



DELÅRSRAPPORT

JANUARI – JUNI 2023

April – juni

- Hyresintäkterna ökade med 18,8 procent och uppgick till 262,5 mkr (221,0), varav 13,8 mkr kommer från fastigheter förvärvade under 2022.
- Förvaltningsresultatet ökade och uppgick till 129,7 mkr (125,5), en ökning med 4,2 mkr. För mer information se sida 11-12.
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till -263,5 mkr (77,8). För mer information se sida 12.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 7,4 mkr (344,2). Resultat per A- och B-aktie uppgick till -0,15 kr¹⁾ och per D-aktie till 0,50 kr¹⁾.
- Totalt genomfördes under kvartalet förvärv och investeringar till ett belopp om 715,0 mkr (280,4).
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick vid kvartalets utgång till 21 100,0 mkr (20 157,7).

Januari – juni

- Hyresintäkterna ökade med 15,1 procent och uppgick till 521,1 mkr (452,9), varav 26,9 mkr kommer från fastigheter förvärvade under 2022.
- Förvaltningsresultatet ökade och uppgick till 265,0 mkr (261,0), en ökning med 4,0 mkr. För mer information se sida 11-12.
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till -190,0 mkr (173,8). För mer information se sida 12.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 80,2 mkr (744,5). Resultat per A- och B-aktie uppgick till 0,11 kr¹⁾ och per D-aktie till 1,00 kr¹⁾.
- Totalt genomfördes under perioden förvärv och investeringar till ett belopp om 1 132,2 mkr (647,1).
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick vid periodens utgång till 21 100,0 mkr (20 157,7).

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år förutom i avsnitt som beskriver tillgångar och finansiering där jämförelserna avser utgången av föregående år. Avrundade siffror i finansiella rapporter, tabeller och diagram kan medföra att totalbeloppet inte summerar.

Nyckeltal i urval	apr - jun 2023	apr - jun 2022	jan - jun 2023	jan - jun 2022	helår 2022
Hyresintäkter, mkr	262,5	221,0	521,1	452,9	918,3
Förvaltningsresultat, mkr	129,7	125,5	265,0	261,0	497,4
D:o A- och B-aktie, kr	0,68	0,73	1,40	1,53	2,74
D:o tillväxt, %	-6,4	8,9	-8,5	24,5	11,1
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	3,7	344,2	74,0	744,5	903,6
D:o A- och B-aktie, kr	-0,15	2,31	0,11	5,03	5,58
Långsiktigt substansvärde per A- och B- aktie, kr	49,13	48,70	49,13	48,70	50,03
D:o tillväxt ²⁾ , %	-2,1	1,1	0,0	3,9	7,7
Fastighetsvärde, mkr	21 100	18 643	21 100	18 643	20 158
Belåningsgrad, %	54,7	50,2	54,7	50,2	51,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	4,1	3,1	4,5	3,9

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

494

Uthyrningsbar area, tkvm

21,1

Fastighetsvärde, mdkr

95,0

Andel offentliga hyresgäster, %

5,7

Återstående kontraktstid, år

1) Inga utspädande instrument förekommer.

2) Inklusive återlagd utdelning under perioden.



HÄNDELSE R UNDER & EFTER PERIODEN JANUARI - JUNI 2023

Väsentliga händelser under perioden

- Charlotta Wallman Hörlin utsågs i mitten av februari 2023 till ny vice vd för Intea Fastigheter AB (publ). Christian Haglund, en av Inteas grundare och största aktieägare, lämnade denna roll för att övergå till att bli rådgivare till bolaget.
- I februari 2023 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.
- Intea meddelade den 23 februari 2023 att koncernens elproduktion samlas 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 2023 tecknades ett 14-årigt grönt låneavtal om 410 mkr med Nordiska Investeringsbanken (NIB). Lånet ska användas för att finansiera uppförandet av landets första samhällsgemensamma ledningscentral (SLC) i Örebro samt den nya träbyggnaden som byggs på Campusområdet i Östersund.
- I april 2023 emitterades obligationer om 600 mkr och samtidigt skedde ett återköp av obligationer om 450 mkr. Emissionen om 600 mkr har förfall i mars 2025 och utgör en del av ett befintligt obligationslån som därmed uppgår till sammanlagt 900 mkr. Obligationerna emitterades till kurs 99,53 vilket motsvarar 3 månaders STIBOR plus 2,35 procent. Återköpet om 450 mkr av ett obligationslån som sammanlagt uppgår till 1 350 mkr förfaller i september 2023. Återköpet gjordes till kurs 100,04 procent av nominellt värde vilket motsvarar 3 månaders STIBOR plus 1,10 procent.
- Den 19 maj 2023 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.
- Den 1 juni 2023 meddelade Intea att ett grönt finansieringsramverk etablerats vilket möjliggör emission av gröna obligationer och certifikat. Syftet är att skapa möjligheter till grön finansiering av förvärv, befintliga fastigheter, projekt samt investeringar i förnyelsebar energi med höga krav på hållbarhet. Ramverket har genomgått en oberoende extern utvärdering av CICERO Shades of Green, och tilldelats det övergripande betyget Medium Green.
- I juni 2023 tecknade Intea och Kristianstad kommun ett tioårigt 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. Förhyrningen omfattar en tidigare vakant byggnad

på den norra delen av fastigheten Näsby 34:24, belägen på Elmetorpsvägen 15. Lokalerna kommer nu att renoveras och byggas om till en anpassad skola för elever i årskurs 7–9. Inflyttning är beräknad till december 2023.

- Den 28 juni 2023 meddelades att bolaget utökat backup-faciliteterna med 1 000 mkr samt avtalat om ett nytt säkerställt banklån om 825 mkr med en befintliga långivare. Syftet med de nya lånen är att skapa flexibilitet kopplat till utestående företagscertifikat och kommande obligationsförfall samt att finansiera investeringar i projektportföljen.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- I juli 2023 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 2023. 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.

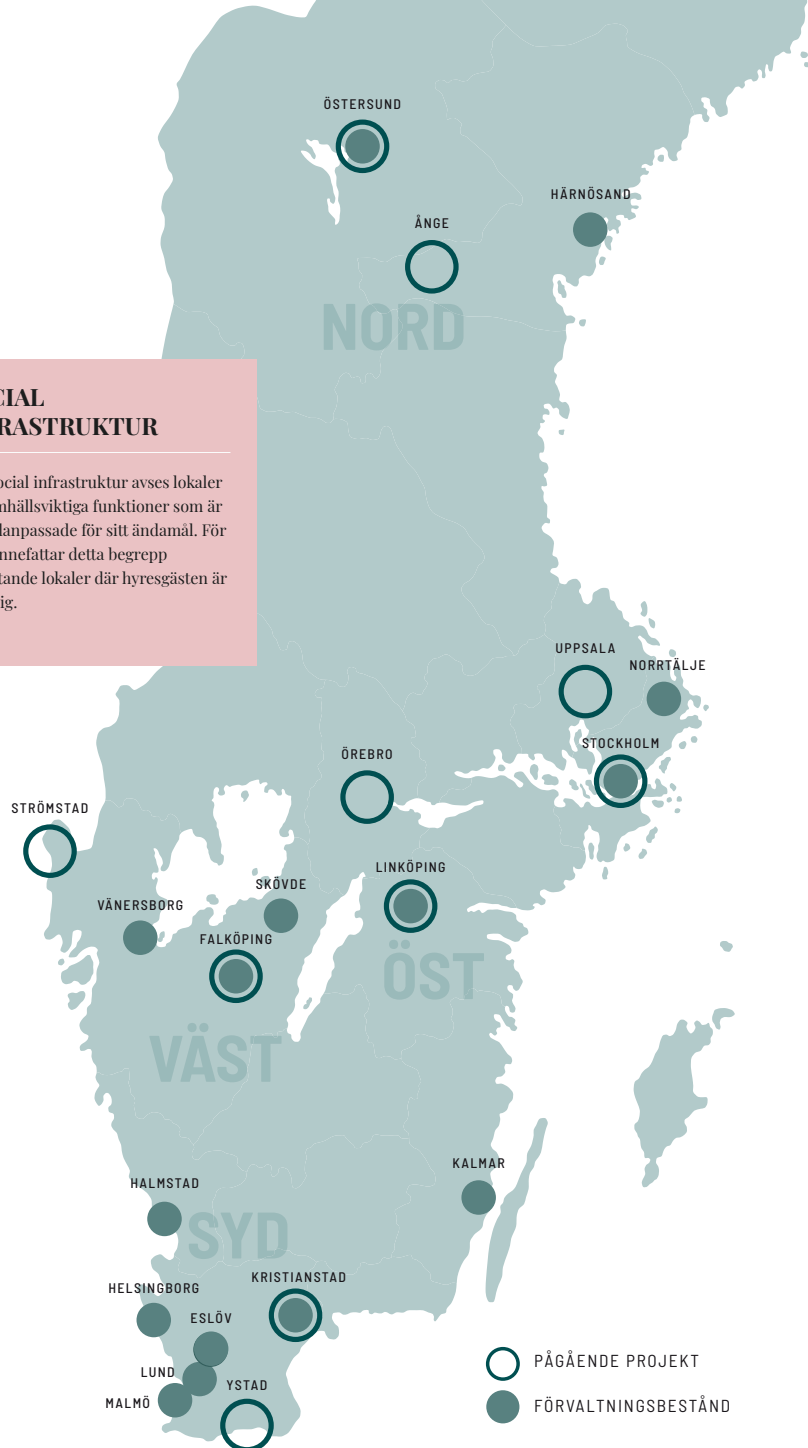
För mer information om händelser under och efter perioden, se vår hemsida www.intea.se

