



INTEA.

Q2 2024

INTEA FASTIGHETER AB (PUBL) Delårsrapport januari – juni 2024

Januari – juni 2024

- Hyresintäkterna ökade med 12,1 procent (15,1) och uppgick till 584 mkr (521), varav 26 mkr (0) kommer från projektfastigheter. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 7,8 procent (9,0).
- Förvaltningsresultatet minskade och uppgick till 250 mkr (265).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 17 mkr (-190), varav 41 mkr (68) hänfört till projektfastigheter.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 240 mkr (80).
- Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare per A- och B-aktie uppgick till 1,19 kr¹⁾ (0,11) och per D-aktie till 1,00 kr²⁾. (1,00).
- Totalt genomfördes under perioden investeringar i förvaltningsfastigheter till ett belopp om 740 mkr (1 132).
- Fastighetsbeståndets redovisade värde uppgick vid periodens utgång till 22,2 mdkr (21,4).

Väsentliga händelser under perioden

- Under perioden har Intea inom sitt MTN-program och gröna ramverk genomfört fyra emissioner av gröna obligationer med en total volym om 1 600 mkr, varav 1 100 mkr i kvartal 1 och 500 mkr i kvartal 2.
- I juni avyttrade Intea bolagets andel av projektet Sahlgrenska Life till Västra Götalandsregionen vilket medförde en positiv likviditetseffekt om 440 mkr.

Väsentliga händelser efter perioden

Inga väsentliga händelser har skett efter perioden.

NYCKELTAL I URVAL

	Apr – jun 2024	Apr – jun 2023	Jan – jun 2024	Jan – jun 2023	Jul 2023 – jun 2024	Helår 2023
Hyresintäkter, mkr	291	262	584	521	1 120	1 057
Förvaltningsresultat, mkr	124	130	250	265	491	506
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	0,64	0,68	1,29	1,40	2,53	2,63
Tillväxt i förvaltningsresultat per A- och B-aktie, %	-5,7	-6,4	-7,4	-8,5	-7,1	-4,2
Periodens resultat, mkr	31	7	240	80	-479	-639
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	27	4	234	74	-470	-631
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare per A- och B-aktie, kr	-0,02	-0,15	1,19	0,11	-3,96	-5,04
Långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr	46,04	49,13	46,04	49,13	46,04	45,77
Tillväxt i långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie ²⁾ , %	1,2	-2,1	2,6	0,0	-4,5	-6,7
Fastighetsvärde, mdkr	22,2	21,1	22,2	21,1	22,2	21,4
Belåningsgrad, %	57,8	54,7	57,8	54,7	57,8	57,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,8	2,3	3,1	2,4	2,7

För underlag till nyckeltal och definitioner, se sidorna 25-26 och 29-30.

HYRESINTÄKTER,
MKR

584
(521)

ÖVERSKOTTSGRAD,
%

82,0
(81,4)

FASTIGHETSVÄRDE,
MDKR

22,2
(21,4)

TILLVÄXT SUBSTANSVÄRDE
PER A- OCH B-AKTIE, %

2,6
(-6,7)

1) Inga utspädande instrument förekommer.

2) Inklusivt återlagd utdelning under perioden.

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

Detta är Intea

- VD-ord
- Finansiella rapporter
- Inteas fastighetsbestånd
- Inteas hyresgäster
- Finansiering
- Hållbarhet
- Moderbolagets finansiella rapporter
- Aktien och ägarna
- Övrig information
- Nyckeltal
- Underlag till nyckeltal
- Kvartalsöversikt
- Definitioner
- Finansiell kalender

Detta är Intea

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

AFFÄRSIDÉ & MÅL

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

Finansiella mål

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

Operativa mål

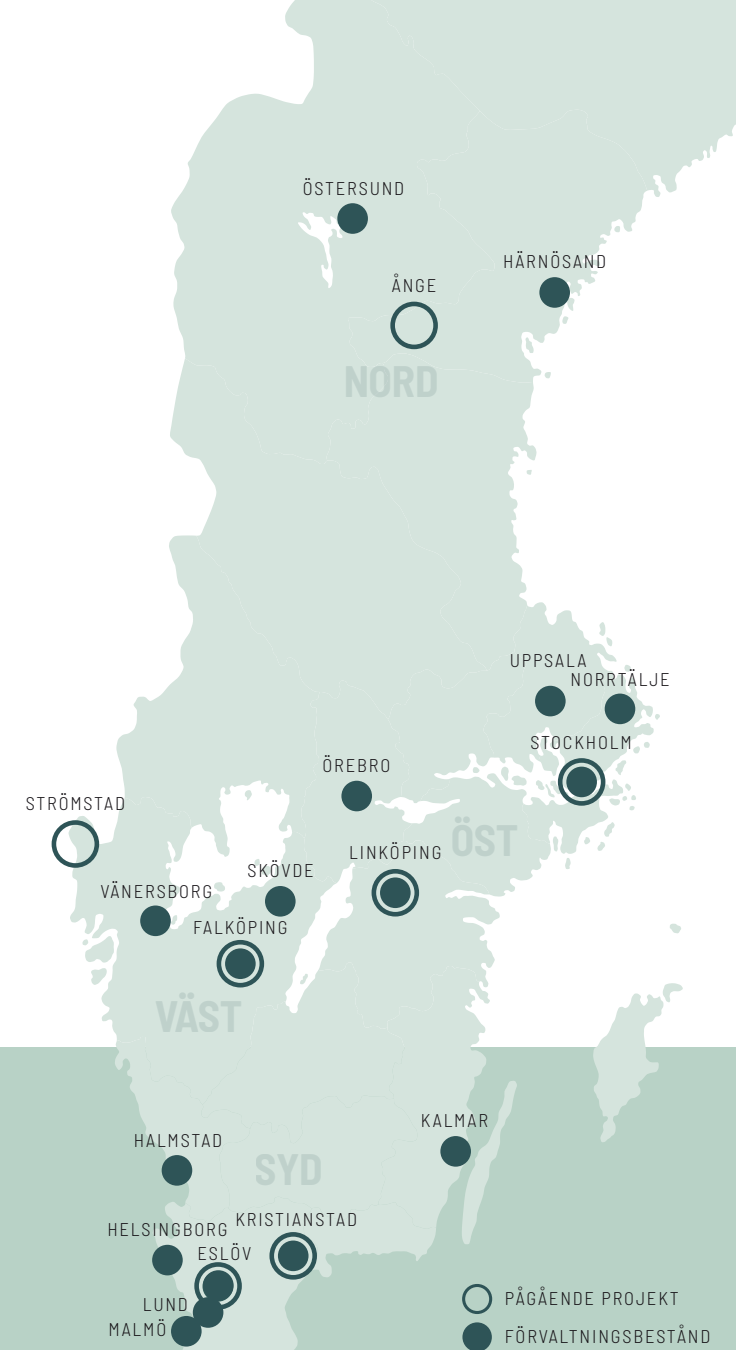
- Minst 90 procent av hyresintäkterna ska över tid komma från offentliga hyresgäster.
- Vid utgången av 2026 ska fastighetsvärdet uppgå till minst 30 mdkr. Detta ska ske både genom förvärv och projektinvesteringar i framförallt nybyggnation.

Finansiella riskbegränsningar

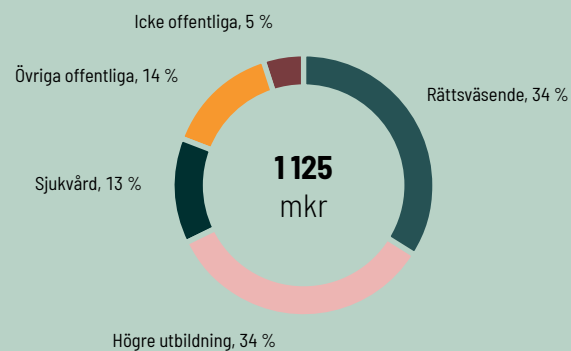
- Belåningsgrad för koncernen ska över tid ligga i intervallet 50–55 procent, och ska inte överstiga 60 procent.
- Räntetäckningsgraden för koncernen ska inte understiga 2 gånger.

Utdelningspolicy

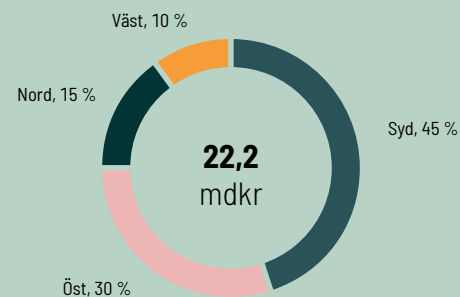
- Den sammanlagda utdelningen ska uppgå till cirka 50 procent av förvaltningsresultatet, varav D-aktier ger rätt till utdelning om max 2 kronor per D-aktie.



INTEAS HYRESGÄSTER, ANDEL AV KONTRAKTERAD ÅRSHYRA



INTEAS GEOGRAFI, ANDEL AV FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



INTEA.

Detta är Intea

VD-ord

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender



INTEA.

Vd har ordet

Efterfrågan på specialanpassade byggnader är stor i hela landet. Inom rättsväsendet är lokalbehovet både omfattande och akut men även inom kategorin högre utbildning är aktiviteten hög. Exempelvis slår antalet sökande till universitet och högskolor rekord inför hösten och ökar med 8 procent jämfört med föregående år. Intressant är att transaktionsmarknaden, som varit avvaktande under ett antal kvartal, nu visar tecken på ökande aktivitet vilket skapar flera intressanta förvärvsmöjligheter.

Bra kassaflöde från den löpande verksamheten

Bolagets finansiella ställning är fortsatt god. Hyresintäkterna för kvartalet uppgick till 291 mkr, en ökning med 11 procent jämfört med samma period förra året (7 procent i jämförbart bestånd). Driftöverskottet uppgick till 242 mkr vilket är en ökning med 12 procent. Ökningen förklaras främst av indexjusteringar, intäkter från färdigställda projekt och uthyrningar. Förvaltningsresultatet minskade med 4 procent och uppgick till 124 mkr, samtidigt som finansieringskostnaderna för kvartalet ökade med 32 procent jämfört med samma period förra året.

Under andra kvartalet har vi avyttrat och frånträtt bolagets andel av projektet Sahlgrenska Life till Västra Götalandsregionen. Avyttringen har medfört en positiv likviditetseffekt om cirka 440 mkr.

Värdet på fastighetsbeståndet uppgick vid periodens utgång till 22,2 mdkr, vilket motsvarar en genomsnittlig direktavkastning om 5,2 procent.

Kredit- och kapitalmarknaden

Vi ser en fortsatt positiv utveckling på kapitalmarknaden. Under kvartalet bekräftade Nordic Credit Rating Inteas långsiktiga kreditbetyg BBB med stabila utsikter tillsammans med det kortsiktiga kreditbetyget N3. Bolaget har ökat aktiviteten på kapitalmarknaden och har under första halvåret inom ramen för MTN-programmet och det gröna ramverket emitterat 1,6 mdkr i nya gröna obligationer varav 500 mkr under det andra kvartalet. Ramen för företagscertifikat har under perioden utökats från 3 mdkr till 5 mdkr och vid periodens utgång fanns det cirka 2,5 mdkr i utestående företagscertifikat. Backup-faciliteterna har under kvartalet utökats med 350 mkr

till cirka 7,1 mdkr och vid periodens utgång fanns det 4,4 mdkr i outnyttjade kreditfaciliteter. Kapitalmarknaden utgör ett bra komplement till den traditionella bankfinansieringen och vi är mycket nöjda med det stora intresset att investera i Intea.

Projekt skapar värde på lång sikt

Under kvartalet har 408 mkr investerats i pågående projekt. Rättscentrum i Kristianstad, med lokaler åt Kriminalvården, Polismyndigheten och Åklagarmyndigheten, är i sitt slutskede och den första delen som förhyrs av Kriminalvården har färdigställts tidigare än planerat och inflyttning sker i juli 2024. Det sammanlagda årliga hyresvärdet för Rättscentrum Kristianstad kommer att uppgå till cirka 139 mkr och det återstår cirka 197 mkr att investera i projektet. Bolaget arbetar nu med flera projekt i olika faser åt bl.a. aktörer inom rättsväsendet. Sammanlagt har bolaget pågående projekt om 4,8 mdkr till ett hyresvärde om cirka 421 mkr.

