



Oktober – december

- Hyresintäkterna ökade med 28,1 procent och uppgick till 193,5 mkr (151,0), varav 44,1 mkr kommer från förvärvade fastigheter 2020 och 2021.
- Förvaltningsresultatet ökade och uppgick till 106,5 mkr (39,7), en ökning om 168,3 procent.
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 619,9 mkr (190,0). För mer information se sida 11.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 621,8 mkr (200,3). Resultat per A- och B-aktie uppgick till 4,74 kr¹⁾ och per D-aktie 0,50 kr¹⁾.
- Totalt genomfördes under kvartalet förvärv och investeringar till ett belopp om 2 609,0 mkr (21,1).
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick vid kvartalets utgång till 17 797,4 mkr (10 237,9).

Januari – december

- Hyresintäkterna ökade med 33,6 procent och uppgick till 733,2 mkr (548,6), varav 147,5 mkr kommer från förvärvade fastigheter 2020 och 2021.
- Förvaltningsresultatet ökade och uppgick till 167,0 mkr (145,3), en ökning med 14,9 procent. Justerat för kostnad för förtida avveckling av rådgivningsavtalet (se sidorna 11 och 21) uppgick förvaltningsresultatet till 332,0 mkr.
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 2 207,0 mkr (452,5). För mer information se sida 11.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 969,3 mkr (412,2). Resultat per A- och B-aktie uppgick till 15,60 kr¹⁾ och per D-aktie 1,00 kr¹⁾.
- Totalt genomfördes under perioden förvärv och investeringar till ett belopp om 5 352,5 mkr (414,5).
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick vid periodens utgång till 17 797,4 mkr (10 237,9).
- Styrelsen föreslår utdelning om 0,50 kronor per A- och B-aktie (0,67 ordinarie resp. 1,56 extraordinär). Styrelsen föreslår även en utdelning om 2,00 kronor per D-aktie (1,50) med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor.

¹⁾ Inga utspäddande instrument förekommer.

Nyckeltal i urval	okt - dec 2021	okt - dec 2020	helår 2021	helår 2020
Hyresintäkter, mkr	193,5	151,0	733,2	548,6
Förvaltningsresultat, mkr	106,5	39,7	167,0	145,3
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, mkr	106,5	73,2	245,7	279,4
D:o kr/ A- och B-aktie, kr	0,62	0,48	2,47	1,79
D:o tillväxt, %	29,0	28,6	38,2	12,3
Periodens resultat, mkr	621,8	200,3	1 969,3	412,2
D:o kr/ A- och B-aktie, kr	4,74	2,23	15,60	3,71
Långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr	46,9	30,2	46,9	30,2
D:o tillväxt, %	12,8	7,9	55,2	19,3
Fastighetsvärde, mkr	17 797,4	10 237,9	17 797,4	10 237,9
Belåningsgrad, %	54,0	52,4	54,0	52,4
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	3,4	3,0	3,6

För definitioner och avstämning av beräkningar, se sidorna 24 – 27.

454

Uthyrningsbar area, tkvm

17,8

Fastighetsvärde, mdkr

94,0

Andel offentliga hyresgäster, %

6,0

Återstående kontraktstid, år



HÄNDELSE UNDER & EFTER PERIODEN JANUARI - DECEMBER 2021

Väsentliga händelser under perioden

- 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.
- 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.
- Under första kvartalet 2021 förvärvade och tillträdde Intea 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.
- Intea och Region Östergötland har ingått ett 15-årigt hyresavtal avseende 6 600 kvm nybyggda lokaler på Garnisonsområdet i Linköping. Beräknat årligt hyresvärde uppgår till 13,5 mkr och planerad inflyttning är första kvartalet 2023.
- Intea träffade i juni ett 6-årigt hyresavtal med Skatteverket avseende nya lokaler på Campusområdet i Östersund. En helt ny byggnad om 6 750 kvm kommer att uppföras med beräknad inflyttning tredje kvartalet 2023. Skatteverkets del av huset omfattar 4 600 kvm, med ett årligt hyresvärde om 9,2 mkr.
- I juni 2021 offentliggjorde Intea att arbete påbörjats för att bolagets aktier ska tas upp till handel på Nasdaq Stockholm. Som en följd av detta har Intea genomfört en översyn av organisationen och kapitalstrukturen, där Intea AB förvärvades av bolaget. Vidare fattades beslut om en ny bolagsordning med nya aktieslag samt ett antal riktade nyemissioner som genomfördes i juli 2021.*
- Intea och Polismyndigheten har ingått ett projekteringsavtal för att utreda en byggnation av ett nytt polishus i Strömstad. Den uthyrningsbara ytan beräknas uppgå till omkring 3 700 kvm. Produktionsstart 2023 med inflyttning under sommaren 2025.
- På extra bolagsstämma den 2 september 2021 beslutade stämman bland annat om nyval av Pernilla Ramslöv och Christian Haglund till styrelseledamöter. Henrik Lindekrantz avträdde styrelsen för att fokusera på rollen som verkställande direktör för bolaget.
- I september fastställde styrelsen nya finansiella och operativa mål samt utdelningspolicy. Christian Haglund tillträdde också rollen som vVD med ansvar för strategisk utveckling.*
- På extra bolagsstämma den 30 september 2021 beslutades om en uppdelning av aktier (aktiesplit 9:1). Vidare beslutades om en kvartalsvis utdelning för D-aktierna för räkenskapsåret 2020 om 0,50 kronor per aktie med första avstämningsdag den 30 september 2021.*
- På en extra bolagsstämma den 13 oktober 2021 beslutades om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, principer för tillsättande av valberedning och instruktion för valberedningen samt beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av B-aktier och/eller D-aktier.*
- I oktober 2021 ingick Intea ett tioårigt hyresavtal avseende 2 800 kvm utbildningslokaler på högskoleområdet i Halmstad med Amerikanska gymnasiet. Det årliga kontraktsvärdet uppgår till 5,6 mkr.
- I november ingick Intea och Västtrafik ett 25-årigt hyresavtal avseende en ny tågdepå om 3 500 kvm uthyrbar yta i direkt anslutning till Inteas befintliga tågdepå i Falköping. Samtidigt förlängdes också hyrestiden för den befintliga depån med 25 år från det att den nya tågdepån färdigställs. De totala uthyrbara ytorna kommer uppgå till cirka 6 750 kvm. Byggstart planeras till 2023 med inflyttning våren 2025.
- I december förvärvades och tillträdde polishuset och häktet i Helsingborg till ett underliggande fastighetsvärde om 2 524 mkr. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 37 500 kvm med en total årshyra om 102,6 mkr.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- På en extra bolagsstämma den 18 januari 2022 beslutades att godkänna styrelsens beslut den 22 december 2021 om en riktad nyemission av högst 6 024 097 B-aktier, innebärande en ökning av aktiekapitalet med högst 669 344,12 kronor till en teckningskurs om 41,50 kronor per aktie.
- I januari 2022 vann detaljplanen för Sahlgrenska Life laga kraft. Projektet omfattar byggnation av tre nya huskroppar, där hus 2 och 3 utvecklas av Vitartes tillsammans med Intea, där Intea kommer att vara långsiktig ägare och förvaltare. Inteas del av projektet uppgår till ca 50 000 kvm uthyrbar area.

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

*) För mer information se sida 21 - 23 avsnitt Övrig information, Väsentliga händelser med avseende på Inteas börsnoteringsprocess.

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år förutom i avsnitt som beskriver tillgångar och finansiering där jämförelserna avser utgången av föregående år.