DETTA ÄR INTEA

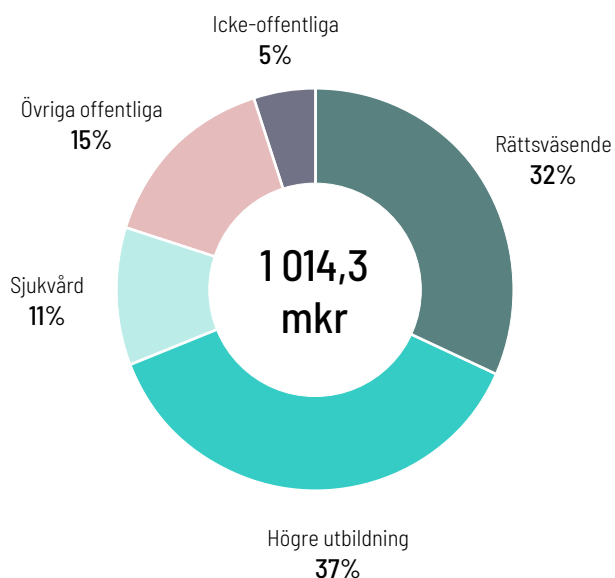
Intea investerar i och förvaltar social infrastruktur för egen långsiktig förvaltning. Med social infrastruktur avser Intea lokaler för samhällsviktiga funktioner som är specialanpassade för sitt ändamål och där hyresgästen av lokalen är offentlig. Befintligt fastighetsbestånd utgörs främst av fastigheter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

SOCIAL INFRASTRUKTUR

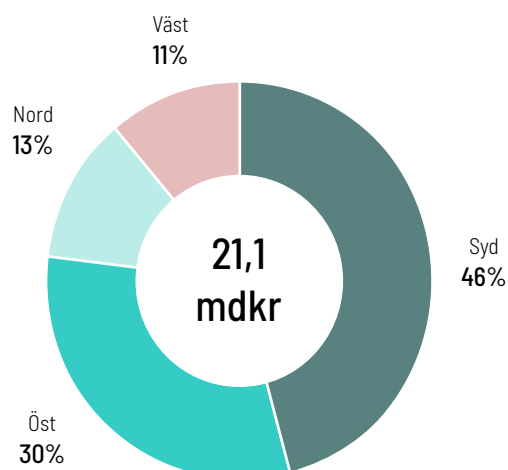
Med social infrastruktur avses lokaler för samhällsviktiga funktioner som är specialanpassade för sitt ändamål. För Intea innefattar detta begrepp uteslutande lokaler där hyresgästen är offentlig.



Inteas hyresgäster, andel av kontrakterad årshyra



Inteas geografi, andel av fastigheternas marknadsvärde





VD HAR ORDET

Under årets andra kvartal har anpassningarna till det nya läget i branschen främst noterats på den finansiella marknaden. Aktieindexet OMX Stockholm Real Estate GI för de noterade svenska fastighetsbolagen sjönk under det andra kvartalet med ytterligare 7,9 procent (-12,3 procent sedan årsskiftet). För Inteas del har marknadssituationen inneburit flera åtgärder för att bibehålla stabila källor för bolagets finansiering. Intea fortsätter att uppvisa ett starkt förvaltningsresultat och stabila kassaflöden.

Värdet på fastighetsbeståndet vid utgången av perioden uppgick till 21 100 mkr. Hyresintäkterna ökade med 19 procent jämfört med motsvarande period föregående år och uppgick till 262,5 mkr. Förvaltningsresultatet förbättrades med 4,2 mkr jämfört med samma period föregående år och uppgick till 129,7 mkr.

Läget på de finansiella marknaderna har ökat fokuset på bolagets finansiella situation. Ratinginstituten har sänkt kreditbetygen för flera fastighetsbolag under perioden och den 19 maj sänkte NCR Inteas kreditbetyg till BBB med stabila utsikter. Bolaget har under kvartalet vidtagit ett antal åtgärder för att ytterligare stärka den finansiella ställningen, däribland en utökning av backup-faciliteterna med 1 000 mkr vilket innebär att Inteas totala backup-faciliteter nu uppgår till 6 200 mkr, varav 3 495 mkr var utnyttjat per den 30 juni 2023. Därtill har ett grönt finansieringsramverk etablerats, vilket möjliggör emission av gröna obligationer och certifikat. Under kvartalet har obligationer om 450 mkr återköpts och nya obligationer om 600 mkr emitterats.



Inteas verksamhet vilar på en stabil grund genom defensiva tillgångar med långa hyreskontrakt med offentliga hyresgäster, flera verksamheter inom områden där aktivitetsnivån ökar markant. Under perioden har bland annat ett nytt tioårigt hyresavtal tecknats med Kristianstad kommun avseende 1 500 kvm uthyrningsbar area för en ny skola på högskoleområdet i Kristianstad i tidigare vakanta lokaler och diskussioner pågår med flera hyresgäster om utökade och nya förhyrningar.

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



INTEAS FASTIGHETER

Koncernen ägde per den 30 juni 2023 37 förvaltnings- och projektfastigheter (37), varav en med upplåten tomträtt, omfattande 107 objekt (107) med en sammanlagd uthyrningsbar area om 494 tkvm (494) till ett verkligt värde om 21 100 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 (94,9) den 30 juni 2023 och den återstående kontraktstiden för offentliga hyreskontrakt uppgick i genomsnitt till 5,7 år (6,0). Den kontrakterade årshyran om 1 014,3 mkr inkluderar hyresrabatter om 3,0 mkr på årsbasis.

Nyckeltal fastighetsbeståndet

	jan - jun 2023	jan - jun 2022	helår 2022
Förvärv och investeringar i fastigheter, mkr	1 132	647	1 677
Värdeförändringar fastigheter, mkr	-190	174	143
Fastighetsvärde, mkr	21 100	18 643	20 158
Uthyrningsbar area, tkvm	494	457	494
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,8	97,8	97,9
Andel offentliga hyresgäster, %	95,0	94,9	94,8
Återstående kontraktstid offentliga, år	5,7	6,0	5,9
Hyresvärde, kr/kvm	2 100	1 950	2 089

Fastighetsbestånd

	Antal objekt	Uthyr- ningsbar area	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyr- nings- grad	Kontrak- terad årshyra	Driftöver- skott
	st	tkvm	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm	%	mkr	mkr
Per fastighetskategori									
Rättsväsende	21	148	6 434	43 578	351,6	2 381	96,8	340,3	280,3
Högre utbildning	24	198	7 112	35 743	416,7	2 099	98,8	411,6	345,2
Sjukvård	14	61	2 211	36 103	119,7	1 955	99,5	119,0	104,1
Övriga offentliga	30	71	1 898	26 645	125,3	1 767	97,5	122,1	93,3
Icke-offentliga	14	15	365	23 440	23,8	1 537	89,5	21,3	13,5
Summa/genomsnitt objekt under förvaltning	103	494	18 021	36 438	1 037,0	2 100	97,8	1 014,3	836,4
Per geografi									
Syd	17	201	7 937	39 512	434,3	2 162	97,3	422,5	365,5
Öst	30	136	5 425	40 037	312,5	2 306	96,9	303,0	239,4
Väst	22	79	2 278	28 653	135,9	1 709	99,5	135,2	106,9
Nord	34	78	2 381	30 580	154,3	1 982	99,5	153,6	124,6
Summa/genomsnitt objekt under förvaltning	103	494	18 021	36 499	1 037,0	2 100	97,8	1 014,3	836,4
Projektfastigheter	4	-	3 079	-	-	-	-	-	-
Summa/genomsnitt fastighetsbeståndet	107	494	21 100	-	1 037,0	-	97,8	1 014,3	836,4

Sammanställningen 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 periodens resultat till ca 12 mkr. Kontrakterad årshyra avser kontrakterad årshyra inklusive hyrestillägg vid periodens utgång. 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 färdigstälts 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.



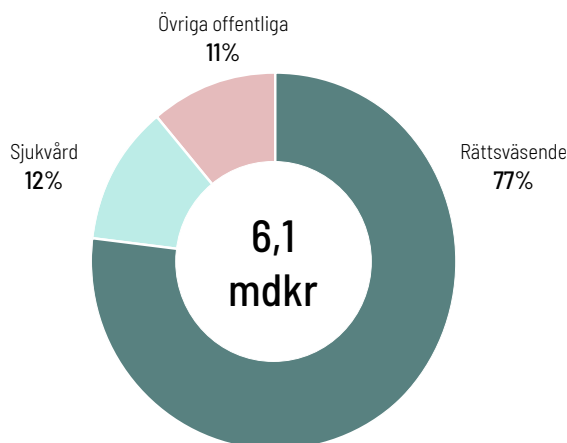
Projekt och utveckling

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 119 tkvm med en total bedömd investering om 6 082 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.

