



INTEA.

Q1 2024

INTEA FASTIGHETER AB (PUBL)

Delårsrapport januari – mars 2024

Delårsperiod januari – mars 2024

- Hyresintäkterna ökade med 13,2 procent (11,5) och uppgick till 293 mkr (259), varav 13 mkr kommer från projektfastigheter som färdigställdes under 2023. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 9,0 procent (7,9).
- Förvaltningsresultatet minskade och uppgick till 126 mkr (135).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 10 mkr (74), varav 31 mkr hänfört till projektfastigheter.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 209 mkr (73). Resultat per A- och B-aktie uppgick till 1,20 kr¹⁾ (0,28) och per D-aktie till 0,50 kr¹⁾ (0,50).
- Totalt genomfördes under perioden investeringar i förvaltningsfastigheter till ett belopp om 332 mkr (417).
- Fastighetsbeståndets redovisade värde uppgick vid periodens utgång till 21,7 mdkr (21,4).

Väsentliga händelser under perioden

- I januari emitterade Intea sitt första gröna obligationslån om 600 mkr inom ramen för befintligt MTN-program.
- I mars emitterade Intea ytterligare ett grönt obligationslån om 300 mkr inom ramen för befintligt MTN-program.

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

NYCKELTAL I URVAL	Jan - mar 2024	Jan - mar 2023	Apr 2023 - mar 2024	Helår 2023
Hyresintäkter, mkr	293	259	1 092	1 057
Förvaltningsresultat, mkr	126	135	496	506
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	0,65	0,72	2,56	2,63
Tillväxt i justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, %	-8,9	-10,3	-5,6	-4,2
Periodens/årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	208	70	-493	-631
Periodens/årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare per A- och B-aktie, kr	1,20	0,28	-4,11	-5,04
Justerat långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr	46,37	51,12	46,37	45,77
Tillväxt i justerat långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie ²⁾ , %	3,3	2,2	3,3	-6,7
Fastighetsvärde, mdkr	21,7	20,6	21,7	21,4
Belåningsgrad, %	57,9	52,2	57,9	57,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	3,4	2,5	2,7

För underlag till nyckeltal och definitioner, se sidorna 24-25 och 28-29.

ÖVERSKOTTSGRAD,
%

80,7

FASTIGHETSVÄRDE,
MDKR

21,7

ANDEL OFFENTLIGA
HYRESGÄSTER, %

94,9

ÅTERSTÅENDE
KONTRAKTSTID, ÅR

6,5

1) Inga utspädande instrument förekommer.

2) Inklusive återlagd utdelning under perioden.

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.

Detta är Intea

- VD-ord
- Finansiella rapporter
- Inteas fastighetsbestånd
- Inteas hyresgäster
- Finansiering
- Hållbarhet
- Moderbolagets finansiella rapporter
- Aktien och ägarna
- Övrig information
- Nyckeltal
- Underlag till nyckeltal
- Kvartalsöversikt
- Definitioner
- Finansiell kalender



INTEA.

Detta är Intea

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

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

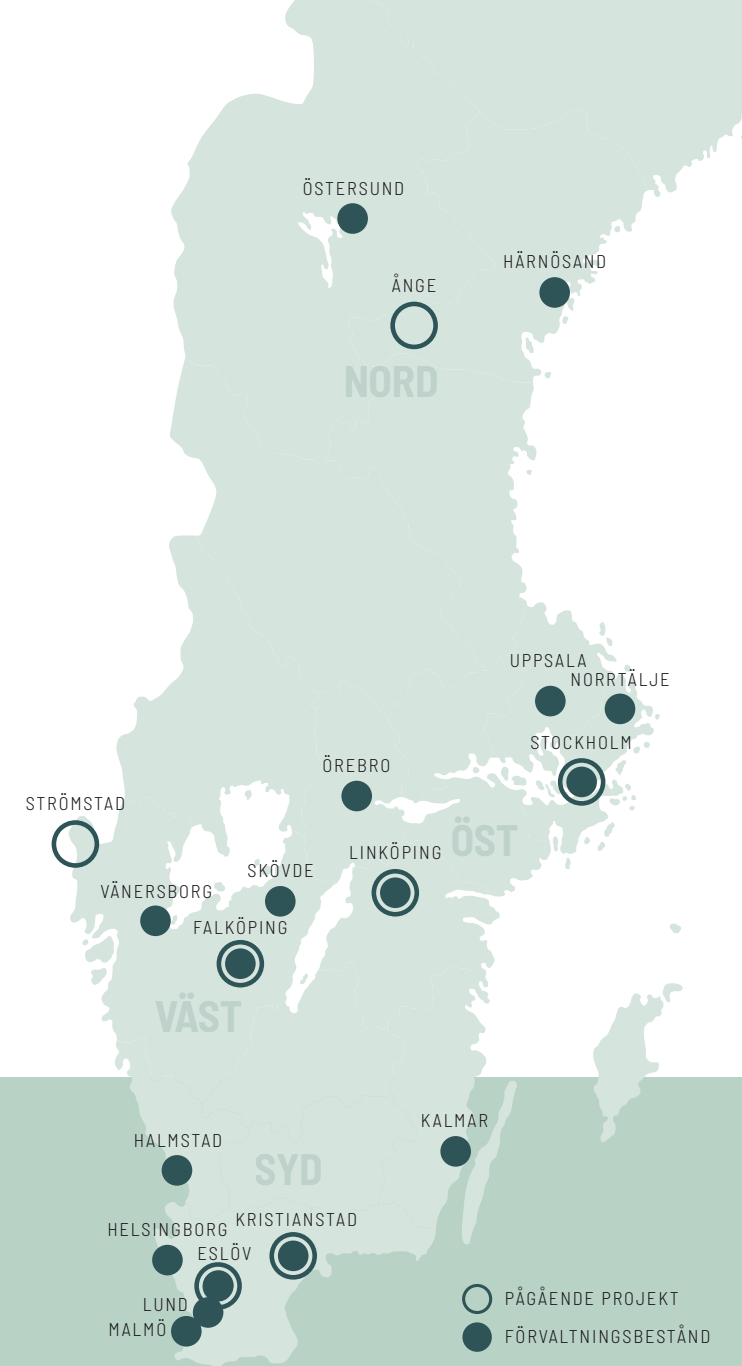
- Minst 90 procent av hyresintäkterna ska över tid komma från offentliga hyresgäster.
- Vid utgången av 2026 ska fastighetsvärdet uppgå till minst 30 mdkr. Detta ska ske både genom förvärv och projektinvesteringar i framförallt nybyggnation.

Finansiella riskbegränsningar

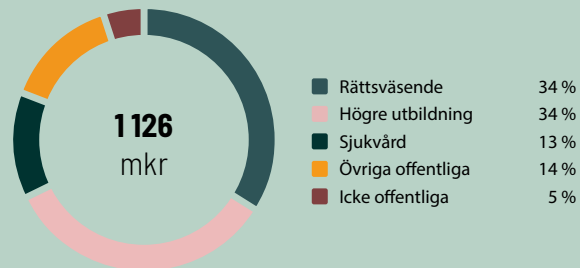
- Belåningsgrad för koncernen ska över tid ligga i intervallet 50–55 procent, och ska inte överstiga 60 procent.
- Räntetäckningsgraden för koncernen ska inte understiga 2 gånger.

Utdelningspolicy

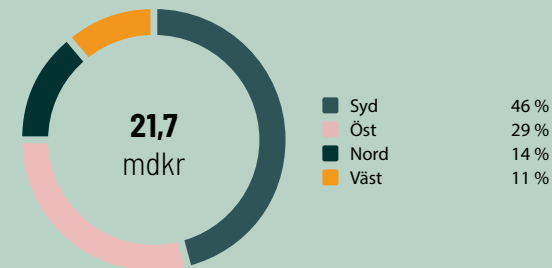
- Den sammanlagda utdelningen ska uppgå till cirka 50 procent av förvaltningsresultatet, varav D-aktier ger rätt till utdelning om max 2 kronor per D-aktie.



INTEAS HYRESGÄSTER, ANDEL AV KONTRAKTERAD ÅRSHYRA



INTEAS GEOGRAFI, ANDEL AV FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



Detta är Intea

VD-ord

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender



INTEA.

Vd har ordet

Inledningen av året har varit positiv och vi har sett allt fler tecken på att transaktionsmarknaden börjar öppna upp och allt fler bedömare tror på sänkningar av styrräntan under året. Vi ser även en fortsatt stark efterfrågan på specialanpassade fastigheter inom framför allt rättsväsendet. På projektsidan är det tillfredställande att kunna konstatera att våra projekt i olika delar av landet löper på enligt plan och att flera närmar sig färdigställande under året. Även om marknaden fortfarande är utmanande av flera olika anledningar ser vi positiva signaler i den svenska ekonomin där bland annat inflationen fortsätter att sjunka.

Ökat driftöverskott

Hyresintäkterna uppgick till 293 mkr för det första kvartalet vilket är en ökning med 13,2 procent jämfört med samma period föregående år. Driftöverskottet uppgick till 236 mkr vilket är en ökning med 14,1 procent och förklaras främst av indexjusteringar, intäkter från färdigställda projekt, uthyrningar samt en fortsatt god kostnadskontroll. Trots att finansieringskostnaderna ökade med 56,6 procent jämfört med samma period föregående år så minskade förvaltningsresultat endast med 7,0 procent och landade på 126 mkr.

Under föregående år ökade marknads direktavkastningskrav. Vi ser dock att avkastningskraven för närvarande har stabiliserats. Värdet på Inteas fastighetsbestånd uppgick vid utgången av perioden till 21,7 mdkr, vilket motsvarar en genomsnittlig direktavkastning om 5,3 procent och är oförändrad sedan årsskiftet.

