



Oktober - december

- Hyresintäkterna ökade med 13,3 procent och uppgick till 276,0 mkr (243,6), varav 13,6 mkr kommer från fastigheter förvärvade under 2022.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 103,3 mkr (113,7), en minskning med 10,4 mkr. För mer information se sidorna 11-12.
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -598,5 mkr (7,6), varav -77,0 mkr hänfört till projektfastigheter. För mer information se sida 12.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till -734,0 mkr (39,3). Resultat per A- och B-aktie uppgick till -5,02 kr¹⁾ och per D-aktie till 0,50 kr¹⁾.
- Totalt genomfördes under kvartalet investeringar i förvaltningsfastigheter till ett belopp om 611,3 mkr (420,9).
- Fastighetsbeståndets redovisade värde uppgick vid kvartalets utgång till 21 406,1 mkr (20 157,7).

Januari - december

- Hyresintäkterna ökade med 15,1 procent och uppgick till 1 057,3 mkr (918,3), varav 53,1 mkr kommer från fastigheter förvärvade under 2022.
- Förvaltningsresultatet ökade och uppgick till 505,8 mkr (497,4), en ökning med 8,4 mkr. För mer information se sidorna 11-12.
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -892,7 mkr (143,2), varav 46,9 mkr hänfört till projektfastigheter. För mer information se sida 12.
- Årets resultat efter skatt uppgick till -639,4 mkr (905,6). Resultat per A- och B-aktie uppgick till -5,04 kr¹⁾ och per D-aktie till 2,00 kr¹⁾.
- Totalt genomfördes under perioden investeringar i förvaltningsfastigheter till ett belopp om 2 140,9 mkr (1 677,1).
- Fastighetsbeståndets redovisade värde uppgick vid periodens utgång till 21 406,1 mkr (20 157,7).
- Styrelsen föreslår utdelning om 0,90 kronor per A- och B-aktie (0,90). Styrelsen föreslår även en utdelning om 2,00 kronor per D-aktie (2,00) med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor.

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år. Avrundade siffror i finansiella rapporter, tabeller och diagram kan medföra att totalbeloppet inte summerar.

Nyckeltal i urval	okt - dec 2023	okt - dec 2022	helår 2023	helår 2022
Hyresintäkter, mkr	276,0	243,6	1 057,3	918,3
Förvaltningsresultat, mkr	103,3	113,7	505,8	497,4
D:o A- och B-aktie, kr	0,50	0,57	2,63	2,74
D:o tillväxt, %	-12,3	-7,3	-4,2	11,1
Periodens/Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	-715,8	37,3	-630,5	903,6
D:o A- och B-aktie, kr	-5,02	0,06	-5,04	5,58
Långsiktigt substansvärde per A- och B- aktie, kr	45,77	50,03	45,77	50,03
D:o tillväxt ²⁾ , %	-4,8	2,3	-6,7	7,7
Fastighetsvärde, mkr	21 406,1	20 157,7	21 406,1	20 157,7
Belåningsgrad, %	57,2	51,0	57,2	51,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	3,1	2,7	3,9

För underlag till nyckeltal och definitioner, se sidorna 26-29.

518

Uthyrningsbar area, tkvm

21,4

Fastighetsvärde, mdkr

95,0

Andel offentliga hyresgäster, %

6,3

Återstående kontraktstid, år

1) Inga utspäddande instrument förekommer.

2) Inklusive återlagd utdelning under perioden.



HÄNDELSE R UNDER & EFTER

PERIODEN JANUARI – DECEMBER 2023

Väsentliga händelser under perioden

- I februari emitterades ett obligationslån om 300 mkr inom ramen för befintligt MTN-program. Obligationslånet, med en rörlig ränta om 2,10 procent plus 3 månaders STIBOR, har två års löptid med förfall i mars 2025.
- Koncernens elproduktion samlades under bolaget Intea Kraft AB. Efter förvärvet av nio vattenkraftverk i februari äger Intea totalt tolv vattenkraftverk, huvudsakligen belägna i elområde 3, med en samlad årlig elproduktion som beräknas uppgå till 11,5 GWh.
- I mars tecknades ett 14-årigt grönt låneavtal om 410 mkr med Nordiska Investeringsbanken (NIB). Lånets syfte var att finansiera uppförandet av landets första samhällsgemensamma ledningscentral (SLC) i Örebro samt den nya träbyggnaden på Campusområdet i Östersund.
- I april emitterades obligationer om 600 mkr och samtidigt skedde ett återköp av obligationer om 450 mkr. Obligationen om 600 mkr har förfall i mars 2025 och utgör en del av ett befintligt obligationslån. Obligationerna emitterades till kurs 99,33 vilket motsvarar 3 månaders STIBOR plus 2,35 procent.
- I maj meddelade Nordic Credit Rating (NCR) att de sänker kreditbetyget för Intea till BBB från tidigare BBB+ samtidigt som utsikterna justeras från negativa till stabila. Det kortsiktiga kreditbetyget N3 bekräftades.
- I juni etablerade Intea ett grönt finansieringsramverk vilket möjliggör emission av gröna obligationer och certifikat. Ramverket har genomgått en oberoende extern utvärdering av CICERO Shades of Green, och tilldelats det övergripande betyget Medium Green.
- I juni tecknade Intea och Kristianstad kommun hyresavtal avseende en ny skola på högskoleområdet i Kristianstad. Den uthyrningsbara arean uppgår till 1 500 kvm, med ett årligt hyresvärde om cirka 1,7 mkr. Avtalet löper över tio år fram till december 2033. Inflyttning skedde december 2023.
- I juni utökade Intea backup-faciliteterna med 1 000 mkr samt avtalade om ett nytt säkerställt banklån om 825 mkr med en befintlig långivare. Syftet med de nya lånen är att skapa flexibilitet kopplat till utestående företagscertifikat och kommande obligationsförfall samt att finansiera investeringar i projektportföljen.
- I juli ingick Intea och Kriminalvården hyresavtal avseende en utökning om cirka 3 000 kvm på Anstalten Ringsjön i Eslövs kommun. Lokalerna ska genomgå renovering och beräknas stå färdiga för inflyttning under hösten/vintern 2024. Det nya hyresavtalet sträcker sig till år 2028 med ett initialt årligt hyresvärde om cirka 5,9 mkr. Kriminalvården kommer i och med det nya hyresavtalet att disponera sammanlagt drygt 5 000 kvm i en samlad förhyrning i områdets södra del. I och med utökningen beräknas anstaltens kapacitet att öka med 40 anstaltsplatser till totalt 80 platser.
- I oktober överlämnade Intea nyuppförda lokaler för rättspsykiatri till hyresgästen Region Uppsala. De specialanpassade lokalerna inrymmer vårdlokaler för skyddsklass 2 och 3, häkte, allmänvård, förvaltningsrätt och utslussningslägenhet. Byggnaden har en uthyrningsbar area om cirka 4 100 kvm och är certifierad enligt Miljöbyggnad Guld. Hyresavtalet med Region Uppsala löper över 20 år med en årlig hyra om cirka 22 mkr.
- I oktober utsåg styrelsen Charlotta Wallman Hörlin till ny vd för Intea. Charlotta började på företaget som operativ chef 2019 och utsågs i början av 2023 till vice vd. Charlotta tillträder som vd den 1 januari 2024. Hon ersätter Henrik Lindekrantz, en av Inteas grundare och större aktieägare, som varit bolagets vd sedan starten år 2015. Henrik fortsätter vara verksam i bolaget i rollen som strategisk rådgivare.
- I november färdigställdes byggnationen av den samhällsgemensamma larm- och ledningscentralen i Örebro. Byggnaden kommer att innehålla gemensamma larm- och sambandslokaler för Polismyndigheten, Räddningsregion Bergslagen och SOS-alarm och kommer att miljöcertifieras enligt Breeam, nivå Excellent. Hyresavtalet som har ingåtts med Polismyndigheten sträcker sig över 15 år med en årlig hyra om cirka 27 mkr.
- I november togs det första spadtaget för en ny tågdepå i Falköping där Västtrafik ska underhålla tåg. Depån har en uthyrningsbar yta om 3 500 kvm och uppförs i anslutning till den befintliga tågdepån som ägs av Intea. Västtrafik har tecknat ett 25-årigt hyresavtal med Intea avseende den nya tågdepån och samtidigt förlängdes också hyrestiden för den befintliga depån med 25 år från det att den nya tågdepån färdigställs.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

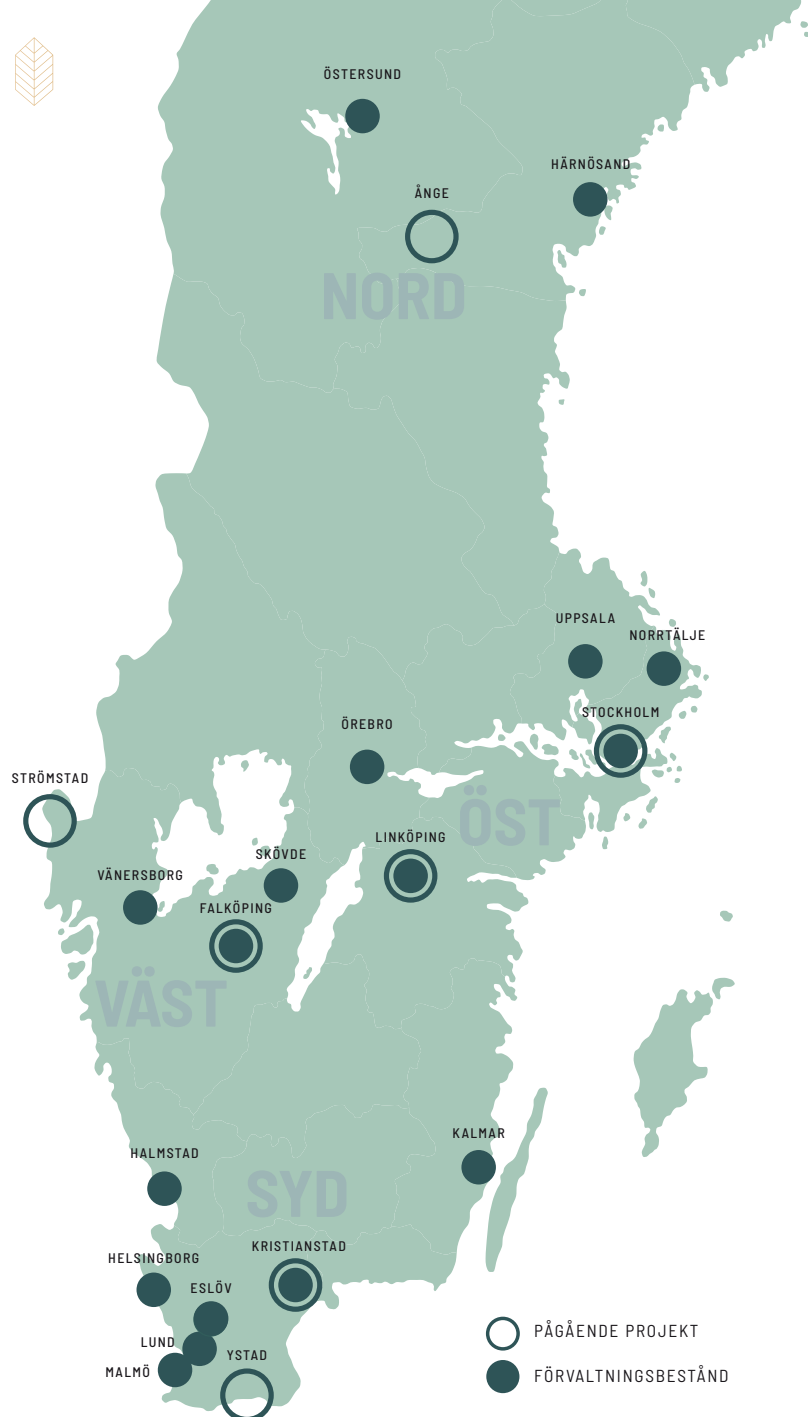
- I januari 2024 emitterade Intea sitt första gröna obligationslån om 600 mkr inom ramen för befintligt MTN-program. Obligationslånet, med en rörlig ränta om 1,78 procent plus 3 månaders STIBOR, har tre års löptid med förfall i februari 2027.