Redovisat fastighetsvärde avseende pågående projekt omfattar 3 522 mkr, varav projektfastigheter 3 079 mkr och utvecklingsprojekt i förvaltningsfastigheter 443 mkr. I Inteas fastighetsbestånd finns dessutom outnyttjade byggrätter om cirka 83 tkvm BTA (83) på befintliga fastigheter. Byggrättsvärde om 65 mkr (70) ingår i förvaltningsfastigheternas värde.

Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer om 832 mkr (408) 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⁾		
Jälla Rättsspsyk	Uppsala	Sjukvård	Q4 2023	4 139	20,2	100	20,0
Byggnad 66 (Skatteverket mfl)	Östersund	Övriga offentliga	Q4 2023	6 750	14,3	72	6,0
Samhällsgemensam lednings-central	Örebro	Rättsväsende	Q4 2023	12 262	32,2	100	15,0
Rättscentrum, Häkte	Kristianstad	Rättsväsende	Q2 2024	16 398	70,3	100	25,0
Rättscentrum, Rättsvårdande myndighet	Kristianstad	Rättsväsende	Q4 2024	19 438	57,0	100	15,0
Syn- och hörselklinik	Linköping	Sjukvård	Q4 2024	6 606	16,5	100	15,0
Anstalten Viskan	Ånge	Rättsväsende	Q1 2025	14 272	62,2	100	20,0
Depå 2 Falköping	Falköping	Övriga offentliga	Q1 2025	5 362	26,6	100	25,0
Summa/genomsnitt				85 227	299,3	99	19,2
Projekt där projekteringsavtal ingåtts					Bolagets bedömning		
Rättsvårdande myndighet	Strömstad	Rättsväsende	Q1 2026	4 200	10,2	100	15,0
Rättsvårdande myndighet	Ystad	Rättsväsende	Q3 2026	9 700	21,8	100	15,0
Rättsvårdande myndighet	Täby	Rättsväsende	Q1 2027	7 500	13,4	100	15,0
Summa/genomsnitt				21 400	45,4	100	15,0
Övriga pågående projekt med hyres- eller projekteringsavtal				12 321	117,7	100	15,0
Summa pågående projekt				118 948	462,4	99	17,7

1) Inkluderar förändringar sedan hyresavtalet ingåtts.



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	96 091	385	100	17,6	366	4 693	1 848	2 790
Högre utbildning	-	-	-	-	-	-	-	-
Sjukvård	10 745	37	100	17,8	35	726	393	440
Övriga offentliga	12 112	41	90	18,4	37	663	250	293
Summa/genomsnitt pågående projekt	118 948	462	99	17,7	438	6 082	2 491	3 522

Byggrätter, gällande detaljplan

	Bruttoarea (BTA)	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	49,1	1 187
Övrigt	7,6	6,5	1,8	234
Summa	82,9	70,5	65,4	789

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 projekt-kostnader 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 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.

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



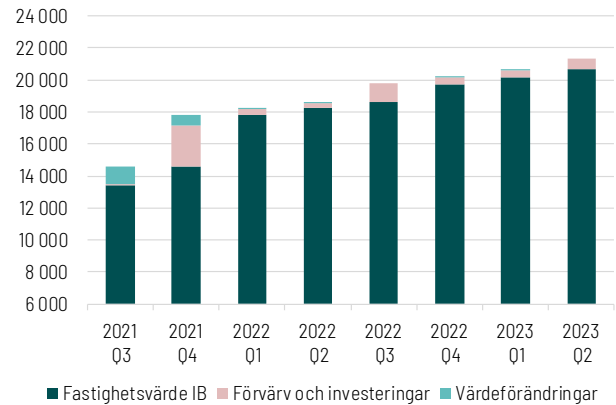
Fastighetsvärde och värderingar

Värdeförändringar fastigheter under perioden uppgick till -190,0 mkr (173,8), vilket främst förklaras av höjda avkastningskrav, se vidare sida 12. Bolagets värderingsprinciper framgår av sida 24. Initial direktavkastning uppgick till 4,8 procent (4,3). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 6,2 procent (4,6).

Förvärv och transaktioner perioden januari - juni

Tilläggsköpeskillingar om 300 mkr avseende projektfastigheter har reglerats. Inga förvärv av nya förvaltningsfastigheter har skett under perioden. Se avsnitt Intea Kraft på sida 9 för information om förvärv av vattenkraftverk.

Fastighetsvärdets utveckling per kvartal, mkr



Fastighetsvärdets förändring

	mkr	Antal fastigheter
Redovisat värde 1 januari 2023	20 158	37
Förvärv	300	
Investeringar i ny- till- och ombyggnation	832	
Värdeförändringar	-190	
Redovisat värde vid periodens slut, varav	21 100	37
Förvaltningsfastigheter exkl pågående projekt och byggrätter	17 513	
Pågående projekt	3 522	
Outnyttjade byggrätter	65	
Utgående fastighetsvärde 30 juni 2023	21 100	

Direktavkastning

Belopp i mkr	30 jun 2023	30 jun 2022
Förvaltningsfastigheter	21 100	18 643
Byggrätter och pågående projekt	-3 587	-1 643
Fastighetsvärde exkl byggrätter och pågående projekt	17 513	17 000
Driftöverskott, intjäningskapacitet	836	734
Direktavkastning, %	4,8	4,3



Renderig av det nya rättscentrum som Intea uppför i Kristanstad. Projektet väntas stå klart sommaren 2024.



INTEA KRAFT

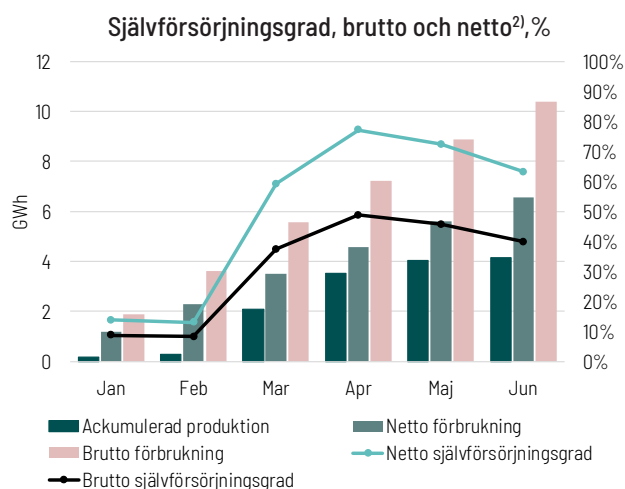
Intea grundades med målsättningen att hållbarhet ska genomsyra allt som görs i organisationen. En central del av bolagets hållbarhetsfokus är att minska utsläppen av CO₂, vilket främst sker genom att kontinuerligt minska energianvändningen och genom att öka andelen egenproducerad grön el.

Sedan tillträdet av ytterligare nio vattenkraftverk i mars har bolaget fått erfara både välfyllda dammar och för bolaget dystra väderprognoser utan minsta droppe regn. Produktionen minskar historiskt sett alltid under sommarmånaderna och ökar igen under höst/vinter, då såväl mer nederbörd som smältvatten bidrar till högre

produktion. Mot bakgrund av detta ser vi att självförsörjningsgraden sjunker under sommaren och återhämtar sig igen när kraftverken har sin högsäsong.

Under sommarmånaderna ses kraftverken över och planerade renoveringar och underhållsarbeten genomförs. I Ålgårda pågår en uppgradering av styrsystemet och samtliga kraftverk ska uppdateras till 4G-nät. Flera av kraftverken är från tidigt 1900-tal varför det är mycket viktigt att fortsätta det underhållsarbete som tidigare kraftverksägare gjort och som är en förutsättning för kraftverkens fortsatta drift.

Nyckeltal vattenkraftverk		30 jun 2023
Antal vattenkraftverk, st		12
Tomtareal, tkvm		713
Bedömd årsproduktion, GWh ¹⁾		11,5
Bedömd årsförbrukning netto, GWh ¹⁾		11,2
Bedömd årlig netto självförsörjningsgrad, %		103
Installerad effekt, MW		4,0
Redovisat värde per 30 juni 2023, mkr		130,9



1) Bedömningarna är baserade på 2022 års förbrukning samt produktionsprognoser upprättade inför förvären.

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



INTEAS HYRESGÄSTER

Genom långa hyresavtal med offentliga hyresgäster skapar Intea 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 5,7 år (5,9). Av Inteas totala kontrakterade årshyra justeras 85 procent med KPI med en årlig indexering om i genomsnitt 83 procent. 1 procent justeras med fast uppräknings mellan 1-5 procent per år och 14 procent av total kontrakterad årshyra 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 56 st. Den återstående kontraktstiden varierar mellan kontrakt.

