



BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

JANUARI – DECEMBER 2020

Oktober – december

- Hyresintäkterna ökade med 12,4 procent och uppgick till 151,0 mkr (134,4) under kvartalet.
- Förvaltningsresultatet ökade med 40,5 procent och uppgick till 73,6 mkr (27,9). Exklusive ränta på ägarlån uppgick förvaltningsresultatet till 73,6 mkr (61,4), en ökning om 18,4 procent.
- Periodens resultat uppgick till 200,4 mkr (294,2).
- Totalt genomfördes under perioden förvärv och investeringar till ett belopp om 21,1 mkr (144,9).
- Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick vid periodens slut till 10 237,9 mkr (9 371,0).

Januari – december

- Hyresintäkterna ökade med 12,5 procent och uppgick till 548,6 mkr (487,8) under perioden.
- Förvaltningsresultatet ökade med 21,7 procent och uppgick till 145,3 mkr (118,8). Exklusive ränta på ägarlån uppgick förvaltningsresultatet till 279,4 mkr (241,4), en ökning om 15,5 procent.
- Periodens resultat uppgick till 412,2 mkr (398,7).
- Totalt genomfördes under perioden förvärv och investeringar till ett belopp om 414,5 mkr (1 936,4).
- Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick vid periodens slut till 10 237,9 mkr (9 371,0).

Nyckeltal	okt - dec 2020	okt - dec 2019	helår 2020	helår 2019
Hyresintäkter, mkr	151	134	549	488
Driftnetto, mkr	121	103	450	383
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, mkr	73	61	279	241
Förvärv och investeringar, mkr	21	145	415	1 936
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	10 238	9 371	10 238	9 371
Uthyrningsbar yta, kvm	333 300	297 400	333 300	297 400
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99	99	99	99
Andel offentliga hyresgäster, %	94	94	94	94
Snittlöptid offentliga hyresgäster, år	6,2	6,6	6,2	6,6
Belåningsgrad, %	52	54	52	54

För definitioner och avstämning av beräkning se sidorna 17 och 18.

Väsentliga händelser under och efter perioden oktober – december

- I november 2020 förvärvades fastigheten Duvan 1, en anstaltsbyggnad i Härnösand, villkorat av hyresavtal med Kriminalvården. I januari har Intea och Kriminalvården kommit överens om ett 15-årigt avtal, att disponera 7 300 kvm av totala 8 500 kvm. Hyresvärdet uppgår preliminärt till 14,9 mkr. Tillträde beräknas under fjärde kvartalet 2021.
- Avtal om förvärv av tre fastigheter på högskoleområdet i Halmstad har ingåtts med Castellum, med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 36 400 kvm och ett underliggande fastighetsvärde om 730 mkr. Fastigheterna tillträds i januari 2021.

DETTA ÄR INTEA

Intea Fastigheter AB (publ) grundades hösten 2015 med syftet att investera i och förvalta social infrastruktur. Portföljen består främst av fastigheter inom kategorierna rättsväsende, högre utbildning och sjukvård.

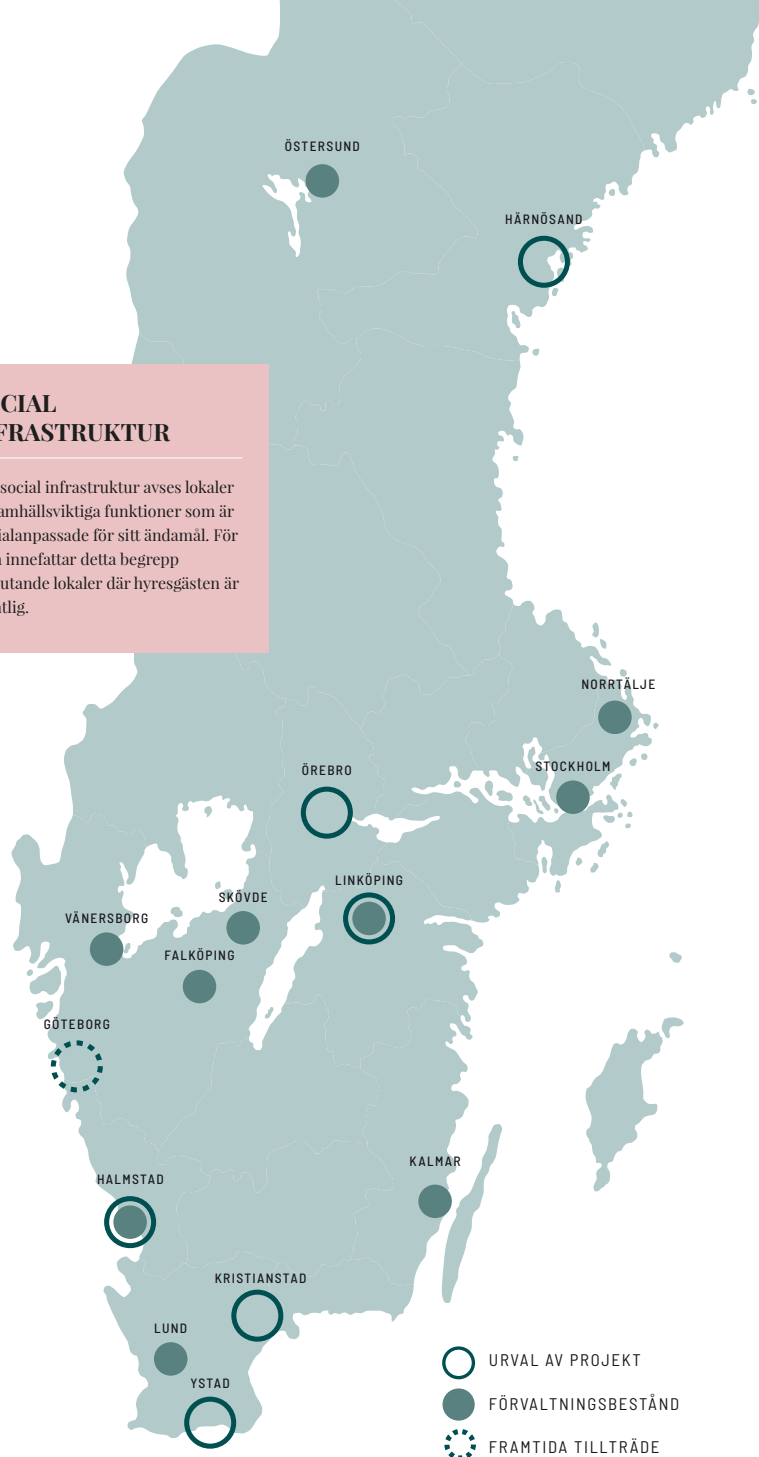
Investerarerna i Intea är svenska institutioner med långt ägarperspektiv och med höga krav på en trygg och säker avkastning. Detta innebär att bolaget drivs med ett starkt fokus på att minimera risker i alla led och att kraven på hållbart företagande är höga.