Projektportföljen

Vi har under kvartalet investerat cirka 332 mkr i pågående projekt. Vid periodens utgång hade vi pågående projekt om cirka 4,5 mdkr till ett hyresvärde om cirka 390 mkr och dessa kommer i takt med att de färdigställs bidra till ett ökat driftnetto och kassaflöde. Närmast i tid för färdigställande ligger rättscentrum i Kristianstad som beräknas vara klart under andra halvåret 2024 och bidra med ett årligt hyresvärde om cirka 130 mkr.

Starkt varumärke i kredit- och kapitalmarknaden

Under kvartalet har vi sett en ökad aktivitet på kapitalmarknaden och inom ramen för Inteas MTN-program och gröna ramverk har vi emitterat nya gröna obligationer om totalt 1,1 mdkr i tre olika emissioner. Vi ser kapitalmarknaden som ett bra komplement till traditionell bankfinansiering och är nöjda med det stora intresset att investera i Intea. Under kvartalet har vi även utökat backup-faciliteterna med 500 mkr och i slutet av april hade vi cirka 3,3 mdkr i outnyttjade kreditfaciliteter. Vi har inte några obligationsförfall under 2024.

Arbetet med att förbereda Intea inför en börsnotering pausades under 2022 men har nu återupptagits. En notering av Inteas aktier bedöms ytterligare stärka Inteas varumärke på kapitalmarknaden och bredda Inteas finansieringsalternativ.

Sammanfattningsvis

Bolaget står fortsatt stabilt med god tillgång till finansiering och kommer att fortsätta sin tillväxtresa utifrån den starka plattform som bolaget har. Vi ser en transaktionsmarknad som börjar återöppnas och ett stort intresse för specialanpassade lokaler och investeringar i nya projekt, vilket bäddar för ett intensivt och spännande år där utvecklingen av bolaget fortsätter tillsammans med alla duktiga medarbetare.

Charlotta Wallman Hörlin, vd



Fotograf: Vilma Holmlund

» *Hyresintäkterna ökade med 13,2 procent jämfört med samma period föregående år.* «

Detta är Intea

VD-ord

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

Övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender



INTEA.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	Jan – mar 2024	Jan – mar 2023	Apr 2023 – mar 2024	Helår 2023
Hysesintäkter	293	259	1 092	1 057
Fastighetskostnader, varav	-56	-51	-202	-197
<i>Driftkostnader</i>	-42	-38	-139	-135
<i>Underhållskostnader</i>	-8	-6	-37	-36
<i>Fastighetsskatt</i>	-5	-5	-20	-20
<i>Uthyrnings- och fastighetsadministration</i>	-2	-2	-6	-6
Driftöverskott	236	207	890	861
Central administration	-18	-13	-62	-57
Resultat före finansiella poster	218	194	828	804
Finansiella intäkter	4	3	22	21
Räntekostnader	-95	-61	-349	-315
Räntekostnader leasingsskuld	-1	-1	-4	-4
Förvaltningsresultat	126	135	496	506
<i>Värdeförändringar</i>				
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	10	74	-956	-893
Derivatinstrument, orealiserade	108	-92	-154	-354
Resultat före skatt	244	116	-614	-741
Skatt	-34	-43	111	102
Periodens/årets resultat	209	73	-503	-639
Periodens/årets resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	208	70	-493	-631
Innehav utan bestämmande inflytande ¹⁾	2	3	-10	-9
Periodens/årets resultat	209	73	-503	-639
Resultat per A- och B-aktie ²⁾	1,20	0,28	-4,11	-5,04
Resultat per D-aktie ²⁾	0,50	0,50	2,00	2,00

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

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

2) Inga utspädningsinstrument förekommer.

Kommentarer resultaträkning

Förbättringen av driftöverskottet för perioden januari-mars 2024 i jämförelse med motsvarande period föregående år förklaras främst av indexjusteringar samt färdigställande av före detta projektfastigheterna Seglet 1 i Örebro och Jälla 2:25 i Uppsala.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 293 mkr (259), varav 6 mkr (12) avser annan fakturering än kontrakterad års-hyra. Ökningen jämfört med motsvarande period föregående år uppgick till 13,2 procent (11,5) och förklaras av indexjusteringar, färdigställda projekt under 2023 och uthyrningar.

Intäkter för jämförbart bestånd uppgick till 279 mkr (256), en ökning med 9,0 procent (7,9).

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 mars 2024 till 97,8 procent (97,8).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 56 mkr (51), en ökning med 9,9 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen förklaras av ökade drift- och underhållskostnader samt färdigställda projekt under 2023.

Direkta fastighetskostnader för jämförbart bestånd uppgick till 52 mkr (49).

Driftöverskott

Totala driftöverskottet uppgick till 236 mkr (207). Överskottsgraden ökade till 80,7 procent (80,2). Driftöverskottet för jämförbart bestånd uppgick till 225 mkr (205), en ökning med 9,8 procent. Överskottsgraden för jämförbart bestånd uppgick till 80,8 procent (80,2).

Central administration

Central administration avser bland annat förvärvs- och affärsutvecklingsverksamheten, administration samt ekonomi-, finans- och ledningsfunktioner.

Central administration uppgick under perioden till 18 mkr (13), varav 5 mkr av engångskaraktär relaterade till nedlagda kostnader avseende ett projekt i tidigt skede i Ystad där förutsättningarna för genomförande av projektet inte längre finns.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -92 mkr (-59), varav finansiella intäkter om 4 mkr (3) och räntekostnader om 96 mkr (62). Ökningen av finansiella intäkter avser främst utlåning till intressebolag. Ökningen av räntekostnader beror dels på en högre genomsnittsränta, dels på en högre lånevolym till följd av investeringar i projektportföljen.

Koncernens genomsnittliga ränta på extern upplåning uppgick till 3,31 procent (3,27) vid utgången av perioden. Ränta exklusive outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 3,23 procent (3,22).

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 126 mkr (135).

Resultat före skatt, skatter och periodens resultat

Resultatet före skatt om 244 mkr (116) har påverkats positivt av värdeförändringar på fastigheter med 10 mkr (74), främst förklarad av negativa värdeförändringar på befintliga fastigheter om -21 mkr och ett ökat värde på projektfastigheter om 31 mkr, se avsnitt Inteas fastighetsbestånd på sida 13 för mer information. Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 108 mkr (-92) främst drivet av nya derivat och stigande långa räntor. Koncernen redovisade för perioden en skatt om -34 mkr (-43), varav -18 mkr (-28) är relaterat till förändring i uppskjuten skatt.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 209 mkr (73), varav innehav utan bestämmande inflytandes andel uppgick till 2 mkr (3).

Delårsrapport Q1 Januari - mars 2024

Detta är Intea

VD-ord

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

Övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

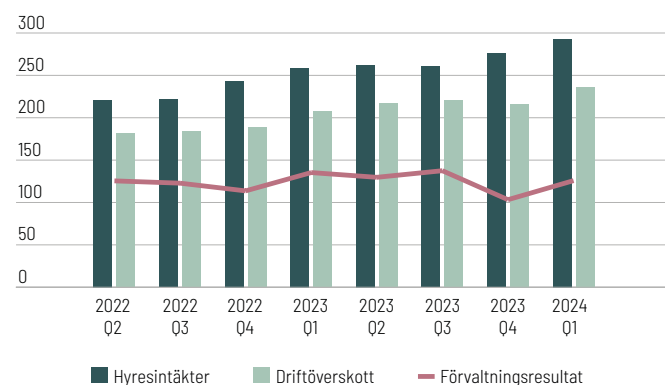
Definitioner

Finansiell kalender

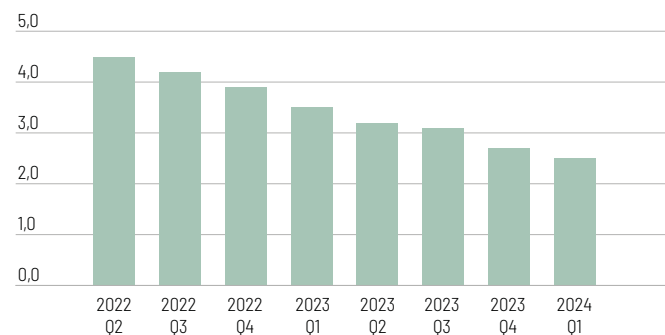


INTEA.

HYRESINTÄKTER, DRIFTÖVERSKOTT OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



RÄNTETÄCKNINGSGRAD, RULLANDE 12 MÅNADER, GGR



UTVECKLING HYRESINTÄKTER

Belopp i mkr	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Förändring %
Jämförbart bestånd	279	256	9,0
Projektfastigheter	13	0	
Övrigt	1	2	
Hyresintäkter	293	259	13,2

UTVECKLING FASTIGHETSKOSTNADER

Belopp i mkr	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Förändring %
Jämförbart bestånd	52	49	6,5
Projektfastigheter	1	0	
Övrigt	2	0	
Direkta fastighetskostnader	55	50	10,6
Fastighetsadministration	2	2	
Fastighetskostnader	56	51	9,9

NYCKELTAL VERKSAMHETEN

	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Helår 2023
Hyresintäkter, mkr	293	259	1057
Driftöverskott, mkr	236	207	861
Överskottsgrad, %	80,7	80,2	81,4
Förvaltningsresultat, mkr	126	135	506
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, mkr	10	74	-893
Värdeförändringar derivatinstrument, mkr	108	-92	-354
Skatt, mkr	-34	-43	102
Periodens/årets resultat, mkr	209	73	-639

Detta är Intea

VD-ord

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

Övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender



INTEA.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	21 748	20 649	21 406
Tomträtt, nyttjanderättstillgång	109	109	109
Övriga anläggningstillgångar	133	137	134
Andelar i intressebolag	–	3	–
Fordran på intressebolag	–	400	–
Derivat	442	596	334
Nyttjanderättstillgångar	12	27	13
Övriga långfristiga fordringar	–	4	–
Summa anläggningstillgångar	22 445	21 925	21 997
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	271	230	237
Likvida medel	306	179	225
Tillgångar som innehas för försäljning	448	–	444
Summa omsättningstillgångar	1 025	409	907
Summa tillgångar	23 470	22 334	22 904

Belopp i mkr	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	7 985	8 728	7 806
Innehav utan bestämmande inflytande ¹⁾	293	306	291
Summa eget kapital	8 278	9 034	8 097
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	1 247	1 362	1 229
Räntebärande skulder	7 118	7 709	7 882
Leasingskuld	117	124	118
Avsättningar	3	3	3
Summa långfristiga skulder	8 485	9 198	9 232
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	6 125	3 529	4 914
Övriga kortfristiga skulder	578	574	656
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	4	–	4
Summa kortfristiga skulder	6 707	4 103	5 574
Summa eget kapital och skulder	23 470	22 334	22 904

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

Detta är Intea

VD-ord

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

Övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender



INTEA.

