



DELÅRSRAPPORT

JANUARI – JUNI 2021

April - juni

- Hyresintäkterna ökade med 45,6 procent och uppgick till 188,4 mkr (129,4) under kvartalet, varav 46,4 mkr kommer från förvärv.
- Förvaltningsresultatet minskade och uppgick till -99,3 mkr (34,1), drivet av en kostnad för ersättning för förtida uppsägning av rådgivningsavtal om 165 mkr. Exklusive ränta på ägarlån och kostnad för förtida uppsägning av rådgivningsavtalet uppgick förvaltningsresultatet till 107,8 mkr (67,7) en ökning om 59,2 procent.
- Resultatet efter skatt uppgick till 124,8 mkr (119,5).
- Totalt genomfördes under perioden förvärv och investeringar till ett belopp om 190,5 mkr (130,9).
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick vid periodens slut till 13 411,4 mkr (10 237,9).

Januari - juni

- Hyresintäkterna ökade med 36,6 procent och uppgick till 354,2 mkr (259,3), varav 61,5 mkr kommer från förvärv.
- Förvaltningsresultatet minskade och uppgick till -48,1 mkr (66,5), drivet av en kostnad för ersättning för förtida uppsägning av rådgivningsavtal om 165 mkr. Exklusive ränta på ägarlån och kostnad för förtida uppsägning av rådgivningsavtalet uppgick förvaltningsresultatet till 195,6 mkr (133,6), en ökning om 46,4 procent.
- Resultatet efter skatt uppgick till 420,4 mkr (122,7).
- Totalt genomfördes under perioden förvärv och investeringar till ett belopp om 2 630,7 mkr (251,5).

Nyckeltal	apr - jun 2021	apr - jun 2020	jan - jun 2021	jan - jun 2020	helår 2020
Hyresintäkter, mkr	188	129	354	259	549
Driftöverskott, mkr	161	109	296	213	450
Förvaltningsresultat, mkr	-99	34	-48	67	145
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, mkr	-57	68	31	134	279
Periodens resultat, mkr	125	120	420	123	412
Förvärv och investeringar, mkr	191	131	2 631	252	415
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	13 411	9 796	13 411	9 796	10 238
Uthyrningsbar yta, tkvm	424	299	424	299	333
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99	99	99	99	99
Andel offentliga hyresgäster, %	93	93	93	93	94
Snittlöptid offentliga hyresgäster, år	5,8	6,1	5,8	6,1	6,2
Belåningsgrad, %	54	55	54	55	52

För definitioner och avstämning av beräkningar, se sidorna 21 och 22.

Väsentliga händelser under och efter perioden april - juni

- Intea och Region Östergötland har ingått ett 15-årigt hyresavtal avseende 6 600 kvm nybyggda lokaler på Garnisonsområdet i Linköping. Beräknat årligt hyresvärde uppgår till 13,5 mkr och planerad inflyttning är första kvartalet 2023.
- Intea träffade i juni ett 6-årigt hyresavtal med Skatteverket avseende nya lokaler på Campusområdet i Östersund. En helt ny byggnad om 6 750 kvm kommer att uppföras med beräknad inflyttning tredje kvartalet 2023. Skatteverkets del av huset omfattar 4 600 kvm, med ett årligt hyresvärde om 9,2 mkr.
- I juni meddelade bolaget att ett arbete påbörjats för att bolagets aktier inom ett år ska tas upp till handel på Nasdaq Stockholm. Bland annat innefattar detta en översyn av organisation och kapitalstruktur.

Som ett led i detta förvärvades Intea AB av bolaget till ett belopp om 203 mkr, varav 165 mkr är en ersättning för förtida upphörande av rådgivningsavtalet. Därtill hölls extra bolagsstämmor den 30 juni 2021 som fattade beslut om en ny bolagsordning med nya aktieslag, extra utdelning om 14 kr per aktie samt en rad riktade nyemissioner av stamaktier av serie A, B och D. För mer information se avsnitt Övrig information, sid 20.

- Efter perioden, i början av juli, genomfördes de beslutade nyemissionerna, bland annat innebärande att bolagets samtliga ägarlån amorterades och att skulden som uppstod vid förvärvet av Intea AB kvittades mot aktier.
- I juli ingick Intea och Polismyndigheten ett projekteringsavtal för att utreda byggnation av ett nytt polishus i Strömstad. Den uthyrningsbara ytan beräknas till ca 3 700 kvm och inflyttning planeras till sommaren 2025.

DETTA ÄR INTEA

Intea Fastigheter AB (publ) grundades hösten 2015 med syftet att investera i och förvalta social infrastruktur. Portföljen består främst av fastigheter inom kategorierna rättsväsende, högre utbildning och sjukvård.

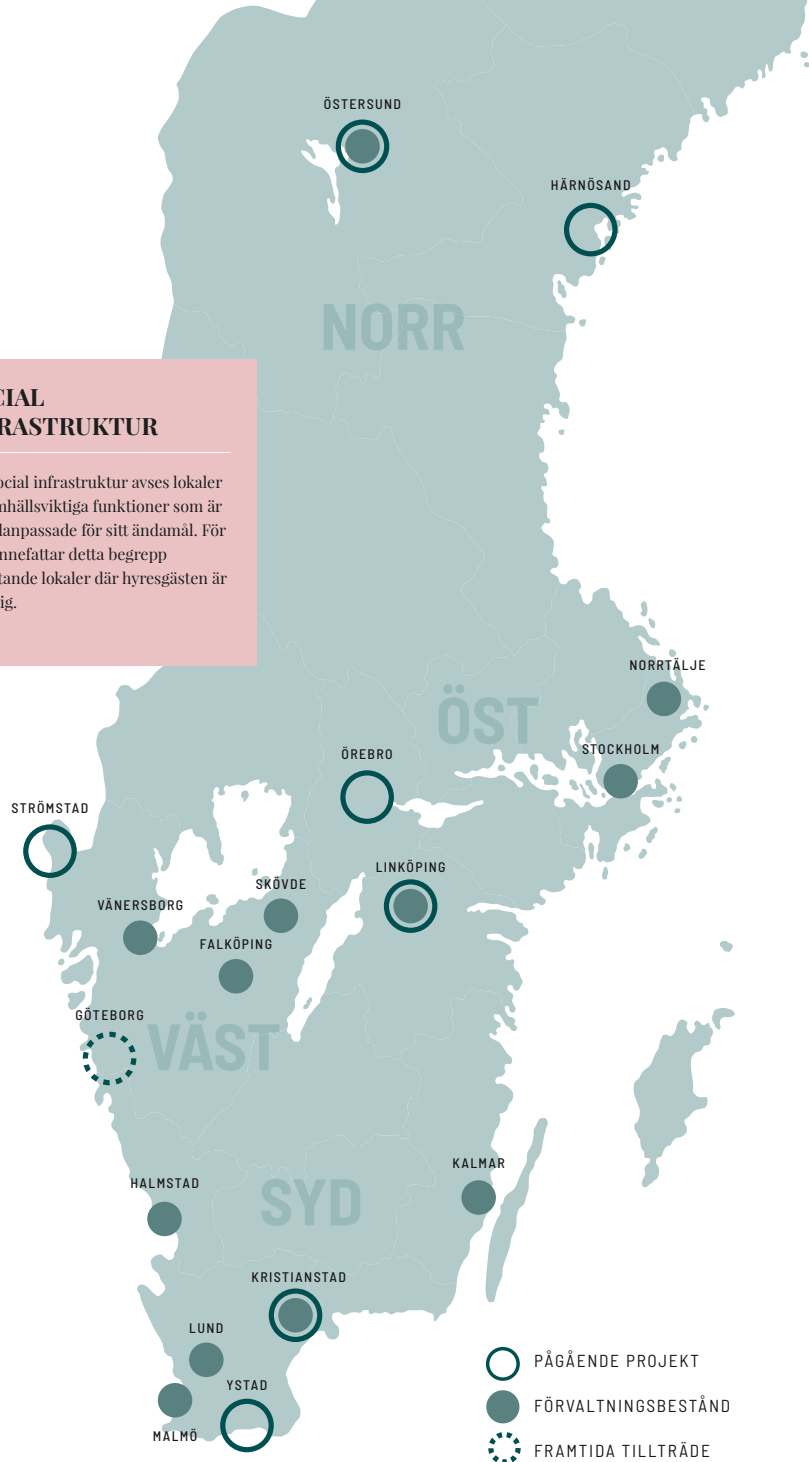
Investerarna i Intea är svenska institutioner med långt ägarperspektiv och med höga krav på en trygg och säker avkastning. Detta innebär att bolaget drivs med ett starkt fokus på att reducera risker i alla led och att kraven på hållbart företagande är höga.