Hyresgästerna är offentliga och består bland andra av statliga verk och myndigheter, regioner och andra offentliga institutioner. Bolagets målsättning är att minst 90 procent av hyresintäkterna ska komma från offentliga hyresgäster.

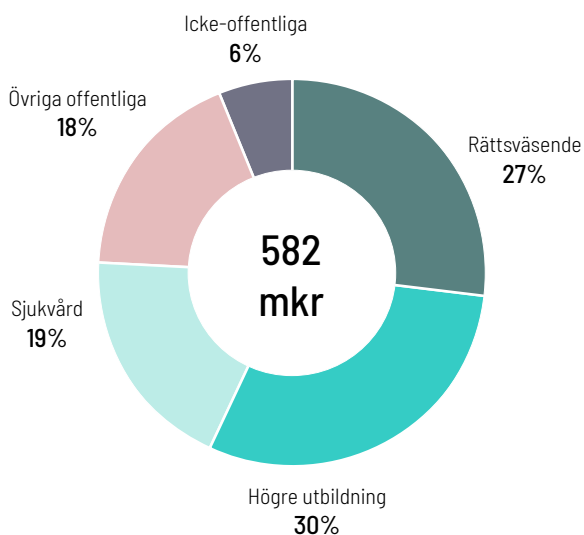
Inteas investeringar i social infrastruktur kombinerar på ett naturligt sätt hyresgästernas önskemål om en trygg långsiktig ägare med investerarnas önskemål om en trygg långsiktig investering.

SOCIAL INFRASTRUKTUR

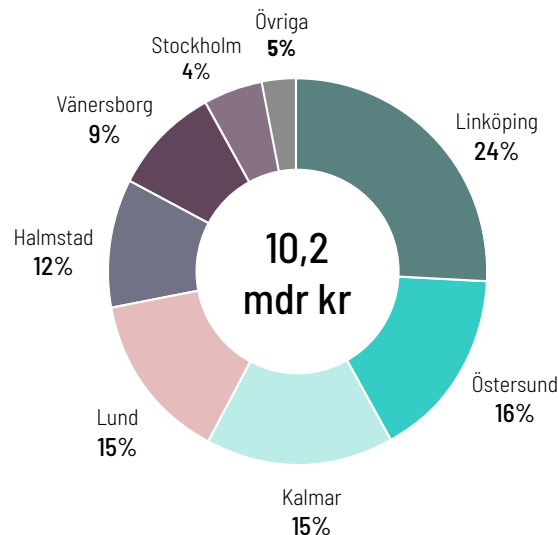
Med social infrastruktur avses lokaler för samhällsviktiga funktioner som är specialanpassade för sitt ändamål. För Intea innefattar detta begrepp uteslutande lokaler där hyresgästen är offentlig.



Inteas hyresgäster, andel av hyresvärde



Inteas geografi, andel av fastigheternas marknadsvärde





VERKSAMHETENS UTVECKLING

Förändringar mellan perioden januari till december 2020 och samma period föregående år beror främst på att koncernens fastighetsportfölj har vuxit, vilket medfört både ökade intäkter och kostnader. Ökningen bidrar även till förändring i balansposter samt påverkan på kassaflöde.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 548,6 mkr (487,8). Ökningen uppgår till 12,5 procent och beror på förvärvade fastigheter samt uthyrningar, omförhandlingar och indexuppräknings.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december till 99,2 procent (99,2). Hyresavtalens snittlängd för offentliga hyresgäster minskade till 6,2 år (6,6).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 98,3 mkr (105,3) under perioden.

Driftnetto

Driftnetto ökade till 450,3 mkr (382,5). Ökningen är främst relaterad till färdigställda projekt och gjorda förvärv, vilket innebär en överskottsgrad om 82,1 procent (78,4).

Nyckeltal verksamheten	okt-dec	okt- dec	helår	helår
	2020	2019	2020	2019
Hyresintäkter, mkr	151,0	134,4	548,6	487,8
Driftnetto, mkr	120,5	103,2	450,3	382,5
Överskottsgrad, %	80%	77%	82%	78%
Förvaltningsresultat, mkr	39,8	27,9	145,3	118,8
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, mkr	73,3	61,4	279,4	241,4
Värdeförändringar fastigheter, mkr	190,0	265,5	452,5	446,4
Värdeförändringar derivat realiserad, mkr	19,5	81,0	-42,6	-33,0
Skatt, mkr	-48,8	-80,2	-143,0	-133,4
Periodens/årets resultat, mkr	200,4	294,2	412,2	398,7



Förvaltningsresultat

De centrala kostnaderna avseende bland annat förvärvs- och affärsutveckling, administration, förvaltning samt ekonomifunktion, uppgick under perioden till 66,9 mkr (61,5).

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -238,1 mkr (-202,4), varav -134,1 mkr (-122,6) utgörs av räntekostnader på efterställda aktieägarlån. Ökningen av räntekostnader beror främst på ökning av lån.

Koncernens genomsnittliga skuldränta, exklusive aktieägarlån, uppgick till 1,86 procent (1,63) vid utgången av perioden.

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 145,3 mkr (118,8). Exklusive ränta på aktieägarlån uppgick förvaltningsresultatet till 279,4 mkr (241,4).

