

DELÅRSRAPPORT

JANUARI – MARS 2021

Perioden i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 165,9 mkr (129,9) under kvartalet, en ökning med 27,7 procent, exklusive gjorda förvärv under perioden uppgick ökningen till 15,3 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 51,2 mkr (32,4) under perioden, en ökning med 58,0 procent. Förvaltningsresultatet exklusive ränta på ägarlån uppgick till 87,8 mkr (65,9), en ökning med 33,2 procent.
- Periodens resultat uppgick till 295,7 mkr (3,2). Ökningen är hänförlig till ett högre förvaltningsresultat och högre värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och derivat.
- Totalt genomfördes under perioden förvärv och investeringar till ett belopp om 2 440,2 mkr (120,6).
- Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick vid periodens slut till 12 955,7 mkr (9 510,0).

Nyckeltal	jan - mar 2021	jan - mar 2020	helår 2020
Hysesintäkter, mkr	166	130	549
Driftnetto, mkr	135	104	450
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, mkr	88	66	279
Förvärv och investeringar, mkr	2 440	121	415
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	12 956	9 510	10 238
Uthyrningsbar yta, kvm	424 300	298 600	333 300
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100	99	99
Andel offentliga hyresgäster, %	91	94	94
Snittlöptid offentliga hyresgäster, år	6,1	6,5	6,2
Belåningsgrad, %	55	55	52

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

Väsentliga händelser under och efter perioden januari - mars

- I november 2020 förvärvades fastigheten Duvan 1, en anstaltsbyggnad i Härnösand, villkorat av hyresavtal med Kriminalvården. I januari 2021 har Intea och Kriminalvården kommit överens om ett 15-årigt avtal. Hyresvärdet uppgår preliminärt till 14,9 mkr. Tillträde beräknas under fjärde kvartalet 2021.
- Avtal om förvärv av tre fastigheter på högskoleområdet i Halmstad tecknades i december 2020 med Castellum, med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 36 400 kvm och ett underliggande fastighetsvärde om 730 mkr. Fastigheterna tillträdde i januari 2021.
- Intea har under första kvartalet 2021 förvärvat och tillträtt Malmö universitets portalbyggnad Niagara i Malmö samt Campus Kristianstad med Högskolan Kristianstad som hyresgäst från Akademiska Hus. Portföljen har en uthyrningsbar yta om 54 700 kvm och förvärvades till ett underliggande fastighetsvärde om ca 1,6 miljarder kronor.
- I mars emitterades en icke säkerställd obligation om 600 miljoner kronor inom ramen för befintligt MTN program. Obligationen har en löptid om 5 år med en rörlig ränta om STIBOR +0,95 procent.

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.

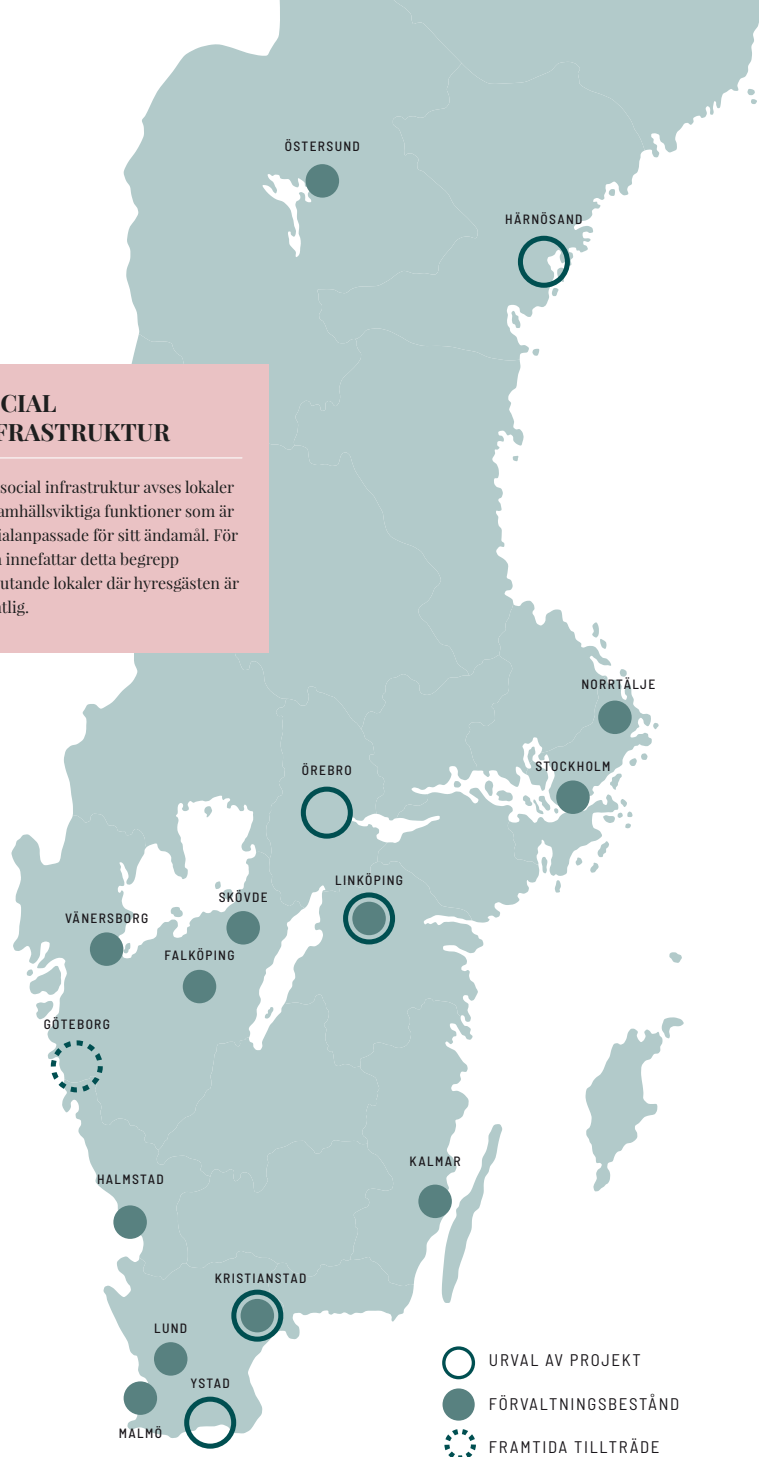
Investerarna i Intea är svenska institutioner med långt ägarperspektiv och med höga krav på en trygg och säker avkastning. Detta innebär att bolaget drivs med ett starkt fokus på att minimera risker i alla led och att kraven på hållbart företagande är höga.