Fortsatt tillväxt

Framåt ser vi stora möjligheter att fortsätta växa och utveckla verksamheten utifrån den unika plattform som bolaget har. Marknaden för samhällsfastigheter är stark och efterfrågan på högkvalitativa, specialanpassade lokaler inom framför allt rättsväsendet är större än på många år.

Ett naturligt steg i Inteas fortsatta utveckling är en börsnotering på Nasdaq Stockholms huvudlista. En börsnotering av Inteas aktier bedöms ytterligare stärka Inteas varumärke på kapitalmarknaden och bredda Inteas finansieringsalternativ. Förberedelsearbetet inför en sådan börsnotering av Intea fortskrider. I samband med en börsnotering kommer en ägarspridning genomföras av i första hand nyemitterade B-aktier.

Sammanfattningsvis

Jag ser fram emot att fortsätta bolagets tillväxtresa tillsammans med alla duktiga medarbetare. Med fortsatt god tillgång till kapital på attraktiva villkor och många projekt i pipeline kommer resten av året att bli mycket spännande!

Charlotta Wallman Hörlin, vd



Fotograf: Vilma Holmlund

» Under kvartalet bekräftade Nordic Credit Rating Inteas långsiktiga kreditbetyg BBB med stabila utsikter tillsammans med det kortsiktiga kreditbetyget N3. «

Detta är Intea

VD-ord

Finansiella rapporter

→ **Koncernens resultaträkning**

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring i eget kapital

Koncernens rapport över kassaflöden

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender



INTEA.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	Apr-jun 2024	Apr-jun 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Jul 2023-jun 2024	Helår 2023
Hysesintäkter	291	262	584	521	1 120	1 057
Fastighetskostnader, varav	-49	-46	-105	-97	-205	-197
<i>Driftkostnader</i>	-34	-31	-76	-69	-142	-135
<i>Underhållskostnader</i>	-7	-8	-16	-14	-37	-36
<i>Fastighetsskatt</i>	-5	-5	-10	-10	-20	-20
<i>Uthyrnings- och fastighetsadministration</i>	-3	-2	-3	-4	-6	-6
Driftöverskott	242	217	479	424	916	861
Central administration	-18	-15	-36	-28	-66	-57
Resultat före finansiella poster	224	202	442	396	850	804
Finansiella intäkter	2	4	6	7	20	21
Räntekostnader	-99	-75	-195	-136	-374	-315
Räntekostnader leasingsskuld	2	-1	1	-2	-1	-4
Andel i resultat från intressebolag	-5	–	-5	–	-5	–
Förvaltningsresultat	124	130	250	265	491	506
<i>Värdeförändringar</i>						
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	7	-263	17	-190	-685	-893
Derivatinstrument, orealiserade	-13	79	95	-13	-246	-354
Resultat före skatt	118	-55	362	62	-441	-741
Skatt	-87	62	-121	19	-38	102
Periodens/årets resultat	31	7	240	80	-479	-639
Periodens/årets resultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	27	4	234	74	-470	-631
Innehav utan bestämmande inflytande ¹⁾	4	4	6	6	-9	-9
Periodens/årets resultat	31	7	240	80	-479	-639
Resultat per A- och B-aktie ²⁾	-0,02	-0,15	1,19	0,11	2,53	-5,04
Resultat per D-aktie ²⁾	0,50	0,50	1,00	1,00	0,50	2,00

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

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

2) Inga utspädningsinstrument förekommer.

3) Intea äger tolv vattenkraftverk i Sverige, se mer information under Övriga anläggningstillgångar på s. 7 samt under avsnittet Hållbarhet på s. 18.

4) Avser främst projektet Sahlgrenska Life.

Kommentarer resultaträkning januari-juni 2024

Förbättringen av driftöverskottet för perioden januari-juni 2024 i jämförelse med motsvarande period föregående år förklaras främst av indexjusteringar samt färdigställande av före detta projektfastigheterna Seglet 1 i Örebro och Jälla 2:25 i Uppsala.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 584 mkr (521), varav 6 mkr (26) avser annan fakturering än kontrakterad årshyra. Ökningen jämfört med motsvarande period föregående år uppgick till 12,1 procent (15,1) och förklaras av indexjusteringar, färdigställda projekt under 2023 och uthyrningar.

Intäkter för jämförbart bestånd uppgick till 555 mkr (515), en ökning med 7,8 procent (9,0). Intäkter avseende Inteas kraftbolag³⁾ uppgick till 3 mkr (6) och inkluderas i hyresintäkter.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 juni 2024 till 97,8 procent (97,8).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 105 mkr (97), en ökning med 8,3 procent (11,5) jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen förklaras av ökade drift- och underhållskostnader samt färdigställda projekt under 2023. Direkta fastighetskostnader för jämförbart bestånd uppgick till 95 mkr (91), en ökning med 3,5 procent (18,2). Kostnader avseende Inteas kraftbolag³⁾ uppgick till 3 mkr (1) och inkluderas i fastighetskostnader.

Driftöverskott

Totala driftöverskottet uppgick till 479 mkr (424). Överskottsgraden ökade till 82,0 procent (81,4). Driftöverskottet för jämförbart bestånd uppgick till 457 mkr (420), en ökning med 8,8 procent (5,5). Överskottsgraden för jämförbart bestånd uppgick till 82,4 procent (81,6).

Central administration

Central administration avser bland annat förvärvs- och affärsutvecklingsverksamheten, administration samt ekonomi-, finans- och ledningsfunktioner. Central administration uppgick under perioden till 36 mkr (28). I periodens kostnader ingår kostnader om 5 mkr avseende ett projekt i tidigt skede i Ystad där förutsättningarna för projektet inte längre finns.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -187 mkr (-131), varav finansiella intäkter om 6 mkr (7) och räntekostnader om 193 mkr (138). Finansiella intäkter avser främst utlåning till intressebolag⁴⁾. Ökningen av räntekostnader beror dels på en högre genomsnittsränta, dels på en högre lånevolym till följd av investeringar i projektportföljen. Periodens räntekostnader för leasingsskuld uppgick till 1 mkr (-2). Ny värdering av bolagets tomträtter ger en positiv effekt på periodens räntekostnader leasingsskuld.

Koncernens genomsnittliga ränta på extern upplåning uppgick till 3,43 procent (3,23) vid utgången av perioden. Ränta exklusive outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 3,31 procent (3,17).

Andel i resultat från intressebolag

Andel i resultat från intressebolag uppgick till -5 mkr (0) och avser avyttringen avseende Inteas andel av projektet Sahlgrenska Life till Västra Götalandsregionen.

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 250 mkr (265).

Resultat före skatt, skatter och periodens resultat

Resultatet före skatt om 362 mkr (62) har påverkats positivt av värdeförändringar på fastigheter med 17 mkr (-190), främst förklarar av negativa värdeförändringar på befintliga fastigheter om -24 mkr (-257) och ett ökat värde på projektfastigheter om 41 mkr (68), se avsnitt Inteas fastighetsbestånd på sida 14 för mer information. Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 95 mkr (-13) främst drivet av nya derivat och under perioden stigande långa räntor.

Koncernen redovisade för perioden en skatt om -121 mkr (19), varav -92 mkr (31) är relaterat till förändring i uppskjuten skatt.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 240 mkr (80), varav innehav utan bestämmande inflytandes andel uppgick till 6 mkr (6).

Delårsrapport Q2

Januari – juni 2024

Detta är Intea

VD-ord

Finansiella rapporter

→ Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
i eget kapital

Koncernens rapport
över kassaflöden

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella
rapporter

Aktien och ägarna

Övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

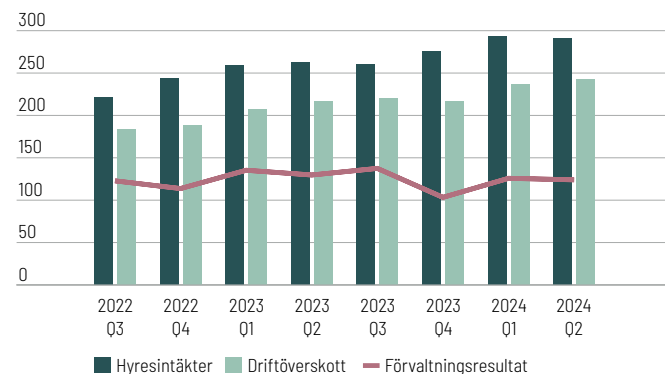
Definitioner

Finansiell kalender

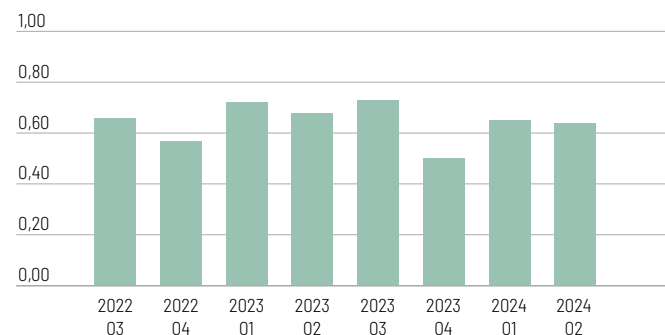


INTEA.

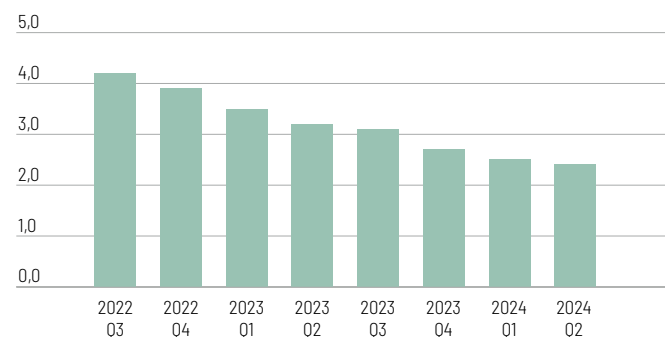
HYRESINTÄKTER, DRIFTÖVERSKOTT OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



FÖRVALTNINGSRESULTAT PER A- OCH B-AKTIE, KR



RÄNTETÄCKNINGSGRAD, RULLANDE 12 MÅNADER, GGR



UTVECKLING HYRESINTÄKTER

Belopp i mkr	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Förändring %
Jämförbart bestånd	555	515	7,8
Projektfastigheter	26	0	–
Övrigt	2	6	–
Hyresintäkter	584	521	12,1

UTVECKLING FASTIGHETSKOSTNADER

Belopp i mkr	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Förändring %
Jämförbart bestånd	95	91	3,5
Projektfastigheter	2	0	–
Övrigt	5	2	–
Direkta fastighetskostnader	102	94	8,8
Fastighetsadministration	3	3	–
Fastighetskostnader	105	97	8,3

NYCKELTAL VERKSAMHETEN

	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Helår 2023
Hyresintäkter, mkr	584	521	1057
Driftöverskott, mkr	479	424	861
Överskottsgrad, %	82,0	81,4	81,4
Förvaltningsresultat, mkr	250	265	506
Värdförändringar förvaltningsfastigheter, mkr	17	-190	-893
Värdförändringar derivatinstrument, mkr	95	-13	-354
Skatt, mkr	-121	19	102
Periodens/årets resultat, mkr	240	80	-639

Detta är Intea

VD-ord

Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning

→ **Koncernens balansräkning**

Koncernens förändring i eget kapital

Koncernens rapport över kassaflöden

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender



INTEA.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	22 214	21 100	21 406
Tomträtt, nyttjanderättstillgång	74	109	109
Övriga anläggningstillgångar	133	136	134
Andelar i intressebolag	–	4	–
Fordran på intressebolag	–	413	–
Derivat	429	675	334
Nyttjanderättstillgångar	13	26	13
Övriga långfristiga fordringar	–	4	–
Summa anläggningstillgångar	22 863	22 467	21 997
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	234	205	237
Likvida medel	389	273	225
Tillgångar som innehas för försäljning	–	–	444
Summa omsättningstillgångar	623	478	907
Summa tillgångar	23 487	22 945	22 904

Belopp i mkr	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	7 849	8 569	7 806
Innehav utan bestämmande inflytande ¹⁾	292	310	291
Summa eget kapital	8 141	8 879	8 097
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	1 321	1 306	1 229
Räntebärande skulder	9 316	7 965	7 882
Leasingskuld	81	123	118
Avsättningar	3	3	3
Summa långfristiga skulder	10 720	9 396	9 232
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	3 980	4 159	4 914
Övriga kortfristiga skulder	645	511	656
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	–	–	4
Summa kortfristiga skulder	4 625	4 670	5 574
Summa eget kapital och skulder	23 487	22 945	22 904

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

Detta är Intea

VD-ord

Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning

→ **Koncernens balansräkning**

Koncernens förändring i eget kapital

Koncernens rapport över kassaflöden

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender



INTEA.