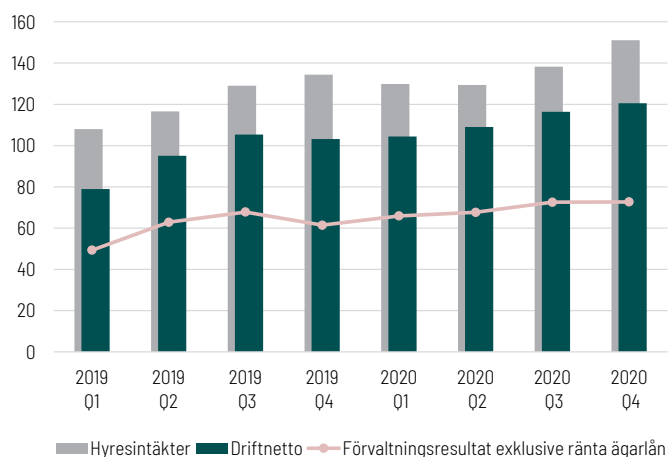
Resultat

Resultatet före skatt har påverkats positivt av värdeförändringar avseende fastigheter med 452,5 mkr (446,4).

Koncernen redovisade för perioden en skattekostnad om -143,0 mkr (-133,4), varav -143,6 mkr (-131,1) är relaterad till förändring i uppskjuten skatt. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 438,7 mkr (295,1).

Resultat efter skatt för perioden uppgick till 412,2 mkr (398,7).

Hyesintäkter, driftnetto och förvaltningsresultat exkl. ränta ägarlån, mkr





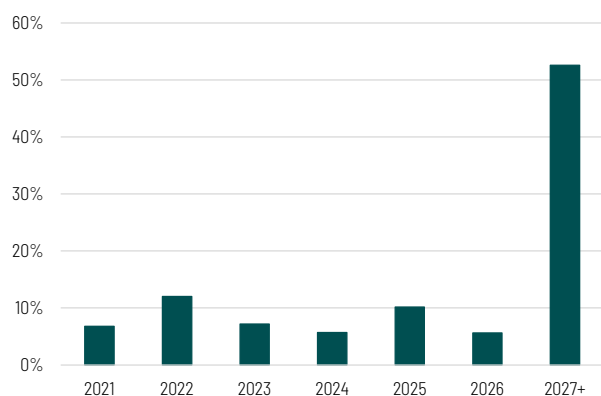
INTEAS FASTIGHETER

Koncernen ägde den 31 december 26 fastigheter (24) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 333,3 tkvm (297,4) till ett verkligt värde om 10 238 mkr (9 371). Beståndet finns i Linköping, Östersund, Kalmar, Lund, Halmstad, Vänersborg, Stockholm, Skövde, Falköping och Norrtälje. Hyresvärdet delas in i rättsväsende (27 procent av hyresvärdet), högre utbildning (30 procent), sjukvård (19 procent), övriga

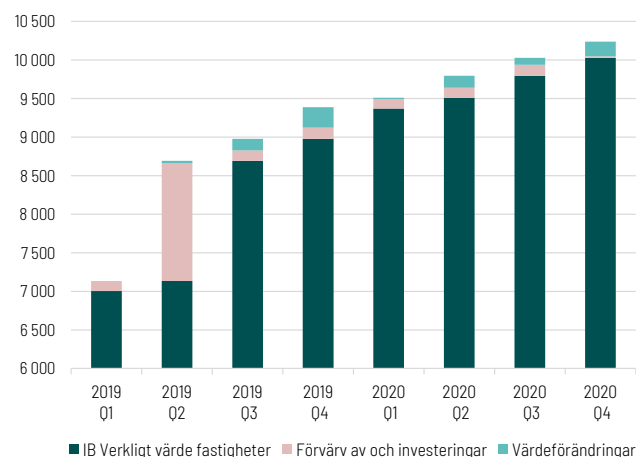
offentliga verksamheter (18 procent) samt icke-offentliga verksamheter (6 procent). Inteas fastighetsbestånd består av social infrastruktur och hyresgästerna har hög kreditvärdighet. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick till 94,0 procent (93,7) per den 31 december. Återstående kontraktslängd för offentliga hyreskontrakt uppgår till i genomsnitt 6,2 år (6,6)

Nyckeltal fastighetsbeståndet	okt - dec	okt - dec	helår	helår
	2020	2019	2020	2019
Förvärv av och investering i fastigheter, mkr	21	145	415	1 936
Värdeförändringar fastigheter, mkr	190	266	452	446
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	10 238	9 371	10 238	9 371
Uthyrningsbar yta, kvm	333 300	297 400	333 300	297 400
Byggrätter och optioner, kvm	78 000	86 400	78 000	86 400
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,2	99,2	99,2	99,2
Andel offentliga hyresgäster, %	94,0	93,7	94,0	93,7
Snittlöptid offentliga hyresgäster, år	6,2	6,6	6,2	6,6
Hyresvärde, kr/kvm	1 861	1 662	1 861	1 662

Kontraktsförfallstruktur per den 31 december, %



Fastighetsvärdets utveckling per kvartal, mkr





Projekt och utveckling

Intea arbetar kontinuerligt med att utveckla befintligt bestånd tillsammans med hyresgästerna, liksom med att identifiera behov som genererar projekt på nya fastigheter. Projektorganisationen består av sju personer med erfarenhet av fastighetsutveckling i olika faser och av olika slag. Intea arbetar över hela landet med att identifiera nya projektmöjligheter. Idag driver Intea projekt innefattande ny- och ombyggnationer med en sammanlagd yta om över 100 000 kvm. Projekten bedrivs på olika håll i landet och varierar i storlek från några hundra kvadratmeter till 10 000-tals kvadratmeter. I Inteas fastighetsportfölj finns dessutom byggrätter om drygt 53 000 kvm på befintliga fastigheter (61 400) samt optioner om att förvärva

intelligande fastigheter som omfattar drygt 25 000 kvm area (25 000). Byggrätter har värderats till marknadsvärde om 26,8 mkr. Optioner har värderats till ett värde om 0 kr.