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

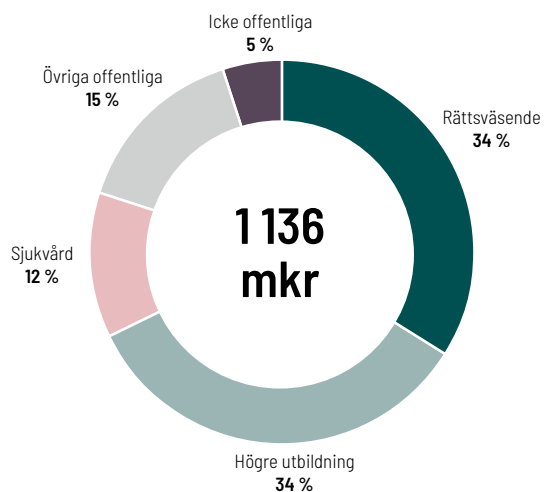


DETTA ÄR INTEA

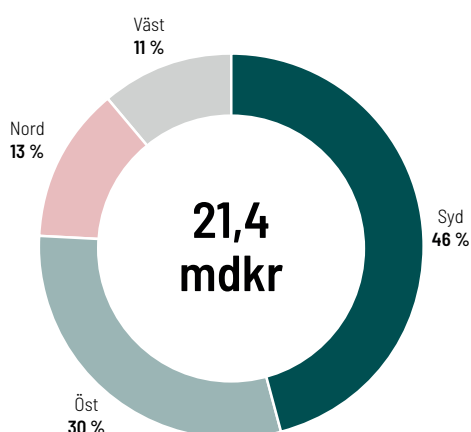
Intea investerar i och förvaltar social infrastruktur för egen långsiktig förvaltning. Med social infrastruktur avser Intea lokaler för samhällsviktiga funktioner som är specialanpassade för sitt ändamål och där hyresgästen av lokalen är offentlig. Befintligt fastighetsbestånd utgörs främst av fastigheter inom kategorierna rättsväsende, högre utbildning, sjukvård och övriga offentliga verksamheter.



Inteas hyresgäster, andel av kontrakterad årshyra



Inteas geografi, andel av fastigheternas marknadsvärde





VD HAR ORDET

Den första januari tillträdde jag som vd på Intea och jag kan konstatera att bolaget står fortsatt starkt i en utmanande marknad som oroas av ökande geopolitiska spänningar, försämrat säkerhetsläge, osäkert makroekonomiskt läge och allt fler väpnade konflikter. Fastighetsmarknaden påverkas av detta på både kort och lång sikt genom bland annat stigande avkastningskrav. Antalet varsel och konkurser relaterade till bygg- och fastighetsbranschen har ökat under året. Samtidigt ser vi positiva signaler i vikande inflation, sjunkande långräntor och allt fler som tror på kommande räntesänkningar. För Inteas del ser vi en ökad aktivitet inom framför allt den del av verksamheten som rör rättsväsendet.

Starkt förvaltningsresultat

Trots en orolig omvärld, nya marknadsförutsättningar och ökade finansieringskostnader fortsätter Intea att uppvisa ett starkt förvaltningsresultat och stabila kassaflöden för helåret 2023. Hyresintäkterna ökade med 15,1 procent och driftöverskottet ökade med 16,5 procent jämfört med år 2022. Även beaktat de högre finansieringskostnaderna ökade förvaltningsresultatet med 1,7 procent till 506 mkr jämfört med år 2022. Det förklaras främst av en stark hyresutveckling, flera nyuthyrningar och en stabil fastighetsportfölj. Dessutom bidrar projekt som färdigställts under året till ökade intäkter och förbättrat driftöverskott. På jämförbart bestånd ökar driftöverskottet med cirka 9 procent.

Fortsatt bra tillgång till finansiering

Genom goda bankrelationer och ett starkt varumärke i kredit- och kapitalmarknaden har vi möjlighet att ta upp ny finansiering till rimliga villkor. Under året har vi etablerat ett grönt finansieringsramverk, vilket möjliggjorde att Intea i januari i år emitterade sin första gröna obligation om 600 mkr. Utöver det har vi även utökat backup-faciliteterna och vi har idag cirka 1,9 mdkr i outnyttjade kreditfaciliteter, vilket med god marginal täcker samtliga obligationsförfall under 2024.

Projektutveckling skapar värde på lång sikt

Vi kan tydligt se att de projekt vi driver skapar värde på lång sikt. Vid årets slut hade vi pågående projekt om 4,9 mdkr innefattande bland annat byggnation av ett rättscentrum i Kristianstad, ett fängelse utanför Ånge och en tågdepå i Falköping. Hyresvärdet för pågående projekt uppgår till cirka 400 mkr och dessa kommer i takt med att de



färdigställs bidra till ett ökat driftnetto. Närmast i tid för färdigställande ligger rättscentrum i Kristianstad som beräknas vara klart under andra halvåret 2024 och bidra med ett årligt hyresvärde om cirka 130 mkr. Under det fjärde kvartalet har tre större projekt färdigställts: nyuppförda lokaler för rättspsykiatri åt Region Uppsala, en samhällsgemensam larm- och ledningscentral i Örebro och ett nytt kontorshus i Östersund byggt helt i trä, vilket blir det första huset i Inteas portfölj som kommer att certifieras enligt BREEAM Outstanding. Under året har vi sett stigande avkastningskrav vilket påverkar värdet på Inteas fastighetsbestånd, som vid utgången av perioden uppgick till 21,4 mdkr. Det motsvarar en genomsnittlig direktavkastning om 5,3 procent, vilket är en uppgång med 60 punkter sedan årsskiftet 2022 och innebär en sammanlagd nedskrivning av värdet på cirka 0,9 mdkr motsvarande en värdenedgång på 4,4 procent. I fjärde kvartalet skriver Intea ned fastighetsvärdet med cirka 0,6 mdkr vilket motsvarar en värdenedgång på 2,8 procent.

Sammanfattningsvis

Bolagets verksamhet vilar på en stabil grund med defensiva tillgångar av god kvalitet och med långa hyreskontrakt med offentliga hyresgäster. Vår strategi att äga och utveckla lokaler åt offentliga långsiktiga hyresgäster och förvalta dessa med egna lokala förvaltningsorganisationer ligger fast. Dessutom har vi en robust kapitalstruktur och stabila kassaflöden vilket gör att jag känner mig trygg när jag blickar framåt.

Avslutningsvis vill jag tacka alla medarbetare, hyresgäster, aktieägare, kreditgivare, samarbetspartners och andra intressenter för sitt stora engagemang under året och jag ser fram emot 2024.

Charlotta Wallman Hörlin, 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 50 procent av förvaltningsresultatet, varav D-aktier ger rätt till utdelning om max 2 kronor per D-aktie.



INTEAS FASTIGHETER

Per den 31 december 2023 ägde koncernen 37 förvaltnings- och projektfastigheter (37), varav en med upplåten tomträtt, omfattande 107 objekt (107) med en sammanlagd uthyrningsbar area om 518 tkvm (494) till ett verkligt värde om 21 406 mkr (20 158). Fastigheterna är belägna i Eslöv, Falköping, Halmstad, Helsingborg, Härnösand, Kalmar, Kristianstad, Linköping, Lund, Malmö, Norrtälje, Skövde, Stockholm, Uppsala, Vänersborg, Ånge, Örebro och Östersund. Därtill äger koncernen tolv vattenkraftverk i anläggningstillgångar, se avsnitt Intea Kraft på sida 9 för mer information.

Inteas fastighetsbestånd består av social infrastruktur och hyresgästerna har hög kreditvärdighet. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick till 95,0 procent (94,8) den 31 december 2023 och den återstående kontraktstiden för offentliga hyreskontrakt uppgick i genomsnitt till 6,3 år (5,9). Den kontrakterade årshyran om 1 135,6 mkr inkluderar hyresrabatter om 1,4 mkr på årsbasis.

Nyckeltal fastighetsbeståndet

	helår 2023	helår 2022
Förvärv och investeringar i fastigheter, mkr	2 141	1 677
Värdeförändringar fastigheter, mkr	-893	143
Fastighetsvärde, mkr	21 406	20 158
Uthyrningsbar area, tkvm	518	494
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,4	97,9
Andel offentliga hyresgäster, %	95,0	94,8
Återstående kontraktstid offentliga, år	6,3	5,9
Hyresvärde, kr/kvm	2 230	2 089

Fastighetsbestånd

	Antal objekt	Uthyr- ningsbar area tkvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyr- nings- grad %	Kontrak- terad årshyra mkr	Driftöver- skott mkr	Direkt- avkast- ning %
	st		mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm				
<i>Per fastighetskategori</i>										
Rättsväsende	22	160	7 013	43 831	406,1	2 538	97,8	397,0	335,9	5,1
Högre utbildning	24	199	6 776	34 119	431,8	2 174	99,3	428,9	367,3	5,5
Sjukvård	14	59	2 480	42 243	136,7	2 328	99,5	136,0	121,2	5,2
Övriga offentliga	31	84	2 132	25 451	153,0	1 826	97,3	148,9	115,9	6,1
Icke-offentliga	14	17	403	24 349	27,0	1 630	91,8	24,8	16,3	4,1
Summa/genomsnitt objekt under förvaltning	105	518	18 805	36 327	1 154,6	2 230	98,4	1 135,6	956,6	5,3

Per geografi

Syd	17	201	7 753	38 576	458,0	2 279	98,5	451,1	396,3	5,2
Öst	32	152	6 373	41 819	379,9	2 493	97,5	370,4	304,8	5,2
Väst	22	79	2 292	28 836	143,0	1 799	99,6	142,3	115,9	5,6
Nord	34	85	2 387	28 148	173,6	2 048	98,9	171,7	139,5	5,9
Summa/genomsnitt objekt under förvaltning	105	518	18 805	36 327	1 154,6	2 230	98,4	1 135,6	956,6	5,3
Projektfastigheter	2	-	2 601	-	-	-	-	-	-	-
Summa/genomsnitt fastighetsbeståndet	107	518	21 406	-	1 154,6	-	98,4	1 135,6	956,6	-

Sammanställningen avser de fastigheter som Intea ägde vid periodens utgång. Fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde ägs till 57 procent och per den 31 december 2023 uppgick innehav utan bestämmande inflytandes andel av årets resultat till -8,9 mkr. Kontrakterad årshyra avser kontrakterad årshyra inklusive hyrestillägg vid periodens utgång med tillägg av fastställd indexuppräknings gällande från och med 1 januari 2024 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 färdigställt 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 99 tkvm med en total bedömd investering om 4 944 mkr.

