



April – juni

- Hyresintäkterna ökade med 17,3 procent och uppgick till 221,0 mkr (188,4), varav 52,0 mkr (25,9) kommer från fastigheter förvärvade under 2021.
- Förvaltningsresultatet ökade och uppgick till 125,5 mkr (-99,3), en ökning med 224,8 mkr. För mer information se sida 11.
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 77,8 mkr (265,2). För mer information se sida 11.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 344,2 mkr (124,8). Resultat per A- och B-aktie uppgick till 2,31 kr¹⁾ och per D-aktie till 0,50 kr¹⁾.
- Totalt genomfördes under kvartalet förvärv och investeringar till ett belopp om 280,4 mkr (190,5).
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick vid kvartalets utgång till 18 642,9 mkr (13 411,4).

¹⁾ Inga utspädande instrument förekommer.

Januari – juni

- Hyresintäkterna ökade med 27,9 procent och uppgick till 452,9 mkr (354,2), varav 103,8 (29,8) mkr kommer från fastigheter förvärvade under 2021.
- Förvaltningsresultatet ökade och uppgick till 261,0 mkr (-48,1), en ökning med 309,1 mkr. För mer information se sida 11.
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 173,8 mkr (542,7). För mer information se sida 11.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 744,5 mkr (420,4). Resultat per A- och B-aktie uppgick till 5,03 kr¹⁾ och per D-aktie till 1,00 kr¹⁾.
- Totalt genomfördes under kvartalet förvärv och investeringar till ett belopp om 647,1 mkr (2 630,7).
- Fastighetsbeståndets verkliga värde uppgick vid periodens utgång till 18 642,9 mkr (13 411,4).

Nyckeltal i urval	apr - jun 2022	apr - jun 2021	jan - jun 2022	jan - jun 2021	helår 2021
Hyresintäkter, mkr	221,0	188,4	452,9	354,2	733,2
Förvaltningsresultat, mkr	125,5	-99,3	261,0	-48,1	167,0
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, mkr	125,5	-57,1	261,0	30,5	245,7
D:o kr/ A- och B-aktie, kr	0,73	0,67	1,53	1,22	2,47
D:o tillväxt, %	8,9	55,3	30,7	45,8	38,0
Periodens resultat, mkr	344,2	124,8	744,5	420,4	1 969,3
D:o kr/ A- och B-aktie, kr	2,31	0,80	5,03	3,09	14,83
Långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr	48,70	33,16	48,70	33,16	46,87
D:o tillväxt, %	1,1	-0,2	3,9	9,8	55,2
Fastighetsvärde, mkr	18 642,9	13 411,4	18 642,9	13 411,4	17 797,4
Belåningsgrad, %	50,5	53,8	50,5	53,8	54,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	-1,0	4,5	1,5	3,0

För underlag till nyckeltal och definitioner, se sidorna 23 – 26.

457

Uthyrningsbar area, tkvm

18,6

Fastighetsvärde, mdkr

94,9

Andel offentliga hyresgäster, %

6,0

Återstående kontraktstid, år



HÄNDELSE R UNDER & EFTER PERIODEN JANUARI - JUNI 2022

Väsentliga händelser under perioden

- På en extra bolagsstämma den 18 januari 2022 beslutades att godkänna styrelsens beslut den 22 december 2021 om en riktad nyemission av högst 6 024 097 B-aktier, innebärande en ökning av aktiekapitalet med högst 669 344,12 kronor till en teckningskurs om 41,50 kronor per aktie.
- I januari 2022 vann detaljplanen för Sahlgrenska Life laga kraft. Projektet omfattar byggnation av tre nya huskroppar, där hus 2 och 3 utvecklas av Vitartes tillsammans med Intea, där Intea kommer att vara långsiktig ägare och förvaltare. Inteas del av projektet uppgår till ca 50 000 kvm uthyrningsbar area.
- I februari 2022 träffades en överenskommelse med Kriminalvården om ett 20-årigt hyresavtal avseende Viskananstalten i Ånge kommun. Anstalten som förvärvades tidigare under året ska genomgå renovering och ombyggnation samt beräknas stå färdig i slutet av 2023. Total uthyrningsbar area uppgår till cirka 14 300 kvm och hyresvärdet uppgår preliminärt till 27,8 mkr. Hyresavtalet löper fram till år 2043.
- Intea tillträdde fastigheten Jälla 2:25 i Uppsala i mars 2022. På fastigheten pågår uppförandet av specialanpassade verksamhetslokaler för rättspsykiatri åt Region Uppsala. Kliniken väntas stå klar under hösten år 2023 och har en uthyrningsbar area uppgående till cirka 4 100 kvm. Årshyra uppgår preliminärt till 19,3 mkr och hyresavtalet löper i 20 år från inflyttning.
- Under april 2022 har Intea och Polismyndigheten ingått projekteringsavtal och inlett arbetet med att skapa ett nytt polishus i Arninge, Täby kommun. Det nya polishuset planeras på del av fastigheterna Arninge 4:19 och Rönninge 3:5 och den uthyrningsbara arean beräknas uppgå till cirka 7 500 kvm.
- I maj 2022 återinvigde Intea och Kriminalvården riksanstalten i Härnösand. Intea och Kriminalvården har drivit projektet om att återöppna anstalten sedan i januari 2021. Kriminalvården kommer att disponera cirka 7 300 kvm i ett 15-årigt hyresavtal som löper till juli år 2037. Det årliga hyresvärdet uppgår till preliminärt 28,4 mkr.
- På en extra bolagsstämma den 27 juni 2022 beslutades att godkänna styrelsens beslut den 9 juni 2022 om en riktad nyemission av högst 12 423 649 B-aktier, innebärande en ökning av aktiekapitalet med högst 1 380 405,45 kronor till en teckningskurs om 48,16 kronor per B-aktie och högst 7 575 756 D-aktier, innebärande en ökning av aktiekapitalet med högst 841 750,67 kronor till en teckningskurs om 33 kronor per D-aktie.
- Intea och Halmstad kommun har i juni 2022 ingått ett 5-årigt hyresavtal avseende 4 600 kvm verksamhetsanpassade kontorslokaler på Larsfridsområdet i Halmstad. Det årliga hyresvärdet uppgår till 6,8 mkr och inflyttning är beräknad till årsskiftet 2022/2023.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

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

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

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

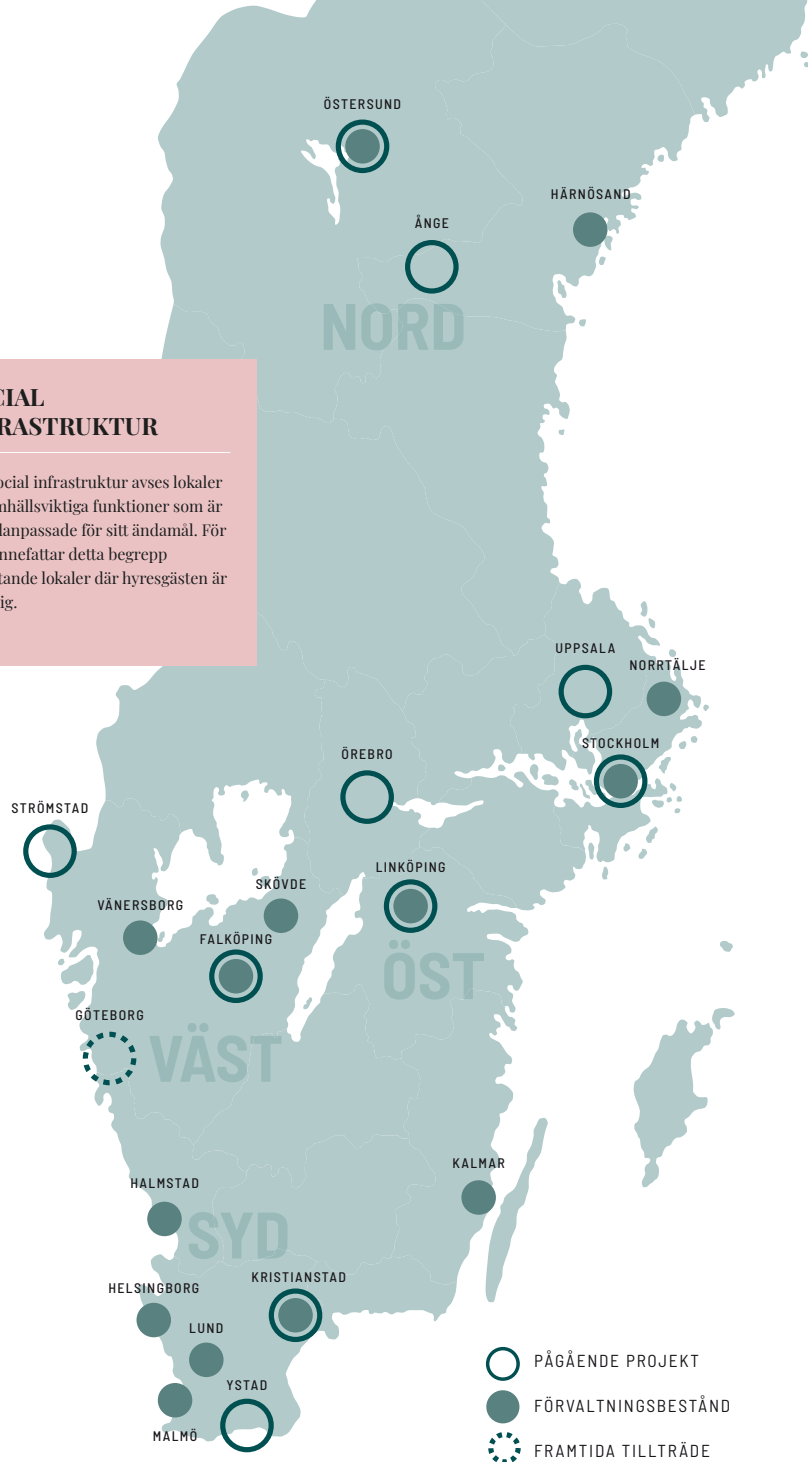
DETTA ÄR INTEA

Intea grundades hösten 2015 i syfte att investera i och förvalta social infrastruktur för egen långsiktig förvaltning. Med social infrastruktur avser Intea lokaler för samhällsviktiga funktioner som är specialanpassade för sitt ändamål och där hyresgästen av lokalen är offentlig.