Kommentarer balansräkning

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens slut till 21,7 mdkr (21,4), varav förvaltningsfastigheter inklusive värde på byggrätter om 18,9 mkr (18,8) och projektfastigheter om 2,8 mkr (2,6). Investeringar om 332 mkr (417) har gjorts i den befintliga fastighetsportföljen under perioden.

Övriga anläggningstillgångar

Övriga anläggningstillgångar uppgick till 133 mkr (134), varav vattenkraftverk utgör 130 mkr (130).

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar uppgick till 271 mkr (237), likvida medel 306 mkr (225) och tillgångar som innehas för försäljning 448 mkr (444). Tillgångar som innehas för försäljning består av koncernens andel av intressebolag samt en långfristig fordran som kommer avyttras, likaså en skuld hänförlig till tillgångarna. Västra Götalandsregionen har påkallat sin optionsrätt att köpa tillbaka marken för projektet Sahlgrenska Life genom att förvärva aktierna i det fastighetsägande bolaget.

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 8 278 mkr (8 097), varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 293 mkr (291). Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till A- och B-aktier vid periodens utgång uppgick till 6 874 mkr (6 785) motsvarande 46,37 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 1 247 mkr (1 229). Förändringen 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 6 700 mkr (6 200).

Långfristiga räntebärande skulder uppgick till 7 118 mkr (7 882). De långfristiga skulderna utgörs av obligationslån om totalt 3 350 mkr (3 350), säkerställda banklån om 1 973 mkr (1 977) samt utnyttjade kreditfaciliteter om 1 795 mkr (2 555).

Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 6 125 mkr (4 914), varav obligationslån om 900 mkr (300), säkerställda banklån om 950 mkr (950), utnyttjade kreditfaciliteter om 1 615 mkr (1 780) samt företagscertifikat om 2 660 mkr (1 884).

Därtill finns utnyttjade kreditfaciliteter om 3 290 mkr (1 865).

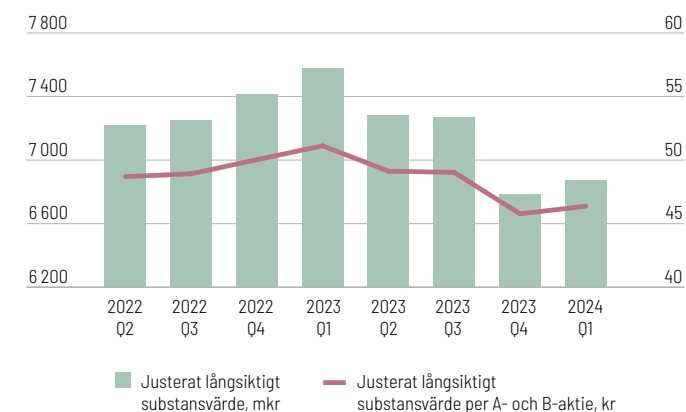
Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder uppgick till 578 mkr (656). Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning uppgick till 4 mkr (4).

FASTIGHETSVÄRDETS FÖRÄNDRING

Belopp i mkr	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
Fastighetsvärde vid årets början	21 406	20 158	20 158
Förvärv inkl tilläggsköpeskillningar	0	–	420
Investeringar i ny- till- och ombyggnation	332	417	1 721
Värdeförändringar	10	74	-893
Fastighetsvärde vid periodens slut, varav	21 748	20 649	21 406
<i>Förvaltningsfastigheter exkl projekt</i>	<i>17 980</i>	<i>17 700</i>	<i>17 955</i>
<i>Pågående projekt</i>	<i>3 702</i>	<i>2 879</i>	<i>3 385</i>
<i>Outnyttjade byggrätter</i>	<i>66</i>	<i>70</i>	<i>66</i>
Fastighetsvärde vid periodens slut	21 748	20 649	21 406

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



Detta är Intea

VD-ord

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

Övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender

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	–	–	70	70	3	73
Utdelning	–	–	-29	-29	–	-29
Utgående eget kapital 2023-03-31	23	4 882	3 823	8 728	306	9 034
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	–	–	208	208	2	209
Utdelning	–	–	-29	-29	–	-29
Utgående eget kapital 2024-03-31	23	4 882	3 080	7 985	293	8 278

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.



INTEA.

Detta är Intea

VD-ord

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

Övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender



INTEA.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i mkr	Jan - mar 2024	Jan - mar 2023	Helår 2023
Löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster	218	194	804
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	0	2	12
Kassaflöde från löpande verksamheten före räntor och skatt	218	197	816
Erhållna räntor	0	1	9
Erlagda räntor	-93	-61	-308
Betald inkomstskatt	-10	-9	-6
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	117	127	512
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar	-32	-15	-46
Förändring av kortfristiga skulder	-92	26	132
Summa förändring rörelsekapital	-123	11	86
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7	139	598
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter	-332	-417	-2 141
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-120	-127
Förändring av långfristiga fordringar	1	-271	-281
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-331	-809	-2 550

Belopp i mkr	Jan - mar 2024	Jan - mar 2023	Helår 2023
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagning av lån	1 376	724	3 289
Amortering av lån	-929	-59	-1 066
Amortering av leasingsskuld	1	-1	-7
Utdelning	-29	-29	-253
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	419	635	1 962
Periodens kassaflöde	81	-36	11
Likvida medel vid periodens början	225	215	215
Likvida medel vid periodens slut	306	179	225

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.

Kommentarer rapport över kassaflöden

Kassaflödet före förändring i rörelsekapital uppgick till 117 mkr (127), främst hänförligt till ett förbättrat driftöverskott. Därtill har kassaflödet påverkats negativt av högre räntekostnader. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -7 mkr (139).

Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -331 mkr (-809), främst hänförligt till investeringar i befintliga fastigheter och projekt om -332 mkr (-417).

Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet positivt med 419 mkr (635) vilket främst förklaras av nyupptagna lån. Därtill har kassaflödet påverkats negativt av amortering av lån samt utdelning på aktier.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till 81 mkr (-36) och likvida medel uppgick den 31 mars 2024 till 306 mkr (225).

Detta är Intea

VD-ord

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender



INTEA.

Inteas fastighetsbestånd

Inteas fastighetsportfölj innehåller 37 fastigheter (37), varav en med upplåten tomträtt, omfattande 107 objekt (107) med en sammanlagd uthyrningsbar area om 518 tkvm (518). Fastighetsvärdet uppgick till 21,7 mdkr (21,4) fördelat med 46 procent i syd, 29 procent i öst, 14 procent i nord och 11 procent i väst.

Fastighetsbeståndet består av social infrastruktur och hyresgästerna har hög kreditvärdighet. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick till 94,9 procent (94,8) den 31 mars 2024 och den återstående kontraktstiden för offentliga hyreskontrakt uppgick i genomsnitt till 6,5 år (5,8). Den kontrakterade årshyran om 1 126 mkr inkluderar hyresrabatter om cirka 1 mkr på årsbasis.

NYCKELTAL	Jan – mar 2024	Jan – mar 2023	Helår 2023
Förvärv och investeringar i fastigheter, mkr	332	417	2 141
Värdeförändringar fastigheter, mkr	10	74	-893
Fastighetsvärde, mdkr	21,7	20,6	21,4
Uthyrningsbar area, tkvm	518	494	518
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,8	97,8	98,4
Andel offentliga hyresgäster, %	94,9	94,8	95,0
Återstående kontraktstid offentliga, år	6,5	5,8	6,3
Hyresvärde, kr/kvm	2 224	2 081	2 230

INTEAS FASTIGHETSBESTÅND

	Objekt, st	Uthyrningsbar area, tkvm	Fastighetsvärde, mkr	Fastighetsvärde, kr/kvm	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, mkr	Driftöverskott, mkr	Direktavkastning, %
<i>Per fastighetskategori</i>										
Rättsväsende	22	160	7 068	44 176	406	2 538	97,6	396	337	5,1
Högre utbildning	24	199	6 779	34 132	432	2 174	99,3	429	363	5,4
Sjukvård	14	60	2 555	42 355	141	2 331	99,6	140	124	5,2
Övriga offentliga	29	82	2 111	25 690	146	1 773	93,4	136	104	5,7
Icke-offentliga	16	17	406	24 548	27	1 618	91,0	24	16	3,9
Summa/genomsnitt objekt under förvaltning	105	518	18 920	36 548	1 151	2 224	97,8	1 126	944	5,3
<i>Per geografi</i>										
Syd	17	201	7 755	38 586	459	2 283	98,3	451	392	5,1
Öst	32	152	6 433	42 213	379	2 488	97,5	370	306	5,2
Väst	22	79	2 335	29 372	142	1 792	99,6	142	115	5,6
Nord	34	85	2 397	28 264	170	2 010	95,7	163	130	5,5
Summa/genomsnitt objekt under förvaltning	105	518	18 920	36 548	1 151	2 224	97,8	1 126	944	5,3
Projektfastigheter	2	–	2 828	–	–	–	–	–	–	–
Summa/genomsnitt fastighetsbeståndet	107	518	21 748	–	1 151	–	97,8	1 126	944	–

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 med tillägg av fastställt indexuppräknings gällande från och med 1 januari 2024 på årsbasis. Hyresvärde avser kontrakterad årshyra med tillägg för vakanser och rabatter på årsbasis. Driftöverskottet avser kontrakterad årshyra med avdrag för fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration varvid fastighetskostnader för fastigheter som ägts under de senaste tolv månaderna ingår med dess utfall och fastigheter som förvärvats och projekt som färdigställda 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.