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.

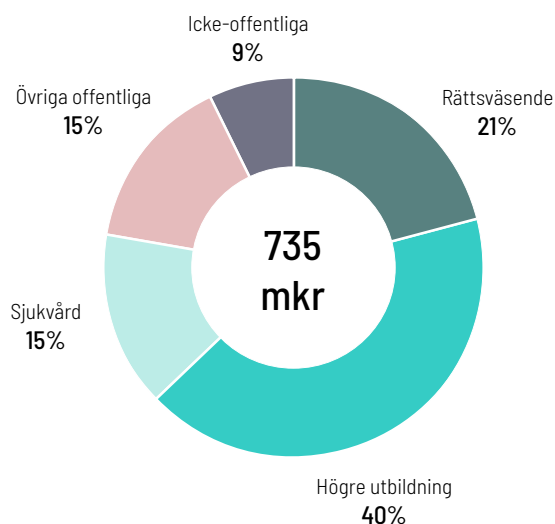
Inteas investeringar i social infrastruktur kombinerar på ett naturligt sätt hyresgästernas önskemål om en trygg långsiktig ägare med investerarnas önskemål om en trygg långsiktig investering.

SOCIAL INFRASTRUKTUR

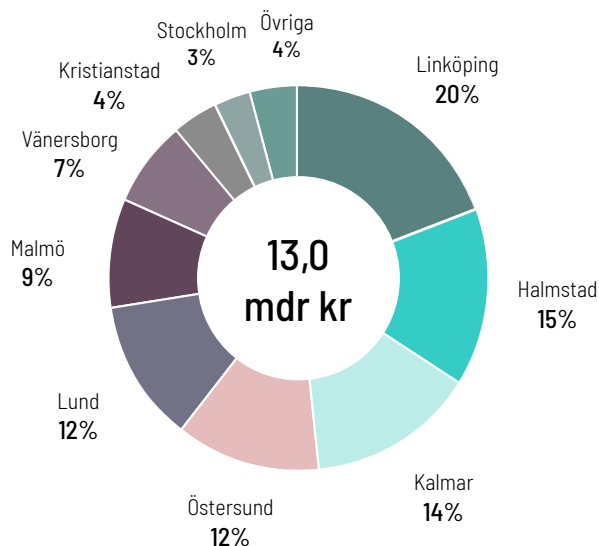
Med social infrastruktur avses lokaler för samhällsviktiga funktioner som är specialanpassade för sitt ändamål. För Intea innefattar detta begrepp uteslutande lokaler där hyresgästen är offentlig.



Inteas hyresgäster, andel av hyresvärde



Inteas geografi, andel av fastigheternas marknadsvärde





VERKSAMHETENS UTVECKLING

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

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 165,9 mkr (129,9). Ökningen uppgår till 27,7 procent och beror på förvärvade fastigheter samt uthyrningar, omförhandlingar och indexuppräknning. Hyresintäkter avseende gjorda förvärv uppgick till 16,1 mkr (0)

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 mars till 99,5 procent (99,3). Hyresavtalens snittlängd för offentliga hyresgäster minskade till 6,1 år (6,5).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 30,9 mkr (25,5) under perioden.