Kommentarer balansräkning

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 22,2 mdkr (21,4), varav förvaltningsfastigheter inklusive värde på byggrätter om 19,1 mkr (18,0) och projektfastigheter om 3,1 mkr (3,4). Investeringar om 790 mkr¹⁾(832) har gjorts i den befintliga fastighetsportföljen under perioden.

Tomträtt

Tomträtt, nyttjanderättstillgång uppgick vid periodens utgång till 74 mkr (109). Ny värdering av bolagets tomträtter ger ett lägre värde på nyttjanderättstillgången och motsvarande leasingskulld. Justeringen har gjorts under andra kvartalet 2024.

Övriga anläggningstillgångar

Övriga anläggningstillgångar uppgick till 133 mkr (134), varav vattenkraftverk utgör 129 mkr (130).

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar uppgick till 234 mkr (237) och likvida medel till 389 mkr (225). I juni avyttrades och frånträdde Inteas andel av projektet Sahlgrenska Life till Västra Götalandsregionen, som tidigare påkallat sin optionsrätt att köpa tillbaka marken genom att förvärva aktierna i det fastighetsägande bolaget. Tillgångar som innehas för försäljning uppgick därmed till 0 mkr (444).

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 8 141 mkr (8 097), varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 292 mkr (291). Intea äger 57 procent av aktierna i bolaget som äger fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde, resterande 43 procent ägs av en privat fastighetsägare.

Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till A- och B-aktier vid periodens utgång uppgick till 6 825 mkr (6 785) motsvarande 46,04 kr (45,77) per A- och B-aktie. För D-aktierna uppgick det långsiktiga substansvärdet vid periodens utgång till 1 916 mkr (1 916) motsvarande 33,00 kr (33,00) per D-aktie.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 321 mkr (1 229). Förändringen beror i huvudsak på värdeförändringar på fastigheter och derivat samt skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Räntebärande skulder

Inteas externa upplåning består av obligationer, företagscertifikat och säkerställda banklån. Utöver dessa finns ytterligare bindande kreditlöften som kreditfaciliteter om totalt 7 050 mkr (6 200).

Långfristiga räntebärande skulder uppgick till 9 316 mkr (7 882). De långfristiga skulderna utgörs av obligationslån om totalt 4 050 mkr (3 350), säkerställda banklån om 3 094 mkr (1 977) samt utnyttjade kreditfaciliteter om 2 172 mkr (2 555).

Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 3 980 mkr (4 914), varav obligationslån om 900 mkr (300), säkerställda banklån om 100 mkr (950), utnyttjade kreditfaciliteter om 475 mkr (1 780) samt företagscertifikat om 2 505 mkr (1 884).

Därtill finns utnyttjade kreditfaciliteter om 4 403 mkr (1 865).

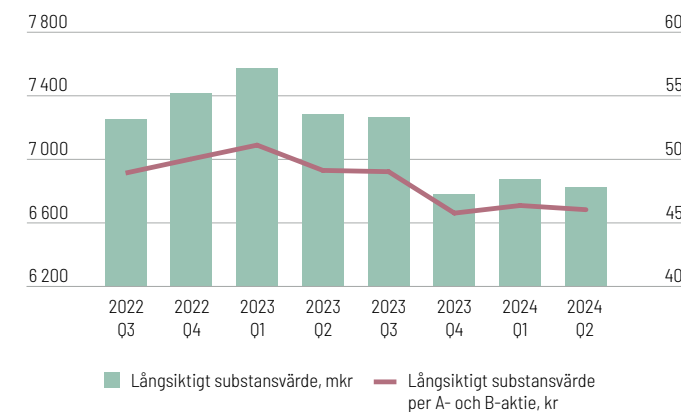
Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder uppgick till 645 mkr (656). Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning uppgick till 0 mkr (4).

FASTIGHETSVÄRDETS FÖRÄNDRING

Belopp i mkr	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
Fastighetsvärde vid årets början	21 406	20 158	20 158
Förvärv inkl tilläggsköpeskillningar	–	300	420
Investeringar i ny- till- och ombyggnation ¹⁾	790	832	1 721
Värdeförändringar	17	-190	-893
Fastighetsvärde vid periodens utgång, varav	22 214	21 100	21 406
<i>Förvaltningsfastigheter exkl projekt</i>	<i>18 036</i>	<i>17 513</i>	<i>17 955</i>
<i>Pågående projekt</i>	<i>4 109</i>	<i>3 522</i>	<i>3 385</i>
<i>Outnyttjade byggrätter</i>	<i>69</i>	<i>65</i>	<i>66</i>
Fastighetsvärde vid periodens utgång	22 214	21 100	21 406

SUBSTANSVÄRDETS UTVECKLING, MKR OCH KR PER A- OCH B-AKTIE



¹⁾Inklusive aktiverad ränta i projekt.

Detta är Intea

VD-ord

Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

→ **Koncernens förändring i eget kapital**

Koncernens rapport över kassaflöden

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender

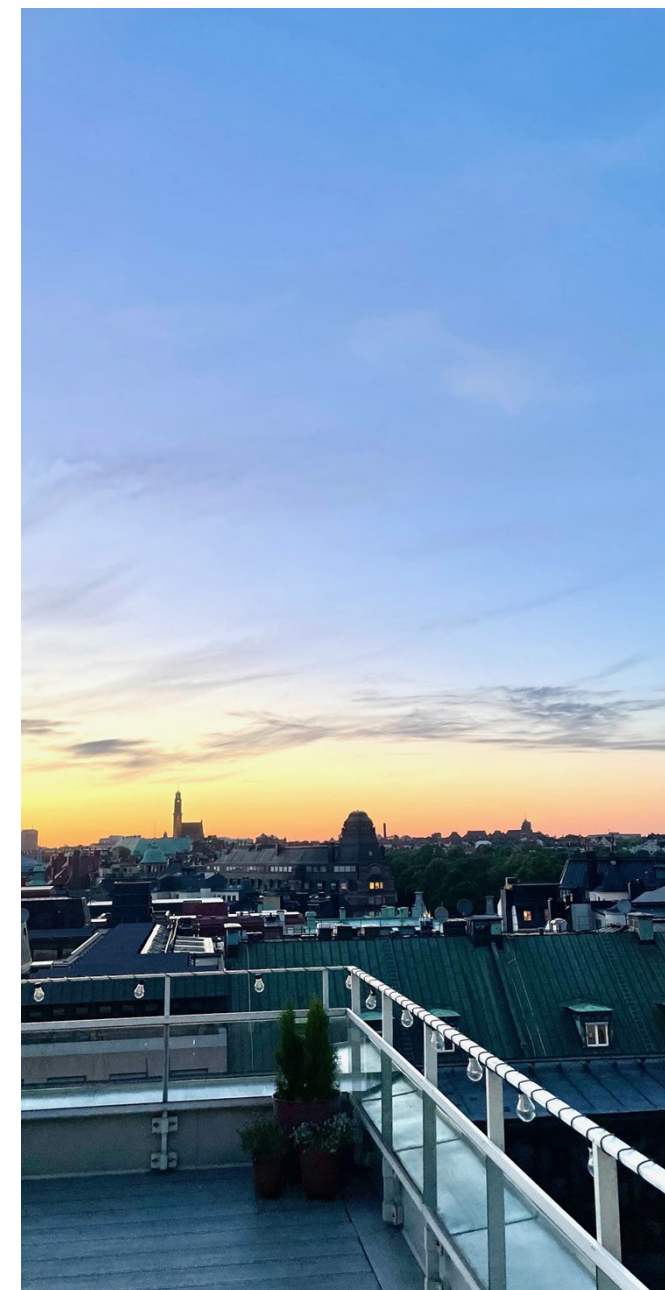


INTEA.

KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl periodens resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	23	4 882	3 782	8 686	304	8 990
Periodens totalresultat	–	–	74	74	6	80
Utdelning	–	–	-191	-191	–	-191
Utgående eget kapital 2023-06-30	23	4 882	3 664	8 569	310	8 879
Ingående eget kapital 2023-01-01	23	4 882	3 782	8 686	304	8 990
Periodens totalresultat	–	–	-631	-631	-9	-639
Utdelning	–	–	-250	-250	-4	-253
Utgående eget kapital 2023-12-31	23	4 882	2 901	7 806	291	8 097
Ingående eget kapital 2024-01-01	23	4 882	2 901	7 806	291	8 097
Periodens totalresultat	–	–	234	234	6	240
Utdelning	–	–	-191	-191	-5	-196
Utgående eget kapital 2024-06-30	23	4 882	2 944	7 849	292	8 141

Totalt antal aktier uppgår till 6 390 000 A-aktier, 141 843 936 B-aktier och 58 072 290 D-aktier à nominellt 0,11 kr. Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning.



Utsikt över Stockholm

Detta är Intea

VD-ord

Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
i eget kapital

→ **Koncernens rapport
över kassaflöden**

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella
rapporter

Aktien och ägarna

Övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender



INTEA.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i mkr	Apr-jun 2024	Apr-jun 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Helår 2023
Löpande verksamheten					
Resultat före finansiella poster	224	202	442	396	804
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	0	3	1	5	12
Kassaflöde från löpande verksamheten före räntor och skatt	225	205	443	402	816
Erhållna räntor ¹⁾	0	–	0	1	9
Erlagda räntor ¹⁾	-173	-72	-266	-133	-308
Betalad inkomstskatt	-6	-5	-15	-14	-6
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	46	128	163	256	512
Förändring av rörelsekapital					
Förändring av kortfristiga fordringar	51	29	20	13	-46
Förändring av kortfristiga skulder	73	-57	-19	-32	132
Summa förändring rörelsekapital	124	-29	0	-19	86
Kassaflöde från den löpande verksamheten	170	100	163	237	598
Investeringsverksamheten					
Investeringar i befintliga fastigheter	-408	-715	-740	-1132	-2141
Avyttring andel i intressebolag	440	–	440	–	–
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–	-2	–	-123	-127
Förändring av långfristiga fordringar	-1	-9	0	-280	-281
Kassaflöde från investeringsverksamheten	32	-726	-299	-1535	-2550

Belopp i mkr	Apr-jun 2024	Apr-jun 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Helår 2023
Finansieringsverksamheten					
Nyupptagning av lån	845	1111	2221	1835	3289
Amortering av lån	-792	-225	-1721	-284	-1066
Amortering av leasingsskuld	-4	-3	-3	-4	-7
Utdelning	-168	-162	-197	-191	-253
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-119	721	300	1356	1962
Periodens kassaflöde	83	94	164	58	11
Likvida medel vid periodens början	306	179	225	215	215
Likvida medel vid periodens utgång	389	273	389	273	225

Kommentarer rapport över kassaflöden januari-juni 2024

Kassaflödet före förändring i rörelsekapital uppgick till 163 mkr (256), främst hänförligt till driftöverskottet. Därtill har kassaflödet påverkats negativt av ökade räntekostnader. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 163 mkr (237).

Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -299 mkr (-1 535), främst hänförligt till investeringar i befintliga fastigheter och projekt om -740 mkr (-1 132). Därtill har kassaflödet påverkats positivt av avyttrad andel i intressebolag om 440 mkr (0).

Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet positivt med 300 mkr (1 356) vilket främst förklaras av nyupptagna lån. Därtill har kassaflödet påverkats negativt av amortering av lån samt utdelning på aktier.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till 164 mkr (58) och likvida medel till 389 mkr (273) per den 30 juni 2024.

¹⁾Anpassning av uppställning enligt IAS 7 har skett från och med Q1 2024, där erhållna och erlagda räntor inkluderats istället för bokförda räntor. Jämförelsetalen har justerats.

Detta är Intea

VD-ord

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender



INTEA.

Inteas fastighetsbestånd

Inteas fastighetsportfölj innehåller 37 fastigheter (37), varav en med upplåten tomträtt, omfattande 107 objekt (107) med en sammanlagd uthyrningsbar area om 518 tkvm (518). Fastighetsvärdet uppgick till 22,2 mdkr (21,4) fördelat med 45 procent i syd, 30 procent i öst, 15 procent i nord och 10 procent i väst.

