



DELÅRSRAPPORT

JANUARI – SEPTEMBER 2022

Juli – september

- Hysesintäkterna ökade med 19,5 procent och uppgick till 221,7 mkr (185,5), varav 53,9 mkr (38,1) kommer från fastigheter förvärvade under 2021 och 2022.
- Förvaltningsresultatet ökade och uppgick till 122,8 mkr (108,6), en ökning med 14,2 mkr. För mer information se sida 11.
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till -38,1 mkr (1 044,4). För mer information se sida 11.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 121,8 mkr (927,1). Resultat per A- och B-aktie uppgick till 0,65 kr¹⁾ och per D-aktie till 0,50 kr¹⁾.
- Totalt genomfördes under kvartalet förvärv och investeringar till ett belopp om 1 124,5 mkr (112,8).
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick vid kvartalets utgång till 19 729,2 mkr (17 797,4).

1) Inga utspädande instrument förekommer.

Januari – september

- Hysesintäkterna ökade med 25,0 procent och uppgick till 674,7 mkr (539,7), varav 157,7 mkr (55,1) kommer från fastigheter förvärvade under 2021 och 2022.
- Förvaltningsresultatet ökade och uppgick till 383,7 mkr (60,5), en ökning med 323,2 mkr. För mer information se sida 11.
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 135,7 mkr (1 587,0). För mer information se sida 11.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 866,3 mkr (1 347,5). Resultat per A- och B-aktie uppgick till 5,56 kr¹⁾ och per D-aktie till 1,50 kr¹⁾.
- Totalt genomfördes under perioden förvärv och investeringar till ett belopp om 1 796,1 mkr (2 743,5).
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick vid periodens utgång till 19 729,2 mkr (17 797,4).

Nyckeltal i urval	jul - sep 2022	jul - sep 2021	jan - sep 2022	jan - sep 2021	helår 2021
Hysesintäkter, mkr	221,7	185,5	674,7	539,7	733,2
Förvaltningsresultat, mkr	122,8	108,6	383,7	60,5	167,0
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, mkr	122,8	108,6	383,7	139,2	245,7
D:o A- och B-aktie, kr	0,66	0,63	2,19	1,86	2,47
D:o tillväxt, %	4,0	34,0	17,8	41,8	38,2
Periodens resultat, mkr	121,8	927,1	866,3	1 347,5	1 969,3
D:o A- och B-aktie, kr	0,65	6,84	5,56	10,22	15,60
Långsiktigt substansvärde per A- och B- aktie, kr	48,92	41,50	48,92	41,50	46,87
D:o tillväxt, %	0,5	25,3	4,4	37,6	55,2
Fastighetsvärde, mkr	19 729	14 568	19 729	14 568	17 797
Belåningsgrad, %	51,5	50,9	51,5	50,9	54,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	4,5	4,2	2,6	3,0

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

493

Uthyrningsbar area, tkvm

19,7

Fastighetsvärde, mdkr

95,1

Andel offentliga hyresgäster, %

6,0

Återstående kontraktstid, år



HÄNDELSE R UNDER & EFTER

PERIODEN JANUARI - SEPTEMBER 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.
- Intea tillträdde fastigheten Jälla 2:25 i Uppsala i mars 2022. På fastigheten pågår uppförandet av specialanpassade verksamhetslokaler för rättspsykiatri i 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.
- I maj 2022 återinvigde Intea och Kriminalvården riksanstalten i Härnösand. Intea och Kriminalvården har drivit projektet om att återöppna anstalten sedan i januari 2021. Kriminalvården kommer att disponera cirka 7 300 kvm i ett 15-årigt hyresavtal som löper till juli år 2037. Det årliga hyresvärdet uppgår till preliminärt 28,4 mkr.
- På en extra bolagsstämma den 27 juni 2022 beslutades att godkänna styrelsens beslut den 9 juni 2022 om en riktad nyemission av högst 12 423 649 B-aktier, innebärande en ökning av aktiekapitalet med högst 1 380 405,45 kronor till en teckningskurs om 48,16 kronor per B-aktie och högst 7 575 756 D-aktier, innebärande en ökning av aktiekapitalet med högst 841 750,67 kronor till en teckningskurs om 33 kronor per D-aktie.
- I början av juli 2022 förvärvade bolaget Rönneholms slott i Eslöv, innehållande bland annat anstalten Ringsjön. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 42,9 mkr. Den sammanlagda uthyrningsbara arean uppgår till cirka 7 600 kvm med en total kontrakterad årshyra om 5,9 mkr.
- I slutet av september förvärvade bolaget 57 procent av aktierna i Kalkstenen Fastighets AB som äger fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde. Den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 27 700 kvm och total kontrakterad årshyra uppgår till totalt cirka 42,3 mkr. Den genomsnittliga kontraktstiden för hyresavtalen uppgår till 3,6 år. Tillträde skedde 30 september 2022.

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

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.

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

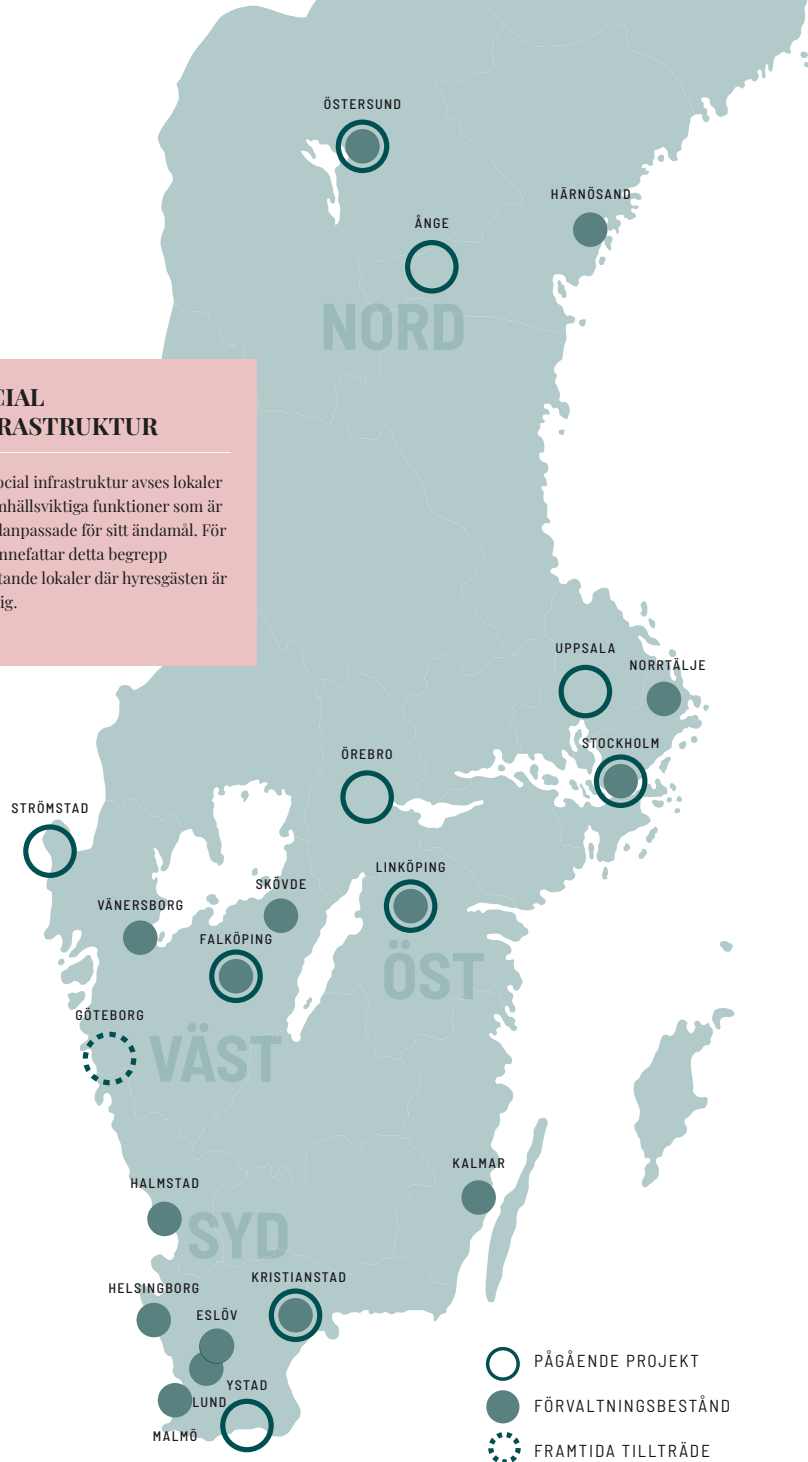
DETTA ÄR INTEA

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.