Delårsrapport Q1

Januari – mars 2024

Detta är Intea

VD-ord

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender



INTEA.

Projekt och utveckling

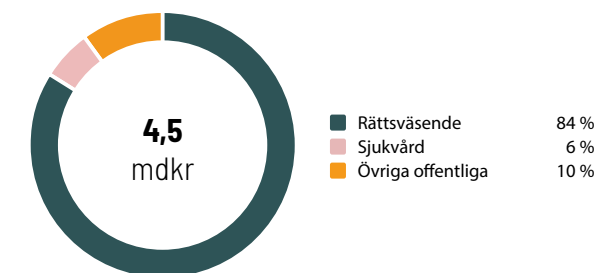
Intea arbetar kontinuerligt med att identifiera utvecklingsmöjligheter inom befintligt fastighetsbestånd tillsammans med hyresgästerna samt med att identifiera behov som skapar projektutvecklingsmöjligheter för nybyggnation. Projektorganisationen har erfarenhet av fastighetsutveckling i olika faser och av olika slag. För närvarande driver Intea projekt innefattande ny-, till- och ombyggnationer med en bedömd sammanlagd uthyrningsbar area om cirka 90 tkvm med en total bedömd investering om 4 430 mkr.

Redovisat fastighetsvärde på pågående projekt uppgick till 3 705 mkr, varav projektfastigheter 2 827 mkr och utvecklingsprojekt i förvaltningsfastigheter 878 mkr. Värdeförändringar hänförliga till projektfastigheter uppgick till 31 mkr under perioden. Projektet för rättsvårdande myndighet i Ystad utgår med anledning av att projekteringsavtalet inte längre är gällande.

I Inteas fastighetsbestånd finns outnyttjade byggrätter om cirka 83 tkvm BTA (83) på befintliga fastigheter. Byggrättsvärde om 66 mkr (70) ingår i förvaltningsfastigheternas värde.

Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer om 332 mkr (417) har gjorts i den befintliga fastighetsportföljen under perioden.

PÅGÅENDE PROJEKT, ANDEL AV BEDÖMD INVESTERING, MDKR



STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT UNDER 2024 DÄR HYRES- ELLER PROJEKTERINGSAVTAL INGÅTTS¹⁾

Projekt	Kommun	Fastighetskategori	Färdigställande	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresvärde, mkr	Andel offentliga, %	Genomsnittlig kontraktstid, år
Projekt där hyresavtal ingåtts¹⁾					Enligt hyresavtal²⁾		
Rättscentrum, Håkte	Kristianstad	Rättsväsende	Q3 2024	16 400	69	100	25
Rättscentrum, Polishus	Kristianstad	Rättsväsende	Q4 2024	19 900	59	100	15
Anstalten Viskan	Ånge	Rättsväsende	Q1 2025	14 300	62	100	20
Falköping Depå 2	Falköping	Övriga offentliga	Q1 2025	5 400	27	100	25
Syn- och hörselklinik	Linköping	Sjukvård	Q2 2025	6 600	16	100	15
Anstalten Ringsjön	Eslöv	Rättsväsende	Q2 2025	3 000	14	100	6
Summa/genomsnitt				65 500	246	100	20
Projekt där projekteringsavtal ingåtts					Bolagets bedömning		
Rättsvårdande myndighet	Strömstad	Rättsväsende	Q4 2026	4 200	10	100	15
Summa/genomsnitt				4 200	10	100	15
Övriga pågående projekt med hyres- eller projekteringsavtal				20 500	136	100	15
Summa pågående projekt				90 200	392	100	18

1) Avser pågående projekt överstigande 20 mkr.

2) Inkluderar förändringar sedan hyresavtalet ingåtts.

Detta är Intea

VD-ord

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender



INTEA.

STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT, FASTIGHETSKATEGORI¹⁾

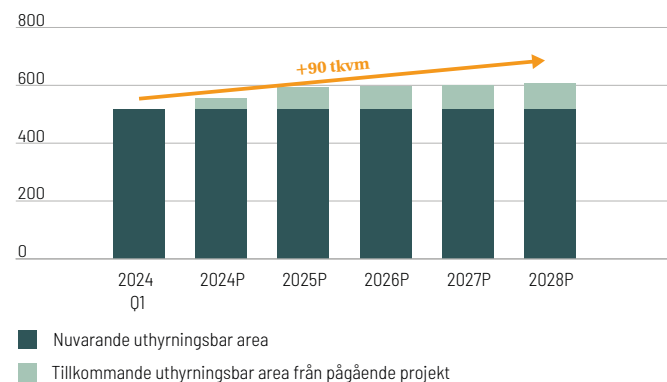
Kategori	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresvärde, mkr	Andel offentliga, %	Genomsnittlig kontraktstid, år	Bedömt driftöverskott, mkr	Investering, mkr		Redovisat värde ²⁾ , mkr
						Bedömd	Upparbetad	
Rättsväsende	78 200	350	100	17	334	3 764	2 100	3 248
Sjukvård	6 600	16	100	15	15	261	128	168
Övriga offentliga	5 400	27	100	25	24	445	246	289
Summa/genomsnitt pågående projekt	90 200	392	100	18	373	4 470	2 473	3 705

OUTNYTTJADE BYGGRÄTTER, GÄLLANDE DETALJPLAN

	Bruttoarea (BTA), tkvm	Uthyrningsbar area, tkvm	Redovisat värde,	
			mkr	kr/kvm BTA
Garnisonen, Linköping	13	11	13	1 000
Campusområdet, Östersund	21	18	11	500
Högskoleområdet, Halmstad	41	35	39	954
Övrigt	8	6	4	500
Summa	83	70	66	802

Information om pågående projekt och outnyttjade byggrätter i delårsrapporten är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning, när projektet bedöms startas och färdigställas samt framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningar och antaganden ska inte ses som en prognos. Se avsnitt Övrig information på sida 22 för mer information.

BERÄKNAD TILLKOMMANDE UTHYRINGSBAR AREA, TKVM



1) Avser pågående projekt överstigande 20 mkr.

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

Delårsrapport Q1

Januari – mars 2024

Detta är Intea

VD-ord

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender



INTEA.

Fastighetsvärde och värderingar

Fastighetsvärdet uppgick vid periodens slut till 21,7 mdkr (21,4). Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 10 mkr (74) under perioden.

Bolagets värderingsprinciper framgår av sida 24. Initial direktavkastning uppgick till 5,3 procent (4,7). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 7,0 procent (6,2). Direktavkastningen är oförändrad jämfört mot 31 december 2023.

Förvärv och transaktioner

Inga förvärv av nya förvaltningsfastigheter har skett under perioden.

VÄRDEFÖRÄNDRING PER KATEGORI OCH GEOGRAFI

	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Helår 2023
<i>Per fastighetskategori</i>			
Rättsväsende	6	-4	27
Högre utbildning	-8	10	-473
Sjukvård	-22	3	-97
Övriga offentliga	1	-31	-378
Icke-offentliga	2	1	-18
Summa förvaltning	-21	-21	-940
Projektfastigheter	31	94	47
Totalt, mkr	10	74	-893
<i>Per geografi</i>			
Syd	-4	-3	-299
Öst	-12	-1	-472
Väst	-4	0	-76
Nord	-1	-17	-93
Summa förvaltning	-21	-21	-940
Projektfastigheter	31	94	47
Totalt, mkr	10	74	-893

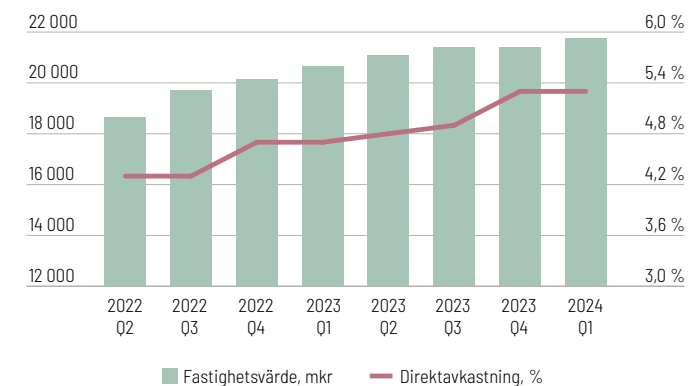
VÄRDEPÅVERKANDE FAKTORER

Belopp i mkr	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Helår 2023
Förändring avkastningskrav/ kalkylränta	–	–	-969
Förändring driftöverskott	-21	-21	29
Projekt	31	94	47
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	10	74	-893

DIREKTAVKASTNING

Belopp i mkr	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
Förvaltningsfastigheter	21 748	20 649	21 406
Outnyttjade byggrätter och pågående projekt	-3 768	-2 949	-3 451
Fastighetsvärde exkl outnyttjade byggrätter och pågående projekt	17 980	17 700	17 955
Driftöverskott, intjäningskapacitet	944	827	957
Direktavkastning, %	5,3	4,7	5,3

FASTIGHETSVÄRDE OCH DIREKTAVKASTNING, MKR OCH %





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 94,9 procent (94,8) och den återstående kontraktstiden var 6,5 år (5,8). 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 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 64 stycken. Den återstående kontraktstiden varierar mellan kontrakten.