Västra Götalandsregionen har påkallat sin optionsrätt att köpa tillbaka marken för projektet Sahlgrenska Life genom att förvärva aktierna i det fastighetsägande bolaget. Projektet anses därmed avbrutet. Västra Götalandsregionen bedöms tillträda aktierna under 2024.

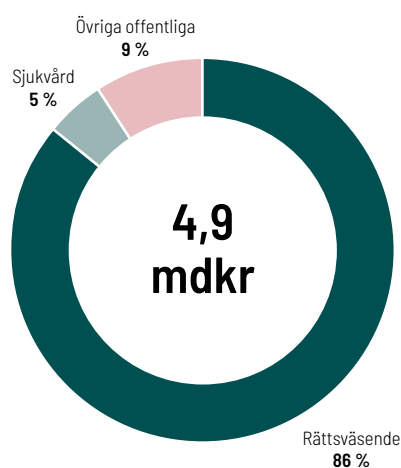
Under det sista kvartalet färdigställdes tre projekt; den samhällsgemensamma ledningscentralen i Örebro, den rättspsykiatriska kliniken i Uppsala samt träbyggnaden på Campusområdet i Östersund. Se mer information under avsnittet Händelser under och efter perioden januari – december 2023 på sida 2.

Redovisat fastighetsvärde avseende pågående projekt uppgick vid periodens utgång till 3 385 mkr, varav projektfastigheter 2 601 mkr och utvecklingsprojekt i förvaltningsfastigheter 783 mkr. Värdeförändringar hänfört till projektfastigheter uppgick till -77 mkr under det fjärde kvartalet.

I Inteas fastighetsbestånd finns dessutom outnyttjade byggrätter om cirka 83 tkvm BTA (83) på befintliga fastigheter. Byggrättsvärde om 67 mkr (70) ingår i förvaltningsfastigheternas värde.

Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer om 1 721 mkr (1 084) har gjorts i den befintliga fastighetsportföljen under perioden.

Pågående projekt, andel av bedömd investering



Pågående projekt

Projekt	Kommun	Fastighets-kategori	Färdig-ställande	Uthyrningsbar area kvm	Hyresvärde mkr	Andel offentliga %	Genomsnittlig kontraktstid år
Projekt där hyresavtal ingåtts					Enligt hyresavtal ¹⁾		
Rättscentrum, Häkte	Kristianstad	Rättsväsende	Q3 2024	16 398	70	100	25,0
Rättscentrum, Rättsvårdande myndighet	Kristianstad	Rättsväsende	Q4 2024	19 859	59	100	15,0
Anstalten Viskan	Ånge	Rättsväsende	Q1 2025	14 272	62	100	20,0
Depå 2 Falköping	Falköping	Övriga offentliga	Q1 2025	5 362	27	100	25,0
Syn- och hörselklinik	Linköping	Sjukvård	Q2 2025	6 606	16	100	15,0
Summa/genomsnitt				62 497	234	100	20,5
Projekt där projekteringsavtal ingåtts					Bolagets bedömning		
Rättsvårdande myndighet	Strömstad	Rättsväsende	Q4 2026	4 200	10	100	15,0
Rättsvårdande myndighet	Ystad	Rättsväsende	Q2 2027	11 500	26	100	15,0
Summa/genomsnitt				15 700	36	100	15,0
Övriga pågående projekt med hyres- eller projekteringsavtal				20 495	135	100	14,5
Summa pågående projekt				98 692	405	100	18,0

¹⁾ Inkluderar förändringar sedan hyresavtalet ingåtts.



Pågående projekt, fastighetskategori

Kategori	Uthyrnings- bar area kvm	Hyresvärde mkr	Andel offentliga	Genom- snittlig kontraktstid år	Bedömt driftöver- skott mkr	Investering, mkr		Redovisat värde ¹⁾ mkr
						Bedömd	Upparbetad	
Rättsväsende	86 724	362	100	17,6	344	4 238	1 901	2 999
Sjukvård	6 606	16	100	15,0	16	261	107	147
Övriga offentliga	5 362	27	100	25,0	24	445	203	239
Summa/genomsnitt pågående projekt	98 692	405	100	18,0	384	4 944	2 211	3 385

Outnyttjade byggrätter, gällande detaljplan

	Bruttoarea (BTA) tkvm	Uthyrnings- bar area tkvm	Redovisat värde	
			mkr	kr/kvm BTA
Garnisonen, Linköping	12,5	10,6	12,5	1 000
Campusområdet, Östersund	21,4	18,2	10,7	500
Högskoleområdet, Halmstad	41,4	35,2	39,5	954
Övrigt	7,6	6,5	3,8	500
Summa	82,9	70,5	66,5	802

BEDÖMNINGAR OCH ANTAGANDEN PÅGÅENDE PROJEKT OCH BYGGRÄTTER

Information om pågående projekt och outnyttjade byggrätter i bokslutskommunikén 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. Bedömningar och antaganden ska inte ses som en prognos.

Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidplaner, 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 redovisat 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.

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



Fastighetsvärde och värderingar

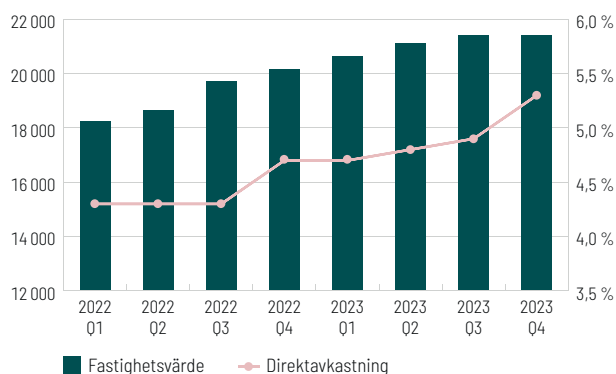
Fastighetsvärdet uppgick vid årets slut till 21,4 mdkr (20,2). Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -892,7 mkr (143,2) under perioden, vilket främst förklaras av höjda avkastningskrav, se vidare sida 12. Sedan årsskiftet 2022 har Intea värderat ned det totala fastighetsvärdet med 4,4 procent och i det fjärde kvartalet skrevs värdet ned med 2,8 procent. Fastighetsvärdet exklusive projektfastigheter har värderats ned med 5,2 procent under året och i det fjärde kvartalet skrevs värdet ned med 3,0 procent.

Bolagets värderingsprinciper framgår av sida 24. Initial direktavkastning uppgick till 5,3 procent (4,7). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 7,0 procent (6,2).

Förvärv och transaktioner

Inga förvärv av nya förvaltningsfastigheter har skett under perioden. Tilläggsköpeskillingar om 420 mkr avseende projektfastigheter har reglerats.

Fastighetsvärde och direktavkastning, mkr och %



Fastighetsvärdets förändring

Belopp i mkr	31 dec 2023	31 dec 2022
Fastighetsvärde vid årets början	20 158	17 797
Förvärv inkl tilläggsköpeskillingar	420	1 135
Investeringar i ny- till- och ombyggnation	1 721	1 082
Värdeförändringar	-893	143
Fastighetsvärde vid årets slut, varav	21 406	20 158
Förvaltningsfastigheter exkl pågående projekt och outnyttjade byggrätter	17 955	17 713
Pågående projekt	3 385	2 375
Outnyttjade byggrätter	66	70
Fastighetsvärde vid årets slut	21 406	20 158

Direktavkastning

Belopp i mkr	31 dec 2023	31 dec 2022
Förvaltningsfastigheter	21 406	20 158
Outnyttjade byggrätter och pågående projekt	-3 451	-2 445
Fastighetsvärde exkl outnyttjade byggrätter och pågående projekt	17 955	17 713
Driftöverskott, intjäningskapacitet	957	841
Direktavkastning, %	5,3	4,7

Värdeförändring per kategori och geografi

Värdeförändring 2023 %	
<i>Per fastighetskategori</i>	
Rättsväsende	0,5
Högre utbildning	-6,5
Sjukvård	-4,5
Övriga offentliga	-16,2
Icke-offentliga	-4,4
Summa förvaltning	-5,2
Projektfastigheter	2,1
Totalt, %	-4,4
<i>Per geografi</i>	
Syd	-3,7
Öst	-8,7
Väst	-3,5
Nord	-3,9
Summa förvaltning	-5,2
Projektfastigheter	2,1
Totalt, %	-4,4



Första spadtag för en ny tågdepå i Falköping.



INTEA KRAFT

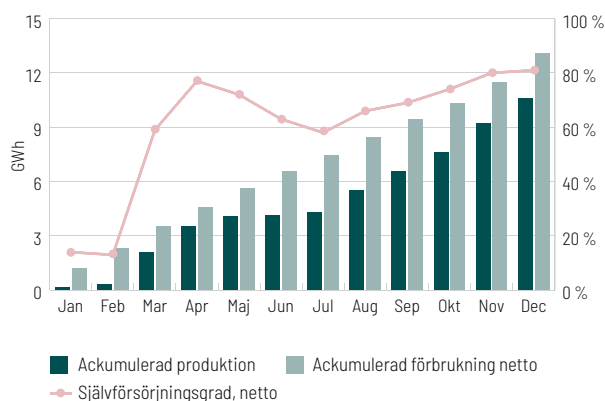
En central del i Inteas hållbarhetsstrategi är att minska koldioxidutsläppen, vilket främst sker genom att kontinuerligt arbeta med att minska energianvändningen och därtill skapa egenproducerad el för att matcha fastigheternas elförbrukning. Bolagets målsättning är att vara helt självförsörjande genom egen produktion av förnyelsebar el.