Största hyresgäster per 30 juni 2023

	Kontrakterad årshyra	Andel ¹⁾	Återstående kontraktstid, år
	mkr	%	
Rättsvårdande myndighet	168,4	16,6	3,9
Kriminalvården	99,7	9,8	12,6
Linnéuniversitetet i Kalmar	93,8	9,3	6,3
Högskolan i Halmstad	82,9	8,2	6,3
Region Skåne	71,1	7,0	10,2
Malmö universitet	58,8	5,8	2,4
Mittuniversitetet	53,5	5,3	3,8
Högskolan Kristianstad	49,9	4,9	4,2
Högskolan i Skövde	33,5	3,3	5,3
Sveriges Domstolar	31,9	3,1	3,9
Övriga offentliga	219,9	21,7	4,2
Summa offentliga	963,5	95,0	5,7

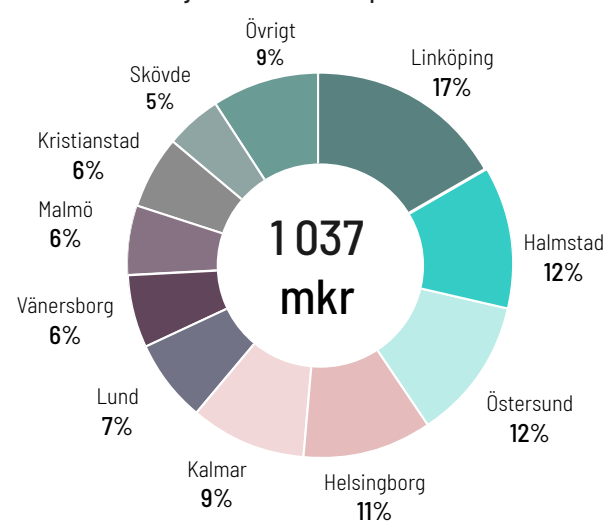
Förfallostruktur hyresavtal per 30 juni 2023

	Hyresavtal	Uthyrningsbar area, tkvm	Kontrakterad årshyra	Andel ¹⁾
	antal		mkr	%
<i>Offentliga, löptid</i>				
2023	22	1	1,6	0,2
2024	90	35	56,3	5,5
2025	45	89	188,6	18,6
2026	52	62	132,5	13,1
2027	18	48	78,3	7,7
>2027	64	204	506,3	49,9
Summa offentliga	291	439	963,5	95,0
<i>Ikke-offentliga</i>	188	30	50,8	5,0
Totalt	479	469	1 014,3	100,0

Hyresgäster per hyresgästkategori per 30 juni 2023

Hyresgäst-kategori	Uthyrningsbar area	Uthyrd area	Hyresvärde	Kontrakterad årshyra	Återstående kontraktstid, år
	tkvm	tkvm	mkr	mkr	
Rättsväsende	131	129	327,8	326,3	6,2
Högre utbildning	176	176	372,8	372,5	4,8
Sjukvård	55	54	115,1	114,4	7,4
Övriga offentliga	83	80	153,3	150,2	5,2
Summa offentliga	446	439	969,0	963,5	5,7
<i>Ikke-offentliga</i>	48	30	68,0	50,8	3,6
Totalt	494	469	1 037,0	1 014,3	5,6

Hyresvärde - andel per ort



1) Andel av total kontrakterad årshyra.



VERKSAMHETENS UTVECKLING

Resultatförbättringen för perioden januari – juni 2023 i jämförelse med motsvarande period föregående år förklaras till största del av gjorda förvärv av fastigheterna Rönneholm 6:2 i Eslöv, Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde samt färdigställande av före detta projektfastigheten Duvan 1 i Härnösand.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 521,1 mkr (452,9), varav 26,0 mkr (20,4) avser annan fakturering än kontrakterad årshyra. Ökningen jämfört med motsvarande period föregående år uppgick till 15,1 procent och förklaras av indexjusteringar, genomförda förvärv, färdigställda projekt, uthyrningar samt vidarefakturerings av mediakostnader och fastighetsskatt till följd av ökade kostnader.

Intäkter för jämförbart bestånd uppgick till 471,1 mkr (432,0), en ökning med 9,0 procent, främst drivet av indexuppräknings, uthyrningar och vidarefakturerings av mediakostnader och fastighetsskatt. Engångsersättning under motsvarande period föregående år avser ersättningar för avflyttning och återställande av lokal om 15,9 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 juni 2023 till 97,8 procent (97,9).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 97,0 mkr (87,0) under perioden.

Direkta fastighetskostnader för jämförbart bestånd uppgick till 83,1 mkr (70,3), en ökning med 18,2 procent, främst drivet av ökade elpriser, fjärrvärmekostnader, fastighetsskatt, kostnader för åtgärder som vidarefaktureras samt fastighetsskötselkostnader. Engångskostnader under motsvarande period föregående år om 10,3 mkr avser återställande av lokal där hyresgästen har ersatt motsvarande belopp inkluderat i hyresintäkter. Direkta fastighetskostnader för projektfastigheter uppgick till 2,0 mkr (2,0) och för förvärvade fastigheter 4,8 mkr (0,0).

Driftöverskott

Totala driftöverskottet ökade till 424,1 mkr (365,9). Överskottsgraden ökade till 81,4 procent (80,8). Överskottsgraden för jämförbart bestånd uppgick till 81,8 procent (81,6).

Utveckling hyresintäkter

Belopp i mkr	jan - jun 2023	jan - jun 2022	Förändring %
Jämförbart bestånd	471,1	432,0	9,0
Engångsersättningar	-	15,9	
Projektfastigheter	16,9	5,0	
Förvärvade fastigheter	26,9	-	
Övrigt	6,2	-	
Hyresintäkter	521,1	452,9	15,1

Utveckling fastighetskostnader

Belopp i mkr	jan - jun 2023	jan - jun 2022	Förändring %
Jämförbart bestånd	83,1	70,3	18,2
Engångskostnader	-	10,3	
Projektfastigheter	2,0	2,0	
Förvärvade fastigheter	4,8	-	
Övrigt	3,7	1,6	
<i>Direkta fastighetskostnader</i>	<i>93,6</i>	<i>84,2</i>	<i>11,2</i>
Fastighetsadministration	3,4	2,8	
Fastighetskostnader	97,0	87,0	11,5

Nyckeltal verksamheten	jan - jun 2023	jan - jun 2022	helår 2022
Hyresintäkter, mkr	521,1	452,9	918,3
Driftöverskott, mkr	424,1	365,9	738,7
Överskottsgrad, %	81,4	80,8	80,4
Förvaltningsresultat, mkr	265,0	261,0	497,4
Värdeförändringar fastigheter, mkr	-190,0	173,8	143,2
Värdeförändringar derivat, mkr	-13,5	563,9	639,3
Skatt, mkr	18,6	-254,2	-374,3
Periodens resultat, mkr	80,2	744,5	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 27,7 mkr (28,0).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -131,3 mkr (-76,9). Ökningen beror dels på en högre genomsnittsränta, dels på en högre lånevolym till följd av investeringar i projektportföljen.

Koncernens genomsnittliga ränta på extern upplåning uppgick till 3,23 procent (1,71) vid utgången av perioden. Ränta exklusive outnyttjade krediter uppgick till 3,17 procent (1,64).

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 265,0 mkr (261,0).

Resultat före skatt, skatter och periodens resultat

Resultatet före skatt om 61,5 mkr (998,7) har påverkats negativt av värdeförändringar på fastigheter med -190,0 mkr (173,8), främst drivet av förändring i avkastningskrav/kalkylränta om -250,5 mkr och ett ökat värde på projektfastigheter om 81,2 mkr. Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -13,5 mkr (563,9) drivet av nya derivat och stigande långa räntor. Koncernen redovisade för perioden en skatt om 18,6 mkr (-254,2), varav 31,1 mkr (-195,9) är relaterat till förändring i uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 305,6 mkr (1 334,7). Förändringen beror i huvudsak på värdeförändringar på fastigheter och derivat samt skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 80,2 mkr (744,5), varav innehav utan bestämmande inflytandes andel uppgick till 6,2 mkr (0,0).

Kassaflöde

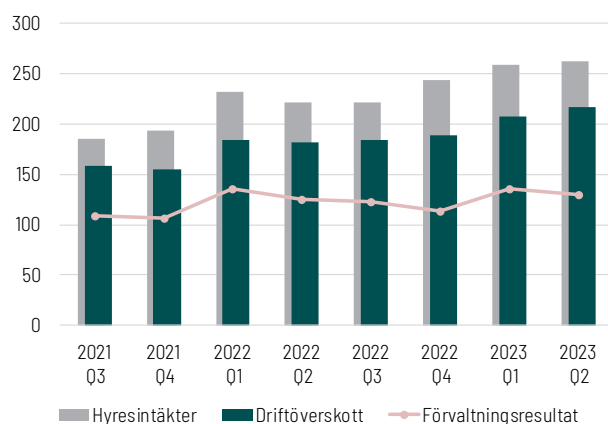
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 237,7 mkr (201,7). Ökningen jämfört med motsvarande period föregående år förklaras huvudsakligen av ett högre kassaflöde från den löpande verksamheten.

Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -1 535,0 mkr (-632,2) 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 1 355,5 mkr (445,1) vilket främst förklaras av nyupptagna lån, amortering av lån samt utdelning på aktier.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till 58,2 mkr (14,7) och likvida medel uppgick den 30 juni 2023 till 272,9 mkr (212,4).

Hyresintäkter, driftöverskott och förvaltningsresultat, mkr



Värdeförändringar fastigheter

Belopp i mkr	jan - jun 2023	jan - jun 2022
Förändring driftöverskott	-20,7	47,8
Projekt	81,2	191,4
Förändring avkastningskrav/kalkylränta	-250,5	-69,7
Förvärv	-	4,3
Värdeförändringar fastigheter	-190,0	173,8



FINANSIERING

Eget kapital

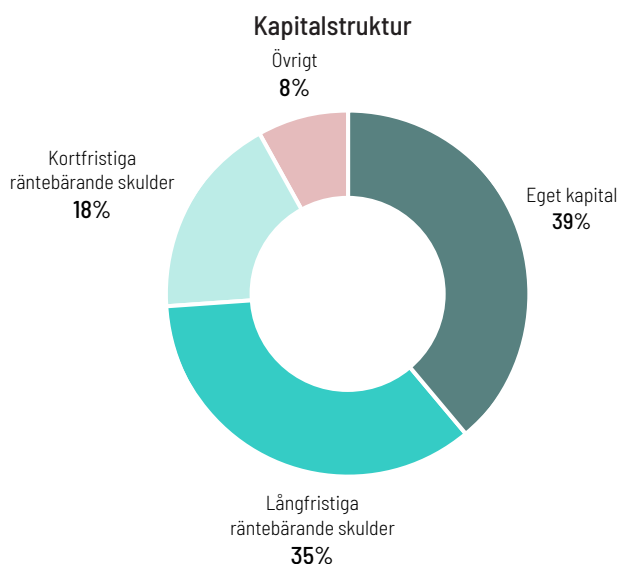
Eget kapital uppgick den 30 juni 2023 till 8 878,8 mkr (8 990,0) varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 309,8 mkr (303,6). Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till A- och B-aktier vid periodens utgång uppgick till 7 282,7 mkr (7 415,8) motsvarande 49,13 kr (50,03) per aktie. För D-aktierna uppgick det långsiktiga substansvärdet vid periodens utgång till 1 916,4 mkr motsvarande 33,00 kr per aktie.

Räntebärande skulder

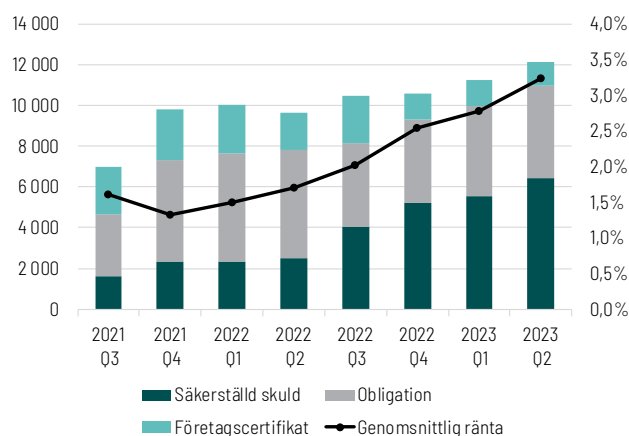
Inteas externa upplåning omfattar obligationer, företagscertifikat och säkerställda banklån. Till dessa finns ytterligare bindande kreditlöften som backup-faciliteter om totalt 6 200 mkr varav 2 500 mkr förfaller 2024, 500 mkr förfaller 2025, 1 700 mkr förfaller 2026, 500 mkr förfaller 2027 och 1 000 mkr förfaller 2028.

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 7 965,1 mkr (7 858,2). De långfristiga skulderna utgörs av obligationslån om totalt 3 350 mkr varav 2 150 mkr förfaller 2025, 1 200 mkr förfaller 2026 samt fyra säkerställda lån om 825 mkr, 453 mkr, 298 mkr och 410 mkr som förfaller under åren 2026, 2027, 2030 och 2037 samt utnyttjade backup-faciliteter (säkerställt banklån) om 2 630 mkr. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 4 159 mkr (2 715) och består av två säkerställda banklån om 100 mkr och 850 mkr samt utnyttjade backup-faciliteter (säkerställt banklån) om 865 mkr, obligationslån om totalt 1 200 mkr varav 900 mkr förfaller 2023 och 300 mkr förfaller 2024 samt företagscertifikat om 1 144 mkr med förfall löpande under året. Därtill finns outnyttjade backup-faciliteter om 2 705 mkr (2 500).

Finansiella nyckeltal	Finanspolicy	jan - jun 2023	jan - jun 2022	helår 2022
Räntebärande skuld, mkr	-	12 124	9 631	10 573
Nettoskuld, mkr	-	11 851	9 419	10 359
Soliditet, %	-	38,7	43,0	41,7
Belåningsgrad, %	< 60,0	54,7	50,5	51,0
Andel säkerställd skuld, %	< 30,0	28,0	12,5	24,2
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2,0	3,1	4,5	3,9
Kapitalbindning, år	> 2,0	2,7	3,0	2,3
Räntebindning, år	> 2,0	2,6	4,0	3,0
Genomsnittlig ränta, %	-	3,23	1,71	2,53
Genomsnittlig ränta exkl outnyttjade kreditfaciliteter, %	-	3,17	1,64	2,48
Genomsnittlig ränta exkl räntederivat, %	-	4,98	1,79	3,59
Verkligt värde på derivat, mkr	-	675	614	689



Räntebärande skuld och genomsnittlig ränta, mkr och %





Belåningsgraden vid periodens utgång uppgick till 54,7 procent (51,0). Den 30 juni 2023 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 2,7 år (2,3) och räntebindningstiden till 2,6 år (3,0). Genomsnittlig ränta uppgick till 3,23 procent (1,71). Ränta på extern upplåning exklusive outnyttjade krediter uppgick vid periodens utgång till 3,17 procent (1,64). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle öka Inteas genomsnittliga upplåningsränta med +0,32 procent (+0,33) och de finansiella kostnaderna med 38,7 mkr (31,7) på årsbasis. Räntetäckningsgraden uppgick under perioden till 3,1 ggr (4,5).

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.

Räntederivat

För att reducera Inteas räntexponering används derivatinstrument i form av främst ränteswapkontrakt. Den 30 juni 2023 fanns derivatkontrakt med ett totalt nominellt belopp om 7 800 mkr (6 000). 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 675,4 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 -13,5 mkr (563,9) under perioden.

Ränteförfallostruktur per 30 juni 2023, inkl derivat

Förfallotidpunkt	Genomsnittlig ränta	Genomsnittlig räntebindning
mkr	%	år
0-1 år	3 772	5,06
1-2 år	900	1,59
2-3 år	1 500	3,50
3-4 år	1 500	2,42
4-5 år	953	1,78
> 5 år	3 500	2,09
Summa/genomsnitt	12 124	3,17
Outnyttjade kreditfaciliteter	2 705	0,28
Totalt inkl outnyttjade kreditfaciliteter	14 829	3,23

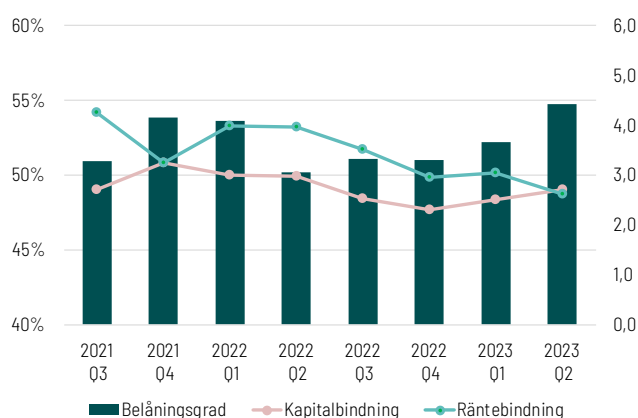
Kreditförfallostruktur per 30 juni 2023, mkr

Kreditavtal	Bank	MTN/Cert	Totalt räntebärande skulder	Outnyttjade krediter	Summa tillgängliga krediter
0-1 år	2 425	2 344	4 769	635	5 404
1-2 år	-	900	900	390	1 290
2-3 år	2 305	1 850	4 155	180	4 335
3-4 år	540	600	1 140	500	1 640
4-5 år	453	-	453	1 000	1 453
> 5 år	708	-	708	-	708
Totalt	6 430	5 694	12 124	2 705	14 829

Räntederivat - Koncernen

	Rörlig ränta	Fast ränta	Nominellt belopp mkr	Verkligt värde mkr
	%	%		
2024	3,81	0,35	800	33,5
2025	3,81	2,25	1 500	7,8
2026	3,81	1,16	1 500	105,4
2027	3,81	0,18	500	57,7
2028	3,81	0,93	1 000	112,3
2029	3,81	0,61	500	69,3
2030	3,81	0,32	500	84,6
2031	3,81	0,80	500	77,2
2032	3,81	1,33	1 000	127,6
Totalt			7 800	675,4