Driftnetto

Driftnettet ökade till 135,0 mkr (104,4). Ökningen är främst relaterad till färdigställda projekt och gjorda förvärv, och innebär en överskottsgrad om 81,4 procent (80,4). Driftnetto avseende gjorda förvärv uppgick till 13,9 mkr (0,0).

Nyckeltal verksamheten	jan - mar	jan - mar	helår
	2021	2020	2020
Hyresintäkter, mkr	165,9	129,9	548,6
Driftnetto, mkr	135,0	104,4	450,3
Överskottsgrad, %	81%	80%	82%
Förvaltningsresultat, mkr	51,2	32,4	145,3
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, mkr	87,8	65,9	279,4
Värdeförändringar fastigheter, mkr	277,6	18,7	452,5
Värdeförändringar derivat realiserad, mkr	57,2	-35,8	-42,6
Skatt, mkr	-90,3	-12,1	-143,0
Periodens/årets resultat, mkr	295,7	3,2	412,2



Förvaltningsresultat

De centrala kostnaderna avseende bland annat förvärvs- och affärsutvecklingsverksamheten, administration, förvaltning samt ekonomifunktion, uppgick under perioden till 18,7 mkr (16,0).

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -65,1 mkr (-56,0), varav -36,6 mkr (-33,5) utgörs av räntekostnader på efterställda aktieägarlån. Ökningen av räntekostnader beror främst på ökning av lån.

Koncernens genomsnittliga skuldränta, exklusive aktieägarlån, uppgick till 1,67 procent (1,67) vid utgången av perioden.

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 51,2 mkr (32,4). Exklusive ränta på aktieägarlån uppgick förvaltningsresultatet till 87,8 mkr (65,9).

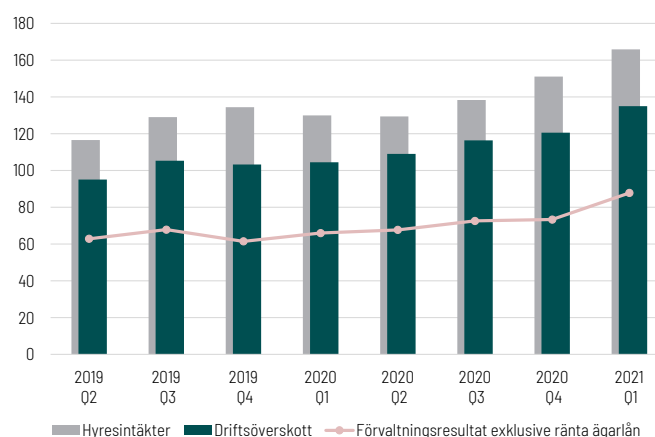
Resultat

Resultatet före skatt har påverkats positivt av ett ökat förvaltningsresultat om 87,8 mkr (65,9) samt värdeförändringar avseende fastigheter med 277,6 mkr (18,7) och derivat med 57,2 mkr (-35,8).

Koncernen redovisade för perioden en skattekostnad om -90,3 mkr (-12,1), varav -79,4 mkr (-5,2) är relaterad till förändring i uppskjuten skatt. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 530,6 mkr (298,7).

Resultat efter skatt för perioden uppgick till 295,7 mkr (3,2).

Hyresintäkter, driftnetto och förvaltningsresultat exkl. ränta ägarlån, mkr



Fastighetsbeståndets värdeförändring	Mkr	Antal fastigheter
Redovisat värde vid årets början	10 238	24
Förvärv	2 401	5
Investeringar i ny-, till och ombyggnation	39	-
Orealiserade värdeförändringar	278	-
Redovisat värde vid periodens slut	12 956	29





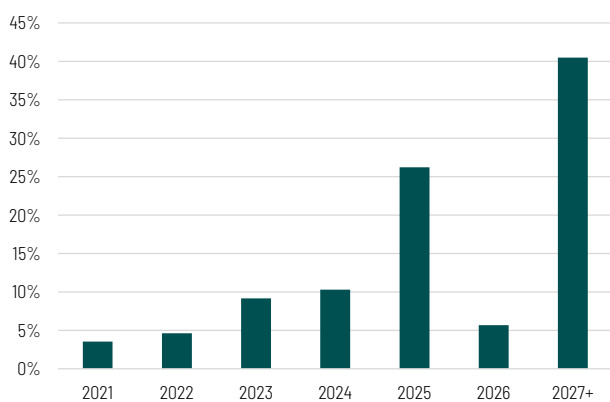
INTEAS FASTIGHETER

Koncernen ägde den 31 mars 29 fastigheter (24) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 424,3 tkvm (298,6) till ett verkligt värde om 12 956 (9 510). Beståndet finns i Linköping, Halmstad, Kalmar, Östersund, Lund, Malmö, Vänersborg, Kristianstad, Stockholm, Skövde, Falköping och Norrtälje. Hyresvärdet delas in i högre utbildning (40 procent av hyresvärdet), rättsväsende (21 procent), sjukvård (15 procent),