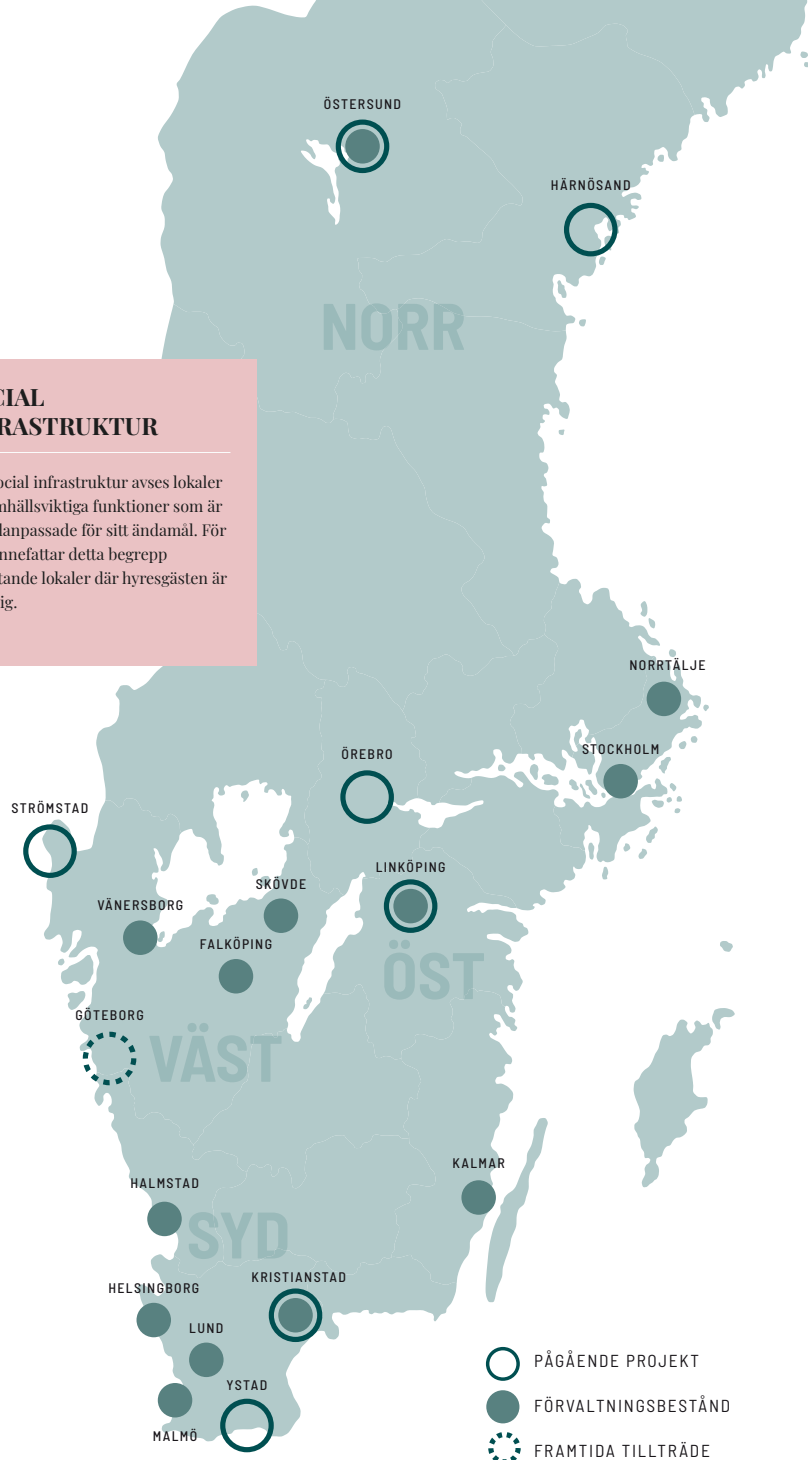
DETTA ÄR INTEA

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

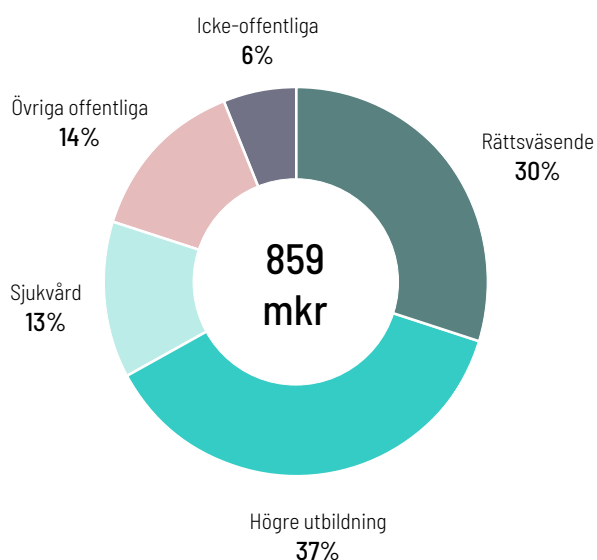
Befintligt fastighetsbestånd utgörs främst av fastigheter inom kategorierna rättsväsende, högre utbildning, sjukvård och övriga offentliga verksamheter. Hyresgästerna utgörs bland andra av statliga verk och myndigheter, regioner och andra offentliga institutioner.

SOCIAL INFRASTRUKTUR

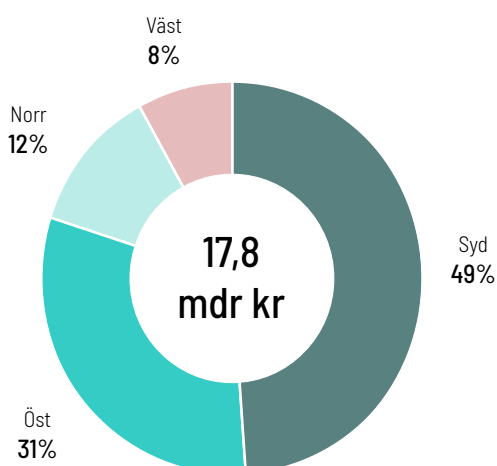
Med social infrastruktur avses lokaler för samhällsviktiga funktioner som är specialanpassade för sitt ändamål. För Intea innefattar detta begrepp uteslutande lokaler där hyresgästen är offentlig.



Inteas hyresgäster, andel av kontrakterad hyra



Inteas geografi, andel av fastigheternas marknadsvärde





VD HAR ORDET

Ett framgångsrikt år

Intea kan lägga ett expansivt år bakom sig. Värdet på fastighetsbeståndet under 2021 ökade med 74 procent och uppgick vid årsskiftet till 17 797 mkr. Detta drevs av ett antal genomförda större fastighetsförvärv, lägre avkastningskrav på marknaden och ett ökat värde i projektportföljen. Hyresintäkterna ökade med 33,6 procent och uppgick till 733,2 mkr och förvaltningsresultatet, justerat för kostnaden hänförlig till lösen av rådgivningsavtalet med Intea AB, ökade med 186,7 mkr till 332,0 mkr.

Hög aktivitet under det fjärde kvartalet

På förvärvsidan ser vi att trenden mot hållbara affärer fortsätter samtidigt som specialiserade bolag får lättare att göra affärer. Det är extra glädjande att vi mot slutet av kvartalet kunde slutföra förvärv av två rättsfastigheter i Helsingborg för 2,5 mdkr. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår till 37 500 kvm med en årshyra om 102,6 mkr. Förvärvet innebär också att vi får en jämnare fördelning mellan fastighetskategorierna i portföljen vilket är eftersträvärt på längre sikt.

Under perioden har arbetet med att utvidga och förädla bolagets projektportfölj varit intensivt. Vårt att nämna är att vi nått i mål med förhandlingarna av ett nytt 25-årigt hyresavtal avseende både den befintliga och en helt ny tågdepå i Falköping. Detta är en delvis ny och spännande underkategori med en verksamhet som är närmare traditionell infrastruktur.



Verksamheten utvecklas hela tiden men där specialanpassning och långsiktiga hyresrelationer med offentliga hyresgäster utgör basen.

Sedan bolaget grundades har Intea varit en renodlad specialistaktör med en omfattande expertis inom social infrastruktur. Andelen direkt offentliga hyresgäster är nu 94 procent vilket är väl över vårt mål om över 90 procent.

Arbetet med att förbereda bolaget för en börsnotering på Nasdaq Stockholms huvudlista fortskrider. I samband med en notering kommer en ägarspridning genomföras av såväl befintliga som nyemitterade B-aktier och av befintliga D-aktier. Vi tror att investerare kommer att uppskatta Inteas renodlade fokus på offentliga hyresgäster och specialanpassade fastigheter i kombination med goda utvecklingsmöjligheter.

Henrik Lindekrantz, VD

AFFÄRSIDÉ & MÅL

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

Finansiella mål

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

Operativa mål

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

Finansiella riskbegränsningar

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

Utdelningspolicy

Den sammanlagda utdelningen ska uppgå till cirka 40 procent av förvaltningsresultatet, varav D-aktier ger rätt till utdelning om max 2 kronor per D-aktie.



INTEAS FASTIGHETER

Koncernen ägde den 31 december 2021 31 st fastigheter (24), varav en med upplåten tomträtt, omfattande 100 stycken objekt (91) med en sammanlagd uthyrningsbar area om 454 tkvm (325) till ett verkligt värde om 17 797 mkr (10 238). Fastighetsbeståndet är beläget i Falköping, Halmstad, Helsingborg, Härnösand, Kalmar, Kristianstad, Linköping, Lund, Malmö, Norrtälje, Skövde, Stockholm, Vänersborg, Örebro och Östersund.

Inteas fastighetsbestånd består av social infrastruktur och hyresgästerna har hög kreditvärdighet. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick till 94,0 procent (93,8) den 31 december 2021 och den vägda genomsnittliga återstående kontraktstiden för offentliga hyreskontrakt uppgick till i genomsnitt 6,0 år (6,2).

Nyckeltal fastighetsbeståndet

	helår 2021	helår 2020
Förvärv av och investeringar i fastigheter, mkr	5 352	415
Värdeförändringar fastigheter, mkr	2 207	452
Fastighetsvärde, mkr	17 797	10 238
Uthyrningsbar area, tkvm	454	325
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,0	98,7
Andel offentliga hyresgäster, %	94,0	93,8
Återstående kontraktstid offentliga, år	6,0	6,2
Hyresvärde, kr/kvm	1 910	1 827

Fastighetsbestånd

	Antal objekt	Uthyr- ningsbar area	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyr- nings- grad	Kontrak- terad hyra	Driftöver- skott
			mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm			
	st	tkvm					%	mkr	mkr
<i>Per fastighetskategori</i>									
Rättsväsende	16	122	5 538	45 426	271,9	2 230	99,6	270,7	228,7
Högre utbildning	23	182	6 535	35 928	340,5	1 872	98,9	336,8	293,2
Sjukvård	17	73	2 668	36 621	131,5	1 806	99,2	130,5	109,3
Övriga offentliga	28	63	1 541	24 426	103,1	1 634	99,8	102,9	85,7
Icke-offentliga	13	15	301	20 622	20,5	1 406	86,5	17,7	12,3
Summa/genomsnitt objekt under förvaltning	97	454	16 582	36 500	867,6	1 910	99,0	858,6	729,2

Per geografi

Syd	15	198	8 117	41 019	390,9	1 975	98,6	385,4	344,1
Öst	29	134	5 343	39 778	279,2	2 079	99,0	276,3	226,3
Väst	20	52	1 372	26 585	86,9	1 684	99,9	86,8	73,0
Norr	33	70	1 750	24 825	110,5	1 568	99,6	110,1	85,9
Summa/genomsnitt objekt under förvaltning	97	454	16 582	36 500	867,6	1 910	99,0	858,6	729,2
Projektfastigheter	3	-	1 215	-	-	-	-	-	-
Summa/genomsnitt fastighetsbeståndet	100	454	17 797	39 175	867,6	1 910	99,0	858,6	729,2

Sammanställning avser de fastigheter som Intea ägde vid periodens utgång. Kontrakterad hyra avser kontrakterad hyra inklusive hyrestillägg vid periodens utgång med tillägg av fastställd indexuppräknings gällande från och med 1 januari 2022 på årsbasis. Hyresvärde avser kontrakterad hyra med tillägg för vakanser och rabatter på årsbasis. Driftöverskottet avser kontrakterad hyra 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.