Egenproducerad el skapas idag främst genom investeringar i egen grön energiproduktion såsom solceller på våra byggnader inom förvaltningsbeståndet, en avancerad energilagring i Vänersborg

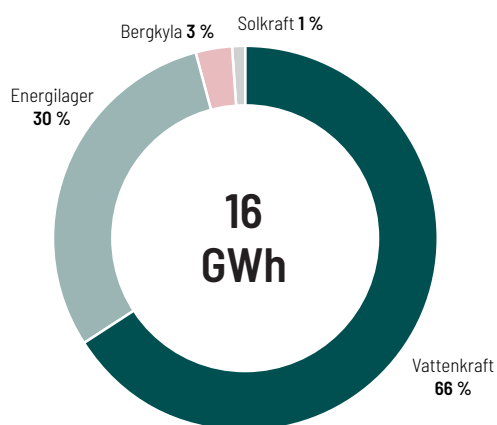
och flera vattenkraftverk. Produktionen sker i huvudsak inom elområdet 3 (SE3), med en årlig sammanlagt elproduktion om cirka 16 GWh. Egen produktion av energi innebär även att Intea är finansiellt säkrat för framtida elprisuppgångar.

Självförsörjningsgrad netto uppgick till 81 procent under 2023.

Självförsörjningsgrad netto¹⁾, %



Produktion 2023



Hulebodammen, Hulebo kraftverk i Bankeryd.

¹⁾ I mars 2023 tillträdde nio nya vattenkraftverk varför produktionen för januari och februari är förhållandevis låg.



INTEAS HYRESGÄSTER

Genom långa hyresavtal med offentliga hyresgäster skapar Inteas förutsägbara intäkter med begränsad risk över tid. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick vid periodens utgång till 95,0 procent (94,8) och den återstående kontraktstiden var 6,3 år (5,9). Av Inteas totala kontrakterade årshyra justeras 85 procent med KPI med en årlig indexering om i genomsnitt 83 procent. 1 procent av kontrakterad årshyra justeras med fast uppräknings mellan 1-5 procent per år och 14 procent justeras ej med indexuppräknings.

Bolagets största hyresgäster är rättsvårdande myndigheter, Linnéuniversitetet i Kalmar, Högskolan i Halmstad och Region Skåne. Rättsvårdande myndigheter är hyresgäster på flera orter och totalt uppgår antalet hyresavtal med dessa hyresgäster till 65 stycken. Den återstående kontraktstiden varierar mellan kontrakten.

Största hyresgäster per 31 december 2023

	Kontrakterad årshyra	Andel ¹⁾	Återstående kontraktstid
	mkr	%	år
Rättsvårdande myndighet	212	18,7	5,0
Kriminalvården	110	9,6	11,5
Linnéuniversitetet i Kalmar	95	8,4	5,6
Högskolan i Halmstad	88	7,8	6,4
Region Skåne	74	6,5	9,4
Malmö universitet	59	5,2	6,7
Mittuniversitetet	57	5,0	3,2
Högskolan Kristianstad	52	4,5	5,9
Högskolan i Skövde	35	3,1	4,6
Sveriges Domstolar	33	2,9	3,2
Övriga offentliga	263	23,2	5,7
Summa offentliga	1 079	95,0	6,3

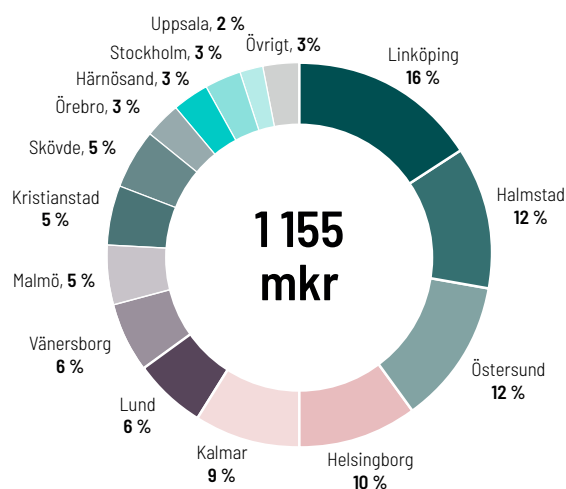
Förfallostruktur hyresavtal per 31 december 2023

	Hyres- avtal	Uthyr- ningsbar area	Kontrak- terad årshyra	Andel ¹⁾
	antal	tkvm	mkr	%
<i>Offentliga, löptid</i>				
2024	76	19	32	2,9
2025	44	47	103	9,1
2026	52	61	140	12,4
2027	35	54	90	8,0
2028	34	58	146	12,8
>2028	62	225	567	49,9
Summa offentliga	303	463	1 079	95,0
Icke-offentliga	185	33	57	5,0
Totalt	488	496	1 136	100,0

Hyresgäster per hyresgästkategori per 31 december 2023

Hyresgäst- kategori	Uthyr- ningsbar area	Uthyr- d area	Hyres- värde	Kontrak- terad årshyra	Åter- stående kontraktstid
	tkvm	tkvm	mkr	mkr	år
Rättsväsende	146	146	384	383	6,6
Högre utbildning	176	176	386	386	5,5
Sjukvård	59	58	142	142	9,1
Övriga offentliga	90	84	172	168	5,0
Summa offentliga	471	463	1 085	1 079	6,3
Icke-offentliga	46	33	70	57	3,8
Totalt	518	496	1 155	1 136	6,2

Hyresvärde – andel per ort



1) Andel av total kontrakterad årshyra.



VERKSAMHETENS UTVECKLING

Förbättringen av förvaltningsresultatet för perioden januari – december 2023 i jämförelse med motsvarande period föregående år förklaras främst av indexjusteringar, gjorda förvärv under 2022 av fastigheterna Rönneholm 6:2 i Eslöv, Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde samt färdigställande av före detta projektfastigheterna Duvan 1 i Härnösand, Seglet 1 i Örebro och Jälla 2:25 i Uppsala.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 1 057,3 mkr (918,3), varav 49,9 mkr (38,9) avser annan fakturering än kontrakterad årshyra. Ökningen jämfört med motsvarande period föregående år uppgick till 15,1 procent och förklaras av indexjusteringar, genomförda förvärv under 2022, färdigställda projekt, uthyrningar samt vidarefakturering av mediakostnader. Engångsersättning om 6,5 mkr avser elstöd i fastighetsbeståndet för perioden 1 oktober 2021 – 30 september 2022. Engångsersättning under motsvarande period föregående år avser ersättningar för avflyttning och återställande av lokal om 15,9 mkr.

Intäkter för jämförbart bestånd uppgick till 941,3 mkr (865,6), en ökning med 8,7 procent, främst drivet av indexuppräkning, uthyrningar och vidarefakturering av kostnader.

Utveckling hysesintäkter

Belopp i mkr	jan - dec 2023	jan - dec 2022	Förändring %
Jämförbart bestånd	941,3	865,6	8,7
Engångsersättningar	6,5	15,9	
Projektfastigheter	44,9	21,2	
Förvärvade fastigheter	53,1	13,4	
Övrigt	11,5	2,1	
Hysesintäkter	1 057,3	918,3	15,1

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december 2023 till 98,4 procent (97,9).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 196,6 mkr (179,6) under perioden.

Direkta fastighetskostnader för jämförbart bestånd uppgick till 166,7 mkr (152,2), en ökning med 9,5 procent, främst drivet av ökade kostnader för snöröjning, fjärrvärme och fjärrkyla, kostnader för åtgärder som vidarefaktureras samt kostnader för fastighetskötsel. Engångskostnader under motsvarande period föregående år om 10,3 mkr avser återställande av lokal där hyresgästen har ersatt motsvarande belopp inkluderat i hysesintäkter. Direkta fastighetskostnader för projektfastigheter uppgick till 5,2 mkr (3,8) och för förvärvade fastigheter 8,7 mkr (3,8).

Driftöverskott

Totala driftöverskottet ökade till 860,8 mkr (738,7). Överskottsgraden ökade till 81,4 procent (80,4). Driftöverskottet för jämförbart bestånd uppgick till 776,6 mkr (714,8), en ökning med 8,7 procent. Överskottsgraden för jämförbart bestånd uppgick till 81,8 procent (81,9).

Utveckling fastighetskostnader

Belopp i mkr	jan - dec 2023	jan - dec 2022	Förändring %
Jämförbart bestånd	166,7	152,2	9,5
Engångskostnader	-	10,3	
Projektfastigheter	5,2	3,8	
Förvärvade fastigheter	8,7	3,8	
Övrigt	9,9	3,8	
Direkta fastighetskostnader	190,6	173,9	9,6
Fastighetsadministration	6,0	5,8	
Fastighetskostnader	196,6	179,6	9,4

Nyckeltal verksamheten	jan - dec 2023	jan - dec 2022
Hysesintäkter, mkr	1 057,3	918,3
Driftöverskott, mkr	860,8	738,7
Överskottsgrad, %	81,4	80,4
Förvaltningsresultat, mkr	505,8	497,4
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, mkr	-892,7	143,2
Värdeförändringar derivatinstrument, mkr	-354,5	639,3
Skatt, mkr	102,0	-374,3
Årets resultat, mkr	-639,4	905,6

För underlag till nyckeltal och definitioner, se sidorna 26 – 29.



Centrala kostnader

De centrala kostnaderna avser bland annat förvärvs- och affärsutvecklingsverksamheten, administration samt ekonomi-, finans- och ledningsfunktioner. Centrala kostnader uppgick under perioden till 57,0 mkr (63,5).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -298,0 mkr (-177,7), varav finansiella intäkter om 21,2 mkr (4,6) och räntekostnader om 319,2 mkr (182,3). Ökningen av finansiella intäkter avser främst utlåning till intressebolag. Ökningen av räntekostnader beror dels på en högre genomsnittsränta, dels på en högre lånevolym till följd av investeringar i projektportföljen. Finansiella kostnader för fjärde kvartalet 2023 innehåller en engångsjustering om cirka 13,5 mkr härrörande från 2022 vilket påverkar räntetäckningsgraden. Rensat från denna justering skulle räntetäckningsgraden för kvartal 4 2023 uppgå till 2,4 ggr i stället för som redovisat 2,1 ggr.

Koncernens genomsnittliga ränta på extern upplåning uppgick till 3,27 procent (2,53) vid utgången av perioden. Ränta exklusive outnyttjade krediter uppgick till 3,22 procent (2,48).

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 505,8 mkr (497,4).

Resultat före skatt, skatter och årets resultat

Resultatet före skatt om -741,4 mkr (1 279,9) har påverkats negativt av värdeförändringar på fastigheter med -892,7 mkr (143,2), främst förklarad av höjda avkastningskrav vilket påverkat värdet med -939,7 mkr och ett ökat värde på projektfastigheter om 46,9 mkr. Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -354,5 mkr (639,3) drivet av nya derivat och sjunkande långa räntor. Koncernen redovisade för perioden en skatt om 102,0 mkr (-374,3), varav 107,6 mkr (-363,5) är relaterat till förändring i uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 229,1 mkr (1 334,7). Förändringen beror i huvudsak på värdeförändringar på fastigheter och derivat samt skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Värdepåverkande faktorer

Belopp i mkr	okt - dec 2023	okt - dec 2022	jan - dec 2023	jan - dec 2022
Förändring avkastningskrav/kalkylränta	-587,5	-141,9	-968,9	-285,0
Förändring driftöverskott	66,0	22,2	29,3	69,9
Projekt	-77,0	127,3	46,9	354,0
Förvärv	-	-	-	4,3
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-598,5	7,6	-892,7	143,2

Årets resultat efter skatt uppgick till -639,4 mkr (905,6), varav innehav utan bestämmande inflytandes andel uppgick till -8,9 mkr (2,0).