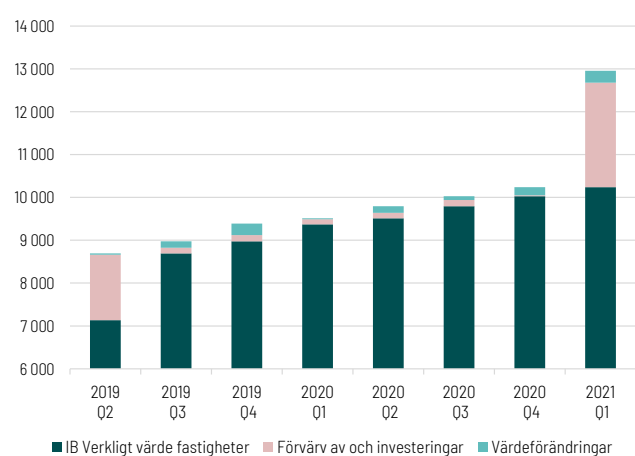
övriga offentliga verksamheter (15 procent) samt icke-offentliga verksamheter (9 procent). Inteas fastighetsbestånd består av social infrastruktur och hyresgästerna har hög kreditvärdighet. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick till 91,3 procent (93,9) per den 31 mars. Återstående kontraktslängd för offentliga hyreskontrakt uppgår till i genomsnitt 6,1 år (6,5)

Nyckeltal fastighetsbeståndet	jan - mar	jan - mar	helår
	2021	2020	2020
Förvärv av och investering i fastigheter, mkr	2 440	121	415
Värdeförändringar fastigheter, mkr	278	19	452
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	12 956	9 510	10 238
Uthyrningsbar yta, kvm	424 300	298 600	333 300
Byggrätter och optioner, kvm	78 000	86 400	78 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,2	99,3	99,2
Andel offentliga hyresgäster, %	91,3	93,9	94,0
Snittlöptid offentliga hyresgäster, år	6,1	6,5	6,2
Hyresvärde, kr/kvm	1 820	1 701	1 861

Kontraktstidstruktur per den 31 mars, %



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 bygggrätter om drygt 53 000 kvm på befintliga fastigheter (61 400) samt optioner om att förvärva intilliggande fastigheter som omfattar drygt 25 000 kvm area (25 000). Bygggrätter har värderats till marknadsvärde om 26,8 mkr. Optioner har värderats till ett värde om 0 kr.

Investeringar om 39,0 mkr (120,6) har gjorts i den befintliga fastighetsportföljen under perioden.

Ett urval av Inteas pågående projekt presenteras i tabellen nedan.

Urval av väsentliga pågående projekt under perioden januari - mars, där hyres- eller projekteringsavtal ingåtts

Ort	Hyresgäst	Verksamhet	Avtalslängd, år	Hyresvärde, mkr	Yta, kvm	Färdigställande
Härnösand	Kriminalvården	Anstalt	15	14,9	7 300	Hösten 2021
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				141,7	142 300	

Värdeförändringar

Periodens orealiserade värdeförändring på fastighetsbeståndet uppgick till 277,6 mkr (18,7). Det vägda avkastningskravet uppgick till 4,81 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 januari - mars

I januari tillträdde tre fastigheter på högskoleområdet i Halmstad som förvärvades i december 2020 med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 36 400 kvm och ett fastighetsvärde om 730 mkr. Bolaget har under perioden också förvärvat och tillträtt Malmö universitets portalbyggnad Niagara i Malmö samt Campus Kristianstad med med Högskolan Kristianstad som hyresgäst. Portföljen har en uthyrningsbar yta om 54 700 kvm och förvärvades till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1,6 miljarder kronor.



Härnösand, Duvan 1, Kriminalvården förhyr 7 300 kvm med beräknat tillträde fjärde kvartalet 2021.



FINANSIERING

Eget kapital och ägarlån

Intea finansieras av ägarna med eget kapital samt aktieägarlån. Eget kapital uppgick den 31 mars till 2 435,9 mkr (1 593,1). Ägarlånen, som uppgår till totalt 2 805,4 mkr (2 235,4), är efterställda all annan skuldfinansiering och löper till den 31 mars år 2035 med 6 procent årlig ränta.

