



DELÅRSRAPPORT

JANUARI – MARS 2022

Perioden i korthet

- Hyresintäkterna ökade med 39,8 procent och uppgick till 231,9 mkr (165,9), varav 51,8 mkr kommer från förvärvade fastigheter 2021.
- Förvaltningsresultatet ökade och uppgick till 135,4 mkr (51,2), en ökning om 164,7 procent.
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 96,0 mkr (277,6). För mer information se sida 11.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 400,3 mkr (295,7). Resultat per A- och B-aktie uppgick till 2,72 kr¹⁾ och per D-aktie 0,50 kr¹⁾.
- Totalt genomfördes under kvartalet förvärv och investeringar till ett belopp om 366,7 mkr (5 352,5).
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick vid kvartalets utgång till 18 260,1 mkr (17 797,4).

¹⁾ Inga utspädningsinstrument förekommer.

Nyckeltal i urval	jan - mar 2022	jan - mar 2021	helår 2021
Hyresintäkter, mkr	231,9	165,9	733,2
Förvaltningsresultat, mkr	135,4	51,2	167,0
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, mkr	135,4	87,8	245,7
D:o kr/ A- och B-aktie, kr	0,80	0,55	2,47
D:o tillväxt, %	45,5	34,1	38,0
Periodens resultat, mkr	400,3	295,7	1 969,3
D:o kr/ A- och B-aktie, kr	2,72	2,33	14,83
Långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr	48,16	33,22	46,87
D:o tillväxt, %	2,8	10,0	55,2
Fastighetsvärde, mkr	18 260,1	12 955,7	17 797,4
Belåningsgrad, %	53,9	54,6	54,0
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0	4,1	3,0

För underlag till nyckeltal och definitioner, se sidorna 24 - 27.

450

Uthyrningsbar area, tkvm

18,3

Fastighetsvärde, mdkr

93,4

Andel offentliga hyresgäster, %

5,8

Återstående kontraktstid, år



HÄNDELSE R UNDER & EFTER PERIODEN JANUARI - MARS 2022

Väsentliga händelser under perioden

- 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 uthyrningsbar area.
- I februari 2022 träffades en överenskommelse med Kriminalvården om ett 20-årigt hyresavtal avseende Viskananstalten i Ånge kommun. Anstalten som förvärvades tidigare under året ska genomgå renovering och ombyggnation samt beräknas stå färdig i slutet av 2023. Total uthyrningsbar area cirka 14 300 kvm och hyresvärdet uppgår preliminärt till 27,8 mkr. Hyresavtalet löper fram till år 2043.
- Intea tillträdde fastigheten Jälla 2:25 i Uppsala i mars 2022. På fastigheten pågår uppförandet av specialanpassade verksamhetslokaler för rättspsykiatri åt Region Uppsala. Kliniken väntas stå klar under hösten år 2023 och har en uthyrningsbar area uppgående till cirka 4 100 kvm. Årshyra uppgår preliminärt till 19,3 mkr och hyresavtalet löper i 20 år från inflyttning.

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

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Under april 2022 har Intea och Polismyndigheten ingått projekteringsavtal och inleder arbetet med att skapa ett nytt polishus i Arninge, Täby kommun. Det nya polishuset planeras på del av fastigheterna Arninge 4:19 och Rönninge 3:5 och den uthyrningsbara arean beräknas uppgå till cirka 7 500 kvm.

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

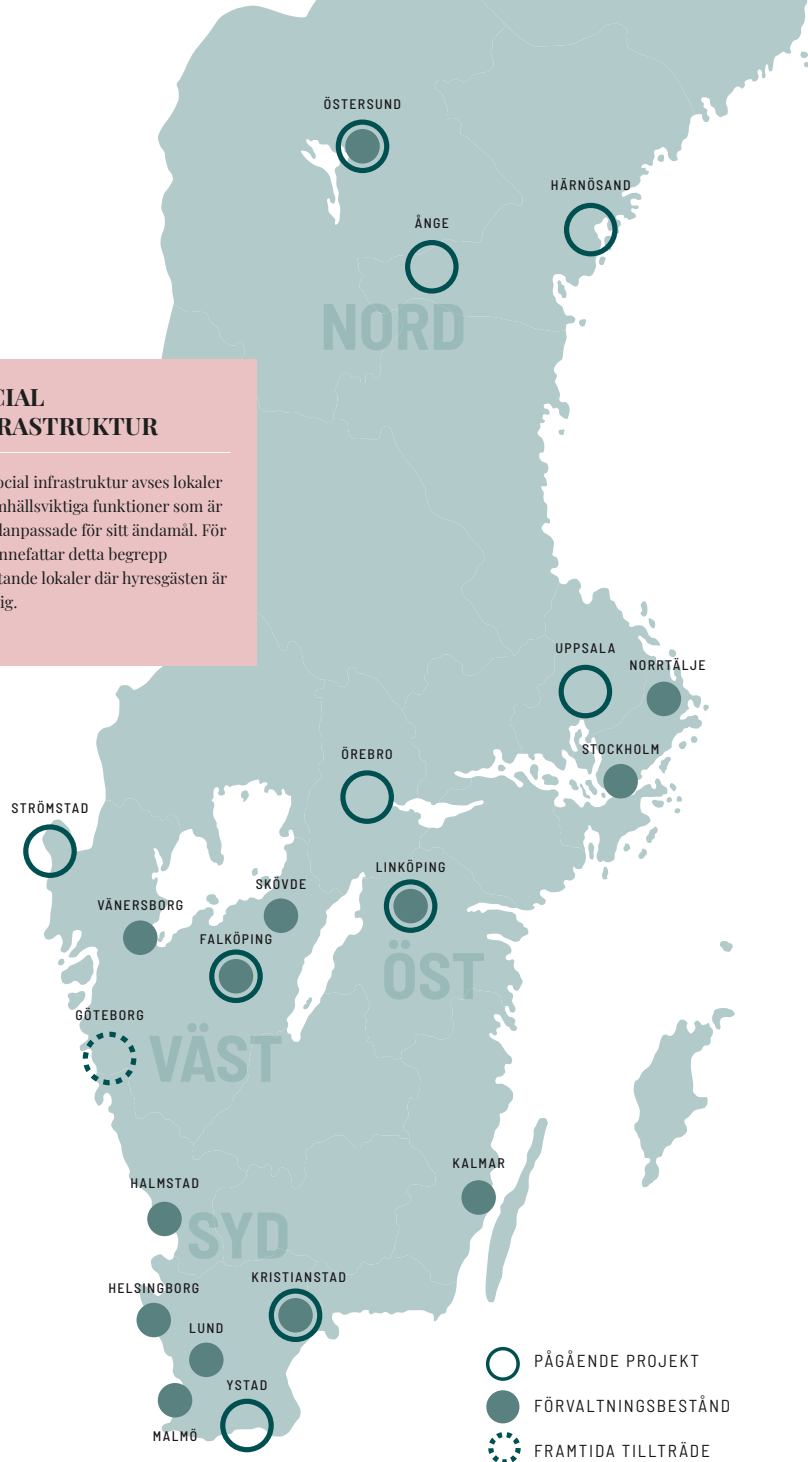
DETTA ÄR INTEA

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.

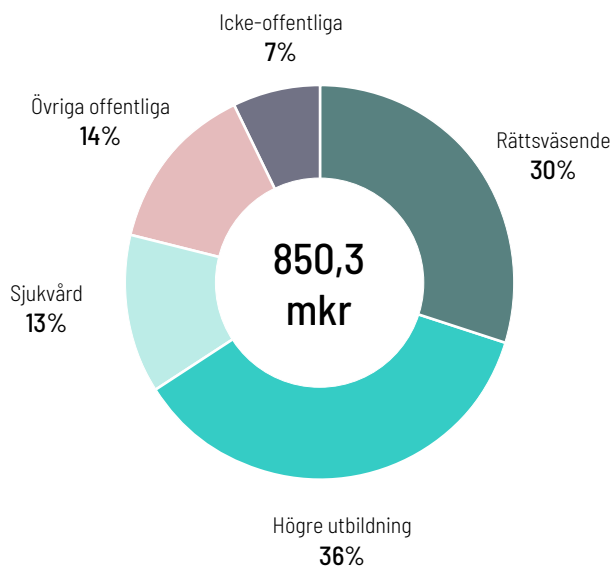
Befintligt fastighetsbestånd utgörs främst av fastigheter inom kategorierna rättsväsende, högre utbildning, sjukvård och övriga offentliga verksamheter. Hyresgästerna utgörs bland andra av statliga verk och myndigheter, regioner och andra offentliga institutioner.