Belåningsgrad, kapital- och räntebindning, % och ggr





KVARTALSÖVERSIKT

Resultaträkning

Belopp i mkr	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021
Hysesintäkter	262,5	258,6	243,6	221,7	221,0	231,9	193,5	185,5	188,4
Fastighetskostnader	-45,7	-51,2	-54,9	-37,7	-39,5	-47,5	-38,7	-27,1	-27,6
Driftöverskott	216,7	207,4	188,7	184,0	181,5	184,4	154,8	158,4	160,8
Centrala kostnader	-14,7	-13,1	-20,6	-15,0	-14,6	-13,4	-14,5	-18,7	-189,0 ¹⁾
Resultat före finansiella poster	202,1	194,3	168,1	169,1	166,9	171,0	140,3	139,7	-28,2
Finansiella intäkter och kostnader	-72,3	-59,0	-54,4	-46,3	-41,3	-35,6	-33,8	-31,1	-71,0
Förvaltningsresultat	129,7	135,4	113,7	122,8	125,5	135,4	106,5	108,6	-99,3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-263,5	73,5	7,6	-38,1	77,8	96,0	619,9	1 044,4	265,2
Värdeförändring derivatinstrument	79,0	-92,5	-25,7	101,1	254,8	309,1	37,0	29,2	3,5
Resultat före skatt	-54,8	116,4	95,5	185,7	458,1	540,5	763,5	1 182,2	169,5
Skatt	62,1	-43,5	-56,2	-63,9	-113,9	-140,2	-141,6	-255,1	-44,6
Periodens resultat	7,4	72,9	39,3	121,8	344,2	400,3	621,8	927,1	124,8
varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	3,7	70,4	37,3	121,8	344,2	400,3	621,8	927,1	124,8
varav innehav utan bestämmande inflytande	3,7	2,5	2,0	-	-	-	-	-	-

Balansräkning

Belopp i mkr	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021
Förvaltningsfastigheter	21 100,0	20 648,7	20 157,7	19 729,2	18 642,9	18 260,1	17 797,4	14 568,1	13 411,4
Tomträtt, nyttjanderättstillgång	109,0	109,0	109,0	109,0	109,0	109,0	122,8	-	-
Övriga anläggningstillgångar	136,2	136,7	25,3	25,5	25,0	9,4	5,3	3,1	2,9
Andelar i intressebolag	3,6	3,3	3,2	3,2	3,2	2,3	2,3	2,0	2,0
Fordran på intressebolag	412,6	399,9	130,0	122,0	102,5	88,3	63,2	45,9	-
Derivat	675,4	596,4	688,9	714,7	613,6	358,8	49,7	12,7	-
Nyttjanderättstillgångar	26,2	27,3	28,2	30,4	32,5	34,7	35,2	-	-
Övriga långsfristiga fordringar	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	3,8	94,3	93,8	45,5
Kortfristiga fordringar	205,2	229,9	189,6	223,9	212,9	190,7	171,0	211,2	223,0
Likvida medel	272,9	179,2	214,7	303,0	212,4	199,1	197,7	150,6	253,1
Totala tillgångar	22 945,1	22 334,2	21 550,4	21 264,6	19 957,9	19 256,2	18 538,9	15 087,4	13 937,9
Eget kapital	8 659,0	8 727,7	8 686,5	8 678,0	8 581,6	7 581,6	7 206,5	6 334,8	2 361,0
Innehav utan bestämmande inflytande	309,8	306,1	303,6	301,6	-	-	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld	1 305,6	1 362,2	1 334,7	1 205,2	1 166,6	1 082,6	970,8	821,1	601,4
Derivat	-	-	-	-	-	-	-	-	16,5
Skulder aktieägare	-	-	-	-	-	-	-	-	2 805,4
Räntebärande skulder	12 124,1	11 238,2	10 573,2	10 459,4	9 631,3	10 040,4	9 814,4	7 568,5	7 467,5
Leasingskulder	122,5	123,7	125,4	127,2	129,0	130,8	143,2	-	-
Övriga skulder	514,2	576,4	527,1	493,1	449,3	420,8	399,1	363,0	686,1
Totalt eget kapital och skulder	22 945,1	22 334,2	21 550,4	21 264,6	19 957,9	19 256,2	18 538,9	15 087,4	13 937,9

1) Inkl engångskostnad kopplat till omstrukturering.



Nyckeltal

	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021
Fastighets- och operativa nyckeltal									
Direktavkastning, %	4,8	4,7	4,7	4,3	4,3	4,3	4,4	4,7	4,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,8	97,8	97,9	97,5	97,8	98,5	99,0	98,5	98,4
Överskottsgrad, %	82,6	80,2	77,5	83,0	82,1	79,5	80,0	85,4	85,3
Andel offentliga hyresgäster, %	95,0	94,8	94,8	95,1	94,9	93,4	94,0	92,4	92,5
Återstående kontraktstid, år	5,7	5,8	5,9	6,0	6,0	5,8	6,0	5,7	5,8
Finansiella nyckeltal									
Belåningsgrad ¹⁾ , %	54,7	52,2	51,0	51,1	50,2	53,6	53,8	50,9	53,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	3,4	3,1	3,7	4,1	5,0	4,3	4,5	-1,0 ²⁾
Genomsnittlig ränta, %	3,23	2,78	2,53	2,00	1,71	1,49	1,31	1,60	1,51
Soliditet, %	38,7	40,4	41,7	40,8	43,0	39,4	38,9	42,0	37,1
Aktierelaterade nyckeltal									
Justerat långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr	49,13	51,12	50,03	48,92	48,70	48,16	46,87	41,50	33,16
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	0,68	0,72	0,57	0,66	0,73	0,80	0,62	0,63	0,67

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

2) Inklusive engångskostnad kopplat till omstrukturering.



FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	apr - jun 2023	apr - jun 2022	jan - jun 2023	jan - jun 2022	jul 2022 - jun 2023	helår 2022
Hysesintäkter	262,5	221,0	521,1	452,9	986,5	918,3
Fastighetskostnader, varav	-45,7	-39,5	-97,0	-87,0	-189,6	-179,6
Driftkostnader	-30,9	-26,0	-69,4	-52,2	-129,7	-112,6
Underhållskostnader	-8,2	-7,9	-14,3	-23,5	-32,4	-41,6
Fastighetsskatt	-4,9	-4,2	-9,8	-8,4	-21,0	-19,6
Uthyrnings- och fastighetsadministration	-1,7	-1,5	-3,5	-2,8	-6,5	-5,8
Driftöverskott	216,7	181,5	424,1	365,9	796,9	738,7
Centrala kostnader	-14,7	-14,6	-27,7	-28,0	-63,3	-63,5
Resultat före finansiella poster	202,1	166,9	396,3	337,9	733,6	675,2
Finansiella intäkter	3,8	0,6	6,9	2,5	9,0	4,6
Räntekostnader	-75,2	-41,1	-136,3	-77,2	-237,2	-178,1
Räntekostnader tomträtt, nyttjanderättstillgång	-0,9	-0,9	-1,9	-2,2	-3,9	-4,2
Förvaltningsresultat	129,7	125,5	265,0	261,0	501,5	497,4
Värdeförändringar						
Förvaltningsfastigheter	-263,5	77,8	-190,0	173,8	-220,6	143,2
Derivatinstrument, realiserade	79,0	254,8	-13,5	563,9	61,8	639,3
Resultat före skatt	-54,8	458,1	61,5	998,7	342,7	1 279,9
Skatt	62,1	-113,9	18,6	-254,2	-101,5	-374,3
Periodens resultat	7,4	344,2	80,2	744,5	241,2	905,6
Periodens resultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	3,7	344,2	74,0	744,5	233,0	903,6
Innehav utan bestämmande inflytande ¹⁾	3,7	-	6,2	-	8,2	2,0
Periodens resultat	7,4	344,2	80,2	744,5	241,2	905,6
Resultat per A- och B-aktie ²⁾	-0,15	2,31	0,11	5,03	0,66	5,58
Resultat per D-aktie ²⁾	0,50	0,50	1,00	1,00	2,01	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	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	21 100,0	18 642,9	20 157,7
Tomträtt, nyttjanderättstillgång	109,0	109,0	109,0
Övriga anläggningstillgångar	136,2	25,0	25,3
Andelar i intressebolag	3,6	3,2	3,2
Fordran på intressebolag	412,6	102,5	130,0
Derivat	675,4	613,6	688,9
Nyttjanderättstillgångar	26,2	32,5	28,2
Övriga långfristiga fordringar	3,8	3,8	3,8
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	<i>22 466,9</i>	<i>19 532,5</i>	<i>21 146,1</i>
Kortfristiga fordringar	205,2	213,0	189,6
Likvida medel	272,9	212,4	214,7
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<i>478,1</i>	<i>425,4</i>	<i>404,3</i>
Summa tillgångar	22 945,1	19 957,9	21 550,4
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	22,9	20,9	22,9
Övrigt tillskjutet kapital	4 882,0	4 884,0	4 882,0
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	3 664,1	3 676,7	3 781,5
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>	<i>8 569,0</i>	<i>8 581,6</i>	<i>8 686,4</i>
Innehav utan bestämmande inflytande ¹⁾	309,8	-	303,6
<i>Summa eget kapital</i>	<i>8 878,8</i>	<i>8 581,6</i>	<i>8 990,0</i>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	1 305,6	1 166,6	1 334,7
Räntebärande skulder	7 965,1	5 716,3	7 858,2
Leasingskuld	122,5	129,0	125,4
Avsättningar	2,7	2,7	2,7
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>9 395,9</i>	<i>7 014,6</i>	<i>9 321,0</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	4 159,0	3 915,0	2 715,0
Övriga skulder	511,5	446,7	524,4
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>4 670,5</i>	<i>4 361,7</i>	<i>3 239,4</i>
Summa eget kapital och skulder	22 945,1	19 957,9	21 550,4

