



DELÅRSRAPPORT

JANUARI – MARS 2023

Perioden i korthet

- Hyresintäkterna ökade med 11,5 procent och uppgick till 258,6 mkr (231,9), varav 13,2 mkr kommer från fastigheter förvärvade under 2022.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 135,4 mkr (135,4). För mer information se sida 12.
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 73,5 mkr (96,0). För mer information se sida 12.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 72,9 mkr (400,3). Resultat per A- och B-aktie uppgick till 0,28 kr¹⁾ och per D-aktie till 0,50 kr¹⁾.
- Totalt genomfördes under kvartalet investeringar i förvaltnings- och projektfastigheter till ett belopp om 417,3 mkr (366,7) samt förvärv av vattenkraftsbolag om 118,1 mkr.
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick vid kvartalets utgång till 20 648,7 mkr (20 157,7).

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

Nyckeltal i urval	jan - mar 2023	jan - mar 2022	helår 2022
Hyresintäkter, mkr	258,6	231,9	918,3
Förvaltningsresultat, mkr	135,4	135,4	497,4
D:o A- och B-aktie, kr	0,72	0,80	2,74
D:o tillväxt, %	-10,3	45,5	11,1
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	70,4	400,3	903,6
D:o A- och B-aktie, kr	0,28	2,72	5,58
Långsiktigt substansvärde per A- och B- aktie, kr	51,12	48,16	50,03
D:o tillväxt ²⁾ , %	2,2	2,8	7,7
Fastighetsvärde, mkr	20 649	18 260	20 158
Belåningsgrad, %	52,2	53,6	51,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	5,0	3,9

För underlag till nyckeltal och definitioner, se sidorna 26 - 29.

494

Uthyrningsbar area, tkvm

20,6

Fastighetsvärde, mdkr

94,8

Andel offentliga hyresgäster, %

5,8

Återstående kontraktstid, år

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



HÄNDELSE R UNDER & EFTER PERIODEN JANUARI - MARS 2023

Väsentliga händelser under perioden

- Charlotta Wallman Hörlin utsågs i mitten av februari 2023 till ny vice vd för Intea Fastigheter AB (publ). Christian Haglund, en av Inteas grundare och största aktieägare, lämnade denna roll för att övergå till att bli rådgivare till bolaget.
- I februari 2023 emitterades ett obligationslån om 300 mkr inom ramen för befintligt MTN-program. Obligationslånet, med en rörlig ränta om 2,10 procent plus 3 månaders STIBOR, har två års löptid med förfall i mars 2025.
- Intea meddelade den 23 februari 2023 att koncernens elproduktion samlas under bolaget Intea Kraft AB. Efter förvärvet av nio vattenkraftverk i februari äger Intea totalt tolv vattenkraftverk, huvudsakligen belägna i elområde 3, med en samlad årlig elproduktion som beräknas uppgå till 11,5 GWh.
- I mars 2023 tecknades ett 14-årigt grönt låneavtal om 410 mkr med Nordiska Investeringsbanken (NIB). Lånet ska användas för att finansiera uppförandet av landets första samhällsgemensamma ledningscentral (SLC) i Örebro samt den nya träbyggnaden som byggs på Campusområdet i Östersund.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- I april 2023 emitterades obligationer om 600 miljoner kronor och samtidigt skedde ett återköp av obligationer om 450 miljoner kronor. Emissionen om 600 miljoner kronor har förfall i mars 2025 och utgör en del av ett befintligt obligationslån som därmed uppgår till sammanlagt 900 miljoner kronor. Obligationerna emitterades till kurs 99,53 vilket motsvarar 3 månaders STIBOR plus 2,35 procent. Samtidigt återköptes 450 miljoner kronor av ett obligationslån med förfall i september 2023 som sammanlagt uppgår till 1 350 miljoner kronor. Återköpet gjordes till kurs 100,04 procent av nominellt värde vilket motsvarar 3 månaders STIBOR plus 1,10 procent.

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

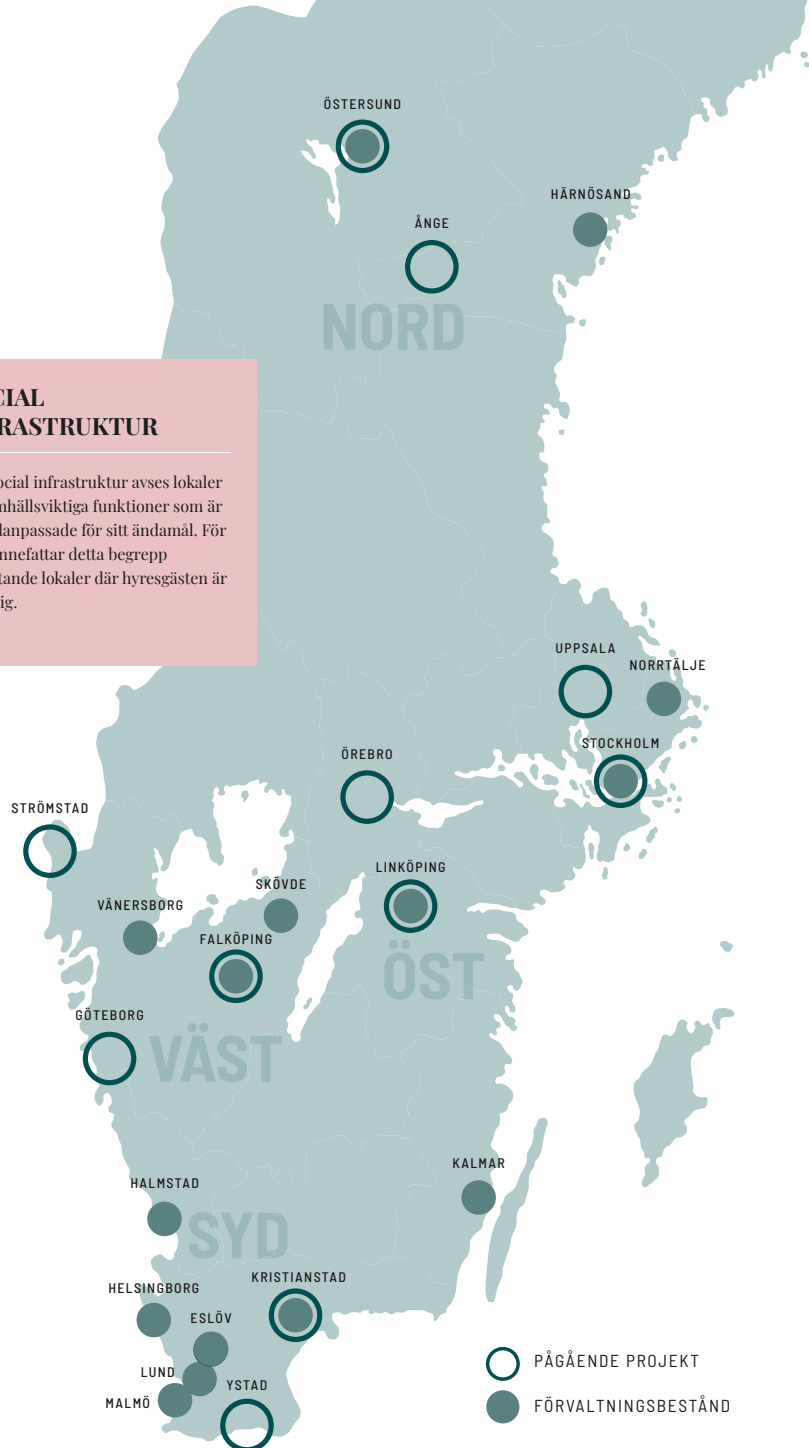
DETTA ÄR INTEA

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

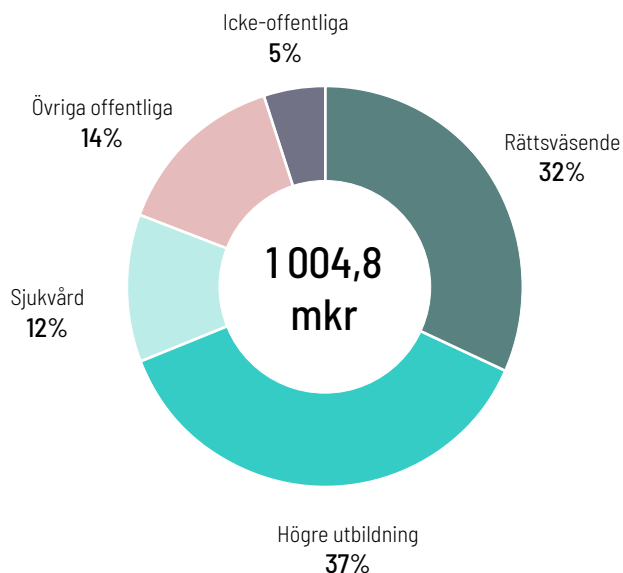
Befintligt fastighetsbestånd utgörs främst av fastigheter inom kategorierna rättsväsende, högre utbildning, sjukvård och övriga offentliga verksamheter. Hyresgästerna utgörs bland andra av statliga verk och myndigheter, regioner och andra offentliga institutioner.

SOCIAL INFRASTRUKTUR

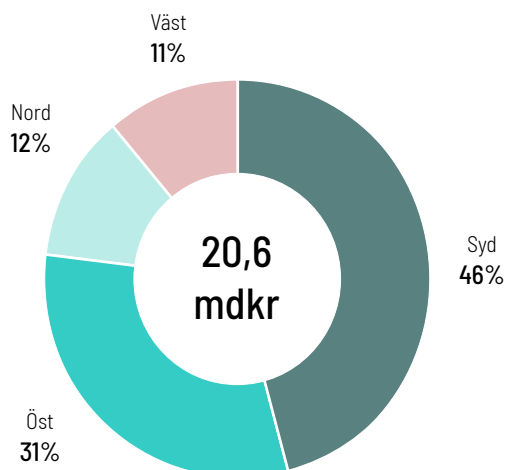
Med social infrastruktur avses lokaler för samhällsviktiga funktioner som är specialanpassade för sitt ändamål. För Intea innefattar detta begrepp uteslutande lokaler där hyresgästen är offentlig.