Fastighetsbeståndet består av social infrastruktur och hyresgästerna har hög kreditvärdighet. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick till 94,9 procent (95,0) den 30 juni 2024 och den återstående kontraktstiden för offentliga hyreskontrakt uppgick i genomsnitt till 6,4 år (5,7). Den kontrakterade årshyran om 1 125 mkr inkluderar hyresrabatter om cirka 1 mkr på årsbasis.

NYCKELTAL	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Helår 2023
Förvärv och investeringar i fastigheter, mkr	740	1 132	2 141
Värdeförändringar fastigheter, mkr	17	-190	-893
Fastighetsvärde, mdkr	22,2	21,1	21,4
Uthyrningsbar area, tkvm	518	494	518
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,8	97,8	98,4
Andel offentliga hyresgäster, %	94,9	95,0	95,0
Återstående kontraktstid offentliga, år	6,4	5,7	6,3
Hyresvärde, kr/kvm	2 222	2 100	2 230

ANDEL OFFENTLIGA
HYRESGÄSTER, %

94,9
(95,0)

ÅTERSTÅENDE KONTRAKTSTID
OFFENTLIGA, ÅR

6,4
(5,7)

INTEAS FASTIGHETSBESTÅND

	Objekt, st	Uthyrningsbar area, tkvm	Fastighetsvärde, mkr	Fastighetsvärde, kr/kvm	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, mkr	Driftöverskott, mkr	Direktavkastning, %
<i>Per fastighetskategori</i>										
Rättsväsende	22	160	7 233	45 206	406	2 536	97,6	396	337	5,0
Högre utbildning	24	199	6 700	33 735	432	2 175	99,4	429	364	5,5
Sjukvård	14	60	2 475	41 637	139	2 344	99,5	139	123	5,5
Övriga offentliga	29	82	2 243	27 297	146	1 775	93,3	136	104	5,2
Icke-offentliga	16	17	425	24 356	27	1 577	89,9	25	16	3,7 ¹⁾
Summa/genomsnitt objekt under förvaltning	105	518	19 076	36 850	1 150	2 222	97,8	1 125	943	5,2
<i>Per geografi</i>										
Syd	17	201	7 752	38 572	459	2 284	98,3	451	390	5,1
Öst	32	152	6 564	43 072	378	2 479	97,3	368	308	5,2
Väst	22	79	2 339	29 425	142	1 786	99,5	141	115	5,6
Nord	34	85	2 421	28 546	172	2 024	95,8	164	130	5,4
Summa/genomsnitt objekt under förvaltning	105	518	19 076	36 850	1 150	2 222	97,8	1 125	943	5,2
Projektfastigheter	2	–	3 138	–	–	–	–	–	–	–
Summa/genomsnitt fastighetsbeståndet	107	518	22 214	–	1 150	–	97,8	1 125	943	–

Sammanställningen avser de fastigheter som Intea ägde vid periodens utgång. Fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde ägs till 57 procent. Kontrakterad årshyra avser kontrakterad årshyra inklusive hyrestillägg vid periodens utgång. Hyresvärde avser kontrakterad årshyra med tillägg för vakanser och rabatter på årsbasis. Driftöverskottet avser kontrakterad årshyra med avdrag för fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration varvid fastighetskostnader för fastigheter som ägts under de senaste tolv månaderna ingår med dess utfall och fastigheter som förvärvats och projekt som färdigställts under de senaste tolv månaderna räknats upp till årstakt. Bedömningar och antaganden som ligger till grund för informationen i denna tabell innebär osäkerhetsfaktorer och uppgifterna ska inte ses som en prognos.

1) Direktavkastningen om 3,7 procent förklaras främst av ett lägre driftöverskott till följd av vakanta objekt.

Delårsrapport Q2

Januari – juni 2024

Detta är Intea

VD-ord

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender



INTEA.

Projekt och utveckling

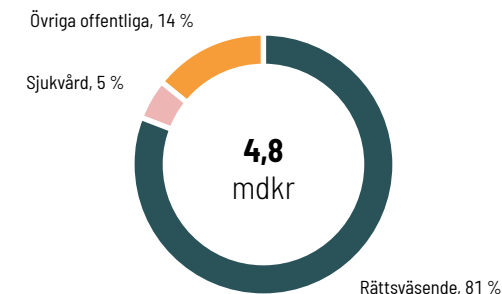
Intea arbetar kontinuerligt med att identifiera utvecklingsmöjligheter inom befintligt fastighetsbestånd tillsammans med hyresgästerna samt med att identifiera behov som skapar projektutvecklingsmöjligheter för nybyggnation. Projektorganisationen har erfarenhet av fastighetsutveckling i olika faser och av olika slag. För närvarande driver Intea projekt innefattande ny-, till- och ombyggnationer med en bedömd sammanlagd uthyrningsbar area om cirka 90 tkvm med en total bedömd investering om 4 845 mkr.

Redovisat fastighetsvärde på pågående projekt uppgick till 4 109 mkr, varav projektfastigheter 3 138 mkr och utvecklingsprojekt i förvaltningsfastigheter 971 mkr. Värdeförändringar hänförliga till projektfastigheter uppgick till 41 mkr (68) under perioden.

I Inteas fastighetsbestånd finns outnyttjade byggrätter om cirka 70 tkvm BTA (83) på befintliga fastigheter.¹⁾ Byggrättsvärde om 69 mkr (70) ingår i förvaltningsfastigheternas värde.

Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer om 740 mkr (832) har gjorts i den befintliga fastighetsportföljen under perioden.

PÅGÅENDE PROJEKT, ANDEL AV BEDÖMD INVESTERING, MDKR



STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT UNDER 2024



Rättscentrum, Kristianstad

Intea konverterar en gammal bangård till ett modernt rättscentrum med Kriminalvården, Polismyndigheten och Åklagarmyndigheten som hyresgäster.

Rättscentrum kommer att bli arbetsplats åt runt 600 personer, och cirka 250 nya arbetstillfällen kommer att skapas.

Häftet färdigställs under juli 2024 och Kriminalvården börjar erlagga hyra från slutet av juli med ett årligt hyresvärde om 76 mkr. Polismyndigheten och Åklagarmyndighetens del färdigställs vid årsskiftet 2024/2025. Det totala hyresvärdet för Rättscentrum uppgår till cirka 139 mkr.



Anstalten Viskan, Ånge

Intea genomför en omfattande renovering och ombyggnation för att återöppna anstalten i Viskan. Anstalten omfattar flertalet byggnader med bland annat boendeytor, tillagningskök, sporthall och lokaler för sysselsättning. Återöppnandet av anstalten skapar cirka 120 nya anstaltsplatser åt Kriminalvården och kommer att färdigställas under våren 2025.



Depå 2, Falköping

Intea äger sedan tidigare Depå 1 och uppför nu Depå 2 inom samma fastighet. Den nya depån byggs med ett stort fokus på hållbarhet, däribland limträstomme för kontors- och lagerdelen samt att lokalerna kommer att värmas och kylas med bergvärme i kombination med solhybrider och solceller. Byggnationen möjliggör ett ökat antal underhållsplatser för Västtrafiks tåg. En del av byggnationen väntas stå klar under våren 2025 och en del under våren 2026.



Syn- och hörselklinik, Linköping

Garnisonsområdet i Linköping fortsätter att utvecklas genom uppförandet av en ögon- och logopedimottagning för Region Östergötlands räkning och väntas stå klar våren 2025. Byggnaden är arkitektoniskt utformad likt övrig bebyggelse inom området.

De nya forsknings- och vårdlokaler kommer att bli arbetsplats åt runt 130 personer och besökas av 350 - 400 patienter per dygn.



Anstalten Ringsjön, Eslöv

Vid Ringsjöanstalten genomför Intea hyresgäst-anpassning av flera byggnader för Kriminalvårdens räkning. Anpassningen omfattar omställning av lokaler för att möta Kriminalvårdens behov för en utökning av anstalten inom området. En ombyggnation av tillagningsköket möjliggör även att Kriminalvården kan utföra köksutbildning inom anstalten.

¹⁾ Byggrätter avseende Garnisonen i Linköping inkluderas inte längre i värderingen av förvaltningsfastigheter till följd av att befintlig byggnad är uthyrd och därför behöver tomställas innan byggrätterna kan utnyttjas.

Delårsrapport Q2

Januari – juni 2024

Detta är Intea

VD-ord

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender

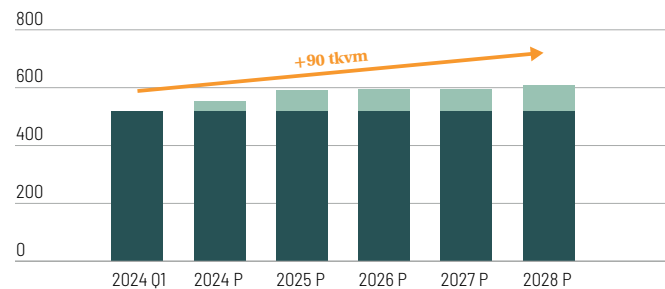


INTEA.

STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT UNDER 2024 DÄR HYRES- ELLER PROJEKTERINGSAVTAL INGÅTT¹⁾

Projekt	Kommun	Fastighetskategori	Färdigställande	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresvärde, mkr	Andel offentliga, %	Genomsnittlig kontraktstid, år	Återstående investering, mkr ³⁾
Projekt där hyresavtal ingåtts¹⁾					Enligt hyresavtal²⁾			
Rättscentrum, Häkte	Kristianstad	Rättsväsende	Q3 2024	16 400	76	100	25	150
Rättscentrum, Polishus	Kristianstad	Rättsväsende	Q4 2024	19 900	63	100	15	125
Anstalten Viskan	Ånge	Rättsväsende	Q1 2025	14 300	67	100	20	234
Falköping Depå 2	Falköping	Övriga offentliga	Q1 2025/2026	5 400	37	100	25	399
Syn- och hörselklinik	Linköping	Sjukvård	Q2 2025	6 600	17	100	15	83
Anstalten Ringsjön	Eslöv	Rättsväsende	Q2 2025	3 000	14	100	6	34
Summa/genomsnitt				65 500	274	100	20	1025
Projekt där projekteringsavtal ingåtts					Bolagets bedömning			
Rättsvårdande myndighet	Strömstad	Rättsväsende	Q4 2026	4 200	10	100	15	166
Summa/genomsnitt				4 200	10	100	15	166
Övriga pågående projekt								
Övriga pågående projekt med hyresavtal				7 400	100	100	15	235
Övriga pågående projekt med projekteringsavtal				13 000	37	100	13	540
Summa/genomsnitt				20 400	137	100	15	774
Summa pågående projekt				90 200	421	100	18	1965

BERÄKNAD TILLKOMMANDE UTHYRINGSBAR AREA, TKVM



■ Nuvarande uthyrningsbar area

■ Tillkommande uthyrningsbar area från pågående projekt

1) Avser pågående projekt överstigande 20 mkr.

2) Inkluderar förändringar sedan hyresavtalet ingåtts.

3) Inklusivt finansieringskostnader i projekt.

Delårsrapport Q2

Januari – juni 2024

Detta är Intea

VD-ord

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender



INTEA.

STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT, FASTIGHETSKATEGORI¹⁾

Kategori	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresvärde, mkr	Andel offentliga, %	Genomsnittlig kontraktstid, år	Bedömt driftöverskott, mkr	Investering, mkr		Redovisat värde ²⁾ , mkr
						Bedömd	Upparbetad	
Rättsväsende	78 200	367	100	17	351	3 903	2 419	3 620
Sjukvård	6 600	17	100	15	17	264	181	234
Övriga offentliga	5 400	37	100	25	34	678	279	255
Summa/genomsnitt pågående projekt	90 200	421	100	18	402	4 845	2 879	4 109

OUTNYTTJADE BYGGRÄTTER, GÄLLANDE DETALJPLAN

	Bruttoarea (BTA), tkvm	Uthyrningsbar area, tkvm	Redovisat värde,	
			mkr	kr/kvm BTA
Campusområdet, Östersund	21	18	11	500
Högskoleområdet, Halmstad	41	35	54	1 316
Övrigt	8	6	4	500
Summa	70	60	69	980

Information om pågående projekt och outnyttjade byggrätter i delårsrapporten är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning, när projektet bedöms startas och färdigställas samt framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningar och antaganden ska inte ses som en prognos. Se avsnitt Övrig information på sida 22 för mer information.

1) Avser pågående projekt överstigande 20 mkr.

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



Högskoleområdet i Halmstad

Delårsrapport Q2

Januari – juni 2024

Detta är Intea

VD-ord

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender



INTEA.