SOCIAL INFRASTRUKTUR

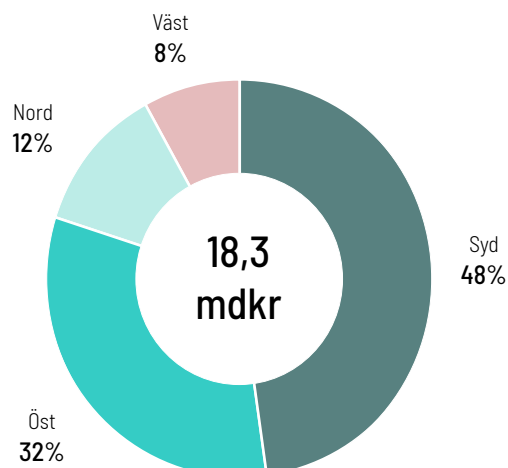
Med social infrastruktur avses lokaler för samhällsviktiga funktioner som är specialanpassade för sitt ändamål. För Intea innefattar detta begrepp uteslutande lokaler där hyresgästen är offentlig.



Inteas hyresgäster, andel av kontrakterad hyra



Inteas geografi, andel av fastigheternas marknadsvärde





VD HAR ORDET



Den höga aktiviteten fortsatte under det första kvartalet 2022 inom transaktioner, projektutveckling och förvaltning. Värdet på fastighetsbeståndet uppgick vid utgången av perioden till 18 260 mkr drivet huvudsakligen av ett ökat värde i projektportföljen. Hyresintäkterna ökade med 39,8 procent och uppgick till 231,9 mkr och förvaltningsresultatet ökade med 164,7 procent till 135,4 mkr.

Inteas strategi om kontinuerlig stabil tillväxt uppnår vi genom noga utvalda förvärv i kombination med projektutveckling av befintliga och nya fastigheter. Det är glädjande att vi under perioden kunde träffa avtal med Kriminalvården om ett 20-årigt hyresavtal avseende Viskananstalten i Ånge på en fastighet som vi förvärfvade tidigare under året. Viskan är den andra anstalten som vi tillsammans med Kriminalvården återöppnar på kort tid. Det är glädjande att regeringen nyligen godkände hyresavtalet vilket var en förutsättning.

I januari 2022 vann detaljplanen för Sahlgrenska Life laga kraft. Detta är ett av våra största projekt som nu gått in i en intensivare fas. Byggstart planeras till 2023 och de första byggnaderna förväntas stå klara för inflyttning 2027. De specialanpassade lokalerna för life science, högspecialiserad vård, avancerad forskning, utbildning och näringslivsutveckling beräknas uppgå till 50 000 kvm.

Sedan start har vi haft som mål att hållbarhet ska genomsyra allt arbete i bolaget. Medlemskapet i FN Global Compact, där Intea anslöt sig under fjärde kvartalet 2021, synliggör vårt systematiska och aktiva hållbarhetsarbete. Vi jobbar enligt målen i Agenda 2030 med ett tydligt ställningstagande om att öka återbruk av fastigheter, skapa goda arbetsförhållanden och att kritiskt ifrågasätta nybyggnation. Det finns ett flertal sätt att skapa smarta och hållbara byggnader som inte innebär att riva och bygga nytt.

Kriget i Ukraina kommer, förutom allt mänskligt lidande även att påverka ekonomin genom bland annat prisökningar,

bristsituationer och minskad världshandel. Stigande inflation innebär för Intea ökade kostnader för förvaltning och projektarbeten men också högre hyresintäkter än väntat för 2022. Prisökningar för bygg- och anläggningsindustrin och kan innebära fördyringar av bolagets pågående projekt. Till viss del kan fördyringar hanteras genom avkastningsbaserad hyra. Om materialbrist och leveransproblem uppstår så finns också risk för förseningar av flera projekt.

Vi anpassar dock snabbt verksamheten till händelser i omvärlden. Ett viktigt exempel är hanteringen av energiförbrukning och energiproduktion i ljuset av kraftigt ökande och fluktuerande elpriser samt en ökad efterfrågan på fossilfri el. För miljön är det nödvändigt och för oss är det fullt möjligt, att innan en alltför lång framtid själva kunna producera i vart fall en tredjedel av all den energi vi förbrukar. Ett annat exempel är hur förändringar i vår omvärld har ökat kraven på säkerhet och trygghet för våra hyresgäster. Vi arbetar hårt för att våra byggnader och anslutande platser, framför allt inom rättsväsendet, ska vara trygga platser för såväl personal som besökande. Med långa hyresförhållanden och specialanpassade byggnader har vi blivit en attraktiv samarbetspartner för offentligt finansierade verksamheter, vilket är en styrka i dessa osäkra tider.

Arbetet med att förbereda bolaget för en börsnotering på Nasdaq Stockholms huvudlista fortskrider. 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 mars 2022 33 st fastigheter (31), varav en med upplåten tomträtt, omfattande 102 objekt (100) med en sammanlagd uthyrningsbar area om 450 tkvm (454) till ett verkligt värde om 18 260 mkr (17 797). Fastigheterna är belägna i Falköping, Halmstad, Helsingborg, Härnösand, Kalmar, Kristianstad, Linköping, Lund, Malmö, Norrtälje, Skövde, Stockholm, Uppsala, Vänersborg, Ånge, Örebro och Östersund.

Inteas fastighetsbestånd består av social infrastruktur och hyresgästerna har hög kreditvärdighet. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick till 93,4 procent (94,0) den 31 mars 2022 och den vägda genomsnittliga återstående kontraktstiden för offentliga hyreskontrakt uppgick till i genomsnitt 5,8 år (6,0).

Nyckeltal fastighetsbeståndet

	jan - mar 2022	jan - mar 2021	helår 2021
Förvärv av och investeringar i fastigheter, mkr	367	2 440	5 352
Värdeförändringar fastigheter, mkr	96	278	2 207
Fastighetsvärde, mkr	18 260	12 956	17 797
Uthyrningsbar area, tkvm	450	416	454
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,5	98,7	99,0
Andel offentliga hyresgäster, %	93,4	91,3	94,0
Återstående kontraktstid offentliga, år	5,8	6,1	6,0
Hyresvärde, kr/kvm	1 920	1 791	1 910

Fastighetsbestånd

	Antal objekt st	Uthyr- ningsbar area tkvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyr- nings- grad %	Kontrak- terad hyra mkr	Driftöver- skott mkr
			mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm			

Per fastighetskategori

Rättsväsende	16	122	5 538	45 420	271,7	2 229	99,3	269,9	226,8
Högre utbildning	23	178	6 552	36 864	336,9	1 895	97,8	329,6	285,7
Sjukvård	17	73	2 668	36 631	132,2	1 816	99,2	131,2	114,1
Övriga offentliga	28	63	1 544	24 479	103,1	1 634	99,8	102,9	81,8
Icke-offentliga	13	14	306	21 614	19,7	1 394	84,6	16,7	11,0
Summa/genomsnitt objekt under förvaltning	97	450	16 608	36 929	863,7	1 920	98,5	850,3	719,5

Per geografi

Syd	15	193	8 140	42 107	386,7	2 000	97,6	377,4	333,7
Öst	29	134	5 343	39 779	279,2	2 079	98,8	275,7	225,8
Väst	20	52	1 375	26 649	86,9	1 685	99,9	86,9	73,3
Nord	33	70	1 750	24 825	110,9	1 573	99,5	110,4	86,8
Summa/genomsnitt objekt under förvaltning	97	450	16 608	36 929	863,7	1 920	98,5	850,3	719,5
Projektfastigheter	5	-	1 652	-	-	-	-	-	-
Summa/genomsnitt fastighetsbeståndet	102	450	18 260	40 603	863,7	1 920	98,5	850,3	719,5

Sammanställning avser de fastigheter som Intea ägde vid periodens utgång. Kontrakterad hyra avser kontrakterad hyra inklusive hyrestillägg vid periodens utgång med tillägg av fastställt indexuppräkning 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 färdigställts under de senaste tolv månaderna räknats upp till årstakt. Bedömningar och antaganden som ligger till grund för informationen i denna tabell innebär osäkerhetsfaktorer och uppgifterna ska inte ses som en prognos.