Kassaflöde

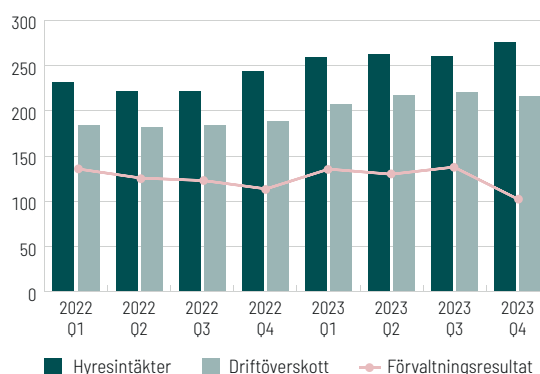
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 598,0 mkr (590,0). Ökningen jämfört med motsvarande period föregående år förklaras huvudsakligen av ett högre driftöverskott.

Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -2 549,6 mkr (-1 803,3) i form av investeringar i befintliga fastigheter och projekt, förändring av långfristiga fordringar samt förvärv av vattenkraftverk. Ökningen av långfristiga fordringar består till stor del av utlåning till intressebolag.

Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet positivt med 1 962,4 mkr (1 230,3) vilket främst förklaras av nyupptagna lån. Därtill påverkades kassaflödet negativt av amortering av lån samt utdelning på aktier.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till 10,7 mkr (17,0) och likvida medel uppgick den 31 december 2023 till 225,3 mkr (214,7).

Hyresintäkter, driftöverskott och förvaltningsresultat, mkr





FINANSIERING

Eget kapital

Totalt eget kapital uppgick den 31 december 2023 till 8 097,5 mkr (8 990,0) varav innehav utan bestämmande inflytande uppgår till 291,1 mkr (303,6). Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till A- och B-aktier vid periodens utgång uppgick till 6 784,6 mkr (7 415,8) motsvarande 45,77 kr (50,03) per A-och B-aktie. För D-aktierna uppgick det långsiktiga substansvärdet vid periodens utgång till 1 916,4 mkr (1 916,4) motsvarande 33,00 kr (33,00) per D-aktie.

Räntebärande skulder

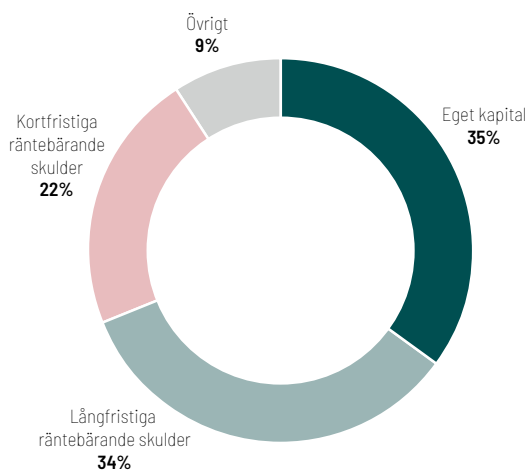
Inteas externa upplåning omfattar obligationer, företagscertifikat och säkerställda banklån. Till dessa finns ytterligare bindande kreditlöften som backup-faciliteter om totalt 6 200 mkr (5 200).

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 7 882 mkr (7 858). De långfristiga skulderna utgörs av obligationslån om totalt 3 350 mkr (2 750), säkerställda lån om 1 977 mkr (1 608) samt utnyttjade backup-faciliteter (säkerställt banklån) om 2 555 mkr (3 500).

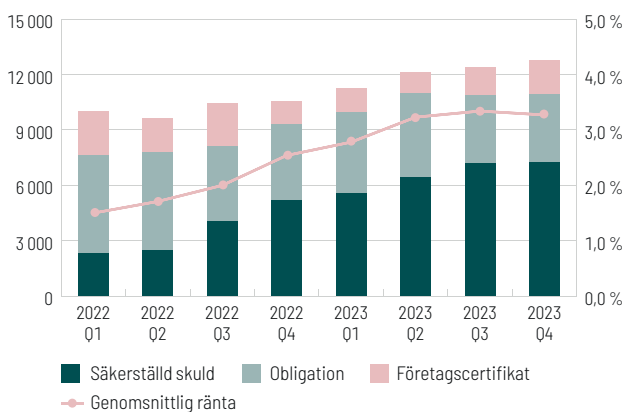
Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 4 914 mkr (2 715) och består av säkerställda banklån om 950 mkr (100), utnyttjade backup-faciliteter om 1 780 mkr (0), obligationslån om 300 mkr (1 350) samt företagscertifikat om 1 884 mkr (1 265). Därtill finns outnyttjade backup-faciliteter om 1 865 mkr (1 700). Efter periodens utgång har Intea ökat andelen icke säkerställd skuld med totalt cirka 1 380 mkr, varav cirka 780 mkr i företagscertifikat och 600 mkr i nya gröna obligationer.

Finansiella nyckeltal	Finanspolicy	okt - dec 2023	okt - dec 2022	31 dec 2023	31 dec 2022
Räntebärande skuld, mkr	-	12 796	10 573	12 796	10 573
Nettoskuld, mkr	-	12 571	10 359	12 571	10 359
Soliditet, %	-	35,4	41,7	35,4	41,7
Belåningsgrad, %	< 60	57,2	51,0	57,2	51,0
Andel säkerställd skuld, %	< 30	31,7	24,2	31,7	24,2
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2,0	2,1	3,1	2,7	3,9
Kapitalbindning, år	> 2,0	2,4	2,3	2,4	2,3
Räntebindning, år	> 2,0	3,0	3,0	3,0	3,0
Genomsnittlig ränta, %	-	3,27	2,53	3,27	2,53
Genomsnittlig ränta exkl outnyttjade kreditfaciliteter, %	-	3,22	2,48	3,22	2,48
Genomsnittlig ränta exkl räntederivat, %	-	5,20	3,59	5,20	3,59
Verkligt värde på derivat, mkr	-	334	689	334	689

Kapitalstruktur



Räntebärande skuld och genomsnittlig ränta, mkr och %





Räntederivat

För att reducera Inteas räntexponering används derivatinstrument i form av främst ränteswapkontrakt. Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive räntederivat, uppgick vid periodens utgång till 3,0 år (3,0). När långa räntor sjönk under senare delen av kvartal 4 ingicks nya derivatkontrakt om 1 000 mkr vilket minskat den genomsnittliga räntan med 0,05 procentenheter jämfört med 30 september 2023. Den 31 december 2023 fanns derivatkontrakt med ett totalt nominellt belopp om 8 800 mkr (5 800). Dessa avser ränteswapkontrakt där rörlig ränta växlas mot en fast ränta, varav 2 000 mkr (0) dessutom innehåller en option där motparten har rätt att förlänga derivatet på oförändrade villkor under ytterligare ett antal år. Vid periodens utgång hade derivatportföljen ett verkligt värde om 334,5 mkr (688,9). Räntekostnaden redovisas löpande under raden Räntekostnader och förändringar i verkligt värde redovisas under rubriken "Värdeförändringar" efter "Förvaltningsresultatet". Orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgick till -354,5 mkr (639,3) under perioden.

Ränteförfallostruktur per 31 december 2023, inkl derivat

Förfallotidpunkt	Belopp mkr	Genomsnittlig ränta %	Genomsnittlig räntebindning år
0-1 år	3 549	5,26	0,3
1-2 år	800	1,56	1,4
2-3 år	1 500	3,47	2,5
3-4 år	1 500	2,38	3,2
4-5 år	948	1,76	4,4
> 5 år	4 500	2,41	4,2
Summa/genomsnitt	12 796	3,22	3,0
Outnyttjade kreditfaciliteter	1 865	0,32	-
Totalt inkl outnyttjade kreditfaciliteter	14 661	3,27	3,0

Räntederivat

Räntederivat år	Rörlig ränta %	Fast ränta %	Nominellt belopp mkr	Verkligt värde mkr
2024	4,05	0,35	800	17,2
2025	4,05	2,25	1 500	-30,9
2026	4,05	1,16	1 500	37,3
2027	4,05	0,18	500	36,1
2028	4,05	0,93	1 000	64,9
2029	4,05	0,61	500	43,2
2030	4,05	0,32	500	57,2
2031	4,05	0,80	500	49,4
2032	4,05	1,33	1 000	70,9
2033	4,05	2,43	1 000	-10,8
Totalt			8 800	334,5

Likvida medel

Per årsskiftet uppgick koncernens likvida medel till 225,3 mkr (214,7).

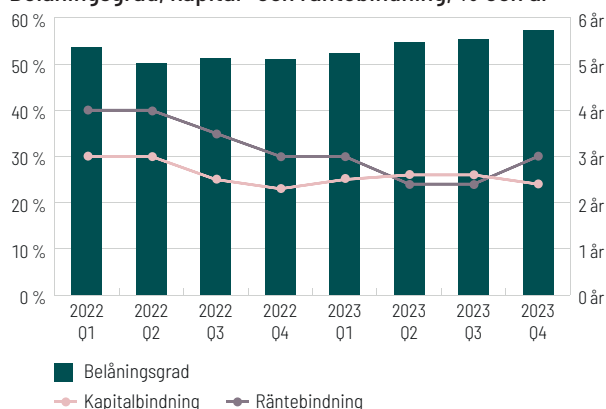
Rating

Intea har det långsiktiga kreditbetyget BBB med stabila utsikter från Nordic Credit Rating AS. Vidare har bolaget det kortsiktiga kreditbetyget N3. Kreditbetygen gäller för både säkerställd och icke säkerställd skuld.