Investeringar om 294,2 mkr (538,2) har gjorts i den befintliga fastighetsportföljen under perioden. Under perioden färdigställdes bland annat lokaler för Nationellt Forensiskt Centrum i Linköping om 3 600 kvm och i Kalmar färdigställdes den andra etappen av utvecklingsprojektet för Linnéuniversitetet om totalt 20 800 kvm.

Ett urval av de väsentliga pågående projekten presenteras i tabellen nedan.

Urval av väsentliga pågående projekt under perioden januari – december

Ort	Hyresgäst	Verksamhet	Avtalslängd, år	Hyresvärde, mkr	Yta, kvm	Färdigställande
Kalmar	Linnéuniversitetet, etapp 2	Utbildningslokaler	10	35,7	20 800	December 2020
Örebro	Samhällsgemensam Ledningscentral	Polis, räddningstjänst mm	15	26,7	12 300	Våren 2023
Kristianstad	Polis och Åklagarmyndigheten	Polishus	15	45,6	19 400	Sommaren 2024
Kristianstad	Kriminalvården	Häkte	25	54,5	15 300	Sommaren 2024
Ystad	Polismyndigheten	Polishus	-	-	8 000	Sommaren 2024
Göteborg	Region Västra Götaland mfl	Sjukhus	-	-	50 000	Våren 2026
Kristianstad	Högskolan i Kristianstad	Utbildningslokaler	-	-	30 000	Hösten 2027
Summa				162,5	155 800	

Värdeförändringar

Periodens orealiserade värdeförändring på fastighetsbeståndet uppgick till 452,5 mkr (446,4). Det vägda avkastningskravet uppgick till 4,76 procent (4,91). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 6,06 procent (6,73) respektive 6,06 procent (6,72).

Förvärv och transaktioner perioden oktober – december

Intea har under perioden ingått avtal om förvärv av tre fastigheter på högskoleområdet i Halmstad. Portföljen har en sammanlagd uthyrningsbar yta om 36 400 kvm och ett underliggande fastighetsvärde om 730 mkr. Tillträdet skedde i januari 2021.



Halmstad Högskola Fanborgens 3, Halmstad, tillträdde i början av januari 2021.



FINANSIERING

Eget kapital och ägarlån

Intea finansieras av ägarna med eget kapital samt aktie-ägarlån. Eget kapital uppgick den 31 december till 1 944,9 mkr (1 588,3). Ägarlånen, som uppgår till totalt 2 235,4 mkr (2 235,4), är efterställda all annan skuldfinansiering och löper till den 31 mars år 2035 med 6 procent årlig ränta.

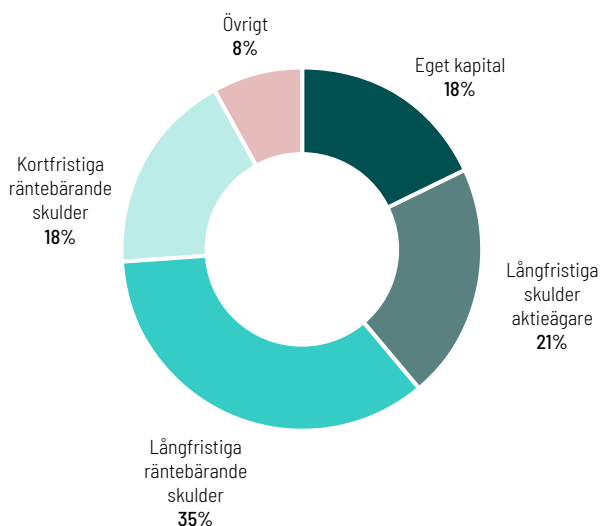
Räntebärande skulder

Intea finansieras med externt säkerställda banklån, obligationer och företagscertifikat. Till dessa finns ytterligare bindande kreditlöften som reservfinansiering om totalt 2 500 mkr med olika löptider varav 1 000 mkr förfaller 2022 och 1 500 mkr förfaller 2024.

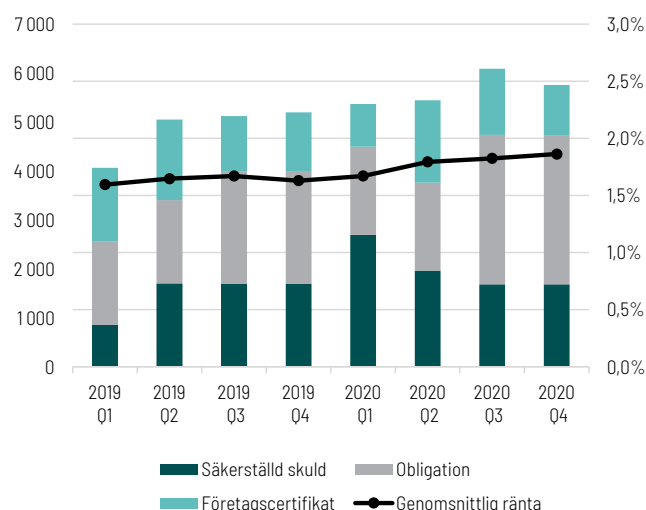
Koncernens långfristiga räntebärande skulder exklusive efterställda aktieägarlån uppgick till 3 777,5 mkr (3 499,4). De långfristiga skulderna utgörs av tre obligationslån om 1 200,0 mkr som förfaller i juli 2022 samt 500,0 mkr som förfaller i september 2023 och 750,0 mkr som förfaller i september 2025; två säkerställda lån om 850,0 mkr och 477,5 mkr som förfaller i maj 2024 respektive oktober 2027. Kortfristiga räntebärande lån uppgick till 1 980,7 mkr (1 700) och bestod av ett säkerställt lån om 355,7 som förfaller i april 2021, obligationslån om 600,0 mkr som förfaller i september 2021 samt företagscertifikat om 1 025 mkr med förfall löpande under 2021.