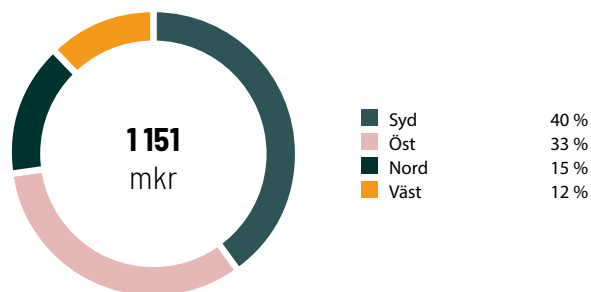
STÖRSTA HYRESGÄSTER PER 31 MARS 2024

	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel ¹⁾ , %	Återstående kontraktstid, år
Polismyndigheten	211	18,7	6,1
Kriminalvården	110	9,8	11,3
Linnéuniversitetet i Kalmar	95	8,5	5,3
Högskolan i Halmstad	88	7,8	6,7
Region Skåne	74	6,6	9,2
Malmö universitet	59	5,3	6,4
Mittuniversitetet	57	5,0	3,0
Högskolan Kristianstad	52	4,6	5,7
Högskolan i Skövde	35	3,1	4,3
Sveriges Domstolar	33	3,0	2,9
Övriga offentliga	254	22,5	6,2
Summa offentliga	1 068	94,9	6,5

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL PER 31 MARS 2024

	Hyresavtal, antal	Uthyrningsbar area, tkvm	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel ¹⁾ , %
Offentliga, löptid				
2024	41	10	15	1,4
2025	67	38	78	7,0
2026	52	42	85	7,5
2027	38	57	95	8,5
2028	34	58	146	12,9
>2028	67	254	649	57,6
Summa offentliga	299	458	1 068	94,9
Icke-offentliga	186	32	57	5,1
Totalt	485	490	1 126	100,0

HYRESVÄRDE - ANDEL PER GEOGRAFI, %



HYRESGÄSTER PER HYRESGÄSTKATEGORI PER 31 MARS 2024

Hyresgäst-kategori	Uthyrningsbar area, tkvm	Uthyrd area, tkvm	Hyresvärde, mkr	Kontrakterad årshyra, mkr	Återstående kontraktstid, år
Rättsväsende	147	146	384	382	7,3
Högre utbildning	176	176	386	386	5,4
Sjukvård	60	59	143	142	9,0
Övriga offentliga	89	78	167	158	5,0
Summa offentliga	471	458	1 080	1 068	6,5
Icke-offentliga	46	32	71	57	3,6
Totalt	518	490	1 151	1 126	6,4

1) Andel av total kontrakterad årshyra.



Finansiering

Under perioden har inflationen sjunkit vilket skapar bättre förutsättningar för lägre räntor. Allt fler experter bedömer att Riksbanken kommer att sänka styrräntan i maj eller juni och sedan följa upp med ytterligare sänkningar löpande under året. Det finns dock fortfarande osäkerhet i marknadens bedömningar, vilket kan medföra volatilitet. I slutet på föregående sänkt de långa räntorna, men under årets första kvartal har de stigit igen. Exempelvis har den 10-åriga SWAP-räntan ökat med cirka 30 bp och uppgick vid slutet av perioden till 2,63 procent.

Under perioden har Intea inom sitt MTN-program och gröna ramverk genomfört tre emissioner av gröna obligationer. I slutet av januari emitterade Intea en 3-årig grön obligation om 600 mkr med en marginal om +178 bp och i början av mars emitterade Intea en 2-årig grön obligation om 300 mkr med en marginal om +125 bp. I slutet av mars emitterade Intea en grön obligation om 200 mkr med en marginal om +135 bp och en löptid om 2 år och 10 månader. Likvid från denna emission erlades i april 2024.

Även marknaden för företagscertifikat har stärkts under perioden och marginalerna har minskat. Intea hade vid periodens utgång en utestående volym om totalt 2 660 mkr, en ökning med 776 mkr från föregående kvartal. Under april månad har Intea utökat ramen för företagscertifikat från 3 mdkr till 5 mdkr.

Eget kapital

Totalt eget kapital uppgick den 31 mars 2024 till 8 278 mkr (8 097) varav innehav utan bestämmande inflytande uppgår till 293 mkr (291). Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till A- och B-aktier vid periodens utgång uppgick till 6 874 mkr (6 785) motsvarande 46,37 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 6 700 mkr (6 200).

Koncernens totala räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 13 243 mkr (12 796) och utgörs av obligationslån om 4 250 mkr (3 650), säkerställda banklån om 2 923 mkr (2 927), utnyttjade kreditfaciliteter om 3 410 mkr (4 335) samt företagscertifikat om 2 660 mkr (1 884). Därtill finns outnyttjade kreditfaciliteter om 3 290 mkr (1 865).

Räntederivat

För att reducera Inteas ränteeponering används derivatinstrument i form av främst ränteswapkontrakt. Den genomsnittliga räntebindingstiden, inklusive räntederivat, uppgick vid periodens utgång till 2,7 år (3,0). Den 31 mars 2024 fanns derivatkontrakt med ett totalt nominellt belopp om 9 300 mkr (8 800). Dessa avser ränteswapkontrakt där rörlig ränta växlas mot en fast ränta, varav 2 500 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 442 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 108 mkr (-92) under perioden.

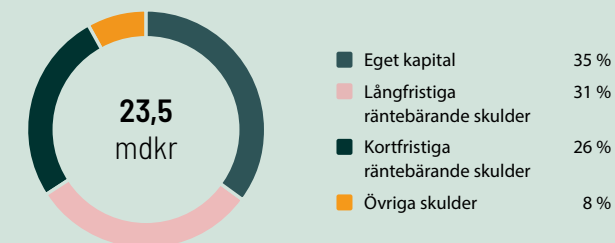
Likvida medel

Per 31 mars 2024 uppgick koncernens likvida medel till 306 mkr (225).

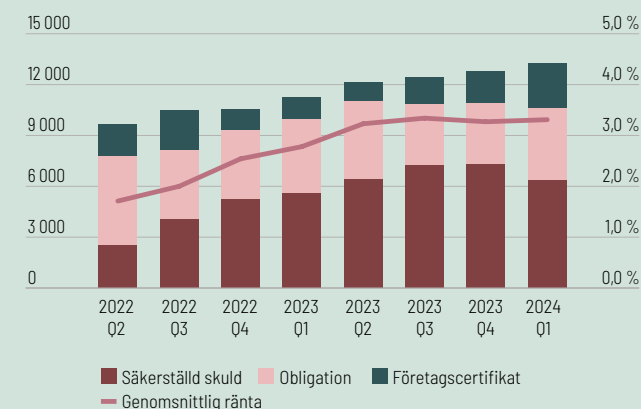
Rating

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

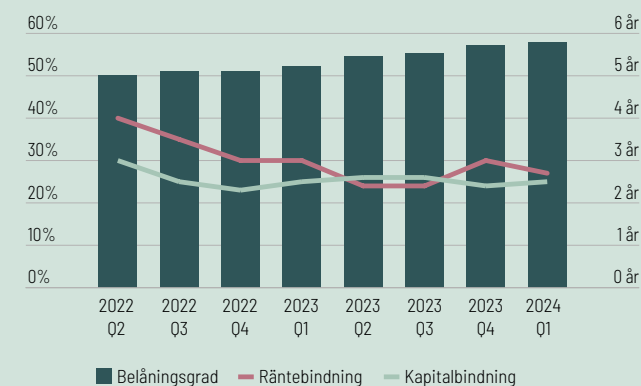
KAPITALSTRUKTUR, %



RÄNTEBÄRANDE SKULD OCH GENOMSNITTLIG RÄNTA, MKR OCH %



BELÅNINGSGRAD, KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING, % OCH ÅR



Delårsrapport Q1

Januari – mars 2024

Detta är Intea

VD-ord

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender



INTEA.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Nyckeltal	Finanspolicy	Jan - mar 2024	Jan - mar 2023	31 dec 2023
Räntebärande skuld, mkr	–	13 243	11 238	12 796
Nettoskuld, mkr	–	12 937	11 059	12 571
Soliditet, %	–	35,3	40,4	35,4
Belåningsgrad, %	< 60	57,9	52,2	57,2
Andel säkerställd skuld, %	< 30	27,0	24,9	31,7
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2,0	2,4	3,4	2,7
Kapitalbindning, år	> 2,0	2,5	2,5	2,4
Räntebindning, år	> 2,0	2,7	3,0	3,0
Genomsnittlig ränta, %	–	3,31	2,78	3,27
Genomsnittlig ränta exkl outnyttjade kreditfaciliteter, %	–	3,23	2,74	3,22
Genomsnittlig ränta exkl räntederivat, %	–	4,81	4,35	5,20
Verkligt värde på derivat, mkr	–	442	596	334

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 MARS 2024, INKL DERIVAT

Förfallotidpunkt	Belopp, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Genomsnittlig räntebindning, år
0-1 år	4 298	4,91	0,3
1-2 år	2 000	3,51	1,1
2-3 år	1 500	2,05	2,2
3-4 år	500	2,99	3,0
4-5 år	1 445	1,61	4,1
> 5 år	3 500	2,21	4,0
Summa/genomsnitt	13 243	3,23	2,7
Outnyttjade kreditfaciliteter	3 290	0,34	–
Inkl outnyttjade kreditfaciliteter	16 533	3,31	2,7