Inteas hyresgäster, andel av kontrakterad årshyra



Inteas geografi, andel av fastigheternas marknadsvärde





VD HAR ORDET

År 2023 har börjat som det förra slutade, med prisökningar, höga räntor och en allmän ekonomisk inbromsning i samhället. Marknadsanpassningen av bolagets verksamhet fortsätter och bilden av det nya normalläget börjar nu kunna skönjas. Värdet på Inteas fastighetsbestånd växer kontinuerligt och uppgick vid utgången av perioden till 20,6 mdkr. Hyresintäkterna om 258,6 mkr ökade med drygt 11 procent jämfört med föregående år och förvaltningsresultatet uppgick till 135 mkr.

Inteas verksamhet vilar på en stabil grund genom defensiva tillgångar med långa hyreskontrakt med offentliga hyresgäster. Efter att under flera år ha kunnat dra nytta av de extrema marknadsförutsättningarna sker nu en korrektion med påföljande lägre affärstempo. För att spegla detta har Intea påbörjat arbetet med att minska de centrala kostnaderna med 10 procent. Effekterna av åtgärderna kommer att börja synas under tredje kvartalet 2023 och verka fullt ut under första kvartalet 2024.

I februari förvärvade bolaget nio vattenkraftverk i Västsverige och Intea blev därigenom fullt självförsörjande på förnyelsebar el. Vattenkrafts-portföljen under namnet Intea Kraft, består efter förvärvet av tolv vattenkraftverk, huvudsakligen i elområde 3, med en samlad årlig elproduktion som beräknas uppgå till 11,5 GWh. I mitten av mars påbörjade bolaget uppförandet av en ny tågdepå i Falköping. Den nya depån får en uthyrningsbar area om cirka 5 400 kvm och kommer att uppföras i direkt anslutning till Inteas befintliga tågdepå. Byggstart är planerad till våren 2023, med inflyttning till våren 2025.



Under kvartalet har Intea och Nordiska Investeringsbanken avtalat om grön finansiering genom ett 14-årigt lån om 410 mkr. Lånet ska användas för att finansiera uppförandet av en samhällsgemensam ledningscentral i Örebro som är den första i sitt slag i Europa samt den nya träbyggnaden som uppförs på Campusområdet i Östersund.

Genom nya räntederivat som har ingåtts under kvartalet har bolagets räntesäkringsgrad ökat från 59 till 73 procent. Samtidigt har Inteas snittränta kunnat hållas låg trots att skulden ökat med kontinuerliga projektinvesteringar.

Under perioden har Charlotta Wallman Hörlin utsetts till ny vice vd i bolaget. Charlotta, som har arbetat hos Intea sedan 2019, ersätter Christian Haglund som övergår till att arbeta med strategisk affärsutveckling på konsultbasis i bolaget. Jag ser mycket fram emot att jobba med Lotta i hennes nya roll.

Henrik Lindekrantz, Vd

AFFÄRSIDÉ & MÅL

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

Finansiella mål

- Årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per stamaktie av serie A och B över tid om minst 12 procent (inklusive eventuella värdeöverföringar).
- Årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per stamaktie av serie A och B över tid om minst 12 procent.

Operativa mål

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

Finansiella riskbegränsningar

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

Utdelningspolicy

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



INTEAS FASTIGHETER

Koncernen ägde per den 31 mars 2023 37 förvaltnings- och projekt-fastigheter (37), varav en med upplåten tomträtt, omfattande 107 objekt (107) med en sammanlagd uthyrningsbar area om 494 tkvm (494) till ett verkligt värde om 20 649 mkr (20 158). Fastigheterna är belägna i Eslöv, Falköping, Halmstad, Helsingborg, Härnösand, Kalmar, Kristianstad, Linköping, Lund, Malmö, Norrtälje, Skövde, Stockholm, Uppsala, Vänersborg, Ånge, Örebro och Östersund. Därtill äger koncernen tolv vattenkraftverk i anläggningstillgångar, se avsnitt Intea Kraft på sida 9, för mer information.

Inteas fastighetsbestånd består av social infrastruktur och hyresgästerna har hög kreditvärdighet. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick till 94,8 procent (94,8) den 31 mars 2023 och den återstående kontraktstiden för offentliga hyreskontrakt uppgick i genomsnitt till 5,8 år (5,9). Den kontrakterade årshyran om 1 004,8 mkr inkluderar hyresrabatter om 3,2 mkr på årsbasis.

Nyckeltal fastighetsbeståndet

	jan - mar 2023	jan - mar 2022	helår 2022
Förvärv och investeringar i fastigheter, mkr	417	367	1 677
Värdeförändringar fastigheter, mkr	74	96	143
Fastighetsvärde, mkr	20 649	18 260	20 158
Uthyrningsbar area, tkvm	494	450	494
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,8	98,5	97,9
Andel offentliga hyresgäster, %	94,8	93,4	94,8
Återstående kontraktstid offentliga, år	5,8	5,8	5,9
Hyresvärde, kr/kvm	2 081	1 920	2 089

Fastighetsbestånd

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

Per fastighetskategori

Rättsväsende	21	148	6 146	41 628	349,3	2 366	97,1	339,1	279,7
Högre utbildning	24	198	7 193	36 240	409,5	2 063	98,7	404,0	337,6
Sjukvård	13	60	2 523	41 839	119,1	1 975	99,6	118,6	104,0
Övriga offentliga	31	72	1 783	24 835	125,5	1 748	97,2	122,0	92,8
Icke-offentliga	14	15	396	25 602	23,7	1 536	88,6	21,0	13,3
Summa/genomsnitt objekt under förvaltning	103	494	18 042	36 544	1 027,2	2 081	97,8	1 004,8	827,5

Per geografi

Syd	17	201	8 039	40 018	427,0	2 126	97,4	416,0	357,9
Öst	30	136	5 428	40 059	310,4	2 291	96,8	300,5	239,3
Väst	22	79	2 209	27 788	135,9	1 710	99,5	135,3	106,5
Nord	34	78	2 366	30 399	153,8	1 976	99,4	152,9	123,8
Summa/genomsnitt objekt under förvaltning	103	494	18 042	36 544	1 027,2	2 081	97,8	1 004,8	827,5
Projektfastigheter	4	-	2 607	-	-	-	-	-	-
Summa/genomsnitt fastighetsbeståndet	107	494	20 649	-	1 027,2	-	97,8	1 004,8	827,5

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



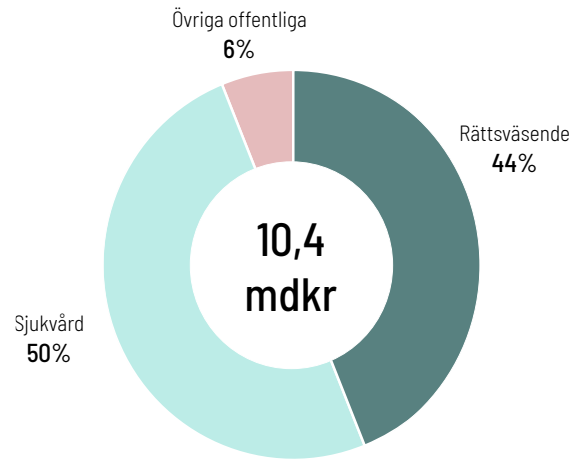
Projekt och utveckling

Intea arbetar kontinuerligt med att identifiera utvecklingsmöjligheter inom befintligt fastighetsbestånd tillsammans med hyresgästerna samt med att identifiera behov som skapar projektutvecklingsmöjligheter för nybyggnation. Projektorganisationen består av tio personer med erfarenhet av fastighetsutveckling i olika faser och av olika slag. För närvarande driver Intea projekt innefattande ny-, till- och ombyggnationer med en bedömd sammanlagd uthyrningsbar area om cirka 168 tkvm med en total bedömd investering om 10 368 mkr. Projektet Nya högskolan Kristianstad utgår med anledning av att projekteringsavtalet inte längre är gällande.

Redovisat fastighetsvärde avseende pågående projekt omfattar 3 273,4 mkr, varav projektfastigheter 2 607,3 mkr, utvecklingsprojekt i förvaltningsfastigheter 272,2 mkr och fordringar på intressebolag 393,9 mkr. I Inteas fastighetsbestånd finns dessutom outnyttjade byggrätter om ca 83 tkvm BTA (46) på befintliga fastigheter. Byggrättsvärde om 69,5 mkr (37,8) ingår i förvaltningsfastigheternas värde.

Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer om 417,3 mkr (111,2) har gjorts i den befintliga fastighetsportföljen under kvartalet.

Pågående projekt, andel av bedömd investering



Pågående projekt

Projekt	Kommun	Fastighets-kategori	Färdig-ställande	Uthyrningsbar area kvm	Hyresvärde mkr	Andel offentliga %	Genomsnittlig kontraktstid år
<i>Projekt där hyresavtal ingåtts</i>				<i>Enligt hyresavtal¹⁾</i>			
Jälla Rättspsyk	Uppsala	Sjukvård	Q4 2023	4 139	20,2	100	20,0
Byggnad 66 (Skatteverket mfl)	Östersund	Övriga offentliga	Q4 2023	6 750	14,3	72	6,0
Samhällsgemensam lednings-central	Örebro	Rättsväsende	Q4 2023	12 262	32,5	100	15,0
Rättscentrum, Häkte	Kristianstad	Rättsväsende	Q2 2024	16 398	70,0	100	25,0
Rättscentrum, Polishus	Kristianstad	Rättsväsende	Q4 2024	19 438	57,6	100	15,0
Syn- och hörselklinik	Linköping	Sjukvård	Q4 2024	6 606	15,8	100	15,0
Anstalten Viskan	Ånge	Rättsväsende	Q1 2025	14 272	54,1	100	20,0
Depå 2 Falköping	Falköping	Övriga offentliga	Q1 2025	5 362	26,0	100	25,0
<i>Summa/genomsnitt</i>				85 227	290,5	99	19,1
<i>Projekt där projekteringsavtal ingåtts</i>				<i>Bolagets bedömning</i>			
Polishuset Strömstad	Strömstad	Rättsväsende	Q1 2026	3 700	7,9	100	15,0
Polishuset Ystad	Ystad	Rättsväsende	Q3 2026	9 713	21,8	100	15,0
Polishuset Täby	Täby	Rättsväsende	Q1 2027	7 500	13,4	100	15,0
Sahlgrenska Life ²⁾	Göteborg	Sjukvård	Q1 2028	49 880	216,3	90	20,0
<i>Summa/genomsnitt</i>				70 793	259,4	92	19,2
Övriga pågående projekt med hyres- eller projekteringsavtal				12 321	113,7	100	15,0
Summa pågående projekt				168 341	663,5	96	18,4

1) Inkluderar förändringar sedan hyresavtalet ingåtts.