Hyresgästerna är offentliga och består bland andra av statliga verk och myndigheter, regioner och andra offentliga institutioner. Bolagets målsättning är att minst 90 procent av hyresintäkterna ska komma från offentliga hyresgäster.

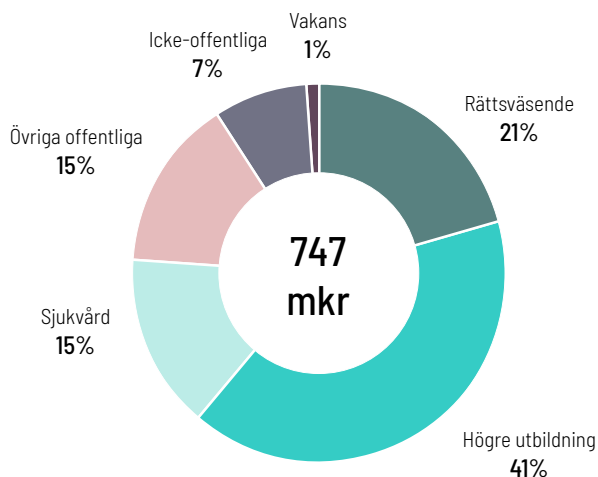
Inteas investeringar i social infrastruktur kombinerar på ett naturligt sätt hyresgästernas önskemål om en trygg långsiktig ägare med investerarnas önskemål om en trygg långsiktig investering.

SOCIAL INFRASTRUKTUR

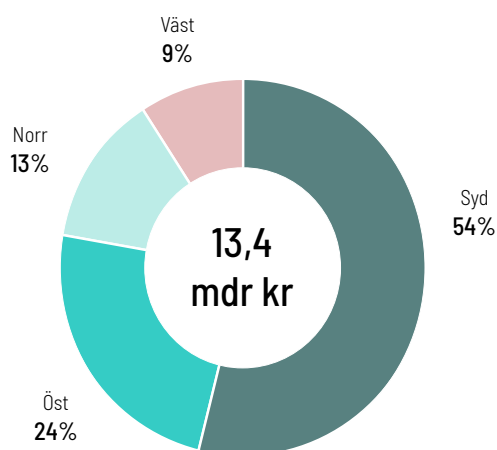
Med social infrastruktur avses lokaler för samhällsviktiga funktioner som är specialanpassade för sitt ändamål. För Intea innefattar detta begrepp uteslutande lokaler där hyresgästen är offentlig.



Inteas hyresgäster, andel av hyresvärde



Inteas geografi, andel av fastigheternas marknadsvärde





VERKSAMHETENS UTVECKLING

Förändringar mellan perioden januari till juni 2021 och samma period föregående år beror främst på att koncernens fastighetsportfölj har vuxit, vilket medfört både ökade intäkter och kostnader. Ökningen bidrar även till förändring i balansposter samt påverkan på kassaflöde.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 354,2 mkr (259,3). Ökningen uppgår till 36,6 procent och beror på förvärvade fastigheter samt uthyrningar, omförhandlingar och indexuppräknning. Hyresintäkter avseende gjorda förvärv uppgick till 61,5 mkr (0).

Intäkter för jämförbart bestånd uppgick till 240,6 mkr (233,5), en ökning med 3,0 procent, främst drivet av omförhandlingar och nyuthyrningar.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 juni till 99,0 procent (99,2). Hyresavtalens snittlängd för offentliga hyresgäster minskade till 5,8 år (6,2).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 58,5 mkr (45,9) under perioden.

Fastighetskostnader för jämförbart bestånd uppgick till 42,6 mkr (39,2), en ökning med 8,7 procent, främst drivet av ökade kostnader för snöröjning, elförbrukning och uppvärmning.

Driftöverskott

Driftöverskottet ökade till 295,7 mkr (213,4). Överskottsgraden ökade till 83,5 procent (82,3).

Utveckling hyresintäkter

Belopp i mkr	2021	2020	Förändring %
	jan - jun	jan - jun	
Jämförbart bestånd	240,6	233,5	3,0
Projektfastigheter	50,1	25,0	-
Förvärvade fastigheter	61,5	0,0	-
Avyttring fastigheter	0,0	0,0	-
Övrigt	2,0	0,8	-
Hyresintäkter	354,2	259,3	36,6%

Utveckling fastighetskostnader

Belopp i mkr	2021	2020	Förändring %
	jan - jun	jan - jun	
Jämförbart bestånd	42,6	39,2	8,7
Projektfastigheter	4,4	3,2	-
Förvärvade fastigheter	8,1	0,0	-
Avyttring fastigheter	0,0	0,0	-
Övrigt	0,6	1,3	-
<i>Direkta fastighetskostnader</i>	55,7	43,7	27,5
Fastighetsadministration	2,8	2,2	-
Fastighetskostnader	58,5	45,9	27,4%

Nyckeltal verksamheten

	jan - jun 2021	jan - jun 2020	helår 2020
Hyresintäkter, mkr	354,2	259,3	548,6
Driftöverskott, mkr	295,7	213,4	450,3
Överskottsgrad, %	83,5	82,3	82,1
Förvaltningsresultat, mkr	-48,1	66,5	145,3
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, mkr	30,6	133,6	279,4
Värdeförändringar fastigheter, mkr	542,7	173,1	452,5
Värdeförändringar derivat, mkr	60,7	-61,9	-42,6
Skatt, mkr	-134,9	-55,1	-143,0
Periodens/årets resultat, mkr	420,4	122,7	412,2



Förvaltningsresultat

De centrala kostnaderna avseende bland annat förvärvs- och affärsutvecklingsverksamheten, administration, förvaltning samt ekonomifunktion, uppgick under perioden till 207,7 mkr (32,7). Centrala kostnader har belastats med en kostnad för ersättning för förtida avveckling av rådgivningsavtalet med Intea AB om 165 mkr. Efter avvecklingen av rådgivningsavtalet beräknas centrala kostnader på årsbasis att uppgå till cirka 40-45 mkr utifrån den aktuella storleken och omfattningen på den centrala organisationen.

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -136,2 mkr (-114,2), varav 78,7 mkr (67,1) utgörs av räntekostnader på efterställda aktieägarlån. Ökningen av räntekostnader beror främst på ökning av lån.

Koncernens genomsnittliga skuldränta, exklusive aktieägarlån, uppgick till 1,51 procent (1,82) vid utgången av perioden.

Periodens förvaltningsresultat uppgick till -48,1 mkr (66,5). Exklusive ränta på aktieägarlån uppgick förvaltningsresultatet till 30,6 mkr (133,6). Förvaltningsresultatet exklusive kostnaden för ersättning för förtida avveckling av rådgivningsavtalet med Intea AB uppgår till 195,6 mkr.

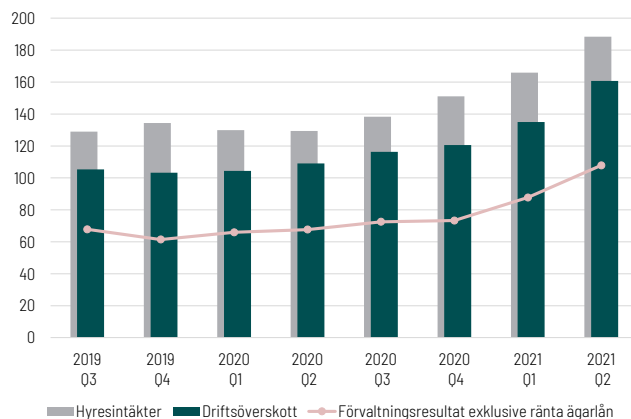
Resultat

Resultatet före skatt har minskat på grund av ett lägre förvaltningsresultat om -48,1 mkr (66,5) men stärkts med 542,7 mkr (173,1) avseende värdeförändringar på fastigheter och 60,7 mkr (-61,9) avseende värdeförändringar på derivat.

Koncernen redovisade för perioden en skattekostnad om 134,9 mkr (55,1), varav 144,4 mkr (40,8) är relaterad till förändring i uppskjuten skatt. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 601,4 mkr (438,7), ökningen beror främst på orealiserade värdeförändringar på fastigheterna.