Fastighetsvärde och värderingar

Fastighetsvärdet uppgick vid periodens utgång till 22,2 mdkr (21,4). Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 17 mkr (-190) under perioden.

Bolagets värderingsprinciper framgår av sida 22. Initial direktavkastning uppgick till 5,2 procent (4,8). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 7,2 procent (6,2).

Förvärv och transaktioner

Inga förvärv av nya förvaltningsfastigheter har skett under perioden.

Intjäningsförmåga

Inteas intjäningsförmåga baseras på aktuellt fastighetsbestånd på kommande tolv månadersbasis. Bedömningar och antaganden som ligger till grund för informationen i tabellen innebär osäkerhetsfaktorer och uppgifterna ska inte ses som en prognos. Den innehåller inte bedömningar om framtida vakanser, hyresutveckling, förändrade fastighetskostnader eller kommande tillträden/frånträden av fastigheter.

Hysesintäkter baseras på kontrakterad årshyra vid periodens utgång på årsbasis med avdrag för hyresrabatter och vakanser.

Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna, varvid fastighetskostnader för fastigheter som ägts under de senaste tolv månaderna ingår med dess utfall och projekt som färdigställt under de senaste tolv månaderna räknats upp till årstakt.

Central administration baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna beaktat ett normalår. Förvaltningsresultatet för minoritetens andel avser fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde som Intea äger till 57 procent.

Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets genomsnittliga ränta och räntebärande skulder och tillgångar per balansdagen. Genomsnittlig ränta beräknas per kvartal baserat på förväntad skuldportfölj, aktuell intjänning, investeringar, utdelning och senaste forwardkurvan för Stibor 3 mån.

VÄRDEFÖRÄNDRING PER KATEGORI OCH GEOGRAFI

Belopp i mkr	Apr-jun 2024	Apr-jun 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Helår 2023
<i>Per fastighetskategori</i>					
Rättsväsende	67	264	73	260	27
Högre utbildning	-81	-83	-89	-74	-473
Sjukvård	-66	-344	-88	-341	-97
Övriga offentliga	59	-40	60	-72	-378
Icke-offentliga	18	-32	20	-31	-18
Summa förvaltning	-3	-237	-24	-257	-940
Projektfastigheter	10	-27	41	68	47
Totalt	7	-263	17	-190	-893
<i>Per geografi</i>					
Syd	-7	-113	-11	-116	-299
Öst	-20	-62	-32	-63	-472
Väst	4	-28	0	-28	-76
Nord	20	-34	19	-51	-93
Summa förvaltning	-3	-237	-24	-257	-940
Projektfastigheter	10	-27	41	68	47
Totalt	7	-263	17	-190	-893

VÄRDEPÅVERKANDE FAKTORER

Belopp i mkr	Apr-jun 2024	Apr-jun 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Helår 2023
Förändring avkastningskrav/kalkylränta	16	-	16	-	-969
Förändring driftöverskott	-19	-237	-40	-257	29
Projekt	10	-27	41	68	47
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	7	-263	17	-190	-893

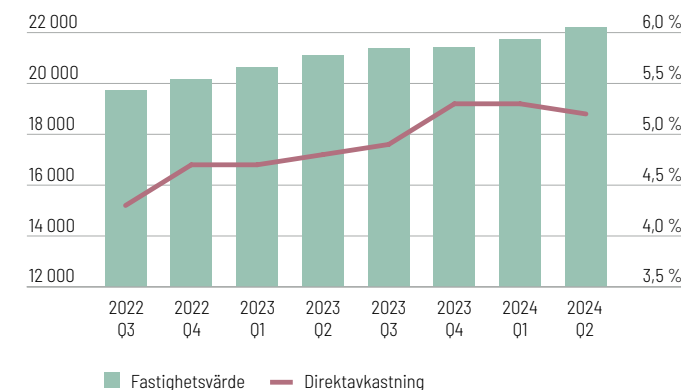
INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i mkr	1 juli 2024	1 juli 2023	Förändring, %
Hysesintäkter	1 125	1 014	11
Fastighetskostnader	-182	-178	2
Driftöverskott	943	836	13
Central administration	-66	-63	4
Resultat före finansiella poster	878	773	14
Finansiella intäkter och kostnader	-357	-359	-1
Förvaltningsresultat minoritetens andel	-12	-12	-
Förvaltningsresultat	508	402	27

DIREKTAVKASTNING

Belopp i mkr	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
Förvaltningsfastigheter	22 214	21 100	21 406
Outnyttjade byggrätter och pågående projekt	-4 178	-3 587	-3 451
Fastighetsvärde exkl outnyttjade byggrätter och pågående projekt	18 036	17 513	17 955
Driftöverskott, intjäningskapacitet	943	836	957
Direktavkastning, %	5,2	4,8	5,3

FASTIGHETSVÄRDE OCH DIREKTAVKASTNING, MKR OCH %



Detta är Intea

VD-ord

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender



INTEA.

Inteas hyresgäster

Genom långa hyresavtal med offentliga hyresgäster skapar Intea förutsägbara intäkter med begränsad risk över tid. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick vid periodens utgång till 94,9 procent (95,0) och den återstående kontraktstiden var 6,4 år (5,7). Av Inteas totala kontrakterade årshyra justeras 85 procent med KPI med en årlig indexering om i genomsnitt 84 procent. 1 procent justeras med fast uppräknings mellan 1-5 procent per år och 14 procent av total kontrakterad årshyra justeras ej med indexuppräknings.

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

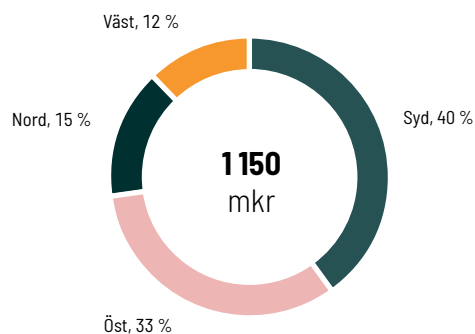
STÖRSTA HYRESGÄSTER PER 30 JUNI 2024

	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel ¹⁾ , %	Återstående kontraktstid, år
Polismyndigheten	213	18,9	6,3
Kriminalvården	110	9,8	11,1
Linnéuniversitetet i Kalmar	95	8,5	5,1
Högskolan i Halmstad	88	7,8	6,5
Region Skåne	74	6,6	8,9
Malmö universitet	59	5,3	6,2
Mittuniversitetet	57	5,0	2,8
Högskolan Kristianstad	52	4,6	5,4
Högskolan i Skövde	35	3,1	4,0
Sveriges Domstolar	33	3,0	3,2
Övriga offentliga	252	22,4	6,0
Summa offentliga	1 068	94,9	6,4

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL PER 30 JUNI 2024

	Hyresavtal, antal	Uthyrd area, tkvm	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel ¹⁾ , %
Offentliga, löptid				
2024	23	2	2	0,2
2025	73	21	40	3,6
2026	53	42	84	7,5
2027	42	63	107	9,5
2028	40	75	184	16,3
2029	22	53	95	8,5
>2029	47	202	555	49,4
Summa offentliga	300	457	1 068	94,9
Icke-offentliga	183	32	57	5,1
Totalt	483	489	1 125	100,0

HYRESVÄRDE – ANDEL PER GEOGRAFI, %



HYRESGÄSTER PER HYRESGÄSTKATEGORI PER 30 JUNI 2024

Hyresgäst-kategori	Uthyrningsbar area, tkvm	Uthyrd area, tkvm	Hyresvärde, mkr	Kontrakterad årshyra, mkr	Återstående kontraktstid, år
Rättsväsende	147	146	385	384	7,4
Högre utbildning	176	176	386	386	5,2
Sjukvård	60	58	143	142	8,8
Övriga offentliga	89	77	166	156	4,9
Summa offentliga	471	457	1 080	1 068	6,4
Icke-offentliga	46	32	71	57	3,8
Totalt	518	489	1 150	1 125	6,3

1) Andel av total kontrakterad årshyra.

- Detta är Intea
- VD-ord
- Finansiella rapporter
- Inteas fastighetsbestånd
- Inteas hyresgäster
- Finansiering**
- Hållbarhet
- Moderbolagets finansiella rapporter
- Aktien och ägarna
- Övrig information
- Nyckeltal
- Underlag till nyckeltal
- Kvartalsöversikt
- Definitioner
- Finansiell kalender



Finansiering

I maj 2024 sänkte Riksbanken styrräntan till 3,75 procent och indikerar ytterligare sänkningar löpande under året. Det finns dock fortfarande osäkerhet i marknadens bedömningar, vilket kan medföra volatilitet.

Under perioden har Intea inom sitt MTN-program och gröna ramverk genomfört fyra emissioner av gröna obligationer med en total volym om 1 600 mkr. I slutet av januari emitterade Intea en 3-årig grön obligation om 600 mkr med en marginal om +178 bp och i början av mars emitterade Intea en 2-årig grön obligation om 300 mkr med en marginal om +125 bp. I slutet av mars emitterade Intea en grön obligation om 200 mkr med en marginal om +135 bp och en löptid om 2 år och 10 månader. I slutet av maj emitterade Intea en grön obligation om 500 mkr med en marginal om +145 bp och en löptid om 5 år. Intea har även förlängt och utökat banklån och kreditfaciliteter som skulle ha förfallit under perioden. En kreditfacilitet har utökats med 350 mkr till 1 350 mkr och förlängts i 3 år med ytterligare förlängningsoptioner. Ett nytt banklån har ingåtts och utökats med 275 mkr till 1 125 mkr och förlängts i 3 år. Kreditfaciliteter och banklån har förlängts till marknads-mässiga villkor.

Även marknaden för företagscertifikat har stärkts under perioden och marginalerna har minskat. Intea hade vid periodens utgång en utestående volym om totalt 2 505 mkr, en ökning med 621 mkr från årsskiftet. Under kvartalet har Intea utökat ramen för företagscertifikat från 3 mdkr till 5 mdkr.

Eget kapital

Totalt eget kapital uppgick den 30 juni 2024 till 8 141 mkr (8 097) varav innehav utan bestämmande inflytande uppgår till 292 mkr (291). Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till A- och B-aktier vid periodens utgång uppgick till 6 825 mkr (6 785) motsvarande 46,04 kr (45,77) per A- och B-aktie. För D-aktierna uppgick det långsiktiga substansvärdet vid periodens utgång till 1 916 mkr (1 916) motsvarande 33,00 kr (33,00) per D-aktie.

Räntebärande skulder

Inteas externa upplåning omfattar obligationer, säkerställda banklån och företagscertifikat. Till dessa finns ytterligare bindande kreditlöften som kreditfaciliteter om totalt 7 050 mkr (6 200).

Koncernens totala räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 13 296 mkr (12 796) och utgörs av obligationslån om 4 950 mkr (3 650), säkerställda banklån om 3 194 mkr (2 927), utnyttjade kreditfaciliteter om 2 647 mkr (4 335) samt företagscertifikat om 2 505 mkr (1 884). Därtill finns outnyttjade kreditfaciliteter om 4 403 mkr (1 865).

Räntederivat

För att reducera Inteas räntexponering används derivatinstrument i form av främst ränteswapkontrakt. Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive räntederivat, uppgick vid periodens utgång till 2,4 år (3,0). Den 30 juni 2024 fanns derivatkontrakt med ett totalt nominellt belopp om 8 800 mkr (8 800). Dessa avser ränteswapkontrakt där rörlig ränta växlas mot en fast ränta, varav 2 500 mkr (2 000) dessutom innehåller en option där motparten har rätt att förlänga derivatet på oförändrade villkor under ytterligare ett antal år. Vid periodens utgång hade derivatportföljen ett verkligt värde om 429 mkr (334). Räntekostnaden redovisas löpande under raden Räntekostnader och förändringar i verkligt värde redovisas under rubriken "Värdeförändringar" efter "Förvaltningsresultatet". Orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgick till 95 mkr (-13) under perioden.

Likvida medel

Per 30 juni 2024 uppgick koncernens likvida medel till 389 mkr (225).