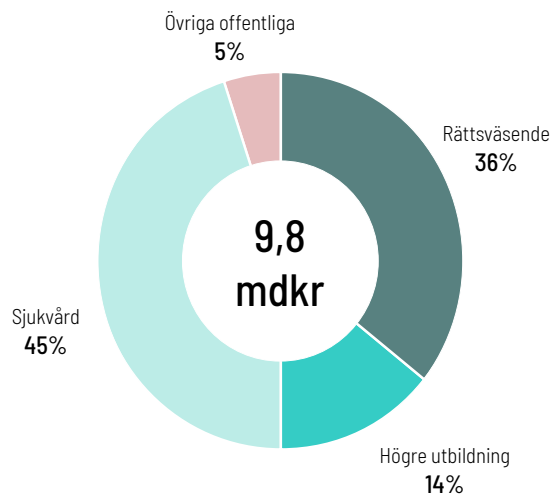
Projekt och utveckling

Intea arbetar kontinuerligt med att identifiera utvecklingsmöjligheter inom befintligt fastighetsbestånd tillsammans med hyresgästerna samt med att identifiera behov som skapar projektutvecklingsmöjligheter för nybyggnation. Projektorganisationen består av 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 bedömd sammanlagd uthyrningsbar area om ca 184 000 kvm med en total bedömd investering om 9 807 mkr.

Redovisat fastighetsvärde avseende pågående projekt omfattar 1 752 mkr, varav projektfastigheter 1 652 mkr och utvecklingsprojekt i förvaltningsfastigheter 100 mkr. I Inteas fastighetsbestånd finns dessutom outnyttjade byggrätter om 46 382 kvm BTA (53 000) på befintliga fastigheter. Sänkningen beror på att byggrätter har ianspråktagits och ingår i uthyrningsbar area för pågående projekt. Byggrättsvärde om 37,8 mkr (26,8) ingår i förvaltningsfastigheternas värde.

Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer om 110,9 mkr (382,0) 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	7 300	28,4	100%	15,3
Jälla Rättsspsyk	Uppsala	Sjukvård	Q3 2023	4 139	19,3	100%	20,0
Byggnad 66 (Skatteverket mfl)	Östersund	Övriga offentliga	Q3 2023	6 750	13,5	71%	6,0
Samhällsgemensam lednings-central	Örebro	Rättsväsende	Q4 2023	12 262	32,0	100%	15,0
Rättscentrum, Häkte	Kristianstad	Rättsväsende	Q2 2024	16 398	64,6	100%	25,0
Rättscentrum, Polishus	Kristianstad	Rättsväsende	Q3 2024	19 395	50,0	100%	15,0
Syn- och hörselklinik	Linköping	Sjukvård	Q4 2024	6 606	13,5	100%	15,0
Depå 2 Falköping	Falköping	Övriga offentliga	Q1 2025	3 500	19,6	100%	25,0
<i>Summa/genomsnitt</i>				76 350	240,9	98%	18,4
<i>Projekt där projekteringsavtal ingåtts</i>				Bolagets bedömning			
Anstalten Viskan ²⁾	Ånge	Rättsväsende	Q4 2023	14 272	27,8	100%	20,0
Polishuset Strömstad	Strömstad	Rättsväsende	Q1 2025	3 700	7,9	100%	15,0
Polishuset Ystad	Ystad	Rättsväsende	Q2 2025	9 713	21,8	100%	15,0
Sahlgrenska Life ³⁾	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
<i>Summa/genomsnitt</i>				107 565	302,5	94%	19,5
Summa pågående projekt				183 915	543,4	96%	19,0

1) Inkluderar förändringar sedan hyresavtalet ingåtts.

2) Hyresavtal har tecknats efter periodens utgång.

3) 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	83 040	232	100%	18,4	216	3 499	689	1 453
Högre utbildning	30 000	68	100%	20,0	64	1 355	1	4
Sjukvård	60 625	210	92%	19,7	198	4 420	294	242
Övriga offentliga	10 250	33	88%	17,3	29	532	13	52
Summa pågående projekt	183 915	543	96%	19,0	506	9 807	997	1 752

1) Avser aktuellt bokfört värde på projektet, inklusive i förekommande fall upparbetad realiserad 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	12,5	10,6	19,9	1 876
Summa gällande detaljplan	46,4	39,4	37,8	958

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 96,0 mkr (277,6), vilket främst är drivet av värdeförändringar avseende pågående projekt, se vidare sida 11. Bolagets värdeprinciper framgår av sida 21. Direktavkastningskravet uppgick till 4,31 procent (4,81). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 4,35 procent (6,06).

Förvärv och transaktioner perioden januari - mars

Intea förvärvade Viskananstalten, Hjältan 4:11, i januari. Fastigheten ska genomgå renovering och ombyggnation. En överenskommelse träffades i februari med Kriminalvården

om ett 20-årigt hyresavtal. Beräknad inflytt planeras ske i slutet av 2023. Total uthyrningsbar area är cirka 14 300 kvm och hyresvärdet uppgår preliminärt till 27,8 mkr. Hyresavtalet löper fram till år 2043.

Intea tillträdde fastigheten Jälla 2:25 i Uppsala i mars. På fastigheten pågår uppförandet av verksamhetslokaler för rättspsykiatri åt Region Uppsala. Kliniken förväntas klar till hösten år 2023 och den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 4 100 kvm. Årshyran uppgår preliminärt till 19,3 mkr och hyresavtalet löper i 20 år från inflyttning.

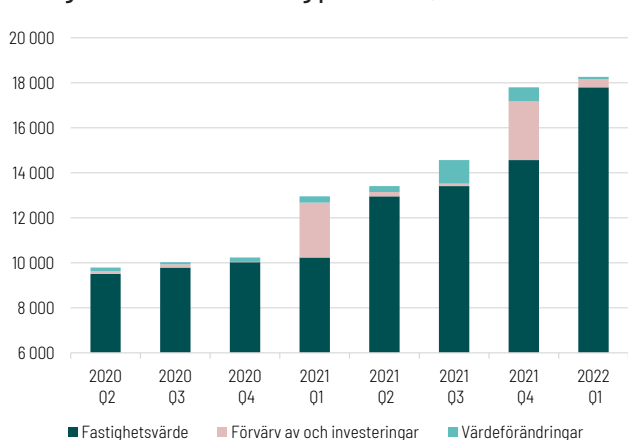
Fastighetsvärdets förändring

	mkr	Antal fastigheter
Redovisat värde vid årets början	17 797	31
Förvärv	256	2
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	111	
Värdeförändringar	96	
Redovisat värde vid periodens slut, varav	18 260	33
Förvaltningsfastigheter exkl pågående projekt och byggnader	16 470	
Pågående projekt	1 752	
Outnyttjade byggrätter	38	
Utgående fastighetsvärde	18 260	

Direktavkastning

Belopp i mkr	31 mar 2022	31 mar 2021
Förvaltningsfastigheter	18 260	12 956
Byggrätter och pågående projekt	-1 790	-248
Fastighetsvärde exkl byggrätter och pågående projekt enligt intjäningskapacitet	16 470	12 708
Driftöverskott	720	611
Känd vakans per mars 2022	-10	
Driftöverskott, intjäningskapacitet	709	611
Direktavkastning	4,3%	4,8%

Fastighetsvärdets utveckling per kvartal, mkr



Första spadtaget för det nya häktet i Kristianstad



INTEAS HYRESGÄSTER

Genom långa hyresavtal med offentliga hyresgäster skapar Inteas förutsägbara intäkter med begränsad risk över tid. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster är 93,4 procent (94,0) där den återstående kontraktstiden är 5,8 år (6,0). I total årshyra och kontrakterad hyra inkluderas 11,6 mkr avseende en känd vakans som uppkom den 1 april 2022. Av Inteas totala kontrakterade hyra justeras 91% med KPI med en årlig indexering på i genomsnitt 84% och 3% justeras med fast uppräknings mellan 1-3% per år.

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

Förfallostruktur hyresavtal per 31 mars 2022

	Hyresavtal antal	Yta tkvm	Årshyra mkr	Andel ¹⁾ %
<i>Offentliga, löptid</i>				
2022	39	7	10	1,2
2023	79	34	53	6,3
2024	40	48	72	8,5
2025	45	107	203	23,9
2026	13	42	90	10,6
>2026	50	159	365	42,9
Summa offentliga	266	398	794	93,4
Icke-offentliga	204	37	56	6,6
Totalt	470	435	850	100

1) Andel av kontrakterat hyresvärde.

Största hyresgäster per 31 mars 2022

	Andel ¹⁾ %	Återstående kontraktstid år
Polismyndigheten	17,8	4,6
Högskolan i Halmstad	8,9	5,1
Linnéuniversitetet, Kalmar	9,2	7,3
Region Skåne	7,8	11,2
Malmö universitet	6,9	3,4
Kriminalvården	6,8	13,2
Mittuniversitetet	5,7	4,7
Högskolan Kristianstad	5,3	2,9
Sveriges Domstolar	3,4	4,9
Vänersborgs kommun	2,9	4,9
Övriga offentliga	18,7	3,9
Summa offentliga	93,4	5,8

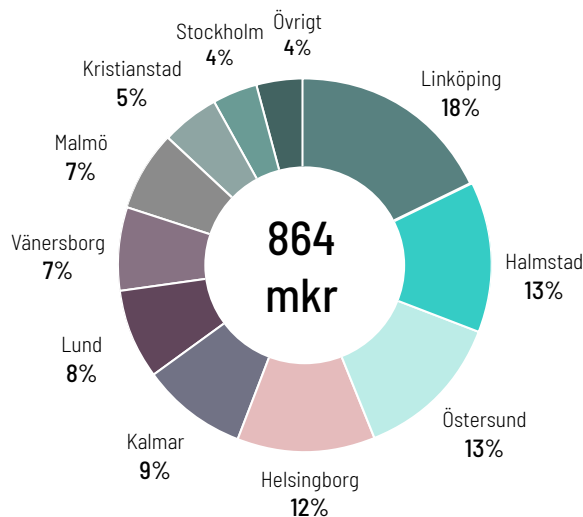
1) Andel av kontrakterad årshyra.