2) Intea äger 30 procent av Sahlgrenska Life-projektet och har rätt att förvärva resterande 70 procent. Investeringsbeloppet inkluderar finansiering av hela projektet samt förvärv av de 70 procent som Intea inte äger. Investeringen redovisas i balansposterna Andelar i intressebolag och Fordran på intressebolag.



Pågående projekt, fastighetskategori

Per kategori	Uthyrnings- bar area	Hyresvärde	Andel offentliga	Genom- snittlig kontraktstid	Bedömt driftöver- skott	Investering, mkr		Redovisat värde ¹⁾
	kvm	mkr	%	år	mkr	Bedömd	Upparbetad	mkr
Rättsväsende	95 604	371	100	17,5	352	4 567	1 384	2 326
Högre utbildning	-	-	-	-	-	-	-	-
Sjukvård	60 625	252	91	19,7	236	5 170	733	779 ²⁾
Övriga offentliga	12 112	40	90	18,3	36	631	125	168
Summa/genomsnitt pågående projekt	168 341	664	96	18,4	625	10 368	2 242	3 273

Byggrätter, gällande detaljplan

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

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

Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om pågående byggnation samt planerade projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående byggnationer färdigställs eller tillkommer, samt att förutsättningar förändras.

Värdebedömningen av pågående projekt varierar beroende på vilken fas projektet befinner sig i och risken för att projektet inte kommer möta de ekonomiska kalkyler som ligger till grund för projektets genomförande. De avgörande faktorerna är huruvida projektet inkluderar mark med förfoganderätt, tecknat hyresavtal, antagen detaljplan samt beviljat bygglov. Pågående projekt i tidig fas utan

tecknade hyresavtal värderas på grundval av bokfört värde av nedlagda kostnader med tillägg för bedömt marknadsvärde av byggrätt/potentiell byggrätt.

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

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

2) Inklusive upparbetade projektkostnader i Sahlgrenska Life som inkluderas i fordran på intressebolag.



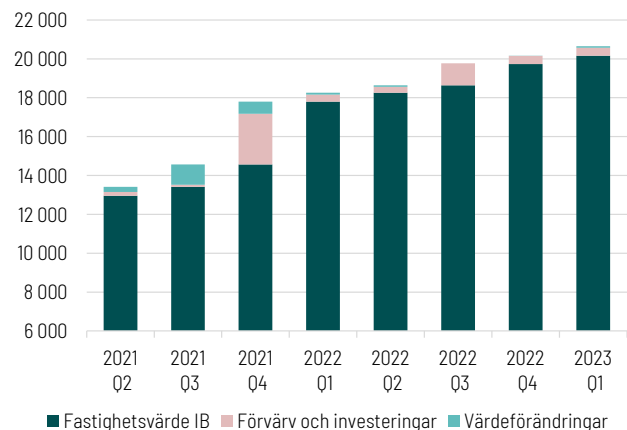
Fastighetsvärde och värderingar

Värdeförändringar fastigheter under perioden uppgick till 73,5 mkr (06,0), vilket främst förklaras av värdeförändringar avseende pågående projekt om 94,2 mkr och förändring i driftöverskott om -20,7 mkr, se vidare sida 12. Bolagets värderingsprinciper framgår av sida 24. Initial direktavkastning uppgick till 4,7 procent (4,3). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 6,2 procent (4,4).

Förvärv och transaktioner perioden januari - mars

Inga förvärv av förvaltningsfastigheter har skett under perioden. Se avsnitt Intea Kraft på sida 9 för information om förvärv av vattenkraftverk.

Fastighetsvärdets utveckling per kvartal, mkr



Fastighetsvärdets förändring

	mkr	Antal fastigheter
Redovisat värde 1 januari 2023	20 158	37
Förvärv	-	
Investeringar i ny- till- och ombyggnation	417	
Värdeförändringar	74	
Redovisat värde vid periodens slut, varav	20 649	37
Förvaltningsfastigheter exkl pågående projekt och byggrätter	17 700	
Pågående projekt	2 879	
Outnyttjade byggrätter	70	
Utgående fastighetsvärde 31 mars 2023	20 649	

Direktavkastning

Belopp i mkr	31 mar 2023	31 mar 2022
Förvaltningsfastigheter	20 649	18 260
Byggrätter och pågående projekt	-2 949	-1 790
Fastighetsvärde exkl byggrätter och pågående projekt	17 700	16 470
Driftöverskott, intjäningskapacitet	827	709
Direktavkastning, %	4,7	4,3



Rendering av den samhällsgemensamma ledningscentral (SLC) som uppförs i Örebro



INTEA KRAFT

Intea har sedan bolaget grundades haft som målsättning att hållbarhet ska genomsyra allt som görs i organisationen. En central del av Inteas hållbarhetsfokus är att minska utsläppen av CO₂, där bolagets målsättning är att göra detta genom att så långt som möjligt minska energianvändningen och genom en ökande andel egenproducerad grön el.

Efter förvärvet av nio vattenkraftverk i februari 2023 äger Intea totalt tolv vattenkraftverk. Dessa är huvudsakligen belägna i elområde 3, i orterna Bankeryd, Bollebygd, Falun, Knäred och Kungsbacka. Inteas portfölj av vattenkraftstillgångar innebär att bolaget är självförsörjande på förnyelsebar el. All koncernens elproduktion från vatten-

kraft är samlad under bolaget Intea Kraft AB. Genom Intea Kraft har koncernen en plattform med kompetens för att optimera förvaltning och en fortsatt utveckling av elproduktionen inom koncernen. Den samlade årliga elproduktionen beräknas uppgå till 11,5 GWh och totalt redovisat värde uppgick till 131,1 mkr per 31 mars 2023.

Produktionen i Intea Kraft tillsammans med solcellsanläggningar på Inteas förvaltningsfastigheter motsvarar cirka 103 procent av koncernens elförbrukning. Målet är att elproduktionen ska fortsätta att växa i takt med Inteas förvärv och färdigställande av projektportföljen under kommande år.

Nyckeltal vattenkraftverk	31 mars 2023
Antal vattenkraftverk, st	12
Tomtareal, tkvm	713
Bedömd årsproduktion, GWh	11,5
Installerad effekt, MW	4,0
Redovisat värde per 31 mars 2022, mkr	131,1



Algårda vattenkraftverk i Kungsbacka



INTEAS HYRESGÄSTER

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

Bolagets fem 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 två hyresgäster till 56 st. Den återstående kontraktstiden varierar mellan kontraktet.

Största hyresgäster per 31 mars 2023

	Kontrakterad årshyra	Andel ¹⁾	Återstående kontraktstid, år
	mkr	%	
Polismyndigheten	168,4	16,8	3,9
Kriminalvården	99,7	9,9	12,6
Linnéuniversitetet i Kalmar	93,8	9,3	6,3
Högskolan i Halmstad	82,8	8,2	6,3
Region Skåne	71,1	7,1	10,2
Malmö universitet	58,8	5,9	2,4
Mittuniversitetet	53,5	5,3	3,8
Högskolan Kristianstad	49,9	5,0	4,2
Högskolan i Skövde	33,5	3,3	5,3
Sveriges Domstolar	31,9	3,2	3,9
Övriga offentliga	209,4	20,8	4,2
Summa offentliga	952,9	94,8	5,8

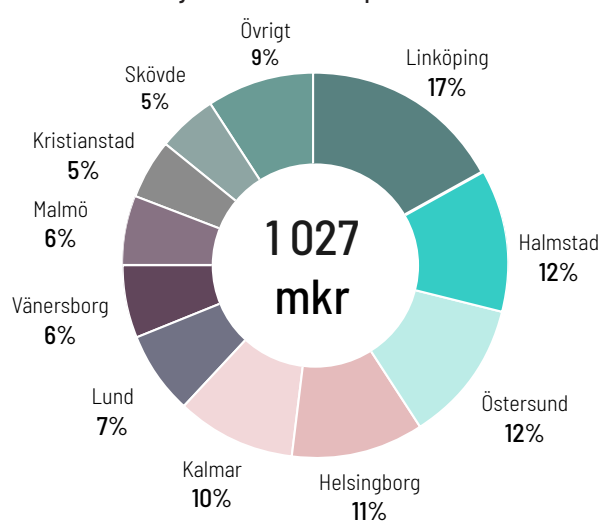
Förfallostruktur hyresavtal per 31 mars 2023

	Hyresavtal	Uthyrningsbar area, tkvm	Kontrakterad årshyra	Andel ¹⁾
	antal		mkr	%
<i>Offentliga, löptid</i>				
2023	37	3	3,4	0,3
2024	77	39	65,7	6,5
2025	46	92	193,4	19,2
2026	49	62	131,6	13,1
2027	18	48	78,9	7,8
>2027	60	195	480,0	47,8
Summa offentliga	287	437	952,9	94,8
icke-offentliga	197	33	51,9	5,2
Totalt	484	470	1 004,8	100,0

Hyresgäster per hyresgästkategori per 31 mar 2023

Hyresgäst-kategori	Uthyrningsbar area	Uthyrd area	Hyresvärde	Kontrakterad årshyra	Återstående kontraktstid, år
	tkvm	tkvm	mkr	mkr	år
Rättsväsende	133	131	326,2	324,5	6,6
Högre utbildning	176	176	372,6	372,4	5,0
Sjukvård	55	54	114,9	114,1	7,8
Övriga offentliga	82	78	145,0	141,8	4,4
Summa offentliga	446	438	958,7	952,9	5,8
icke-offentliga	48	32	68,4	51,9	3,0
Totalt	494	470	1 027,2	1 004,8	5,6

Hyresvärde - andel per ort



1) Andel av total kontrakterad årshyra.