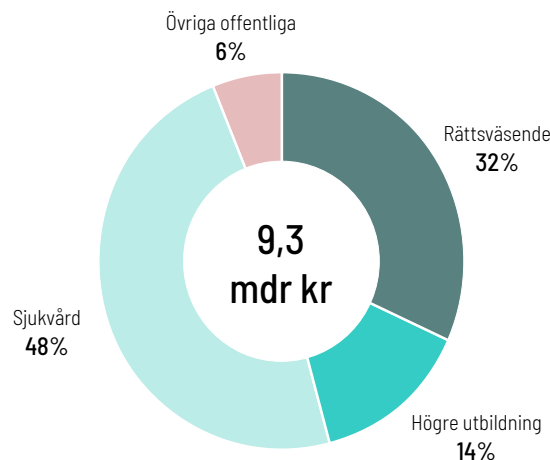
Projekt och utveckling

Intea arbetar kontinuerligt med att identifiera utvecklingsmöjligheter inom befintligt fastighetsbestånd tillsammans med hyresgästerna samt med att identifiera behov som skapar nya projektutvecklingsmöjligheter för nybyggnation. Projektorganisationen består av nio personer med erfarenhet av fastighetsutveckling i olika faser och av olika slag. För närvarande driver Intea projekt innefattande ny-, till- och ombyggnationer med en sammanlagd yta om 169 791 kvm med en total bedömd investering om 9 255 mkr.

Fastighetsvärdet avseende pågående projekt omfattar 1 303 mkr, varav projektfastigheter 1 215 mkr och utvecklingsprojekt i förvaltningsfastigheter 88 mkr. I Inteas fastighetsbestånd finns dessutom outnyttjade byggrätter om 41 500 kvm BTA (53 000) på befintliga fastigheter. Byggrättsvärde om 19,8 mkr (26,8) ingår i förvaltningsfastigheternas värde.

Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer om 382,0 mkr (283,2) har gjorts i den befintliga fastighetsportföljen under perioden.

Pågående projekt, andel av bedömd investering



Pågående projekt

Projekt	Kommun	Fastighets-kategori	Färdigställ-lande	Uthyrnings-bar area kvm	Hyresvärde mkr	Andel offentliga %	Genomsnittlig kontraktstid år
<i>Projekt där hyresavtal ingåtts</i>				Enligt hyresavtal ¹⁾			
Anstalten Härnösand	Härnösand	Rättsväsende	Q2 2022	7 448	27,0	100%	15,3
Samhällsledningscentral	Örebro	Rättsväsende	Q4 2023	12 262	32,0	100%	15,0
Byggnad 66 (Skatteverket mfl)	Östersund	Övriga offentliga	Q3 2023	6 750	13,5	71%	6,0
Syn- och hörselklinik	Linköping	Sjukvård	Q2 2024	6 606	13,5	100%	15,0
Rättscentrum Polishus	Kristianstad	Rättsväsende	Q3 2024	19 395	48,5	100%	15,0
Rättscentrum Häkte	Kristianstad	Rättsväsende	Q2 2024	16 398	64,7	100%	25,0
Depå Falköping	Falköping	Övriga offentliga	Q1 2025	3 500	19,6	100%	25,0
Summa/genomsnitt				72 359	218,9	98%	18,3
<i>Projekt där projekteringsavtal ingåtts</i>				Bolagets bedömning			
Polishuset Ystad	Ystad	Rättsväsende	Q2 2025	9 713	21,8	100%	15,0
Polishuset Strömstad	Strömstad	Rättsväsende	Q1 2025	3 700	7,9	100%	15,0
Sahlgrenska Life ²⁾	Göteborg	Sjukvård	Q1 2027	49 880	177,2	90%	20,0
Nya Högskolan Kristianstad	Kristianstad	Högre utbildning	Q3 2027	30 000	67,8	100%	20,0
Summa/genomsnitt				93 293	274,7	94%	19,5
Övriga pågående projekt med ingångna hyres- och/eller projekteringsavtal				4 139	19,3	100%	20,0
Summa pågående projekt				169 791	512,9	96%	19,0

¹⁾ Inkluderar förändringar sedan hyresavtalet ingåtts.

²⁾ Intea äger 30 procent av Sahlgrenska Life-projektet och har rätt att förvärva 100 procent till aktuellt fastighetsvärde vid färdigställande. Investeringsbeloppet inkluderar finansiering av hela projektet samt förvärv av de 70 procent som Intea inte äger till ett av Intea bedömt verkligt värde vid periodens utgång av projektet såsom färdigställt. Investeringen redovisas i balansposterna Andelar i intressebolag och Fordran på intressebolag.



Pågående projekt - fastighetskategori

Per kategori	Uthyrnings- bar area	Hyresvärde	Andel offentliga	Genom- snittlig kontraktstid	Bedömt driftöver- skott	Investering, mkr		Redovisat värde ¹⁾
	kvm	mkr	%	år	mkr	Bedömd	Upparbetad	mkr
Rättsväsende	68 916	202	100%	18,0	187	2 948	542	1 219
Högre utbildning	30 000	68	100%	20,2	64	1 355	1	3
Sjukvård	60 625	210	92%	19,7	198	4 420	74	39
Övriga offentliga	10 250	33	85%	17,3	29	532	8	43
Summa pågående projekt	169 791	513	96%	19,0	478	9 255	625	1 303

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

Byggrätter, gällande detaljplan - per område

	Bruttoarea	Uthyrnings- bar area	Redovisat värde	
	tkvm	tkvm	mkr	kr/kvm
Garnisonen, Linköping	12,5	10,6	12,5	1 176
Campusområdet, Östersund	21,4	18,2	5,4	294
Övrigt	7,6	6,5	1,9	294
Summa gällande detaljplan	41,5	35,3	19,8	560

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

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

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

Pågående projekt i tidig fas utan tecknade hyresavtal värderas på grundval av bokfört värde av nedlagda kostnader med tillägg för bedömt marknadsvärde av byggrätt/potentiell byggrätt.

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



Fastighetsvärde och värderingar

Värdeförändringar fastigheter under perioden uppgick till 2 207,0 mkr (452,5). Värdeförändringar fastigheter under kvartalet uppgick till 619,9 mkr (190,0), vilket främst är drivet av förändrade avkastningskrav och värdeförändringar avseende pågående projekt, se vidare sida 11. Direktavkastningskravet uppgick till 4,37 procent (4,87). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 4,11 procent (6,06).

Fastighetsvärdets förändring

	mkr	Antal fastigheter
Redovisat värde vid årets början	10 238	24
Förvärv	4 970	7
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	382	
Värdeförändringar	2 207	
Redovisat värde vid periodens slut, varav	17 797	31
Förvaltningsfastigheter exkl pågående projekt och byggnader	16 475	
Pågående projekt	1 303	
Outnyttjade byggrätter	20	
Utgående fastighetsvärde	17 797	

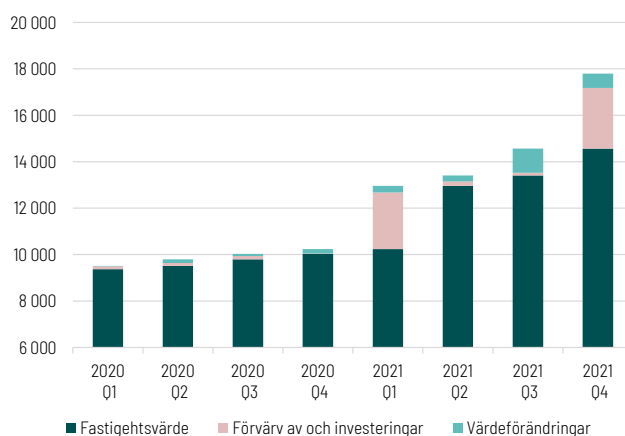
Direktavkastning

Belopp i mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
Förvaltningsfastigheter	17 797	10 238
Byggrätter och pågående projekt	-1 323	-123
Fastighetsvärde exkl byggrätter och pågående projekt enligt intjäningskapacitet	16 475	10 115
Driftöverskott	729	493
Känd vakans per januari 2022	-9	
Driftöverskott, intjäningskapacitet	720	493
Direktavkastning	4,4%	4,9%

Förvärv och transaktioner perioden januari - december

Under första kvartalet tillträdde tre fastigheter i Halmstad samt förvärvades och tillträdde Malmö universitets portalbyggnad Niagara i Malmö och Campus Kristianstad med Högskolan Kristianstad som hyresgäst. I december förvärvades och tillträdde polishuset och häktet i Helsingborg.

Fastighetsvärdets utveckling per kvartal, mkr





INTEAS HYRESGÄSTER

Genom långa hyresavtal med offentliga hyresgäster skapar Intea förutsägbara intäkter med begränsad risk över tid. Av hyresintäkterna kommer 94,0 procent (93,8) från offentliga hyresgäster där den vägda genomsnittliga återstående avtalslängden är 6,0 år (6,2). I årshyra och kontrakterad hyra ingår en känd vakans motsvarande kontrakterad hyra om 9,2 mkr med yta om 7 178 kvm som uppkommit den 1 januari 2022 i kategorin Högre utbildning.

Bolagets fem största hyresgäster är Polismyndigheten, Högskolan i Halmstad, Linnéuniversitetet i Kalmar, Region Skåne och Malmö universitet.

Förfallostruktur hyresavtal per 31 december 2021

	Hyresavtal antal	Yta tkvm	Årshyra mkr	Andel ¹⁾ %
<i>Offentliga, löptid</i>				
2021	4	7	9	1,1
2022	71	11	10	1,2
2023	52	31	53	6,1
2024	40	48	72	8,4
2025	43	107	203	23,7
2026	13	42	90	10,5
>2026	49	158	369	43,0
Summa offentliga	272	404	807	94,0
Icke-offentliga	212	38	52	6,0
Totalt	484	442	859	100

1) Andel av kontrakterat hyresvärde.