Finansiella nyckeltal	Mål	okt - dec	okt - dec	helår	helår
		2020	2019	2020	2019
Räntebärande skuld, mkr	-	5 758	5 199	5 758	5 199
Nettoskuld, mkr	-	5 363	5 056	5 363	5 056
Soliditet, %	-	38,6%	39,7%	38,6%	39,7%
Belåningsgrad, %	< 60%	52,4%	53,9%	52,4%	53,9%
Andel säkerställd skuld, %	< 30%	15,6%	17,7%	15,6%	17,7%
Räntetäckningsgrad, ggr	>2,0	3,7	3,7	3,6	4,0
Kapitalbindning, år	>2,0	3,3	3,4	3,3	3,4
Räntebindning, år	>2,0	4,9	4,7	4,9	4,7
Genomsnittlig ränta, %	-	1,86%	1,63%	1,86%	1,63%
Verkligt värde på derivat, mkr	-	-77,2	-34,7	-77,2	-34,7

Kapitalstruktur



Räntebärande skuld och genomsnittlig ränta, mkr och %





Belåningsgraden exklusive ägarlån i koncernen uppgick till 52,4 procent (53,9). Per den 31 december uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,3 år (3,4) och räntebindningstiden till 4,9 år (4,7). Genomsnittlig skuldränta uppgick till 1,86 procent (1,63). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle öka Inteas genomsnittliga upplåningsränta med +0,16 procent (0,16) och de finansiella kostnaderna med 9,3 mkr (8,5) på årsbasis.

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

Räntederivat

För att reducera Inteas exponering mot ett stigande ränteläge används derivatinstrument. Den 31 december fanns derivatkontrakt med nominellt belopp om 4 000 mkr (3 000), varav 200 mkr med förfall i december 2022, 800 mkr med förfall i juni och december 2024, 1 000 mkr med förfall i juni och juli 2026, 500 mkr med förfall i mars 2027, 500 mkr med förfall i juli 2028, 500 mkr med förfall i juni 2029 samt 500 mkr med förfall i mars 2030. Samtliga avser ränteswappar där rörlig ränta växlas mot en fast ränta. Dessa hade vid periodens utgång ett värde om -77,2 mkr (-34,7). Vid förfallotidpunkten kommer värdet på derivaten att vara noll. Kuponränta redovisas löpande inom räntenettet. Värdeförändringar på derivaten landade på -42,6 mkr (-33,0).

Kassaflöde

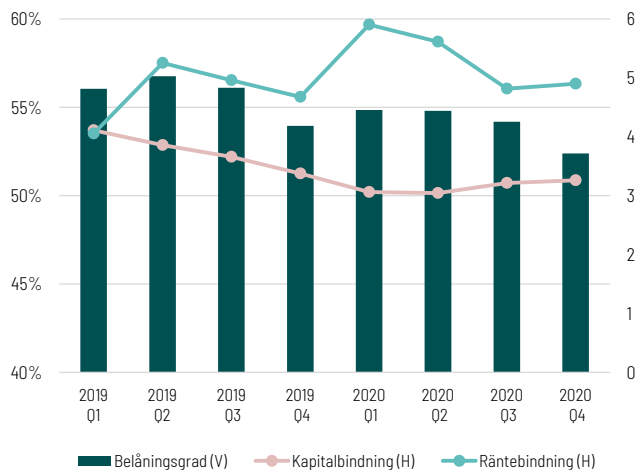
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 176,5 mkr (115,6).

Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -433,7 mkr (-1 944,1) i form av investeringar i befintliga fastigheter och projekt. Under perioden genomfördes investeringar i befintliga fastigheter och projekt i Falköping, Kalmar, Halmstad, Linköping, Östersund, Kristianstad, Örebro och Vänersborg.

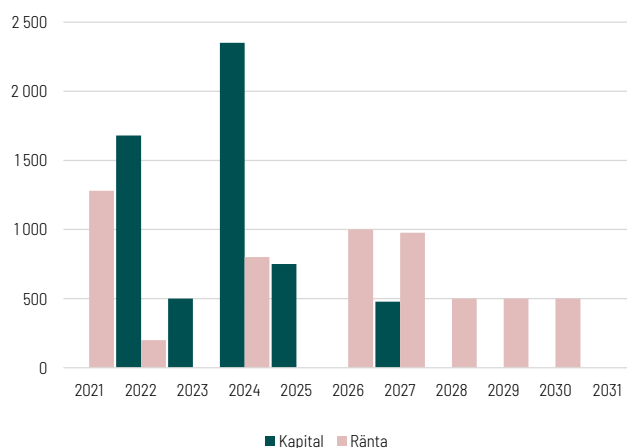
Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 508,8 mkr (1 838,7) och utgjordes av emission av två obligationer samt amortering på banklån.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till 251,6 mkr (10,2) och likvida medel uppgick den 31 december till 395,4 mkr (143,8).

Belåningsgrad, kapital- och räntebindning, % och år



Förfallostruktur, räntebärande lån och räntor, mkr





FINANSIELLA RAPPORTER I SAMMANDRAG

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	okt - dec 2020	okt - dec 2019	helår 2020	helår 2019
Hysesintäkter	151,0	134,4	548,6	487,8
Fastighetskostnader	-30,5	-31,2	-98,3	-105,3
Driftnetto	120,5	103,2	450,3	382,5
Centrala kostnader	-18,2	-18,8	-66,9	-61,5
Resultat före finansiella poster	102,3	84,4	383,4	321,0
Finansiella intäkter	0,7	0,1	1,6	0,1
Räntekostnader exklusive aktieägare	-29,8	-23,0	-105,6	-79,7
Räntekostnader aktieägare	-33,5	-33,5	-134,1	-122,6
Förvaltningsresultat	39,8	27,9	145,3	118,8
<i>varav förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån</i>	<i>73,3</i>	<i>61,4</i>	<i>279,4</i>	<i>241,4</i>
<i>Värdeförändringar</i>				
Förvaltningsfastigheter	190,0	265,5	452,5	446,4
Finansiella instrument realiserad	19,5	81,0	-42,6	-33,0
Resultat före skatt	249,2	374,4	555,2	532,1
Skatt	-48,8	-80,2	-143,0	-133,4
Periodens resultat	200,4	294,2	412,2	398,7

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.



Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	31 dec 2020	31 dec 2019
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	10 237,9	9 371,0
Övriga anläggningstillgångar	1,5	2,0
Andelar i intresseföretag	1,3	0,4
Övriga långfristiga fordringar	30,7	-
Summa anläggningstillgångar	10 271,4	9 373,4
Fordringar hos intresseföretag	-	16,0
Kortfristiga fordringar	149,2	89,1
Likvida medel	395,4	143,8
Summa omsättningstillgångar	544,6	248,9
Summa tillgångar	10 816,0	9 622,3
Eget kapital och skulder		
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	10,0	10,0
Övrigt tillskjutet kapital	637,9	627,4
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 297,0	950,9
<i>Eget kapital</i>	1 944,9	1 588,3
Uppskjuten skatteskuld	438,7	295,1
Långfristiga räntebärande skulder, aktieägare	2 235,4	2 235,4
Långfristiga räntebärande skulder	3 777,5	3 499,4
Avsättningar	22,0	28,0
Derivat	77,2	34,7
Summa långfristiga skulder	6 550,9	6 092,7
Kortfristiga räntebärande skulder	1 980,7	1 700,0
Övriga kortfristiga skulder	339,5	241,3
Summa kortfristiga skulder	2 320,2	1 941,3
Summa eget kapital och skulder	10 816,0	9 622,3

Koncernens förändring i eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	10,0			1 066,0
Villkorade aktieägartillskott		158,0		158,0
Utdelning			-35	-35
Periodens/årets totalresultat			398,7	398,7
Utgående eget kapital 2019-12-31	10,0	158,0	363,7	1 588,3
Ingående eget kapital 2020-01-01	10,0	158,0	363,7	1 588,3
Justering			-5,7	-5,7
Utdelning			-50	-50
Periodens/årets totalresultat			412,2	412,2
Utgående eget kapital 2020-12-31	10,0	158,0	695,6	1 944,9



Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	okt-dec 2020	okt-dec 2019	helår 2020	helår 2019
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	249,2	374,4	555,2	532,1
Återläggning avskrivningar på inventarier	0,5	0,2	1,1	0,8
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-190,0	-265,5	-452,5	-446,4
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-19,5	-81,0	42,6	33,0
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	5,1	1,0	-	1,0
Betald skatt	-	8,2	18,7	8,2
<i>Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>	<i>45,3</i>	<i>37,3</i>	<i>165,0</i>	<i>128,8</i>
Förändring av kortfristiga fordringar	-37,0	8,2	-82,9	-20,1
Förändring av kortfristiga skulder	141,1	81,0	94,4	6,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	149,4	126,6	176,5	115,6
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-58,3	-	-131,2	-1 398,9
Investeringar i befintliga fastigheter	-21,8	-146,0	-302,4	-538,2
Investeringar i kortfristiga placeringar	483,0	-	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-	-0,1	-7,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	402,9	-146,0	-433,7	-1 944,1
Finansieringsverksamheten				
Nyupptagning av lån	-	80,0	1 500	1 258,8
Nyupptagning lån, aktieägare	-	-	-	472,0
Amortering av lån	-328,4	-0,9	-941,2	-15,0
Aktieägartillskott	-	-	-	158,0
Utdelning	-	-	-50,0	-35,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-328,4	79,1	508,8	1 838,7
Periodens kassaflöde	223,8	59,7	251,6	10,2
Likvida medel vid periodens början	171,6	84,1	143,8	133,6
Likvida medel vid periodens slut	395,4	143,8	395,4	143,8



Nyckeltal

För definitioner och avstämning av beräkning se sidorna 17 och 18.

Nyckeltal	okt - dec 2020	okt - dec 2019	helår 2020	helår 2019
Hysesintäkter, mkr	151,0	134,4	548,6	487,8
Driftnetto, mkr	120,5	103,2	450,3	382,5
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, mkr	73,3	61,4	279,4	241,4
Periodens resultat, mkr	200,4	294,2	412,2	398,7
Förvärv av och investering i fastigheter, mkr	21,1	144,9	414,5	1 936,4
Värdeförändringar fastigheter, realiserade, mkr	190,0	265,5	452,5	446,4
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	10 237,9	9 371,0	10 237,9	9 371
Uthyrningsbar yta, kvm	333 300	297 400	333 300	297 400
Byggrätter och optioner, kvm	78 000	86 400	78 000	86 400
Överskottsgrad, %*	79,8	76,8	82,1	78,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,2	99,2	99,2	99,2
Andel offentliga hyresgäster, %	94,0	93,7	94,0	93,7
Snittlöptid offentliga hyresgäster, år	6,2	6,6	6,2	6,6
Hyresvärde, kr/kvm	1 861	1 662	1 861	1 662
Belåningsgrad, %*	52,4%	53,9%	52,4%	53,9%
Andel säkerställd skuld, %*	15,6%	17,7%	15,6%	17,7%
Soliditet exklusive ägarlån, %*	18,0%	16,5%	18,0%	16,5%
Soliditet, %*	38,6%	39,7%	38,6%	39,7%
Räntetäckningsgrad, ggr*	3,7	3,7	3,6	4,0
Kapitalbindning, år*	3,3	3,4	3,3	3,4
Räntebindning, år*	4,9	4,7	4,9	4,7

* Avser alternativa nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA), som liksom övriga nyckeltal definieras på s.17.



ÖVRIG INFORMATION

Medarbetare och organisation

Koncernens medarbetarantal uppgick per den 31 december 2020 till 21 personer (19), inkluderande anställda i moderbolaget och dess dotterbolag. Intea Fastigheter AB (publ) har anlitat Intea AB för att ansvara för förvaltningsverksamheten samt lednings- och styrelsearbete i dotterbolagen.

Intea AB anlitas även för att ansvara för förvärvs- och affärsutvecklingsverksamheten, administration samt all finansiell verksamhet såsom koncernrapportering, finansiering och finansiell riskhantering. Intea AB är aktieägare i moderbolaget och anses som närstående.