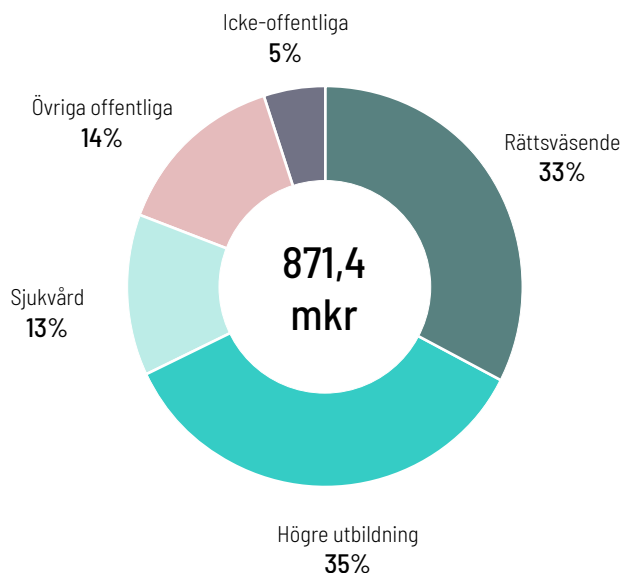
Befintligt fastighetsbestånd utgörs främst av fastigheter inom kategorierna rättsväsende, högre utbildning, sjukvård och övriga offentliga verksamheter. Hyresgästerna utgörs bland andra av statliga verk och myndigheter, regioner och andra offentliga institutioner.

SOCIAL INFRASTRUKTUR

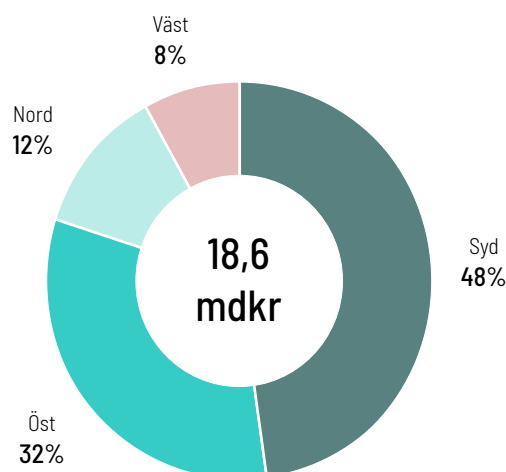
Med social infrastruktur avses lokaler för samhällsviktiga funktioner som är specialanpassade för sitt ändamål. För Intea innefattar detta begrepp uteslutande lokaler där hyresgästen är offentlig.



Inteas hyresgäster, andel av kontrakterad årshyra



Inteas geografi, andel av fastigheternas marknadsvärde





VD HAR ORDET

Andra kvartalet 2022 inleddes turbulent och har så fortsatt. Händelserna i omvärlden och i marknaden har en negativ inverkan på Inteas verksamhet även om bolaget genom långa hyresavtal med offentliga hyresgäster påverkas i mindre grad än andra bolag i branschen. Värdet på fastighetsbeståndet har ökat med 846 mkr och uppgick vid utgången av perioden till 18 643 mkr drivet huvudsakligen av ett ökat värde i projektportföljen. Hyresintäkterna ökade med 27,9 procent och uppgick till 452,9 mkr och förvaltningsresultatet förbättrades med 300,9 mkr och uppgick till 261,0 mkr jämfört med samma period föregående år.

Inteas strategi om kontinuerlig stabil tillväxt uppnår vi genom noga utvalda förvärv i kombination med projektutveckling av befintliga och nya fastigheter. I april 2022 inleddes arbetet med att ta fram ett nytt hus i Arninge i Täby kommun åt Polismyndigheten. Det nya polishuset väntas uppgå till ca 7 500 kvm uthyrningsbar area. I maj 2022 hölls återinvigningen av Kriminalvårdens anstalt i Härnösand som genomgått en omfattande renovering och ombyggnation under drygt ett års tid. Genom färdigställandet av anstalten har Inteas andel av offentliga hyresgäster ökat till 95 procent och den genomsnittliga kontraktslängden i portföljen uppgår till 6 år.



I nuvarande marknad ser Intea ett ökat affärsflöde av högkvalitativa objekt på allt mer attraktiva nivåer och för att öka den finansiella kapaciteten i bolaget tillförde ägarna i juni 2022 bolaget 750 miljoner i nytt kapital.

Arbetet med att förbereda bolaget för en börsnotering på Nasdaq Stockholms huvudlista har pausats med anledning av det rådande marknadsläget.

Henrik Lindekrantz, VD

AFFÄRSIDÉ & MÅL

Inteas affärsidé är att förvalta och utveckla fastigheter inom social infrastruktur med ett långsiktigt perspektiv. Styrelsen i Intea har fastställt följande finansiella och operativa mål samt utdelningspolicy för verksamheten.

Finansiella mål

- Årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per stamaktie av serie A och B över tid om minst 12 procent (inklusive eventuella värdeöverföringar).
- Årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per stamaktie av serie A och B över tid om minst 12 procent.

Operativa mål

- Minst 90 procent av hyresintäkterna ska över tid komma från offentliga hyresgäster.
- Vid utgången av 2026 ska fastighetsvärdet uppgå till minst 30 mdkr. Detta ska ske både genom förvärv och projektinvesteringar i framförallt nybyggnation.

Finansiella riskbegränsningar

- Belåningsgrad för koncernen ska över tid ligga i intervallet 50–55 procent, och ska inte överstiga 60 procent.
- Rättetäckningsgraden för koncernen ska inte understiga 2 gånger.

Utdelningspolicy

Den sammanlagda utdelningen ska uppgå till cirka 40 procent av förvaltningsresultatet, varav D-aktier ger rätt till utdelning om max 2 kronor per D-aktie.



INTEAS FASTIGHETER

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

Koncernen ägde den 30 juni 2022 34 st fastigheter (31), varav en med upplåten tomträtt, omfattande 103 objekt (100) med en sammanlagd uthyrningsbar area om 457 tkvm (454) till ett verkligt värde om 18 643 mkr (17 797). Fastigheterna är belägna i Falköping, Halmstad, Helsingborg, Härnösand, Kalmar, Kristianstad, Linköping, Lund, Malmö, Norrtälje, Skövde, Stockholm, Uppsala, Vänersborg, Ånge, Örebro och Östersund.

Inteas fastighetsbestånd består av social infrastruktur och hyresgästerna har hög kreditvärdighet. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick till 94,9 procent (94,0) den 30 juni 2022 och den återstående kontraktstiden för offentliga hyreskontrakt uppgick till 6,0 år (6,0).

Nyckeltal fastighetsbeståndet

	jan - jun 2022	jan - jun 2021	helår 2021
Förvärv av och investeringar i fastigheter, mkr	647	2 631	5 352
Värdeförändringar fastigheter, mkr	174	543	2 207
Fastighetsvärde, mkr	18 643	13 411	17 797
Uthyrningsbar area, tkvm	457	416	454
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,8	98,4	99,0
Andel offentliga hyresgäster, %	94,9	92,5	94,0
Återstående kontraktstid offentliga, år	6,0	5,8	6,0
Hyresvärde, kr/kvm	1 950	1 797	1 910

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
<i>Per fastighetskategori</i>									
Rättsväsende	17	129	6 060	46 825	297,4	2 298	96,9	288,1	242,3
Högre utbildning	22	171	6 420	37 648	331,0	1 941	99,3	328,7	283,8
Sjukvård	17	73	2 671	36 676	132,3	1 816	99,2	131,3	113,8
Övriga offentliga	29	70	1 698	24 279	110,8	1 584	96,1	106,5	83,8
Icke-offentliga	14	14	323	22 526	19,9	1 390	84,2	16,8	10,5
Summa/genomsnitt objekt under förvaltning	99	457	17 172	37 572	891,4	1 950	97,8	871,4	734,2
<i>Per geografi</i>									
Syd	16	193	8 135	42 129	388,5	2 012	97,8	380,1	333,1
Öst	29	134	5 359	39 884	275,0	2 046	96,0	264,0	214,4
Väst	20	52	1 379	26 720	86,9	1 685	99,9	86,8	72,3
Nord	34	78	2 299	29 485	141,0	1 808	99,6	140,5	114,4
Summa/genomsnitt objekt under förvaltning	99	457	17 172	37 572	891,4	1 950	97,8	871,4	734,2
Projektfastigheter	4	-	1 471	-	-	-	-	-	-
Summa/genomsnitt fastighetsbeståndet	103	457	18 643	40 790	891,4	1 950	97,8	871,4	734,2

Sammanställning avser de fastigheter som Intea ägde vid periodens utgång. Kontrakterad årshyra avser kontrakterad årshyra inklusive hyrestillägg vid periodens utgång med tillägg av fastställt indexuppräkning gällande från och med 1 januari 2022 på årsbasis. Hyresvärde avser kontrakterad årshyra med tillägg för vakanser och rabatter på årsbasis. Driftöverskottet avser kontrakterad årshyra med avdrag för fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration varvid fastighetskostnader för fastigheter som ägts under de senaste tolv månaderna ingår med dess utfall och fastigheter som förvärvats och projekt som färdigställets 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 ca 184 000 kvm med en total bedömd investering om 9 805 mkr.