Resultat efter skatt för perioden uppgick till 420,4 mkr (122,7).

Hyresintäkter, driftöverskott och förvaltningsresultat exkl. ränta ägarlån och kostnad avveckling rådgivningsavtal, mkr



Värdeförändringar fastigheter

Belopp i mkr	2021 jan - jun	2020 jan - jun
Förändring driftöverskott	18,4	18,8
Projekt	126,7	31,8
Förändring avkastningskrav/kalkylränta	197,5	122,5
Förvärv	200,2	0
Avyttring	0	0
Värdeförändringar fastigheter	542,7	173,1





INTEAS FASTIGHETER

Koncernen ägde den 30 juni 30 fastigheter (24), omfattande 99 objekt med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 424,2 tkvm (333,3) till ett verkligt värde om 13 411 mkr (10 238). Beståndet finns i Linköping, Halmstad, Kalmar, Östersund, Lund, Malmö, Vänersborg, Kristianstad, Stockholm, Skövde, Falköping, Härnösand, Örebro och Norrtälje. Hyresvärdet delas in i högre utbildning (41 procent av hyresvärdet), rättsväsende (21 procent), sjukvård (15 procent), övriga offentliga verksamheter (15 procent), icke-offentliga verksamheter (7 procent) samt vakans (1 procent).

Inteas fastighetsbestånd består av social infrastruktur och hyresgästerna har hög kreditvärdighet. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick till 92,5 procent (94,0) den 30 juni. Återstående kontraktslängd för offentliga hyreskontrakt uppgår till i genomsnitt 5,8 år (6,2).

Nyckeltal fastighetsbeståndet

	jan - jun 2021	jan - jun 2020	helår 2020
Förvärv av och investeringar i fastigheter, mkr	2 631	252	415
Värdeförändringar fastigheter, mkr	543	173	452
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	13 411	9 796	10 238
Uthyrningsbar yta, tkvm	424	299	333
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,0	99,4	99,2
Andel offentliga hyresgäster, %	92,5	93,3	94,0
Snittlöptid offentliga hyresgäster, år	5,8	6,1	6,2
Hyresvärde, kr/kvm	1 821	1 712	1 861

Fastighetsbestånd

	Antal objekt	Uthyrningsbar yta tkvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad %	Kontrakterad hyra mkr	Driftöverskott mkr
			mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm			

Per fastighetskategori

Rättsväsende	14	84	2 700	32 124	165,7	1 971	99,8	164,4	136,5
Högre utbildning	23	181	6 024	33 321	331,9	1 836	98,8	325,7	275,4
Sjukvård	16	65	2 356	36 068	117,8	1 803	99,9	117,3	101,5
Övriga offentliga	29	71	1 620	22 938	111,8	1 582	99,1	111,3	84,3
Icke-offentliga	14	15	301	20 229	19,8	1 333	81,6	16,4	14,1
Summa objekt under förvaltning	96	416	13 002	31 277	746,9	1 797	97,8	735,1	611,9

Per geografi

Syd	40	188	6 994	37 122	370,0	1 916	96,6	352,4	309,2
Öst	28	105	3 148	29 934	195,4	1 858	97,1	193,2	152,1
Väst	20	52	1 227	23 748	83,2	1 610	99,1	82,6	66,6
Norr	8	70	1 633	23 173	107,4	1 524	99,4	106,8	84,0
Summa/genomsnitt	96	416	13 002	31 277	746,9	1 797	97,8	735,1	611,9
Projektfastigheter	3	9	410	48 188	0,0	0	0,0	0,0	0,0
Summa fastighetsbeståndet	99	424	13 411	31 616	746,9	1 797	97,8	735,1	611,9

Sammanställning avser de fastigheter som Intea ägde vid periodens utgång. Kontrakterad hyra avser kontrakterad hyra inklusive hyrestillägg vid periodens utgång på årsbasis. Hyresvärdet avser kontrakterad hyra med tillägg för vakanser och rabatter på årsbasis. Driftöverskott avser kontrakterad hyra med avdrag för fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration varvid fastighetskostnader för fastigheter som ägts under de senaste tolv månaderna ingår med dess utfall och fastigheter som förvärvats och projekt som 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.



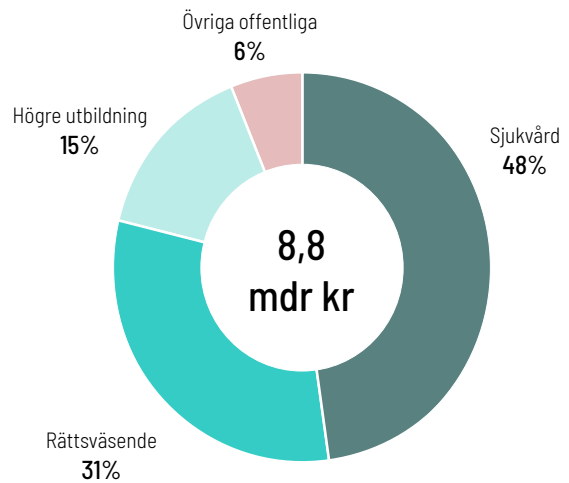
Projekt och utveckling

Intea arbetar kontinuerligt med att utveckla befintligt bestånd tillsammans med hyresgästerna, liksom med att identifiera behov som skapar nya projektfastigheter. Projektorganisationen består av sju personer med erfarenhet av fastighetsutveckling i olika faser och av olika slag. Intea arbetar över hela landet med att identifiera nya projektmöjligheter. Idag driver Intea projekt innefattande ny- och ombyggnationer med en sammanlagd yta om över 150 000 kvm. Projekten bedrivs på olika håll i landet och varierar i storlek från några hundra kvadratmeter till 10 000-tals kvadratmeter. I Inteas fastighetsportfölj finns dessutom outnyttjade byggrätter om 40 800 kvm på befintliga fastigheter (45 050) samt identifierade byggrätter som fordrar detaljplaneändring om 73 630 kvm. Byggrättsvärde om 27,0 mkr (26,8) ingår i förvaltningsfastigheternas värde.

Investeringar om 74,0 mkr (251,5) har gjorts i den befintliga fastighetsportföljen under perioden.

Inteas pågående projekt presenteras i tabellerna nedan.

Pågående projekt, andel av bedömd investering



Pågående projekt

Projekt där hyres- eller projekteringsavtal ingåtts

Projekt	Kommun	Fastighets-kategori	Färdigstäl-lande	Uthyrnings- bar yta kvm	Hyresvärde mkr	Andel offentliga %	Genomsnitt- lig hyrestid år
<i>Projekt där hyresavtal ingåtts</i>				<i>Enligt hyresavtal</i>			
Anstalten Härnösand	Härnösand	Rättsväsende	Q2 2022	7 323	23,7	100%	15,3
Samhällsledningscentral	Örebro	Rättsväsende	Q2 2023	12 262	27,2	100%	15,0
Byggnad 66 (Skatteverket mfl)	Östersund	Övriga offentliga	Q3 2023	6 750	12,8	71%	6,0
Syn- och hörselklinik	Linköping	Sjukvård	Q4 2023	6 606	13,5	100%	15,0
Rättscentrum Polishus	Kristianstad	Rättsväsende	Q3 2024	19 395	48,5	100%	15,0
Rättscentrum Häkte	Kristianstad	Rättsväsende	Q3 2024	15 262	55,7	100%	25,0
<i>Summa/genomsnitt</i>				<i>67 598</i>	<i>181,4</i>	<i>98%</i>	<i>17,5</i>
<i>Projekt där projekteringsavtal ingåtts</i>				<i>Bolagets bedömning</i>			
Polishuset Ystad	Ystad	Rättsväsende	Q4 2024	10 000	19,9	100%	15,0
Polishuset Strömstad	Strömstad	Rättsväsende	Q2 2025	3 700	7,4	100%	15,0
Sahlgrenska Life ¹⁾	Göteborg	Sjukvård	Q1 2026	46 000	169,3	90%	20,0
Nya Höskolan Kristianstad	Kristianstad	Högre utbildning	Q3 2027	30 000	67,8	100%	20,0
<i>Summa/genomsnitt</i>				<i>89 700</i>	<i>264,4</i>	<i>94%</i>	<i>19,5</i>
Övriga pågående projekt	-	-	-	7 639	38,9	100%	22,5
Summa pågående projekt				164 937	484,7	96%	19,0

1) Intea äger 30 procent av Sahlgrenska Life-projektet och har rätt att förvärva 100 procent till verkligt värde vid färdigställande. Investeringsbeloppet inkluderar finansiering av hela projektet samt förvärv av de 70 procent som Intea inte äger till ett av Intea bedömt verkligt värde per bokslutsdagen av projektet såsom färdigställt.