Största hyresgäster per 31 december 2021

	Andel ¹⁾ %	Återstående kontraktstid år
Polismyndigheten	17,7	4,8
Högskolan i Halmstad	9,7	4,7
Linnéuniversitetet, Kalmar	9,1	7,6
Region Skåne	7,8	11,4
Malmö universitet	6,8	3,7
Kriminalvården	6,7	13,5
Mittuniversitetet	5,6	4,9
Högskolan Kristianstad	5,3	3,1
Sveriges Domstolar	3,4	5,2
Vänersborgs kommun	2,8	5,1
Övriga offentliga	19,1	4,3
Summa offentliga	94,0	6,0

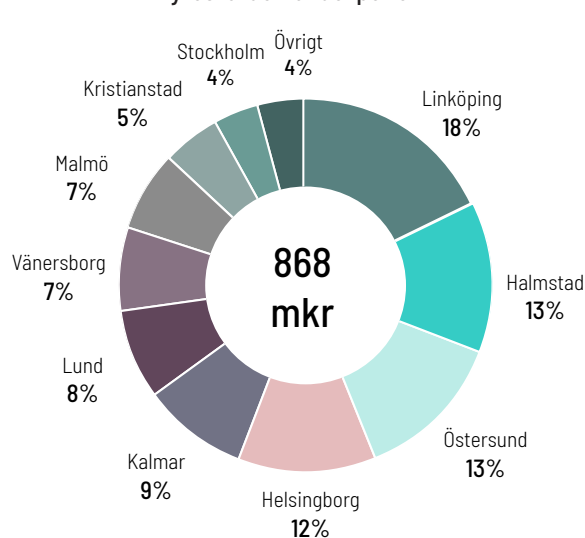
1) Andel av kontrakterad årshyra.

Hyresgäster per hyresgästkategori per 31 december 2021¹⁾

Hyresgäst- kategori	Uthyr- bar area	Uthyrd area	Hyres- värde	Kon- trak- terad hyra	Åter- stå- ende kon- trakts- tid, år
	tkvm	tkvm	mkr	mkr	
Rättsväsende	119	117	261,9	260,1	6,8
Högre utbildning	166	162	314,7	313,3	5,0
Sjukvård	55	55	112,0	111,9	7,7
Övriga offentliga	71	71	121,9	121,8	5,1
Totalt offentliga	411	404	810,5	807,1	6,0
Icke-offentliga	44	38	57,1	51,5	2,1
Totalt	454	442	867,6	858,6	5,7

1) Kategorier fördelat på lokalytor.

Hyresvärde - andel per ort





VERKSAMHETENS UTVECKLING

Förändringar mellan perioden januari till december 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 733,2 mkr (548,6), varav 11,3 mkr (7,6) avser annan fakturering än kontrakterade hyror. Ökningen uppgår till 33,6 procent och beror på förvärvade fastigheter samt uthyrningar, omförhandlingar och indexuppräknings. Hyresintäkter avseende gjorda förvärv uppgick till 147,5 mkr (7,5). Hyresintäkter under kvartalet uppgick till 193,5 mkr (151,0), varav 5,8 mkr (4,5) avser annan fakturering än kontrakterade hyror.

Intäkter för jämförbart bestånd uppgick till 481,2 mkr (471,3), en ökning med 2,1 procent, främst drivet av indexuppräknings, omförhandlingar och nyuthyrningar. Intäkter för projektfastigheter uppgick till 103,3 mkr (68,1). Ökningen beror på färdigställda projekt under 2020 och 2021.

Utveckling hyresintäkter

Belopp i mkr	jan - dec 2021	jan - dec 2020	Förändring %
Jämförbart bestånd	481,2	471,3	2,1%
Projektfastigheter	103,3	68,1	
Förvärvade fastigheter	147,5	7,5	
Övrigt	1,2	1,6	
Hyresintäkter	733,2	548,6	33,6%

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december 2021 till 99,0 procent (98,7). Hyresavtalens vägda genomsnittliga återstående avtalslängden för offentliga hyresgäster minskade till 6,0 år (6,2).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 124,3 mkr (98,3) under perioden. Fastighetskostnaderna under kvartalet uppgick till 38,7 mkr (30,5).

Fastighetskostnader för jämförbart bestånd uppgick till 87,9 mkr (84,7), en ökning med 3,8 procent, främst drivet av ökade kostnader för snöröjning, elförbrukning och serviceavtal. Fastighetskostnader för projektfastigheter uppgick till 11,0 mkr (7,4). Ökningen beror på färdigställda projekt under 2020 och 2021.

Driftöverskott

Driftöverskottet ökade till 608,9 mkr (450,3). Överskottsgraden ökade till 83,0 procent (82,1).

Utveckling fastighetskostnader

Belopp i mkr	jan - dec 2021	jan - dec 2020	Förändring %
Jämförbart bestånd	87,9	84,7	3,8%
Projektfastigheter	11,0	7,4	
Förvärvade fastigheter	20,2	0,2	
Övrigt	0,5	1,7	
<i>Direkta fastighetskostnader</i>	<i>119,6</i>	<i>94,0</i>	<i>27,2%</i>
Fastighetsadministration	4,7	4,3	
Fastighetskostnader	124,3	98,3	26,4%

Nyckeltal verksamheten	okt - dec 2021	okt - dec 2020	helår 2021	helår 2020
Hyresintäkter, mkr	193,5	151,0	733,2	548,6
Driftöverskott, mkr	154,8	120,5	608,9	450,3
Överskottsgrad, %	80,0	79,8	83,0	82,1
Förvaltningsresultat, mkr	106,5	39,7	167,0	145,3
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, mkr	106,5	73,2	245,7	279,4
Värdeförändringar fastigheter, mkr	619,9	190,0	2 207,0	452,5
Värdeförändringar derivat, mkr	37,0	19,4	126,9	-42,6
Skatt, mkr	-141,6	-48,8	-531,6	-143,0
Periodens/årets resultat, mkr	621,8	200,3	1 969,3	412,2

För definitioner och avstämning av beräkningar, se sidorna 24 - 27.



Centrala kostnader

De centrala kostnaderna avser bland annat förvärvs- och affärsutvecklingsverksamheten och administration, förvaltning samt ekonomifunktion, och uppgick under perioden till 240,9 mkr (66,9). Centrala kostnader har belastats med en kostnad för ersättning för förtida avveckling av rådgivningsavtalet med Intea AB om 165 mkr. Kostnader relaterade till börsintroduktionen uppgick till 5,6 mkr. Efter avvecklingen av rådgivningsavtalet beräknas centrala kostnader på årsbasis att uppgå till cirka 50-55 mkr utifrån den aktuella storleken och omfattningen på den centrala organisationen. Centrala kostnader under kvartalet uppgick till 14,5 mkr (18,2).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -201,0 mkr (238,1), varav 78,7 mkr (134,1) utgörs av räntekostnader på efterställda aktieägarlån. Förändringen av räntekostnader beror främst på minskade räntekostnader på efterställda ägarlån, då dessa kvittades i juli 2021 och ersattes av aktier av serie B och D. För mer information se sida 21.

Koncernens genomsnittliga ränta på extern upplåning, exklusive aktieägarlån, uppgick till 1,31 procent (1,82) vid utgången av perioden.

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 167,0 mkr (145,3). Exklusive ränta på aktieägarlån och förtida avveckling av rådgivningsavtalet med Intea AB uppgick förvaltningsresultatet till 410,7 mkr (279,4).

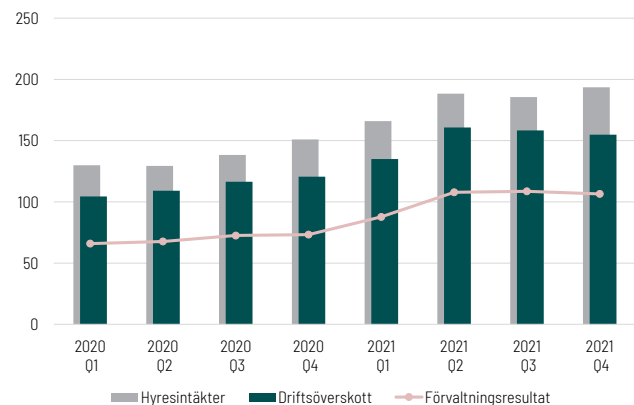
Resultat före skatt, skatter och periodens resultat

Resultatet före skatt om 2 500,9 mkr (555,2) har påverkats positivt av värdeförändringar på fastigheter med 2 207,0 mkr (452,5) främst drivet av förändrade avkastningskrav med 779,8 mkr och ett ökat värde på projektfastigheter med 680,2 mkr. Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 126,9 mkr (-42,6).

Koncernen redovisade för perioden en skattekostnad om 531,6 mkr (143,0), varav 526,6 mkr (143,6) är relaterad till förändring i uppskjuten skatt. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 970,8 mkr (438,7), ökningen beror främst på orealiserade värdeförändringar på fastigheterna.

Periodens resultat efter skatt för perioden uppgick till 1 969,3 mkr (412,2).

Hyresintäkter, driftöverskott och förvaltningsresultat, mkr¹⁾



1) Exklusive ränta ägarlån och kostnad avveckling rådgivningsavtal.

Värdeförändringar fastigheter

Belopp i mkr	jan - dec 2021	jan - dec 2020
Förändring driftöverskott	377,7	138,0
Projekt	680,2	65,2
Förändring avkastningskrav/kalkylränta	779,8	249,3
Förvärv	369,3	-
Värdeförändringar fastigheter	2 207,0	452,5



FINANSIERING

Eget kapital

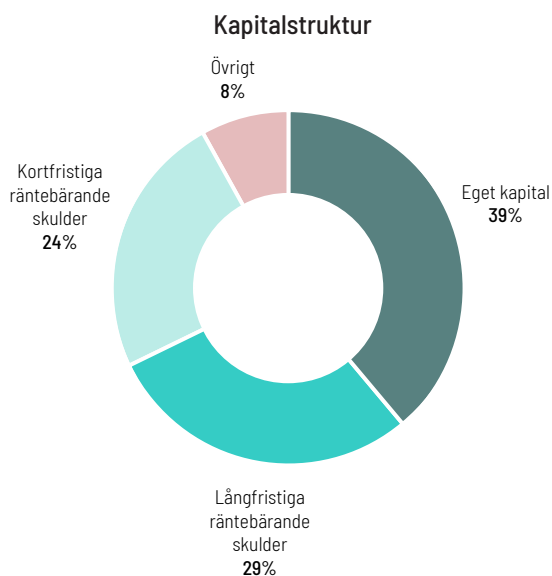
Eget kapital uppgick den 31 december 2021 till 7 206,5 mkr (1 944,9). Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till A- och B-aktier vid periodens utgång uppgick till 6 461 mkr (3 354) motsvarande 46,9 kr (30,2) per A- och B-aktie. Ägarlånen uppgick till totalt 0,0 mkr (2 235,4). Ägarlånen har kvittats i sin helhet och i juli 2021 ersatts av aktier av serie B och D. För ytterligare information se sida 20.