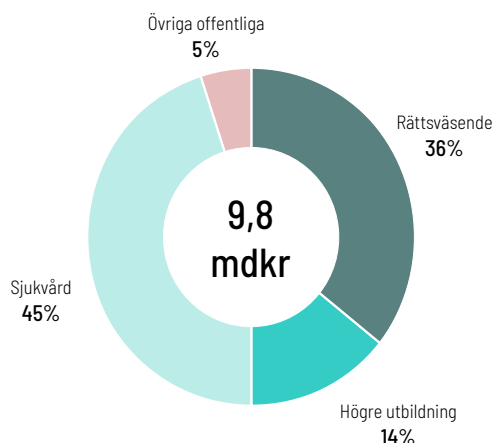
Redovisat fastighetsvärde avseende pågående projekt omfattar 1 590 mkr, varav projektfastigheter 1 471 mkr och utvecklingsprojekt i förvaltningsfastigheter 119 mkr. I Inteas fastighetsbestånd finns dessutom outnyttjade byggrätter om ca 56 900 kvm BTA (40 800) på befintliga fastigheter. Byggrättsvärde om 52,5 mkr (27,0) ingår i förvaltningsfastigheters värde.

I maj 2022 återinvigde Intea och Kriminalvården riksanstalten i Härnösand. Intea och Kriminalvården har drivit projektet om att återöppna anstalten sedan i februari 2021. Kriminalvården kommer disponera totalt cirka 7 500 kvm,

varav 7 323 kvm i ett 15-årigt hyresavtal som löper till juli år 2037. Det årliga hyresvärdet uppgår till 30,0 mkr jämfört med bedömt hyresvärde 28,4 mkr. Slutreglering av projektet sker under hösten 2022.

Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer om 407,8 mkr (74,0) har gjorts i den befintliga fastighetsportföljen under perioden.

Pågående projekt, andel av bedömd investering



Pågående projekt

Projekt	Kommun	Fastighets-kategori	Färdigstäl-lande	Uthyrnings-bar area kvm	Hyresvärde mkr	Andel offentliga %	Genomsnittlig kontraktstid år
<i>Projekt där hyresavtal ingåtts</i>				<i>Enligt hyresavtal¹⁾</i>			
Jälla Rättsspsyk	Uppsala	Sjukvård	Q3 2023	4 139	19,3	100%	20,0
Byggnad 66 (Skatteverket mfl)	Östersund	Övriga offentliga	Q3 2023	6 750	14,0	72%	6,0
Samhällsgemensam lednings-central	Örebro	Rättsväsende	Q4 2023	12 262	32,0	100%	15,0
Anstalten Viskan	Ånge	Rättsväsende	Q4 2023	14 272	28,7	100%	20,0
Rättscentrum, Häkte	Kristianstad	Rättsväsende	Q2 2024	16 398	64,7	100%	25,0
Rättscentrum, Polishus	Kristianstad	Rättsväsende	Q3 2024	19 395	50,9	100%	15,0
Syn- och hörselklinik	Linköping	Sjukvård	Q4 2024	6 606	15,0	100%	15,0
Depå 2 Falköping	Falköping	Övriga offentliga	Q1 2025	3 500	19,6	100%	25,0
<i>Summa/genomsnitt</i>				83 322	244,2	98%	18,9
<i>Projekt där projekteringsavtal ingåtts</i>				<i>Bolagets bedömning</i>			
Polishuset Strömstad	Strömstad	Rättsväsende	Q1 2025	3 700	7,9	100%	15,0
Polishuset Ystad	Ystad	Rättsväsende	Q2 2025	9 713	21,8	100%	15,0
Polishuset Arninge	Täby	Rättsväsende	Q1 2026	7 500	13,4	100%	15,0
Sahlgrenska Life ²⁾	Göteborg	Sjukvård	Q1 2027	49 880	177,2	90%	20,0
Nya högskolan Kristianstad	Kristianstad	Högre utbildning	Q3 2028	30 000	67,8	100%	20,0
<i>Summa/genomsnitt</i>				100 793	288,1	94%	19,3
Summa pågående projekt				184 115	532,3	96%	19,1

1) Inkluderar förändringar sedan hyresavtalet ingåtts.

2) Intea äger 30 procent av Sahlgrenska Life-projektet och har rätt att förvärva 100 procent till aktuellt fastighetsvärde vid färdigställande. Investeringsbeloppet inkluderar finansiering av hela projektet samt förvärv av de 70 procent som Intea inte äger till ett av Intea bedömt verkligt värde vid periodens utgång av projektet såsom färdigställt. Investeringen redovisas i balansposterna Andelar i intressebolag och Fordran på intressebolag.



Pågående projekt - fastighetskategori

Per kategori	Uthyrnings- bar area	Hyresvärde	Andel offentliga	Genom- snittlig kontraktstid	Bedömt driftöver- skott	Investering, mkr		Redovisat värde ¹⁾
	kvm	mkr	%	år	mkr	Bedömd	Upparbetad	mkr
Rättsväsende	83 240	219	100	18,6	204	3 498	598	1 262
Högre utbildning	30 000	68	100	20,0	64	1 355	1	4
Sjukvård	60 625	211	92	19,6	199	4 420	334	259
Övriga offentliga	10 250	34	88	17,1	29	532	28	66
Summa pågående projekt	184 115	532	96	19,1	496	9 805	961	1 590

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

Byggrätter, gällande detaljplan

	Bruttoarea	Uthyrnings- bar area	Redovisat värde	
	tkvm	tkvm	mkr	kr/kvm BTA
Garnisonen, Linköping	12,5	10,6	12,5	1 000
Campusområdet, Östersund	21,4	18,2	5,4	250
Högskoleområdet, Halmstad	15,4	13,1	32,7	2 126
Övrigt	7,6	6,5	1,9	250
Summa gällande detaljplan	56,9	48,4	52,5	922

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

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

Värdebedömningen av pågående projekt varierar beroende på vilken fas projektet befinner sig i och risken för att projektet inte kommer möta de ekonomiska kalkyler som ligger till grund för projektets genomförande. De avgörande faktorerna är huruvida projektet inkluderar mark med förfoganderätt, tecknat hyresavtal, antagen detaljplan samt beviljat bygglov.

Pågående projekt i tidig fas utan tecknade hyresavtal värderas på grundval av bokfört värde av nedlagda kostnader med tillägg för bedömt marknadsvärde av byggrätt/potentiell byggrätt.

Byggrätter består av mark eller rättighet till mark och tillhörande detaljplan. En potentiell byggrätt innefattar en pågående process för ny eller ändrad detaljplan. Byggrätter och potentiella byggrätter värderas till bedömt verkligt värde motsvarande ett pris som skulle erhållas vid en försäljning genom en ordnad transaktion under aktuella marknadsförhållanden. Utgångspunkten för beräkning av byggrättsvärdet är byggrättens marknadsvärde om lagakraftvunnen detaljplan funnits på plats. Om detaljplan inte har vunnit laga kraft så uppgår värdet till ett bedömt lagakraftvunnet byggrättsvärde med ett avdrag för osäkerhet i planprocessen samt exploateringskostnader som sannolikt kommer att belasta fastighetsägaren.



Fastighetsvärde och värderingar

Värdeförändringar fastigheter under perioden uppgick till 173,8 mkr (542,7), vilket främst är drivet av värdeförändringar avseende pågående projekt, se vidare sida 11. Bolagets värderingsprinciper framgår av sida 21. Direktavkastningskravet uppgick till 4,32 procent (4,81). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 4,59 procent (5,47).

Förvärv och transaktioner perioden januari - juni

Intea förvärvade Viskananstalten, Hjältan 4:11, i januari 2022. Fastigheten ska genomgå renovering och ombyggnation. En överenskommelse träffades i februari med Kriminalvården

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

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

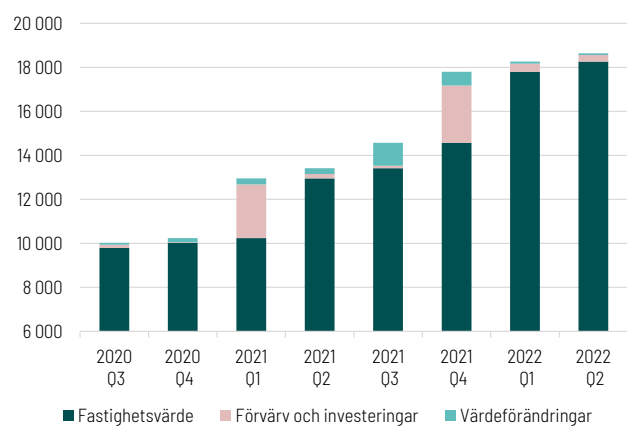
Fastighetsvärdets förändring

	mkr	Antal fastigheter
Redovisat värde vid årets början	17 797	31
Förvärv	264	3
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation	408	
Värdeförändringar	174	
Redovisat värde vid periodens slut, varav	18 643	34
Förvaltningsfastigheter exkl pågående projekt och byggnader	17 000	
Pågående projekt	1 590	
Outnyttjade byggrätter	53	
Utgående fastighetsvärde	18 643	

Direktavkastning

Belopp i mkr	30 jun 2022	30 jun 2021
Förvaltningsfastigheter	18 643	13 411
Byggrätter och pågående projekt	-1 643	-690
Fastighetsvärde exkl byggrätter och pågående projekt enligt intjäningskapacitet	17 000	12 721
Driftöverskott, intjäningskapacitet	734	612
Direktavkastning	4,3%	4,8%

Fastighetsvärdets utveckling per kvartal, mkr





INTEAS HYRESGÄSTER

Genom långa hyresavtal med offentliga hyresgäster skapar Intea förutsägbara intäkter med begränsad risk över tid. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster är 94,9 procent (94,0) där den återstående kontraktstiden är 6,0 år (6,0). Av Inteas totala kontrakterade hyra justeras 92 procent med KPI med en årlig indexering på i genomsnitt 84 procent. 1 procent justeras med fast uppräknings mellan 1-3 procent per år och 7 procent justeras ej med uppräknings.