Rating

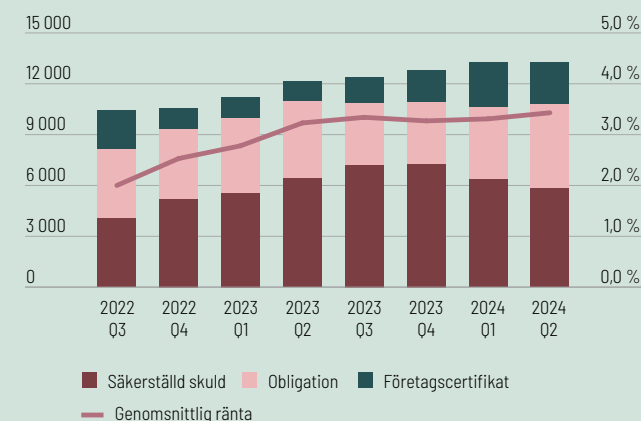
Under kvartalet bekräftade Nordic Credit Rating AS Inteas långsiktiga kreditbetyg BBB med stabila utsikter tillsammans med det kortsiktiga kreditbetyget N3. Kreditbetygen gäller för både säkerställd och icke säkerställd skuld.

Grön finansiering

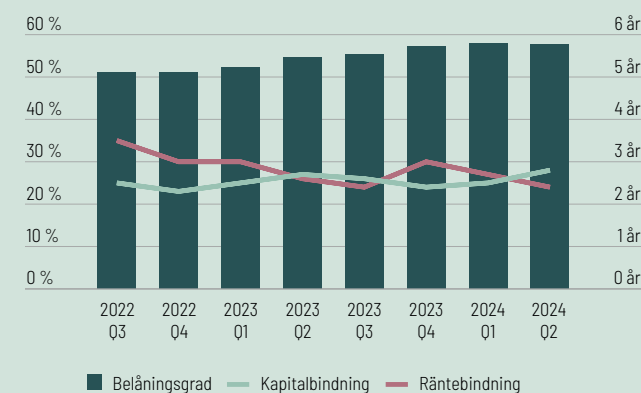
Den gröna finansieringen består av gröna obligationer samt gröna lån hos Nordiska Investeringsbanken. Inteas gröna finansiering uppgår till 2 744 mkr motsvarande 21 procent av den totala skuldvolymen. Intea har ett grönt ramverk sedan juni 2023. För att en finansiering ska anses som grön för Nordiska Investeringsbanken ska fastigheterna som finansieras vara bättre anpassade, mer samhällsnyttiga och ha en tillräckligt hög miljöcertifiering jämfört med andra miljöcertifierade fastigheter.



RÄNTEBÄRANDE SKULD OCH GENOMSNITTLIG RÄNTA, MKR OCH %



BELÅNINGSGRAD, KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING, % OCH ÅR



Delårsrapport Q2

Januari – juni 2024

Detta är Intea

VD-ord

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender



INTEA.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Nyckeltal	Finanspolicy	Jan–jun 2024	Jan–jun 2023	31 dec 2023
Räntebärande skuld, mkr	–	13 296	12 124	12 796
Nettoskuld, mkr	–	12 907	11 851	12 571
Soliditet, %	–	34,7	38,7	35,4
Belåningsgrad, %	< 60	57,8	54,7	57,2
Andel säkerställd skuld, %	< 30	24,9	28,0	31,7
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2,0	2,3	3,1	2,7
Kapitalbindning, år	> 2,0	2,8	2,7	2,4
Räntebindning, år	> 2,0	2,4	2,6	3,0
Genomsnittlig ränta, %	–	3,43	3,23	3,27
Genomsnittlig ränta exkl outnyttjade kreditfaciliteter, %	–	3,31	3,17	3,22
Genomsnittlig ränta exkl räntederivat, %	–	4,73	4,98	5,20
Verkligt värde på derivat, mkr	–	429	675	334

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 30 JUNI 2024, INKL DERIVAT

Förfallotidpunkt	Belopp, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Genomsnittlig räntebindning, år
0–1 år	4 353	5,00	0,3
1–2 år	2 000	3,59	1,1
2–3 år	1 500	2,14	2,2
3–4 år	500	3,06	3,0
4–5 år	1 443	1,70	4,1
> 5 år	3 500	2,29	6,3
Summa/genomsnitt	13 296	3,31	2,4
Outnyttjade kreditfaciliteter	4 403	0,35	–
Inkl outnyttjade kreditfaciliteter	17 699	3,43	2,4

RÄNTEDERIVAT PER 30 JUNI 2024

Räntederivat, år	Rörlig ränta, %	Fast ränta, %	Nominellt belopp, mkr	Verkligt värde, mkr
2024	3,71	0,66	300	7
2025	3,71	2,63	2 000	21
2026	3,71	1,16	1 500	41
2027	3,71	0,18	500	33
2028	3,71	0,93	1 000	67
2029	3,71	0,61	500	49
2030	3,71	0,32	500	63
2031	3,71	0,80	500	53
2032	3,71	1,33	1 000	86
2033	3,71	2,43	1 000	8
Totalt			8 800	429

KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR PER 30 JUNI 2024, MKR

Kreditavtal	Bank	MTN/Cert	Totalt räntebärande skulder	Outnyttjade kreditfaciliteter	Summa tillgängliga krediter
0–1 år	575	3 405	3 980	525	4 505
1–2 år	1 285	2 150	3 435	40	3 475
2–3 år	2 837	1 400	4 237	1 338	5 575
3–4 år	443	–	443	1 500	1 943
4–5 år	–	500	500	1 000	1 500
> 5 år	701	–	701	–	701
Totalt	5 841	7 455	13 296	4 403	17 699



Hållbarhet

En viktig del i Inteas hållbarhetsstrategi är att producera förnybar el. Det sker idag främst genom egenägda vattenkraftverk tillsammans med solceller på Inteas fastigheter. Bolagets målsättning är att vara helt självförsörjande genom egen produktion av förnyelsebar el. Självförsörjningsgraden presenteras på rullande årsbasis och uppgick vid periodens utgång till 107 procent. Egen produktion av energi innebär även att Intea är finansiellt säkrat för framtida elprisuppgångar. Utöver att investera i egen grön elproduktion jobbar Intea aktivt med att minska bolagets koldioxidutsläpp från projekt- och förvaltningsverksamheten. Genom kloka beslut och avvägningar tillsammans med energieffektiva åtgärder och en nära dialog med Inteas hyresgäster arbetar Intea ständigt med att minska bolagets fotavtryck.

CSRD och nya lagkrav

Intea har under perioden tagit fram en dubbel väsentlighetsanalys som utgår från ESRS-standarderna. Därutöver har en GAP-analys

samt en förflyttningsplan arbetats fram för att tydliggöra arbetet framåt. Under hösten kommer nuvarande hållbarhetsmål revideras och styrdokument uppdateras. Intea omfattas av CSRD från 1 januari 2025 med rapportering 2026.

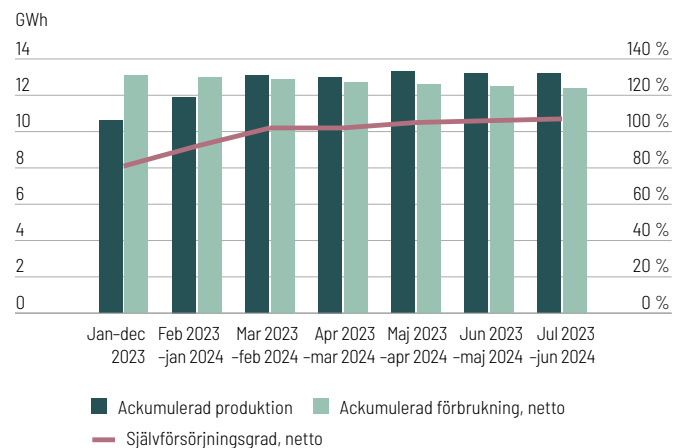
Energiklassfördelning

Intea har under perioden gjort en kartläggning av fastighetsbeståndets energiklasser med anledning av det nya direktivet om byggnaders energiprestanda (EPBD). I dagsläget består cirka 94 procent av beståndet av byggnader med energiklass A-E.

Grön finansiering

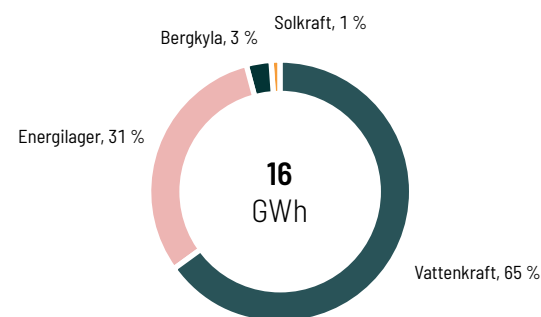
Inteas gröna finansiering uppgår till 2 744 mkr motsvarande 21 procent av den totala skuldvolymen. Se avsnitt Finansiering på sida 16 för mer information.

SJÄLVFÖRSÖRJINGSGRAD NETTO



1) Avser utfall av total egenproducerad energi under helår 2023.

TOTAL EGENPRODUCERAD ENERGI, %¹⁾



Ålgårda kraftverk i Kungsbacka

Detta är Intea

VD-ord

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender



INTEA.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i mkr	Apr-jun 2024	Apr-jun 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Jul 2023-jun 2024	Helår 2023
Intäkter	14	18	33	36	75	79
Administrationskostnader	-20	-18	-43	-33	-72	-71
Rörelseresultat	-6	0	-9	2	3	8
Resultat från andelar i intresseföretag	-7	–	-7	–	-7	–
Resultat från andelar i koncernföretag	7	–	11	–	-44	-51
Ränteintäkter	128	122	253	240	499	493
Räntekostnader	-131	-89	-242	-159	-413	-372
Resultat efter finansiella poster	-8	32	7	83	38	78
<i>Bokslutsdispositioner</i>						
Periodiseringsfond	–	–	–	–	4	4
Koncernbidrag	–	–	–	–	13	13
Resultat före skatt	-8	32	7	83	56	96
Skatt	4	–	4	–	4	–
Periodens/årets resultat	-4	32	11	83	60	96

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

Kommentarer moderbolagets resultaträkning

Förvaltningsintäkterna från dotterbolagen uppgick under perioden till 33 mkr (36) och rörelseresultatet uppgick till -9 mkr (2). Finansnettot om 11 mkr (80) bestod av interna ränteintäkter från dotterbolagen om 247 mkr (233), övriga finansiella intäkter om 6 mkr (6) och externa räntekostnader om 242 mkr (159). Sammantaget uppgick resultatet efter skatt till 11 mkr (83).



Landsdomaren 6, psykiatrisk klinik i Lund

Detta är Intea

VD-ord

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender



INTEA.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i mkr	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	0	1	0
Andelar i dotterbolag	6 912	6 740	6 899
Andelar i intressebolag	–	4	4
Fordran på dotterbolag	9 290	9 084	9 104
Fordran på intressebolag	–	413	422
Uppskjuten skattefordran	5	5	5
Övriga långfristiga fordringar	–	4	–
Summa anläggningstillgångar	16 207	16 251	16 435
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar koncernföretag	6 015	5 325	5 445
Övriga kortfristiga fordringar	1	19	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63	52	51
Kassa och bank	360	256	197
Summa omsättningstillgångar	6 438	5 653	5 706
Summa tillgångar	22 645	21 903	22 141

Belopp i mkr	30 jun 2024	30 jun 2023	31 dec 2023
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital	23	23	23
Fritt eget kapital	4 274	4 499	4 455
Summa eget kapital	4 297	4 522	4 478
<i>Obeskattade reserver</i>	22	26	22
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	9 316	7 965	7 882
Summa långfristiga skulder	9 316	7 965	7 882
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	3 880	4 059	4 814
Skulder koncernföretag	5 019	5 274	4 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	98	46	79
Övriga kortfristiga skulder	12	10	15
Summa kortfristiga skulder	9 009	9 389	9 759
Summa eget kapital och skulder	22 645	21 903	22 141

Kommentarer moderbolagets balansräkning

Moderbolagets anläggningstillgångar består till största delen av andelar i dotterbolag samt fordringar på desamma, totalt uppgående till 16 202 mkr (16 004). Externa räntebärande skulder uppgick till 13 196 mkr (12 696).



Aktien och ägarna

Ägare

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

Enligt bolagsordningen ger varje D-aktie rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på A- och B-aktierna, dock högst 2,00 kronor per D-aktie och år, att utbetalas genom fyra lika stora delbetalningar med avstämningsdagar den sista bankdagen i mars, juni, september och december varje år. Nästa avstämningsdag är den 30 september 2024.

STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 30 JUNI 2024

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



Anstalten i Härnösand

Detta är Intea

VD-ord

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender

**INTEA.**

Övrig information

Medarbetare och organisation

Koncernens medarbetarantal uppgick den 30 juni 2024 till 52 personer (49), inkluderande anställda i moderbolaget och dess dotterbolag.

Väsentliga händelser med avseende på Inteas börsnoteringsprocess

Under juni 2021 påbörjade Intea arbetet med att förbereda bolaget inför en börsnotering av aktier på Nasdaq Stockholm och i samband med detta inleddes en översyn av bolagets organisation och kapitalstruktur som löpande har genomförts, se vidare beskrivning i bolagets årsredovisning 2022. Förberedelsearbetet pausades under 2022 med anledning av det rådande marknadsläget. Styrelsen i Intea har i april 2024 beslutat om att återuppta processen med att förbereda bolaget inför en börsnotering med avsikt att ansöka om att bolagets aktier ska tas upp till handel på Nasdaq Stockholm. Förberedelsearbetet inför en sådan börsnotering av Intea fortskrider. I samband med en börsnotering kommer en ägarspridning genomföras av i första hand nyemitterade B-aktier.

Transaktioner med närstående

Intea Fastigheter AB (publ) har köpt rådgivningstjänster om cirka 1,8 mkr enligt avtal tecknade med två bolag som ägs av Henrik Lindekrantz respektive Christian Haglund. Både Henrik Lindekrantz och Christian Haglund är ägare och styrelseledamöter i Intea Fastigheter AB (publ). Samtliga transaktioner har skett på marknadsmässiga villkor.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagsledningen övervakar och utvärderar kontinuerligt de väsentliga risker som Intea är utsatt för. Intea påverkas av risker och osäkerhetsfaktorer i omvärlden, bl a konflikten i Ukraina och i Mellanöstern, vilket utvisat sig i senaste årens höga inflation och högre marknadsräntor som i sin tur haft en negativ påverkan på fastighetsmarknaden. Då Intea nästan uteslutande har offentliga hyresgäster förväntas dock bolagets hyresintäkter påverkas endast i en mycket begränsad omfattning. Hyresavtalen är i stor utsträckning inflationsskyddade, vilket möjliggör täckning för bolagets ökade

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

För ytterligare beskrivning av risker och osäkerhetsfaktorer se Inteas årsredovisning 2023, sidorna 64-69.

Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga upplysningskrav i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten. Fr.o.m. 1 oktober 2022 har nya redovisningsprinciper implementerats avseende IAS 23. Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnationer aktiveras. Räntan beräknas utifrån genomsnittlig upplåningskostnad för generell finansiering i koncernen. Aktivering av ränta har ej tillämpats retroaktivt då det ej bedöms ha väsentlig effekt på jämförelseperioder. Övriga redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med föregående år. Redovisat värde på kundfordringar, övriga fordringar, kortfristiga placeringar, likvida medel, leverantörsskulder och övriga skulder utgör en rimlig uppskattning av verkligt värde.

Värdering fastigheter

Fullständig värdering av Inteas fastighetsbestånd görs varje kvartal. Minst två gånger per år kompletteras den interna värderingen av värdering som utförs av auktoriserad fastighetsvärderare från oberoende

värderingsinstitut utifrån vedertagna värderingstekniker inkluderande antaganden om vissa parametrar. De externa värderingarna görs normalt i det andra respektive fjärde kvartalet. En fastighetsvärdering är en uppskattning av det sannolika priset som en investerare skulle vara villig att betala vid en normal försäljning på den öppna marknaden. 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 17 mkr (-190) orealiserade värdeförändringar. Värdebedömningen av pågående projekt varierar beroende på vilken fas projektet befinner sig i och risken för att projektet inte kommer att möta de ekonomiska kalkyler som ligger till grund för projektets genomförande. De avgörande faktorerna är huruvida projektet inkluderar mark med förfoganderätt, tecknat hyresavtal, antagen detaljplan samt beviljat bygglov. Ett visst mått av osäkerhet finns alltid vid en fastighetsvärdering.

Värdering derivat

Räntederivat är värderade till verkligt värde i balansräkningen och värderas enligt nivå 2 i IFRS värderingshierarki. De instrument som redovisas till verkligt värde i balansräkningen utgörs av ränteswappar. Dessa derivat är OTC-avtal. Verkligt värde bestäms genom diskontering av framtida kassaflöden samt påverkan av volatilitet och etablerade metoder där endast observerbara marknadsdata används.

Bedömningar och antaganden – pågående projekt och byggrätter

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

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



projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om pågående byggnation och 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 tecknat hyresavtal värderas på grundval av redovisat värde av nedlagda kostnader med tillägg för bedömt marknadsvärde av byggrätt/potentiell byggrätt. Byggrätter består av mark eller rättighet till mark och tillhörande detaljplan. En potentiell byggrätt innefattar en pågående process för ny eller ändrad detaljplan. Byggrätter och potentiella byggrätter värderas till bedömt verkligt värde motsvarande ett pris som skulle erhållas vid en försäljning genom en ordnad transaktion under aktuella marknadsförhållanden. Utgångspunkten för beräkning

av byggrättsvärdet är byggrättens marknadsvärde om lagakraftvunnen detaljplan funnits på plats. Om detaljplan inte har vunnit laga kraft så uppgår värdet till ett bedömt lagakraftvunnet byggrättsvärde med ett avdrag för osäkerhet i planprocessen samt exploateringskostnader som sannolikt kommer att belasta fastighetsägaren.

Anläggningstillgångar för försäljning

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

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

genom användning i koncernens verksamhet. Omklassificering sker inte för tidigare perioder.

Västra Götalandsregionen har under 2023 påkallat sin optionsrätt att köpa tillbaka marken för projektet Sahlgrenska Life genom att förvärva aktierna i det fastighetsägande bolaget. I samband med att optionsrätten påkallades uppfylldes kriterierna för tillämpning av IFRS 5 Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter.

Under andra kvartalet 2024 har Intea avyttrat och frånträtt bolagets andel av projektet Sahlgrenska Life till Västra Götalandsregionen. Avyttringen har medfört en positiv likviditetseffekt om cirka 440 mkr under andra kvartalet.

Händelser efter rapportperioden

Inga väsentliga händelser har skett efter rapportperiodens utgång.

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

Styrelsens och verkställande direktörs underskrifter

Styrelsen och 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 17 juli 2024, Intea Fastigheter AB (publ).

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

Denna information är sådan information som Intea Fastigheter AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 2024-07-17 12:00 CET.

Caesar Åfors
styrelseordförande

Kristina Alvendal
styrelseledamot

Henrik Lindekrantz
styrelseledamot

Christian Haglund
styrelseledamot

Mattias Grahn
styrelseledamot

Peter Ragnarsson
styrelseledamot

Pernilla Ramslöv
styrelseledamot

Håkan Sandberg
styrelseledamot

Charlotta Wallman Hörlin
verkställande direktör



Nyckeltal

Avser alternativa nyckeltal och avstämningstabeller enligt European Securities and Markets Authority (ESMA), som liksom övriga nyckeltal definieras på sida 29-30 och avstämningstabeller på sida 25-26.

Nyckeltal	Apr-jun 2024	Apr-jun 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Helår 2023
Fastighets- och operativa nyckeltal					
Fastighetsvärde, mdkr	22,2	21,1	22,2	21,1	21,4
Direktavkastning, %	5,2	4,8	5,2	4,8	5,3
Uthyrningsbar area, kvm	517 660	493 725	517 660	493 725	517 655
Hyresvärde, kr per kvm	2 222	2 100	2 222	2 100	2 230
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,8	97,8	97,8	97,8	98,4
Överskottsgrad, %	83,3	82,6	82,0	81,4	81,4
Andel offentliga hyresgäster, %	94,9	95,0	94,9	95,0	95,0
Återstående kontraktstid offentliga hyresgäster, år	6,4	5,7	6,4	5,7	6,3
Nettoinvesteringar, mkr	408	715	740	1 132 ¹	2 141
Förvaltningsresultat, mkr	124	130	250	265	506
Finansiella nyckeltal					
Belåningsgrad, %	57,8	54,7	57,8	54,7	57,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,8	2,3	3,1	2,7
Kapitalbindning, år	2,8	2,7	2,8	2,7	2,4
Räntebindning, år	2,4	2,6	2,4	2,6	3,0
Genomsnittlig ränta, %	3,43	3,23	3,43	3,23	3,27
Genomsnittlig ränta exkl outnyttjade kreditfaciliteter, %	3,31	3,17	3,31	3,17	3,22
Andel säkerställd skuld, %	24,9	28,0	24,9	28,0	31,7
Soliditet, %	34,7	38,7	34,7	38,7	35,4

¹) Inklusivt återlagd utdelning under perioden.

Nyckeltal	Apr-jun 2024	Apr-jun 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Helår 2023
Nyckeltal per A- och B-aktie					
Långsiktigt substansvärde, kr	46,04	49,13	46,04	49,13	45,77
Tillväxt i långsiktigt substansvärde ¹⁾ , %	1,2	-2,1	2,6	0,0	-6,7
Förvaltningsresultat, kr	0,64	0,68	1,29	1,40	2,63
Tillväxt i förvaltningsresultat, %	-5,7	-6,4	-7,4	-8,5	-4,2
Justerat förvaltningsresultat, kr (EPRA EPS)	0,53	0,68	1,05	1,27	2,42
Utdelning, kr	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Periodens/årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	-0,02	-0,15	1,19	0,11	-5,04
Antal aktier vid periodens/årets utgång, miljoner	148	148	148	148	148
Genomsnittligt antal aktier under perioden/året, miljoner	148	148	148	148	148
Nyckeltal per D-aktie					
Eget kapital, kr	33,00	33,0	33,00	33,00	33,00
Resultat, kr	0,50	0,50	1,00	1,00	2,00
Utdelning, kr	0,50	0,50	1,00	1,00	2,00
Antal aktier vid periodens/årets utgång, miljoner	58	58	58	58	58
Genomsnittligt antal aktier under perioden/året, miljoner	58	58	58	58	58



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 2024	Apr - jun 2023	Jan - jun 2024	Jan - jun 2023	Helår 2023
FASTIGHETS- OCH OPERATIVA NYCKELTAL					
Andel offentliga hyresgäster, %					
Kontrakterad årshyra, offentliga hyresgäster, mkr	1 068	963	1 068	963	1 079
(/) Kontrakterad årshyra, totalt, mkr	1 125	1 014	1 125	1 014	1 136
Andel offentliga hyresgäster, %	94,9	95,0	94,9	95,0	95,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					
Kontrakterad årshyra, mkr	1 125	1 014	1 125	1 014	1 136
(/) Hyresvärde, mkr	1 150	1 037	1 150	1 037	1 155
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,8	97,8	97,8	97,8	98,4
Nettoinvesteringar, mkr					
Förvärv under perioden, mkr	–	300	–	300	420
Investeringar i ny-, till och ombyggnation, mkr	408	415	740	832	1 721
Nettoinvesteringar, mkr	408	715	740	1 132	2 141
Överskottsgrad, %					
Periodens driftöverskott, mkr	242	217	479	424	861
(/) Periodens hyresintäkter, mkr	291	262	584	521	1 057
Överskottsgrad, %	83,3	82,6	82,0	81,4	81,4



Malmö universitet

Delårsrapport Q2

Januari – juni 2024

Detta är Intea

VD-ord

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender



INTEA.

Belopp i mkr	Apr-jun 2024	Apr-jun 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Helår 2023
FINANSIELLA NYCKELTAL					
Belåningsgrad, %					
Räntebärande skulder ¹⁾ , mkr	13 296	12 124	13 296	12 124	12 796
(-) Likvida medel och kortfristiga placeringar, mkr	-389	-273	-389	-273	-225
Nettoskuld, mkr	12 907	11 851	12 907	11 851	12 571
Verkligt värde fastigheter, mkr	22 214	21 100	22 214	21 100	21 406
Andelar i intressebolag, mkr	–	4	–	4	–
Fordran på intressebolag, mkr	–	413	–	413	–
Övriga anläggningstillgångar, mkr	133	136	133	136	134
Tillgångar som innehas för försäljning, mkr	–	–	–	–	444
(/) Summa, mkr	22 347	21 652	22 347	21 652	21 984
Belåningsgrad, %	57,8	54,7	57,8	54,7	57,2
Långsiktigt substansvärde, mkr					
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, mkr	7 849	8 569	7 849	8 659	7 806
varav D-aktier, mkr	-1 916	-1 916	-1 916	-1 916	-1 916
Uppskjuten skatt, mkr	1 321	1 306	1 321	1 306	1 229
Derivat, mkr	-429	-675	-429	-675	-334
Långsiktigt substansvärde, mkr	6 825	7 283	6 825	7 283	6 785
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %					
Räntekostnad på årsbasis vid periodens/årets utgång, mkr	456	392	456	392	419
(/) Räntebärande skuld ¹⁾ vid periodens/årets utgång enligt balansräkningen, mkr	13 296	12 124	13 296	12 124	12 796
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	3,43	3,23	3,43	3,23	3,27
Räntetäckningsgrad, ggr					
Resultat före finansiella poster, mkr	224	202	442	396	804
(/) Periodens finansnetto exkl ränta tomträtt, mkr	-97	-71	-188	-129	-294
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,8	2,3	3,1	2,7

1) Räntebärande skuld exklusive leasingkulld.