Pågående projekt - Fastighetskategori

Per kategori	Uthyrningsbar yta kvm	Hyresvärde mkr	Andel offentliga %	Genomsnittlig hyrestid år	Bedömt driftöverskott mkr	Investering, mkr		Bokfört värde ¹⁾ mkr
						Bedömd	Upparbetad	
Rättsväsende	67 942	182,3	100%	18,1	168,1	2 714	270	409,6
Högre utbildning	30 000	67,8	100%	20,0	63,6	1 355	1	0,0
Sjukvård	56 745	202,1	92%	19,7	189,8	4 220	77	0,0
Övriga offentliga	10 250	32,4	89%	17,5	28,5	520	1	0,0
Summa pågående projekt	164 937	484,7	96%	19,0	450,0	8 807	349	409,6

1) Avser aktuellt bokfört värde på projektet, inklusive i förekommande fall upparbetad orealiserad värdeförändring. Vid till- eller ombyggnadsprojekt avses bokfört värde hänförligt till projektet. För minoritetsandelar och tidiga projekt ingår upparbetad i övriga tillgångar.

Outnyttjade byggrätter

Per detaljplanstatus	Uthyrningsbar yta tkvm	Investering, mkr ¹⁾		Bokfört värde	
		Bedömd	Upparbetad	mkr	kr per kvm
Gällande detaljplan	40,8	-	-	25,3	619
Pågående detaljplanarbete	43,9	41,1	1,8	1,8	41
Ej påbörjad detaljplaneändring	29,8	45,6	0,0	0,0	0
Summa byggrätter	114,4	86,7	1,8	27,0	236

1) Avser investeringar som bedöms krävas för godkänd detaljplan.

Outnyttjade byggrätter - Ort

	Uthyrningsbar yta, tkvm				Bokfört värde	
	Gällande detaljplan	Pågående detaljplanarbete	Ej påbörjad detaljplaneändring	Summa gällande och kommande	mkr	per kvm
Garnisonen, Linköping	16,2	10,6	29,8	56,5	18,6	1 152
Campusområdet, Östersund	20,4	0,0	0,0	20,4	6,0	294
Högskoleområdet, Halmstad	0,0	33,3	0,0	33,3	1,2	0
Övrigt	4,3	0,0	0,0	4,3	1,3	294
Summa	40,8	43,9	29,8	114,4	27,0	663

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

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



Fastighetsvärde och värderingar

Periodens värdeförändring på fastighetsbeståndet uppgick till 542,7 mkr (173,1). Det vägda avkastningskravet uppgick till 4,81 procent (4,84). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 5,47 procent (5,54).

Förvärv och transaktioner perioden januari - juni

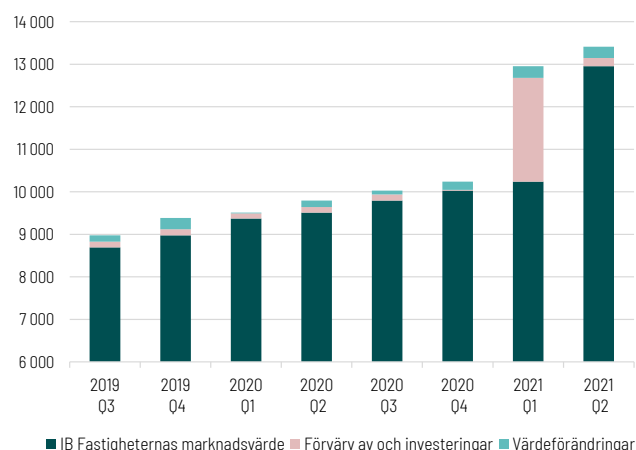
Under första kvartalet tillträdde tre fastigheter i Halmstad samt förvärvades och tillträdde Malmö universitets portalbyggnad Niagara i Malmö och Campus Kristianstad med Högskolan Kristianstad som hyresgäst.

Under andra kvartalet tillträdde del av fastigheten Kristianstad 4:47 i Kristianstad.

Fastighetsbeståndets värdeförändring

	mkr	Antal fastigheter
Redovisat värde vid årets början	10 238	24
Förvärv	2 556	6
Investeringar i ny-, till och ombyggnation	74	-
Värdeförändringar	543	-
Redovisat värde vid periodens slut, varav	13 411	30
Förvaltningsfastigheter	12 721	
Pågående projekt	665	
Outnyttjade byggrätter	25	
Utgående fastighetsvärde	13 411	

Fastighetsvärdets utveckling per kvartal, mkr



Direktavkastning

Belopp i mkr	30 jun 2021	30 jun 2020
Driftöverskott, intjäningsförmåga	612	427
Förvaltningsfastigheter	13 411	9 766
Byggrätter och pågående projekt	-690	-964
Fastighetsvärde exkl. byggrätter	12 721	8 802
Direktavkastning	4,8%	4,8%



Inteas nya rättscentrum i Kristianstad



INTEAS HYRESGÄSTER

Genom långa hyresavtal med offentliga hyresgäster får Inteas investerare en stabil avkastning med låg risk över tid. Av Inteas hyresvärde kommer cirka 92,5 procent (94,0) från offentliga hyresgäster där den genomsnittliga avtalslängden är 5,8 år (6,2).

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

Förfallostruktur hyresavtal per 30 juni 2021

	Antal hyresavtal	Yta tkvm	Årshyra mkr	Andel ¹⁾ %
<i>Offentliga, löptid</i>				
2021	18	14	16,6	2,3
2022	32	14	21,5	2,9
2023	39	33	47,9	6,5
2024	27	46	66,9	9,1
2025	35	102	191,1	26,0
2026	10	22	39,9	5,4
>2026	44	136	295,0	40,1
Summa offentliga	215	367	678,9	92,4
Icke-offentliga	182	37	54,8	7,4
P-platser/garage	74	0	1,4	0,2
Totalt	471	404	735,1	100,0

1) Andel av kontrakterat hyresvärde.

Största hyresgäster per 30 juni 2021

	Andel ¹⁾ %	Genomsnittlig hyrestid, år
Polismyndigheten	13,7	5,7
Högskolan i Halmstad	10,8	5,0
Linnéuniversitetet, Kalmar	10,4	8,1
Region Skåne	9,0	11,9
Malmö universitet	7,9	4,2
Mittuniversitetet	6,4	5,4
Högskolan Kristianstad	5,9	3,6
Sveriges Domstolar	3,9	5,7
Vänersborgs kommun	3,2	5,6
Västra Götalandsregionen	2,5	1,9
Övriga offentliga	18,8	6,6
Summa offentliga	92,5	5,8

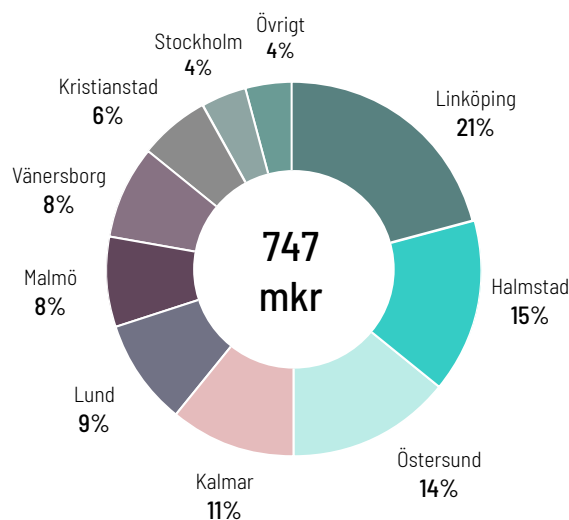
1) Andel av kontrakterat hyresvärde.

Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad per 30 juni 2021¹⁾

Användning	Uthyrbar yta tkvm	Uthyrd yta tkvm	Hyresvärde mkr	Kontrakterad hyra mkr	Genomsnittlig hyrestid, år
Rättsväsende	88	79	154,8	153,9	5,5
Högre utbildning	162	162	307,1	304,5	5,5
Sjukvård	55	55	109,7	109,7	8,2
Övriga offentliga	74	72	113,5	112,0	4,8
Totalt offentliga	379	367	685,0	680,1	5,8
Icke-offentliga	45	37	61,9	55,0	2,3
Totalt	424	404	746,9	735,1	5,5

1) Kategorier fördelat på lokalytor.