Moderbolaget

Förvaltningsintäkterna från dotterbolagen uppgick till 57,7 mkr (49,8) och rörelseresultatet före finansiella poster uppgick till -9,2 mkr (-7,6). Finansnettot om 47,6 mkr (34,3) bestod av interna ränteintäkter från dotterbolagen om 280,6 mkr (229,9) och externa räntekostnader om -233,0 mkr (-195,6). Anteciperad utdelning från dotterbolag uppgick till 0,0 mkr (38,0). Sammantaget uppgick resultatet efter skatt till 46,8 mkr (72,9). Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar på desamma, totalt uppgående till 7 656,6 mkr (6 750,5). Externa räntebärande lån uppgick till 7 637,9 mkr (7 075,4), varav 2 235,4 mkr (2 235,4) utgjordes av långfristig efterställd skuld till aktieägare.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Med anledning av den pågående pandemin har Intea analyserat och bedömt alla väsentliga risker. Då Intea nästan uteslutande har offentliga hyresgäster förväntas bolagets hyresintäkter påverkas endast i en mycket begränsad omfattning. Intea har en lång kapital- och räntebindning vilket gör att Intea inte påverkas på kort sikt av höjda kreditmarginaler eller höjda räntor. Därmed bedömer Intea att det operativa kassaflödet inte kommer att påverkas. Utöver vad som beskrivs ovan har inga förändringar skett avseende risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa bedömningar avser även moderbolaget.

För ytterligare beskrivning av risker och osäkerhetsfaktorer se 2019 års årsredovisning, s. 30–32.

Redovisningsprinciper

Redovisat värde på kundfordringar, övriga fordringar, kortfristiga placeringar, likvida medel, leverantörsskulder och övriga skulder utgör en rimlig approximation av verkligt värde förutom ifråga om aktieägarlånen. Aktieägarlånen redovisas till upplupet anskaffningsvärde och löper med fast ränta där verkligt värde kan skilja sig från redovisat värde. Aktieägarlånen har ett redovisat värde om 2 235,4 mkr (2 235,4 mkr) och ett verkligt värde om 2 235,4 mkr (2 235,4 mkr).

Denna bokslutskommuniké för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga upplysningskrav i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten. I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med föregående år.



Värdering fastigheter

Fullständig värdering av Inteas fastighetsbestånd görs varje kvartal. Byggrätter och optioner beräknas till marknadsvärde. Två gånger per år kompletteras den interna värderingen av värdering som utförs av auktoriserad fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut. 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. Inga fastigheter har ändrat klassificering under perioden. Värdeförändring redovisas i resultaträkningen och består av såväl realiserad som realiserad värdeförändring. Den realiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående period, alternativt anskaffningsvärdet om

fastighet förvärvats under året, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter.

Värdering derivat

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

Ägare

Inteas ägare är huvudsakligen svenska institutioner och har tillsammans tillskjutit aktiekapital och aktieägartillskott om 637,9 mkr (627,4) och långfristiga efterställda lån om 2 235 mkr (2 235).

Bolaget har följande ägare per den 31 december 2020:

Ägare	Aktier	Andel i %
Svenska Handelsbankens Pensionsstiftelse	1 521 253	15,2
Intea AB	1 434 000	14,3
Saab Pensionsstiftelse	1 140 940	11,4
Volvo Pensionsstiftelse	998 322	10,0
Lantbrukarnas Ekonomi-Aktiebolag	950 783	9,5
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	760 627	7,6
Östersjöstiftelsen	722 595	7,2
Försäkringsbolaget PRI Pensionsgaranti, ömsesidigt	665 548	6,7
Stiftelsen Riksbankens Jubileumsfond	570 470	5,7
Åke Wibergs Stiftelse	313 758	3,1
Gållöstiftelsen	190 157	1,9
Svenska Handelsbankens Personalstiftelse	142 618	1,4
Stora Ensos Svenska Gemensamma Pensionsstiftelse	95 078	1,0
Synskadades Stiftelse	95 078	1,0
Stiftelsen Erik Johan Ljungbergs Utbildningsfond	95 078	1,0
Crafoordska Stiftelsen	95 078	1,0
Familjen Kamprads Stiftelse	95 078	1,0
Inhoc AB	66 000	0,7
Stiftelsen Kempe Carlgrenska Fonden	47 539	0,5
Totalt	10 000 000	100,0

Transaktioner med närstående

Inga väsentliga transaktioner med närstående har skett under perioden utöver erlagd ränta på ägarlån samt koncerninterna transaktioner.

av totala yta om 8 500 kvm. Hyresvärdet uppgår preliminärt till 14,9 mkr. Tillträde beräknas under fjärde kvartalet 2021.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

I november 2020 förvärvades fastigheten Duvan 1, en anstaltsbyggnad i Härnösand, villkorat av hyresavtal med Kriminalvården. I januari har Intea och Kriminalvården har kommit överens om ett 15-årigt avtal, att disponera 7 300 kvm

Avtal om förvärv av tre fastigheter på högskoleområdet i Halmstad har ingåtts med Castellum, med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 36 400 kvm och ett underliggande fastighetsvärde om 730 mkr. Fastigheterna har tillträtts i januari 2021.

Publicering av års- och hållbarhetsredovisningen 2020 kommer att ske 31 mars 2021.



Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	okt - dec 2020	okt - dec 2019	helår 2020	helår 2019
Intäkter	14,5	14,1	57,7	53,8
Administrationskostnader	-18,2	-18,8	-66,9	-61,4
Rörelseresultat	-3,7	-4,8	-9,2	-7,6
Anticiperad utdelning	-	-	-	38,0
Ränteintäkter	74,3	62,9	280,6	229,9
Räntekostnader	-61,6	-54,8	-233,0	-195,6
Resultat efter finansiella poster	8,9	3,4	38,4	64,7
<i>Bokslutsdispositioner</i>				
Koncernbidrag	8,4	8,1	8,4	8,1
Resultat före skatt	17,4	11,5	46,8	72,9
Skatt	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens/årets resultat	17,4	11,5	46,8	72,9

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	31 dec 2020	31 dec 2019
Tillgångar		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	2 392,7	2 257,7
Andelar i intresseföretag	0,5	0,5
Fordringar koncernföretag	5 263,3	4 492,3
Uppskjuten skattefordran	5,1	5,1
Övriga långfristiga fordringar	30,4	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	7 693,0	6 755,6
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Fordringar koncernföretag	2 081,5	1 275,5
Fordringar hos intresseföretag	-	16,0
Övriga kortfristiga fordringar	2,9	4,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17,1	11,9
Kassa och bank	390,5	274,7
Summa omsättningstillgångar	2 492,0	1 582,5
Summa tillgångar	10 185,0	8 338,1
Eget kapital och skulder		
Bundet eget kapital	10,0	10,0
Fritt eget kapital	636,0	639,2
Summa eget kapital	646,0	649,2
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder, aktieägare	2 235,4	2 235,4
Räntebärande skulder	3 777,5	3 140,0
Summa långfristiga skulder	6 012,9	5 375,4
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	1 625,0	1 700,0
Skulder koncernföretag	1 745,1	558,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48,9	50,4
Övriga kortfristiga skulder	107,7	5,1
Summa kortfristiga skulder	3 526,1	2 313,5
Summa eget kapital och skulder	10 185,0	8 338,1



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 19 februari 2020
Intea Fastigheter AB (publ)

Henrik Lindekrantz
Verkställande direktör

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



DEFINITIONER

Andel offentliga hyresgäster

Hyresvärde från offentliga hyresgäster dividerat med totalt hyresvärde. En hög andel intäkter från offentliga hyresgäster bidrar till en lägre kreditrisk.

Andel säkerställd skuld

Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar. Det är ett mått på graden av strukturell efterstäldhet på den icke säkerställda skulden.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder minus likvida medel och kortfristiga placeringar i förhållande till fastigheternas verkliga värde. Belåningsgraden är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är finansierad med räntebärande skulder.

Byggrätter och optioner

Byggrätter på befintliga fastigheter samt optioner för att förvärva andra fastigheter.

Driftsöverskott

Hyresintäkter minus kostnader för förvaltning, skötsel, drift samt fastighetsskatt. Måttet visar fastigheternas egen intjäning och hur denna utvecklas.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Utgående hyresvärde i procent av hyresvärde plus marknadshyra för ej uthyrda ytor.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån

Resultat före värdeförändringar, räntekostnad efterställd skuld till aktieägare samt skatt.

Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig ränta på externa lån. Inkluderar även periodiserade kostnader för uppläggning av lån samt räntederivat.

Kapitalbindning

Genomsnittlig kvarvarande löptid på räntebärande skuld. En lång löptid innebär att refinansieringsrisken minskar.

Offentliga hyresgäster

Hyresgäster där kreditrisken i hyresförhållandet bärs av stat, kommun eller regioner.

Räntebindning

Genomsnittlig räntebindningstid på räntebärande skuld inklusive derivat. En lång bindningstid innebär att ränterisken minskar.

Räntebärande skuld

Räntebärande skuld exklusive efterställd skuld till aktieägare.

Räntekostnader aktieägare

Ränta på efterställda aktieägarlån.

Räntetäckningsgrad

Resultat före värdeförändringar i förhållande till finansnettot, exklusive räntekostnader aktieägare. Räntetäckningsgraden är ett finansiellt mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.

Soliditet exklusive ägarlån

Eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

Soliditet

Eget kapital samt efterställd skuld till aktieägare i förhållande till totala tillgångar.

Verkligt värde fastigheter

Det belopp fastigheterna skulle kunna överlåtas till, under förutsättning att transaktionen görs mellan parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att den genomförs.

Överskottsgrad

Driftsöverskottet i förhållande till totala hyresintäkter. Överskottsgraden visar hur stor del av intäkterna som bolaget får behålla.



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	okt - dec 2020	okt - dec 2019	helår 2020	helår 2019
Belåningsgrad				
Räntebärande skulder	5 758,2	5 199,4	5 758,2	5 199,4
Likvida medel och placeringar	-395,4	-143,8	-395,4	-143,8
Nettoskuld	5 362,8	5 055,6	5 362,8	5 055,6
Förvaltningsfastigheter	10 237,9	9 371,0	10 237,9	9 371,0
	52,4%	53,9%	52,4%	53,9%
Andel säkerställd skuld				
Säkerställd skuld	1 683,2	1 699,4	1 683,2	1 699,4
Totala tillgångar	10 816,0	9 622,3	10 816,0	9 622,3
	15,6%	17,7%	15,6%	17,7%
Soliditet exklusive ägarlån				
Eget kapital	1 944,9	1 588,3	1 944,9	1 588,3
Totala tillgångar	10 816,0	9 622,3	10 816,0	9 622,3
	18,0%	16,5%	18,0%	16,5%
Soliditet				
Eget kapital	1 944,9	1 588,3	1 944,9	1 588,3
Långfristiga räntebärande skulder, aktieägare	2 235,4	2 235,4	2 235,4	2 235,4
Eget kapital och ägarlån	4 180,2	3 823,7	4 180,2	3 823,7
Totala tillgångar	10 816,0	9 622,3	10 816,0	9 622,3
	38,6%	39,7%	38,6%	39,7%
Räntetäckningsgrad				
Resultat före finansiella poster	102,3	84,4	383,4	321,1
Finansnetto exklusive räntekostnader aktieägare	-29,1	-22,8	-104,0	-79,6
	3,5	3,7	3,7	4,0



Finansiell kalender

Årsredovisning 2020: 31 mars 2021
Delårsrapport januari - mars 2021: 19 maj 2021
Delårsrapport april - juni 2021: 16 juli 2021
Delårsrapport juli - september 2021: 8 november 2021
Bokslutskommuniké 2021: 18 februari 2022

Intea Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer: 559027-5656

Sergels torg 12 , 111 57 Stockholm

www.intea.se
info@intea.se