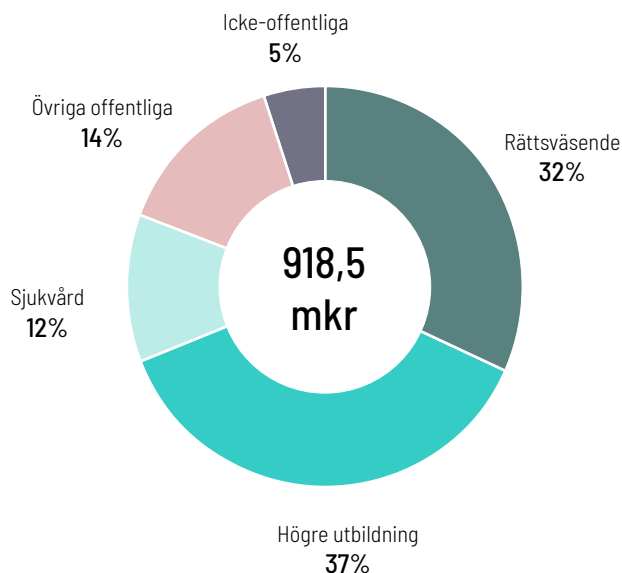
Befintligt fastighetsbestånd utgörs främst av fastigheter inom kategorierna rättsväsende, högre utbildning, sjukvård och övriga offentliga verksamheter. Hyresgästerna utgörs bland andra av statliga verk och myndigheter, regioner och andra offentliga institutioner.

SOCIAL INFRASTRUKTUR

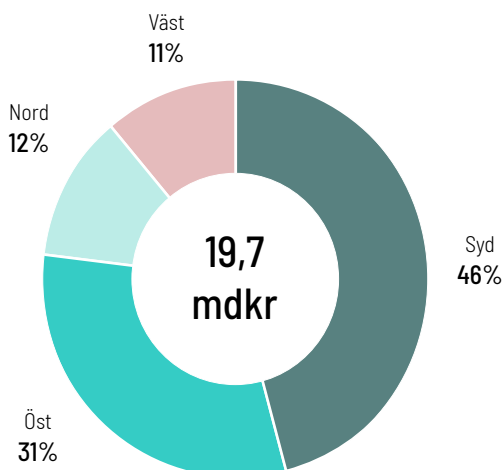
Med social infrastruktur avses lokaler för samhällsviktiga funktioner som är specialanpassade för sitt ändamål. För Intea innefattar detta begrepp uteslutande lokaler där hyresgästen är offentlig.



Inteas hyresgäster, andel av kontrakterad årshyra



Inteas geografi, andel av fastigheternas marknadsvärde





VD HAR ORDET

Under det tredje kvartalet 2022 har bolaget fortsatt sin anpassning till det nya läget i världen och på marknaden. Styrkan i Inteas defensiva tillgångar med långa hyreskontrakt med offentliga hyresgäster medför relativa fördelar i ett osäkert marknadsläge där hyresgäst- och kreditförluster ökar. Att fortsätta kunna förvärva fastigheter som nedan, med hög kvalitet inom bolagets kärnområden, även när konjunkturen vänder ner är viktigt för att bibehålla kvalitet och lönsam tillväxt i portföljen. Värdet på fastighetsbeståndet närmar sig en efterlängtd milstolpe om 20 miljarder och uppgick vid utgången av perioden till 19,7 mdkr. Hyresintäkterna om 674,7 mkr har ökat med 25 procent jämfört med föregående år och förvaltningsresultatet ökade till 383,7 mkr.

Under kvartalet har två affärer genomförts. I juli tillträdde Rönneholms slott, innehållande bland annat anstalten Ring-sjön som är en klass 3 kvinnoanstalt med idag 40 platser, samt mark om 180 000 kvm. Det underliggande fastighetsvärdet var 42,9 mkr och den kontrakterade årshyran uppgår till 5,9 mkr.

Under september har ytterligare ett förvärv genomförts. Denna gång av majoritetsandel i ett bolag som äger fastigheter där



bland annat Högskolan i Skövde och Skövde kommun hyr lokaler. Den sammanlagda uthyrningsbara arean för de två fastigheterna uppgår till 27 700 kvm. Kontrakterad årshyra uppgår till totalt 42,3 mkr per år och andelen offentliga hyresgäster utgör 98,5 procent.

Arbetet med att förbereda bolaget för en börsnotering på Nasdaq Stockholms huvudlista är fortsatt pausat med anledning av det rådande marknadsläget.

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

Koncernens fastighetsportfölj har vuxit, främst genom gjorda förvärv och projektutveckling, vilket medfört både ökade intäkter och kostnader. Tillväxten bidrar även till förändring i balansposter, nyckeltal samt påverkan på kassaflöde.

Koncernen ägde den 30 september 2022 37 fastigheter (31), varav en med upplåten tomträtt, omfattande 106 objekt (100) med en sammanlagd uthyrningsbar area om 493 tkvm (454) till ett verkligt värde om 19 729 mkr (17 797). Fastigheterna är belägna i Eslöv, 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 95,1 procent (94,0) den 30 september 2022 och den återstående kontraktstiden för offentliga hyreskontrakt uppgick till 6,0 år (6,0).

Den kontrakterade årshyran om 918,5 mkr inkluderar hyresrabatter om 5,3 mkr på årsbasis.

Nyckeltal fastighetsbeståndet

	jan - sep 2022	jan - sep 2021	helår 2021
Förvärv och investeringar i fastigheter, mkr	1 796	2 743	5 352
Värdeförändringar fastigheter, mkr	136	1 587	2 207
Fastighetsvärde, mkr	19 729	14 568	17 797
Uthyrningsbar area, tkvm	493	417	454
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,5	98,5	99,0
Andel offentliga hyresgäster, %	95,1	92,4	94,0
Återstående kontraktstid offentliga, år	6,0	5,7	6,0
Hyresvärde, kr/kvm	1 912	1 791	1 910

Fastighetsbestånd

	Antal objekt	Uthyrningsbar area tkvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad %	Kontrakterad årshyra mkr	Driftöverskott mkr
			mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm			

Per fastighetskategori

Rättsväsende	18	137	6 098	44 469	305,1	2 225	96,8	295,3	244,7
Högre utbildning	24	199	7 277	36 689	372,0	1 875	98,5	366,1	311,8
Sjukvård	17	73	2 616	35 927	131,9	1 812	99,2	130,9	113,0
Övriga offentliga	29	70	1 713	24 499	111,8	1 598	96,2	107,5	83,7
Icke-offentliga	14	14	317	22 121	21,2	1 479	88,1	18,7	12,7
Summa/genomsnitt objekt under förvaltning	102	493	18 021	36 588	942,0	1 912	97,5	918,5	765,9

Per geografi

Syd	17	201	8 118	40 418	395,8	1 970	97,0	383,8	331,8
Öst	29	135	5 375	40 003	275,9	2 054	96,0	265,0	212,4
Väst	22	79	2 208	27 830	129,1	1 627	99,9	129,0	108,0
Nord	34	78	2 320	29 749	141,2	1 810	99,6	140,7	113,7
Summa/genomsnitt objekt under förvaltning	102	493	18 021	36 588	942,0	1 912	97,5	918,5	765,9
Projektfastigheter	4	-	1 708	-	-	-	-	-	-
Summa/genomsnitt fastighetsbeståndet	106	493	19 729	40 056	942,0	1 912	97,5	918,5	765,9

Sammanställning avser de fastigheter som Intea ägde vid periodens utgång. Fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde ägs till 57 procent och på årsbasis uppgår minoritetens andel av förvaltningsresultatet till ca 10 mkr. Kontrakterad årshyra avser kontrakterad årshyra inklusive hyrestillägg vid periodens utgång med tillägg av fastställd indexuppräknning gällande från och med 1 januari 2022 på årsbasis. Hyresvärde avser kontrakterad årshyra med tillägg för vakanser och rabatter på årsbasis. Driftöverskottet avser kontrakterad årshyra med avdrag för fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration varvid fastighetskostnader för fastigheter som ägts under de senaste tolv månaderna ingår med dess utfall och fastigheter som förvärvats och projekt som 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.



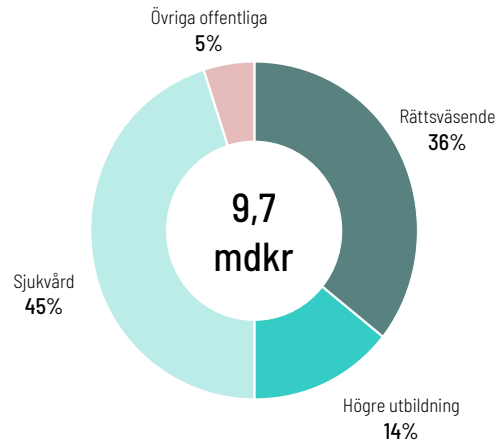
Projekt och utveckling

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 tio 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 cirka 184 000 kvm med en total bedömd investering om 9 739 mkr.

Redovisat fastighetsvärde avseende pågående projekt omfattar 1 844 mkr, varav projektfastigheter 1 708 mkr och utvecklingsprojekt i förvaltningsfastigheter 136 mkr. I Inteas fastighetsbestånd finns dessutom outnyttjade byggrätter om ca 82 900 kvm BTA (40 800) på befintliga fastigheter. Byggrättsvärde om 69,5 mkr (27,0) ingår i förvaltningsfastigheternas värde.

Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer om 661,3 mkr (203,3) har gjorts i den befintliga fastighetsportföljen under perioden.

Pågående projekt, andel av bedömd investering



Pågående projekt

Projekt	Kommun	Fastighets-kategori	Färdig-ställande	Uthyrnings-bar area kvm	Hyresvärde mkr	Andel offentliga %	Genomsnittlig kontraktstid år
<i>Projekt där hyresavtal ingåtts</i>				<i>Enligt hyresavtal¹⁾</i>			
Jälla Rättspsyk	Uppsala	Sjukvård	Q3 2023	4 139	19,3	100	20,0
Byggnad 66 (Skatteverket mfl)	Östersund	Övriga offentliga	Q3 2023	6 750	13,9	70	6,0
Samhällsgemensam ledningscentral	Örebro	Rättsväsende	Q4 2023	12 262	32,2	100	15,0
Anstalten Viskan	Ånge	Rättsväsende	Q4 2023	14 272	28,7	100	20,0
Rättscentrum, Häkte	Kristianstad	Rättsväsende	Q2 2024	16 398	64,6	100	25,0
Rättscentrum, Polishus	Kristianstad	Rättsväsende	Q3 2024	19 395	51,9	100	15,0
Syn- och hörselklinik	Linköping	Sjukvård	Q4 2024	6 606	15,4	100	15,0
Depå 2 Falköping	Falköping	Övriga offentliga	Q1 2025	3 500	19,7	100	25,0
<i>Summa/genomsnitt</i>				83 322	245,6	98	18,9
<i>Projekt där projekteringsavtal ingåtts</i>				<i>Bolagets bedömning</i>			
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
Polishuset Arninge	Täby	Rättsväsende	Q1 2026	7 500	13,4	100	15,0
Sahlgrenska Life ²⁾	Göteborg	Sjukvård	Q1 2027	49 880	177,2	90	20,0
Nya högskolan Kristianstad	Kristianstad	Högre utbildning	Q3 2028	30 000	67,8	100	20,0
<i>Summa/genomsnitt</i>				100 793	288,1	94	19,3
Summa pågående projekt				184 115	533,7	96	19,1

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	83 240	220	100	18,6	205	3 509	789	1 490
Högre utbildning	30 000	68	100	20,0	64	1 355	1	3
Sjukvård	60 625	212	92	19,6	199	4 342	374	272
Övriga offentliga	10 250	34	87	17,1	29	532	50	79
Summa pågående projekt	184 115	534	96	19,1	497	9 739	1 214	1 844

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

	Bruttoarea	Uthyrnings- bar area	Redovisat värde	
	tkvm	tkvm	mkr	kr/kvm BTA
Garnisonen, Linköping	12,5	10,6	11,3	900
Campusområdet, Östersund	21,4	18,2	3,2	150
Högskoleområdet, Halmstad	41,4	35,2	53,3	1 287
Övrigt	7,6	6,5	1,8	234
Summa	82,9	70,5	69,5	838

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 135,7 mkr (1 587,0), vilket främst är drivet av värdeförändringar avseende pågående projekt 226,7 mkr och förändring avkastningskrav/kalkylränta -143,1 mkr, se vidare sida 11. Bolagets värderingsprinciper framgår av sida 21. Direktavkastningskravet uppgick till 4,3 procent (4,6). Den vägd kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 5,72 procent (5,09).

Förvärv och transaktioner perioden januari - september

Intea förvärvade Viskananstalten, Hjältan 4:11, i januari 2022. 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.

Intea tillträdde fastigheten Jälla 2:25 i Uppsala i mars 2022. På fastigheten pågår uppförandet av verksamhetslokaler för rättspsykiatri åt Region Uppsala. Kliniken förväntas stå klar till hösten år 2023 och den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 4 100 kvm. Kontrakterad årshyra uppgår preliminärt till 19,3 mkr och hyresavtalet löper i 20 år från inflyttning.

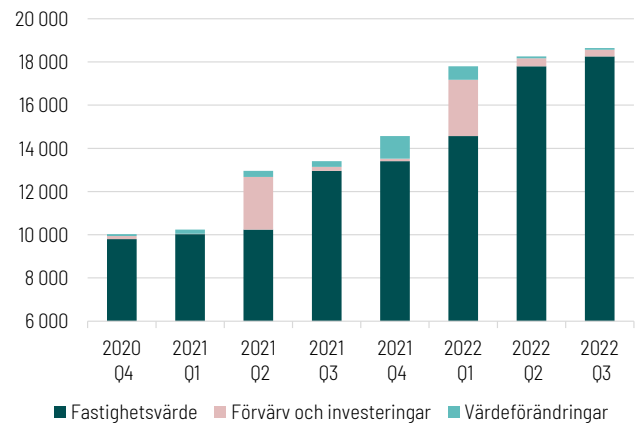
Fastighetsvärdets förändring

	mkr	Antal fastigheter
Redovisat värde vid årets början	17 797	31
Förvärv	1 135	6
Investeringar i ny- till- och ombyggnation	661	
Värdeförändringar	136	
Redovisat värde vid periodens slut, varav	19 729	37
Förvaltningsfastigheter exkl pågående projekt och byggrätter	17 816	
Pågående projekt	1 844	
Outnyttjade byggrätter	70	
Utgående fastighetsvärde	19 729	

I början av juli 2022 förvärvade bolaget Rönneholms slott, innehållande bland annat anstalten Ringsjön. Det underliggande fastighetsvärdet uppgår till 42,9 mkr. Den sammanlagda uthyrningsbara arean uppgår till cirka 7 600 kvm med en total kontrakterad årshyra om 5,9 mkr.

I slutet av september förvärvade bolaget 57 procent av aktierna i Kalkstenen Fastighets AB som äger fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6. Den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 27 700 kvm och kontrakterad årshyra uppgår till totalt 42,3 mkr. Den genomsnittliga kontraktstiden uppgår till 3,6 år. Tillträde skedde 30 september 2022.

Fastighetsvärdets utveckling per kvartal, mkr



Direktavkastning

Belopp i mkr	30 sep 2022	30 sep 2021
Förvaltningsfastigheter	19 729	14 568
Byggrätter och pågående projekt	-1 914	-1 049
Fastighetsvärde exkl byggrätter och pågående projekt	17 816	13 519
Driftöverskott, intjäningskapacitet	766	622
Direktavkastning, %	4,3	4,6



Förvärv av Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde, där Skövde högskola är största hyresgäst, se ovan för mer information.



INTEAS HYRESGÄSTER

Genom långa hyresavtal med offentliga hyresgäster skapar Intea förutsägbara intäkter med begränsad risk över tid. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster är 95,1 procent (94,0) där den återstående kontraktstiden är 6,0 år (6,0). Av Inteas totala kontrakterade hyra justeras 84 procent med KPI med en årlig indexering på i genomsnitt 83 procent. 1 procent justeras med fast uppräknings mellan 1-3 procent per år och 15 procent justeras ej med uppräknings.

Bolagets fem största hyresgäster är Polismyndigheten, Kriminalvården, Linnéuniversitetet i Kalmar, Högskolan i Halmstad och Region Skåne. Polismyndigheten och Kriminalvården är hyresgäster på flera orter med olika avtal och återstående kontraktstid.

Största hyresgäster per 30 sep 2022

	Kontrakterad årshyra mkr	Andel ¹⁾ %	Återstående kontraktstid år
Polismyndigheten	151,9	16,5	4,2
Kriminalvården	91,2	9,9	13,2
Linnéuniversitetet i Kalmar	78,2	8,5	6,8
Högskolan i Halmstad	75,6	8,2	6,8
Region Skåne	66,7	7,3	10,7
Malmö universitet	58,4	6,4	2,9
Mittuniversitetet	48,1	5,2	4,2
Högskolan Kristianstad	46,2	5,0	3,7
Högskolan i Skövde	31,1	3,4	5,8
Sveriges Domstolar	29,5	3,2	4,4
Övriga offentliga	197,0	21,4	3,8
Summa offentliga	873,9	95,1	6,0

1) Andel av kontrakterad årshyra.