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

Största hyresgäster per 30 juni 2022

	Kontrakterad årshyra mkr	Andel ¹⁾ %	Återstående kontraktstid år
Polismyndigheten	150,8	17,3	4,3
Kriminalvården	88,0	10,1	13,7
Linnéuniversitetet, Kalmar	78,2	9,0	7,1
Högskolan i Halmstad	76,1	8,7	4,9
Region Skåne	66,7	7,7	10,9
Malmö universitet	58,4	6,7	3,2
Mittuniversitetet	48,1	5,5	4,4
Högskolan Kristianstad	46,2	5,3	2,7
Sveriges Domstolar	29,2	3,4	4,7
Vänersborgs kommun	24,4	2,8	4,6
Övriga offentliga	160,4	18,4	4,0
Summa offentliga	826,5	94,9	6,0

1) Andel av kontrakterad årshyra.

Förfallostruktur hyresavtal per 30 juni 2022

	Hyresavtal antal	Uthyringsbar area tkvm	Kontrakterad årshyra mkr	Andel ¹⁾ %
<i>Offentliga, löptid</i>				
2022	23	3	3	0,4
2023	90	28	45	5,2
2024	40	48	72	8,2
2025	45	107	204	23,5
2026	14	42	91	10,4
>2026	57	179	412	47,2
Summa offentliga	269	407	827	94,9
Icke-offentliga	199	29	44	5,1
Totalt	468	436	871	100

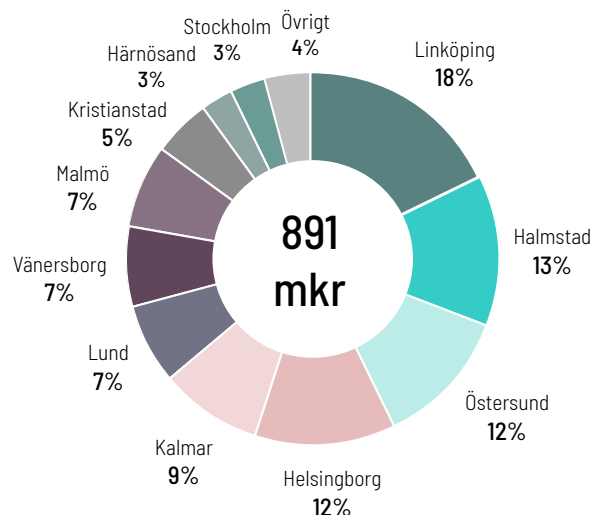
1) Andel av kontrakterad årshyra.

Hyresgäster per hyresgästkategori per 30 juni 2022¹⁾

Hyresgäst- kategori	Uthyrings- bar area tkvm	Uthyrd area tkvm	Hyres- värde mkr	Kon- trakterad årshyra mkr	Åter- stående kon- trakts- tid år
Rättsväsende	127	124	290,9	289,2	7,2
Högre utbildning	156	155	308,9	306,9	4,7
Sjukvård	55	55	111,9	111,9	7,3
Övriga offentliga	77	73	121,6	118,5	4,9
Summa offentliga	415	407	833,3	826,5	6,0
Icke-offentliga	42	29	58,1	44,9	3,1
Totalt	457	436	891,4	871,4	5,8

1) Kategorier fördelat på lokalytor.

Hyresvärde - andel per ort





VERKSAMHETENS UTVECKLING

Resultatet för perioden januari till juni 2022 och samma period föregående år har påverkats av gjorda förvärv av fastigheterna Högkvarteret 1 och 2 i Helsingborg, Näsby 34:24 i Kristianstad och Niagara 2 i Malmö.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 452,9 mkr (354,2), varav 20,4 mkr (5,2) avser annan fakturering än kontrakterade hyror. Ökningen uppgår till 27,9 procent och beror på förvärvade fastigheter samt uthyrningar, omförhandlingar, indexuppräknings och vidarefakturerade kostnader samt engångsersättningar om 15,9 mkr. Hyresintäkter avseende gjorda förvärv uppgick till 103,8 mkr (29,8).

Intäkter för jämförbart bestånd uppgick till 328,3 mkr (322,4), en ökning med 1,9 procent, främst drivet av indexuppräknings, omförhandlingar, uthyrningar samt vidarefakturerade kostnader. Engångsersättningar avser ersättningar för avflyttning och återställande av lokal om 15,9 mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 juni 2022 till 97,8 procent (99,0).

Hyresavtalens återstående kontraktstid för offentliga hyresgäster är 6,0 år (6,0).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 87,0 mkr (58,5) under perioden.

Direkta fastighetskostnader för jämförbart bestånd uppgick till 58,5 mkr (51,4), en ökning med 13,8 procent, främst drivet av högre förbrukning av el och värme samt ökade personal- och underhållskostnader. Engångskostnader om 10,3 mkr avser återställande av lokal där hyresgästen har ersatt motsvarande belopp inkluderat i hyresintäkter. Fastighetskostnader för projektfastigheter uppgick till 1,5 mkr (0,3) och förvärvade fastigheter uppgick till 12,0 mkr (2,8).

Driftöverskott

Driftöverskottet ökade till 365,9 mkr (295,7). Totala överskottsgraden minskade till 80,8 procent (83,5). Överskottsgraden för jämförbart bestånd uppgick till 81,7 procent (83,4).

Utveckling hyresintäkter

Belopp i mkr	jan - jun 2022	jan - jun 2021	Förändring %
Jämförbart bestånd	328,3	322,4	1,9
Engångsersättningar	15,9	-	
Projektfastigheter	5,0	-	
Förvärvade fastigheter	103,8	29,8	
Övrigt	0,0	2,0	
Hyresintäkter	452,9	354,2	27,9

Utveckling fastighetskostnader

Belopp i mkr	jan - jun 2022	jan - jun 2021	Förändring %
Jämförbart bestånd	58,5	51,4	13,8
Engångskostnader	10,3	-	
Projektfastigheter	1,5	0,3	
Förvärvade fastigheter	12,0	2,8	
Övrigt	2,0	1,3	
<i>Direkta fastighetskostnader</i>	<i>84,2</i>	<i>55,8</i>	<i>50,9</i>
Fastighetsadministration	2,8	2,7	
Fastighetskostnader	87,0	58,5	48,7

Nyckeltal verksamheten	jan - jun 2022	jan - jun 2021	helår 2021
Hyresintäkter, mkr	452,9	354,2	733,2
Driftöverskott, mkr	365,9	295,7	608,9
Överskottsgrad, %	80,8	83,5	83,0
Förvaltningsresultat, mkr	261,0	-48,1	167,0
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, mkr	261,0	30,5	245,7
Värdeförändringar fastigheter, mkr	173,8	542,7	2 207,0
Värdeförändringar derivat, mkr	563,9	60,7	126,9
Skatt, mkr	-254,2	-134,9	-531,6
Periodens resultat, mkr	744,5	420,4	1 969,3

För underlag till nyckeltal och definitioner, se sidorna 23 - 26



Centrala kostnader

De centrala kostnaderna avser bland annat förvärvs- och affärsutvecklingsverksamheten och administration samt ekonomifunktion, och uppgick under perioden till 28,0 mkr (207,7). Efter avvecklingen av rådgivningsavtalet 2021 beräknas centrala kostnader på årsbasis att uppgå till cirka 50–55 mkr utifrån den aktuella storleken och omfattningen på den centrala organisationen. För ytterligare information angående Inteas börsnoteringsprocess se sidan 21.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -77,0 mkr (-136,2), varav 0,0 mkr (-78,7) utgörs av räntekostnader på efterställda aktieägarlån. Förändringen av räntekostnader beror främst på minskade räntekostnader på efterställda ägarlån, då dessa kvittades i juli 2021 och ersattes av aktier av serie B och D. För mer information se sida 21.

Koncernens genomsnittliga ränta på extern upplåning, exklusive aktieägarlån, uppgick till 1,71 procent (1,51) vid utgången av perioden.

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 261,0 mkr (-48,1). Exklusive ränta på aktieägarlån uppgick förvaltningsresultatet till 261,0 mkr (195,5). Jämförelsetalet 195,5 har justerats med kostnaden för den förtida avveckling av rådgivningsavtalet med Intea AB som skedde 2021. För ytterligare information angående Inteas börsnoteringsprocess se sida 21.

Resultat före skatt, skatter och periodens resultat

Resultatet före skatt om 998,7 mkr (555,3) har påverkats positivt av värdeförändringar på fastigheter med 173,8 mkr (542,7) drivet av ett ökat värde på projektfastigheter med 192,4 mkr och förändring i driftöverskott med 47,8 mkr. Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 563,9 mkr (60,7).

Koncernen redovisade för perioden en skattekostnad om 254,2 mkr (134,9), varav 195,9 mkr (144,4) är relaterad till förändring i uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 166,6 mkr (970,8), ökningen beror på förändring i verkligt värde och skattemässigt restvärde främst på projektfastigheter samt på orealiserade värdeförändringar på derivat.

Periodens resultat efter skatt för perioden uppgick till 744,5 mkr (420,4).

Kassaflöde

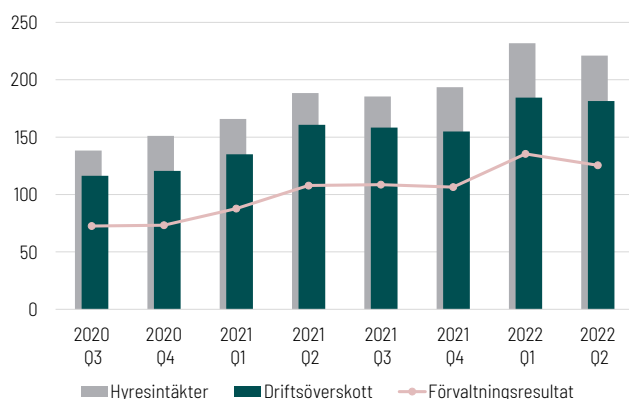
Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 201,7 mkr (-9,8). Det förbättrade kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet uppgick till 250,7 (123,0) och förklaras av ett förbättrat resultat före skatt drivet av kassaflödespåverkande poster som ökning av driftsöverskott med cirka 70 mkr och med minskade räntekostnader om 57 mkr. Rörelsekapital, det vill säga förändring av kortfristiga fordringar och skulder har förbättrats med cirka 84 mkr.

Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -632,2 mkr (-2 541,8) i form av investeringar i nya fastigheter, i befintliga fastigheter och projekt samt förändring av långfristiga fordringar. Under perioden genomfördes investeringar i befintliga fastigheter och projekt i Falköping, Kalmar, Halmstad, Härnösand, Linköping, Östersund, Kristianstad, Örebro, Vänersborg och Helsingborg. Ökningen av långfristiga fordringar består till stor del av utlåning till intressebolag.

Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 445,1 mkr (2 409,3) och utgjordes av nyupptagna lån, amortering av banklån samt utdelning.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till 14,7 mkr (-142,3) och likvida medel uppgick den 30 juni 2022 till 212,4 mkr (253,1).

Hyresintäkter, driftöverskott och förvaltningsresultat, mkr¹⁾



1) Exklusive ränta ägarlån och kostnad avveckling rådgivningsavtal.

Värdeförändringar fastigheter

Belopp i mkr	jan - jun 2022	jan - jun 2021
Förändring driftöverskott	47,8	18,8
Projekt	191,4	126,7
Förändring avkastningskrav/kalkylränta	-69,7	197,0
Förvärv	4,3	200,2
Värdeförändringar fastigheter	173,8	542,7



FINANSIERING

Eget kapital

Eget kapital uppgick den 30 juni 2022 till 8 581,6 mkr (7 206,5). Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till A- och B-aktier vid periodens utgång uppgick till 7 218,4 mkr (6 461,2) motsvarande 48,70 kr (46,87) per A- och B-aktie. För D-aktierna uppgick det långsiktiga substansvärdet vid periodens utgång till 1 916,4 mkr motsvarande 33,00 kr per D-aktie. Ägarlänerna har kvittats i sin helhet och i juli 2021 ersatts av aktier av serie B och D. För ytterligare information se sida 21.

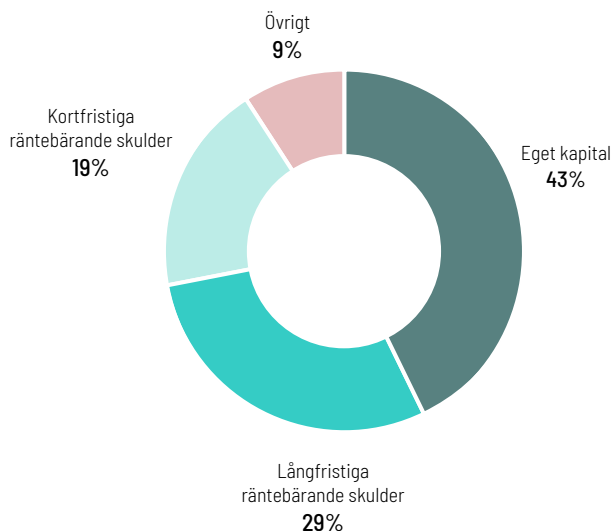
Räntebärande skulder

Inteas externa upplåning omfattar externt säkerställda banklån, obligationer och företagscertifikat. Till dessa finns ytterligare bindande kreditlöften som backup-faciliteter om totalt 4 200 mkr varav 1 500 mkr förfaller 2024, 1 700 mkr förfaller

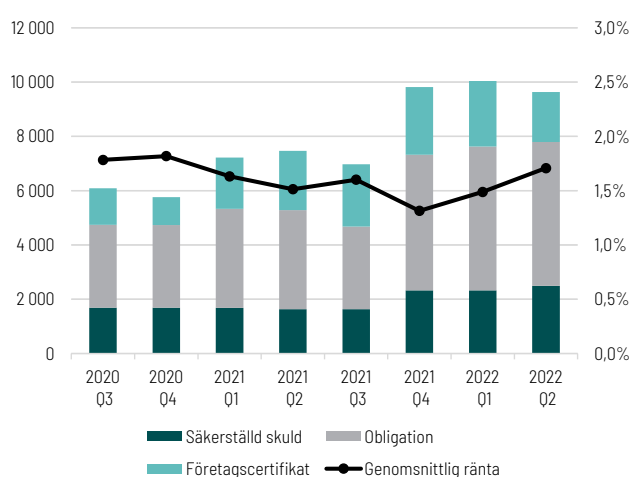
2026 och 1 000 mkr förfaller 2027. Koncernens långfristiga räntebärande skulder exklusive efterställda aktieägarlån uppgick vid periodens utgång till 5 716,3 mkr (5 424,4). De långfristiga skulderna utgörs av fem obligationslån om totalt 4 100,0 mkr varav 1 350,0 mkr förfaller i september 2023, 300,0 mkr förfaller i februari 2024, 1 250,0 mkr förfaller i september 2025, 600,0 mkr förfaller i mars 2026 och 600,0 mkr förfaller i oktober 2026; tre säkerställda lån om 850,0 mkr, 462,5 mkr och 303,8 mkr förfaller i maj 2024, oktober 2027 samt juli 2030. Kortfristiga räntebärande skulder exklusive ägarlån uppgick till 3 915,0 mkr (4 390,0) och består av utnyttjade kreditfaciliteter om 875,0 mkr samt ett obligationslån om 1 200,0 mkr som förfaller i juli 2022 och företagscertifikat om 1 840,0 med förfall löpande under året.

Finansiella nyckeltal	Finanspolicy	jan - jun 2022	jan - jun 2021	helår 2021
Räntebärande skuld, mkr	-	9 631,3	7 467,5	9 814,4
Nettoskuld, mkr	-	9 418,9	7 214,3	9 616,7
Soliditet, %	-	43,0	37,1	38,9
Belåningsgrad, %	< 60	50,5	53,8	54,0
Andel säkerställd skuld, %	< 30	12,5	11,7	12,6
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2,0	4,5	1,5	3,0
Kapitalbindning, år	> 2,0	3,0	3,0	3,3
Räntebindning, år	> 2,0	4,0	4,6	3,2
Genomsnittlig ränta, %	-	1,71	1,51	1,31
Genomsnittlig ränta exklusive räntederivat, %	-	1,79	1,12	1,00
Verkligt värde på derivat, mkr	-	613,6	-16,5	49,7

Kapitalstruktur



Räntebärande skuld och genomsnittlig ränta, mkr och %¹⁾



1) Exklusive ägarlån.



Belåningsgraden exklusive ägarlån vid periodens utgång uppgick till 50,5 procent (54,0). Den 30 juni 2022 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,0 år (3,3) och räntebindningstiden till 4,0 år (3,2). Ränta på extern upplåning vid periodens utgång exklusive ägarlån uppgick till 1,71 procent (1,31). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle öka Inteas genomsnittliga upplåningsränta med +0,33 procent (+0,16) och de finansiella kostnaderna med 31,7 mkr (16,9) på årsbasis. Räntetäckningsgraden uppgick till 4,5 ggr (1,5) under perioden.

Intea har det långsiktiga kreditbetyget BBB+ med stabila utsikter från Nordic Credit Rating AS. Ratingen bekräftades i maj 2022. Vidare har bolaget det högsta möjliga kortsiktiga kreditbetyget N-1+. Kreditbetygen gäller för både säkerställd och icke säkerställd skuld.

Ränteförfallostruktur per 30 juni 2022, inkl. derivat

Förfallotidpunkt	mkr	Genomsnittlig ränta %	Genomsnittlig räntebindning år
0 - 1 år	3 369	1,42	0,3
1 - 2 år	-	-	-
2 - 3 år	800	1,38	2,2
3 - 4 år	-	-	-
4 - 5 år	1 000	1,64	4,0
> 5 år	4 463	1,85	5,9
Summa/genomsnitt	9 631	1,64	4,0
Outnyttjade kreditfaciliteter	2 325	0,30	-
Inkl outnyttjade kreditfaciliteter	11 956	1,71	4,0

Räntederivat - Koncernen

	Rörlig ränta %	Fast ränta %	Nominellt belopp mkr	Verkligt värde mkr
2022	0,80	0,37	200	0,7
2024	0,80	0,34	800	36,0
2026	0,80	0,61	1 000	77,4
2027	0,80	0,18	500	55,1
2028	0,80	0,80	1 000	101,6
2029	0,80	0,63	500	65,8
2030	0,80	0,31	500	83,0
2031	0,80	0,80	500	75,5
2032	0,80	1,34	1 000	118,5
Totalt			6 000	613,6

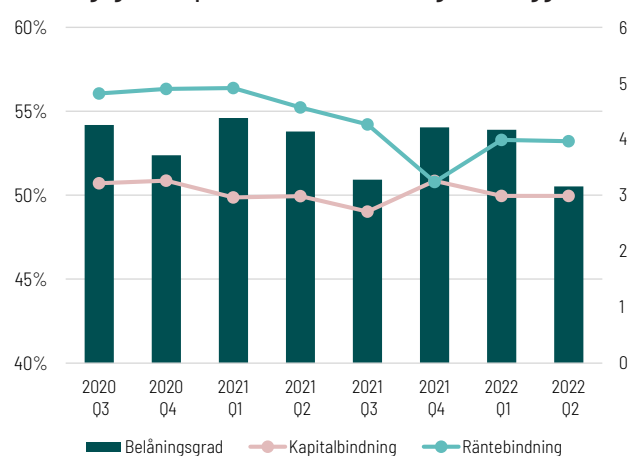
Räntederivat

För att reducera Inteas ränteeponering används derivatinstrument. Den 30 juni 2022 fanns derivatkontrakt med nominellt belopp om 6 000 mkr (5 000), samtliga avser ränteswappar där rörlig ränta växlas mot en fast ränta. Dessa hade vid periodens utgång ett värde om 613,6 mkr (49,7). Kuponränta redovisas löpande i raden Räntekostnader exkl ägarlån och redovisas under rubriken "Värdeförändringar" efter "Förvaltningsresultatet". Orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgick till 563,9 mkr (60,7).