Kreditförfallostruktur per 31 december 2023, mkr

Kredit- avtal	Bank	MTN/ Cert	Totalt ränte- bärande skulder	Out- nyttjade krediter	Summa tillgängliga krediter
0-1 år	2 730	2 184	4 914	720	5 634
1-2 år	480	2 150	2 630	20	2 650
2-3 år	2 400	1 200	3 600	125	3 725
3-4 år	948	-	948	-	948
4-5 år	-	-	-	1 000	1 000
> 5 år	705	-	705	-	705
Totalt	7 262	5 534	12 796	1 865	14 661

Belåningsgrad, kapital- och räntebindning, % och år





KVARTALSÖVERSIKT

Resultaträkning

Belopp i mkr	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021
Hysesintäkter	276	260	262	259	244	222	221	232	193
Fastighetskostnader	-60	-40	-46	-51	-55	-38	-40	-47	-39
Driftöverskott	216	220	217	207	189	184	182	184	155
Centrala kostnader	-16	-13	-15	-13	-21	-15	-15	-13	-15
Resultat före finansiella poster	200	207	202	194	168	169	167	171	140
Finansiella intäkter och kostnader	-97	-70	-72	-59	-54	-46	-41	-36	-34
Förvaltningsresultat	103	137	130	135	114	123	126	135	107
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-598	-104	-263	74	8	-38	78	96	620
varav värdeförändring projektfastigheter	-77	43	-28	94	134	35	89	86	134
Värdeförändring derivatinstrument	-385	44	79	-92	-26	101	255	309	37
Resultat före skatt	-880	77	-55	116	96	186	458	541	763
Skatt	146	-63	62	-43	-56	-64	-114	-140	-142
Periodens resultat	-734	14	7	73	39	122	344	400	622
varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	-716	11	4	70	37	122	344	400	622
varav innehav utan bestämmande inflytande	-18	3	4	3	2	-	-	-	-

Balansräkning

Belopp i mkr	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021
Förvaltningsfastigheter	21 406	21 393	21 100	20 649	20 158	19 729	18 643	18 260	17 797
Tomträtt, nyttjanderättstillgång	109	109	109	109	109	109	109	109	123
Övriga anläggningstillgångar	134	136	136	137	25	26	25	9	5
Andelar i intressebolag	-	4	4	3	3	3	3	2	2
Fordran på intressebolag	-	422	413	400	130	122	103	88	63
Derivatinstrument	334	719	675	596	689	715	614	359	50
Nyttjanderättstillgångar	13	24	26	27	28	30	33	35	35
Övriga långfristiga fordringar	-	4	4	4	4	4	4	4	94
Kortfristiga fordringar	237	212	205	230	190	224	213	191	171
Likvida medel	225	244	273	179	215	303	212	199	198
Tillgångar som innehas för försäljning	444	-	-	-	-	-	-	-	-
Totala tillgångar	22 904	23 267	22 945	22 334	21 550	21 265	19 958	19 256	18 539
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	7 806	8 551	8 569	8 728	8 686	8 678	8 582	7 582	7 206
Innehav utan bestämmande inflytande	291	309	310	306	304	302	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld	1 229	1 353	1 306	1 362	1 335	1 205	1 167	1 083	971
Räntebärande skulder	12 796	12 397	12 124	11 238	10 573	10 459	9 631	10 040	9 814
Leasingskulder	118	121	123	124	125	127	129	131	143
Övriga skulder	659	536	514	576	527	493	449	421	405
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	4	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt eget kapital och skulder	22 904	23 267	22 945	22 334	21 550	21 265	19 958	19 256	18 539



Nyckeltal

	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021
Fastighets- och operativa nyckeltal									
Direktavkastning, %	5,3	4,9	4,8	4,7	4,7	4,3	4,3	4,3	4,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,4	98,2	97,8	97,8	97,9	97,5	97,8	98,5	99,0
Överskottsgrad, %	78,4	84,7	82,6	80,2	77,5	83,0	82,1	79,5	80,0
Andel offentliga hyresgäster, %	95,0	94,8	95,0	94,8	94,8	95,1	94,9	93,4	94,0
Återstående kontraktstid, år	6,3	5,9	5,7	5,8	5,9	6,0	6,0	5,8	6,0
Finansiella nyckeltal									
Belåningsgrad ¹⁾ , %	57,2	55,4	54,7	52,2	51,0	51,1	50,2	53,6	53,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	3,0	2,8	3,4	3,1	3,7	4,1	5,0	4,3
Genomsnittlig ränta, %	3,27	3,36	3,23	2,78	2,53	2,00	1,71	1,49	1,31
Soliditet, %	35,4	38,1	38,7	40,4	41,7	40,8	43,0	39,4	38,9
Aktierelaterade nyckeltal									
Justerat långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr	45,77	49,03	49,13	51,12	50,03	48,92	48,70	48,16	46,87
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	0,50	0,73	0,68	0,72	0,57	0,66	0,73	0,80	0,62

1) Definitionen av belåningsgrad har förändrats från Q4 2022. Förändringen innebär att andelar i intresseföretag, fordran på intresseföretag, övriga anläggningstillgångar samt tillgångar som innehas för försäljning har inkluderats i beräkningsbasen.



FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	okt - dec 2023	okt - dec 2022	jan -dec 2023	jan - dec 2022
Hysesintäkter	276,0	243,6	1 057,3	918,3
Fastighetskostnader, varav	-59,6	-54,9	-196,6	-179,6
Driftkostnader	-41,1	-36,7	-135,3	-112,6
Underhållskostnader	-12,1	-11,4	-35,6	-41,6
Fastighetsskatt	-5,0	-5,1	-19,7	-19,6
Uthyrnings- och fastighetsadministration	-1,5	-1,7	-6,0	-5,8
Driftöverskott	216,3	188,7	860,8	738,7
Centrala kostnader	-16,2	-20,6	-57,0	-63,5
Resultat före finansiella poster	200,2	168,1	803,8	675,2
Finansiella intäkter	10,3	1,1	21,2	4,6
Räntekostnader	-106,1	-54,6	-315,4	-178,1
Räntekostnader leaseskuld	-1,0	-1,0	-3,8	-4,2
Förvaltningsresultat	103,3	113,7	505,8	497,4
Värdeförändringar				
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	-598,5	7,6	-892,7	143,2
Derivatinstrument, orealiserade	-385,0	-25,7	-354,5	639,3
Resultat före skatt	-880,2	95,5	-741,4	1 279,9
Skatt	146,2	-56,2	102,0	-374,3
Periodens/Årets resultat	-734,0	39,3	-639,4	905,6
Periodens/Årets resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	-715,8	37,3	-630,5	903,6
Innehav utan bestämmande inflytande ¹⁾	-18,1	2,0	-8,9	2,0
Periodens/Årets resultat	-734,0	39,3	-639,4	905,6
Resultat per A- och B-aktie ²⁾	-5,02	0,06	-5,04	5,58
Resultat per D-aktie ²⁾	0,50	0,50	2,00	1,93

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

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

2) Inga utspäddande instrument förekommer.



Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	31 dec 2023	31 dec 2022
Tillgångar		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	21 406,1	20 157,7
Tomträtt, nyttjanderättstillgång	109,0	109,0
Övriga anläggningstillgångar	133,9	25,3
Andelar i intressebolag	-	3,2
Fordran på intressebolag	-	130,0
Derivat	334,5	688,9
Nyttjanderättstillgångar	13,3	28,2
Övriga långfristiga fordringar	-	3,8
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	<i>21 996,8</i>	<i>21 146,1</i>
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kortfristiga fordringar	237,4	189,6
Likvida medel	225,3	214,7
Tillgångar som innehas för försäljning	444,0	-
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<i>906,7</i>	<i>404,3</i>
Summa tillgångar	22 903,6	21 550,4
Eget kapital och skulder		
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	22,9	22,9
Övrigt tillskjutet kapital	4 882,0	4 882,0
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	2 901,5	3 781,5
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>	<i>7 806,5</i>	<i>8 686,4</i>
Innehav utan bestämmande inflytande ¹⁾	291,1	303,6
<i>Summa eget kapital</i>	<i>8 097,5</i>	<i>8 990,0</i>
<i>Långfristiga skulder</i>		
Uppskjuten skatteskuld	1 229,1	1 334,7
Räntebärande skulder	7 882,0	7 858,2
Leasingskuld	117,9	125,4
Avsättningar	2,7	2,7
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>9 231,7</i>	<i>9 321,0</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	4 914,0	2 715,0
Övriga skulder	656,4	524,4
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	4,1	-
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>5 574,4</i>	<i>3 239,4</i>
Summa eget kapital och skulder	22 903,6	21 550,4

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



Koncernens förändring i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl periodens resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Belopp i mkr						
Ingående eget kapital 2022-01-01	20,9	4 134,0	3 051,6	7 206,5	-	7 206,5
Periodens totalresultat	-	-	903,6	903,6	2,0	905,6
Nyemission	2,0	748,0	-	750,0	-	750,0
Utdelning	-	-	-173,7	-173,7	-	-173,7
Förvärv av delägda bolag	-	-	-	-	301,6	301,6
Utgående eget kapital 2022-12-31	22,9	4 882,0	3 781,5	8 686,4	303,6	8 990,0
Ingående eget kapital 2023-01-01	22,9	4 882,0	3 781,5	8 686,4	303,6	8 990,0
Periodens totalresultat	-	-	-630,5	-630,5	-8,9	-639,4
Utdelning	-	-	-249,6	-249,6	-3,6	-253,1
Utgående eget kapital 2023-12-31	22,9	4 882,0	2 901,5	7 806,5	291,1	8 097,5



Utsikt från Linnéuniversitetet, Eldaren 6, Kalmar



Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	okt - dec 2023	okt - dec 2022	jan - dec 2023	jan - dec 2022
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	-880,2	95,5	-741,4	1 279,9
Återläggning av ej kassaflödespåverkande poster				
Avskrivningar på inventarier	4,0	2,6	12,2	9,9
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	598,5	-7,5	892,7	-143,2
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument	385,0	25,8	354,5	-639,3
Betald skatt	13,6	12,4	-5,6	-6,7
Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	121,0	128,8	512,3	500,6
Förändring av kortfristiga fordringar	-62,5	0,8	-46,0	-21,2
Förändring av kortfristiga skulder	162,4	128,4	131,6	110,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	220,9	258,0	598,0	590,0
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-	-593,4
Investeringar i befintliga fastigheter	-611,3	-420,9	-2 140,9	-1 083,7
Förvärv av materiella anläggningstillgångar ¹⁾	-2,3	-1,8	-127,4	-22,0
Ökning av långfristiga fordringar	6,4	-29,4	-281,3	-104,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-607,1	-452,1	-2 549,6	-1 803,3
Finansieringsverksamheten				
Nyupptagning av lån	403,0	1 200,0	3 289,0	3 635,0
Nyemission	-	-	-	750,0
Amortering av lån	-4,1	-1 064,0	-1 066,2	-2 976,2
Amortering av leasingsskuld	-1,8	-1,2	-7,2	-4,8
Utdelning	-29,0	-29,0	-253,1	-173,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	368,1	105,8	1 962,4	1 230,3
Periodens kassaflöde	-18,2	-88,3	10,7	17,0
Likvida medel vid periodens början	243,5	303,0	214,7	197,7
Likvida medel vid periodens slut	225,3	214,7	225,3	214,7
Erlagda räntor ingår i den löpande verksamheten	-85,7	-55,6	-251,4	-182,3
Erhållna räntor ingår i den löpande verksamheten	6,8	0,4	9,0	1,4

1) Omklassificering har skett av förvärv av vattenkraftverk om -118,1 mkr på helår.