Förfallostruktur hyresavtal per 30 sep 2022

	Hyresavtal antal	Uthyrningsbar area tkvm	Kontrakterad årshyra mkr	Andel ¹⁾ %
<i>Offentliga, löptid</i>				
2022	13	2	3	0,3
2023	90	18	30	3,3
2024	41	48	72	7,9
2025	45	97	190	20,7
2026	27	54	108	11,8
>2026	66	217	471	51,2
Summa offentliga	282	436	874	95,1
Icke-offentliga	197	34	45	4,9
Totalt	479	470	919	100

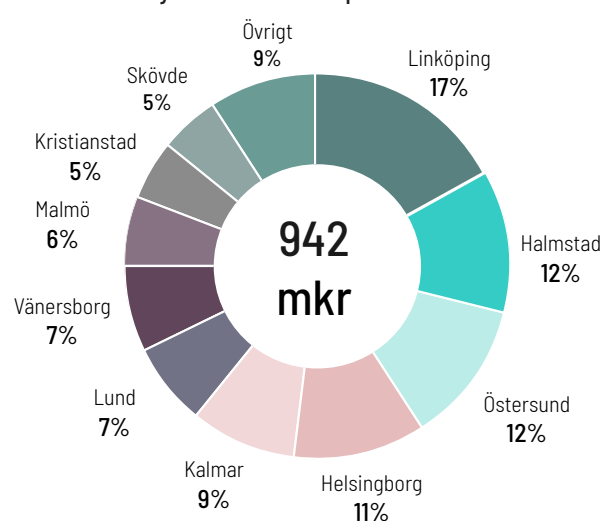
1) Andel av kontrakterad årshyra.

Hyresgäster per hyresgästkategori per 30 sep 2022¹⁾

Hyresgäst-kategori	Uthyrningsbar area tkvm	Uthyrd area tkvm	Hyresvärde mkr	Kontrakterad årshyra mkr	Återstående kontraktstid år
Rättsväsende	130	127	296,7	294,4	7,0
Högre utbildning	179	175	340,1	337,7	5,3
Sjukvård	55	55	111,7	111,6	7,1
Övriga offentliga	82	79	133,3	130,2	4,4
Totalt offentliga	446	436	881,8	873,9	6,0
Icke-offentliga	47	34	60,2	44,6	2,9
Totalt	493	470	942,0	918,5	5,8

1) Kategorier fördelat på lokalytor.

Hyresvärde - andel per ort





VERKSAMHETENS UTVECKLING

Resultatet för perioden januari till september 2022 och samma period föregående år har påverkats av gjorda förvärv av fastigheterna Högkvarteret 1 och 2 i Helsingborg, Näsby 34:24 i Kristianstad, Niagara 2 i Malmö och Rönneholm 6:2 i Eslöv samt färdigställande av före detta projektfastigheten Duvan 1 i Härnösand.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 674,7 mkr (539,7), varav 25,5 mkr (7,6) avser annan fakturering än kontrakterad årshyra. Ökningen uppgår till 25,0 procent och beror på förvärvade fastigheter samt uthyrningar, omförhandlingar, indexuppräknung och vidarefakturerade kostnader samt engångsersättningar om 15,9 mkr. Hysesintäkter avseende gjorda förvärv uppgick till 157,7 mkr (103,4).

Intäkter för jämförbart bestånd uppgick till 488,2 mkr (481,3), en ökning med 1,4 procent, främst drivet av indexuppräknung och uthyrningar samt något ökad vakans i ett fåtal fastigheter. Engångsersättningar avser ersättningar för avflyttning och återställande av lokal om 15,9 mkr.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 september 2022 till 97,5 procent (98,5). Hyresavtalens återstående kontraktstid för offentliga hyresgäster är 6,0 år (5,7).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 124,7 mkr (85,6) under perioden.

Direkta fastighetskostnader för jämförbart bestånd uppgick till 86,7 mkr (74,7), en ökning med 16,1 procent, främst drivet av ökade elpriser och personalkostnader. Engångskostnader om 10,3 mkr avser återställande av lokal där hyresgästen har ersatt motsvarande belopp inkluderat i hyresintäkter. Fastighetskostnader för projektfastigheter uppgick till 2,3 mkr (0,3) och förvärvade fastigheter uppgick till 19,4 mkr (6,4).

Driftöverskott

Driftöverskottet ökade till 549,9 mkr (454,1). Totala överskottsgraden minskade till 81,5 procent (84,1). Överskottsgraden för jämförbart bestånd uppgick till 81,7 procent (83,7).

Utveckling hysesintäkter

Belopp i mkr	jan - sep 2022	jan - sep 2021	Förändring %
Jämförbart bestånd	488,2	481,3	1,4
Engångsersättningar	15,9	-	
Projektfastigheter	12,5	-	
Förvärvade fastigheter	157,7	55,5	
Övrigt	0,4	2,9	
Hysesintäkter	674,7	539,7	25,0

Utveckling fastighetskostnader

Belopp i mkr	jan - sep 2022	jan - sep 2021	Förändring %
Jämförbart bestånd	86,7	74,7	16,1
Engångskostnader	10,3	-	
Projektfastigheter	2,3	0,3	
Förvärvade fastigheter	19,4	6,4	
Övrigt	2,0	0,7	
<i>Direkta fastighetskostnader</i>	<i>120,7</i>	<i>82,1</i>	<i>47,0</i>
Fastighetsadministration	4,1	3,5	
Fastighetskostnader	124,7	85,6	45,6

Nyckeltal verksamheten

	jan - sep 2022	jan - sep 2021	helår 2021
Hysesintäkter, mkr	674,7	539,7	733,2
Driftöverskott, mkr	549,9	454,1	608,9
Överskottsgrad, %	81,5	84,1	83,1
Förvaltningsresultat, mkr	383,7	60,5	167,0
Förvaltningsresultat exkl ränta ägarlån, mkr	383,7	139,2	245,7
Värdeförändringar, mkr	135,7	1 587,0	2 207,0
Värdeförändringar derivat, mkr	665,0	89,9	126,9
Skatt, mkr	-318,1	-390,0	-531,6
Periodens resultat, mkr	866,3	1 347,5	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 43,0 mkr (226,4). Kostnader relaterade till börsintroduktionen uppgick till 1,7 mkr. Efter avvecklingen av rådgivningsavtalet med Intea AB 2021 beräknas centrala kostnader på årsbasis att uppgå till cirka 50–55 mkr utifrån den aktuella storleken och omfattningen på den centrala organisationen. För ytterligare information angående Inteas börsnoteringsprocess se sidan 21.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -123,3 mkr (-167,2), varav 0,0 mkr (78,7) 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 2,00 procent (1,60) vid utgången av perioden. Ränta exkl outnyttjade krediter uppgick till 1,91 procent (1,49).

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 383,7 mkr (60,5). Exklusive ränta på aktieägarlån uppgick förvaltningsresultatet till 383,7 mkr (304,2). Jämförelsetalet 304,2 har justerats med kostnaden för den förtida avveckling av rådgivningsavtalet med Intea AB som skedde 2021. För ytterligare information angående Inteas börsnoteringsprocess se sida 21.

Resultat före skatt, skatter och periodens resultat

Resultatet före skatt om 1 184,4 mkr (1 737,5) har påverkats positivt av värdeförändringar på fastigheter med 135,7 mkr (1 587,0) drivet av ett ökat värde på projektfastigheter med 226,7 mkr och förändring i driftöverskott med 47,8 mkr. Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 665,0 mkr (89,9). I kvartalet har samtliga fastigheter värderats av auktoriserade fastighetsvärderare.

Koncernen redovisade för perioden en skattekostnad om 318,1 mkr (390,0), varav 233,9 mkr (377,1) är relaterad till förändring i uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 205,2 mkr (970,8). Ökningen beror på förändring i verkligt värde och skattemässigt restvärde främst på projektfastigheter samt på realiserade värdeförändringar på derivat.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 866,3 mkr (1 347,5).

Kassaflöde

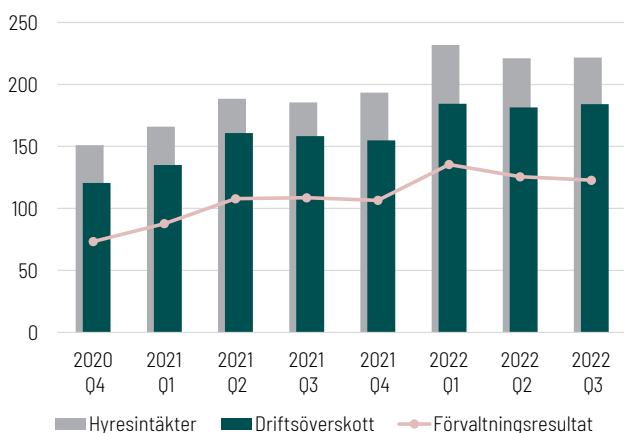
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 332,0 mkr (216,0). Det förbättrade kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet uppgick till 371,7 (212,3) och förklaras av ett förbättrat resultat före skatt drivet av kassaflödespåverkande poster som ökning av driftsöverskott med cirka 96 mkr och med minskade räntekostnader om 41,4 mkr. Rörelsekapital, det vill säga förändring av kortfristiga fordringar och skulder har förbättrats med cirka 44 mkr.

Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -1 351,3 mkr (-2 938,2) i form av förvärv, investeringar i nya fastigheter, i befintliga fastigheter och projekt samt förändring av långfristiga fordringar. Under perioden genomfördes investeringar i befintliga fastigheter och projekt samt förvärv i Eslöv, Skövde, Uppsala och Ånge. Ökningen av långfristiga fordringar består till stor del av utlåning till intressebolag.

Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 1 124,6 mkr (2 477,4) och utgjordes främst av nyupptagna lån och certifikat, amortering av obligationslån, nyemission samt utdelning.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till 105,3 mkr (-244,8) och likvida medel uppgick den 30 september 2022 till 303,0 mkr (150,6).

Hyresintäkter, driftöverskott och förvaltningsresultat, mkr¹⁾



1) Exklusive ränta ägarlån och kostnad avveckling rådgivningsavtal.

Värdeförändringar fastigheter

Belopp i mkr	jan - sep 2022	jan - sep 2021
Förändring driftöverskott	47,8	214,7
Projekt	226,7	546,5
Förändring avkastningskrav/kalkylränta	-143,1	555,4
Förvärv	4,3	270,4
Värdeförändringar fastigheter	135,7	1 587,0



FINANSIERING

Eget kapital

Eget kapital uppgick den 30 september 2022 till 8 979,7 mkr (6 334,8) varav innehav utan bestämmande inflytande uppgår till 301,6 mkr (0,0). Innehav utan bestämmande inflytande uppkom i och med förvärvet av Kalkstenen Fastighets AB med 57%. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till A- och B-aktier vid periodens utgång uppgick till 7 252,3 mkr (6 461,2) motsvarande 48,92 kr (46,87) per A- och B-aktie. För D-aktierna uppgick det långsiktiga substansvärdet vid periodens utgång till 1 916,4 mkr motsvarande 33,00 kr per D-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.

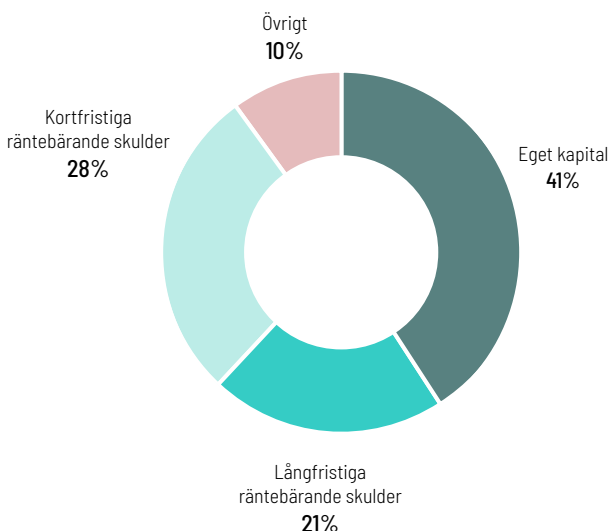
Räntebärande skulder

Inteas externa upplåning omfattar externt säkerställda banklån, obligationer och företagscertifikat. Till dessa finns ytterligare bindande kreditlöften som backup-faciliteter om

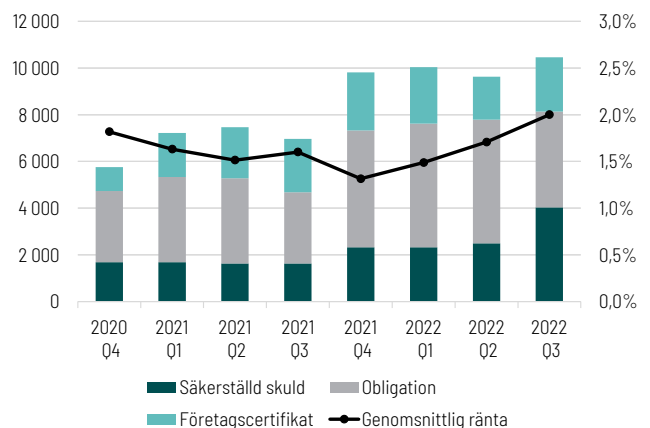
totalt 5 200 mkr varav 2 500 mkr förfaller 2024, 1 700 mkr förfaller 2026 och 1 000 mkr förfaller 2027. Koncernens långfristiga räntebärande skulder exklusive efterställda aktieägarlån uppgick vid periodens utgång till 4 362,3 mkr (5 424,4). De långfristiga skulderna utgörs av fyra obligationslån om totalt 2 750,0 mkr varav 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 förfaller i oktober 2026 samt tre säkerställda lån om 850,0 mkr, 460,0 mkr och 302,3 mkr som förfaller i maj 2024, oktober 2027 samt juli 2030. Kortfristiga räntebärande skulder exklusive ägarlån uppgick till 6 097,1 mkr (4 390,0) och består av utnyttjade kreditfaciliteter om 2 300,0 mkr, ett säkerställt lån och checkräkningskredit om 122,1 mkr samt ett obligationslån om 1 350,0 mkr som förfaller i september 2023 och företagscertifikat om 2 325,0 mkr med förfall löpande under 2022 och 2023.

Finansiella nyckeltal	Finanspolicy	jan - sep 2022	jan - sep 2021	helår 2021
Räntebärande skuld, mkr	-	10 459	7 569	9 814
Nettoskuld, mkr	-	10 156	7 418	9 617
Soliditet, %	-	40,8	42,0	38,9
Belåningsgrad, %	< 60	51,5	50,9	54,0
Andel säkerställd skuld, %	< 30	19,0	10,8	12,6
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2,0	4,2	2,6	3,0
Kapitalbindning, år	> 2,0	2,5	2,7	3,3
Räntebindning, år	> 2,0	3,5	4,3	3,2
Genomsnittlig ränta, %	-	2,00	1,60	1,31
Genomsnittlig ränta exkl outnyttjade kreditfaciliteter, %	-	1,91	1,49	1,24
Genomsnittlig ränta exkl räntederivat, %	-	2,60	1,12	1,00
Verkligt värde på derivat, mkr	-	714,7	12,7	49,7

Kapitalstruktur



Räntebärande skuld och genomsnittlig ränta, mkr och %¹⁾



1) Exklusive ägarlån.



Belåningsgraden exklusive ägarlån vid periodens utgång uppgick till 51,5 procent (54,0). Den 30 september 2022 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 2,5 år (2,7) och räntebindningstiden till 3,5 år (4,3). Ränta på extern upplåning exklusive outnyttjade krediter uppgick vid periodens utgång till 1,91 procent (1,49). Exkl ägarlån uppgick räntan till 2,00 procent (1,60). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle öka Inteas genomsnittliga upplåningsränta med +0,37 procent (+0,16) och de finansiella kostnaderna med 38,8 mkr (16,9) på årsbasis. Röntetäckningsgraden uppgick till 4,2 ggr (2,6) under perioden.

Intea har det långsiktiga kreditbetyget BBB+ med stabila utsikter från Nordic Credit Rating AS. Ratingen bekräftades i maj 2022. 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 derivat-instrument. Den 30 september 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 714,7 mkr (12,7). Kuponränta redovisas löpande i raden Röntekostnader exklusive ägarlån och redovisas under rubriken "Värdoförändringar" efter "Förvaltningsresultatet". Orealiserade värdoförändringar på derivaten uppgick till 665,0 mkr (89,9).

Rönteförfallostruktur per 30 sep 2022, inkl. derivat

Förfallotidpunkt	Genomsnittlig ränta		Genomsnittlig räntebindning år
	mkr	%	
0-1 år	4 177	2,27	0,3
1-2 år	800	1,29	1,9
2-3 år	-	-	-
3-4 år	1 000	1,55	3,7
4-5 år	-	-	-
> 5 år	4 460	1,77	5,7
Summa/genomsnitt	10 437	1,91	3,5
Outnyttjade kreditfaciliteter	2 900	0,31	-
Inkl outnyttjade kreditfaciliteter	13 337	2,00	3,5

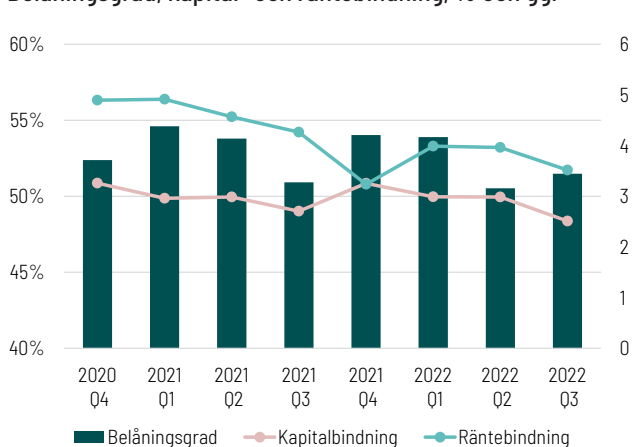
Kreditförfallostruktur per 30 sep 2022, mkr

Kreditavtal	Kreditfaciliteter	Utnyttjat		
		Bank	MTN/Cert	Totalt
0-1 år	6 097	2 422	3 675	6 097
1-2 år	1 150	850	300	1 150
2-3 år	2 425	0	1 350	1 350
3-4 år	500	0	500	500
4-5 år	2 850	0	600	600
> 5 år	762	762	0	762
Totalt	13 784	4 034	6 425	10 459

Röntederivat - Koncernen

	Rörlig ränta	Fast ränta	Nominellt belopp mkr	Verkligt värde mkr
	%	%		
2022	1,73	0,37	200	0,5
2024	1,73	0,34	800	41,2
2026	1,73	0,61	1 000	92,7
2027	1,73	0,18	500	62,9
2028	1,73	0,80	1 000	122,1
2029	1,73	0,63	500	75,9
2030	1,73	0,31	500	92,8
2031	1,73	0,80	500	85,5
2032	1,73	1,34	1 000	141,1
Totalt			6 000	714,7

Belåningsgrad, kapital- och räntebindning, % och ggr¹⁾



1) Exklusive ägarlån.



FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	jul - sep 2022	jul - sep 2021	jan - sep 2022	jan - sep 2021	okt 2021 - sep 2022	helår 2021
Hysesintäkter	221,7	185,5	674,7	539,7	868,2	733,2
Fastighetskostnader, varav	-37,7	-27,1	-124,7	-85,6	-163,4	-124,3
Driftskostnader	-23,7	-17,5	-75,9	-60,2	-104,4	-88,8
Underhållskostnader	-6,7	-5,0	-30,2	-11,0	-35,7	-16,6
Fastighetsskatt	-6,1	-3,5	-14,5	-10,7	-18,1	-14,2
Uthyrnings- och fastighetsadministration	-1,2	-1,1	-4,1	-3,7	-5,2	-4,7
Driftöverskott	184,0	158,4	549,9	454,1	704,7	608,9
Centrala kostnader	-15,0	-18,7	-43,0	-226,4	-57,5	-240,9
Resultat före finansiella poster	169,1	139,7	507,0	227,7	647,3	368,0
Finansiella intäkter	0,9	0,4	3,5	0,9	4,0	1,3
Räntekostnader exkl. ägarlån	-46,3	-31,4	-123,5	-89,4	-153,2	-122,7
Räntekostnader aktieägare	-	-	-	-78,7	-	-78,7
Räntekostnader tomträtt, nyttjanderättstillgång	-1,0	-	-3,2	-	-4,2	-0,9
Förvaltningsresultat	122,8	108,6	383,7	60,5	493,8	167,0
varav förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån	122,8	108,6	383,7	139,2	493,8	245,7
Värdeförändringar						
Förvaltningsfastigheter	-38,1	1 044,4	135,7	1 587,0	755,7	2 207,0
Derivatinstrument, orealiserade	101,1	29,2	665,0	89,9	702,0	126,9
Resultat före skatt	185,7	1 182,2	1 184,4	1 737,5	1 951,5	2 500,9
Skatt	-63,9	-255,1	-318,1	-390,0	-459,7	-531,6
Periodens resultat	121,8	927,1	866,3	1 347,5	1 491,8	1 969,3
Periodens resultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	121,8	927,1	866,3	1 347,5	1 491,8	1 969,3
Innehav utan bestämmande inflytande ¹⁾	-	-	-	-	-	-
Periodens resultat	121,8	927,1	866,3	1 347,5	1 491,8	1 969,3
Resultat per A- och B-aktie ²⁾	0,65	6,84	5,56	10,22	9,90	15,60
Resultat per D-aktie ¹⁾	0,50	0,50	1,50	0,50	1,50	0,50

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

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

2) Inga utspädande instrument förekommer.



Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	19 729,2	14 568,1	17 797,4
Tomträtt, nyttjanderättstillgång	109,0	-	122,8
Övriga anläggningstillgångar	25,5	3,1	5,3
Andelar i intressebolag	3,2	2,0	2,3
Fordran på intressebolag	122,0	45,9	63,2
Derivat	714,7	12,7	49,7
Nyttjanderättstillgångar	30,4	-	35,2
Övriga långfristiga fordringar	3,8	93,8	94,3
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	<i>20 737,8</i>	<i>14 725,7</i>	<i>18 170,2</i>
Kortfristiga fordringar	223,9	211,2	171,0
Likvida medel	303,0	150,6	197,7
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<i>526,8</i>	<i>361,8</i>	<i>368,7</i>
Summa tillgångar	21 264,6	15 087,4	18 538,9
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	22,9	20,3	20,9
Övrigt tillskjutet kapital	4 134,0	3 884,8	4 134,0
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	4 521,1	2 429,7	3 051,5
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare</i>	<i>8 678,0</i>	<i>6 334,8</i>	<i>7 206,5</i>
Innehav utan bestämmande inflytande ¹⁾	301,6	-	-
<i>Summa eget kapital</i>	<i>8 979,6</i>	<i>6 334,8</i>	<i>7 206,5</i>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	1 205,2	821,1	970,8
Räntebärande skulder	4 362,3	3 478,5	5 424,4
Leasingskuld	127,2	-	143,2
Avsättningar	2,7	11,8	8,4
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>5 697,4</i>	<i>4 311,4</i>	<i>6 546,8</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	6 097,1	4 090,0	4 390,0
Övriga skulder	490,6	351,2	395,6
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>6 587,7</i>	<i>4 441,2</i>	<i>4 785,6</i>
Summa eget kapital och skulder	21 264,6	15 087,4	18 538,9

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



Koncernens förändring i eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. periodens resultat	Summa eget kapital	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	10,0	627,6	1 307,3	1 944,9	-	1 944,9
Periodens resultat	-	-	1 347,5	1 347,5	-	1 347,5
Nyemission	10,3	3 067,2	-	3 077,5	-	3 077,5
Villkorade aktieägartillskott	-	190,0	-	190,0	-	190,0
Utdelning	-	-	-225,1	-225,1	-	-225,1
Utgående eget kapital 2021-09-30	20,3	3 884,8	2 429,7	6 334,8	-	6 334,8
Ingående eget kapital 2021-01-01	10,0	627,6	1 307,3	1 944,9	-	1 944,9
Periodens resultat	-	-	1 969,3	1 969,3	-	1 969,3
Nyemission	10,2	3 067,1	-	3 077,3	-	3 077,3
Pågående nyemission	0,7	249,3	-	250,0	-	250,0
Villkorade aktieägartillskott	-	190,0	-	190,0	-	190,0
Utdelning	-	-	-225,0	-225,0	-	-225,0
Utgående eget kapital 2021-12-31	20,9	4 134,0	3 051,6	7 206,5	-	7 206,5
Ingående eget kapital 2022-01-01	20,9	4 134,0	3 051,6	7 206,5	-	7 206,5
Periodens resultat	-	-	866,3	866,3	-	866,3
Nyemission	2,0	-	748,0	750,0	-	750,0
Utdelning	-	-	-144,8	-144,8	-	-144,8
Förvärvad minoritet	-	-	-	-	301,6	301,6
Utgående eget kapital 2022-09-30	22,9	4 134,0	4 521,1	8 678,0	301,6	8 979,6





Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	jul - sep 2022	jul - sep 2021	jan - sep 2022	jan - sep 2021	helår 2021
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	185,7	1 182,1	1 184,4	1 737,5	2 500,9
Avskrivningar på inventarier	2,3	0,1	7,3	0,7	5,7
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	38,1	-1 044,4	-135,7	-1 587,1	-2 207,0
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument	-101,1	-29,2	-665,0	89,9	-126,9
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	-11,6	-	165,0	165,0
Betald skatt	-3,9	-7,8	-19,2	-13,9	-7,3
<i>Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>	<i>121,1</i>	<i>89,3</i>	<i>371,7</i>	<i>212,3</i>	<i>330,4</i>
Förändring av kortfristiga fordringar	-0,5	94,8	-22,0	99,4	126,3
Förändring av kortfristiga skulder	9,6	41,7	-17,8	-95,7	-183,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	130,2	225,8	332,0	216,0	273,3
Investeringsverksamheten					
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-438,3	-35,1	-593,4	-2 510,2	-4 870,3
Investeringar i befintliga fastigheter	-246,6	-236,0	-662,8	-319,8	-382,0
Förvärv av dotterbolag	-	-17,1	-	-	-34,9
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4,2	-2,2	-20,2	-2,2	-2,8
Ökning av långfristiga fordringar	-30,1	-106,0	-75,0	-106,0	-121,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-719,2	-396,4	-1 351,3	-2 938,2	-5 411,7
Finansieringsverksamheten					
Nyupptagning av lån	1 960,0	105,0	2 435,0	2 175,0	4 825,0
Nyupptagning av ägarlån	-	-	-	570,0	570,0
Nyemission	-	107,1	750,0	107,1	357,1
Amortering av lån	-1 254,1	-4,0	-1 912,2	-364,7	-768,8
Amortering av leasingsskuld	-1,2	-	-3,6	-	-7,4
Aktieägartillskott	-	-	-	190,0	190,0
Utdelning	-25,4	-140,0	-144,7	-200,0	-225,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	679,5	68,1	1 124,6	2 447,4	4 940,7
Periodens kassaflöde	90,6	-102,5	105,3	-244,8	-197,7
Likvida medel vid periodens början	212,4	253,1	197,7	395,4	395,4
Likvida medel vid periodens slut	303,0	150,6	303,0	150,6	197,7
Erlagda räntor ingår i den löpande verksamheten	-47,3	-31,4	-126,7	-168,1	-201,4
Erhållna räntor ingår i den löpande verksamheten	0,9	0,4	3,5	0,9	1,3