Hyresgäster per hyresgästkategori per 31 mars 2022¹⁾

Hyresgäst- kategori	Uthyr- nings- 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	259,4	6,6
Högre utbildning	162	154	311,8	306,1	5,0
Sjukvård	55	55	111,9	111,9	7,5
Övriga offentliga	72	72	117,2	117,0	4,6
Totalt offentliga	408	398	802,6	794,4	5,8
Icke-offentliga	42	37	61,0	56,0	2,8
Totalt	450	435	863,7	850,3	5,6

1) Kategorier fördelat på lokalytor.

Hyresvärde - andel per ort





VERKSAMHETENS UTVECKLING

Förändringar mellan perioden januari till mars 2022 och samma period föregående år beror på att koncernens fastighetsportfölj har vuxit, främst genom förvärv och projektutveckling, vilket medfört både ökade intäkter och kostnader. Tillväxten bidrar även till förändring i balansposter samt påverkan på kassaflöde.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 231,9 mkr (165,9), varav 13,8 mkr (2,2) avser annan fakturering än kontrakterade hyror. Ökningen uppgår till 39,8 procent och beror på förvärvade fastigheter samt uthyrningar, omförhandlingar, indexuppräknings och vidarefakturerade kostnader. Hyresintäkter avseende gjorda förvärv uppgick till 51,8 mkr (3,9).

Intäkter för jämförbart bestånd uppgick till 181,3 mkr (160,3), en ökning med 13,1 procent, främst drivet av ersättningar för avflyttning och återställande av lokal om 15,9 mkr. Resterande ökning avser indexuppräknings, omförhandlingar, uthyrningar samt vidarefakturerade kostnader.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 mars 2022 till 98,5 procent (99,0). Hyresavtalens återstående kontraktstid för offentliga hyresgäster minskade till 5,8 år (6,0).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 47,5 mkr (30,9) under perioden.

Direkta fastighetskostnader för jämförbart bestånd uppgick till 40,2 mkr (27,6), en ökning med 45,7 procent, främst drivet av kostnader för återställande av lokal om 10,3 mkr. Hyresgästen har ersatt motsvarande belopp, inkluderat i hyresintäkter. Fastighetskostnader för projektfastigheter uppgick till 0,0 mkr (1,4) och förvärvade fastigheter uppgick till 5,1 mkr (0,2).

Driftöverskott

Driftöverskottet ökade till 184,4 mkr (135,0). Totala överskottsgraden minskade till 79,5 procent (81,4). Överskottsgraden för jämförbart bestånd uppgick till 77,4 procent (82,3).

Utveckling hyresintäkter

Belopp i mkr	jan - mar 2022	jan - mar 2021	Förändring %
Jämförbart bestånd	181,3	160,3	13,1
Projektfastigheter	0,0	0,0	
Förvärvade fastigheter	51,8	3,9	
Övrigt	-1,3	1,6	
Hyresintäkter	231,9	165,9	39,8

Utveckling fastighetskostnader

Belopp i mkr	jan - mar 2022	jan - mar 2021	Förändring %
Jämförbart bestånd	40,2	27,6	45,7
Projektfastigheter	0,0	1,4	
Förvärvade fastigheter	5,1	0,2	
Övrigt	0,8	0,6	
<i>Direkta fastighetskostnader</i>	<i>46,2</i>	<i>29,8</i>	<i>55,0</i>
Fastighetsadministration	1,3	1,1	
Fastighetskostnader	47,5	30,9	53,7

Nyckeltal verksamheten	jan - mar 2022	jan - mar 2021	helår 2021
Hyresintäkter, mkr	231,9	165,9	733,2
Driftöverskott, mkr	184,4	135,0	608,9
Överskottsgrad, %	79,5	81,4	83,0
Förvaltningsresultat, mkr	135,4	51,2	167,0
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, mkr	135,4	87,8	245,7
Värdeförändringar fastigheter, mkr	96,0	277,6	2 207,0
Värdeförändringar derivat, mkr	309,1	57,2	126,9
Skatt, mkr	-140,2	-90,3	-531,6
Periodens resultat, mkr	400,3	295,7	1 969,3

För underlag till nyckeltal och definitioner, se sidorna 24 - 27.



Centrala kostnader

De centrala kostnaderna avser bland annat förvärvs- och affärsutvecklingsverksamheten och administration samt ekonomifunktion, och uppgick under perioden till 13,4 mkr (18,7). Kostnader relaterade till börsintroduktionen uppgick till 0,5 mkr. Efter avvecklingen av rådgivningsavtalet 2021 beräknas centrala kostnader på årsbasis att uppgå till cirka 50–55 mkr utifrån den aktuella storleken och omfattningen på den centrala organisationen.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -35,6 mkr (-65,1), varav 0,0 mkr (-36,6) 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 1,49 procent (1,63) vid utgången av perioden.

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 135,4 mkr (51,2). Exklusive ränta på aktieägarlån och förtida avveckling av rådgivningsavtalet med Intea AB uppgick förvaltningsresultatet till 135,4 mkr (87,8).

Resultat före skatt, skatter och periodens resultat

Resultatet före skatt om 540,5 mkr (386,0) har påverkats positivt av värdeförändringar på fastigheter med 96,0 mkr (277,6) drivet av ett ökat värde på projektfastigheter med 84,3 mkr och förändring i driftöverskott med 11,7 mkr. Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 309,1 mkr (57,2).

Koncernen redovisade för perioden en skattekostnad om 140,2 mkr (90,3), varav 111,9 mkr (79,4) är relaterad till förändring i uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 082,6 mkr (970,8), ökningen beror främst på orealiserade värdeförändringar på derivat.

Periodens resultat efter skatt för perioden uppgick till 400,3 mkr (295,7).

Kassaflöde

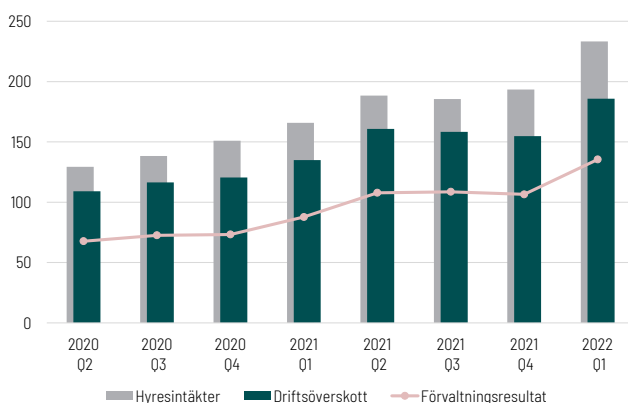
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 97,0 mkr (-129,6). Förklaringen till det högre kassaflödet beror på ett förbättrat driftöverskott med cirka 50 mkr och ett förbättrat rörelsekapital med cirka 145 mkr.

Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -295,1 mkr (-2 341,6) 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 stor del av utlåning till intressebolag.

Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 199,5 mkr (2 221,6) och utgjordes av nyupptagna lån, amortering av banklån samt utdelning.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till 1,4 mkr (-249,6) och likvida medel uppgick den 31 mars 2022 till 199,1 mkr (197,7).

Hyresintäkter, driftöverskott och förvaltningsresultat, mkr¹⁾



1) Exklusive ränta ägarlån och kostnad avveckling rådgivningsavtal.

Värdeförändringar fastigheter

Belopp i mkr	jan - mar 2022	jan - mar 2021
Förändring driftöverskott	11,7	25,6
Projekt	84,3	92,3
Förändring avkastningskrav/kalkylränta	0,0	51,6
Förvärv	0,0	108,1
Värdeförändringar fastigheter	96,0	277,6



FINANSIERING

Eget kapital

Eget kapital uppgick den 31 mars 2022 till 7 581,6 mkr (7 206,5). Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till A- och B-aktier vid periodens utgång uppgick till 6 639,0 mkr (6 461,2) motsvarande 48,16 kr (46,87) per A- och B-aktie. Ägarlånen har kvittats i sin helhet och i juli 2021 ersatts av aktier av serie B och D. För ytterligare information se sida 21.