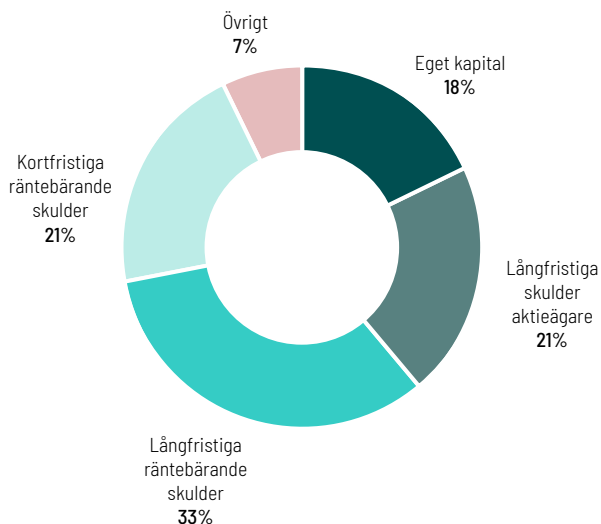
Räntebärande skulder

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.

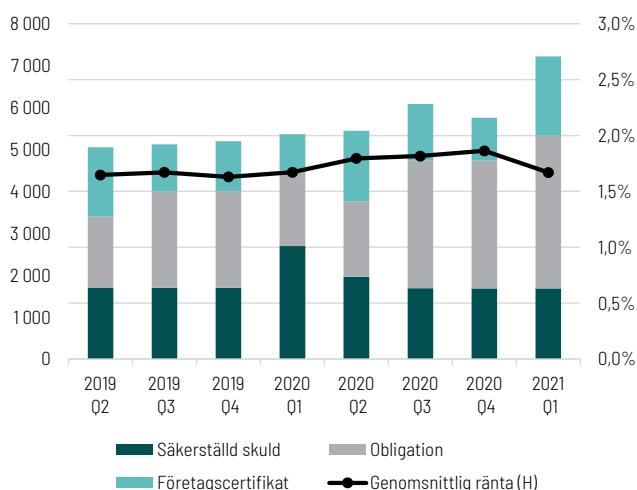
Koncernens långfristiga räntebärande skulder exklusive efterställda aktieägarlån uppgick till 4 375,0 mkr (3 496,0). De långfristiga skulderna utgörs av fyra obligationslån om 1 200,0 mkr som förfaller i juli 2022, 500,0 mkr som förfaller i september 2023, 750,0 mkr som förfaller i september 2025 och 600 mkr som förfaller i mars 2026; två säkerställda lån om 850,0 mkr och 475,0 mkr som förfaller i maj 2024 respektive oktober 2027. Kortfristiga räntebärande lån uppgick till 2 844,8 mkr (1 870) 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 1 890 mkr med förfall löpande under 2021.

Finansiella nyckeltal	Mål	jan - mar	jan - mar	helår
		2021	2020	2020
Räntebärande skuld, mkr	-	7 220	5 366	5 758
Nettoskuld, mkr	-	7 074	5 216	5 363
Soliditet, %	-	39,3%	38,9%	38,6%
Belåningsgrad, %	< 60%	54,6%	54,8%	52,4%
Andel säkerställd skuld, %	< 30%	12,6%	27,4%	15,6%
Räntetäckningsgrad, ggr	>2,0	4,1	3,9	3,6
Kapitalbindning, år	>2,0	3,0	3,1	3,3
Räntebindning, år	>2,0	4,9	5,9	4,9
Genomsnittlig ränta, %	-	1,67%	1,67%	1,86%
Verkligt värde på derivat, mkr	-	-20,0	-70,5	-77,2

Kapitalstruktur



Räntebärande skuld och genomsnittlig ränta, mkr och %





Belåningsgraden exklusive ägarlån i koncernen uppgick till 54,6 procent (54,8). Per den 31 mars uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,0 år (3,1) och räntebindningstiden till 4,9 år (5,9). Genomsnittlig skuldränta uppgick till 1,67 procent (1,67). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle öka Inteas genomsnittliga upplåningsränta med +0,19 procent (0,10) och de finansiella kostnaderna med 9,3 mkr (5,2) 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 mars fanns derivatkontrakt med nominellt belopp om 5 000 mkr (4 000), varav 200 mkr med förfall i december 2022, 800 mkr med förfall i juni och december 2024, 1 000 mkr med förfall i juni och juli 2026, 500 mkr med förfall i mars 2027, 500 mkr med förfall i juli 2028, 500 mkr med förfall i mars 2028, 500 mkr med förfall i juni 2029, 500 mkr med förfall i mars 2030, samt 500 mkr med förfall i mars 2031. Samtliga avser ränteswappar där rörlig ränta växlas mot en fast ränta. Dessa hade vid periodens utgång ett värde om -20,0 mkr (-70,5). Vid förfallotidpunkten kommer värdet på derivaten att vara noll. Kupongränta redovisas löpande inom räntenettet. Värdeförändringar på derivaten uppgick till 57,2 mkr (-35,8).