Kreditförfallostruktur per 30 juni 2022, mkr

Kreditavtal	Kreditfaciliteter	Utnyttjat		
		Bank	MTN/Cert	Totalt
0 - 1 år	3 915	875	3 040	3 915
1 - 2 år	1 650	0	1 650	1 650
2 - 3 år	1 075	0	0	0
3 - 4 år	2 200	850	1 350	2 200
4 - 5 år	3 350	0	1 100	1 100
> 5 år	766	766	0	766
Totalt	12 956	2 491	7 140	9 631

Belåningsgrad, kapital- och räntebindning, % och ggr¹⁾



1) Exklusive ägarlån.



FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	apr - jun 2022	apr - jun 2021	jan - jun 2022	jan - jun 2021	jul 2021 - jun 2022	helår 2021
Hysesintäkter	221,0	188,4	452,9	354,2	831,9	733,2
Fastighetskostnader, varav	-39,5	-27,6	-87,0	-58,5	-152,8	-124,3
Driftskostnader	-26,0	-18,5	-52,2	-42,5	-98,6	-88,8
Underhållskostnader	-7,9	-3,9	-23,5	-6,1	-34,0	-16,6
Fastighetsskatt	-4,2	-3,6	-8,4	-7,2	-15,4	-14,2
Uthyrnings- och fastighetsadministration	-1,5	-1,6	-2,8	-2,7	-4,8	-4,7
Driftöverskott	181,5	160,8	365,9	295,7	679,1	608,9
Centrala kostnader	-14,6	-189,0	-28,0	-207,7	-61,2	-240,9
Resultat före finansiella poster	166,9	-28,2	337,9	88,0	617,9	368,0
Finansiella intäkter	0,6	0,3	2,5	0,5	3,3	1,3
Räntekostnader exkl. ägarlån	-41,1	-29,2	-77,2	-58,0	-141,9	-122,7
Räntekostnader ägarlån	-	-42,1	-	-78,7	-	-78,7
Räntekostnader tomträtt, nyttjanderätts- tillgång	-0,9	-	-2,2	-	-3,1	-0,9
Förvaltningsresultat	125,5	-99,3	261,0	-48,1	476,0	167,0
varav förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån	125,5	-57,1	261,0	30,5	476,0	245,7
Värdeförändringar						
Förvaltningsfastigheter	77,8	265,2	173,8	542,7	1 838,1	2 207,0
Derivatinstrument, realiserade	254,8	3,5	563,9	60,7	630,1	126,9
Resultat före skatt	458,1	169,5	998,7	555,3	2 944,1	2 500,9
Skatt	-113,9	-44,6	-254,2	-134,9	-650,9	-531,6
Periodens resultat	344,2	124,8	744,5	420,4	2 293,3	1 969,3

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Resultat per A- och B-aktie ¹⁾	2,31	0,80	5,03	3,09	16,26	14,83
Resultat per D-aktie ²⁾	0,50	-	1,00	-	1,50	0,50

1) Inga utspädande instrument förekommer.



Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	30 jun 2022	30 jun 2021	31 dec 2021
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	18 642,9	13 411,4	17 797,4
Tomträtt, nyttjanderättstillgång	109,0	-	122,8
Övriga anläggningstillgångar	25,0	2,9	5,3
Andelar i intressebolag	3,2	2,0	2,3
Fordran på intressebolag	102,5	41,6	63,2
Derivat	613,6	-	49,7
Nyttjanderättstillgångar	32,5	-	35,2
Övriga långfristiga fordringar	3,8	3,9	94,3
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	<i>19 532,5</i>	<i>13 461,8</i>	<i>18 170,2</i>
Kortfristiga fordringar	213,0	223,0	171,0
Likvida medel	212,4	253,1	197,7
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<i>425,4</i>	<i>476,1</i>	<i>368,7</i>
Summa tillgångar	19 957,9	13 937,9	18 538,9
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital	20,9	10,0	20,9
Övrigt tillskjutet kapital	4 884,0	817,6	4 134,0
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	3 676,7	1 533,3	3 051,6
<i>Summa eget kapital</i>	<i>8 581,6</i>	<i>2 361,0</i>	<i>7 206,5</i>
Uppskjuten skatteskuld	1 166,6	601,4	970,8
Långfristiga räntebärande skulder, aktieägare	-	2 805,4	-
Långfristiga räntebärande skulder	5 716,3	4 682,5	5 424,4
Långfristig leasingskuld	129,0	-	143,2
Avsättningar	2,7	15,2	8,4
Derivat	-	16,5	-
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>7 014,6</i>	<i>8 121,0</i>	<i>6 546,8</i>
Kortfristiga räntebärande skulder	3 915,0	2 785,0	4 390,0
Övriga kortfristiga skulder	446,7	670,9	395,6
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>4 361,7</i>	<i>3 455,9</i>	<i>4 785,6</i>
Summa eget kapital och skulder	19 957,9	13 937,9	18 538,9



Koncernens förändring i eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	10,0	627,6	1 307,3	1 944,9
Periodens resultat	-	-	420,4	420,4
Justering förvärvsanalys	-	-	5,6	5,6
Villkorade aktieägartillskott	-	190,0	-	190,0
Utdelning	-	-	-200,0	-200,0
Utgående eget kapital 2021-06-30	10,0	817,6	1 533,3	2 360,9
Ingående eget kapital 2022-01-01	20,9	4 134,0	3 051,6	7 206,5
Periodens resultat	-	-	744,5	744,5
Pågående nyemission	-	750,0	-	750,0
Utdelning	-	-	-119,3	-119,3
Utgående eget kapital 2022-06-30	20,9	4 884,0	3 676,7	8 581,6

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

Bolagets eget kapital har ökat från 2 360,9 mkr i 30 juni 2021 till 8 581,6 mkr i juni 2022. Förändringen beror på förbättrat resultat, utdelningar men framför allt ett antal nyemissioner om totalt 3 316,4 under hösten 2021 och pågående nyemission om 750 mkr i 30 juni 2022. Se vidare sidan 12 och sidan 21.



Inteas nya träbyggnad under uppförande på Campusområdet i Östersund



Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	apr - jun 2022	apr - jun 2021	jan - jun 2022	jan - jun 2021	helår 2021
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	458,2	169,4	998,7	555,3	2 500,9
Avskrivningar på inventarier	2,3	0,4	5,0	0,6	5,7
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-77,8	-265,2	-173,8	-542,7	-2 207,0
Orealiserade värdeförändringar derivatinstrument	-254,8	-3,5	-563,9	-60,7	-126,9
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	176,6	-	176,6	165,0
Betald skatt	-4,0	-	-15,3	-6,1	-7,3
<i>Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>	<i>123,9</i>	<i>77,7</i>	<i>250,7</i>	<i>123,0</i>	<i>330,4</i>
Förändring av kortfristiga fordringar	-8,6	44,0	-21,5	4,6	126,3
Förändring av kortfristiga skulder	-10,6	-2,0	-27,5	-137,4	-183,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	104,7	119,8	201,7	-9,8	273,3
Investeringsverksamheten					
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-	-172,5	-155,1	-2 475,1	-4 870,3
Investeringar i befintliga fastigheter	-305,0	-44,8	-416,2	-83,8	-382,0
Förvärv av dotterbolag	-	17,1	-	17,1	-34,9
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-19,7	-	-15,9	-	-2,8
Ökning av långfristiga fordringar	-12,3	-	-44,9	-	-121,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-337,0	-200,2	-632,1	-2 541,8	-5 411,7
Finansieringsverksamheten					
Nyupptagning av lån	175,0	605,0	475,0	2 070,0	4 825,0
Nyupptagning av ägarlån	-	-	-	570,0	570,0
Nyemission	750,0	-	750,0	-	357,1
Amortering av lån	-584,1	-357,3	-658,2	-360,7	-768,8
Amortering av leasingskulld	-1,2	-	-2,4	-	-7,4
Aktieägartillskott	-	-	-	190,0	190,0
Utdelning	-94,1	-60,0	-119,3	-60,0	-225,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	245,6	187,8	445,1	2 409,3	4 940,7
Periodens kassaflöde	13,3	107,3	14,7	-142,3	-197,7
Likvida medel vid periodens början	199,1	145,8	197,7	395,4	395,4
Likvida medel vid periodens slut	212,4	253,1	212,4	253,1	197,7



NYCKELTAL

Avser alternativa nyckeltal och avstämningstabeller enligt European Securities and Markets Authority (ESMA), som liksom övriga nyckeltal definieras på sida 25–26 och avstämningstabeller på sida 23–24.