Inteas geografi per ort, andel av hyresvärde





FINANSIERING

Eget kapital och ägarlån

Intea finansieras av ägarna med eget kapital samt ägarlån. Eget kapital uppgick den 30 juni till 2 360,9 mkr (1 944,9). Ägarlånen, som uppgår till totalt 2 805,4 mkr (2 235,4), är efterställda all annan skuldfinansiering och löper till den 31 mars år 2035 med 6 procent årlig ränta. Dessa ägarlån har i juli ersatts av aktier av serie B och D.

Räntebärande skulder

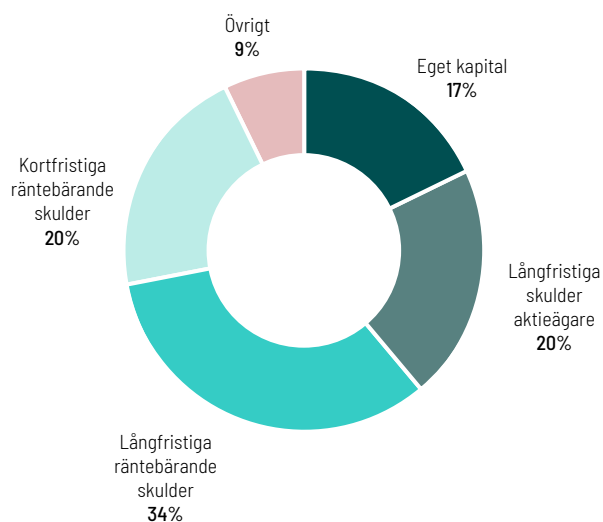
Intea finansieras med externt säkerställda banklån, obligationer och företagscertifikat. Till dessa finns ytterligare bindande kreditlöften som reservfinansiering om totalt 2 500 mkr med olika löptider varav 1 000 mkr förfaller 2022 och 1 500 mkr förfaller 2024.

Koncernens långfristiga räntebärande skulder exklusive efterställda aktieägarlån uppgick till 4 682,5 mkr (3 777,5). De långfristiga skulderna utgörs av fyra obligationslån om 1 200,0 mkr som förfaller i juli 2022, 500,0 mkr som förfaller i september 2023, 750,0 mkr som förfaller i september 2025 och 600 mkr som förfaller i mars 2026; tre säkerställda lån om 850,0 mkr, 472,5 mkr och 310,0 mkr som förfaller i maj 2024 och oktober 2027 samt i juli 2030. Kortfristiga räntebärande lån uppgick till 2 785,0 mkr (1 980,7) och består av ett obligationslån om 600,0 mkr som förfaller i september 2021 samt företagscertifikat om 2 185 mkr med förfall löpande under 2021 och 2022.

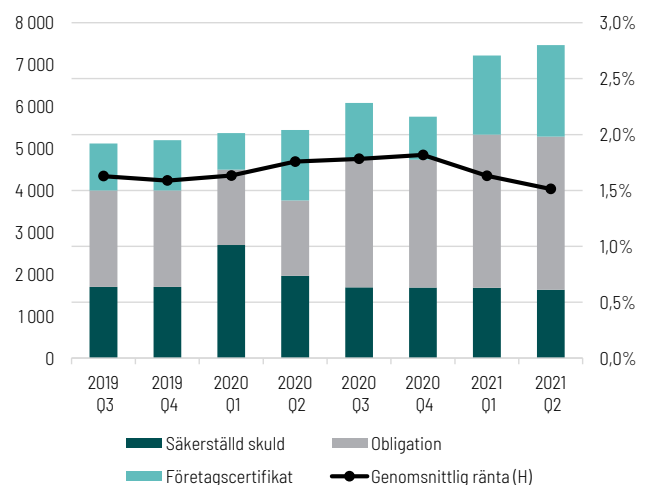
Finansiella nyckeltal	Finanspolicy	jan - jun 2021	jan - jun 2020	helår 2020
Räntebärande skuld, mkr	-	7 468	5 443	5 758
Nettoskuld, mkr	-	7 214	5 368	5 363
Soliditet, %	-	37,1	38,7	38,6
Belåningsgrad, %	< 60%	53,8	54,8	52,4
Andel säkerställd skuld, %	< 30%	11,7	19,5	15,6
Räntetäckningsgrad, ggr	>2,0	1,5 ¹⁾	3,7	3,6
Kapitalbindning, år	>2,0	3,0	3,0	3,3
Räntebindning, år	>2,0	4,6	5,6	4,9
Genomsnittlig ränta, %	-	1,51	1,76	1,82
Genomsnittlig ränta exklusive räntederivat, %	-	1,12	1,43	1,50
Verkligt värde på derivat, mkr	-	-16,5	-96,5	-77,2

1) Inklusiv engångskostnad.

Kapitalstruktur



Räntebärande skuld och genomsnittlig ränta, mkr och %





Belåningsgraden exklusive ägarlån i koncernen uppgick till 53,8 procent (52,4). Per den 30 juni uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,0 år (3,3) och räntebindningstiden till 4,6 år (4,9). Genomsnittlig skuldränta exklusive ägarlån uppgick till 1,51 procent (1,82). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle öka Inteas genomsnittliga upplåningsränta med +0,16 procent (0,16) och de finansiella kostnaderna med 16,9 mkr (9,3) på årsbasis. Räntetäckningsgraden uppgick till -1,0 ggr (3,7) i kvartalet. Justerat för kostnader, till följd av förvärvet av Intea AB, så uppgick räntetäckningsgraden till 4,7 ggr.

Intea har det långsiktiga kreditbetyget BBB+ med stabila utsikter från Nordic Credit Rating AS. Vidare har bolaget det högsta möjliga kortsiktiga kreditbetyget N-1+. Kreditbetygen gäller för både säkerställd och icke säkerställd skuld.

Räntederivat

För att reducera Inteas exponering mot stigande räntor används derivatinstrument. Den 30 juni fanns derivatkontrakt med nominellt belopp om 5 000 mkr (4 000), varav 200 mkr med förfall i december 2022, 800 mkr med förfall i juni och december 2024, 1 000 mkr med förfall i juni och juli 2026, 500 mkr med förfall i mars 2027, 500 mkr med förfall i juli 2028, 500 mkr med förfall i mars 2028, 500 mkr med förfall i juni 2029, 500 mkr med förfall i mars 2030, samt 500 mkr med förfall i mars 2031. Samtliga avser ränteswappar där rörlig ränta växlas mot en fast ränta. Dessa hade vid periodens utgång ett värde om -16,5 mkr (-77,2). Vid förfallotidpunkten kommer värdet på derivaten att vara noll. Kupongränta redovisas löpande inom räntenettet. Värdeförändringar på derivaten uppgick till 60,7 mkr (-61,9).

Kassaflöde

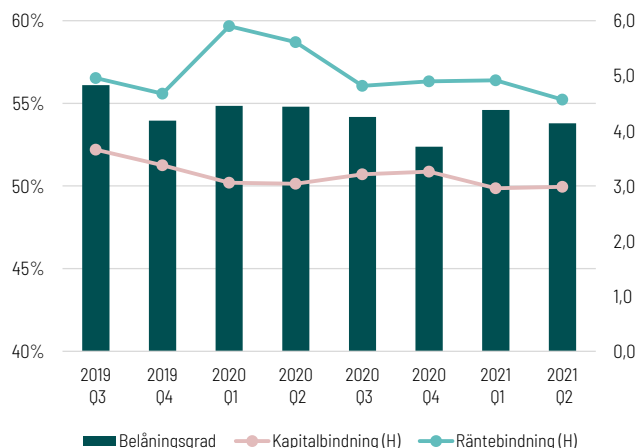
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till -9,8 mkr (-2,5).

Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -2 541,8 mkr (-259,7) i form av investeringar i nya fastigheter och i befintliga fastigheter och projekt. Under perioden genomfördes investeringar i befintliga fastigheter och projekt i Falköping, Kalmar, Halmstad, Härnösand, Linköping, Östersund, Kristianstad, Örebro och Vänersborg.

Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 2 409,3 mkr (193,1) och utgjordes av emission av en obligation, amortering av banklån, aktieägarlån samt aktieägartillskott.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till -142,3 mkr (-69,1) och likvida medel uppgick den 30 juni till 253,1 mkr (74,7).