Räntebärande skulder

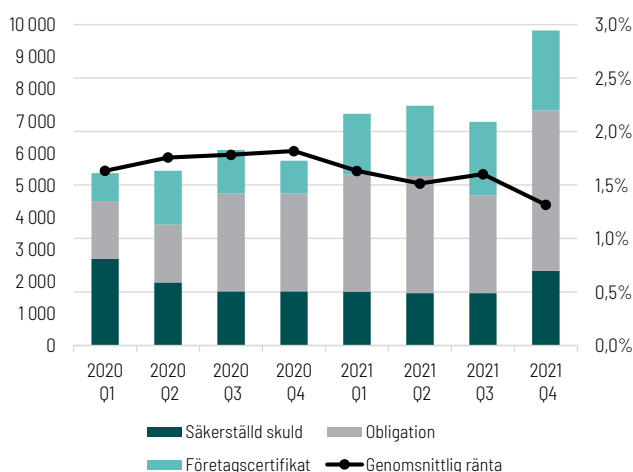
Inteas externa upplåning omfattar externt säkerställda banklån, obligationer och företagscertifikat. Till dessa finns ytterligare bindande kreditlöften som reservfinansiering om totalt 3 200 mkr varav 1 500 mkr förfaller 2024 och 1 700 mkr

förfaller 2026. Koncernens långfristiga räntebärande skulder exklusive efterställda aktieägarlån uppgick vid periodens utgång till 5 424,4 mkr (3 777,5). De långfristiga skulderna utgörs av fyra obligationslån om totalt 3 800,0 mkr varav 1 350,0 mkr förfaller i september 2023, 1 250,0 mkr förfaller i september 2025, 600,0 mkr förfaller i mars 2026 och 600,0 mkr som förfaller i oktober 2026; tre säkerställda lån om 850,0 mkr, 467,5 mkr och 306,9 mkr förfaller i maj 2024, oktober 2027 samt juli 2030. Kortfristiga räntebärande skulder exklusive ägarlån uppgick till 4 390,0 mkr (1 980,7) och består av utnyttjade kreditfaciliteter om 700,0 mkr samt ett obligationslån om 1 200,0 mkr som förfaller i juli 2022 och företagscertifikat om 2 490,0 med förfall löpande under året.

Finansiella nyckeltal	Finanspolicy	okt - dec 2021	okt - dec 2020	helår 2021	helår 2020
Räntebärande skuld, mkr	-	9 814	5 758	9 814	5 758
Nettoskuld, mkr	-	9 617	5 363	9 617	5 363
Soliditet, %	-	38,9	38,6	38,9	38,6
Belåningsgrad, %	< 60%	54,0	52,4	54,0	52,4
Andel säkerställd skuld, %	< 30%	12,6	15,6	12,6	15,6
Räntetäckningsgrad, ggr	>2,0	4,3	3,5	3,0	3,7
Kapitalbindning, år	>2,0	3,3	3,3	3,3	3,3
Räntebindning, år	>2,0	3,2	4,9	3,2	4,9
Genomsnittlig ränta, %	-	1,31	1,82	1,31	1,82
Genomsnittlig ränta exklusive räntederivat, %	-	1,00	1,38	1,00	1,38
Verkligt värde på derivat, mkr	-	49,7	-77,2	49,7	-77,2



Räntebärande skuld och genomsnittlig ränta, mkr och %¹⁾



1) Exklusive ägarlån.



Belåningsgraden exklusive ägarlån vid periodens utgång uppgick till 54,0 procent (52,4). Den 31 december 2021 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,3 år (3,3) och räntebindningstiden till 3,2 år (4,9). Ränta på extern upplåning vid periodens utgång exklusive ägarlån uppgick till 1,31 procent (1,82). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle öka Inteas genomsnittliga upplåningsränta med +0,44 procent (+0,16) och de finansiella kostnaderna med 43,5 mkr (9,3) på årsbasis. Räntetäckningsgraden uppgick till 3,0 ggr (3,6) under perioden.

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 ränteeponering används derivatinstrument. Den 31 december 2021 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 mars 2028, 500 mkr med förfall i juli 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 49,7 mkr (-77,2). Kupongränta redovisas löpande i raden Räntekostnader exkl ägarlån och redovisas under rubriken "Värdeförändringar" efter "Förvaltningsresultatet". Orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgick till 126,9 mkr (-42,6).

Kassaflöde

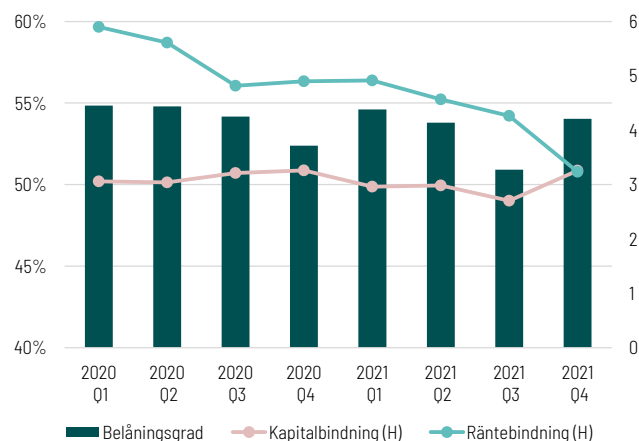
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 273,3 mkr (176,5). Förklaringen till det högre kassaflödet beror på ett förbättrat driftöverskott med cirka 160 mkr och ett förbättrat rörelsekapital med cirka 100 mkr.

Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -5 411,7 mkr (-433,7) i form av investeringar i nya fastigheter, i befintliga fastigheter och projekt samt förändring av långfristiga fordringar. Under perioden genomfördes investeringar i befintliga fastigheter och projekt i Falköping, Kalmar, Halmstad, Härnösand, Linköping, Östersund, Kristianstad, Örebro, Vänersborg och Helsingborg. Ökningen av långfristiga fordringar består till 90 mkr av handpenning för ej tillträtt bolag som inte hade erhållits vid bokslutstidpunkten.

Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 4 940,7 mkr (508,8) och utgjordes av nyupptagna lån, amortering av banklån, nyemission, aktieägartillskott samt utdelning.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till -197,7 mkr (251,6) och likvida medel uppgick den 31 december 2021 till 197,7 mkr (395,4).

Belåningsgrad, kapital- och räntebindning, % och ggr ¹⁾



¹⁾ Exklusive ägarlån.

Kreditförfallostruktur per 31 december 2021, mkr

Kreditavtal	Kredit-faciliteter	Utnyttjat		Totalt
		Bank	MTN/Cert	
0 - 1 år	4 390	700	3 690	4 390
1 - 2 år	2 350	0	1 350	1 350
2 - 3 år	1 500	0	0	0
3 - 4 år	2 100	850	1 250	2 100
4 - 5 år	1 200	0	1 200	1 200
> 5 år	774	774	0	774
Totalt	12 314	2 324	7 490	9 814

Ränteförfallostruktur per 31 december 2021, inkl. derivat

Förfallotidpunkt	Genomsnittlig ränta %	Genomsnittlig räntebindning år
0 - 1 år	0,75%	0,3
1 - 2 år	-	-
2 - 3 år	1,40%	2,7
3 - 4 år	-	-
4 - 5 år	1,66%	4,5
> 5 år	1,71%	6,4
Summa/genomsnitt	1,24%	2,9
Outnyttjade kreditfaciliteter	0,27%	-
Inklusive outnyttjade kreditfaciliteter	1,31%	2,9



FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens resultaträkning ¹⁾

Belopp i mkr	okt - dec 2021	okt - dec 2020	helår 2021	helår 2020
Hysesintäkter	193,5	151,0	733,2	548,6
Fastighetskostnader, varav	-38,7	-30,5	-124,3	-98,3
Driftskostnader	-28,5	-19,3	-88,8	-63,8
Underhållskostnader	-5,5	-6,2	-16,6	-16,1
Fastighetsskatt	-3,6	-3,6	-14,2	-14,1
Uthyrnings- och fastighetsadministration	-1,1	-1,4	-4,7	-4,3
Driftöverskott	154,8	120,5	608,9	450,3
Centrala kostnader	-14,5	-18,2	-240,9	-66,9
Resultat före finansiella poster	140,3	102,3	368,0	383,4
Finansiella intäkter	0,4	0,7	1,3	1,6
Räntekostnader exkl. ägarlån	-33,3	-29,8	-122,7	-105,6
Räntekostnader ägarlån	-	-33,5	-78,7	-134,1
Räntekostnader tomträtt, nyttjanderättstillgång	-0,9	-	-0,9	-
Förvaltningsresultat	106,5	39,7	167,0	145,3
varav förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån	106,5	73,2	245,7	279,4
Värdeförändringar				
Förvaltningsfastigheter	619,9	190,0	2 207,0	452,5
Derivatinstrument, orealiserade	37,0	19,4	126,9	-42,6
Resultat före skatt	763,5	249,1	2 500,9	555,2
Skatt	-141,6	-48,8	-531,6	-143,0
Periodens resultat	621,8	200,3	1 969,3	412,2
Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.				
Resultat per A- och B-aktie ²⁾	4,74	2,23	15,60	3,71
Resultat per D-aktie ²⁾	0,50	-	0,50	-

1) Disaggregering har skett av fastighetskostnader jämfört med årsredovisning 2020 där motsvarande uppgifter framgick av not.

2) Inga utspädande instrument förekommer.



Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	17 797,4	10 237,9
Tomträtt, nyttjanderättstillgång	122,8	-
Övriga anläggningstillgångar	5,3	1,5
Andelar i intressebolag	2,3	1,3
Fordran på intressebolag	63,2	30,7
Derivat	49,7	-
Nyttjanderättstillgångar	35,2	-
Övriga långfristiga fordringar	94,3	-
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	<i>18 170,2</i>	<i>10 271,4</i>
Kortfristiga fordringar	171,0	149,2
Likvida medel	197,7	395,4
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<i>368,7</i>	<i>544,6</i>
Summa tillgångar	18 538,9	10 816,0
Eget kapital och skulder		
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	20,9	10,0
Övrigt tillskjutet kapital	4 134,0	627,6
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	3 051,6	1 307,3
<i>Summa eget kapital</i>	<i>7 206,5</i>	<i>1 944,9</i>
Uppskjuten skatteskuld	970,8	438,7
Långfristiga räntebärande skulder, aktieägare	-	2 235,4
Långfristiga räntebärande skulder	5 424,4	3 777,5
Långfristig leasingskuld	143,2	-
Avsättningar	8,4	22,0
Derivat	-	77,2
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>6 546,8</i>	<i>6 550,9</i>
Kortfristiga räntebärande skulder	4 390,0	1 980,7
Övriga kortfristiga skulder	395,6	339,5
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>4 785,6</i>	<i>2 320,2</i>
Summa eget kapital och skulder	18 538,9	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	50,0
Periodens resultat	-	-	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
Nyemission	10,2	3 067,1	-	3 077,3
Pågående nyemission	0,7	249,3	-	250,0
Villkorade aktieägartillskott	-	190,0	-	190,0
Utdelning	-	-	-225,0	-225,0
Periodens resultat	-	-	1 969,3	1 969,3
Utgående eget kapital 2021-12-31	20,9	4 134,0	3 051,6	7 206,5





Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	okt - dec 2021	okt - dec 2020	helår 2021	helår 2020
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	763,5	249,2	2 500,9	555,2
Återläggning avskrivningar på inventarier	5,1	0,5	5,7	1,1
Värdeförändringar fastigheter	-619,9	-190,0	-2 207,0	-452,5
Värdeförändringar derivatinstrument	-37,0	-19,5	-126,9	42,6
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	5,1	165,0	-
Betald skatt	6,5	-	-7,3	18,7
<i>Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>	<i>118,1</i>	<i>45,3</i>	<i>330,4</i>	<i>165,0</i>
Förändring av kortfristiga fordringar	27,0	-37,0	126,3	-82,9
Förändring av kortfristiga skulder	-87,8	141,1	-183,5	94,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	57,2	149,4	273,3	176,5
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-2 157,1	-58,3	-4 667,3	-131,2
Investeringar i befintliga fastigheter	-62,2	-21,8	-382,0	-302,4
Förvärv av dotterbolag	-237,9	-	-237,9	-
Investeringar i kortfristiga placeringar	-	483,0	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,6	-	-2,8	-0,1
Ökning av långfristiga fordringar	-15,6	-	-121,6	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 473,4	402,9	-5 411,7	-433,7
Finansieringsverksamheten				
Nyupptagning av lån	2 650,0	-	4 825,0	1 500,0
Nyupptagning av ägarlån	-	-	570,0	-
Nyemission	250,0	-	357,1	-
Amortering av lån	-404,1	-328,4	-768,8	-941,2
Amortering av leasingskuld	-7,4	-	-7,4	-
Aktieägartillskott	-	-	190,0	-
Utdelning	-25,2	-	-225,2	-50,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 463,3	-328,4	4 940,7	508,8
Periodens kassaflöde	47,1	223,8	-197,7	251,6
Likvida medel vid periodens början	150,6	171,6	395,4	143,8
Likvida medel vid periodens slut	197,7	395,4	197,7	395,4



NYCKELTAL

Avser alternativa nyckeltal och avstämningstabeller enligt European Securities and Markets Authority (ESMA), som liksom övriga nyckeltal definieras på sida 24–25 och avstämningstabeller på sida 26–27.

	okt - dec 2021	okt - dec 2020	helår 2021	helår 2020
Fastighets- och operativa nyckeltal				
Fastighetsvärde, mkr	17 797,4	10 237,9	17 797,4	10 237,9
Direktavkastning, %	4,4	4,9	4,4	4,9
Uthyrningsbar area, kvm	454 310	324 792	454 310	324 792
Hysesvärde per kvm	1 910	1 827	1 910	1 827
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,0	98,7	99,0	98,7
Överskottsgrad, %	80,0	79,8	83,1	82,1
Andel offentliga hyresgäster, %	94,0	93,8	94,0	93,8
Snittlöptid, offentliga hyresgäster, år	6,0	6,2	6,0	6,2
Nettoinvesteringar, mkr	2 609	21	5 352	414
Förvaltningsresultat, mkr	106,5	39,7	167,0	145,3
Förvaltningsresultat, exklusive ränta på ägarlån, mkr	106,5	73,2	245,7	279,4
Kreditnyckeltal				
Belåningsgrad, %	54,0	52,4	54,0	52,4
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	3,4	3,0	3,7
Kapitalbindning, år	3,3	3,3	3,3	3,3
Räntebindning, år	3,2	4,9	3,2	4,9
Genomsnittsränta, %	1,31	1,82	1,31	1,82
Andel säkerställd skuld, %	12,6	15,6	12,6	15,6
Nyckeltal per A- och B-aktie				
Justerat långsiktigt substansvärde, kr	46,9	30,2	46,9	30,2
Tillväxt i justerat långsiktigt substansvärde, %	12,8	7,9	55,2	19,3
Justerat förvaltningsresultat, exkl. ränta på ägarlån, kr	0,62	0,48	2,47	1,79
Tillväxt i justerat förvaltningsresultat, %	29,0	28,6	38,2	12,3
Utdelning, kr	–	0,56	2,22	0,56
Periodens resultat, kr	4,74	2,23	15,60	3,71
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	137,9	111,0	137,9	111,0
Genomsnittligt antal aktier under perioden, miljoner	131,8	111,00	124,6	111,0
Nyckeltal per D-aktie				
Eget kapital, kr	33,0	e.t.	33,0	e.t.
Resultat, kr	0,50	e.t.	0,5	e.t.
Utdelning, kr	0,50	e.t.	0,5	e.t.
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	50,5	e.t.	50,5	e.t.
Genomsnittligt antal aktier under perioden, miljoner	50,5	e.t.	50,5	e.t.



MODERBOLAGETS FINANSIELLA RAPPORTER

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	okt - dec 2021	okt - dec 2020	helår 2021	helår 2020
Intäkter	19,1	14,5	70,6	57,7
Administrationskostnader	-1,0	-18,2	-78,2	-66,9
Rörelseresultat	18,1	-3,7	-7,6	-9,2
Ränteintäkter	90,4	74,3	349,3	280,6
Räntekostnader				
Ägarlån	-	-33,5	-78,7	-134,1
Övriga	-32,8	-28,1	-120,0	-98,9
Summa	-32,8	-61,6	-198,7	-233,0
Resultat efter finansiella poster	75,7	9,0	143,0	38,4
Bokslutsdispositioner				
Koncernbidrag	-42,7	8,4	-42,7	8,4
Resultat före skatt	33,0	17,4	100,3	46,8
Skatt	-	-	-	-
Periodens/årets resultat	33,0	17,4	100,3	46,8

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
Tillgångar		
Inventarier	1,6	-
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	5 660,2	2 393,7
Andelar i intresseföretag	2,5	0,5
Fordran på intresseföretag	63,2	30,7
Fordringar koncernföretag	6 919,3	5 263,3
Uppskjuten skattefordran	5,1	5,1
Övriga långfristiga fordringar	94,3	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	12 744,6	7 693,3
Omsättningstillgångar		
Fordringar koncernföretag	3 139,0	2 081,5
Övriga kortfristiga fordringar	56,9	2,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1,5	17,1
Kassa och bank	197,7	390,5
Summa omsättningstillgångar	3 395,1	2 491,7
Summa tillgångar	16 141,3	10 185,0
Eget kapital och skulder		
Bundet eget kapital	20,9	10,0
Fritt eget kapital	3 827,4	636,0
Summa eget kapital	3 848,3	646,0
Obeskattade reserver	30,2	-
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder, ägarlån	-	2 235,4
Räntebärande skulder	5 424,4	3 777,5
Summa långfristiga skulder	5 424,4	6 012,9
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	4 390,0	1 625,0
Skulder koncernföretag	2 389,4	1 745,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28,7	48,9
Övriga kortfristiga skulder	30,3	107,7
Summa kortfristiga skulder	6 838,4	3 526,1
Summa eget kapital och skulder	16 141,3	10 185,0



AKTIEN OCH ÄGARNA

Ägare

Intea hade vid periodens utgång 30 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.

genom fyra lika stora delbetalningar med avstämningsdagar den sista bankdagen i mars, juni, september och december varje år. Nästa avstämningsdag är den 30 mars 2022.

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

Aktieägare den 31 december 2021¹⁾

Aktieägare	Serie A	Serie B	Serie D	Röster %	Kapital %
Antea AB ²⁾	6 390 000	12 783 000		31,19%	10,18%
Svenska Handelsbanken Pensionsstiftelse		17 604 715	12 049 902	12,06%	15,74%
Saab Pensionsstiftelse		16 790 486	5 450 481	9,05%	11,81%
Volvo Pensionsstiftelse		14 518 499	4 942 341	7,92%	10,33%
Lantbrukarnas Ekonomi-Aktiebolag		13 992 077	4 542 057	7,54%	9,84%
Pensionskassan SHB Försäkringsförening		8 802 358	6 024 951	6,03%	7,87%
Östersjöstiftelsen		10 633 968	3 451 977	5,73%	7,48%
Försäkringsbolaget PRI Pensionsgaranti, ömsesidigt		9 794 439	3 179 457	5,28%	6,89%
Stiftelsen Riksbankens Jubileumsfond		8 395 230	2 725 254	4,52%	5,90%
Åke Wibergs Stiftelse		3 009 646	3 106 611	2,49%	3,25%
10 största ägare		116 324 418	45 473 031	89,30%	91,80%
Övriga aktieägare		15 137 458	5 023 503	8,20%	10,70%
Totalt	6 390 000	131 461 876	50 496 534	100,00%	100,00%

1) Justerad för av Intea häfter kända förändringar med anledning av genomförd nyemission.