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.

	jul - sep 2022	jul - sep 2021	jan - sep 2022	jan - sep 2021	helår 2021
Fastighets- och operativa nyckeltal					
Fastighetsvärde, mkr	19 729,2	14 568,1	19 729,2	14 568,1	17 797,4
Direktavkastning, %	4,3	4,7	4,3	4,7	4,4
Uthyrningsbar area, kvm	492 500	416 600	492 500	416 600	454 300
Hysesvärde, kr per kvm	1 912	1 791	1 912	1 791	1 910
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,5	98,5	97,5	98,5	99,0
Överskottsgrad, %	83,0	85,4	81,5	84,1	83,1
Andel offentliga hyresgäster, %	95,1	92,4	95,1	92,4	94,0
Återstående kontraktstid, offentliga hyresgäster, år	6,0	5,7	6,0	5,7	6,0
Nettoinvesteringar, mkr	1 125	113	1 796	2 743	5 352
Förvaltningsresultat, mkr	122,8	108,6	383,7	60,5	167,0
Förvaltningsresultat, exklusive ränta på ägarlån, mkr	122,8	108,6	383,7	139,2	245,7
Kreditnyckeltal					
Belåningsgrad, %	51,5	50,9	51,5	50,9	54,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	4,5	4,2	2,5	3,0
Kapitalbindning, år	2,5	2,7	2,5	2,7	3,3
Räntebindning, år	3,5	4,3	3,5	4,3	3,2
Genomsnittlig ränta, %	2,00	1,60	2,00	1,60	1,31
Genomsnittlig ränta exkl ounyttjade kreditfaciliteter, %	1,91	1,49	1,91	1,49	1,24
Andel säkerställd skuld, %	19,0	10,8	19,0	10,8	12,6
Nyckeltal per A- och B-aktie					
Justerat långsiktigt substansvärde, kr	48,92	41,50	48,92	41,50	46,87
Tillväxt i justerat långsiktigt substansvärde, %	0,5	25,3	4,4	37,6	55,2
Justerat förvaltningsresultat, exkl. ränta på ägarlån, kr	0,66	0,63	2,19	1,86	2,47
Tillväxt i justerat förvaltningsresultat, %	4,0	34,0	17,8	41,8	38,2
Utdelning, kr	-	0,50	0,50	2,22	2,22
Periodens resultat, kr	0,65	6,84	5,56	10,22	15,60
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	148,2	131,8	148,2	131,8	137,9
Genomsnittligt antal aktier under perioden, miljoner	148,2	131,8	141,4	124,3	124,6
Nyckeltal per D-aktie					
Eget kapital, kr	33,00	33,00	33,00	33,00	33,00
Resultat, kr	0,50	0,50	1,50	0,50	0,50
Utdelning, kr	0,50	0,50	1,50	0,50	0,50
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	58,1	50,5	58,1	50,5	50,5
Genomsnittligt antal aktier under perioden, miljoner	58,1	50,5	53,1	50,5	50,5



MODERBOLAGETS FINANSIELLA RAPPORTER

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	jan - sep 2022	jan - sep 2021	helår 2021
Intäkter	51,4	51,5	70,6
Administrationskostnader	-52,0	-77,3	-78,2
Rörelseresultat	-0,6	-25,7	-7,6
Ränteintäkter	322,2	258,9	349,7
Räntekostnader			
Ägarlån	-	-87,2	-78,7
Övriga	-122	-78,7	-120,0
Summa räntekostnader	-122	165,9	-198,7
Resultat efter finansiella poster	198,9	67,3	143,4
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag	-	-	-42,7
Resultat före skatt	198,9	67,3	100,7
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	198,9	67,3	100,7

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	jan - sep 2022	jan - sep 2021	31 dec 2021
Tillgångar			
Inventarier	1,7	1,8	1,6
Summa materiella anläggningstillgångar	1,7	1,8	1,6
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	6 334,0	4 047,6	5 660,2
Andelar i intressebolag	3,4	2,2	2,5
Fordran på intressebolag	122,0	45,9	63,2
Fordran på dotterbolag	7 832,6	6 395,0	6 919,2
Uppskjuten skattefordran	5,1	5,1	5,1
Övriga långfristiga fordringar	3,8	3,8	94,3
Summa finansiella anläggningstillgångar	14 300,9	10 499,6	12 744,6
Omsättningstillgångar			
Fordringar koncernföretag	4 045,8	2 847,4	3 139,6
Övriga kortfristiga fordringar	63,9	41,3	56,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15,0	34,9	1,5
Kassa och bank	303,0	149,8	197,7
Summa omsättningstillgångar	4 427,7	3 073,4	3 395,1
Summa tillgångar	18 730,3	13 574,8	16 141,3
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	22,9	20,3	20,9
Fritt eget kapital	4 630,0	3 735,3	3 827,8
Summa eget kapital	4 652,9	3 755,6	3 848,7
Obeskattade reserver	30,2	-	30,2
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	4 362,3	3 478,5	5 424,4
Summa långfristiga skulder	4 362,3	3 478,5	5 424,4
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	5 975,0	4 090,0	4 390,0
Skulder koncernföretag	3 667,1	2 194,5	2 389,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20,5	19,2	28,7
Övriga kortfristiga skulder	22,2	37,0	29,9
Summa kortfristiga skulder	9 684,9	6 340,7	6 838,0
Summa eget kapital och skulder	18 730,3	13 574,8	16 141,3



AKTIEN OCH ÄGARNA

Ägare

Intea hade vid periodens utgång 28 aktieägare. Bolaget har tre olika aktieserier: stamaktier av serie A, B och D. Stamaktier av serie A berättigar till en röst per aktie medan stamaktier av serie B och D berättigar till en tiondels (1/10) röst per aktie.

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

fyra lika stora delbetalningar med avstämningsdagar den sista bankdagen i mars, juni, september och december varje år. Nästa avstämningsdag är den 31 december 2022.

Aktieägare den 30 september 2022

Aktieägare	Serie A	Serie B	Serie D	Kapital %	Röster %
Henrik Lindekrantz privat och genom bolag	3 195 000	7 941 488		5,4	15,1
Christian Haglund privat och genom bolag	3 195 000	7 941 488		5,4	15,1
Svenska Handelsbanken Pensionsstiftelse		19 462 802	13 405 742	15,9	12,5
Saab Pensionsstiftelse		18 184 051	6 467 361	11,9	9,3
Volvo Pensionsstiftelse		15 737 869	5 832 111	10,5	8,2
Lantbrukarnas Ekonomi-Aktiebolag		15 153 382	5 389 457	10,0	7,8
Pensionskassan SHB Tjänstepensionsförening		9 731 402	6 702 871	8,0	6,2
Östersjöstiftelsen		11 516 559	4 096 001	7,6	5,9
Försäkringsbolaget PRI Pensionsgaranti, ömsesidigt		10 607 352	3 772 637	7,0	5,5
Stiftelsen Riksbankens Jubileumsfond		9 092 013	3 233 694	6,0	4,7
10 största ägare	6 390 000	125 368 406	48 899 874	87,7	90,3
Övriga aktieägare		16 475 530	9 172 416	12,3	9,7
Totalt	6 390 000	141 843 936	58 072 290	100,0	100,0





ÖVRIG INFORMATION

Medarbetare och organisation

Koncernens medarbetarantal uppgick den 30 september 2022 till 50 personer (43), inkluderande anställda i moderbolaget och dess dotterbolag, en ökning med 7 personer. En överenskommelse om avveckling 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 januari–september till 51,4 mkr (51,5) och rörelseresultatet uppgick till -0,6 mkr (-25,7). Finansnettot om 199,4 mkr (93,0) bestod av interna ränteintäkter från dotterbolagen om 318,7 mkr (258,0), övriga finansiella intäkter om 3,5 mkr (0,6), extern ränta om 1,9 mkr (0) avseende erlagd förskotts betalning vid förvärv och externa räntekostnader om 117,3 mkr (165,9) och övriga finansiella kostnader om 3,6 mkr (2,2). Sammantaget uppgick resultatet efter skatt till 198,9 mkr (67,3). Moderbolagets anläggningstillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar på desamma, totalt uppgående till 14 166,6 mkr (10 442,6). Externa räntebärande lån uppgick till 10 337,3 mkr (7 568,5).

Väsentliga händelser med avseende på Inteas börsnoteringsprocess

Under juni 2021 påbörjade Intea arbetet med att förbereda bolaget inför en börsnotering av aktier på Nasdaq Stockholm och i samband med detta inleddes en översyn av bolagets organisation och kapitalstruktur som löpande har genomförts, se vidare beskrivning i bolagets årsredovisning 2021, sidorna 53–55. Förberedelsearbetet har fortsatt under 2022 men har pausats med anledning av det rådande marknadsläget.