Belopp i mkr	Apr-jun 2024	Apr-jun 2023	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Helår 2023
Soliditet, %					
Eget kapital, mkr	8 141	8 879	8 141	8 879	8 097
(/) Tillgångar, mkr	23 487	22 945	23 487	22 945	22 904
Soliditet, %	34,7	38,7	34,7	38,7	35,4
AKTIERELATERADE NYCKELTAL					
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr					
Förvaltningsresultat, mkr	124	130	250	265	506
(-) Utdelning D-aktier, mkr	-29	-29	-58	-58	-116
Summa	95	101	192	207	390
(/) Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	148	148	148	148	148
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	0,64	0,68	1,29	1,40	2,63
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr (EPRA EPS)					
Förvaltningsresultat, mkr	124	130	250	265	506
(-) Aktuell skatt, mkr	-13	3	-29	-12	-6
(-) Minoritetens andel av förvaltningsresultat, mkr	-3	-4	-6	-6	-25
(-) Utdelning D-aktier, mkr	-29	-29	-58	-58	-116
Summa	79	100	156	188	359
(/) Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	148	148	148	148	148
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr (EPRA EPS)	0,53	0,68	1,05	1,27	2,42
Långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr					
Långsiktigt substansvärde, mkr	6 825	7 283	6 825	7 283	6 785
(/) Antal A- och B-aktier vid årets utgång, miljoner	148	148	148	148	148
Långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr	46,04	49,13	46,04	49,13	45,77

Kvartalsöversikt

Detta är Intea

VD-ord

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender



INTEA.

RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022
Hysesintäkter	291	293	276	260	262	259	244	222
Fastighetskostnader	-49	-56	-60	-40	-46	-51	-55	-38
Driftöverskott	242	236	216	220	217	207	189	184
Central administration	-18	-18	-16	-13	-15	-13	-21	-15
Resultat före finansiella poster	224	218	200	207	202	194	168	169
Andel i resultat från intressebolag	-5	–	–	–	–	–	–	–
Finansiella intäkter och kostnader	-95	-92	-97	-70	-72	-59	-54	-46
Förvaltningsresultat	124	126	103	137	130	135	114	123
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	7	10	-598	-104	-263	74	8	-38
<i>varav värdeförändring projekt-fastigheter</i>	10	31	-77	43	-28	94	134	35
Värdeförändring derivatinstrument	-13	108	-385	44	79	-92	-26	101
Resultat före skatt	118	244	-880	77	-55	116	96	186
Skatt	-87	-34	146	-63	62	-43	-56	-64
Periodens resultat	31	209	-734	14	7	73	39	122
<i>varav hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>	27	208	-716	11	4	70	37	122
<i>varav innehav utan bestämmande inflytande</i>	4	2	-18	3	4	3	2	–

BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022
Förvaltningsfastigheter	22 214	21 748	21 406	21 393	21 100	20 649	20 158	19 729
Tomträtt, nyttjanderättstillgång	74	109	109	109	109	109	109	109
Övriga anläggningstillgångar	133	133	134	136	136	137	25	26
Andelar i intressebolag	–	–	–	4	4	3	3	3
Fordran på intressebolag	–	–	–	422	413	400	130	122
Derivatinstrument	429	442	334	719	675	596	689	715
Nyttjanderättstillgångar	13	12	13	24	26	27	28	30
Övriga långfristiga fordringar	–	–	–	4	4	4	4	4
Kortfristiga fordringar	234	271	237	212	205	230	190	224
Likvida medel	389	306	225	244	273	179	215	303
Tillgångar som innehas för försäljning	–	448	444	–	–	–	–	–
Totala tillgångar	23 487	23 470	22 904	23 267	22 945	22 334	21 550	21 265
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	7 849	7 985	7 806	8 551	8 569	8 728	8 686	8 678
Innehav utan bestämmande inflytande	292	293	291	309	310	306	304	302
Uppskjuten skatteskuld	1 321	1 247	1 229	1 353	1 306	1 362	1 335	1 205
Räntebärande skulder	13 296	13 243	12 796	12 397	12 124	11 238	10 573	10 459
Leasingskulder	81	117	118	121	123	124	125	127
Övriga skulder	648	581	659	536	514	576	527	493
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	–	4	4	–	–	–	–	–
Totalt eget kapital och skulder	23 487	23 470	22 904	23 267	22 945	22 334	21 550	21 265

Delårsrapport Q2

Januari – juni 2024

Detta är Intea

VD-ord

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender



INTEA.

NYCKELTAL

	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022
Fastighets- och operativa nyckeltal								
Direktavkastning, %	5,2	5,3	5,3	4,9	4,8	4,7	4,7	4,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,8	97,8	98,4	98,2	97,8	97,8	97,9	97,5
Överskottsgrad, %	83,3	80,7	78,4	84,7	82,6	80,2	77,5	83,0
Andel offentliga hyresgäster, %	94,9	94,9	95,0	94,8	95,0	94,8	94,8	95,1
Återstående kontraktstid, år	6,4	6,5	6,3	5,9	5,7	5,8	5,9	6,0
Finansiella nyckeltal								
Belåningsgrad ¹⁾ , %	57,8	57,9	57,2	55,4	54,7	52,2	51,0	51,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,4	2,1	3,0	2,8	3,4	3,1	3,7
Genomsnittlig ränta, %	3,43	3,31	3,27	3,36	3,23	2,78	2,53	2,00
Soliditet, %	34,7	35,3	35,4	38,1	38,7	40,4	41,7	40,8
Aktierelaterade nyckeltal								
Långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr	46,04	46,37	45,77	49,03	49,13	51,12	50,03	48,92
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	0,64	0,65	0,50	0,73	0,68	0,72	0,57	0,66
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie	0,53	0,52	0,55	0,60	0,68	0,59	1,05	0,48

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

Detta är Intea

VD-ord

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender



INTEA.

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 efterställdhet på den icke säkerställda skulden.
Belåningsgrad,%	Räntebärande skulder minus leasingskulld i förekommande fall, likvida medel och kortfristiga placeringar i förhållande till fastigheternas verkliga värde, andelar i intressebolag, fordringar på intressebolag, övriga anläggningstillgångar och tillgångar som innehas för försäljning.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk och visar hur stor del av verksamheten som är finansierad med räntebärande skulder.
Direktavkastning, %	Driftöverskottet på årsbasis för fastighetsbeståndet per balansdagen i förhållande till fastighetsbeståndets värde per balansdagen med avdrag för värdet av pågående projekt och outnyttjade byggrätter.	Nyckeltalet åskådliggör verksamhetens resultatgenerering före finansiella kostnader och central administration.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra vid periodens/årets 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 uthyrningsbara ytor.
Hyresgästkategori	Baserat på hyresgästernas verksamhet har indelning gjorts i kategorierna Rättsväsende, Högre utbildning, Sjukvård, Övriga offentliga samt Icke-offentliga.	
Fastighetskategori	Huvudsaklig verksamhet i fastigheten beräknad på kontrakterad årshyra per objekt. Inom en fastighetskategori kan förekomma ytor som avser andra verksamheter än den huvudsakliga kategorin. Inteas fastighetskategorier är Rättsväsende, Högre utbildning, Sjukvård, Övriga offentliga samt Icke-offentliga.	
Förbrukning netto, GWh	El som förbrukas av koncernen. Ej inkluderat el som vidarefaktureras till hyresgästerna.	
Förvaltningsresultat, mkr	Resultat före värdeförändringar och skatt.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningens lönsamhet.
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	Förvaltningsresultat med avdrag för periodens/årets resultat hänförligt till D-aktier, i förhållande till genomsnittligt antal utestående A- och B-aktier.	
Genomsnittlig ränta vid periodens/årets utgång, %	Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder exklusive, i förekommande fall, leasingskulld, inklusive kostnader för lånelöften och inklusive räntekupong i derivat.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken för bolagets räntebärande skulder.
Hyresvärde, mkr	Kontrakterad årshyra med tillägg för hyresrabatter och vakanser på årsbasis.	
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr (EPRA EPS)	Förvaltningsresultat med avdrag för periodens/årets resultat hänförligt till D-aktier, aktuell skatt samt minoritetens andel av förvaltningsresultatet, i förhållande till genomsnittligt antal utestående A- och B-aktier under året.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets förvaltningsresultat per A- och B-aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.
Jämförbart bestånd	De fastigheter som ägts under hela jämförbara perioder och som inte har varit klassificerade som projektfastigheter under dessa perioder.	
Kontrakterad årshyra, mkr	Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis efter avdrag för hyresrabatter och vakanser.	

Delårsrapport Q2

Januari – juni 2024

Detta är Intea

VD-ord

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Finansiell kalender



INTEA.

Nyckeltal	Definition	Syfte
Kapitalbindning, år	Genomsnittlig kvarvarande löptid vid periodens/årets utgång på räntebärande skulder.	Nyckeltalet används för att belysa refinansieringsrisken. En lång löptid indikerar lägre refinansieringsrisk.
Långsiktigt substansvärde, mkr	Vid periodens/årets utgång redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av uppskjuten skatt, räntederivat enligt balansräkningen samt med avdrag för maximalt 33 kr per D-aktie multiplicerat med antalet utestående D-aktier.	Nyckeltalet är ett etablerat mått på bolagets och andra börsnoterade bolags långsiktiga substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
Långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr	Långsiktigt substansvärde i relation till antalet utestående A- och B-aktier vid periodens/årets utgång.	Nyckeltalet belyser ägarna av A- och B-aktiers andel av det långsiktiga substansvärdet.
Nettoinvesteringar, mkr	Summan av kassaflödet från gjorda investeringar i förvaltningsfastigheter och projekteringsfastigheter med justering för eventuella försäljningar under året.	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, region eller kommun.	Nyckeltalet används för att belysa kreditrisken i bolagets intäkter.
Projektfastighet	Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där tomställning skett i syfte att omvandla och förädla fastigheten. Till projektfastigheter hänförs även byggnad under uppförande samt fastighet med en investering uppgående till minst 20 procent av verkligt värde. Omklassificeringen från projektfastighet till färdigställd fastighet görs den 1 januari året efter färdigställandet.	
Räntebindning, år	Genomsnittlig räntebindningstid vid periodens/årets utgång på räntebärande skulder och leasingskuld men inklusive kupongränta på räntederivat.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken. En lång räntebindningstid indikerar lägre ränterisk.
Räntetäckningsgrad, ggr	Periodens/årets förvaltningsresultat i förhållande till periodens/årets finansnetto.	Nyckeltalet åskådliggör ränterisk genom att belysa hur känsligt bolagets förvaltningsresultat är för ränteförändringar.
Självförsörjningsgrad netto, %	Andel el som koncernen producerar i förhållande till koncernens elförbrukning, ej inkluderat den el som vidarefaktureras till hyresgästerna.	Nyckeltalet används för att redovisa hur stor andel av Inteas elförbrukning, exklusive vidarefakturerad förbrukning, som produceras av egenägda solcellsanläggningar och vattenkraftverk.
Soliditet, %	Vid periodens/årets utgång totalt eget kapital dividerat med totala tillgångar.	Nyckeltalet används för att visa hur stor del av bolagets tillgångar som är finansierade med eget kapital och inkluderas för att investerare ska kunna bedöma bolagets kapitalstruktur.
Återstående kontraktstid offentliga, år	Genomsnittlig återstående kontraktstid för offentliga hyresgäster viktat utifrån kontrakterad årshyra.	Nyckeltalet används till att belysa bolagets hyresrisk.
Överskottsgrad, %	Driftöverskottet i förhållande till totala hyresintäkter under året.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.