Belåningsgrad, kapital- och räntebindning



Kreditförfallostruktur per 30 juni 2021, mkr

Kreditavtal	Utnyttjat i			Totalt
	Kredit-faciliteter	Bank	MTN/Cert	
0 - 1 år	2 785	-	2 785	2 785
1 - 2 år	2 200	-	1 200	1 200
2 - 3 år	2 850	850	500	1 350
3 - 4 år	-	-	-	-
4 - 5 år	750	-	750	750
> 5 år	1 383	783	600	1 383
Totalt	9 968	1 633	5 835	7 468

Ränteförfallostruktur exkl. ägarlån per 30 juni 2021

Förfallotidpunkt	mkr	Genomsnittlig ränta	Genomsnittlig räntebindning, år
		%	
0 - 1 år	1 995	0,39%	0,3
1 - 2 år	200	1,56%	1,5
2 - 3 år	-	-	-
3 - 4 år	800	1,54%	3,2
4 - 5 år	-	-	-
> 5 år	4 473	1,82%	6,9
Summa/genomsnitt	7 468	1,40%	4,6
Utnyttjade kreditfaciliteter	2 500	0,33%	-
Inklusive utnyttjade kreditfaciliteter	9 968	1,51%	4,6



FINANSIELLA RAPPORTER I SAMMANDRAG

Koncernens resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	apr - jun 2021	apr - jun 2020	jan - jun 2021	jan - jun 2020	jul 2020 - jun 2021	helår 2020
Hysesintäkter	188,4	129,4	354,2	259,3	643,5	548,6
Fastighetskostnader, varav	-27,6	-20,4	-58,5	-45,9	-110,9	-98,3
<i>Driftskostnader</i>	-18,5	-13,5	-42,4	-32,2	-73,9	-63,8
<i>Underhållskostnader</i>	-3,9	-2,4	-6,1	-4,4	-17,7	-16,1
<i>Fastighetsskatt</i>	-3,6	-3,5	-7,2	-7,0	-14,4	-14,1
<i>Uthyrnings- och fastighetsadministration</i>	-1,6	-1,0	-2,7	-2,2	-4,8	-4,3
Driftöverskott	160,8	109,0	295,7	213,4	532,6	450,3
Centrala kostnader	-189,0	-16,7	-207,7	-32,7	-242,0	-66,9
Resultat före finansiella poster	-28,3	92,3	88,0	180,8	290,7	383,4
Finansiella intäkter	0,3	0,2	0,5	0,4	1,7	1,6
Räntekostnader exkl. ägarlån	-29,2	-24,9	-58,0	-47,6	-116,0	-105,6
Räntekostnader ägarlån	-42,1	-33,5	-78,7	-67,1	-145,8	-134,1
Förvaltningsresultat	-99,3	34,1	-48,1	66,5	30,6	145,3
<i>varav förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån</i>	-57,2	67,7	30,6	133,6	176,4	279,4
Värdeförändringar						
Förvaltningsfastigheter	265,2	154,4	542,7	173,1	822,1	452,5
Orealiserade derivatinstrument	3,5	-26,1	60,7	-61,9	80,0	-42,6
Resultat före skatt	169,4	162,5	555,3	177,8	932,8	555,2
Skatt	-44,6	-42,9	-134,9	-55,1	-222,8	-143,0
Periodens resultat	124,8	119,5	420,4	122,7	709,9	412,2

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.



Koncernens balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	30 jun 2021	30 jun 2020	31 dec 2020
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13 411,4	9 795,6	10 237,9
Övriga anläggningstillgångar	2,9	1,7	1,5
Andelar i intresseföretag	2,0	0,3	1,3
Övriga långfristiga fordringar	45,5	30,4	30,7
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	<i>13 461,8</i>	<i>9 828,0</i>	<i>10 271,4</i>
Kortfristiga fordringar	223,0	140,5	149,2
Likvida medel	253,1	74,7	395,4
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<i>476,0</i>	<i>215,2</i>	<i>544,6</i>
Summa tillgångar	13 937,9	10 043,2	10 816,0
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	10,0	10,0	10,0
Övrigt tillskjutet kapital	817,6	627,6	627,6
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 533,4	1 017,7	1 307,3
<i>Summa eget kapital</i>	<i>2 360,9</i>	<i>1 655,3</i>	<i>1 944,9</i>
Uppskjuten skatteskuld	601,4	341,7	438,7
Långfristiga räntebärande skulder, aktieägare	2 805,4	2 235,4	2 235,4
Långfristiga räntebärande skulder	4 682,5	3 135,0	3 777,5
Avsättningar	15,2	28,0	22,0
Derivat	16,5	96,5	77,2
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>8 121,0</i>	<i>5 836,7</i>	<i>6 550,9</i>
Kortfristiga räntebärande skulder	2 785,0	2 307,5	1 980,7
Övriga kortfristiga skulder	670,9	243,7	339,5
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>3 455,9</i>	<i>2 551,2</i>	<i>2 320,2</i>
Summa eget kapital och skulder	13 937,9	10 043,2	10 816,0

Koncernens förändring i eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	10,0	627,6	950,7	1 588,3
Justering förvärvsanalys			-5,7	-5,7
Utdelning			-50,0	-50
Periodens/årets totalresultat			122,7	122,7
Utgående eget kapital 2020-06-30	10,0	627,6	1 017,7	1 655,3
Ingående eget kapital 2021-01-01	10,0	627,6	1 307,3	1 944,9
Justering förvärvsanalys			5,6	5,6
Utdelning			-200,0	-200,0
Villkorade aktieägartillskott		190,0		190,0
Periodens/årets totalresultat			420,4	420,4
Utgående eget kapital 2021-06-30	10,0	817,6	1 533,3	2 360,9



Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	apr - jun 2021	apr - jun 2020	jan - jun 2021	jan - jun 2020	helår 2020
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	169,4	162,5	555,3	177,8	555,2
Återläggning avskrivningar på inventarier	0,4	0,2	0,6	0,4	1,1
Värdeförändringar fastigheter	-265,2	-154,4	-542,7	-173,1	-452,5
Värdeförändringar derivatinstrument	-3,5	26,1	-60,7	61,9	42,6
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	176,6	-	176,6	-	-
Betald skatt	-	12,1	-6,1	8,7	18,7
<i>Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>	<i>77,7</i>	<i>46,4</i>	<i>123,0</i>	<i>75,6</i>	<i>165,0</i>
Förändring av kortfristiga fordringar	44,0	2,3	4,6	-67,3	-82,9
Förändring av kortfristiga skulder	-2,0	-11,4	-137,4	-19,9	94,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	119,8	37,3	-9,8	-2,5	176,5
Investeringsverksamheten					
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-172,5	-	-2 475,1	-	-131,2
Investeringar i befintliga fastigheter	-44,8	-139,1	-83,8	-259,7	-302,4
Förvärv av dotterbolag	17,1	-	17,1	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	-0,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-200,2	-139,1	-2 541,8	-259,7	-433,7
Finansieringsverksamheten					
Nyupptagning av lån	605,0	80,0	2 070	250,0	1 500
Nyupptagning av ägarlån	-	-	570,0	-	-
Amortering av lån	-357,3	-3,4	-360,7	6,9	-941,2
Aktieägartillskott	-	-	190,0	-	-
Utdelning	-60,0	-50,0	-60,0	-50,0	-50,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	187,8	26,6	2 409,3	193,1	508,8
Periodens kassaflöde	107,3	-75,2	-142,3	-69,1	251,6
Likvida medel vid periodens början	145,8	149,8	395,4	143,8	143,8
Likvida medel vid periodens slut	253,1	74,7	253,1	74,7	395,4



Nyckeltal

För definitioner och avstämning av beräkning se sidorna 20 och 21.