RÄNTEDERIVAT PER 31 MARS 2024

Räntederivat, år	Rörlig ränta, %	Fast ränta, %	Nominellt belopp, mkr	Verkligt värde, mkr
2024	4,03	0,35	800	11
2025	4,03	2,63	2 000	21
2026	4,03	1,16	1 500	72
2027	4,03	0,18	500	39
2028	4,03	0,93	1 000	66
2029	4,03	0,61	500	49
2030	4,03	0,32	500	63
2031	4,03	0,80	500	57
2032	4,03	1,33	1 000	90
2033	4,03	2,43	1 000	-26
Totalt			9 300	442

KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 MARS 2024, MKR

Kreditavtal	Bank	MTN/Cert	Totalt räntebärande skulder	Outnyttjade kreditfaciliteter	Summa tillgängliga krediter
0-1 år	2 565	3 560	6 125	385	6 510
1-2 år	480	2 150	2 630	20	2 650
2-3 år	1 925	1 200	3 125	600	3 725
3-4 år	660	–	660	1 285	1 945
4-5 år	–	–	–	1 000	1 000
> 5 år	703	–	703	–	703
Totalt	6 333	6 910	13 243	3 290	16 533

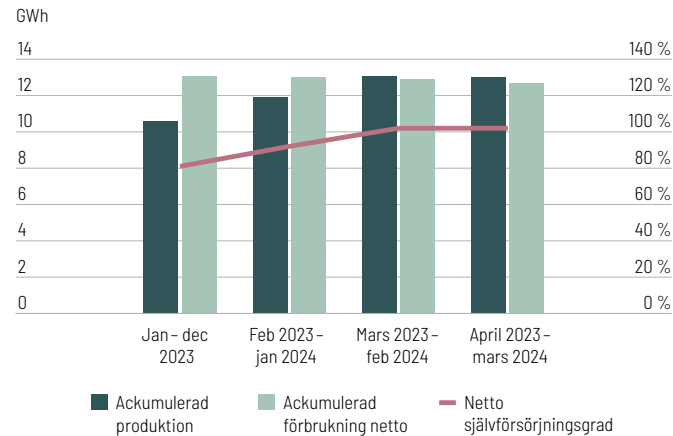


Hållbarhet

Intea har en dedikerad och driven organisation som ständigt arbetar med hållbarhets- och förbättringsåtgärder för att skapa bättre byggnader för klimat, miljö och människor. Genom att prioritera och sätta rätt fokus har bolaget, med avstamp i Inteas affärsidé, miljö- och hållbarhetspolicy, intressentanalys och väsentlighetsanalys arbetat fram en agenda för hållbar social infrastruktur med mätbara mål.

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 förnyelsebar el. Självförsörjningsgraden presenteras på rullande årsbasis och uppgick vid periodens slut till 102 procent. Egen produktion av energi innebär även att Intea är finansiellt säkrat för framtida elprisuppgångar.

SJÄLVFÖRSÖRJNINGSGRAD NETTO

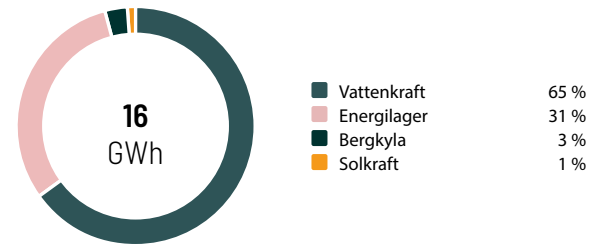


Utöver att investera i egen grön elproduktion jobbar Intea aktivt med att minska bolagets koldioxidutsläpp från projekt- och förvaltningsverksamheten. Genom kloka beslut och avvägningar tillsammans med energieffektiva åtgärder och en nära dialog med Inteas hyresgäster arbetar Intea ständigt med att minska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

CSRD och nya lagkrav

Intea har påbörjat arbetet med att implementera CSRD i verksamheten och hållbarhetsrapporteringen. Arbetet med dubbel väsentlighetsanalys utifrån principerna i ESRS pågår och avses genomföras under 2024.

TOTAL EGENPRODUCERAD ENERGI, %



Gopa kraftverk i Sägmyra, Falun

Detta är Intea

VD-ord

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender



INTEA.

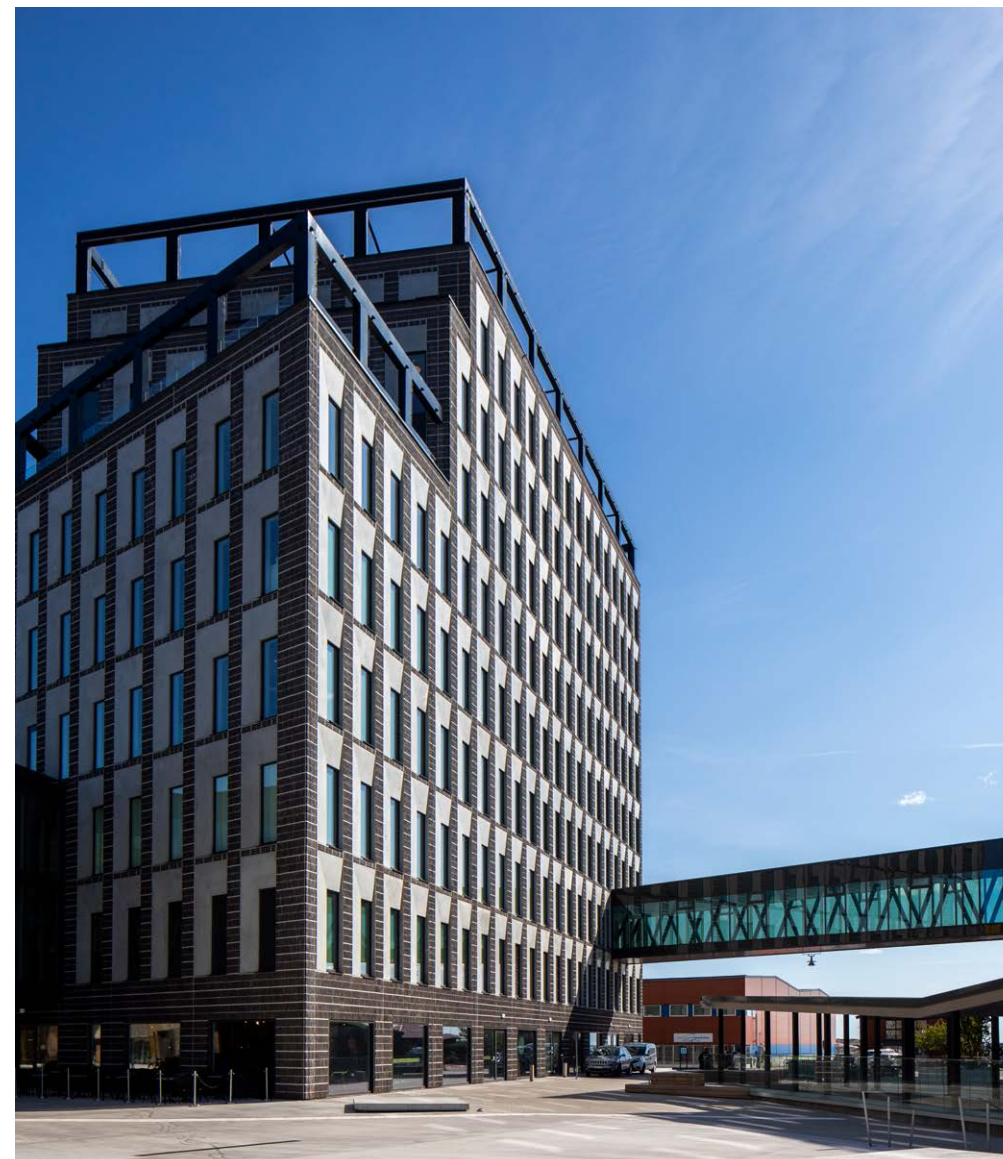
MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i mkr	Jan - mar 2024	Jan - mar 2023	April 2023- mar 2024	Helår 2023
Intäkter	19	18	80	79
Administrationskostnader	-23	-15	-79	-71
Rörelseresultat	-4	3	2	8
Resultat från andelar i koncernföretag	5	–	-46	-51
Ränteintäkter	125	118	500	493
Räntekostnader	-111	-70	-413	-372
Resultat efter finansiella poster	15	51	43	78
<i>Bokslutsdispositioner</i>				
Periodiseringsfond	–	–	4	4
Koncernbidrag	–	–	13	13
Resultat före skatt	15	51	60	96
Skatt	–	–	–	–
Periodens/årets resultat	15	51	60	96

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

Kommentarer moderbolagets resultaträkning

Förvaltningsintäkterna från dotterbolagen uppgick under perioden till 19 mkr (18) och rörelseresultatet uppgick till -4 mkr (3). Finansnettot om 19 mkr (48) bestod av interna ränteintäkter från dotterbolagen om 122 mkr (115), övriga finansiella intäkter om 3 mkr (3) och externa räntekostnader om 111 mkr (70). Sammantaget uppgick resultatet efter skatt till 15 mkr (51).