VERKSAMHETENS UTVECKLING

Resultatförbättringen för perioden januari - mars 2023 i jämförelse med motsvarande period föregående år förklaras till största del av gjorda förvärv av fastigheterna Rönneholm 6:2 i Eslöv, Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde samt färdigställande av före detta projektfastigheten Duvan 1 i Härnösand.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 258,6 mkr (231,9), varav 11,7 mkr (29,7) avser annan fakturering än kontrakterad årshyra. Ökningen jämfört med motsvarande period föregående år uppgick till 11,5 procent och förklaras av indexjusteringar, genomförda förvärv, färdigställda projekt, uthyrningar samt vidarefakturering av mediakostnader och fastighets-skatt till följd av ökade kostnader.

Intäkter för jämförbart bestånd uppgick till 234,4 mkr (217,3), en ökning med 7,9 procent, främst drivet av indexuppräknning, uthyrningar och vidarefakturering av mediakostnader och fastighetsskatt. Engångsersättning under motsvarande period föregående år avser ersättningar för avflyttning och återställande av lokal om 15,9 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 mars 2023 till 97,8 procent (97,9).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 51,2 mkr (47,5) under perioden.

Direkta fastighetskostnader för jämförbart bestånd uppgick till 44,5 mkr (35,1), en ökning med 26,9 procent, främst drivet av ökade elpriser, fastighetsskatt och fastighetsskötselkostnader. Engångskostnader under motsvarande period föregående år om 10,3 mkr avser återställande av lokal där hyresgästen har ersatt motsvarande belopp inkluderat i hyresintäkter. Fastighetskostnader för projektfastigheter uppgick till 1,1 mkr och för förvärvade fastigheter 2,7 mkr.

Driftöverskott

Driftöverskottet ökade till 207,4 mkr (184,4). Totala överskottsgraden ökade till 80,2 procent (79,5). Överskottsgraden för jämförbart bestånd uppgick till 80,5 procent (80,2).

Utveckling hysesintäkter

Belopp i mkr	jan - mar 2023	jan - mar 2022	Förändring %
Jämförbart bestånd	234,4	217,3	7,9
Engångsersättningar	-	15,9	
Projektfastigheter	8,7	-	
Förvärvade fastigheter	13,2	-	
Övrigt	2,3	-1,2	
Hysesintäkter	258,6	231,9	11,5

Utveckling fastighetskostnader

Belopp i mkr	jan - mar 2023	jan - mar 2022	Förändring %
Jämförbart bestånd	44,5	35,1	26,9
Engångskostnader	-	10,3	
Projektfastigheter	1,1	-	
Förvärvade fastigheter	2,7	-	
Övrigt	1,2	0,8	
<i>Direkta fastighetskostnader</i>	<i>49,5</i>	<i>46,2</i>	<i>7,0</i>
Fastighetsadministration	1,7	1,3	
Fastighetskostnader	51,2	47,5	7,7

Nyckeltal verksamheten

	jan - mar 2023	jan - mar 2022	helår 2022
Hysesintäkter, mkr	258,6	231,9	918,3
Driftöverskott, mkr	207,4	184,4	738,7
Överskottsgrad, %	80,2	79,5	80,4
Förvaltningsresultat, mkr	135,4	135,4	497,4
Värdeförändringar fastigheter, mkr	73,5	96,0	143,2
Värdeförändringar derivat, mkr	-92,5	309,1	639,3
Skatt, mkr	-43,5	-140,2	-374,3
Periodens resultat, mkr	72,9	400,3	905,6

För underlag till nyckeltal och definitioner, se sidorna 26 - 29.



Centrala kostnader

De centrala kostnaderna avser bland annat förvärvs- och affärsutvecklingsverksamheten, administration samt ekonomi-, finans- och ledningsfunktioner. Centrala kostnader uppgick under perioden till 13,1 mkr (13,4).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -58,9 mkr (-35,6). Ökningen beror dels på en högre genomsnittsränta, dels på en högre lånevolym till följd av investeringar i projektportföljen.

Koncernens genomsnittliga ränta på extern upplåning, uppgick till 2,78 procent (1,49) vid utgången av perioden. Ränta exklusive outnyttjade krediter uppgick till 2,74 procent (1,44).

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 135,4 mkr (135,4).

Resultat före skatt, skatter och periodens resultat

Resultatet före skatt om 116,4 mkr (540,5) har påverkats positivt av värdetförändringar på fastigheter med 73,5 mkr (96,0), främst drivet av ett ökat värde på projektfastigheter om 94,2 mkr och förändring i driftöverskott om -20,7 mkr. Orealiserade värdetförändringar på derivat uppgick till -92,5 mkr (309,1) drivet av nya derivat och fallande långa räntor. Koncernen redovisade för perioden en skattekostnad om 43,5 mkr (140,2), varav 27,6 mkr (111,9) relaterat till förändring i uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 362,2 mkr (1 334,7). Förändringen beror i huvudsak på värdetförändringar på fastigheter och derivat samt skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 72,9 mkr (400,3), varav innehav utan bestämmande inflytandes andel uppgick till 2,5 mkr (0,0).

Kassaflöde

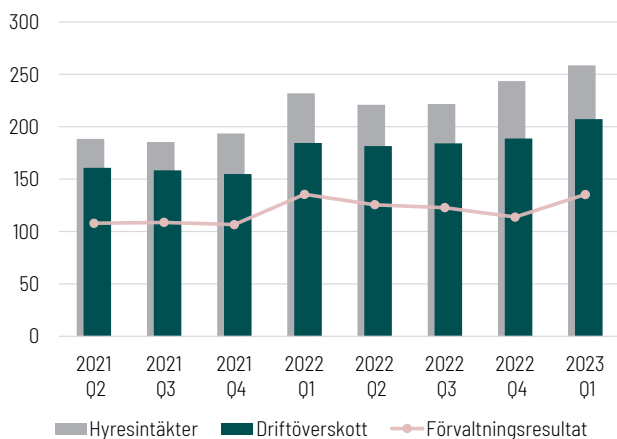
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 138,5 mkr (97,0). Ökningen jämfört med motsvarande period föregående år förklaras huvudsakligen av ett förbättrat rörelsekapital.

Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -808,7 mkr (-295,1) i form av investeringar i befintliga fastigheter och projekt, förändring av långfristiga fordringar samt förvärv av vattenkraftverk. Ökningen av långfristiga fordringar består till stor del av utlåning till intressebolag.

Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 634,7 mkr (199,5) vilket främst förklaras av nyupptagna lån och certifikat, amortering av lån samt utdelning på D-aktier.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till -35,5 mkr (1,4) och likvida medel uppgick den 31 mars 2023 till 179,2 mkr (214,7).

Hyresintäkter, driftöverskott och förvaltningsresultat, mkr¹⁾



Värdetförändringar fastigheter

Belopp i mkr	jan - mar 2023	jan - mar 2022
Förändring driftöverskott	-20,7	11,7
Projekt	94,2	84,3
Förändring avkastningskrav/kalkylränta	-	-
Förvärv	-	-
Värdetförändringar fastigheter	73,5	96,0

¹⁾ Exklusive ränta ägarlån under 2021 och kostnad för avveckling av rådgivningsavtal i Q2 2021.



FINANSIERING

Eget kapital

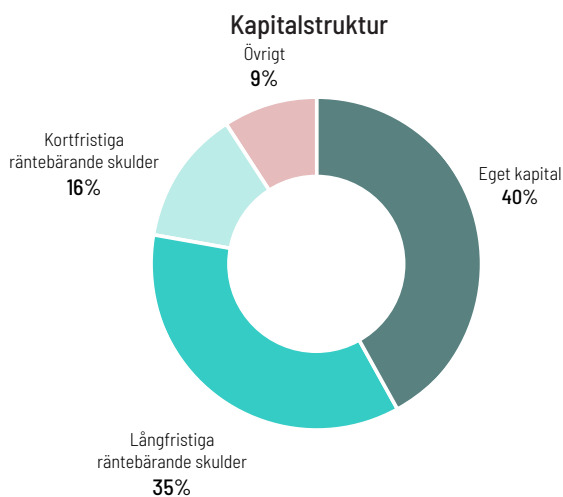
Eget kapital uppgick den 31 mars 2023 till 9 033,8 mkr (8 990,0) varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 306,1 mkr (303,6). Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till A- och B-aktier vid periodens utgång uppgick till 7 577,1 mkr (7 415,8) motsvarande 51,12 kr (50,03) per aktie. För D-aktierna uppgick det långsiktiga substansvärdet vid periodens utgång till 1 916,4 mkr motsvarande 33,00 kr per aktie.