NYCKELTAL

Avser alternativa nyckeltal och avstämningsstabeller enligt European Securities and Markets Authority (ESMA), som liksom övriga nyckeltal definieras på sida 28-29 och avstämningsstabeller på sida 26-27.

	okt - dec 2023	okt - dec 2022	helår 2023	helår 2022
Fastighets- och operativa nyckeltal				
Fastighetsvärde, mkr	21 406,1	20 157,7	21 406,1	20 157,7
Direktavkastning, %	5,3	4,7	5,3	4,7
Uthyrningsbar area, kvm	517 655	493 900	517 655	493 900
Hysesvärde, kr per kvm	2 230	2 089	2 230	2 089
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,4	97,9	98,4	97,9
Överskottsgrad, %	78,4	77,5	81,4	80,4
Andel offentliga hyresgäster, %	95,0	94,8	95,0	94,8
Återstående kontraktstid, offentliga hyresgäster, år	6,3	5,9	6,3	5,9
Nettoinvesteringar, mkr	611	421	2 141	1 677
Förvaltningsresultat, mkr	103,3	113,7	505,8	497,4
Finansiella nyckeltal				
Belåningsgrad, %	57,2	51,0	57,2	51,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	3,1	2,7	3,9
Kapitalbindning, år	2,4	2,3	2,4	2,3
Räntebindning, år	3,0	3,0	3,0	3,0
Genomsnittlig ränta, %	3,27	2,53	3,27	2,53
Genomsnittlig ränta exkl outnyttjade kreditfaciliteter, %	3,22	2,48	3,22	2,48
Andel säkerställd skuld, %	31,7	24,2	31,7	24,2
Soliditet, %	35,4	41,7	35,4	41,7
Nyckeltal per A- och B-aktie				
Justerat långsiktigt substansvärde, kr	45,77	50,03	45,77	50,03
Tillväxt i justerat långsiktigt substansvärde ¹⁾ , %	-4,8	2,3	-6,7	7,7
Justerat förvaltningsresultat, kr	0,50	0,57	2,63	2,74
Tillväxt i justerat förvaltningsresultat, %	-12,3	-7,3	-4,2	11,1
Utdelning, kr	-	-	0,90	0,46
Periodens/Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	-5,02	0,06	-5,04	5,58
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	148,2	148,2	148,2	148,2
Genomsnittligt antal aktier under perioden, miljoner	148,2	148,2	148,2	143,1
Nyckeltal per D-aktie				
Eget kapital, kr	33,00	33,00	33,00	33,00
Resultat, kr	0,50	0,50	2,00	1,93
Utdelning, kr	0,50	0,50	2,00	1,80
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	58,1	58,1	58,1	58,1
Genomsnittligt antal aktier under perioden, miljoner	58,1	58,1	58,1	54,3

¹⁾ Inklusive återlagd utdelning under perioden.



MODERBOLAGETS FINANSIELLA RAPPORTER

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	okt - dec 2023	okt - dec 2022	jan - dec 2023	jan - dec 2022
Intäkter	24,6	18,0	79,0	69,4
Administrationskostnader	-21,9	-24,5	-70,8	-76,5
Rörelseresultat	2,7	-6,5	8,3	-7,0
Resultat från andelar i koncernföretag	-51,0	-	-51,0	-
Ränteintäkter	131,1	114,7	493,0	436,9
Räntekostnader	-121,6	-61,7	-371,7	-184,4
Resultat efter finansiella poster	-38,8	46,5	78,5	245,4
<i>Bokslutsdispositioner</i>				
Periodiseringsfond	4,3	3,8	4,3	3,8
Koncernbidrag	13,2	-43,1	13,2	-43,1
Resultat före skatt	-21,3	7,2	96,0	206,1
Skatt	-	-	-	-
Periodens/Årets resultat	-21,3	7,2	96,0	206,1

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	31 dec 2023	31 dec 2022
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	0,2	1,6
Andelar i dotterbolag	6 899,2	6 399,1
Andelar i intressebolag	4,2	3,4
Fordran på dotterbolag	9 104,3	8 332,6
Fordran på intressebolag	422,1	130,0
Uppskjuten skattefordran	5,1	5,1
Övriga långfristiga fordringar	-	3,8
Summa anläggningstillgångar	16 435,1	14 874,0
Omsättningstillgångar		
Fordringar koncernföretag	5 445,2	6 230,1
Övriga kortfristiga fordringar	13,1	52,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50,7	7,2
Kassa och bank	197,0	218,3
Summa omsättningstillgångar	5 706,1	6 508,3
Summa tillgångar	22 141,2	21 383,9
Eget kapital och skulder		
<i>Eget kapital</i>		
Bundet eget kapital	22,9	22,9
Fritt eget kapital	4 454,6	4 608,2
Summa eget kapital	4 477,5	4 631,1
<i>Obeskattade reserver</i>	22,2	26,5
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	7 882,0	7 858,2
Summa långfristiga skulder	7 882,0	7 858,2
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	4 814,0	2 615,0
Skulder koncernföretag	4 852,1	6 199,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	78,6	33,7
Övriga kortfristiga skulder	14,7	20,4
Summa kortfristiga skulder	9 759,5	8 868,1
Summa eget kapital och skulder	22 141,2	21 383,9



AKTIEN OCH ÄGARNA

Ägare

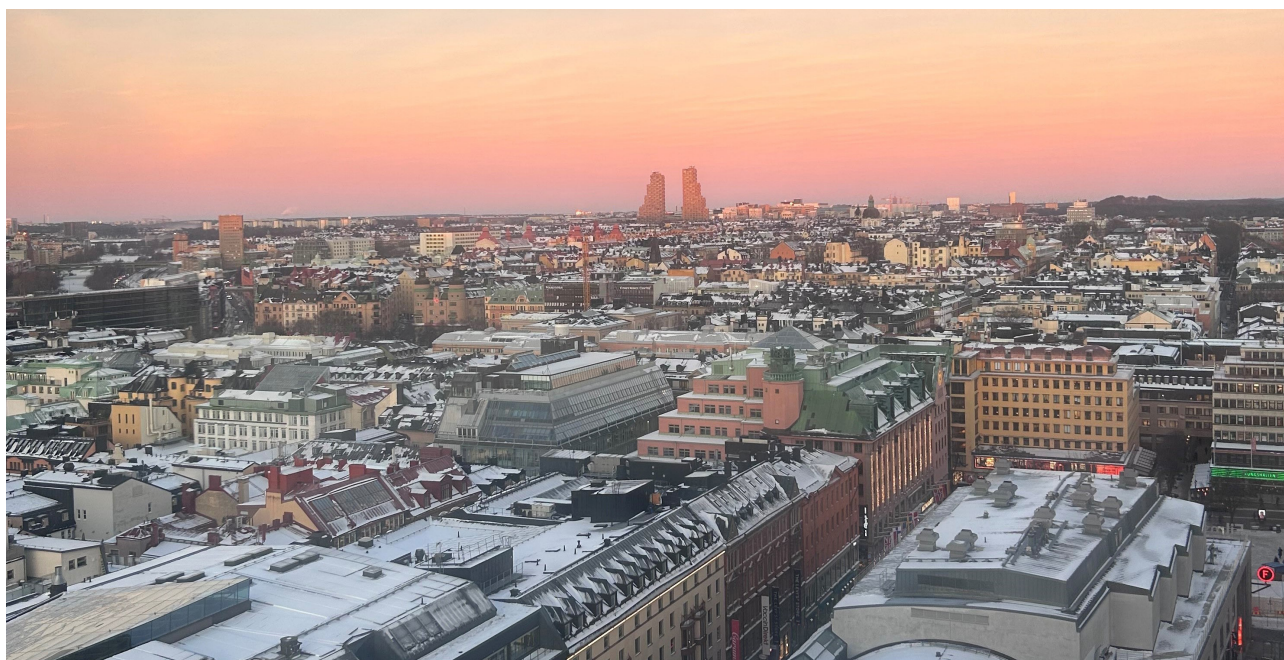
Intea hade vid periodens utgång 21 aktieägare. Bolaget har tre olika aktieserier: stamaktier av serie A, B och D. Stamaktier av serie A berättigar till en röst per aktie medan stamaktier av serie B och D berättigar till en tiondel (1/10) röst per aktie.

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 28 mars 2024.

Aktieägare den 31 december 2023

Aktieägare	Serie A	Serie B	Serie D	Kapital %	Röster %
Henrik Lindekrantz privat och genom bolag	3 195 000	4 982 610		4,0	14,0
Christian Haglund privat och genom bolag	3 195 000	4 982 610		4,0	14,0
Svenska Handelsbanken Pensionsstiftelse		20 386 920	13 405 742	16,4	12,8
Saab Pensionsstiftelse		19 177 840	6 467 361	12,4	9,7
Volvo Pensionsstiftelse		16 485 124	5 832 111	10,8	8,5
Lantbrukarnas Ekonomi-Aktiebolag		15 997 108	5 389 457	10,4	8,1
Pensionskassan SHB Tjänstepensionsförening		10 193 462	6 702 871	8,2	6,4
Östersjöstiftelsen		11 765 006	4 096 001	7,7	6,0
Försäkringsbolaget PRI Pensionsgaranti, ömsesidigt		11 359 450	3 772 637	7,3	5,7
Stiftelsen Riksbankens Jubileumsfond		9 598 248	3 233 694	6,2	4,9
10 största ägare	6 390 000	124 928 378	48 899 874	87,4	90,1
Övriga aktieägare		16 915 558	9 172 416	12,6	9,9
Totalt	6 390 000	141 843 936	58 072 290	100,0	100,0





ÖVRIG INFORMATION

Medarbetare och organisation

Koncernens medarbetarantal uppgick den 31 december 2023 till 51 personer (50), inkluderande anställda i moderbolaget och dess dotterbolag.

Moderbolaget

Förvaltningsintäkterna från dotterbolagen uppgick under perioden januari – december till 79,0 mkr (69,4) och rörelseresultatet uppgick till 8,3 mkr (-7,0). Finansnettot om 121,3 mkr (252,4) bestod av interna ränteutgifter från dotterbolagen om 473,4 mkr (432,3), övriga finansiella intäkter om 19,6 mkr (4,5) och externa räntekostnader om 371,7 mkr (184,4). Sammantaget uppgick resultatet efter skatt till 96,0 mkr (206,1). Moderbolagets anläggningstillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar på desamma, totalt uppgående till 16 003,5 mkr (14 731,7). Externa räntebärande lån uppgick till 12 696,0 mkr (10 473,2).

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 2022. Förberedelsearbetet har under 2023 varit fortsatt pausat 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. Årshyran är satt på marknadsmässiga grunder och uppgår till 3,3 mkr. Avtalet är uppsagt till 28 februari 2024 och därefter upphör närståendeförhållandet.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagsledningen övervakar och utvärderar kontinuerligt de väsentliga risker som Intea är utsatt för. Intea påverkas av risker och osäkerhetsfaktorer i vår omvärld, bl a konflikten i Ukraina och i Mellanöstern, vilket utvisat sig i senaste årets höga inflation och högre marknadsräntor som i sin tur har en negativ påverkan på fastighetsmarknaden. Då Intea nästan uteslutande har offentliga hyresgäster förväntas dock bolagets hyresintäkter påverkas endast i en mycket begränsad 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 för höjda kreditmarginaler och höjda räntor. Därmed bedömer Intea att intäkterna inte kommer att kortsiktigt påverkas negativt 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 Inteas årsredovisning 2022, sidorna 48–52.