	apr - jun 2022	apr - jun 2021	jan - jun 2022	jan - jun 2021	helår 2021
Fastighets- och operativa nyckeltal					
Fastighetsvärde, mkr	18 642,9	13 411,4	18 642,9	13 411,4	17 797,4
Direktavkastning, %	4,3	4,8	4,3	4,8	4,4
Uthyrningsbar area, kvm	457 048	415 697	457 048	415 697	454 310
Hysesvärde per kvm	1 950	1 797	1 950	1 797	1 910
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,8	98,4	97,8	98,4	99,0
Överskottsgrad, %	82,1	85,3	80,8	83,5	83,0
Andel offentliga hyresgäster, %	94,9	92,5	94,9	92,5	94,0
Återstående kontraktstid, offentliga hyresgäster, år	6,0	5,8	6,0	5,8	6,0
Nettoinvesteringar, mkr	280,4	190,5	647,1	2 630,7	5 352,5
Förvaltningsresultat, mkr	125,5	-99,3	261,0	-48,1	167,0
Förvaltningsresultat, exklusive ränta på ägarlån, mkr	125,5	-57,1	261,0	30,6	245,7
Kreditnyckeltal					
Belåningsgrad, %	50,5	53,8	50,5	53,8	54,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	-1,0	4,5	1,5	3,0
Kapitalbindning, år	3,0	3,0	3,0	3,0	3,3
Räntebindning, år	4,0	4,6	4,0	4,6	3,2
Genomsnittsränta, %	1,71	1,51	1,71	1,51	1,31
Andel säkerställd skuld, %	12,5	11,7	12,5	11,7	12,6
Nyckeltal per A- och B-aktie					
Justerat långsiktigt substansvärde, kr	48,70	33,16	48,70	33,16	46,87
Tillväxt i justerat långsiktigt substansvärde, %	1,1	-0,2	3,9	9,8	55,2
Justerat förvaltningsresultat, exkl. ränta på ägarlån, kr	0,73	0,67	1,53	1,22	2,47
Tillväxt i justerat förvaltningsresultat, %	8,9	55,3	24,6	45,8	38,0
Utdelning, kr	0,50	0,50	1,00	1,00	2,22
Periodens resultat, kr	2,31	0,80	5,03	3,09	14,83
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	148,2	123,7	148,2	123,7	137,9
Genomsnittligt antal aktier under perioden, miljoner	138,2	123,7	138,0	120,5	126,2
Nyckeltal per D-aktie					
Eget kapital, kr	33,00	-	33,00	-	33,00
Resultat, kr	0,50	-	1,00	-	0,50
Utdelning, kr	0,50	-	1,00	-	0,50
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	58,1	50,5	58,1	50,5	50,5
Genomsnittligt antal aktier under perioden, miljoner	50,7	50,5	50,6	50,5	50,5



MODERBOLAGETS FINANSIELLA RAPPORTER

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i mkr	jan - jun 2022	jan - jun 2021	helår 2021
Intäkter	34,1	33,5	70,6
Administrationskostnader	-34,3	-42,7	-78,2
Rörelseresultat	-0,2	-9,2	-7,6
Ränteintäkter	205,5	169,1	349,7
Räntekostnader			
Ägarlån	-	-78,7	-78,7
Övriga	-77,3	-55,8	-120,0
<i>Summa räntekostnader</i>	<i>-77,3</i>	<i>-134,5</i>	<i>-198,7</i>
Resultat efter finansiella poster	128,0	25,4	143,4
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag	-	-	-42,7
Resultat före skatt	128,0	25,4	100,7
Skatt	-	-	-
Periodens resultat	128,0	25,4	100,7

Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat.

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	30 jun 2022	30 jun 2021	31 dec 2021
Tillgångar			
Inventarier	1,4	1,8	1,6
<i>Summa materiella anläggnings- tillgångar</i>	<i>1,4</i>	<i>1,8</i>	<i>1,6</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterbolag	5 866,6	3 943,6	5 660,2
Andelar i intressebolag	3,4	2,2	2,5
Fordran på intressebolag	102,5	41,6	63,2
Fordringar dotterbolag	7 824,0	6 395,0	6 919,3
Uppskjuten skattefordran	5,1	5,1	5,1
Övriga långfristiga fordringar	3,8	-	94,3
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>	<i>13 805,4</i>	<i>10 387,5</i>	<i>12 744,6</i>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar koncernföretag	3 695,2	2 681,0	3 139,6
Övriga kortfristiga fordringar	64,2	38,4	56,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9,2	50,9	1,5
Kassa och bank	212,4	236,1	197,7
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<i>3 981,0</i>	<i>3 006,4</i>	<i>3 395,1</i>
Summa tillgångar	17 787,8	13 395,7	16 141,3
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	20,9	10,0	20,9
Fritt eget kapital	4 586,4	651,4	3 827,8
<i>Summa eget kapital</i>	<i>4 607,3</i>	<i>661,4</i>	<i>3 848,7</i>
<i>Obeskattade reserver</i>	<i>30,2</i>	<i>-</i>	<i>30,2</i>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder, ägarlån	-	2 805,4	-
Räntebärande skulder	5 716,3	4 682,5	5 424,4
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<i>5 716,3</i>	<i>7 487,9</i>	<i>5 424,4</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	3 915,0	2 785,0	4 390,0
Skulder koncernföretag	3 471,8	2 057,0	2 389,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27,2	56,8	28,7
Övriga kortfristiga skulder	20,0	347,4	29,9
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<i>7 434,0</i>	<i>5 246,4</i>	<i>6 838,0</i>
Summa eget kapital och skulder	17 787,8	13 395,7	16 141,3



AKTIEN OCH ÄGARNA

Ägare

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

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

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

Aktieägare den 30 juni 2022

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





ÖVRIG INFORMATION

Medarbetare och organisation

Koncernens medarbetarantal uppgick den 30 juni 2022 till 48 personer (42), inkluderande anställda i moderbolaget och dess dotterbolag, en ökning med 6 personer. En överenskommen om avvecklande av avtal träffades juni 2021 mellan Intea Fastigheter AB (publ) och Intea AB, som tidigare hade ansvarat för förvärvs- och affärsutvecklingsverksamheten, administration samt all finansiell verksamhet såsom koncernrapportering, finansiering och finansiell riskhantering. Bolaget har istället anställt egen personal för att hantera verksamheten framöver.

Moderbolaget

Förvaltningsintäkterna från dotterbolagen uppgick under perioden jan-jun till 34,1 mkr (33,5) och rörelseresultatet uppgick till -0,2 mkr (-0,2). Finansnettot om 128,2 mkr (34,6) bestod av interna ränteintäkter från dotterbolagen om 202,9 mkr (168,5), övriga finansiella intäkter om 2,6 mkr (0,6), extern ränta om 1,9 mkr (0) avseende erlagd förskottsbetalning vid förvärv och externa räntekostnader om 76,0 mkr (132,3) och övriga finansiella kostnader om 1,3 mkr (2,2). Sammantaget uppgick resultatet efter skatt till 128,0 mkr (25,4). Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar på desamma, totalt uppgående till 11 519,2 mkr (10 058,3). Externa räntebärande lån uppgick till 9 631,3 mkr (9 814,4).

Väsentliga händelser med avseende på Inteas börsnoteringsprocess

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

Transaktioner med närstående

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

Med anledning av den senaste upptrappningen i det sedan år 2014 pågående kriget i Ukraina, en ökad inflationstakt, problem i leveranskedjorna, ökande energipriser och högre räntor, vilka samtliga påverkar bolagets kostnader, har Intea bedömt alla väsentliga risker. Då Intea nästan uteslutande

har offentliga hyresgäster förväntats bolagets hyresintäkter påverkas endast i en mycket begränsad omfattning. Hyresavtalen är i stor utsträckning inflationsskyddade, vilket möjliggör täckning för bolagets ökade kostnader. Ca 35 procent av energikostnaderna bärs av hyresgästerna. En lång kapital- och räntebindning gör att Intea inte påverkas på kort sikt av höjda kreditmarginaler eller höjda räntor. Därmed bedömer Intea att det operativa kassaflödet inte kommer att påverkas kortsiktigt samtidigt som bolagets kostnader bedöms öka. Omvärldsläget bevakas och analyseras löpande för att begränsa påverkan av sagda risker.

Inflation och stigande räntor och förändrade förutsättningar på kapitalmarknaden kan påverka bolaget på medellång- och lång sikt. Utöver vad som beskrivs ovan har inga förändringar skett avseende risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa bedömningar avser även moderbolaget.

För ytterligare beskrivning av risker och osäkerhetsfaktorer se 2021 års årsredovisning, sidorna 58-62.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga upplysningskrav i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisat värde på kundfordringar, övriga fordringar, kortfristiga placeringar, likvida medel, leverantörsskulder och övriga skulder utgör en rimlig uppskattning av verkligt värde förutom ifråga om aktieägarlånen. Aktieägarlånen kvittades i sin helhet i juli 2021.

Värdering fastigheter

Fullständig värdering av Inteas bestånd görs varje kvartal. Två gånger per år kompletteras den interna värderingen av värdering som utförs av auktoriserad fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut. Verkligt värde har fastställts genom en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 i verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13.