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	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	20,9	4 134,0	3 051,6	7 206,5	-	7 206,5
Periodens resultat	-	-	744,5	744,5	-	744,5
Pågående nyemission	-	750,0	-	750,0	-	750,0
Utdelning	-	-	-119,4	-119,4	-	-119,4
Utgående eget kapital 2022-06-30	20,9	4 884,0	3 676,7	8 581,6	-	8 581,6
Ingående eget kapital 2022-01-01	20,9	4 134,0	3 051,6	7 206,5	-	7 206,5
Periodens resultat	-	-	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 resultat	-	-	74,0	74,0	6,2	80,2
Utdelning	-	-	-191,4	-191,4	-	-191,4
Utgående eget kapital 2023-06-30	22,9	4 882,0	3 664,1	8 569,0	309,8	8 878,8





Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	apr - jun 2023	apr - jun 2022	jan - jun 2023	jan - jun 2022	helår 2022
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	-54,8	458,2	61,5	998,7	1 279,9
Avskrivningar på inventarier	3,0	2,3	5,4	5,0	9,9
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	263,5	-77,8	190,0	-173,8	-143,2
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument	-79,0	-254,8	13,5	-563,9	-639,3
Betald skatt	-4,8	-4,0	-14,1	-15,3	-6,7
<i>Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>	<i>127,9</i>	<i>123,9</i>	<i>256,3</i>	<i>250,7</i>	<i>500,6</i>
Förändring av kortfristiga fordringar	28,5	-8,6	13,3	-21,5	-21,2
Förändring av kortfristiga skulder	-57,2	-10,6	-31,9	-27,5	110,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	99,2	104,7	237,7	201,7	590,0
Investeringsverksamheten					
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-	-	-155,1	-593,4
Investeringar i befintliga fastigheter	-715,0	-305,0	-1 132,2	-416,2	-1 083,7
Förvärv av dotterbolag	-	-	-118,1	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2,4	-19,7	-4,8	-15,9	-22,0
Ökning av långfristiga fordringar	-8,9	-12,3	-279,9	-44,9	-104,2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-726,3	-337,0	-1 535,0	-632,1	-1 803,3
Finansieringsverksamheten					
Nyupptagning av lån	1 111,0	175,0	1 835,0	475,0	3 635,0
Nyemission	-	750,0	-	750,0	750,0
Amortering av lån	-225,1	-584,1	-284,1	-658,2	-2 976,2
Amortering av leasingsskuld	-2,8	-1,2	-4,0	-2,4	-4,8
Utdelning	-162,3	-94,1	-191,4	-119,4	-173,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	720,8	245,6	1 355,5	445,1	1 230,3
Periodens kassaflöde	93,7	13,3	58,2	14,7	17,0
Likvida medel vid periodens början	179,2	199,1	214,7	197,7	197,7
Likvida medel vid periodens slut	272,9	212,4	272,9	212,4	214,7
Erlagda räntor ingår i den löpande verksamheten	-37,6	-31,7	-76,8	-60,2	-182,3
Erhållna räntor ingår i den löpande verksamheten	-	-	1,2	1,0	1,4



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.

	apr - jun 2023	apr - jun 2022	jan - jun 2023	jan - jun 2022	helår 2022
Fastighets- och operativa nyckeltal					
Fastighetsvärde, mkr	21 100,0	18 642,9	21 100,0	18 642,9	20 157,7
Direktavkastning, %	4,8	4,3	4,8	4,3	4,7
Uthyrningsbar area, kvm	493 725	457 048	493 725	457 048	493 893
Hysesvärde, kr per kvm	2 100	1 950	2 100	1 950	2 089
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,8	97,8	97,8	97,8	97,9
Överskottsgrad, %	82,6	82,1	81,4	80,8	80,4
Andel offentliga hyresgäster, %	95,0	94,9	95,0	94,9	94,8
Återstående kontraktstid, offentliga hyresgäster, år	5,7	6,0	5,7	6,0	5,9
Nettoinvesteringar, mkr	715,0	280,4	1 132,2 ¹⁾	647,1	1 677,1
Förvaltningsresultat, mkr	129,7	125,5	265,0	261,0	497,4
Finansiella nyckeltal					
Belåningsgrad, %	54,7	50,2	54,7	50,2	51,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	4,1	3,1	4,5	3,9
Kapitalbindning, år	2,7	3,0	2,7	3,0	2,3
Räntebindning, år	2,6	4,0	2,6	4,0	3,0
Genomsnittlig ränta, %	3,23	1,71	3,23	1,71	2,53
Genomsnittlig ränta exkl ounyttjade kreditfaciliteter, %	3,17	1,64	3,17	1,64	2,48
Andel säkerställd skuld, %	28,0	12,5	28,0	12,5	24,2
Soliditet, %	38,7	43,0	38,7	43,0	41,7
Nyckeltal per A- och B-aktie					
Justerat långsiktigt substansvärde, kr	49,13	48,70	49,13	48,70	50,03
Tillväxt i justerat långsiktigt substansvärde ²⁾ , %	-2,1	1,1	0,0	3,9	7,7
Justerat förvaltningsresultat, kr	0,68	0,73	1,40	1,53	2,74
Tillväxt i justerat förvaltningsresultat, %	-6,4	8,9	-8,5	24,5	11,1
Utdelning, kr	0,90	0,50	0,90	1,00	0,46
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	-0,15	2,31	0,11	5,03	5,58
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	148,2	148,2	148,2	148,2	148,2
Genomsnittligt antal aktier under perioden, miljoner	148,2	138,2	148,2	138,0	143,1
Nyckeltal per D-aktie					
Eget kapital, kr	33,00	33,00	33,00	33,00	33,00
Resultat, kr	0,50	0,43	1,00	1,00	1,93
Utdelning, kr	0,50	0,43	1,00	1,00	1,80
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	58,1	58,1	58,1	58,1	58,1
Genomsnittligt antal aktier under perioden, miljoner	58,1	50,7	58,1	50,6	54,3

1) Därtill förvärv av vattenkraft om 118,1 mkr.

2) Inklusive återlagd utdelning under perioden.



MODERBOLAGETS FINANSIELLA RAPPORTER

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	jan -jun 2023	jan - jun 2022	helår 2022
Intäkter	35,6	34,1	69,4
Administrationskostnader	-33,2	-34,3	-76,5
Rörelseresultat	2,4	-0,2	-7,0
Ränteintäkter	239,5	205,5	436,9
Räntekostnader	-159,2	-77,3	-184,4
Resultat efter finansiella poster	82,8	128,0	245,4
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Periodiseringsfond	-	-	3,8
Koncernbidrag	-	-	-43,1
Resultat före skatt	82,8	128,0	206,1
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	82,8	128,0	206,1

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	30 jun 2023	30 jun 2022	31 dec 2022
Tillgångar			
Inventarier	1,4	1,4	1,6
Summa materiella anläggnings- tillgångar	1,4	1,4	1,6
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	6 739,8	5 866,6	6 399,1
Andelar i intressebolag	3,9	3,4	3,4
Fordran på intressebolag	412,6	102,5	130,0
Fordran på dotterbolag	9 084,1	7 824,0	8 332,6
Uppskjuten skattefordran	5,1	5,1	5,1
Övriga långfristiga fordringar	3,8	3,8	3,8
Summa finansiella anläggningstillgångar	16 249,2	13 805,4	14 874,0
Omsättningstillgångar			
Fordringar koncernföretag	5 325,3	3 695,2	6 230,1
Övriga kortfristiga fordringar	18,9	64,2	52,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52,3	9,2	7,2
Kassa och bank	256,3	212,4	218,3
Summa omsättningstillgångar	5 652,7	3 981,0	6 508,3
Summa tillgångar	21 903,4	17 787,8	21 383,9
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	22,9	20,9	22,9
Fritt eget kapital	4 499,4	4 586,4	4 608,2
Summa eget kapital	4 522,4	4 607,3	4 631,1
Obeskattade reserver	26,5	30,2	26,5
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	7 965,1	5 716,3	7 858,2
Summa långfristiga skulder	7 965,1	5 716,3	7 858,2
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	4 059,0	3 915,0	2 615,0
Skulder koncernföretag	5 273,6	3 471,8	6 199,0
Upplupna kostnader och förutbe- talda intäkter	46,6	27,2	33,7
Övriga kortfristiga skulder	10,2	20,0	20,4
Summa kortfristiga skulder	9 389,4	7 434,0	8 868,1
Summa eget kapital och skulder	21 903,4	17 787,8	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 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 29 september 2023.