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. Fr.o.m. 1 oktober 2022 har nya redovisningsprinciper implementerats avseende IAS 23. Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnationer aktiveras. Räntan beräknas utifrån genomsnittlig upplåningskostnad för generell finansiering i koncernen. Aktivering av ränta har ej tillämpats retroaktivt då det ej bedöms ha väsentlig effekt på jämförelseperioder. Övriga 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.

Värdering fastigheter

Fullständig värdering av Inteas fastighetsbestånd görs varje kvartal. Minst två gånger per år kompletteras den interna värderingen av värdering som utförs av auktoriserad fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut. De externa värderingarna görs normalt i det andra respektive fjärde kvartalet. 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 -892,7 mkr orealiserade värdeförändringar. Värdebedömningen av pågående projekt varierar beroende på vilken fas projektet befinner sig i och risken för att projektet inte kommer att möta de ekonomiska kalkyler som ligger till grund för projektets genomförande. De avgörande faktorerna är huruvida projektet inkluderar mark med förfoganderätt, tecknat hyresavtal, antagen detaljplan samt beviljat bygglov.



Värdering derivat

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

Anläggningstillgångar för försäljning

Västra Götalandsregionen har under året påkallat sin optionsrätt att köpa tillbaka marken för projektet Sahlgrenska Life genom att förvärva aktierna i det fastighetsägande bolaget. Detta innebär att koncernens andel av intressebolag samt en långfristiga fordran kommer avyttras, likaså en skuld hänförlig till tillgångarna. I samband med att optionsrätten påkallades uppfylldes kriterierna för tillämpning av IFRS 5 Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter.

En anläggningstillgång klassificeras som att den innehas för försäljning om dess redovisade värde kommer att återvinnas i huvudsak genom försäljning och inte genom fortsatt användning i koncernens verksamhet. Tillgången ska även vara tillgänglig för omedelbar försäljning och att det ska vara mycket sannolikt att försäljning kommer att ske inom ett år från klassificeringstidpunkten.

Dessa tillgångar och skulder redovisas på egen rad som omsättningstillgång respektive kortfristig skuld i koncernens balansräkning. I samband med omklassificering av anläggningstillgångar och skulder ska värdering ske till det lägsta av redovisat värde och verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader. Omklassificering sker från den tidpunkt då anläggningstillgången ej längre kommer återvinnas genom användning i koncernens verksamhet. Omklassificering sker inte för tidigare perioder.

Förslag till utdelning

Styrelsen föreslår utdelning om 0,90 kronor per A- och B-aktie (0,90). Styrelsen föreslår även en utdelning om 2,00 kronor per D-aktie (2,00) med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor.

Årsstämma

Årsstämma genomförs tisdag den 7 maj 2024. Årsredovisningen kommer att finnas tillgänglig onsdag 3 april på bolagets hemsida.

För ytterligare information, kontakta

Charlotta Wallman Hörlin, vd, 0733-24 50 25
Magnus Ekström, CFO, 0705-49 86 02

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 20 februari 2024
Intea Fastigheter AB (publ)

Charlotta Wallman Hörlin
Verkställande direktör

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

Denna information är sådan information som Intea Fastigheter AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 2024-02-20 12:00 CET.



Underlag till nyckeltal

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

	okt - dec 2023	okt - dec 2022	Helår 2023	helår 2022
Fastighets- och operativa nyckeltal				
Andel offentliga hyresgäster, %				
Kontrakterad årshyra, offentliga hyresgäster, mkr	1 078,7	957,5	1 078,7	957,5
(/) Kontrakterad årshyra, totalt, mkr	1 135,6	1 009,9	1 135,6	1 009,9
Andel offentliga hyresgäster, %	95,0	94,8	95,0	94,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %				
Kontrakterad årshyra, mkr	1 135,6	1 009,9	1 135,6	1 009,9
(/) Hyresvärde, mkr	1 154,6	1 031,8	1 154,6	1 031,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,4	97,9	98,4	97,9
Nettoinvesteringar, mkr				
Förvärv under perioden, mkr	120,2	-	420,3	593,4
Investeringar i ny-, till och ombyggnation, mkr	491,1	420,9	1 720,7	1 083,7
Nettoinvesteringar, mkr	611,3	420,9	2 140,9	1 677,1
Överskottsgrad, %				
Periodens driftöverskott, mkr	216,3	188,7	860,8	738,7
(/) Periodens hyresintäkter, mkr	276,0	243,6	1 057,3	918,3
Överskottsgrad, %	78,4	77,5	81,4	80,4
Finansiella nyckeltal				
Belåningsgrad, %				
Räntebärande skulder ¹⁾ , mkr	12 796,0	10 573,2	12 796,0	10 573,2
(-) Likvida medel och kortfristiga placeringar, mkr	-225,3	-214,7	-225,3	-214,7
Nettoskuld, mkr	12 570,7	10 358,6	12 570,7	10 358,6
Verkligt värde fastigheter, mkr	21 406,1	20 157,7	21 406,1	20 157,7
Andelar i intresseföretag, mkr	-	3,2	-	3,2
Fordran på intresseföretag, mkr	-	130,0	-	130,0
Övriga anläggningstillgångar, mkr	133,9	25,3	133,9	25,3
Tillgångar som innehas för försäljning, mkr	444,0	-	444,0	-
(/) Summa, mkr	21 984,0	20 316,2	21 984,0	20 316,2
Belåningsgrad, %	57,2	51,0	57,2	51,0

1) Räntebärande skuld exklusive leasingsskuld



	okt - dec 2023	okt - dec 2022	Helår 2023	helår 2022
Justerat långsiktigt substansvärde, mkr				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	7 806,4	8 686,4	7 806,4	8 686,4
varav D-aktier, mkr	-1 916,4	-1 916,4	-1 916,4	-1 916,4
Uppskjuten skatt, mkr	1 229,1	1 334,7	1 229,1	1 334,7
Derivat, mkr	-334,5	-688,9	-334,5	-688,9
Justerat långsiktigt substansvärde, mkr	6 784,6	7 415,8	6 784,6	7 415,8
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %				
Räntekostnad på årsbasis vid periodens utgång, mkr	418,5	267,5	418,5	267,5
(/) Räntebärande skuld ¹⁾ vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	12 796,0	10 573,2	12 796,0	10 573,2
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,27	2,53	3,27	2,53
Räntetäckningsgrad, ggr				
Resultat före finansiella poster, mkr	200,2	168,1	803,8	675,2
(/) Periodens finansnetto exkl ränta tomträtt, mkr	-95,9	-53,5	-294,2	-173,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	3,1	2,7	3,9
Soliditet, %				
Eget kapital, mkr	8 097,5	8 990,0	8 097,5	8 990,0
(/) Tillgångar, mkr	22 903,6	21 550,4	22 903,6	21 550,4
Soliditet, %	35,4	41,7	35,4	41,7
Aktierelaterade nyckeltal				
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr				
Förvaltningsresultat, mkr	103,3	113,7	505,8	497,4
(-) Utdelning D-aktier, mkr	-29,0	-29,0	-116,1	-104,8
Summa	74,3	84,7	389,6	392,6
(/) Justerat genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	148,2	148,2	148,2	143,1
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	0,50	0,57	2,63	2,74
Justerat långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr				
Långsiktigt substansvärde, mkr	6 784,6	7 415,8	6 784,6	7 415,8
(/) Antal A- och B-aktier vid periodens utgång, miljoner	148,2	148,2	148,2	148,2
Justerat långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr	45,77	50,03	45,77	50,03

1) Räntebärande skuld exklusive leasingskuld.



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 leasingskuld i förekommande fall, likvida medel och kortfristiga placeringar i förhållande till fastigheternas verkliga värde, andelar i intressebolag, fordringar på intressebolag, övriga anläggningstillgångar och tillgångar som innehas för försäljning.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk och visar hur stor del av verksamheten som är finansierad med räntebärande skulder.
Direktavkastning, %	Driftöverskottet på årsbasis för fastighetsbeståndet per balansdagen i förhållande till fastighetsbeståndets värde per balansdagen med avdrag för värdet av pågående projekt och utnyttjade 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	Baserat på hyresgästernas verksamhet har indelning gjorts i kategorierna 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.
Förbrukning netto, GWh	El som förbrukas av koncernen. Ej inkluderat el som vidarefaktureras till hyresgästerna.	
Förvaltningsresultat, mkr	Resultat före värdeförändringar och skatt.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningens lönsamhet.
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder exklusive, i förekommande fall, leasingskuld, inklusive kostnader för lånelöften och inklusive räntekupong i derivat.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken för bolagets räntebärande skulder.
Hyresvärde, mkr	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 i förhållande till genomsnittligt antal utestående A- och B-aktier under perioden.	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 hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av uppskjuten skatt, räntederivat enligt balansräkningen samt med avdrag för maximalt 33 kr per D-aktie multiplicerat med antalet utestående D-aktier.	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.	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, mkr	Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis efter avdrag för hyresrabatter och vakanser.	
Kapitalbindning, år	Genomsnittlig kvarvarande löptid vid periodens utgång på räntebärande skulder.	Nyckeltalet används för att belysa refinansieringsrisken. En lång löptid indikerar lägre refinansieringsrisk.
Nettoinvesteringar, mkr	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 leasingskuld men inklusive kupongränta på räntederivat.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken. En lång räntebindningstid indikerar lägre ränterisk.
Räntetäckningsgrad, ggr	Periodens förvaltningsresultat i förhållande till periodens finansnetto.	Nyckeltalet åskådliggör ränterisk genom att belysa hur känsligt bolagets förvaltningsresultat är för ränteförändringar.
Självförsörjningsgrad netto, %	Andel el som koncernen producerar i förhållande till koncernens elförbrukning, ej inkluderat den el som vidarefaktureras till hyresgästerna.	Nyckeltalet används för att redovisa hur stor andel av Inteas elförbrukning, exklusive vidarefakturerad förbrukning, som produceras av egenägda solcellsanläggningar och vattenkraftverk.
Soliditet, %	Vid periodens utgång totalt eget kapital dividerat med totala tillgångar.	Nyckeltalet används för att visa hur stor del av bolagets tillgångar som är finansierade med eget kapital och inkluderas för att investerare ska kunna bedöma bolagets kapitalstruktur.
Återstående kontraktstid offentliga, år	Genomsnittlig återstående kontraktstid för offentliga hyresgäster viktat utifrån kontrakterad hyra.	Nyckeltalet används till att belysa bolagets hyresrisk.
Överskottsgrad, %	Driftöverskottet i förhållande till totala hyresintäkter under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.



Finansiell kalender

Årsredovisning 2023	3 april 2024
Delårsrapport januari - mars 2024	7 maj 2024
Årsstämma	7 maj 2024
Delårsrapport januari - juni 2024	17 juli 2024
Delårsrapport januari - september 2024	25 oktober 2024

Intea Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer: 559027-5656

Lästmakargatan 20 , 111 44 Stockholm

www.intea.se
info@intea.se