

INTEA.

2021

Innehåll 2021



2. Detta är Intea



22. Förvaltning



26. Förvärv



38. Medarbetare



28. Projektutveckling

INLEDNING

- 02 Detta är Intea
- 04 Året i korthet
- 06 VD-ord

AFFÄRSMODELL

- 08 Affärsmodell
- 10 Strategi och mål

MARKNAD

- 12 Omvärldsfaktorer
- 14 Svensk fastighetsmarknad
- 15 Marknaden för samhällsfastigheter
- 16 Behovet av samhällsfastigheter och social infrastruktur

VERKSAMHETEN

- 18 Fastighetsportföljen
- 22 Förvaltning
- 26 Förvärv
- 28 Projektutveckling
- 36 Våra hyresgäster
- 38 Medarbetare

HÅLLBARHETSRAPPORT

- 42 Hållbarhetsrapport

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

- 53 Förvaltningsberättelse
- 58 Risker och osäkerhetsfaktorer

FINANSIELLA RAPPORTER

- 64 Räkenskaper
- 72 Noter
- 94 Aktien och ägarerna

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

- 96 Bolagsstyrningsrapport
- 106 Styrelse
- 108 Ledningsgrupp
- 110 Revisionsberättelse
- 114 Flerårsöversikt
- 115 Nyckeltal
- 116 Fastighetsförteckning
- 118 Underlag till nyckeltal
- 120 Definitioner

DETTA ÄR INTEA

Intea grundades hösten 2015 med 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 är offentlig. Befintligt fastighetsbestånd finns inom kategorierna rättsväsende, högre utbildning, sjukvård och övriga offentliga verksamheter. Exempel på hyresgäster är statliga verk och myndigheter, regioner och andra offentliga institutioner.

Intea i siffror

Inteas portfölj består av fastigheter och projekt med offentliga hyresgäster inom kategorierna rättsväsende, högre utbildning, sjukvård och övrig offentlig verksamhet. Fastigheterna finns på 16 orter. Det totala fastighetsvärdet uppgick 2021 till 17,8 miljarder kronor.

FASTIGHETSVÄRDE,
MDKR

17,8

ANDEL OFFENTLIGA
HYRESGÄSTER, %

94,0

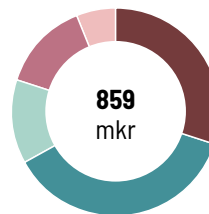
UTHYRINGSBAR
AREA, TKVM

454

ÅTERSTÅENDE
KONTRAKTSTID, ÅR

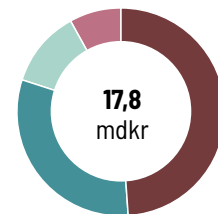
6,0

INTEAS HYRESGÄSTER
ANDEL AV KONTRAKTERAD
HYRA



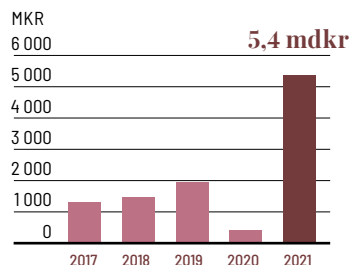
● Rättsväsende 30 %
● Högre utbildning 37 %
● Sjukvård 13 %
● Övriga offentliga 14 %
● Icke-offentliga 6 %

INTEAS GEOGRAFI
ANDEL AV FASTIGHETERNAS
MARKNADSVÄRDE

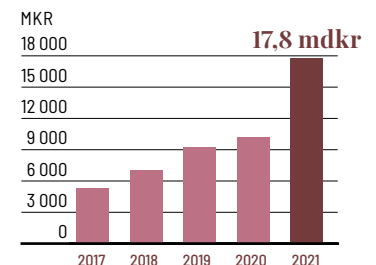


● Syd 49 %
● Öst 31 %
● Nord 12 %
● Väst 8 %

FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR



FASTIGHETSVÄRDE



ÅRET I KORTHET



Q1

Intea och Kriminalvården ingick ett 15-årigt hyresavtal avseende riksanstalten i Härnösand med ett preliminärt årligt hyresvärde uppgående till 14,9 miljoner kronor. Den tidigare nedlagda anstalten ska genomgå en omfattande ombyggnad som beräknas resultera i 100 nya platser.