2) Bolaget ägs 50% av Henrik Lindekrantz och 50% av Christian Haglund.





ÖVRIG INFORMATION

Medarbetare och organisation

Koncernens medarbetarantal uppgick den 31 december 2021 till 45 personer (25), inkluderande anställda i moderbolaget och dess dotterbolag, en ökning med 21 personer. En överenskommelse om avvecklande av avtal träffades mellan Intea Fastigheter AB (publ) och Intea AB som tidigare hade ansvarat för förvärvs- och affärsutvecklingsverksamheten, administration samt all finansiell verksamhet såsom koncernrapportering, finansiering och finansiell riskhantering. Bolaget har istället anställt egen personal för att hantera verksamheten framöver.

Moderbolaget

Förvaltningsintäkterna från dotterbolagen uppgick under perioden jan-dec till 70,6 mkr (57,7) och rörelseresultatet före finansiella poster uppgick till -7,6 mkr (-9,2). Finansnettot om 150,6 mkr (47,6) bestod av interna ränteintäkter från dotterbolagen om 348,0 mkr (280,6) och externa räntekostnader om 198,7 mkr (233,0). Sammantaget uppgick resultatet efter skatt till 100,3 mkr (46,8). Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar på desamma, totalt uppgående till 10 058,3 mkr (7 656,6). Externa räntebärande lån uppgick till 9 814,4 mkr (7 637,9), varav ägarlån 0,0 mkr (2 235,4). En långfristig skuld till aktieägare amorterades i juli 2021 med 2 805,4 mkr. En fusion av det helägda dotterbolaget Intea AB inleddes den 23 juli 2021 och avslutades under fjärde kvartalet 2021.

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 inom ett år. I samband med detta påbörjades en översyn av bolagets organisation och kapitalstruktur.

Intea Fastigheter AB (publ) har sedan bolaget bildades anlitat Intea AB för att ansvara för förvaltningsverksamheten samt lednings- och styrelsearbete i dotterbolagen. Intea AB har även anlitats för att ansvara för förvärvs- och affärsutvecklingsverksamheten, administration samt all finansiell verksamhet såsom koncernrapportering, finansiering och finansiell riskhantering. Intea AB och bolagets åtaganden framgick av ett rådgivningsavtal tecknat år 2016 (reviderat 2018). Intea AB är närstående till bolaget. Fram till den 30 juni 2021 ägdes Intea AB av Antea AB som i sin tur ägs av de ledande befattningshavarna Henrik Lindekrantz och Christian Haglund.

Som ett steg i förberedelsearbetet inför börsnoteringen beslutade bolaget att bygga upp en egen förvaltningsorganisation samt att i förtid avsluta rådgivningsavtalet med Intea AB genom att bolaget den 30 juni 2021 köpte samtliga aktier i Intea AB som utöver rådgivningsavtalet endast innehade vissa finansiella fordringar/skulder. Köpeskillingen uppgick till 217 mkr, varav 165 mkr var en ersättning för förtida upphörande av rådgivningsavtalet och resterande belopp en kompensation för de överförda finansiella fordringarna/skulder. Köpeskillingen erlades genom utställande av en revers (165 mkr) och återstoden kontant. Bolaget har under 2021 fram till förvärvet av Intea AB köpt rådgivningstjänster från Intea AB till ett värde om 76,9 mkr.

Den 30 juni 2021 hölls extra bolagsstämmor i bolaget som bland annat fattade beslut om en ny bolagsordning (de beslutade ändringarna innefattade bland annat att en bestämmelse om aktieslag infördes i bolagsordningen, varigenom möjliggjordes utgivande av aktier i tre serier; stamaktier av serie A, B och D, med befintliga utestående aktier i bolaget som stamaktier av serie B), en extra utdelning om 14 kr per aktie samt sex nyemissioner som genomfördes i juli 2021; tre kvittningsemissioner och tre kontantemissioner.

Kvittningsemissionerna omfattade dels emissioner av 3 740 491 B-aktier och 5 610 726 D-aktier vilka betalades genom kvittning av samtliga befintliga utestående aktieägarlån om 2 805 365 100 kr, dels en riktad emission av 550 000 A-aktier till Antea AB för vilken styrelsen medgav att betalning skedde genom kvittning av den ovan nämnda reversfordringen på bolaget om 165 mkr. Samtliga ägare, förutom Intea AB och Inhac AB var innehavare av aktieägarlån.

Kontantemissionerna omfattade 160 000 A-aktier till Antea AB, 84 000 B-aktier till Christian Haglund, 84 000 B-aktier till Henrik Lindekrantz och 29 040 B-aktier till Inhac AB. Inhac AB ägdes vid transaktionen av Christian Haglund och Henrik Lindekrantz samt ett antal medarbetare i Intea Fastigheter AB (publ). Teckningskursen i samtliga emissioner uppgick till 300 kr per aktie.

På en extra bolagsstämma den 2 september 2021 beslutades bland annat om nyval av Pernilla Ramslöv och Christian Haglund till styrelseledamöter. Henrik Lindekrantz avträdde styrelsen för att fokusera på rollen som verkställande direktör för bolaget.



I september fastställde styrelsen nya finansiella och operativa mål samt en utdelningspolicy. Christian Haglund tillträdde också rollen som vice VD med ansvar för strategisk utveckling.

På en extra bolagsstämma den 30 september 2021 beslutades om en uppdelning av aktier (aktiesplit 9:1). Efter genomförd uppdelning ökade antalet aktier i bolaget från 20 258 257 till 182 324 313. Vidare beslutades om ändring av bolagets bolagsordning i enlighet med styrelsens förslag i kallelsen till extra bolagsstämman samt utdelning för D-aktierna för räkenskapsåret 2020 om 13,50 kronor per D-aktie med utbetalning kvartalsvis om 4,50 kronor per D-aktie. Avstämningsdagar för utdelningen var torsdagen den 30 september 2021, torsdagen den 30 december 2021 och torsdagen den 31 mars 2022. Med anledning av beslutad uppdelning av bolagets aktier ska det utdelningsbelopp per aktie som D-aktie berättigar till justeras i enlighet därmed, dvs. till 0,50 kronor per D-aktie och utbetalningstillfälle, från och med den första avstämningsdag för utdelning som infaller efter avstämningsdagen för uppdelningen den 21 oktober 2021. Bolagsstämman beslutade även att ta bort hembudsbestämmelserna i bolagsordningen.

På en extra bolagsstämma den 13 oktober 2021 beslutades, i enlighet med styrelsens förslag i kallelsen till extra bolagsstämman, om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, principer för tillsättande av valberedning samt instruktion för valberedningen, bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av stamaktier av serie B och/eller serie D i samband med notering på Nasdaq Stockholm, och bemyndigande för styrelsen att, i syfte att underlätta expansion, förvärv eller ökning av rörelsekapital, besluta om emission av stamaktier av serie B och/eller serie D, samt teckningsoptioner och/eller konvertibler med rätt att teckna/konvertera till sådana aktier.

På en extra bolagsstämma den 18 januari 2022 beslutades att godkänna styrelsens beslut den 22 december 2021 om en riktad pågående nyemission av högst 6 024 097 aktier av serie B, innebärande en ökning av aktiekapitalet med högst 669 344,12 kronor (avrundat uppåt till två decimaler) till en teckningskurs om 41,50 kronor per aktie.

Transaktioner med närstående

Som beskrivits ovan köpte bolaget den 30 juni 2021 samtliga aktier i Intea AB som utöver rådgivningsavtalet endast innehade vissa finansiella fordringar/skulder. Köpeskillingen uppgick till 217 mkr, varav 165 mkr var en ersättning för förtida upphörande av rådgivningsavtalet och resterande belopp en kompensation för de överförda finansiella fordringarna/skulder. Köpeskillingen erlades genom utställande av en revers (165 mkr) och återstoden kontant. Bolaget har under 2021 fram till förvärvet av Intea AB köpt rådgivningstjänster till ett värde om 76,9 mkr.

På en extra bolagsstämma den 30 juni beslutades bland annat om kontantemissioner som omfattade 160 000 A-aktier till Antea AB, 84 000 B-aktier till Christian Haglund, 84 000 B-aktier till Henrik Lindekrantz och 29 040 B-aktier till Inhoc AB, som ägdes av Christian Haglund och Henrik Lindekrantz samt ett antal medarbetare. Därutöver fattades beslut om utdelning där Antea AB och Inhoc AB erhöll utdelningar uppgående till 20,1 mkr och 0,9 mkr.

Bolaget hyr ut lokaler i andra hand till I Know a Place AB, ett bolag som ägs av Henrik Lindekrantz och Christian Haglund genom Antea AB. Årshyran är satt på marknadsmässiga grunder och uppgår till 2,8 mkr.

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, sida 42-44.

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. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisat värde på kundfordringar, övriga fordringar, kortfristiga placeringar, likvida medel, leverantörsskulder och övriga skulder utgör en rimlig uppskattning av verkligt värde förutom ifråga om aktieägarlånen. 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 0 kr (2 235,4 mkr) och ett verkligt värde om 0 kr (2 235,4 mkr). Aktieägarlånen amorterades i sin helhet i juli 2021.

Intea tillämpar IFRS 16 från 2019 som leasegivare, men det är först från 2021 som det förekommer väsentliga leasingavtal med koncernen som leasetagare. Enligt IFRS 16 Leasingavtal ska en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld redovisas



i balansräkningen. Leasingskulden värderas initialt till nuvärdet av återstående leasingavgifter under den bedömda leasingperioden. Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket består av leasingskuldens initiala värde med tillägg för leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet. I resultaträkningen fördelas leasingkostnaden mellan avskrivningar och räntekostnader och redovisas som en fastighetskostnad respektive finansiell kostnad. Nyttjanderättstillgång avseende tomträtt skrivs dock inte av. Tillämpning av IFRS 16 på kontrakt där koncernen är leasetagare omfattar huvudsakligen tomträtsavtal, men även hyra av kontorslokaler, fordon och markarrendesavtal. Tomträtsavgälden redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad istället för en fastighetskostnad, vilket innebär att driftöverskottet förbättras. Nyttjanderätter och motsvarande leasingskuld uppgick den 31 december 2021 till 158,0 respektive 154,8 mkr.