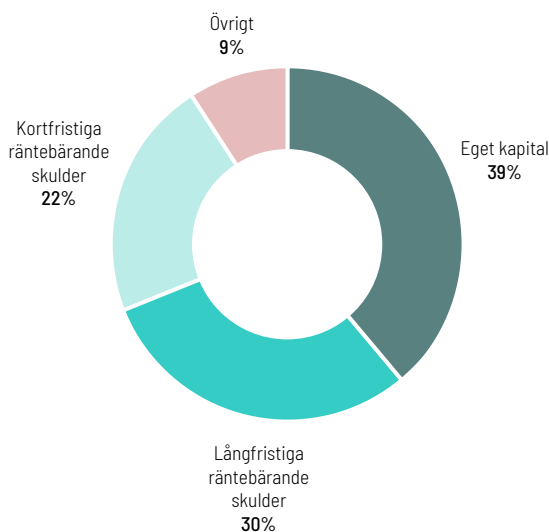
Räntebärande skulder

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

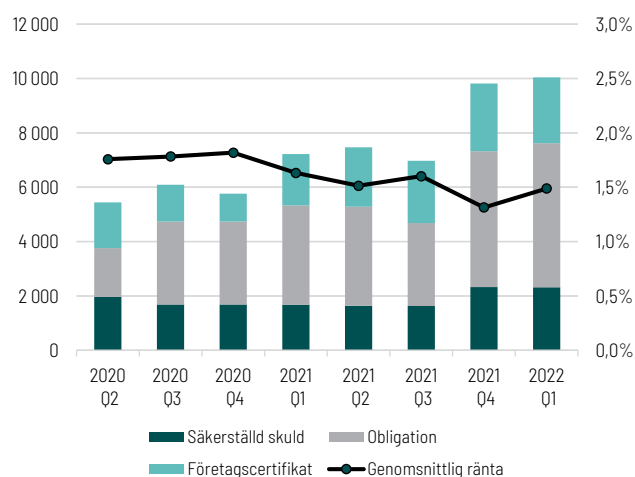
exklusive efterställda aktieägarlån uppgick vid periodens utgång till 5 720,4 mkr (5 424,4). De långfristiga skulderna utgörs av fem obligationslån om totalt 4 100,0 mkr varav 1 350,0 mkr förfaller i september 2023, 300,0 mkr förfaller i februari 2024, 1 250,0 mkr förfaller i september 2025, 600,0 mkr förfaller i mars 2026 och 600,0 mkr som förfaller i oktober 2026; tre säkerställda lån om 850,0 mkr, 465,0 mkr och 305,4 mkr förfaller i maj 2024, oktober 2027 samt juli 2030. Kortfristiga räntebärande skulder exklusive ägarlån uppgick till 4 320,0 mkr (4 390,0) 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 2 420,0 med förfall löpande under året.

Finansiella nyckeltal	Finanspolicy	jan - mar 2022	jan - mar 2021	helår 2021
Räntebärande skuld, mkr	-	10 040,4	7 219,8	9 814,4
Nettoskuld, mkr	-	9 841,3	7 074,0	9 616,7
Soliditet, %	-	39,4	39,3	38,9
Belåningsgrad, %	< 60%	53,9	54,6	54,0
Andel säkerställd skuld, %	< 30%	12,0	12,6	12,6
Räntetäckningsgrad, ggr	>2,0	5,0	4,1	3,0
Kapitalbindning, år	>2,0	3,0	3,0	3,3
Räntebindning, år	>2,0	4,0	4,9	3,2
Genomsnittlig ränta, %	-	1,49	1,63	1,31
Genomsnittlig ränta exklusive räntederivat, %	-	1,12	1,27	1,00
Verkligt värde på derivat, mkr	-	358,8	-20,0	49,7

Kapitalstruktur



Räntebärande skuld och genomsnittlig ränta, mkr och %¹⁾



1) Exklusive ägarlån.



Belåningsgraden exklusive ägarlån vid periodens utgång uppgick till 53,9 procent (54,0). Den 31 mars 2022 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,0 år (3,3) och räntebindningstiden till 4,0 år (3,2). Ränta på extern upplåning vid periodens utgång exklusive ägarlån uppgick till 1,49 procent (1,31). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle öka Inteas genomsnittliga upplåningsränta med +0,36 procent (+0,19) och de finansiella kostnaderna med 35,8 mkr (13,9) på årsbasis. Räntetäckningsgraden uppgick till 5,0 ggr (4,1) 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 ränteexponering används derivat-instrument. Den 31 mars 2022 fanns derivatkontrakt med nominellt belopp om 6 000 mkr (5 000), samtliga avser ränteswappar där rörlig ränta växlas mot en fast ränta. Dessa hade vid periodens utgång ett värde om 358,8 mkr (49,7). Kupongränta redovisas löpande i raden Räntekostnader exkl ägarlån och redovisas under rubriken "Värdeförändringar" efter "Förvaltningsresultatet". Orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgick till 309,1 mkr (57,2).

Kreditförfallostruktur per 31 mars 2022, mkr

Kreditavtal	Kredit-faciliteter	Utnyttjt		Totalt
		Bank	MTN/Cert	
0 - 1 år	4 320	700	3 620	4 320
1 - 2 år	2 650	0	1 650	1 650
2 - 3 år	1 500	0	0	0
3 - 4 år	2 200	850	1 350	2 200
4 - 5 år	1 100	0	1 100	1 100
> 5 år	770	770	0	770
Totalt	12 540	2 320	7 720	10 040

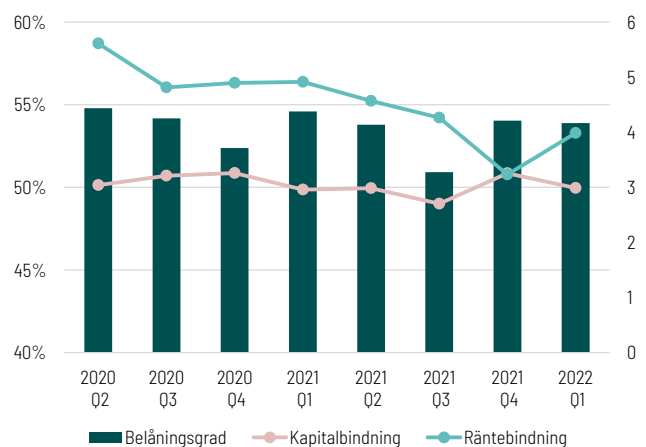
Ränteförfallostruktur per 31 mars 2022, inkl. derivat

Förfallotidpunkt	Genomsnittlig ränta		Genomsnittlig räntebindning år
	mkr	%	
0 - 1 år	3 775	0,80	0,3
1 - 2 år	-	-	-
2 - 3 år	800	1,39	2,4
3 - 4 år	-	-	-
4 - 5 år	1 000	1,65	4,2
> 5 år	4 465	1,86	6,2
Summa/genomsnitt	10 040	1,40	4,0
Outnyttjade kreditfaciliteter	2 500	0,27	-
Inkl outnyttjade kreditfaciliteter	12 540	1,49	4,0

Räntederivat - Koncernen

	Rörlig ränta, %	Fast ränta, %	Nominellt belopp, mkr	Verkligt värde, mkr
2022	0,06	0,37	200	0,0
2024	0,06	0,34	800	21,6
2026	0,06	0,61	1 000	47,2
2027	0,06	0,18	500	38,7
2028	0,06	0,80	1 000	59,5
2029	0,06	0,63	500	41,1
2030	0,06	0,31	500	56,9
2031	0,06	0,80	500	44,9
2032	0,06	1,34	1 000	49,0
Totalt			6 000	358,8

Belåningsgrad, kapital- och räntebindning, % och ggr¹⁾



1) Exklusive ägarlån.



FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens resultaträkning¹⁾

Belopp i mkr	jan - mar 2022	jan - mar 2021	apr 2021 - mar 2022	helår 2021
Hysesintäkter	231,9	165,9	799,2	733,2
Fastighetskostnader, varav	-47,5	-30,9	-140,9	-124,3
Driftskostnader	-26,3	-24,0	-91,1	-88,8
Underhållskostnader	-15,7	-2,2	-30,1	-16,6
Fastighetsskatt	-4,2	-3,6	-14,8	-14,2
Uthyrnings- och fastighetsadministration	-1,3	-1,1	-4,9	-4,7
Driftöverskott	184,4	135,0	658,3	608,9
Centrala kostnader	-13,4	-18,7	-235,6	-240,9
Resultat före finansiella poster	171,0	116,3	422,7	368,0
Finansiella intäkter	1,9	0,2	3,0	1,3
Räntekostnader exkl. ägarlån	-36,2	-28,7	-130,2	-122,7
Räntekostnader ägarlån	-	-36,6	-42,1	-78,7
Räntekostnader tomträtt, nyttjanderättstillgång	-1,3	-	-2,2	-0,9
Förvaltningsresultat	135,4	51,2	251,2	167,0
varav förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån	135,4	87,8	293,3	245,7
Värdeförändringar				
Förvaltningsfastigheter	96,0	277,6	2 025,4	2 207,0
Derivatinstrument, orealiserade	309,1	57,2	378,8	126,9
Resultat före skatt	540,5	386,0	2 655,4	2 500,9
Skatt	-140,2	-90,3	-581,5	-531,6
Periodens resultat	400,3	295,7	2 073,9	1 969,3

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Resultat per A- och B-aktie ²⁾	2,72	2,33	15,03	14,83
Resultat per D-aktie ²⁾	0,50	0,50	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

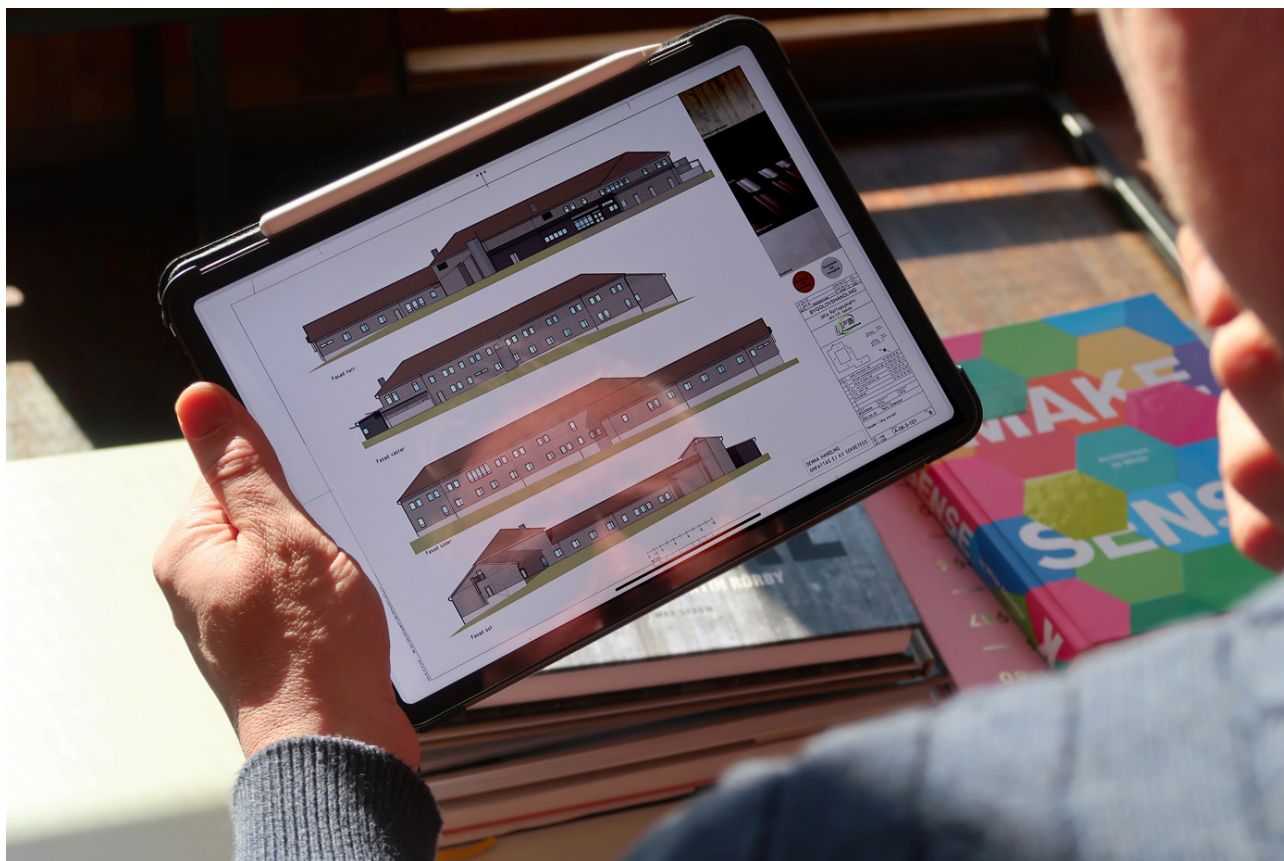
Belopp i mkr	31 mar 2022	31 mar 2021	31 dec 2021
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	18 260,1	12 955,7	17 797,4
Tomträtt, nyttjanderättstillgång	109,0	-	122,8
Övriga anläggningstillgångar	9,4	1,3	5,3
Andelar i intressebolag	2,3	1,3	2,3
Fordran på intressebolag	88,3	34,3	63,2
Derivat	358,8	-	49,7
Nyttjanderättstillgångar	34,7	-	35,2
Övriga långfristiga fordringar	3,8	-	94,3
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	<i>18 866,4</i>	<i>12 992,5</i>	<i>18 170,2</i>
Kortfristiga fordringar	190,7	186,4	171,0
Likvida medel	199,1	145,8	197,7
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<i>389,8</i>	<i>332,3</i>	<i>368,7</i>
Summa tillgångar	19 256,2	13 324,8	18 538,9
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	20,9	10,0	20,9
Övrigt tillskjutet kapital	4 134,0	817,6	4 134,0
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	3 426,7	1 608,3	3 051,6
<i>Summa eget kapital</i>	<i>7 581,6</i>	<i>2 435,9</i>	<i>7 206,5</i>
Uppskjuten skatteskuld	1 082,6	530,6	970,8
Långfristiga räntebärande skulder, aktieägare	-	2 805,4	-
Långfristiga räntebärande skulder	5 720,4	4 375,0	5 424,4
Långfristig leasingskuld	130,8	-	143,2
Avsättningar	7,3	18,6	8,4
Derivat	-	20,0	-
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>6 941,1</i>	<i>7 749,7</i>	<i>6 546,8</i>
Kortfristiga räntebärande skulder	4 320,0	2 844,8	4 390,0
Övriga kortfristiga skulder	413,5	294,4	395,6
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>4 733,5</i>	<i>3 139,2</i>	<i>4 785,6</i>
Summa eget kapital och skulder	19 256,2	13 324,8	18 538,9



Koncernens förändring i eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	10,0	627,6	1 307,3	1 944,9
Periodens resultat	-	-	295,7	295,7
Justering förvärvsanalys	-	-	5,3	5,3
Villkorade aktieägartillskott	-	190,0	-	190,0
Utgående eget kapital 2021-03-31	10,0	817,6	1 608,3	2 435,9
Ingående eget kapital 2022-01-01	20,9	4 134,0	3 051,6	7 206,5
Periodens resultat	-	-	400,3	400,3
Utdelning	-	-	-25,2	-25,2
Utgående eget kapital 2022-03-31	20,9	4 134,0	3 426,7	7 581,6

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



Rättspsykiatrisk klinik i Uppsala



Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	jan - mar 2022	jan - mar 2021	helår 2021
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt	540,5	385,9	2 500,9
Avskrivningar på inventarier	2,7	0,2	5,7
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-96,0	-277,6	-2 207,0
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument	-309,1	-57,2	-126,9
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	-	165,0
Betald skatt	-11,3	-6,1	-7,3
<i>Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>	<i>126,8</i>	<i>45,2</i>	<i>330,4</i>
Förändring av kortfristiga fordringar	-12,9	-39,4	126,3
Förändring av kortfristiga skulder	-16,9	-135,4	-183,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	97,0	-129,6	273,3
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-155,1	-2 302,6	-4 870,3
Investeringar i befintliga fastigheter	-111,2	-39,0	-382,0
Förvärv av dotterbolag	-	-	-34,9
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	3,8	-	-2,8
Ökning av långfristiga fordringar	-32,6	-	-121,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-295,1	-2 341,6	-5 411,7
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagning av lån	300,0	1 465,0	4 825,0
Nyupptagning av ägarlån	-	570,0	570,0
Nyemission	-	-	357,1
Amortering av lån	-74,1	-3,4	-768,8
Amortering av leasingskuld	-1,2	-	-7,4
Aktieägartillskott	-	190,0	190,0
Utdelning	-25,2	-	-225,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	199,5	2 221,6	4 940,7
Periodens kassaflöde	1,4	-249,6	-197,7
Likvida medel vid periodens början	197,7	395,4	395,4
Likvida medel vid periodens slut	199,1	145,8	197,7