Kassaflöde

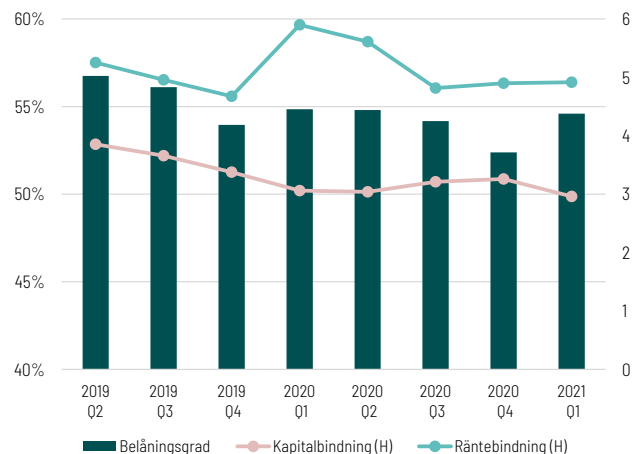
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -129,6 mkr (-39,9).

Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -2 341,6 mkr (-120,7) i form av investeringar i nya fastigheter och i befintliga fastigheter och projekt. Under perioden genomfördes investeringar i befintliga fastigheter och projekt i Falköping, Kalmar, Halmstad, Linköping, Östersund, Kristianstad, Örebro och Vänersborg.

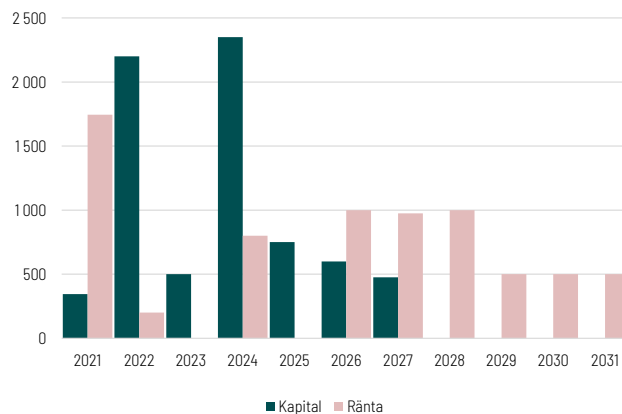
Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 2 221,6 mkr (166,6) och utgjordes av emission av en obligation, amortering av banklån, aktieägarlån samt aktieägartillskott.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till -249,6 mkr (6,0) och likvida medel uppgick den 31 mars till 145,8 mkr (149,8).

Belåningsgrad, kapital- och räntebindning, % och år



Förfallostruktur, räntebärande lån och räntor, mkr





FINANSIELLA RAPPORTER I SAMMANDRAG

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	jan - mar 2021	jan - mar 2020	helår 2020
Hysesintäkter	165,9	129,9	548,6
Fastighetskostnader	-30,9	-25,5	-98,3
Driftnetto	135,0	104,4	450,3
Centrala kostnader	-18,7	-16,0	-66,9
Resultat före finansiella poster	116,3	88,4	383,4
Finansiella intäkter	0,2	0,2	1,6
Räntekostnader exklusive aktieägare	-28,7	-22,7	-105,6
Räntekostnader aktieägare	-36,6	-33,5	-134,1
Förvaltningsresultat	51,2	32,4	145,3
<i>varav förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån</i>	<i>87,8</i>	<i>65,9</i>	<i>279,4</i>
<i>Värdeförändringar</i>			
Förvaltningsfastigheter	277,6	18,7	452,5
Finansiella instrument realiserad	57,2	-35,8	-42,6
Resultat före skatt	386,0	15,3	555,2
Skatt	-90,3	-12,1	-143,0
Periodens resultat	295,7	3,2	412,2

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.



Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	31 mar 2021	31 mar 2020	31 dec 2020
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12 955,7	9 510,3	10 237,9
Övriga anläggningstillgångar	1,3	1,9	1,5
Andelar i intresseföretag	1,3	0,3	1,3
Övriga långfristiga fordringar	34,3	28,6	30,7
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	<i>12 992,5</i>	<i>9 541,1</i>	<i>10 271,4</i>
Kortfristiga fordringar	186,4	148,9	149,2
Likvida medel	145,8	149,8	395,4
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<i>332,3</i>	<i>298,7</i>	<i>544,6</i>
Summa tillgångar	13 324,8	9 839,9	10 816,0
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	10,0	10,0	10,0
Övrigt tillskjutet kapital	817,6	627,4	627,6
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 608,3	955,7	1 307,3
<i>Eget kapital</i>	<i>2 435,9</i>	<i>1 593,1</i>	<i>1 944,9</i>
Uppskjuten skatteskuld	530,6	298,7	438,7
Långfristiga räntebärande skulder, aktieägare	2 805,4	2 235,4	2 235,4
Långfristiga räntebärande skulder	4 375,0	3 496,0	3 777,5
Avsättningar	18,6	28,0	22,0
Derivat	20,0	70,5	77,2
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>7 749,7</i>	<i>6 128,6</i>	<i>6 550,9</i>
Kortfristiga räntebärande skulder	2 844,8	1 870,0	1 980,7
Övriga kortfristiga skulder	294,4	248,2	339,5
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>3 139,2</i>	<i>2 118,2</i>	<i>2 320,2</i>
Summa eget kapital och skulder	13 324,8	9 839,9	10 816,0