Räntebärande skulder

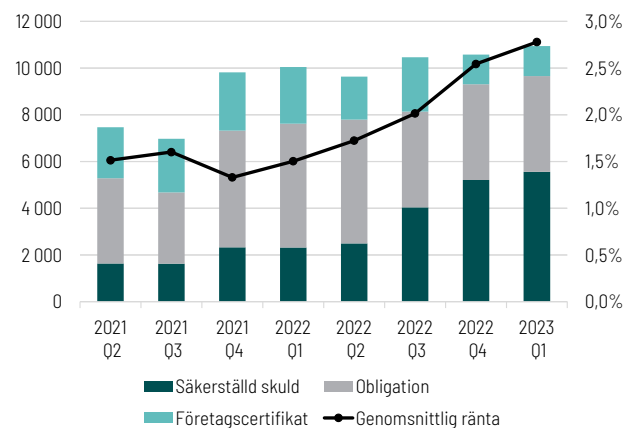
Inteas externa upplåning omfattar obligationer, företagscertifikat och säkerställda banklån. Till dessa finns ytterligare bindande kreditlöften som backup-faciliteter om totalt 5 200,0 mkr varav 2 500,0 mkr förfaller 2024, 1 200,0 mkr förfaller 2026 och 1 500,0 mkr förfaller 2027. Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 7 709,2 mkr (7 858,2). De långfristiga skulderna utgörs av obligationslån om totalt 2 750,0 mkr varav 1 550,0 mkr förfaller 2025,

1 200,0 mkr förfaller 2026 samt fyra säkerställda lån om 850,0 mkr, 455,0 mkr, 299,2 mkr och 410,0 mkr som förfaller under åren 2024, 2027, 2030 och 2037 samt utnyttjade backup-faciliteter (säkerställt banklån) om 2 945,0 mkr. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 3 529,0 mkr (2 715,0) och består av ett säkerställt banklån om 100,0 mkr samt utnyttjade backup-faciliteter (säkerställt banklån) om 500,0 mkr, obligationslån om totalt 1 650,0 mkr varav 1 350,0 mkr förfaller 2023 och 300,0 mkr förfaller 2024 samt företagscertifikat om 1 279,0 mkr med förfall löpande under året. Därtill finns utnyttjade backup-faciliteter om 1 755,0 mkr (2 500,0). Efter rapportperiodens slut har ett återköp om 450,0 mkr av obligationen som förfaller i september 2023 skett, varför återstående belopp med förfall i september 2023 per dagen för rapportens offentliggörande är 900,0 mkr. Se avsnitt om väsentliga händelser efter periodens slut för ytterligare information.

Finansiella nyckeltal	Finanspolicy	jan - mar 2023	jan - mar 2022	helår 2022
Räntebärande skuld, mkr	-	11 238	10 040	10 573
Nettoskuld, mkr	-	11 059	9 841	10 359
Soliditet, %	-	40,4	39,4	41,7
Belåningsgrad, %	< 60	52,2	53,6	51,0
Andel säkerställd skuld, %	< 30	24,9	12,0	24,2
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2,0	3,4	5,0	3,9
Kapitalbindning, år	> 2,0	2,5	3,0	2,3
Räntebindning, år	> 2,0	3,0	4,0	3,0
Genomsnittlig ränta, %	-	2,78	1,49	2,53
Genomsnittlig ränta exkl outnyttjade kreditfaciliteter, %	-	2,74	1,44	2,48
Genomsnittlig ränta exkl räntederivat, %	-	4,35	1,12	3,59
Verkligt värde på derivat, mkr	-	596	359	689



Räntebärande skuld och genomsnittlig ränta, mkr och %¹⁾



¹⁾ Exklusive ägarlån under 2021.



Belåningsgraden vid periodens utgång uppgick till 52,2 procent (51,0). Den 31 mars 2023 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 2,5 år (2,3) och räntebindningstiden till 3,0 år (3,0). Genomsnittlig ränta uppgick till 2,78 procent (1,49). Ränta på extern upplåning exklusive outnyttjade krediter uppgick vid periodens utgång till 2,74 procent (1,44). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle öka Inteas genomsnittliga upplåningsränta med +0,27 procent (+0,36) och de finansiella kostnaderna med 29,8 mkr (35,8) på årsbasis. Räntetäckningsgraden uppgick till 3,4 ggr (5,0).

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

Räntederivat

För att reducera Inteas ränteeponering används derivatinstrument i form av främst ränteswapkontrakt. Den 31 mars 2023 fanns derivatkontrakt med ett totalt nominellt belopp om 7 800 mkr (6 000). Dessa avser ränteswapkontrakt där rörlig ränta växlas mot en fast ränta, varav 2 000 mkr (0) dessutom innehåller en option där motparten har rätt att förlänga derivatet på oförändrade villkor under ytterligare ett antal år. Vid periodens utgång hade derivatportföljen ett verkligt värde om 596,4 mkr (358,8). Räntekostnaden redovisas löpande under raden Räntekostnader och förändringar i verkligt värde redovisas under rubriken "Värdeförändringar" efter "Förvaltningsresultatet". Orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgick till -92,5 mkr (309,1) under perioden.

Ränteförfallostruktur per 31 mars 2023, inkl derivat

Förfallotidpunkt	Genomsnittlig ränta		Genomsnittlig räntebindning
	mkr	%	år
0-1 år	2 983	4,40	0,3
1-2 år	800	1,39	1,4
2-3 år	1 500	3,30	2,1
3-4 år	1 500	2,21	3,2
4-5 år	955	1,67	4,0
> 5 år	3 500	1,90	5,0
Summa/genomsnitt	11 238	2,74	3,0
Outnyttjade kreditfaciliteter	1 755	0,28	-
Totalt inkl outnyttjade kreditfaciliteter	12 993	2,78	3,0

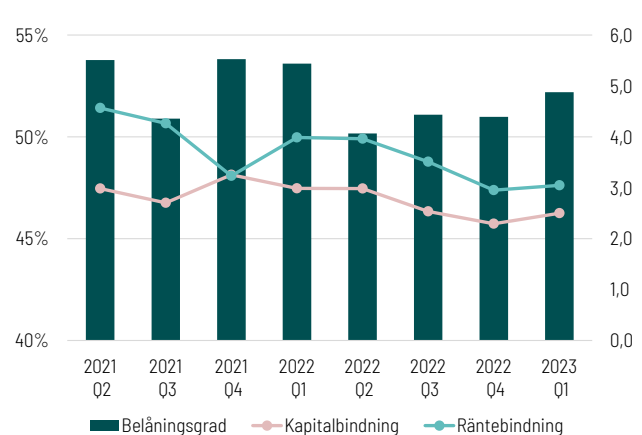
Kreditförfallostruktur per 31 mars 2023, mkr

Kreditavtal	Bank	MTN/Cert	Totalt räntebärande skulder	Outnyttjade krediter	Summa tillgängliga krediter
0-1 år	600	2 929	3 529	-	3 529
1-2 år	2 105	300	2 405	745	3 150
2-3 år	0	1 250	1 250	510	1 760
3-4 år	690	1 200	1 890	500	2 390
4-5 år	1 455	0	1 455	-	1 455
> 5 år	709	0	709	-	709
Totalt	5 559	5 679	11 238	1 755	12 993

Räntederivat - Koncernen

	Rörlig ränta	Fast ränta	Nominellt belopp	Verkligt värde
	%	%	mkr	mkr
2024	3,36	0,35	800	35,1
2025	3,36	2,25	1 500	-4,6
2026	3,36	1,16	1 500	78,1
2027	3,36	0,18	500	54,1
2028	3,36	0,93	1 000	101,8
2029	3,36	0,61	500	64,0
2030	3,36	0,32	500	79,8
2031	3,36	0,80	500	72,4
2032	3,36	1,33	1 000	115,7
Totalt			7 800	596,4

Belåningsgrad, kapital- och räntebindning, % och ggr¹⁾



1) Exklusive ägarlån.



KVARTALSÖVERSIKT

Resultaträkning

Belopp i mkr	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021
Hysesintäkter	258,6	243,6	221,7	221,0	231,9	193,5	185,5	188,4	165,9
Fastighetskostnader	-51,2	-54,9	-37,7	-39,5	-47,5	-38,7	-27,1	-27,6	-30,9
Driftöverskott	207,4	188,7	184,0	181,5	184,4	154,8	158,4	160,8	135,0
Centrala kostnader	-13,1	-20,6	-15,0	-14,6	-13,4	-14,5	-18,7	-189,0 ¹⁾	-18,7
Resultat före finansiella poster	194,3	168,1	169,1	166,9	171,0	140,3	139,7	-28,2	116,3
Finansiella intäkter och kostnader	-59,0	-54,4	-46,3	-41,3	-35,6	-33,8	-31,1	-71,0	-65,1
Förvaltningsresultat	135,4	113,7	122,8	125,5	135,4	106,5	108,6	-99,3	51,2
Värdförändring förvaltningsfastigheter	73,5	7,6	-38,1	77,8	96,0	619,9	1 044,4	265,2	277,6
Värdförändring derivatinstrument	-92,5	-25,7	101,1	254,8	309,1	37,0	29,2	3,5	57,2
Resultat före skatt	116,4	95,5	185,7	458,1	540,5	763,5	1 182,2	169,5	386,0
Skatt	-43,5	-56,2	-63,9	-113,9	-140,2	-141,6	-255,1	-44,6	-90,3
Periodens resultat	72,9	39,3	121,8	344,2	400,3	621,8	927,1	124,8	295,7
varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	70,4	37,3	121,8	344,2	400,3	621,8	927,1	124,8	295,7
varav innehav utan bestämmande inflytande	2,5	2,0	-	-	-	-	-	-	-

Balansräkning

Belopp i mkr	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021
Förvaltningsfastigheter	20 648,7	20 157,7	19 729,2	18 642,9	18 260,1	17 797,4	14 568,1	13 411,4	12 955,7
Tomträtt, nyttjanderättstillgång	109,0	109,0	109,0	109,0	109,0	122,8	-	-	-
Övriga anläggningstillgångar	136,7	25,3	25,5	25,0	9,4	5,3	3,1	2,9	1,3
Andelar i intressebolag	3,3	3,2	3,2	3,2	2,3	2,3	2,0	2,0	1,3
Fordran på intressebolag	399,9	130,0	122,0	102,5	88,3	63,2	45,9	-	-
Derivat	596,4	688,9	714,7	613,6	358,8	49,7	12,7	-	-
Nyttjanderättstillgångar	27,3	28,2	30,4	32,5	34,7	35,2	-	-	-
Övriga långfristiga fordringar	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	94,3	93,8	45,5	34,3
Kortfristiga fordringar	229,9	189,6	223,9	212,9	190,7	171,0	211,2	223,0	186,4
Likvida medel	179,2	214,7	303,0	212,4	199,1	197,7	150,6	253,1	145,8
Totala tillgångar	22 334,2	21 550,4	21 264,6	19 957,9	19 256,2	18 538,9	15 087,4	13 937,9	13 324,8
Eget kapital	8 727,7	8 686,5	8 678,0	8 581,6	7 581,6	7 206,5	6 334,8	2 361,0	2 435,9
Innehav utan bestämmande inflytande	306,1	303,6	301,6	-	-	-	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld	1 362,2	1 334,7	1 205,2	1 166,6	1 082,6	970,8	821,1	601,4	530,6
Derivat	-	-	-	-	-	-	-	16,5	20,0
Skulder aktieägare	-	-	-	-	-	-	-	2 805,4	2 805,4
Räntebärande skulder	11 238,2	10 573,2	10 459,4	9 631,3	10 040,4	9 814,4	7 568,5	7 467,5	7 219,8
Leasingskulder	123,7	125,4	127,2	129,0	130,8	143,2	-	-	-
Övriga skulder	576,4	527,1	493,1	449,3	420,8	399,1	363,0	686,1	313,2
Totalt eget kapital och skulder	22 334,2	21 550,4	21 264,6	19 957,9	19 256,2	18 538,9	15 087,4	13 937,9	13 324,8

1) Inkl engångskostnad kopplat till omstrukturering.