Nyckeltal	apr - jun 2021	apr - jun 2020	jan - jun 2021	jan - jun 2020	helår 2020
Hysesintäkter, mkr	188,4	129,4	354,2	259,3	548,6
Driftöverskott, mkr	160,8	109,0	295,7	213,4	450,3
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, mkr*	-57,2 ¹⁾	67,7	30,6	133,6	279,4
Periodens resultat, mkr	124,8 ¹⁾	119,5	420,4	122,7	412,2
Förvärv av och investering i fastigheter, mkr	190,5	130,9	2 630,7	251,5	414,5
Värdeförändringar fastigheter, mkr	265,2	154,4	542,7	173,1	452,5
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	13 411,4	9 795,6	13 411,4	9 795,6	10 237,9
Uthyrningsbar yta, tkvm	299	299	424	299	333
Överskottsgrad, %*	85,3	84,2	83,5	82,3	82,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,0	99,4	99,0	99,4	99,2
Andel offentliga hyresgäster, %	92,5	93,3	92,5	93,3	94,0
Snittlöptid offentliga hyresgäster, år	5,8	6,1	5,8	6,1	6,2
Hyresvärde, kr/kvm	1 821	1 712	1 821	1 712	1 861
Belåningsgrad, %*	53,8	54,8	53,8	54,8	52,4
Andel säkerställd skuld, %*	11,7	19,5	11,7	19,5	15,6
Soliditet exklusive ägarlån, %*	16,9	16,5	16,9	16,5	18,0
Soliditet, %*	37,1	38,7	37,1	38,7	38,6
Räntetäckningsgrad, ggr*	-1,0 ¹⁾	3,7	1,5 ¹⁾	3,8	3,6
Kapitalbindning, år*	3,0	3,0	3,0	3,0	3,3
Räntebindning, år*	4,6	5,6	4,6	5,6	4,9
Genomsnittlig ränta, %	1,51	1,76	1,82	1,76	1,82

1) Inklusive engångskostnad

* Avser alternativa nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA), som liksom övriga nyckeltal definieras på s.21-22.



ÖVRIG INFORMATION

Medarbetare och organisation

Koncernens medarbetarantal uppgick per den 30 juni 2021 till 42 personer (19), inkluderande anställda i moderbolaget och dess dotterbolag, en ökning med 23 personer. En överenskommelse om avvecklande av avtal har träffats mellan Intea Fastigheter AB (publ) och Intea AB som tidigare har ansvarat för förvärvs- och affärsutvecklingsverksamheten, administration samt all finansiell verksamhet såsom koncernrapportering, finansiering och finansiell riskhantering. Bolaget har istället anställt egen personal för att hantera verksamheten framöver.

Moderbolaget

Förvaltningsintäkterna från dotterbolagen uppgick till 33,5 mkr (28,8) och rörelseresultatet före finansiella poster uppgick till -9,2 mkr (-3,9). Finansnettot om 34,6 mkr (20,9) bestod av interna ränteintäkter från dotterbolagen om 169,1 mkr (132,2) och externa räntekostnader om 136,7 mkr (111,3). Anticiperad utdelning från dotterbolag uppgick till 0,0 mkr (0,0). Sammantaget uppgick resultatet efter skatt till 25,4 mkr (17,0). Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar på desamma, totalt uppgående till 10 338,6 mkr (7 448,2). Externa räntebärande lån uppgick till 10 272,9 mkr (7 320,4), varav 2 805,4 mkr (2 235,4) utgjordes av långfristig efterställd skuld till aktieägare.

Förberedelse börsnotering

Under juni har bolaget kommunicerat att ett arbete har påbörjats med avsikt att ansöka om att bolagets aktier ska tas upp till handel på Nasdaq Stockholm. Bolagets ambition är att en introduktion på Nasdaq Stockholms huvudlista ska kunna ske inom ett år. Bland annat innefattar detta en översyn av bolagets organisation och kapitalstruktur. Som ett led i detta förvärvades Intea AB till ett belopp om 203 mkr av Antea AB. Båda dessa bolag är närstående till bolaget. Merparten av vederlaget består av nyemitterade stamaktier serie A i bolaget. Därtill hölls extra bolagsstämmor den 30 juni 2021 där det fattades beslut om:

- ändring av bolagsordning innefattande bland annat att en bestämmelse om aktieslag införs i bolagsordningen, varigenom aktier ska kunna ges ut i tre serier; stamaktier av serie A, B och D. Befintliga utestående aktier i bolaget ska vara stamaktier av serie B.
- efterutdelning om 14 kronor per aktie med avstämningsdag den 30 juni 2021.

- riktade nyemissioner av stamaktier av serie A, B och D samt beslut om bemyndigande för styrelsen att fatta beslut om nyemission av högst 3 204 300 stamaktier av serie D under tiden fram till nästkommande årsstämma.
- Vidare information finns på bolagets hemsida.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Med anledning av den pågående pandemin har Intea analyserat och bedömt alla väsentliga risker. Då Intea nästan uteslutande har offentliga hyresgäster förväntas bolagets hyresintäkter påverkas endast i en mycket begränsad omfattning. Intea har en lång kapital- och räntebindning, vilket gör att Intea inte påverkas på kort sikt av höjda kreditmarginaler eller höjda räntor. Därmed bedömer Intea att det operativa kassaflödet inte kommer att påverkas. Utöver vad som beskrivs ovan har inga förändringar skett avseende risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa bedömningar avser även moderbolaget.

För ytterligare beskrivning av risker och osäkerhetsfaktorer se 2020 års årsredovisning, s. 42-44.

Redovisningsprinciper

Redovisat värde på kundfordringar, övriga fordringar, kortfristiga placeringar, likvida medel, leverantörsskulder och övriga skulder utgör en rimlig approximation av verkligt värde förutom ifråga om aktieägarlånen. Aktieägarlånen redovisas till upplupet anskaffningsvärde och löper med fast ränta där verkligt värde kan skilja sig från redovisat värde. Aktieägarlånen har ett redovisat värde om 2 805,4 mkr (2 235,4 mkr) och ett verkligt värde om 2 805,4 mkr (2 235,4 mkr).

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. I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med föregående år.



Värdering fastigheter

Fullständig värdering av Inteas bestånd görs varje kvartal. Två gånger per år kompletteras den interna värderingen av värdering som utförs av auktoriserad fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut. Verkligt värde har fastställts genom en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 i verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13. Värdeförändring redovisas i resultaträkningen och består av såväl realiserad som realiserad värdeförändring. Värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående period, alternativt anskaffningsvärdet om fastighet förvärvats under året, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter.

Värdering derivat

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

Ägare

Inteas ägare är huvudsakligen svenska institutioner och har tillsammans tillskjutit aktiekapital och aktieägartillskott om 817,6 mkr (627,6) och långfristiga efterställda lån om 2 805,4 mkr (2 235,4).

Bolaget har följande ägare den 30 juni 2021:

Ägare	Aktier	Andel i %
Svenska Handelsbankens Pensionsstiftelse	1 521 253	15,2
Antea AB	1 434 000	14,3
Saab Pensionsstiftelse	1 140 940	11,4
Volvo Pensionsstiftelse	998 322	10,0
Lantbrukarnas Ekonomi-Aktiebolag	950 783	9,5
Pensionskassan SHB Tjänstepensionsförening	760 627	7,6
Östersjöstiftelsen	722 595	7,2
Försäkringsbolaget PRI Pensionsgaranti, ömsesidigt	665 548	6,7
Stiftelsen Riksbankens Jubileumsfond	570 470	5,7
Åke Wibergs Stiftelse	313 758	3,1
Gållöstiftelsen	190 157	1,9
Svenska Handelsbankens Personalstiftelse	142 618	1,4
Stora Ensos Svenska Gemensamma Pensionsstiftelse	95 078	1,0
Synskadades Stiftelse	95 078	1,0
Stiftelsen Erik Johan Ljungbergs Utbildningsfond	95 078	1,0
Crafoordska Stiftelsen	95 078	1,0
Familjen Kamprads Stiftelse	95 078	1,0
Inhoc AB	66 000	0,7
Stiftelsen Kempe Carlgrenska Fonden	47 539	0,5
Totalt	10 000 000	100,0

Transaktioner med närstående

Som ett led i bolagets avsikt att börsnoteras har en översyn av bolagets organisation och kapitalstruktur genomförts som bland annat medfört att Intea AB förvärvades till ett värde om 203 mkr från Antea AB. Merparten av detta vederlag består av nyemitterade aktier av serie A i Bolaget. Vederlaget har reglerats efter balansdagen, men före rapportens avgivande.