Koncernens förändring i eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	10,0	627,6	950,7	1 588,3
Justering förvärvsanalys			-5,6	-5,6
Utdelning			-50,0	-50
Periodens/årets totalresultat			412,2	412,2
Utgående eget kapital 2020-12-31	10,0	627,6	1 307,3	1 944,9
Ingående eget kapital 2021-01-01	10,0	627,6	1 307,3	1 944,9
Justering förvärv			5,3	5,3
Villkorade aktieägartillskott		190,0		190,0
Periodens/årets totalresultat			295,7	295,7
Utgående eget kapital 2021-03-31	10,0	817,6	1 608,3	2 435,9



Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	jan - mar 2021	jan - mar 2020	helår 2020
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	385,9	15,3	555,2
Återläggning avskrivningar på inventarier	0,2	0,2	1,1
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-277,6	-18,7	-452,5
Orealiserade värdeförändringar finansiella instrument	-57,2	35,8	42,6
Betald skatt	-6,1	-3,4	18,7
<i>Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>	45,2	29,2	165,0
Förändring av kortfristiga fordringar	-39,4	-69,6	-82,9
Förändring av kortfristiga skulder	-135,4	0,5	94,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-129,6	-39,9	176,5
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-2 302,6	0,0	-131,2
Investeringar i befintliga fastigheter	-39,0	-120,6	-302,4
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0,0	-0,1	-0,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 341,6	-120,7	-433,7
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagning av lån	1 465,0	170	1 500
Nyupptagning lån, aktieägare	570,0	-	-
Amortering av lån	-3,4	-3,4	-941,2
Aktieägartillskott	190,0	-	-
Utdelning	-	-	-50,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 221,6	166,6	508,8
Periodens kassaflöde	-249,6	6,0	251,6
Likvida medel vid periodens början	395,4	143,8	143,8
Likvida medel vid periodens slut	145,8	149,8	395,4



Nyckeltal

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

Nyckeltal	jan - mar 2021	jan - mar 2020	helår 2020
Hysesintäkter, mkr	165,9	129,9	548,6
Driftnetto, mkr	135,0	104,4	450,3
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, mkr	87,7	65,9	279,4
Periodens resultat, mkr	295,7	3,2	412,2
Förvärv av och investering i fastigheter, mkr	2 440,2	120,6	414,5
Värdeförändringar fastigheter, realiserade, mkr	277,6	18,7	452,5
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	12 955,7	9 510	10 237,9
Uthyrningsbar yta, kvm	424 300	298 600	333 300
Byggrätter och optioner, kvm	78 000	86 400	78 000
Överskottsgrad, %*	81,4	80,4	82,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,2	99,3	99,2
Andel offentliga hyresgäster, %	91,3	93,9	94,0
Snittlöptid offentliga hyresgäster, år	6,1	6,5	6,2
Hysesvärde, kr/kvm	1 820	1 701	1 861
Belåningsgrad, %*	54,6	54,8	52,4
Andel säkerställd skuld, %*	12,6	27,4	15,6
Soliditet exklusive ägarlån, %*	18,3	16,2	18,0
Soliditet, %*	39,3	38,9	38,6
Räntetäckningsgrad, ggr*	4,1	3,9	3,6
Kapitalbindning, år*	3,0	3,1	3,3
Räntebindning, år*	4,9	5,9	4,9
Genomsnittlig ränta, %	1,67	1,67	1,86

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



ÖVRIG INFORMATION

Medarbetare och organisation

Koncernens medarbetarantal uppgick per den 31 mars 2021 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 16,2 mkr (14,0) och rörelseresultatet före finansiella poster uppgick till -2,5 mkr (-1,6). Finansnettot om 16,5 mkr (7,8) bestod av interna ränteintäkter från dotterbolagen om 80,0 mkr (62,1) och externa räntekostnader om -63,7 mkr (-54,5). Anteciperad utdelning från dotterbolag uppgick till 0,0 mkr (0,0). Sammantaget uppgick resultatet efter skatt till 14,1 mkr (6,2). Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar på desamma, totalt uppgående till 9 960,0 mkr (6 750,0). Externa räntebärande lån uppgick till 9 670,4 mkr (7 075,4), varav 2 805,4 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 2020 års årsredovisning, s. 42-44.