Nyckeltal

	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021
Fastighets- och operativa nyckeltal									
Direktavkastning, %	4,7	4,7	4,3	4,3	4,3	4,4	4,7	4,8	4,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,8	97,9	97,5	97,8	98,5	99,0	98,5	98,4	98,7
Överskottsgrad, %	80,2	77,5	83,0	82,1	79,5	80,0	85,4	85,3	81,4
Andel offentliga hyresgäster, %	94,8	94,8	95,1	94,9	93,4	94,0	92,4	92,5	91,3
Återstående kontraktstid, år	5,8	5,9	6,0	6,0	5,8	6,0	5,7	5,8	6,1
Finansiella nyckeltal									
Belåningsgrad ¹⁾ , %	52,2	51,0	51,1	50,2	53,6	53,8	50,9	53,8	54,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,1	3,7	4,1	5,0	4,3	4,5	-1,0 ²⁾	4,1
Genomsnittlig ränta, %	2,78	2,53	2,00	1,71	1,49	1,31	1,60	1,51	1,63
Soliditet, %	40,4	41,7	40,8	43,0	39,4	38,9	42,0	37,1	39,3
Aktierelaterade nyckeltal									
Justerat långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr	51,12	50,03	48,92	48,70	48,16	46,87	41,50	33,16	33,22
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	0,72	0,57	0,66	0,73	0,80	0,62	0,63	0,67	0,55

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

2) Inkl engångskostnad kopplat till omstrukturering.



FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	jan - mar 2023	jan - mar 2022	april 2022 - mar 2023	helår 2022
Hysesintäkter	258,6	231,9	945,0	918,3
Fastighetskostnader, varav	-51,2	-47,5	-183,3	-179,6
Driftkostnader	-38,4	-26,3	-124,7	-112,6
Underhållskostnader	-6,2	-15,7	-32,1	-41,6
Fastighetsskatt	-4,9	-4,2	-20,3	-19,6
Uthyrnings- och fastighetsadministration	-1,7	-1,3	-6,2	-5,8
Driftöverskott	207,4	184,4	761,7	738,7
Centrala kostnader	-13,1	-13,4	-63,2	-63,5
Resultat före finansiella poster	194,3	171,0	698,5	675,2
Finansiella intäkter	3,1	1,9	5,8	4,6
Räntekostnader	-61,0	-36,2	-202,9	-178,1
Räntekostnader tomträtt, nyttjanderättstillgång	-1,0	-1,3	-3,9	-4,2
Förvaltningsresultat	135,4	135,4	497,5	497,4
Värdoförändringar				
Förvaltningsfastigheter	73,5	96,0	120,7	143,2
Derivatinstrument, orealiserade	-92,5	309,1	237,6	639,3
Resultat före skatt	116,4	540,5	855,8	1 279,9
Skatt	-43,5	-140,2	-277,6	-374,3
Periodens resultat	72,9	400,3	578,2	905,6
Periodens resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	70,4	400,3	573,7	903,6
Innehav utan bestämmande inflytande ¹⁾	2,5	-	4,5	2,0
Periodens resultat	72,9	400,3	578,2	905,6
Resultat per A- och B-aktie ²⁾	0,28	2,72	3,19	5,58
Resultat per D-aktie ¹⁾	0,50	0,50	1,80	1,93

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

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

2) Inga utspädningsinstrument förekommer.



Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	20 648,7	18 260,1	20 157,7
Tomträtt, nyttjanderättstillgång	109,0	109,0	109,0
Övriga anläggningstillgångar	136,7	9,4	25,3
Andelar i intressebolag	3,3	2,3	3,2
Fordran på intressebolag	399,9	88,3	130,0
Derivat	596,4	358,8	688,9
Nyttjanderättstillgångar	27,3	34,7	28,2
Övriga långfristiga fordringar	3,8	3,8	3,8
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	<i>21 925,1</i>	<i>18 866,4</i>	<i>21 146,1</i>
Kortfristiga fordringar	229,9	190,7	189,6
Likvida medel	179,2	199,1	214,7
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<i>409,1</i>	<i>389,8</i>	<i>404,3</i>
Summa tillgångar	22 334,2	19 256,2	21 550,4
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	22,9	20,9	22,9
Övrigt tillskjutet kapital	4 882,0	4 134,0	4 882,0
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	3 822,8	3 426,7	3 781,5
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>	<i>8 727,7</i>	<i>7 581,6</i>	<i>8 686,4</i>
Innehav utan bestämmande inflytande ¹⁾	306,1	-	303,6
<i>Summa eget kapital</i>	<i>9 033,8</i>	<i>7 581,6</i>	<i>8 990,0</i>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	1 362,2	1 082,6	1 334,7
Räntebärande skulder	7 709,2	5 720,4	7 858,2
Leasingskuld	123,7	130,8	125,4
Avsättningar	2,7	7,3	2,7
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>9 197,8</i>	<i>6 941,1</i>	<i>9 321,0</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	3 529,0	4 320,0	2 715,0
Övriga skulder	573,6	413,5	524,4
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>4 102,6</i>	<i>4 733,5</i>	<i>3 239,4</i>
Summa eget kapital och skulder	22 334,2	19 256,2	21 550,4

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



Koncernens förändring i eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl periodens resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	20,9	4 134,0	3 051,6	7 206,5	-	7 206,5
Periodens resultat	-	-	400,3	400,3	-	400,3
Utdelning	-	-	-25,2	-25,2	-	-25,2
Utgående eget kapital 2022-03-31	20,9	4 134,0	3 426,7	7 581,6	-	7 581,6
Ingående eget kapital 2022-01-01	20,9	4 134,0	3 051,6	7 206,5	-	7 206,5
Periodens resultat	-	-	903,6	903,6	2,0	905,6
Nyemission	2,0	748,0	-	750,0	-	750,0
Utdelning	-	-	-173,7	-173,7	-	-173,7
Förvärv av delägda bolag	-	-	-	-	301,6	301,6
Utgående eget kapital 2022-12-31	22,9	4 882,0	3 781,5	8 686,4	303,6	8 990,0
Ingående eget kapital 2023-01-01	22,9	4 882,0	3 781,5	8 686,4	303,6	8 990,0
Periodens resultat	-	-	70,4	70,4	2,5	72,9
Utdelning	-	-	-29,1	-29,1	-	-29,1
Utgående eget kapital 2023-03-31	22,9	4 882,0	3 822,8	8 727,7	306,1	9 033,8





Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	jan - mar 2023	jan - mar 2022	helår 2022
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	116,4	540,5	1 279,9
Avskrivningar på inventarier	2,4	2,7	9,9
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-73,5	-96,0	-143,2
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument	92,5	-309,1	-639,3
Betald skatt	-9,4	-11,3	-6,7
<i>Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>	<i>128,4</i>	<i>126,8</i>	<i>500,6</i>
Förändring av kortfristiga fordringar	-15,2	-12,9	-21,2
Förändring av kortfristiga skulder	25,3	-16,9	110,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	138,5	97,0	590,0
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-155,1	-593,4
Investeringar i befintliga fastigheter	-417,3	-111,2	-1 083,7
Förvärv av dotterbolag	-118,1	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2,3	3,8	-22,0
Ökning av långfristiga fordringar	-271,0	-32,6	-104,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-808,7	-295,1	-1 803,3
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagning av lån	724,0	300,0	3 635,0
Nyemission	-	-	750,0
Amortering av lån	-59,0	-74,1	-2 976,2
Amortering av leasingskuld	-1,2	-1,2	-4,8
Utdelning	-29,1	-25,2	-173,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	634,7	199,5	1 230,3
Periodens kassaflöde	-35,5	1,4	17,0
Likvida medel vid periodens början	214,7	197,7	197,7
Likvida medel vid periodens slut	179,2	199,1	214,7
Erlagda räntor ingår i den löpande verksamheten	-39,2	-28,5	-182,3
Erhållna räntor ingår i den löpande verksamheten	1,2	1,0	1,4



NYCKELTAL

Avser alternativa nyckeltal och avstämningstabeller enligt European Securities and Markets Authority (ESMA), som liksom övriga nyckeltal definieras på sida 28–29 och avstämningstabeller på sida 26–27.