Värdering fastigheter

Fullständig värdering av Inteas bestånd görs varje kvartal. 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.

Värdeförändringen redovisas i resultaträkningen och består av 2 207,0 mkr orealiserade värdeförändringar.

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

är huruvida projektet inkluderar mark med förfoganderätt, tecknat hyresavtal, antagen detaljplan samt beviljat bygglov.

Värdering derivat

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

Förslag till utdelning

Styrelsen föreslår utdelning om 0,50 kronor per A- och B-aktie (0,67 ordinarie resp. 1,56 extraordinär). Styrelsen föreslår även en utdelning om 2,00 kronor per D-aktie (1,50) med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor.

Årsstämma

Årsstämma genomförs onsdag den 18 maj 2022.

Årsredovisningen kommer att finnas tillgänglig fredag 18 mars på bolagets kontor samt på bolagets hemsida.

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 18 februari 2022
Intea Fastigheter AB (publ)

Henrik Lindekrantz
Verkställande direktör

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



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.

	okt - dec 2021	okt - dec 2020	helår 2021	helår 2020
Andel offentliga hyresgäster, %				
Kontrakterad hyra, offentliga hyresgäster, mkr	807,1	549,7	807,1	549,7
(÷) Kontrakterad hyra, totalt, mkr	858,6	585,8	858,6	585,8
Andel offentliga hyresgäster, %	94,0	93,8	94,0	93,8
Belåningsgrad, %				
Räntebärande skulder ¹⁾ , mkr	9 814,4	5 758,2	9 814,4	5 758,2
(-) Likvida medel och kortfristiga placeringar, mkr	-197,7	-395,4	-197,7	-395,4
Nettoskuld, mkr	9 616,7	5 362,8	9 616,7	5 362,8
(÷) Verkligt värde fastigheter, mkr	17 797,4	10 237,9	17 797,4	10 237,9
Belåningsgrad, %	54,0	52,4	54,0	52,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %				
Kontrakterad hyra på årsbasis, mkr	858,6	585,8	858,6	585,8
(÷) Hyresvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	867,6	593,4	867,6	593,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,0	98,7	99,0	98,7
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr				
Justerat förvaltningsresultat exkl. ränta på ägarlån, mkr	106,5	73,2	245,7	279,4
Återläggning kostnad rådgivningsavtal	-	-	165,0	-
(-) Utdelning D-aktier, mkr	25,2	20,1	98,4	80,4
Justerat förvaltningsresultat, mkr	81,3	53,1	312,3	199,0
(÷) Justerat genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	131,8	111,1	126,2	111,1
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	0,62	0,48	2,47	1,79
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %				
Räntekostnad ²⁾ på årsbasis vid utgången av perioden, mkr	128,6	104,8	128,6	104,8
(÷) Räntebärande skuld ¹⁾ vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	9 814,4	5 758,2	9 814,4	5 758,2
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	1,31	1,82	1,31	1,82
Justerat långsiktigt substansvärde, mkr				
Eget kapital enligt balansräkning vid periodens utgång, mkr	7 206,5	1 944,0	7 206,5	1 944,0
varav D-aktier, mkr	1 666,4	-	1 664,4	-
Emission från ägarlån, mkr	-	894,1	-	894,1
Uppskjuten skatt, mkr	970,8	438,7	970,8	438,7
Derivat, mkr	-49,7	77,2	-49,7	77,2
Justerat långsiktigt substansvärde, mkr	6 461,2	3 354,0	6 461,2	3 354,0
Justerat långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, mkr				
Långsiktigt substansvärde, mkr	6 461,2	3 354,0	6 461,2	3 354,0
(÷) Antal A- och B-aktier vid periodens utgång, miljoner	137,9	111,1	137,9	111,1
Justerat långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	46,9	30,2	46,9	30,2

1) Räntebärande skuld exklusive ägarlån och leasingskuld

2) Räntekostnad exklusive räntekostnad på ägarlån och leasingskuld



Belopp i mkr	okt - dec 2021	okt - dec 2020	helår 2021	helår 2020
Nettoinvesteringar, mkr				
Förvärv under perioden, mkr	2 430,1	58,2	4 970,5	131,2
(-) Investeringar i ny-, till och ombyggnation, mkr	179,2	-37,1	382,0	283,2
(+) Avyttringar under perioden, mkr	-	-	-	-
Nettoinvesteringar, mkr	2 609,3	21,1	5 352,5	414,4
Räntetäckningsgrad, ggr				
Resultat före finansiella poster, mkr	140,3	102,3	368,0	383,4
Periodens finansnetto exkl. ränta ägarlån och tomträtt, mkr	-32,9	-29,1	-121,4	-104,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	3,5	3,0	3,7
Överskottsgrad, %				
Periodens driftsöverskott, mkr	154,8	120,5	608,9	450,3
Periodens hyresintäkter, mkr	193,5	151,0	733,2	548,6
Överskottsgrad, %	80,0	79,8	83,0	82,1



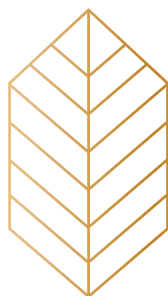
DEFINITIONER

Nyckeltal	Definition	Syfte
Andel offentliga hyresgäster, %	Kontrakterad hyra från offentliga hyresgäster dividerat med total kontrakterad hyra.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets samlade kreditrisk på dess hyresgäster. En hög andel intäkter från offentliga hyresgäster bidrar till en lägre kreditrisk.
Andel säkerställd skuld, %	Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet är ett mått på graden av strukturell efterstäldhet på den icke säkerställda skulden.
Belåningsgrad, %	Räntebärande skulder minus ägarlån och leasingskuld i förekommande fall, likvida medel och kortfristiga placeringar i förhållande till fastigheternas verkliga värde.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk och visar hur stor del av verksamheten som är finansierad med räntebärande skulder.
Direktavkastning, %	Driftsöverskottet 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 resultat generering före finansiella kostnader och kostnader för central administration.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad hyra på årsbasis vid periodens utgång i förhållande till summan av kontrakterade intäkter, bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor och i förekommande fall rabatter på årsbasis.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av bolagets uthyrbara ytor.
Fastighetsvärde, mkr	Det belopp till vilket bolagets förvaltningsfastigheter är redovisade till enligt balansräkningen vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser värdet av bolagets fastighetsbestånd.
Förvaltningsresultat, mkr	Resultat före värdetförändringar, skatt och i förekommande fall, inklusive räntekostnader för ägarlån.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningens lönsamhet inklusive kostnad för ägarlån.
Förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån, mkr	Resultat före värdetförändringar, skatt och, i förekommande fall, räntekostnader ägarlån.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningens lönsamhet.
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder exklusive, i förekommande fall, ägarlån och leasingskuld, inklusive kostnader för lånelöften och inklusive räntekupong i derivat.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken för bolagets räntebärande skulder.
Hyresvärde	Kontrakterad hyra med tillägg för vakanser och rabatter på årsbasis.	
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	Förvaltningsresultat med, i förekommande fall, avdrag för periodens resultat hänförligt till D-aktier alternativt räntekostnader för ägarlån i förhållande till genomsnittligt antal utestående A- och B-aktier under perioden. ¹⁾	Nyckeltalet används för att belysa bolagets förvaltningsresultat per A- och B-aktie på ett för börsbolag enhetligt sätt.
Justerat långsiktigt substansvärde, mkr	Vid periodens utgång redovisat eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt, räntederivat och, i förekommande fall, innehav utan bestämmande inflytande enligt balansräkningen samt med avdrag för maximalt 33 kr per D-aktie multiplicerat med antalet utestående D-aktier. ¹⁾	Nyckeltalet är ett etablerat mått på bolagets och andra börsnoterade Bolags långsiktiga substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.

1) Nyckeltalet har justerats för att simulera en omklassificering av aktieägartillskott till B-aktier och den genomförda refinansiering där ägarlånet ersattes av en kombination av B- och D-aktier (40 respektive 60 procent).



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 utgång. ¹⁾	Nyckeltalet belyser ägarna av A- och B-aktier 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	Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis efter avdrag för hyresrabatter och hyresföruster.	
Kreditbindning, år	Genomsnittlig kvarvarande löptid vid periodens utgång på räntebärande skulder, i förekommande fall, exklusive ägarlån.	Nyckeltalet används för att belysa refinansieringsrisken. En lång löptid indikerar lägre refinansieringsrisk.
Nettoinvesteringar	Summan av kassaflödet från gjorda investeringar i förvaltningsfastigheter och projekteringsfastigheter med justering för eventuella försäljningar under perioden.	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 till uppgående till minst 20 procent av verkligt värde. Omklassificeringen från projektfastighet till färdigställd fastighet görs den 1 januari året efter färdigställandet.	
Räntebindning, år	Genomsnittlig räntebindningstid vid periodens utgång på räntebärande skulder, i förekommande fall, exklusive ägarlån och leasingskuld men inklusive kupongränta på räntederivat.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken. En lång räntebindningstid indikerar lägre ränterisk.
Räntetäckningsgrad, ggr	Periodens förvaltningsresultat, exklusive räntekostnader ägarlån i förhållande till periodens finansnetto.	Nyckeltalet åskådliggör ränterisk genom att belysa hur känsligt bolagets förvaltningsresultat är för ränteförändringar.
Överskottsgrad, %	Driftsöverskottet i förhållande till totala hyresintäkter under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.



Finansiell kalender

Årsredovisning 2021: 18 mars 2022
Delårsrapport januari - mars 2022: 18 maj 2022
Årsstämma 2022: 18 maj 2022
Delårsrapport januari - juni 2022: 19 juli 2022
Delårsrapport januari - september 2022: 27 oktober 2022
Bokslutskommuniké 2022: 17 februari 2023

Intea Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer: 559027-5656

Sergels torg 12 , 111 57 Stockholm

www.intea.se

info@intea.se