Aktieägare den 30 juni 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 30 juni 2023 till 49 personer (48), inkluderande anställda i moderbolaget och dess dotterbolag.

Moderbolaget

Förvaltningsintäkterna från dotterbolagen uppgick under perioden januari-juni till 35,6 mkr (34,1) och rörelseresultatet uppgick till 2,4 mkr (-0,2). Finansnettot om 80,3 mkr (128,2) bestod av interna ränteintäkter från dotterbolagen om 233,4 mkr (202,9), övriga finansiella intäkter om 6,1 mkr (2,6) och externa räntekostnader om 159,2 mkr (77,3). Sammantaget uppgick resultatet efter skatt till 82,8 mkr (128,0). Moderbolagets anläggningstillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar på desamma, totalt uppgående till 15 293,1 mkr (14 731,7). Externa räntebärande lån uppgick till 12 024,1 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 fortsatt under 2022 men har under 2023 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 3,2 mkr.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagsledningen övervakar och utvärderar kontinuerligt de väsentliga risker som Intea är utsatt för. Den rådande konflikten i Ukraina, den höga inflationen med ökade energipriser, problem i leveranskedjorna och högre räntor påverkar bolagets lönsamhet. 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 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 2022 års årsredovisning, 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 förutom ifråga om aktieägarlånen.

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 -190,0 mkr realiserade 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.

För ytterligare information, kontakta

Henrik Lindekrantz, Vd, 0732-08 81 02

Emil Jansbo, CFO, 0722-43 30 88

Verkställande direktörens försäkran

Verkställande direktören försäkrar att denna delårsrapport ger en rättvisande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 18 juli 2023

Intea Fastigheter AB (publ)

Henrik Lindekrantz

Verkställande direktör

Denna delårsrapport har inte 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 2023-07-18 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.

	apr - jun 2023	apr - jun 2022	jan - jun 2023	jan - jun 2022	helår 2022
Fastighets- och operativa nyckeltal					
Andel offentliga hyresgäster, %					
Kontrakterad hyra, offentliga hyresgäster, mkr	963,5	826,5	963,5	826,5	957,5
(/) Kontrakterad hyra, totalt, mkr	1 014,3	871,4	1 014,3	871,4	1 009,9
Andel offentliga hyresgäster, %	95,0	94,9	95,0	94,9	94,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					
Kontrakterad hyra på årsbasis, mkr	1 014,3	871,4	1 014,3	871,4	1 009,9
(/) Hyresvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	1 037,0	891,4	1 037,0	891,4	1 031,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,8	97,8	97,8	97,8	97,9
Nettoinvesteringar, mkr					
Förvärv under perioden, mkr	300,1	-16,5	300,1	239,3	593,4
Investeringar i ny-, till och ombyggnation, mkr	414,9	296,9	832,1	407,8	1 083,7
Nettoinvesteringar, mkr	715,0	280,4	1 132,2	647,1	1 677,1
Överskottsgrad, %					
Periodens driftsöverskott, mkr	216,7	181,5	424,1	365,9	738,6
(/) Periodens hyresintäkter, mkr	262,5	221,0	521,1	452,9	918,3
Överskottsgrad, %	82,6	82,1	81,4	80,8	80,4
Finansiella nyckeltal					
Belåningsgrad, %					
Räntebärande skulder ¹⁾ , mkr	12 124,1	9 631,3	12 124,1	9 631,3	10 573,2
(-) Likvida medel och kortfristiga placeringar, mkr	-272,9	-212,4	-272,9	-212,4	-214,7
Nettoskuld, mkr	11 851,2	9 418,9	11 851,2	9 418,9	10 358,6
Verkligt värde fastigheter, mkr	21 100,0	18 642,9	21 100,0	18 642,9	20 157,7
Andelar i intresseföretag, mkr	3,6	3,2	3,6	3,2	3,2
Fordran på intresseföretag, mkr	412,6	102,5	412,6	102,5	130,0
Övriga anläggningstillgångar, mkr	136,2	25,0	136,2	25,0	25,3
(/) Summa tillgångar, mkr	21 652,4	18 773,6	21 652,4	18 773,6	20 316,2
Belåningsgrad, %	54,7	50,2	54,7	50,2	51,0
Justerat långsiktigt substansvärde, mkr					
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	8 568,9	8 581,6	8 568,9	8 581,6	8 686,4
varav D-aktier, mkr	-1 916,4	-1 916,4	-1 916,4	-1 916,4	-1 916,4
Uppskjuten skatt, mkr	1 305,6	1 166,6	1 305,6	1 166,6	1 334,7
Derivat, mkr	-675,4	-613,6	-675,4	-613,6	-688,9
Justerat långsiktigt substansvärde, mkr	7 282,7	7 218,4	7 282,7	7 218,4	7 415,8

1) Räntebärande skuld exklusive leasingsskuld.



	apr - jun 2023	apr - jun 2022	jan - jun 2023	jan - jun 2022	helår 2022
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %					
Räntekostnad på årsbasis vid utgången av perioden, mkr	391,6	164,4	391,6	164,4	267,5
(/) Räntebärande skuld ¹⁾ vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	12 124,1	9 631,3	12 124,1	9 631,3	10 573,2
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,23	1,71	3,23	1,71	2,53
Räntetäckningsgrad, ggr					
Resultat före finansiella poster, mkr	202,1	166,9	396,3	337,9	675,1
(/) Periodens finansnetto exkl ränta tomträtt, mkr	-71,5	-40,6	-129,4	-74,7	-173,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	4,1	3,1	4,5	3,9
Soliditet, %					
Eget kapital, mkr	8 878,7	8 581,6	8 878,7	8 581,6	8 990,0
(/) Tillgångar, mkr	22 945,1	19 957,9	22 945,1	19 957,9	21 550,4
Soliditet, %	38,7	43,0	38,7	43,0	41,7
Aktierelaterade nyckeltal					
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr					
Förvaltningsresultat, mkr	129,7	125,5	265,0	261,0	497,4
(-) Utdelning D-aktier, mkr	-29,0	-25,2	-58,1	-50,5	-104,8
Summa	100,7	100,3	206,9	210,5	392,6
(/) Justerat genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	148,2	138,2	148,2	138,0	143,1
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	0,68	0,73	1,40	1,53	2,74
Justerat långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr					
Långsiktigt substansvärde, mkr	7 282,7	7 218,4	7 282,7	7 218,4	7 415,8
(/) Antal A- och B-aktier vid periodens utgång, miljoner	148,2	148,2	148,2	148,2	148,2
Justerat långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr	49,13	48,70	49,13	48,70	50,03

1) Räntebärande skuld exklusive leasingsskuld.



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 och övriga anläggningstillgångar.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk och visar hur stor del av verksamheten som är finansierad med räntebärande skulder.
Brutto självförsörjningsgrad, %	Andel av koncernens elförbrukning, inklusive el som vidarefaktureras till hyresgästerna, som försörjs med egenproducerad förnyelsebar el.	Nyckeltalet används för att redovisa hur stor andel av koncernens elförbrukning, inklusive vidarefakturerad förbrukning, som produceras av egenägda sol- och vattenkraftverk.
Direktavkastning, %	Driftöverskottet 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	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 enligt balansräkningen vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser värdet av bolagets fastighetsbestånd.
Förvaltningsresultat, mkr	Resultat före värdedeförändringar och skatt.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningens lönsamhet.
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder exklusive, i förekommande fall, leasingskuld, inklusive kostnader för länelöften 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.
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.



Nyckeltal	Definition	Syfte
Justerat långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr	Långsiktigt substansvärde i relation till antalet utestående A- och B-aktier vid periodens utgång.	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.	
Kreditbindning, 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 projektfastigheter med justering för eventuella försäljningar under perioden.	Nyckeltal för att belysa bolagets möjlighet att nå operativa mål.
Netto självförsörjningsgrad, %	Andel av koncernens elförbrukning, ej inkluderat el som vidarefaktureras till hyresgästerna, som försörjs med egenproducerad förnyelsebar el.	Nyckeltalet används för att redovisa hur stor andel av Inteas elförbrukning, exklusive vidarefakturerad förbrukning, som produceras av egenägda sol- och vattenkraftverk.
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 leasingsskuld men inklusive kuponränta 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.
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, år	Genomsnittlig återstående kontraktstid för offentliga hyresgäster viktat utifrån kontrakterad hyra.	Nyckeltalet används till att belysa bolagets hyresrisk.



Finansiell kalender

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