	jan - mar 2023	jan - mar 2022	helår 2022
Fastighets- och operativa nyckeltal			
Fastighetsvärde, mkr	20 648,7	18 260,1	20 157,7
Direktavkastning, %	4,7	4,3	4,7
Uthyrningsbar area, kvm	493 701	449 720	493 893
Hysesvärde, kr per kvm	2 081	1 920	2 089
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,8	98,5	97,9
Överskottsgrad, %	80,2	79,5	80,4
Andel offentliga hyresgäster, %	94,8	93,4	94,8
Återstående kontraktstid, offentliga hyresgäster, år	5,8	5,8	5,9
Nettoinvesteringar, mkr	417,3 ¹⁾	366,7	1 677,1
Förvaltningsresultat, mkr	135,4	135,4	497,4
Finansiella nyckeltal			
Belåningsgrad, %	52,2	53,6	51,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	5,0	3,9
Kapitalbindning, år	2,5	3,0	2,3
Räntebindning, år	3,0	4,0	3,0
Genomsnittlig ränta, %	2,78	1,49	2,53
Genomsnittlig ränta exkl ounyttjade kreditfaciliteter, %	2,74	1,44	2,48
Andel säkerställd skuld, %	24,9	12,0	24,2
Soliditet, %	40,4	39,4	41,7
Nyckeltal per A- och B-aktie			
Justerat långsiktigt substansvärde, kr	51,12	48,16	50,03
Tillväxt i justerat långsiktigt substansvärde ²⁾ , %	2,2	2,8	7,7
Justerat förvaltningsresultat, kr	0,72	0,80	2,74
Tillväxt i justerat förvaltningsresultat, %	-10,3	45,5	11,1
Utdelning, kr	-	-	0,46
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	0,28	2,72	5,58
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	148,2	137,9	148,2
Genomsnittligt antal aktier under perioden, miljoner	148,2	137,9	143,1
Nyckeltal per D-aktie			
Eget kapital, kr	33,00	33,00	33,00
Resultat, kr	0,50	0,50	1,93
Utdelning, kr	0,50	0,50	1,80
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	58,1	50,5	58,1
Genomsnittligt antal aktier under perioden, miljoner	58,1	50,5	54,3

1) Därtill förvärv av vattenkraft om 118,1 mkr.

2) Inklusive återlagd utdelning under perioden.



MODERBOLAGETS FINANSIELLA RAPPORTER

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	jan - mar 2023	jan - mar 2022	helår 2022
Intäkter	17,7	17,4	69,4
Administrationskostnader	-14,9	-16,2	-76,5
Rörelseresultat	2,8	1,2	-7,0
Ränteintäkter	118,0	100,7	436,9
Räntekostnader	-70,0	-36,2	-184,4
Resultat efter finansiella poster	50,8	65,7	245,4
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Periodiseringsfond	-	-	3,8
Koncernbidrag	-	-	-43,1
Resultat före skatt	50,8	65,7	206,1
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	50,8	65,7	206,1

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	31 mar 2023	31 mar 2022	31 dec 2022
Tillgångar			
Inventarier	1,5	1,5	1,6
Summa materiella anläggnings- tillgångar	1,5	1,5	1,6
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterbolag	6 432,4	5 799,1	6 399,1
Andelar i intressebolag	3,6	2,5	3,4
Fordran på intressebolag	399,9	88,3	130,0
Fordran på dotterbolag	8 860,7	7 343,0	8 332,6
Uppskjutet skattefordran	5,1	5,1	5,1
Övriga långfristiga fordringar	3,8	3,8	3,8
Summa finansiella anläggningstillgångar	15 705,5	13 241,8	14 874,0
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar koncernföretag	5 059,0	3 369,2	6 230,1
Övriga kortfristiga fordringar	18,6	51,7	52,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22,8	-	7,2
Kassa och bank	168,3	199,1	218,3
Summa omsättningstillgångar	5 268,7	3 620,0	6 508,3
Summa tillgångar	20 975,7	16 863,3	21 383,9
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	22,9	20,9	22,9
Fritt eget kapital	4 629,9	3 868,3	4 608,2
Summa eget kapital	4 652,8	3 889,2	4 631,1
<i>Obeskattade reserver</i>	26,5	30,2	26,5
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	7 709,2	5 720,4	7 858,2
Summa långfristiga skulder	7 709,2	5 720,4	7 858,2
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	3 429,0	4 320,0	2 615,0
Skulder koncernföretag	5 112,5	2 863,2	6 199,0
Upplupna kostnader och förutbe- talda intäkter	32,3	26,7	33,7
Övriga kortfristiga skulder	13,4	13,6	20,4
Summa kortfristiga skulder	8 587,2	7 223,5	8 868,1
Summa eget kapital och skulder	20 975,7	16 863,3	21 383,9



AKTIEN OCH ÄGARNA

Ägare

Intea hade vid periodens utgång 21 aktieägare. Bolaget har tre olika aktieserier: stamaktier av serie A, B och D. Stamaktier av serie A berättigar till en röst per aktie medan stamaktier av serie B och D berättigar till en tiondels (1/10) röst per aktie.

Enligt bolagsordningen ger varje D-aktie rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på A- och B-aktierna, dock högst 2,00 kronor per D-aktie och år, att utbetalas genom fyra lika stora

delbetalningar med avstämningsdagar den sista bankdagen i mars, juni, september och december varje år. Nästa avstämningsdag är den 30 juni 2023.

Aktieägare den 31 mars 2023

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





ÖVRIG INFORMATION

Medarbetare och organisation

Koncernens medarbetarantal uppgick den 31 mars 2023 till 52 personer (48), inkluderande anställda i moderbolaget och dess dotterbolag, en ökning med 4 personer.

Moderbolaget

Förvaltningsintäkterna från dotterbolagen uppgick under perioden januari-mars till 17,7 mkr (17,4) och rörelseresultatet uppgick till 2,8 mkr (1,2). Finansnettot om 48,0 mkr (64,5) bestod av interna räntetäckta intäkter från dotterbolagen om 115,0 mkr (98,8), övriga finansiella intäkter om 3,0 mkr (1,9) och externa räntekostnader om 70,0 mkr (36,2). Sammantaget uppgick resultatet efter skatt till 50,8 mkr (65,7). Moderbolagets anläggningstillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar på desamma, totalt uppgående till 13 919,7 mkr (10 712,2). Externa räntebärande lån uppgick till 11 138,2 mkr (10 040,4).

Väsentliga händelser med avseende på Inteas börsnoteringsprocess

Under juni 2021 påbörjade Intea arbetet med att förbereda bolaget inför en börsnotering av aktier på Nasdaq Stockholm och i samband med detta inleddes en översyn av bolagets organisation och kapitalstruktur som löpande har genomförts, se vidare beskrivning i bolagets årsredovisning 2022. Förberedelsearbetet har fortsatt under 2022 och 2023 men har pausats med anledning av det rådande marknadsläget.

Transaktioner med närstående

Bolaget hyr ut lokaler i andra hand till I Know a Place AB, ett bolag som ägs av Henrik Lindekrantz och Christian Haglund genom Antea AB. Årshyran är satt på marknadsmässiga grunder och uppgår till 3,2 mkr.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagsledningen övervakar och utvärderar kontinuerligt de väsentliga risker som Intea är utsatt för. Den rådande konflikten i Ukraina, den höga inflationen med ökade energipriser, problem i leveranskedjorna och högre räntor påverkar bolagets lönsamhet. Då Intea nästan uteslutande har offentliga hyresgäster förväntas dock bolagets hyresintäkter påverkas endast i en mycket begränsad omfattning. Hyresavtalen är i stor utsträckning inflationsskyddade, vilket möjliggör täckning för bolagets ökade kostnader. Ungefär en tredjedel av energikostnaderna bärs av hyresgästerna. En medellång kapital- och räntebindning gör att Intea har begränsad exponering för höjda kreditmarginaler eller höjda räntor. Därmed bedömer Intea att intäkterna inte kommer att påverkas negativt kortsiktigt i någon större omfattning samtidigt som bolagets kostnader bedöms öka. Omvärldsläget bevakas och analyseras löpande för att begränsa påverkan av sagda risker. Inflation, stigande räntor och förändrade förutsättningar på kapitalmarknaden kan påverka bolaget på

medellång- och lång sikt. Utöver vad som beskrivs ovan har inga förändringar skett avseende risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa bedömningar avser även moderbolaget.

För ytterligare beskrivning av risker och osäkerhetsfaktorer se 2022 års årsredovisning, sidorna 48-52.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga upplysningskrav i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten. Fr.o.m. 1 oktober 2022 har nya redovisningsprinciper implementerats avseende IAS 23. Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnationer aktiveras. Räntan beräknas utifrån genomsnittlig upplåningskostnad för generell finansiering i koncernen. Aktivering av ränta har ej tillämpats retroaktivt då det ej bedöms ha väsentlig effekt på jämförelseperioder. Övriga redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisat värde på kundfordringar, övriga fordringar, kortfristiga placeringar, likvida medel, leverantörsskulder och övriga skulder utgör en rimlig uppskattning av verkligt värde förutom ifråga om aktieägarlånen.

Värdering fastigheter

Fullständig värdering av Inteas fastighetsbestånd görs varje kvartal. Minst två gånger per år kompletteras den interna värderingen av värdering som utförs av auktoriserad fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut. De externa värderingarna görs normalt i det andra respektive fjärde kvartalet. Verkligt värde har fastställts genom en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 i verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13.

Värdeförändringen redovisas i resultaträkningen och består av 73,5 mkr orealiserade värdeförändringar. Värdebedömningen av pågående projekt varierar beroende på vilken fas projektet befinner sig i och risken för att projektet inte kommer att möta de ekonomiska kalkyler som ligger till grund för projektets genomförande. De avgörande faktorerna är huruvida projektet inkluderar mark med förfoganderätt, tecknat hyresavtal, antagen detaljplan samt beviljat bygglov.

Värdering derivat

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



Förslag till utdelning

Som tidigare kommunicerats per den 17 februari 2023 föreslår styrelsen utdelning om 0,90 kronor per A- och B-aktie (0,50). Styrelsen föreslår även en utdelning om 2,00 kronor per D-aktie (2,00) med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor.

Årsstämma

Årsstämma genomförs tisdag den 9 maj 2023. Årsredovisningen för 2022 finns tillgänglig på bolagets hemsida.

