Nettoinvesteringar, mkr	Summan av kassaflödet från gjorda investeringar i förvaltningsfastigheter och projekteringsfastigheter med justering för eventuella försäljningar under året.	Nyckeltal för att belysa bolagets möjlighet att nå operativa mål.
Objekt	En fastighet eller byggnad i de fall fastigheten är bebyggd med flera byggnader med olika användning.	
Offentliga hyresgäster	Hyresgäster där kreditrisken i hyresförhållandet bärs av stat, region eller kommun.	Nyckeltalet används för att belysa kreditrisken i bolagets intäkter.
Projektfastighet	Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet som tomställts 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/årets utgång på räntebärande skulder och leasingsskuld men inklusive kupongränta på räntederivat.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken. En lång räntebindningstid indikerar lägre ränterisk.
Räntetäckningsgrad, ggr	Periodens/årets resultat före finansiella poster i förhållande till periodens/årets finansnetto exklusive ränta tomträtt.	Nyckeltalet åskådliggör ränterisk genom att belysa hur känsligt bolagets förvaltningsresultat är för ränteförändringar.
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 solcellsanläggningar och vattenkraftverk.
Skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)	Räntebärande skulder minskat med likvida medel dividerat med driftöverskott justerat för central administration.	Nyckeltalet används för att belysa intjäning i relation till skuldsättning.
Soliditet, %	Vid periodens/årets utgång totalt eget kapital dividerat med totala tillgångar.	Nyckeltalet används för att visa hur stor del av bolagets tillgångar som är finansierade med eget kapital och inkluderas för att investerare ska kunna bedöma bolagets kapitalstruktur.
Underliggande fastighetsvärde	Det värde som en fastighet har baserat på dess marknadsvärde, utan att ta hänsyn till eventuella skulder eller finansiella åtaganden som är kopplade till fastigheten.	
Återstående kontraktstid offentliga, år	Genomsnittlig återstående kontraktstid för offentliga hyresgäster viktat utifrån kontrakterad årshyra.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets hyresrisk.
Överskottsgrad, %	Driftöverskottet i förhållande till totala hyresintäkter under året.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.



Finansiell kalender

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

Intea Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer: 559027-5656

Lästmakargatan 20 , 111 44 Stockholm

www.intea.se

info@intea.se