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 2 805,4 mkr (2 235,4 mkr) och ett verkligt värde om 2 805,4 mkr (2 235,4 mkr).

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



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 enligt nivå 2 i IFRS värderingshierarki.

Ägare

Inteas ägare är huvudsakligen svenska institutioner och har tillsammans tillskjutit aktiekapital och aktieägartillskott om 817,6 mkr (627,4) och långfristiga efterställda lån om 2 805,4 mkr (2 235,4).

Bolaget har följande ägare per den 31 mars 2021:

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 Tjänstepensionsförening	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
Gålöstiftelsen	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.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Intea och Region Östergötland har ingått ett 15-årigt hyresavtal avseende 6 600 kvm nya lokaler där vård och forskning kommer att bedrivas i nära samarbete med Linköpings universitet. Byggnaden kommer att uppföras på Garnisonsområdet i Linköping. Regionen hyr hela byggnaden om drygt 6 600 kvm med ett preliminärt årligt hyresvärde om 13,5 mkr. Projektet drivs med målsättningen att certifiera byggnaden enligt BREEAM Excellent.



Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	jan - mar 2021	jan - mar 2020	helår 2020
Intäkter	16,2	14,4	57,7
Administrationskostnader	-18,7	-16,0	-66,9
Rörelseresultat	-2,5	-1,6	-9,2
Ränteintäkter	80,2	62,3	280,6
Räntekostnader	-63,7	-54,5	-233,0
Resultat efter finansiella poster	14,1	6,2	38,4
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag	-	-	8,4
Resultat före skatt	14,1	6,2	46,8
Skatt	0,0	0,0	0,0
Periodens/årets resultat	14,1	6,2	46,8

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	31 mar 2021	31 mar 2020	31 dec 2020
Tillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	3 567,2	2 257,7	2 392,7
Andelar i intresseföretag	1,5	0,5	0,5
Fordringar koncernföretag	6,392,8	4 492,3	5 263,3
Uppskjuten skattefordran	5,1	5,1	5,1
Övriga långfristiga fordringar	34,3	28,6	30,4
Summa finansiella anläggningstillgångar	10 000,9	6 784,2	7 693,0
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar koncernföretag	2,163,1	1 407,6	2 081,5
Övriga kortfristiga fordringar	21,3	19,4	2,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65,5	67,0	17,1
Kassa och bank	140,7	233,0	390,5
Summa omsättningstillgångar	2 390,5	1 727,0	2 492,0
Summa tillgångar	12 391,4	8 511,2	10 185,0
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	10,0	10,0	10,0
Fritt eget kapital	840,1	645,4	636,0
Summa eget kapital	850,1	655,4	646,0
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder, aktieägare	2 805,4	2 235,4	2 235,4
Räntebärande skulder	4 375,0	3 137,5	3 777,5
Summa långfristiga skulder	7 180,4	5 372,9	6 012,9
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	2 490,0	1 870,0	1 625,0
Skulder koncernföretag	1 814,4	566,0	1 745,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	52,5	46,6	48,9
Övriga kortfristiga skulder	3,9	0,3	107,7
Summa kortfristiga skulder	4 360,9	2 482,9	3 526,1
Summa eget kapital och skulder	12 391,4	8 511,2	10 185,0



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 maj 2021
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 finansella 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 - mar 2021	jan - mar 2020	helår 2020
Belåningsgrad			
Räntebärande skulder	7 219,8	5 366,0	5 758,2
Likvida medel och placeringar	-145,8	-149,8	-395,4
Nettoskuld	7 073,9	5 216,1	5 362,8
Förvaltningsfastigheter	12 955,7	9 510,3	10 237,9
	54,6%	54,8%	52,4%
Andel säkerställd skuld			
Säkerställd skuld	1 679,8	2 696,0	1 683,2
Totala tillgångar	13 324,8	9 839,9	10 816,0
	12,6%	27,4%	15,6%
Soliditet exklusive ägarlån			
Eget kapital	2 435,9	1 593,1	1 944,9
Totala tillgångar	13 324,8	9 839,9	10 816,0
	18,3%	16,2%	18,0%
Soliditet			
Eget kapital	2 435,9	1 593,1	1 944,9
Långfristiga räntebärande skulder, aktieägare	2 805,4	2 235,4	2 235,4
Eget kapital och ägarlån	5 241,3	3 828,4	4 180,2
Totala tillgångar	13 324,8	9 839,9	10 816,0
	39,3%	39,9%	38,6%
Räntetäckningsgrad			
Resultat före finansiella poster	116,3	88,4	383,4
Finansnetto exklusive räntekostnader aktieägare	-28,5	-22,5	-104,0
	4,1	3,9	3,7



Finansiell kalender

Delårsrapport april - juni 2021: 16 juli 2021
Delårsrapport juli - september 2021: 1 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