NYCKELTAL

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

	jan - mar 2022	jan - mar 2021	helår 2021
Fastighets- och operativa nyckeltal			
Fastighetsvärde, mkr	18 260,1	12 955,7	17 797,4
Direktavkastning, %	4,3	4,8	4,4
Uthyrningsbar area, kvm	449 720	415 754	454 310
Hysesvärde per kvm	1 920	1 791	1 910
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,5	98,7	99,0
Överskottsgrad, %	79,5	81,4	83,0
Andel offentliga hyresgäster, %	93,4	91,3	94,0
Återstående kontraktstid, offentliga hyresgäster, år	5,8	6,1	6,0
Nettoinvesteringar, mkr	366,7	2 440,2	5 352,5
Förvaltningsresultat, mkr	135,4	51,2	167,0
Förvaltningsresultat, exklusive ränta på ägarlån, mkr	135,4	87,8	245,7
Kreditnyckeltal			
Belåningsgrad, %	53,9	54,6	54,0
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0	4,1	3,0
Kapitalbindning, år	3,0	3,0	3,3
Räntebindning, år	4,0	4,9	3,2
Genomsnittsränta, %	1,49	1,63	1,31
Andel säkerställd skuld, %	12,0	12,6	12,6
Nyckeltal per A- och B-aktie			
Justerat långsiktigt substansvärde, kr	48,16	33,22	46,87
Tillväxt i justerat långsiktigt substansvärde, %	2,8	10,0	55,2
Justerat förvaltningsresultat, exkl. ränta på ägarlån, kr	0,80	0,55	2,47
Tillväxt i justerat förvaltningsresultat, %	45,5	34,1	38,0
Utdelning, kr	-	0,56	2,22
Periodens resultat, kr	2,72	2,33	14,83
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	137,9	123,7	137,9
Genomsnittligt antal aktier under perioden, miljoner	137,9	117,4	126,2
Nyckeltal per D-aktie			
Eget kapital, kr	33,00	-	33,00
Resultat, kr	0,50	0,50	0,50
Utdelning, kr	0,50	0,50	2,00
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	50,5	50,5	50,5
Genomsnittligt antal aktier under perioden, miljoner	50,5	50,5	50,5



MODERBOLAGETS FINANSIELLA RAPPORTER

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	jan - mar 2022	jan - mar 2021	helår 2021
Intäkter	17,4	16,2	70,6
Administrationskostnader	-16,2	-18,7	-78,2
Rörelseresultat	1,2	-2,5	-7,6
Ränteintäkter	100,7	80,2	349,3
Räntekostnader			
Ägarlån	-	-36,6	-78,7
Övriga	-36,2	-27,1	-120,0
<i>Summa räntekostnader</i>	<i>-36,2</i>	<i>-63,7</i>	<i>-198,7</i>
Resultat efter finansiella poster	65,7	14,1	143,0
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag	-	-	-42,7
Resultat före skatt	65,7	14,1	100,3
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	65,7	14,1	100,3

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	31 mar 2022	31 mar 2021	31 dec 2021
Tillgångar			
Inventarier			
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<i>1,5</i>	<i>-</i>	<i>1,6</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterbolag	5 799,1	3 567,2	5 660,2
Andelar i intressebolag	2,5	1,5	2,5
Fordran på intressebolag	88,3	34,3	63,2
Fordringar dotterbolag	7 343,0	6 392,8	6 919,3
Uppskjuten skattefordran	5,1	5,1	5,1
Övriga långfristiga fordringar	3,8	-	94,3
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>	<i>13 241,8</i>	<i>10 000,9</i>	<i>12 744,6</i>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar koncernföretag	3 369,2	2 163,1	3 139,6
Övriga kortfristiga fordringar	51,7	21,3	56,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-	65,4	1,5
Kassa och bank	199,1	140,7	197,7
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<i>3 620,0</i>	<i>2 390,5</i>	<i>3 395,1</i>
Summa tillgångar	16 863,3	12 391,4	16 141,3
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	20,9	10,0	20,9
Fritt eget kapital	3 868,3	840,1	3 827,8
<i>Summa eget kapital</i>	<i>3 889,2</i>	<i>850,1</i>	<i>3 848,7</i>
<i>Obeskattade reserver</i>	<i>30,2</i>	<i>-</i>	<i>30,2</i>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder, ägarlån	-	2 805,4	-
Räntebärande skulder	5 720,4	4 375,0	5 424,4
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>5 720,4</i>	<i>7 180,4</i>	<i>5 424,4</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	4 320,0	2 490,0	4 390,0
Skulder koncernföretag	2 863,2	1 814,4	2 389,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26,7	52,5	28,7
Övriga kortfristiga skulder	13,6	4,0	29,9
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>7 223,5</i>	<i>4 360,9</i>	<i>6 838,0</i>
Summa eget kapital och skulder	16 863,3	12 391,4	16 141,3



AKTIEN OCH ÄGARNA

Ägare

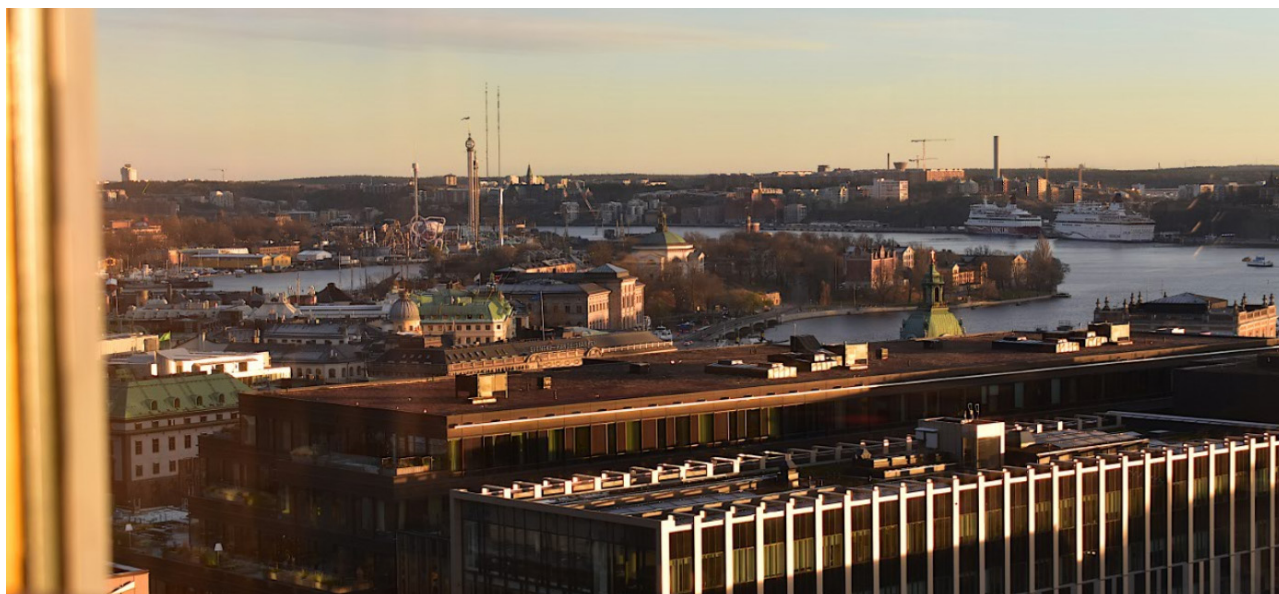
Intea hade vid periodens utgång 30 aktieägare. Bolaget har tre olika aktieserier: stamaktier av serie A, B och D. Stamaktier av serie A berättigar till en röst per aktie medan stamaktier av serie B och D berättigar till en tiondel (1/10) röst per aktie.

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

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

Aktieägare den 31 mars 2022

Aktieägare	Serie A	Serie B	Serie D	Kapital %	Röster %
Henrik Lindekrantz privat och genom bolag	3 195 000	7 941 488		5,9%	16,2%
Christian Haglund privat och genom bolag	3 195 000	7 941 488		5,9%	16,2%
Svenska Handelsbanken Pensionsstiftelse		17 604 715	12 049 902	15,7%	12,1%
Saab Pensionsstiftelse		16 790 486	5 450 481	11,8%	9,0%
Volvo Pensionsstiftelse		14 518 499	4 942 341	10,3%	7,9%
Lantbrukarnas Ekonomi-Aktiebolag		13 992 077	4 542 057	9,8%	7,5%
Pensionskassan SHB Försäkringsförening		8 802 358	6 024 951	7,9%	6,0%
Östersjöstiftelsen		10 633 968	3 451 977	7,5%	5,7%
Försäkringsbolaget PRI Pensionsgaranti, ömsesidigt		9 794 439	3 179 457	6,9%	5,3%
Stiftelsen Riksbankens Jubileumsfond		8 395 230	2 725 254	5,9%	4,5%
10 största ägare	6 390 000	116 414 748	42 366 420	87,6%	90,4%
Övriga aktieägare		15 047 128	8 130 114	12,4%	9,6 %
Totalt	6 390 000	131 461 876	50 496 534	100,0%	100,0%





ÖVRIG INFORMATION

Medarbetare och organisation

Koncernens medarbetarantal uppgick den 31 mars 2022 till 48 personer (21), inkluderande anställda i moderbolaget och dess dotterbolag, en ökning med 27 personer. En överenskommelse om avvecklande av avtal träffades juni 2021 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-mar till 17,4 mkr (16,2) och rörelseresultatet före finansiella poster uppgick till 1,2 mkr (-2,5). Finansnettot om 64,5 mkr (16,5) bestod av interna ränteintäkter från dotterbolagen om 98,8 mkr (80,0), extern ränta om 1,9 mkr (0) avseende erlagd förskottsbetalning vid förvärv och externa räntekostnader om 36,2 mkr (63,7). Sammantaget uppgick resultatet efter skatt till 65,7 mkr (14,1). Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar på desamma, totalt uppgående till 10 712,2 mkr (10 058,3). Externa räntebärande lån uppgick till 10 040,4 mkr (9 814,4).