Händelser efter balansdagen

Som ett resultat av beslut på extra bolagsstämma den 30 juni har Bolaget genomfört sex nyemissioner; tre kvittningsemissioner och tre kontantemissioner. Aktierna har blivit tecknade och tilldelade per den 8 juli 2021

Kvittningsemissionerna omfattar 3 740 491 stamaktier av serie B och 5 610 726 stamaktier av serie D där betalning sker genom kvittning av befintliga utestående aktieägarlån om 2 805 365 100 kr samt en riktad emission av 550 000 stamaktier av serie A till Antea AB för vilka styrelsen har medgett att betalning sker genom kvittning av fordringar på bolaget om 165 000 000 kronor. Kontantemissionerna omfattar 160 000 stamaktier av serie A till Antea AB, 84 000 stamaktier av serie B till Christian Haglund, 84 000 stamaktier av serie B till Henrik Lindekrantz och 29 040 stamaktier av serie B till Inhoc AB. Efter avslutade nyemissioner finns 710 000 stamaktier av serie A, 13 937 535 stamaktier av serie B samt AB 5 610 726 stamaktier av serie D.



Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	jan - jun 2021	jan - jun 2020	helår 2020
Intäkter	33,5	28,8	57,7
Administrationskostnader	-42,7	-32,7	-66,9
Rörelseresultat	-9,2	-3,9	-9,2
Ränteintäkter	169,1	132,2	280,6
Räntekostnader			
Ägarlån	-78,7	-67,1	-134,1
Övriga	-55,8	-44,2	-98,9
Summa	-134,5	-111,3	-233,0
Resultat efter finansiella poster	25,4	17,0	38,4
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag	-	-	8,4
Resultat före skatt	25,4	17,0	46,8
Skatt	-	-	0,0
Periodens/årets resultat	25,4	17,0	46,8

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	30 jun 2021	30 jun 2020	31 dec 2020
Tillgångar			
<i>Inventarier</i>	1,8		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	3 943,6	2 257,6	2 392,7
Andelar i intresseföretag	2,2	0,5	0,5
Fordringar koncernföretag	6 395,0	5 190,6	5 263,3
Uppskjuten skattefordran	5,1	5,1	5,1
Övriga långfristiga fordringar	41,6	30,4	30,4
Summa finansiella anläggningstillgångar	10 389,3	7 484,1	7 693,0
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar koncernföretag	2 681,0	1 577,0	2 081,5
Övriga kortfristiga fordringar	39,2	6,2	2,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50,9	46,0	17,1
Kassa och bank	236,1	179,4	390,5
Summa omsättningstillgångar	3 006,3	1 808,5	2 492,0
Summa tillgångar	13 395,7	9 292,6	10 185,0
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	10,0	10,0	10,0
Fritt eget kapital	651,4	606,2	636,0
Summa eget kapital	661,4	616,2	646,0
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder, ägarlån	2 805,4	2 235,4	2 235,4
Räntebärande skulder	4 682,5	3 135,0	3 777,5
Summa långfristiga skulder	7 487,9	5 370,4	6 012,9
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	2 785,0	1 950,0	1 625,0
Skulder koncernföretag	2 057,0	1 302,7	1 745,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	56,8	46,2	48,9
Övriga kortfristiga skulder	347,4	7,1	107,7
Summa kortfristiga skulder	5 247,1	3 306,0	3 526,1
Summa eget kapital och skulder	13 395,7	9 292,6	10 185,0



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 16 juli 2021
Intea Fastigheter AB (publ)

Henrik Lindekrantz
Verkställande direktör

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



DEFINITIONER

Andel offentliga hyresgäster

Hyresvärde från offentliga hyresgäster dividerat med totalt hyresvärde. En hög andel intäkter från offentliga hyresgäster bidrar till en lägre kreditrisk.

Andel säkerställd skuld

Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar. Det är ett mått på graden av strukturell efterstäldhet på den icke säkerställda skulden.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder minus likvida medel och kortfristiga placeringar i förhållande till fastigheternas verkliga värde. Belåningsgraden är ett riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är finansierad med räntebärande skulder.

Byggrätter och optioner

Byggrätter på befintliga fastigheter samt optioner för att förvärva andra fastigheter.

Driftsöverskott

Hyresintäkter minus kostnader för förvaltning, skötsel, drift samt fastighetsskatt. Måttet visar fastigheternas egen intjäning och hur denna utvecklas.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Utgående hyresvärde i procent av hyresvärde plus marknadshyra för ej uthyrda ytor.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar och skatt.

Förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån

Resultat före värdeförändringar, räntekostnad efterställd skuld till aktieägare samt skatt.

Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig ränta på externa lån inkluderar även kostnader för räntederivat.

Kapitalbindning

Genomsnittlig kvarvarande löptid på räntebärande skuld. En lång löptid innebär att refinansieringsrisken minskar.

Offentliga hyresgäster

Hyresgäster där kreditrisken i hyresförhållandet bärs av stat, kommun eller regioner.

Räntebindning

Genomsnittlig räntebindningstid på räntebärande skuld inklusive derivat. En lång bindningstid innebär att ränterisken minskar.

Räntebärande skuld

Räntebärande skuld exklusive efterställd skuld till aktieägare.

Räntekostnader aktieägare

Ränta på efterställda aktieägarlån.

Räntetäckningsgrad

Resultat före värdeförändringar i förhållande till finansnettot, exklusive räntekostnader aktieägare. Räntetäckningsgraden är ett finansiellt mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.

Soliditet exklusive ägarlån

Eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

Soliditet

Eget kapital samt efterställd skuld till aktieägare i förhållande till totala tillgångar.

Verkligt värde fastigheter

Det belopp fastigheterna skulle kunna överlåtas till, under förutsättning att transaktionen görs mellan parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att den genomförs.

Överskottsgrad

Driftsöverskottet i förhållande till totala hyresintäkter. Överskottsgraden visar hur stor del av intäkterna som bolaget får behålla.

Objekt

Byggnader som är delar av fastighet eller fastigheter.

Jämförbart bestånd

De fastigheter som ägts under hela jämförbara perioder och som inte har varit klassificerade som projektfastigheter under dessa perioder.

Kontrakterad årshyra

Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis efter avdrag för hyresrabatter och hyresförluster

Projektfastighet

Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där tomställning skett i syfte att omvandla och förädla fastigheten. Till projektfastighet hänförs även byggnad under uppförande samt fastighet med en investering uppgående till minst 20 procent av verkligt värde. Omklassificering från projektfastighet till färdigställd fastighet görs den 1 januari året efter färdigställande.



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.

Belopp i mkr	apr - jun 2021	apr - jun 2020	jan - jun 2021	jan - jun 2020	helår 2020
Belåningsgrad					
Räntebärande skulder	7 467,5	5 442,5	7 467,5	5 442,5	5 758,2
Likvida medel och placeringar	-253,2	-74,7	-253,3	-74,7	-395,4
Nettoskuld	7 214,3	5 367,8	7 214,3	5 367,8	5 362,8
Förvaltningsfastigheter	13 411,4	9 795,6	13 411,4	9 795,6	10 237,9
	53,8%	54,8%	53,8%	54,8%	52,4%
Andel säkerställd skuld					
Säkerställd skuld	1 632,5	1 962,5	1 632,5	1 962,5	1 683,2
Totala tillgångar	13 937,9	10 043,2	13 937,9	10 043,2	10 816,0
	11,7%	19,5%	11,7%	19,5%	15,6%
Soliditet exklusive ägarlån					
Eget kapital	2 360,9	1 655,3	2 360,9	1 655,3	1 944,9
Totala tillgångar	13 937,9	10 043,2	13 937,9	10 043,2	10 816,0
	16,9%	16,5%	16,9%	16,5%	18,0%
Soliditet					
Eget kapital	2 360,9	1 655,3	2 360,9	1 655,3	1 944,9
Långfristiga räntebärande skulder, aktieägare	2 805,4	2 235,4	2 805,4	2 235,4	2 235,4
Eget kapital och ägarlån	5 166,3	3 890,6	5 166,3	3 890,6	4 180,2
Totala tillgångar	13 937,9	10 043,2	13 937,9	10 043,2	10 816,0
	37,1%	38,7%	37,1%	38,7%	38,6%
Räntetäckningsgrad					
Resultat före finansiella poster	-28,3	92,3	88,0	180,8	383,4
Finansnetto exklusive räntekostnader aktieägare	-28,9	-24,9	-57,4	-47,1	-104,0
	-1,0	3,7	1,5	3,8	3,7



Finansiell kalender

Delårsrapport januari - september 2021: 1 november 2021
Bokslutskommuniké 2021: 18 februari 2022

Intea Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer: 559027-5656

Sergels torg 12 , 111 57 Stockholm

www.intea.se
info@intea.se