Värdeförändringen redovisas i resultaträkningen och består av 173,8 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

Eva Bång, CFO, 0702-20 14 69

Verkställande direktörens försäkran

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

Stockholm den 19 juli 2022

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 2022-07-19 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 2022	apr - jun 2021	jan - jun 2022	jan - jun 2021	helår 2021
Andel offentliga hyresgäster, %					
Kontrakterad årshyra, offentliga hyresgäster, mkr	826,5	680,2	826,5	680,2	807,1
(÷) Kontrakterad årshyra, totalt, mkr	871,4	735,1	871,4	735,1	858,6
Andel offentliga hyresgäster, %	94,9	92,5	94,9	92,5	94,0
Belåningsgrad, %					
Räntebärande skulder ¹⁾ , mkr	9 631,3	7 467,5	9 631,3	7 467,5	9 814,4
(-) Likvida medel och kortfristiga placeringar, mkr	-212,4	-253,1	-212,4	-253,1	-197,7
Nettoskuld, mkr	9 418,9	7 214,4	9 418,9	7 214,4	9 616,7
(÷) Verkligt värde fastigheter, mkr	18 642,9	13 411,4	18 642,9	13 411,4	17 797,4
Belåningsgrad, %	50,5	53,8	50,5	53,8	54,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					
Kontrakterad årshyra, mkr	871,4	735,1	871,4	735,1	858,6
(÷) Hyresvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	891,4	746,9	891,4	746,9	867,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,8	98,4	97,8	98,4	99,0
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr					
Justerat förvaltningsresultat exkl. ränta på ägarlån, mkr	125,5	-57,2	261,0	30,6	245,7
Återläggning kostnad rådgivningsavtal	-	165,0	-	165,0	165,0
(-) Utdelning D-aktier, mkr	25,2	25,2	50,5	47,9	98,4
Justerat förvaltningsresultat, mkr	100,3	82,6	210,5	147,6	312,3
(÷) Justerat genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	138,2	123,7	138,0	120,5	126,2
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	0,73	0,67	1,53	1,22	2,47
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %					
Räntekostnad ²⁾ på årsbasis vid utgången av perioden, mkr	164,4	113,0	164,4	113,0	128,6
(÷) Räntebärande skuld ¹⁾ vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	9 631,3	7 467,5	9 631,3	7 467,5	9 814,4
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	1,71	1,51	1,71	1,51	1,31
Justerat långsiktigt substansvärde, mkr					
Eget kapital enligt balansräkning vid periodens utgång, mkr	8 581,6	2 360,9	8 581,6	2 360,9	7 206,5
varav D-aktier, mkr	1 916,4	-	1 916,4	-	1 664,4
Emission från ägarlån, mkr	-	1 122,1	-	1 122,1	-
Uppskjuten skatt, mkr	1 166,6	601,4	1 166,6	601,4	970,8
Derivat, mkr	-613,6	16,5	-613,6	16,5	-49,7
Justerat långsiktigt substansvärde, mkr	7 218,4	4 101,0	7 218,4	4 101,0	6 461,2
Justerat långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, mkr					
Långsiktigt substansvärde, mkr	7 218,4	4 101,0	7 218,4	4 101,0	6 461,2
(÷) Antal A- och B-aktier vid periodens utgång, miljoner	148,2	123,7	148,2	123,7	137,9
Justerat långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	48,70	33,16	48,70	33,16	46,87

1) Räntebärande skuld exklusive ägarlån och leasingskuld

2) Räntekostnad exklusive räntekostnad på ägarlån och leasingskuld



Belopp i mkr	apr-jun 2022	apr-jun 2021	jan - jun 2022	jan - jun 2021	helår 2021
Nettoinvesteringar, mkr					
Förvärv under perioden, mkr	-16,5	155,5	239,3	2 556,7	4 970,5
(-) Investeringar i ny-, till- och ombyggnation, mkr	296,9	35,0	407,8	74,0	382,0
(+) Avyttringar under perioden, mkr	-	-	-	-	-
Nettoinvesteringar, mkr	280,4	190,5	647,1	2 630,7	5 352,5
Räntetäckningsgrad, ggr					
Resultat före finansiella poster, mkr	166,9	-28,3	337,9	88,0	368,0
Periodens finansnetto exkl. ränta ägarlån och tomträtt, mkr	-40,6	-28,9	-74,7	-57,5	-121,4
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	-1,0	4,5	1,5	3,0
Överskottsgrad, %					
Periodens driftsöverskott, mkr	181,5	160,8	365,9	295,7	608,9
Periodens hyresintäkter, mkr	221,0	188,4	452,9	354,2	733,2
Överskottsgrad, %	82,1	85,3	80,8	83,5	83,0



DEFINITIONER

Nyckeltal	Definition	Syfte
Andel offentliga hyresgäster, %	Kontrakterad årshyra från offentliga hyresgäster dividerat med total kontrakterad årshyra.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets samlade kreditrisk på dess hyresgäster. En hög andel intäkter från offentliga hyresgäster bidrar till en lägre kreditrisk.
Andel säkerställd skuld, %	Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet är ett mått på graden av strukturell efterstäldhet på den icke säkerställda skulden.
Belåningsgrad, %	Räntebärande skulder minus ägarlån och leasingskuld i förekommande fall, likvida medel och kortfristiga placeringar i förhållande till fastigheternas verkliga värde.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk och visar hur stor del av verksamheten som är finansierad med räntebärande skulder.
Direktavkastning, %	Driftsöverskottet på årsbasis för fastighetsbeståndet per balansdagen i förhållande till fastighetsbeståndets värde per balansdagen med avdrag för värdet av pågående projekt och outnyttjade byggrätter.	Nyckeltalet åskådliggör verksamhetens resultat generering före finansiella kostnader och kostnader för central administration.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till summan av kontrakterade intäkter, bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor och i förekommande fall rabatter på årsbasis.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av bolagets uthyrbara ytor.
Hyresgästkategori	Hyresgästernas verksamhet fördelad per kontrakterad årshyra. Inteas hyresgästskategorier är Rättsväsende, Högre utbildning, Sjukvård, Övriga offentliga samt Icke-offentliga.	
Fastighetskategori	Huvudsaklig verksamhet i fastigheten beräknad på kontrakterad årshyra per objekt. Inom en fastighetskategori kan förekomma ytor som avser andra verksamheter än den huvudsakliga kategorin. Inteas fastighetskategorier är Rättsväsende, Högre utbildning, Sjukvård, Övriga offentliga samt Icke-offentliga.	
Fastighetsvärde, mkr	Det belopp till vilket bolagets förvaltningsfastigheter är redovisade till enligt balansräkningen vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser värdet av bolagets fastighetsbestånd.
Förvaltningsresultat, mkr	Resultat före värdeförändringar, skatt och i förekommande fall, inklusive räntekostnader för ägarlån.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningens lönsamhet inklusive kostnad för ägarlån.
Förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån, mkr	Resultat före värdeförändringar, skatt och, i förekommande fall, räntekostnader ägarlån.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningens lönsamhet.
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder exklusive, i förekommande fall, ägarlån och leasingskuld, inklusive kostnader för lånelöften och inklusive räntekupong i derivat.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken för bolagets räntebärande skulder.
Hyresvärde	Kontrakterad årshyra med tillägg för hyresrabatter och hyresförluster på årsbasis.	



Nyckeltal	Definition	Syfte
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	Förvaltningsresultat med, i förekommande fall, avdrag för periodens resultat hänförligt till D-aktier alternativt räntekostnader för ägarlån i förhållande till genomsnittligt antal utestående A- och B-aktier under perioden. ¹⁾	Nyckeltalet används för att belysa bolagets förvaltningsresultat per A- och B-aktie på ett för börsbolag enhetligt sätt.
Justerat långsiktigt substansvärde, mkr	Vid periodens utgång redovisat eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt, räntederivat och, i förekommande fall, innehav utan bestämmande inflytande enligt balansräkningen samt med avdrag för maximalt 33 kr per D-aktie multiplicerat med antalet utestående D-aktier. ¹⁾	Nyckeltalet är ett etablerat mått på bolagets och andra börsnoterade bolags långsiktiga substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
Justerat långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr	Långsiktigt substansvärde i relation till antalet utestående A- och B-aktier vid periodens utgång. ¹⁾	Nyckeltalet belyser ägarna av A- och B-aktier andel av det långsiktiga substansvärdet.
Jämförbart bestånd	De fastigheter som ägts under hela jämförbara perioder och som inte har varit klassificerade som projektfastigheter under dessa perioder.	
Kontrakterad årshyra	Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis efter avdrag för hyresrabatter och hyresföruster.	
Kreditbindning, år	Genomsnittlig kvarvarande löptid vid periodens utgång på räntebärande skulder, i förekommande fall, exklusive ägarlån.	Nyckeltalet används för att belysa refinansieringsrisken. En lång löptid indikerar lägre refinansieringsrisk.
Nettoinvesteringar	Summan av kassaflödet från gjorda investeringar i förvaltningsfastigheter och projekteringsfastigheter med justering för eventuella försäljningar under perioden.	Nyckeltal för att belysa bolagets möjlighet att nå operativa mål.
Objekt	En registerfastighet eller, i förekommande fall, om registerfastighet är bebyggd med flera byggnader i vilka de huvudsakliga användningarna varierar inom Inteas fastighetskategorier utgör sådana byggnader objekt.	
Offentliga hyresgäster	Hyresgäster där kreditrisken i hyresförhållandet bärs av stat, kommun eller regioner.	Nyckeltalet används för att belysa kreditrisken i bolagets intäkter.
Projektfastighet	Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där tomställning skett i syfte att omvandla och förädla fastigheten. Till projektfastigheter hänförs även byggnad under uppförande samt fastighet med en investering till uppgående till minst 20 procent av verkligt värde. Omklassificeringen från projektfastighet till färdigställd fastighet görs den 1 januari året efter färdigställandet.	
Räntebindning, år	Genomsnittlig räntebindningstid vid periodens utgång på räntebärande skulder, i förekommande fall, exklusive ägarlån och leasingskuld men inklusive kupongränta på räntederivat.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken. En lång räntebindningstid indikerar lägre ränterisk.
Räntetäckningsgrad, ggr	Periodens förvaltningsresultat, exklusive räntekostnader ägarlån i förhållande till periodens finansnetto.	Nyckeltalet åskådliggör ränterisk genom att belysa hur känsligt bolagets förvaltningsresultat är för ränteförändringar.
Återstående kontraktstid, år	Genomsnittlig återstående kontraktstid för offentliga hyresgäster viktat utifrån kontrakterad hyra.	Nyckeltalet används till att belysa bolagets hyresrisk.
Överskottsgrad, %	Driftsöverskottet i förhållande till totala hyresintäkter under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.

1) Nyckeltalet har justerats för att simulera en omklassificering av aktieägartillskott till B-aktier och den genomförda refinansiering där ägarlånet ersattes av en kombination av B- och D-aktier (40 respektive 60 procent).



Finansiell kalender

Delårsrapport januari - september 2022: 27 oktober 2022
Bokslutskommuniké 2022: 17 februari 2023

Intea Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer: 559027-5656

Sergels torg 12 , 111 57 Stockholm

www.intea.se
info@intea.se