Väsentliga händelser med avseende på Inteas börsnoteringsprocess

Under juni 2021 påbörjade Intea arbetet med att förbereda bolaget inför en börsnotering av aktier på Nasdaq Stockholm inom ett år. I samband med detta påbörjades en översyn av bolagets organisation och kapitalstruktur där ett antal steg har genomförts, se vidare beskrivning i bolagets årsredovisning 2021, sidorna 53-55. Förberedelsearbetet har fortsatt under 2022.

Transaktioner med närstående

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

Med anledning av den senaste upptrappningen i det sedan år 2014 pågående kriget i Ukraina, en ökad inflationstakt, problem i leveranskedjorna, ökade energipriser, ökade räntor vilka samtliga påverkar bolagets kostnader har Intea bedömt alla väsentliga risker. Då Intea nästan uteslutande har offentliga hyresgäster förväntats bolagets hyresintäkter påverkas endast i en mycket begränsad omfattning. Hyresavtalen är i stor utsträckning inflationsskyddade, vilket möjliggör

täckning för bolagets ökade kostnader. Ca 35 procent av energikostnaderna bärs av hyresgästerna. En lång kapital- och räntebindning 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 kortsiktigt samtidigt som bolagets kostnader bedöms öka. Omvärldsläget bevakas och analyseras löpande för att begränsa påverkan av sagda risker.

Inflation och stigande räntor och förändrade förutsättningar på kapitalmarknaden kan påverka bolaget på medellång- och långsikt. 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 2021 års årsredovisning, sida 58-62.

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 kvittades i sin helhet i juli 2021.

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 96,0 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 avgöran-



de 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.

Årsstämma

Årsstämma genomförs onsdag den 18 maj 2022. För mer information om årsstämman, besök www.intea.se.

För ytterligare information, kontakta

Henrik Lindekrantz, VD, 0732-08 81 02

Eva Bång, CFO, 0702-20 14 69

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 10 maj 2022

Intea Fastigheter AB (publ)

Henrik Lindekrantz

Verkställande direktör

Denna delårsrapport har varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Denna information är sådan information som Intea Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 2022-05-10 13:00 CET.



GRANSKNINGSRAPPORT

Till styrelsen i Intea Fastigheter AB (publ)

Org. nr 559027-5656

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Intea Fastigheter AB (publ) per den 31 mars 2022 respektive den 31 mars 2021 och den tremånadersperiod som slutade per den 31 mars 2022 respektive 31 mars 2021. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 10 maj 2022

KPMG AB

Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor



Underlag till nyckeltal

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

	jan - mar 2022	jan - mar 2021	helår 2021
Andel offentliga hyresgäster, %			
Kontrakterad hyra, offentliga hyresgäster, mkr	794,4	671,0	807,1
(÷) Kontrakterad hyra, totalt, mkr	850,3	734,6	858,6
Andel offentliga hyresgäster, %	93,4	91,3	94,0
Belåningsgrad, %			
Räntebärande skulder ¹⁾ , mkr	10 040,4	7 219,8	9 814,4
(-) Likvida medel och kortfristiga placeringar, mkr	-199,1	-145,8	-197,7
Nettoskuld, mkr	9 841,3	7 074,0	9 616,7
(÷) Verkligt värde fastigheter, mkr	18 260,1	12 955,7	17 797,4
Belåningsgrad, %	53,9	54,6	54,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			
Kontrakterad hyra på årsbasis, mkr	850,3	734,6	858,6
(÷) Hyresvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	863,7	744,6	867,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,5	98,7	99,0
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr			
Justerat förvaltningsresultat exkl. ränta på ägarlån, mkr	135,4	87,8	245,7
Återläggning kostnad rådgivningsavtal	-	-	165,0
(-) Utdelning D-aktier, mkr	25,2	22,7	98,4
Justerat förvaltningsresultat, mkr	110,2	65,1	312,3
(÷) Justerat genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	137,9	117,4	126,2
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	0,80	0,55	2,47
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %			
Räntekostnad ²⁾ på årsbasis vid utgången av perioden, mkr	149,4	117,7	128,6
(÷) Räntebärande skuld ¹⁾ vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	10 040,4	7 219,8	9 814,4
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	1,49	1,63	1,31
Justerat långsiktigt substansvärde, mkr			
Eget kapital enligt balansräkning vid periodens utgång, mkr	7 581,6	2 435,9	7 206,5
varav D-aktier, mkr	1 666,4	-	1 664,4
Emission från ägarlån, mkr	-	1 122,1	-
Uppskjuten skatt, mkr	1 082,6	530,6	970,8
Derivat, mkr	-358,8	20,0	-49,7
Justerat långsiktigt substansvärde, mkr	6 639,0	4 108,6	6 461,2
Justerat långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, mkr			
Långsiktigt substansvärde, mkr	6 639,0	4 108,6	6 461,2
(÷) Antal A- och B-aktier vid periodens utgång, miljoner	137,9	123,7	137,9
Justerat långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	48,16	33,22	46,87

1) Räntebärande skuld exklusive ägarlån och leasingskuld

2) Räntekostnad exklusive räntekostnad på ägarlån och leasingskuld



Belopp i mkr	jan - mar 2022	jan - mar 2021	helår 2021
Nettoinvesteringar, mkr			
Förvärv under perioden, mkr	255,8	2 401,2	4 970,5
(-) Investeringar i ny-, till- och ombyggnation, mkr	110,9	39,0	382,0
(+) Avyttringar under perioden, mkr	-	-	-
Nettoinvesteringar, mkr	366,7	2 440,2	5 352,5
Räntetäckningsgrad, ggr			
Resultat före finansiella poster, mkr	171,0	116,3	368,0
Periodens finansnetto exkl. ränta ägarlån och tomträtt, mkr	-34,3	-28,7	-121,4
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0	4,1	3,0
Överskottsgrad, %			
Periodens driftsöverskott, mkr	184,4	135,0	608,9
Periodens hyresintäkter, mkr	231,9	165,9	733,2
Överskottsgrad, %	79,5	81,4	83,0



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 uthyrningsbara ytor.
Hyresgästkategori	Hyresgästernas verksamhet fördelad per kontrakterad hyra. Inteas hyresgästskategorier är Rättsväsende, Högre utbildning, Sjukvård, Övriga offentliga samt Icke-offentliga.	
Fastighetskategori	Huvudsakliga verksamhet i fastigheten beräknad på kontrakterad hyra per objekt. Inom en fastighetskategori kan förekomma ytor som avser andra verksamheter än den huvudsakliga kategorin. Inteas fastighetskategorier är Rättsväsende, Högre utbildning, Sjukvård, Övriga offentliga samt Icke-offentliga.	
Fastighetsvärde, mkr	Det belopp till vilket Bolagets förvaltningsfastigheter är redovisade till enligt balansräkningen vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser värdet av Bolagets fastighetsbestånd.
Förvaltningsresultat, mkr	Resultat före värdeförändringar, skatt och i förekommande fall, inklusive räntekostnader för ägarlån.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningens lönsamhet inklusive kostnad för ägarlån.
Förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån, mkr	Resultat före värdeförändringar, 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 hyresrabatter och hyresförluster på årsbasis.	



Nyckeltal	Definition	Syfte
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.
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.
Återstående kontraktstid, år	Genomsnittlig återstående kontraktstid för offentliga hyresgäster viktat utifrån kontrakterad hyra.	Nyckeltalet används till att belysa Bolagets hyresrisk.
Överskottsgrad, %	Driftsöverskottet i förhållande till totala hyresintäkter under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.

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).



Finansiell kalender

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