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 det pågående kriget i Ukraina, en ökad inflationstakt med ökade energipriser, problem i leveranskedjorna och högre räntor, vilka samtliga påverkar bolagets kostnader, har Intea bedömt alla väsentliga risker. Då Intea nästan uteslutande har offentliga hyresgäster förväntas bolagets hyresintäkter påverkas endast i en mycket begrän-

sad omfattning. Hyresavtalen är i stor utsträckning inflationsskyddade, vilket möjliggör täckning för bolagets ökade kostnader. Ungefär en tredjedel av energikostnaderna bärs av hyresgästerna. En medellång kapital- och räntebindning gör att Intea har begränsad exponering av höjda kreditmarginaler eller höjda räntor. Därmed bedömer Intea att intäkterna inte kommer att påverkas negativt kortsiktigt i någon större omfattning samtidigt som bolagets kostnader bedöms öka. Omvärldsläget bevakas och analyseras löpande för att begränsa påverkan av sagda risker. Inflation, stigande räntor och förändrade förutsättningar på kapitalmarknaden kan påverka bolaget på medellång- och lång sikt. Utöver vad som beskrivs ovan har inga förändringar skett avseende risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa bedömningar avser även moderbolaget.

För ytterligare beskrivning av risker och osäkerhetsfaktorer se 2021 års årsredovisning, sidorna 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. Minst två gånger per år kompletteras den interna värderingen av värdering som utförs av auktoriserad fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut. Samtliga fastigheter har värderats av auktoriserade fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut med värderingstidpunkt 30 september 2022. 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 135,7 mkr orealiserade värdeförändringar. Värdebedöm-



ningen 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.

För ytterligare information, kontakta

Henrik Lindekrantz, VD, 0732-08 81 02

Christian Haglund, CFO, 0733-80 81 23

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 27 oktober 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 2022-10-27 8:00 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 30 september 2022 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. 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 27 oktober 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.

	jul - sep 2022	jul - sep 2021	jan - sep 2022	jan - sep 2021	helår 2021
Andel offentliga hyresgäster, %					
Kontrakterad årshyra, offentliga hyresgäster, mkr	873,9	679,3	873,9	679,3	807,1
(÷) Kontrakterad årshyra, totalt, mkr	918,5	735,3	918,5	735,3	858,6
Andel offentliga hyresgäster, %	95,1	92,4	95,1	92,4	94,0
Belåningsgrad, %					
Räntebärande skulder ¹⁾ , mkr	10 459,4	7 568,5	10 459,4	7 568,5	9 814,4
(-) Likvida medel och kortfristiga placeringar, mkr	-303,0	-150,6	-303,0	-150,6	-197,7
Nettoskuld, mkr	10 156,4	7 417,9	10 156,4	7 417,9	9 616,7
(÷) Verkligt värde fastigheter, mkr	19 729,2	14 568,1	19 729,2	14 568,1	17 797,4
Belåningsgrad, %	51,5	50,9	51,5	50,9	54,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					
Kontrakterad årshyra, mkr	918,5	735,3	918,5	735,3	858,6
(÷) Hyresvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	942,0	746,2	942,0	746,2	867,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,5	98,5	97,5	98,5	99,0
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr					
Justerat förvaltningsresultat exkl. ränta på ägarlån, mkr	122,8	108,6	386,9	139,2	245,7
Återläggning kostnad rådgivningsavtal, mkr	-	-	-	165,0	165,0
(-) Utdelning D-aktier, mkr	25,2	25,2	75,7	73,2	98,4
Justerat förvaltningsresultat, mkr	97,5	83,4	311,2	231,0	312,3
(÷) Justerat genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	148,2	131,8	141,4	124,3	126,2
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	0,66	0,63	2,19	1,86	2,47
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %					
Räntekostnad ²⁾ på årsbasis vid utgången av perioden, mkr	209,3	121,2	209,3	121,2	129,0
(÷) Räntebärande skuld ¹⁾ vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	10 459,4	7 568,5	10 459,4	7 568,5	9 814,4
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	2,00	1,60	2,00	1,60	1,31
Justerat långsiktigt substansvärde, mkr					
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, mkr	8 678,1	6 334,8	8 678,1	6 334,8	7 206,5
varav D-aktier, mkr	1 916,4	1 666,4	1 916,4	1 666,4	1 666,4
Uppskjuten skatt, mkr	1 205,2	821,1	1 205,2	821,1	970,8
Derivat, mkr	-714,7	-12,7	-714,7	-12,7	-49,7
Justerat långsiktigt substansvärde, mkr	7 252,3	5 476,9	7 252,3	5 476,9	6 461,2
Justerat långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr					
Långsiktigt substansvärde, mkr	7 252,3	5 476,9	7 252,3	5 476,9	6 461,2
(÷) Antal A- och B-aktier vid periodens utgång, miljoner	148,2	131,8	148,2	131,8	137,9
Justerat långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr	48,92	41,50	48,92	41,50	46,87

1) Räntebärande skuld exklusive ägarlån och leasingsskuld

2) Räntekostnad exklusive räntekostnad på ägarlån och leasingsskuld



	jul - sep 2022	jul - sep 2021	jan - sep 2022	jan - sep 2021	helår 2021
Nettoinvesteringar, mkr					
Förvärv under perioden, mkr	871,0	-16,5	1 134,8	2 540,2	4 970,5
(-) Investeringar i ny-, till- och ombyggnation, mkr	253,5	129,3	661,3	203,3	382,0
(+) Avyttringar under perioden, mkr	-	-	-	-	-
Nettoinvesteringar, mkr	1 124,5	112,8	1 796,1	2 743,5	5 352,5
Räntetäckningsgrad, ggr					
Resultat före finansiella poster, mkr	169,1	139,7	507,0	227,7	368,0
Periodens finansnetto exkl. ränta ägarlån och tomträtt, mkr	-45,4	-31,1	-120,0	-88,6	-121,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	4,5	4,2	2,6	3,0
Överskottsgrad, %					
Periodens driftsöverskott, mkr	184,0	158,3	549,9	454,1	608,9
Periodens hyresintäkter, mkr	221,7	185,5	674,7	539,7	733,2
Överskottsgrad, %	83,0	85,4	81,5	84,1	83,1



DEFINITIONER

Nyckeltal	Definition	Syfte
Andel offentliga hyresgäster, %	Kontrakterad årshyra från offentliga hyresgäster dividerat med total kontrakterad årshyra.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets samlade kreditrisk på dess hyresgäster. En hög andel intäkter från offentliga hyresgäster bidrar till en lägre kreditrisk.
Andel säkerställd skuld, %	Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet är ett mått på graden av strukturell efterstäldhet på den icke säkerställda skulden.
Belåningsgrad, %	Räntebärande skulder minus ägarlån och leasingsskuld 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 resultatgenerering före finansiella kostnader och kostnader för central administration.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra 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.
Hyresgästkategori	Hyresgästernas verksamhet fördelad per kontrakterad årshyra. Inteas hyresgästskategorier är Rättsväsende, Högre utbildning, Sjukvård, Övriga offentliga samt Icke-offentliga.	
Fastighetskategori	Huvudsaklig verksamhet i fastigheten beräknad på kontrakterad årshyra per objekt. Inom en fastighetskategori kan förekomma ytor som avser andra verksamheter än den huvudsakliga kategorin. Inteas fastighetskategorier är Rättsväsende, Högre utbildning, Sjukvård, Övriga offentliga samt Icke-offentliga.	
Fastighetsvärde, 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 värdoförändringar, 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 värdoförändringar, 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 leasingsskuld, inklusive kostnader för länelöften och inklusive räntekupong i derivat.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken för bolagets räntebärande skulder.
Hyresvärde	Kontrakterad årshyra med tillägg för hyresrabatter och vakanser på årsbasis.	
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	Förvaltningsresultat med, i förekommande fall, avdrag för periodens 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.



Nyckeltal	Definition	Syfte
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-aktiers andel av det långsiktiga substansvärdet.
Jämförbart bestånd	De fastigheter som ägts under hela jämförbara perioder och som inte har varit klassificerade som projektfastigheter under dessa perioder.	
Kontrakterad årshyra	Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis efter avdrag för hyresrabatter och vakanser.	
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 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 kuponränta 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

Bokslutskommuniké 2022: 17 februari 2023
Årsredovisning 2022: 29 mars 2023
Delårsrapport januari - mars 2023: 9 maj 2023
Årsstämma 2023: 9 maj 2023
Delårsrapport januari - juni 2023: 18 juli 2023
Delårsrapport januari - september 2023: 26 oktober 2023
Bokslutskommuniké 2023: 20 februari 2024

Intea Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer: 559027-5656

Sergels torg 12 , 111 57 Stockholm

www.intea.se

info@intea.se