Linnéuniversitetet i Kalmar

Detta är Intea

VD-ord

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender



INTEA.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i mkr	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	0	2	0
Andelar i dotterbolag	6 906	6 432	6 899
Andelar i intressebolag	4	4	4
Fordran på dotterbolag	9 114	8 861	9 104
Fordran på intressebolag	422	400	422
Uppskjuten skattefordran	5	5	5
Övriga långfristiga fordringar	–	4	–
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	<i>16 452</i>	<i>15 706</i>	<i>16 435</i>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar koncernföretag	5 844	5 059	5 445
Övriga kortfristiga fordringar	13	19	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80	23	51
Kassa och bank	269	168	197
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<i>6 206</i>	<i>5 269</i>	<i>5 706</i>
Summa tillgångar	22 658	20 976	22 141

Belopp i mkr	31 mar 2024	31 mar 2023	31 dec 2023
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital	23	23	23
Fritt eget kapital	4 441	4 630	4 455
<i>Summa eget kapital</i>	<i>4 464</i>	<i>4 653</i>	<i>4 478</i>
<i>Obeskattade reserver</i>	<i>22</i>	<i>26</i>	<i>22</i>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	7 118	7 709	7 882
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>7 118</i>	<i>7 709</i>	<i>7 882</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	6 025	3 429	4 814
Skulder koncernföretag	4 929	5 112	4 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	89	32	79
Övriga kortfristiga skulder	12	13	15
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>11 055</i>	<i>8 587</i>	<i>9 759</i>
Summa eget kapital och skulder	22 658	20 976	22 141

Kommentarer moderbolagets balansräkning

Moderbolagets anläggningstillgångar består till största delen av andelar i dotterbolag samt fordringar på desamma, totalt uppgående till 16 020 mkr (16 004). Externa räntebärande skulder uppgick till 13 143 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 28 juni 2024.

STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 31 MARS 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



Mittuniversitetet i Östersund

Detta är Intea

VD-ord

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender



INTEA.

Övrig information

Medarbetare och organisation

Koncernens medarbetarantal uppgick den 31 mars 2024 till 51 personer (52), 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 om 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.

Transaktioner med närstående

Per 31 mars 2024 har bolaget inga transaktioner med närstående. Fram till 29 februari 2024 hyrde bolaget ut lokaler i andra hand till I Know a Place AB, ett bolag som ägs av Henrik Lindekrantz och Christian Haglund.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagsledningen övervakar och utvärderar kontinuerligt de väsentliga risker som Intea är utsatt för. Intea påverkas av risker och osäkerhetsfaktorer i vår omvärld, bl a konflikten i Ukraina och i Mellanöstern, vilket utvisat sig i senaste årets höga inflation och högre marknadsräntor som i sin tur har 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 inte kommer att kortsiktigt påverkas negativt i någon

större omfattning samtidigt som bolagets kostnader bedöms öka. Omvärldsläget bevakas och analyseras löpande för att begränsa påverkan av sagda risker. Inflation, stigande räntor och förändrade förutsättningar på kapitalmarknaden kan påverka bolaget på medellång- och lång sikt. Utöver vad som beskrivs ovan har inga förändringar skett avseende risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa bedömningar avser även moderbolaget.

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

Redovisningsprinciper

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

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

Värdering fastigheter

Fullständig värdering av Inteas fastighetsbestånd görs varje kvartal. Minst två gånger per år kompletteras den interna värderingen av värdering som utförs av auktoriserad fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut. De externa värderingarna görs normalt i det andra respektive fjärde kvartalet. Verkligt värde har fastställts genom



Malmö universitet

Delårsrapport Q1

Januari – mars 2024

Detta är Intea

VD-ord

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender



INTEA.

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 10 mkr (-893) realiserade 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 föfoganderätt, 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.

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 projektets genomförande, utformning och storlek, tidplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om pågående byggnation och 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 föfoganderätt, tecknat hyresavtal, antagen detaljplan samt beviljat bygglov. 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.

Anläggningstillgångar för försäljning

Västra Götalandsregionen har under året påkallat sin optionsrätt att köpa tillbaka marken för projektet Sahlgrenska Life genom att förvärva aktierna i det fastighetsägande bolaget. Detta innebär att koncernens andel av intressebolag samt en långfristiga fordran kommer avyttras, likaså en skuld hänförlig till tillgångarna. I samband med att optionsrätten påkallades uppfylldes kriterierna för tillämpning av IFRS 5 Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter.

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 att 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. I samband med omklassificering av anläggningstillgångar och skulder ska värdering ske till det lägsta av redovisat värde och verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader. Omklassificering sker från den tidpunkt då anläggningstillgången ej längre kommer återvinnas genom användning i koncernens verksamhet. Omklassificering sker inte för tidigare perioder.

För ytterligare information, kontakta

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

Verkställande direktörens försäkran

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

Stockholm den 7 maj 2024
Intea Fastigheter AB (publ)

Charlotta Wallman Hörlin
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har inte 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 2024-05-07 11:00 CET.



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 24–25.

Nyckeltal	Jan – mars 2024	Jan – mars 2023	Helår 2023
Fastighets- och operativa nyckeltal			
Fastighetsvärde, mdkr	21,7	21,6	21,4
Direktavkastning, %	5,3	4,7	5,3
Uthyrningsbar area, kvm	517 660	493 701	517 655
Hyresvärde, kr per kvm	2 224	2 081	2 230
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,8	97,8	98,4
Överskottsgrad, %	80,7	80,2	81,4
Andel offentliga hyresgäster, %	94,9	94,8	95,0
Återstående kontraktstid offentliga hyresgäster, år	6,5	5,8	6,3
Nettoinvesteringar, mkr	332	417	2 141
Förvaltningsresultat, mkr	126	135	506
Finansiella nyckeltal			
Belåningsgrad, %	57,9	52,2	57,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	3,4	2,7
Kapitalbindning, år	2,5	2,5	2,4
Räntebindning, år	2,7	3,0	3,0
Genomsnittlig ränta, %	3,31	2,78	3,27
Genomsnittlig ränta exkl outnyttjade kreditfaciliteter, %	3,23	2,74	3,22
Andel säkerställd skuld, %	27,0	24,9	31,7
Soliditet, %	35,3	40,4	35,4

Nyckeltal	Jan – mars 2024	Jan – mars 2023	Helår 2023
Nyckeltal per A- och B-aktie			
Justerat långsiktigt substansvärde, kr	46,37	51,12	45,77
Tillväxt i justerat långsiktigt substansvärde ¹⁾ , %	3,3	2,2	-6,7
Justerat förvaltningsresultat, kr	0,65	0,72	2,63
Tillväxt i justerat förvaltningsresultat, %	-8,9	-10,3	-4,2
Utdelning, kr	–	–	0,90
Periodens/årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	1,20	0,28	-5,04
Antal aktier vid periodens/årets utgång, miljoner	148	148	148
Genomsnittligt antal aktier under perioden/året, miljoner	148	148	148
Nyckeltal per D-aktie			
Eget kapital, kr	33,00	33,00	33,00
Resultat, kr	0,50	0,50	2,00
Utdelning, kr	0,50	0,50	2,00
Antal aktier vid periodens/årets utgång, miljoner	58	58	58
Genomsnittligt antal aktier under perioden/året, miljoner	58	58	58

1) Inklusive återlagd utdelning under perioden.



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.

Belopp i mkr	Jan-mars 2024	Jan-mars 2023	Helår 2023
FASTIGHETS- OCH OPERATIVA NYCKELTAL			
Andel offentliga hyresgäster, %			
Kontrakterad årshyra, offentliga hyresgäster, mkr	1 068	953	1 079
(/) Kontrakterad årshyra, totalt, mkr	1 126	1 005	1 136
Andel offentliga hyresgäster, %	94,9	94,8	95,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			
Kontrakterad årshyra, mkr	1 126	1 005	1 136
(/) Hyresvärde, mkr	1 151	1 027	1 155
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,8	97,8	98,4
Nettoinvesteringar, mkr			
Förvärv under perioden, mkr	0	–	420
Investeringar i ny-, till och ombyggnation, mkr	332	417	1 721
Nettoinvesteringar, mkr	332	417	2 141
Överskottsgrad, %			
Periodens driftöverskott, mkr	236	207	861
(/) Periodens hyresintäkter, mkr	293	259	1 057
Överskottsgrad, %	80,7	80,2	81,4



Campusområdet i Östersund

Delårsrapport Q1

Januari – mars 2024

Detta är Intea

VD-ord

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender



INTEA.

Belopp i mkr	Jan–mars 2024	Jan–mars 2023	Helår 2023
FINANSIELLA NYCKELTAL			
Belåningsgrad, %			
Räntebärande skulder ¹⁾ , mkr	13 243	11 238	12 796
(-) Likvida medel och kortfristiga placeringar, mkr	-306	-179	-225
Nettoskuld, mkr	12 937	11 059	12 571
Verkligt värde fastigheter, mkr	21 748	20 649	21 406
Andelar i intressebolag, mkr	–	3	–
Fordran på intressebolag, mkr	–	400	–
Övriga anläggningstillgångar, mkr	133	137	134
Tillgångar som innehas för försäljning, mkr	448	–	444
(/) Summa, mkr	22 329	21 189	21 984
Belåningsgrad, %	57,9	52,2	57,2
Justerat långsiktigt substansvärde, mkr			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, mkr	7 985	8 728	7 806
varav D-aktier, mkr	-1 916	-1 916	-1 916
Uppskjuten skatt, mkr	1 247	1 362	1 229
Derivat, mkr	-442	-596	-334
Justerat långsiktigt substansvärde, mkr	6 874	7 577	6 785
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %			
Räntekostnad på årsbasis vid periodens/årets utgång, mkr	438	312	419
(/) Räntebärande skuld ¹⁾ vid periodens/årets utgång enligt balansräkningen, mkr	13 243	11 238	12 796
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,31	2,78	3,27

1) Räntebärande skuld exklusive leasingskuld.