För ytterligare information, kontakta

Henrik Lindekrantz, Vd, 0732-08 81 02

Emil Jansbo, CFO, 0722-43 30 88

Verkställande direktörens försäkran

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

Stockholm den 9 maj 2023
Intea Fastigheter AB (publ)

Henrik Lindekrantz
Verkställande direktör

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

Denna information är sådan information som Intea Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 2023-05-09 12:00 CET.



Underlag till nyckeltal

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

	jan - mar 2023	jan - mar 2022	helår 2022
Fastighets- och operativa nyckeltal			
Andel offentliga hyresgäster, %			
Kontrakterad hyra, offentliga hyresgäster, mkr	952,9	794,4	957,5
(/) Kontrakterad hyra, totalt, mkr	1 004,8	850,3	1 009,9
Andel offentliga hyresgäster, %	94,8	93,4	94,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			
Kontrakterad hyra på årsbasis, mkr	1 004,8	850,3	1 009,9
(/) Hyresvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	1 027,2	863,7	1 031,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,8	98,5	97,9
Nettoinvesteringar, mkr			
Förvärv under perioden, mkr	-	255,8	593,4
(-) Investeringar i ny-, till och ombyggnation, mkr	417,3	110,9	1 083,7
Nettoinvesteringar, mkr	417,3	366,7	1 677,1
Överskottsgrad, %			
Periodens driftöverskott, mkr	207,3	184,4	738,6
(/) Periodens hyresintäkter, mkr	258,6	231,9	918,3
Överskottsgrad, %	80,2	79,5	80,4
Finansiella nyckeltal			
Belåningsgrad, %			
Räntebärande skulder ¹⁾ , mkr	11 238,2	10 040,4	10 573,2
(-) Likvida medel och kortfristiga placeringar, mkr	-179,2	-199,1	-214,7
Nettoskuld, mkr	11 059,0	9 841,3	10 358,6
Verkligt värde fastigheter, mkr	20 648,7	18 260,1	20 157,7
Andelar i intresseföretag, mkr	3,3	2,3	3,2
Fordran på intresseföretag, mkr	399,9	88,3	130,0
Övriga anläggningstillgångar, mkr	136,7	9,4	25,3
(/) Summa tillgångar, mkr	21 188,7	18 360,1	20 316,2
Belåningsgrad, %	52,2	53,6	51,0
Justerat långsiktigt substansvärde, mkr			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	8 727,6	7 581,6	8 686,4
varav D-aktier, mkr	1 916,4	1 666,4	1 916,4
Uppskjuten skatt, mkr	1 362,3	1 082,6	1 334,7
Derivat, mkr	-596,4	-358,8	-688,9
Justerat långsiktigt substansvärde, mkr	7 577,1	6 639,0	7 415,8

1) Räntebärande skuld exklusive leasingskuld.



	jan - mar 2023	jan - mar 2022	helår 2022
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %			
Räntekostnad på årsbasis vid utgången av perioden, mkr	312,2	149,4	267,5
(/) Räntebärande skuld ¹⁾ vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	11 238,2	10 040,4	10 573,2
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	2,78	1,49	2,53
Räntetäckningsgrad, ggr			
Resultat före finansiella poster, mkr	194,3	171,0	675,1
(/) Periodens finansnetto exkl. ränta tomträtt, mkr	-58,0	-34,3	-173,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	5,0	3,9
Soliditet, %			
Eget kapital, mkr	9 033,8	7 581,7	8 990,0
(/) Tillgångar, mkr	22 334,3	19 256,3	21 550,4
Soliditet, %	40,4	39,4	41,7
Aktierelaterade nyckeltal			
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr			
Förvaltningsresultat, mkr	135,4	135,4	497,4
(-) Utdelning D-aktier, mkr	29,0	25,2	104,8
Summa	106,4	110,2	392,6
(/) Justerat genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	148,2	137,9	143,1
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	0,72	0,80	2,74
Justerat långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr			
Långsiktigt substansvärde, mkr	7 577,1	6 639,0	7 415,8
(/) Antal A- och B-aktier vid periodens utgång, miljoner	148,2	137,9	148,2
Justerat långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr	51,12	48,16	50,03

1) Räntebärande skuld exklusive leasingkulld.



DEFINITIONER

Nyckeltal	Definition	Syfte
Andel offentliga hyresgäster, %	Kontrakterad årshyra från offentliga hyresgäster dividerat med total kontrakterad årshyra.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets samlade kreditrisk på dess hyresgäster. En hög andel intäkter från offentliga hyresgäster bidrar till en lägre kreditrisk.
Andel säkerställd skuld, %	Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet är ett mått på graden av strukturell efterstäldhet på den icke säkerställda skulden.
Belåningsgrad, %	Räntebärande skulder minus leasingskulld i förekommande fall, likvida medel och kortfristiga placeringar i förhållande till fastigheternas verkliga värde, andelar i intressebolag, fordringar på intressebolag och övriga anläggningstillgångar.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk och visar hur stor del av verksamheten som är finansierad med räntebärande skulder.
Direktavkastning, %	Driftöverskottet på årsbasis för fastighetsbeståndet per balansdagen i förhållande till fastighetsbeståndets värde per balansdagen med avdrag för värdet av pågående projekt och utnyttjade byggrätter.	Nyckeltalet åskådliggör verksamhetens resultatgenerering före finansiella kostnader och kostnader för central administration.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till summan av kontrakterade intäkter, bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor och i förekommande fall rabatter på årsbasis.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av bolagets uthyrbara ytor.
Hyresgästkategori	Baserat på hyresgästernas verksamhet har indelning gjorts i kategorierna Rättsväsende, Högre utbildning, Sjukvård, Övriga offentliga samt Icke-offentliga.	
Fastighetskategori	Huvudsaklig verksamhet i fastigheten beräknad på kontrakterad årshyra per objekt. Inom en fastighetskategori kan förekomma ytor som avser andra verksamheter än den huvudsakliga kategorin. Inteas fastighetskategorier är Rättsväsende, Högre utbildning, Sjukvård, Övriga offentliga samt Icke-offentliga.	
Fastighetsvärde, mkr	Det belopp till vilket bolagets förvaltningsfastigheter är redovisade till enligt balansräkningen vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser värdet av bolagets fastighetsbestånd.
Förvaltningsresultat, mkr	Resultat före värdeförändringar, skatt och i förekommande fall.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningens lönsamhet.
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder exklusive, i förekommande fall, leasingskulld, inklusive kostnader för länelöften och inklusive räntekupong i derivat.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken för bolagets räntebärande skulder.
Hyresvärde, mkr	Kontrakterad årshyra med tillägg för hyresrabatter och vakanser på årsbasis.	
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	Förvaltningsresultat med, i förekommande fall, avdrag för periodens resultat hänförligt till D-aktier i förhållande till genomsnittligt antal utestående A- och B-aktier under perioden.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets förvaltningsresultat per A- och B-aktie på ett för börsbolag enhetligt sätt.
Justerat långsiktigt substansvärde, mkr	Vid periodens utgång redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av uppskjuten skatt, räntederivat enligt balansräkningen samt med avdrag för maximalt 33 kr per D-aktie multiplicerat med antalet utestående D-aktier.	Nyckeltalet är ett etablerat mått på bolagets och andra börsnoterade bolags långsiktiga substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
Justerat långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr	Långsiktigt substansvärde i relation till antalet utestående A- och B-aktier vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser ägarna av A- och B-aktiers andel av det långsiktiga substansvärdet.



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.	
Kreditbindning, år	Genomsnittlig kvarvarande löptid vid periodens utgång på räntebärande skulder.	Nyckeltalet används för att belysa refinansieringsrisken. En lång löptid indikerar lägre refinansieringsrisk.
Nettoinvesteringar, mkr	Summan av kassaflödet från gjorda investeringar i förvaltningsfastigheter och projektfastigheter med justering för eventuella försäljningar under perioden.	Nyckeltalet för att belysa bolagets möjlighet att nå operativa mål.
Objekt	En registerfastighet eller, i förekommande fall, om registerfastighet är bebyggd med flera byggnader i vilka de huvudsakliga användningarna varierar inom Inteas fastighetskategorier utgör sådana byggnader objekt.	
Offentliga hyresgäster	Hyresgäster där kreditrisken i hyresförhållandet bärs av stat, kommun eller regioner.	Nyckeltalet används för att belysa kreditrisken i bolagets intäkter.
Projektfastighet	Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där tomställning skett i syfte att omvandla och förädla fastigheten. Till projektfastigheter hänförs även byggnad under uppförande samt fastighet med en investering uppgående till minst 20 procent av verkligt värde. Omklassificeringen från projektfastighet till färdigställd fastighet görs den 1 januari året efter färdigställandet.	
Räntebindning, år	Genomsnittlig räntebindningstid vid periodens utgång på räntebärande skulder, i förekommande fall, exklusive leasingsskuld men inklusive kuponränta på räntederivat.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken. En lång räntebindningstid indikerar lägre ränterisk.
Räntetäckningsgrad, ggr	Periodens förvaltningsresultat i förhållande till periodens finansnetto.	Nyckeltalet åskådliggör ränterisk genom att belysa hur känsligt bolagets förvaltningsresultat är för ränteförändringar.
Soliditet, %	Vid periodens utgång totalt eget kapital dividerat med totala tillgångar.	Nyckeltalet används för att visa hur stor del av bolagets tillgångar som är finansierade med eget kapital och inkluderas för att investerare ska kunna bedöma bolagets kapitalstruktur.
Återstående kontraktstid, år	Genomsnittlig återstående kontraktstid för offentliga hyresgäster viktat utifrån kontrakterad hyra.	Nyckeltalet används till att belysa bolagets hyresrisk.



Finansiell kalender

Årsstämma 2023: 9 maj 2023

Delårsrapport januari - juni 2023: 18 juli 2023

Delårsrapport januari - september 2023: 26 oktober 2023

Bokslutskommuniké 2023: 20 februari 2024

Intea Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer: 559027-5656

Sergels torg 12 , 111 57 Stockholm

www.intea.se

info@intea.se