Belopp i mkr	Jan–mars 2024	Jan–mars 2023	Helår 2023
Räntetäckningsgrad, ggr			
Resultat före finansiella poster, mkr	218	194	804
(/) Periodens finansnetto exkl ränta tomträtt, mkr	-91	-58	-294
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	3,4	2,7
Soliditet, %			
Eget kapital, mkr	8 278	9 034	8 097
(/) Tillgångar, mkr	23 470	22 334	22 904
Soliditet, %	35,3	40,4	35,4
AKTIERELATERADE NYCKELTAL			
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr			
Förvaltningsresultat, mkr	126	135	506
(-) Utdelning D-aktier, mkr	-29	-29	-116
Summa	97	106	390
(/) Justerat genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	148	148	148
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	0,65	0,72	2,63
Justerat långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr			
Justerat långsiktigt substansvärde, mkr	6 874	7 577	6 785
(/) Antal A- och B-aktier vid årets utgång, miljoner	148	148	148
Justerat långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr	46,37	51,12	45,77

Detta är Intea

VD-ord

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender



INTEA.

Kvartalsöversikt

RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022
Hysesintäkter	293	276	260	262	259	244	222	221
Fastighetskostnader	-56	-60	-40	-46	-51	-55	-38	-40
Driftöverskott	236	216	220	217	207	189	184	182
Central administration	-18	-16	-13	-15	-13	-21	-15	-15
Resultat före finansiella poster	218	200	207	202	194	168	169	167
Finansiella intäkter och kostnader	-92	-97	-70	-72	-59	-54	-46	-41
Förvaltningsresultat	126	103	137	130	135	114	123	126
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	-598	-104	-263	74	8	-38	78
varav värdeförändring projektfastigheter	31	-77	43	-28	94	134	35	89
Värdeförändring derivatinstrument	108	-385	44	79	-92	-26	101	255
Resultat före skatt	244	-880	77	-55	116	96	186	458
Skatt	-34	146	-63	62	-43	-56	-64	-114
Periodens resultat	209	-734	14	7	73	39	122	344
varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	208	-716	11	4	70	37	122	344
varav innehav utan bestämmande inflytande	2	-18	3	4	3	2	–	–

BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022
Förvaltningsfastigheter	21 748	21 406	21 393	21 100	20 649	20 158	19 729	18 643
Tomträtt, nyttjanderättstillgång	109	109	109	109	109	109	109	109
Övriga anläggningstillgångar	133	134	136	136	137	25	26	25
Andelar i intressebolag	–	–	4	4	3	3	3	3
Fordran på intressebolag	–	–	422	413	400	130	122	103
Derivatinstrument	442	334	719	675	596	689	715	614
Nyttjanderättstillgångar	12	13	24	26	27	28	30	33
Övriga långfristiga fordringar	–	–	4	4	4	4	4	4
Kortfristiga fordringar	271	237	212	205	230	190	224	213
Likvida medel	306	225	244	273	179	215	303	212
Tillgångar som innehas för försäljning	448	444	–	–	–	–	–	–
Totala tillgångar	23 470	22 904	23 267	22 945	22 334	21 550	21 265	19 958
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	7 985	7 806	8 551	8 569	8 728	8 686	8 678	8 582
Innehav utan bestämmande inflytande	293	291	309	310	306	304	302	–
Uppskjuten skatteskuld	1 247	1 229	1 353	1 306	1 362	1 335	1 205	1 167
Räntebärande skulder	13 243	12 796	12 397	12 124	11 238	10 573	10 459	9 631
Leasingskulder	117	118	121	123	124	125	127	129
Övriga skulder	581	659	536	514	576	527	493	449
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	4	4	–	–	–	–	–	–
Totalt eget kapital och skulder	23 470	22 904	23 267	22 945	22 334	21 550	21 265	19 958

Detta är Intea

VD-ord

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender



INTEA.

NYCKELTAL

	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022
Fastighets- och operativa nyckeltal									
Direktavkastning, %	5,3	5,3	4,9	4,8	4,7	4,7	4,3	4,3	4,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,8	98,4	98,2	97,8	97,8	97,9	97,5	97,8	98,5
Överskottsgrad, %	80,7	78,4	84,7	82,6	80,2	77,5	83,0	82,1	79,5
Andel offentliga hyresgäster, %	94,9	95,0	94,8	95,0	94,8	94,8	95,1	94,9	93,4
Återstående kontraktstid, år	6,5	6,3	5,9	5,7	5,8	5,9	6,0	6,0	5,8
Finansiella nyckeltal									
Belåningsgrad ¹⁾ , %	57,9	57,2	55,4	54,7	52,2	51,0	51,1	50,2	53,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,1	3,0	2,8	3,4	3,1	3,7	4,1	5,0
Genomsnittlig ränta, %	3,31	3,27	3,36	3,23	2,78	2,53	2,00	1,71	1,49
Soliditet, %	35,3	35,4	38,1	38,7	40,4	41,7	40,8	43,0	39,4
Aktierelaterade nyckeltal									
Justerat långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr	46,37	45,77	49,03	49,13	51,12	50,03	48,92	48,70	48,16
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	0,65	0,50	0,73	0,68	0,72	0,57	0,66	0,73	0,80

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.

Detta är Intea

VD-ord

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender



INTEA.

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 leasingkulld 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.
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, mdkr	Det belopp till vilket bolagets förvaltningsfastigheter är redovisade till enligt balansräkningen vid periodens/årets utgång.	Nyckeltalet belyser värdet av bolagets fastighetsbestånd.
Förbrukning netto, GWh	El som förbrukas av koncernen. Ej inkluderat el som vidarefaktureras till hyresgästerna.	
Förvaltningsresultat, mkr	Resultat före värdeförändringar och skatt.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningens lönsamhet.
Genomsnittlig ränta vid periodens/årets utgång, %	Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder exklusive, i förekommande fall, leasingkulld, inklusive kostnader för lånelöften och inklusive räntekupong i derivat.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken för bolagets räntebärande skulder.
Hyresvärde, mkr	Kontrakterad årshyra med tillägg för hyresrabatter och vakanser på årsbasis.	
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	Förvaltningsresultat med, i förekommande fall, avdrag för periodens/årets resultat hänförligt till D-aktier alternativt i förhållande till genomsnittligt antal utestående A- och B-aktier under året.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets förvaltningsresultat per A- och B-aktie på ett för börsbolag enhetligt sätt.
Justerat 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.

Delårsrapport Q1

Januari – mars 2024

Detta är Intea
VD-ord
Finansiella rapporter
Inteas fastighetsbestånd
Inteas hyresgäster
Finansiering
Hållbarhet
Moderbolagets finansiella
rapporter
Aktien och ägarna
Övrig information
Nyckeltal
Underlag till nyckeltal
Kvartalsöversikt
Definitioner
Finansiell kalender



INTEA.

Nyckeltal	Definition	Syfte
Justerat långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr	Långsiktigt substansvärde i relation till antalet utestående A- och B-aktier vid periodens/årets utgång.	Nyckeltalet belyser ägarna av A- och B-aktiers andel av det långsiktiga substansvärdet.
Jämförbart bestånd	De fastigheter som ägts under hela jämförbara perioder och som inte har varit klassificerade som projektfastigheter under dessa perioder.	
Kontrakterad årshyra, mkr	Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis efter avdrag för hyresrabatter och vakanser.	
Kapitalbindning, år	Genomsnittlig kvarvarande löptid vid periodens/årets 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 projekteringsfastigheter med justering för eventuella försäljningar under året.	Nyckeltal för att belysa bolagets möjlighet att nå operativa mål.
Objekt	En registerfastighet eller, i förekommande fall, om registerfastighet är bebyggd med flera byggnader i vilka de huvudsakliga användningarna varierar inom Inteas fastighetskategorier utgör sådana byggnader objekt.	
Offentliga hyresgäster	Hyresgäster där kreditrisken i hyresförhållandet bärs av stat, kommun eller regioner.	Nyckeltalet används för att belysa kreditrisken i bolagets intäkter.
Projektfastighet	Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där tomställning skett i syfte att omvandla och förädla fastigheten. Till projektfastigheter hänförs även byggnad under uppförande samt fastighet med en investering uppgående till minst 20 procent av verkligt värde. Omklassificeringen från projektfastighet till färdigställd fastighet görs den 1 januari året efter färdigställandet.	
Räntebindning, år	Genomsnittlig räntebindningstid vid periodens/årets utgång på räntebärande skulder och leasingskuld men inklusive kupongränta på räntederivat.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken. En lång räntebindningstid indikerar lägre ränterisk.
Räntetäckningsgrad, ggr	Periodens/årets förvaltningsresultat i förhållande till periodens/årets finansnetto.	Nyckeltalet åskådliggör ränterisk genom att belysa hur känsligt bolagets förvaltningsresultat är för ränteförändringar.
Självförsörjningsgrad netto, %	Andel el som koncernen producerar i förhållande till koncernens elförbrukning, ej inkluderat den el som vidarefaktureras till hyresgästerna.	Nyckeltalet används för att redovisa hur stor andel av Inteas elförbrukning, exklusive vidarefakturerad förbrukning, som produceras av egenägda solcellsanläggningar och vattenkraftverk.
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.
Återstående kontraktstid offentliga, år	Genomsnittlig återstående kontraktstid för offentliga hyresgäster viktat utifrån kontrakterad årshyra.	Nyckeltalet används till att belysa bolagets hyresrisk.
Överskottsgrad, %	Driftöverskottet i förhållande till totala hyresintäkter under året.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.



Finansiell kalender

Delårsrapport januari – juni 2024

17 juli 2024

Delårsrapport januari – september 2024

25 oktober 2024

Intea Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer: 559027-5656

Lästmakargatan 20 , 111 44 Stockholm

www.intea.se

info@intea.se