Avtal med Akademiska Hus AB om förvärv av Malmö universitets portalbyggnad Niagara samt Campus Kristianstad, med Högskolan Kristianstad som hyresgäst. Portföljen har en uthyrningsbar area om 54 700 kvm och förvärvades till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 1,6 miljarder kronor.

Q2

15-årigt hyresavtal tecknades med Region Östergötland avseende 6 600 kvm nya lokaler på Garnisonsområdet i Linköping med ett beräknat årligt hyresvärde uppgående till 13,5 miljoner kronor och planerad inflyttning första kvartalet 2023.

Sexårigt hyresavtal med Skatteverket ingicks avseende nya lokaler på Campusområdet i Östersund. Den uthyrningsbara arean omfattar 4 600 kvm, med ett årligt hyresvärde om 9,2 miljoner kronor.

I juni meddelade bolaget att ett arbete påbörjats för att bolagets aktier inom ett år ska tas upp till handel på Nasdaq Stockholm.*

Bolagsstämman valde Håkan Hellaeus till ny styrelseledamot. Magnus Jarlén avträdde styrelsen.

Ny förvaltningsorganisation etablerades i Halmstad.

Q3

Intea och Polismyndigheten ingick ett projekteringsavtal för att utreda en byggnation av ett nytt polishus i Strömstad. Den uthyrningsbara ytan beräknas uppgå till omkring 3 700 kvm. Produktionsstart beräknas till 2023 med inflyttning under sommaren 2025.

På extra bolagsstämma den 2 september 2021 beslutade stämman bland annat om nyval av Pernilla Ramslöv och Christian Haglund till styrelseledamöter. Henrik Lindekrantz avträdde styrelsen för att fokusera på rollen som VD för bolaget.*

I september fastställde styrelsen nya finansiella och operativa mål samt utdelningspolicy och finansiella riskbegränsningar.*

Linda Schuur utsågs till ny hållbarhetschef.

Ny förvaltningsorganisation etablerades i Skåne.

Q4

10-årigt hyresavtal med Amerikanska gymnasiet tecknades, avseende 2 800 kvm utbildningslokaler på högskoleområdet i Halmstad. Det årliga kontraktsvärdet är 5,6 miljoner kronor.

Ett 25-årigt hyresavtal tecknades med Västtrafik avseende en ny tågdepå i direkt anslutning till Inteas befintliga tågdepå i Falköping. Hyrestiden för den befintliga depån förlängs med 25 år från det att den nya tågdepån färdigställs.

Intea förvärvade polishuset och häktet i Helsingborg från Castellum, med Polismyndigheten och Kriminalvården som hyresgäster. Den sammanlagda uthyrningsbara arean uppgår till cirka 37 500 kvm med en total årshyra om 102,6 miljoner kronor. Fastigheterna har ett underliggande fastighetsvärde om 2 524 miljoner kronor.

*För mer information, se sid 53 i förvaltningsberättelsen, väsentliga händelser med avseende på Inteas börsnoteringsprocess.

NYCKELTAL I URVAL	2021	2020
Hyresintäkter, mkr	733,2	548,6
Förvaltningsresultat, mkr	167,0	145,3
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, mkr	245,7	279,4
D:o kr/ A- och B-aktie	2,47	1,79
D:o tillväxt, %	38,2	12,3
Periodens resultat, mkr	1969,3	412,2
D:o kr/ A- och B-aktie	15,60	3,71
Långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr	46,9	30,2
D:o tillväxt, %	55,2	19,3
Fastighetsvärde, mkr	17 797	10 238
Belåningsgrad, %	54,0	52,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,6

HYRESINTÄKTER, MKR

733,2

DRIFTÖVERSKOTT, MKR

608,9

ÅTERSTÅENDE
KONTRAKTSTID, ÅR

6,0



Förändringarnas tidevarv

Nytt år, nya tag och nytt VD-ord. Att försöka sammanfatta år 2021 i mars 2022 känns avlägset med tanke på allt som hände under förra året och allt som nu händer. Första halvan av förra året präglades av väntan på vaccin och en gradvis återgång från pandemins första vågor. Andra halvan innebar en successiv anpassning och en återgång till det nya normala. Nu ställs världen inför nya hot och alla måste återigen anpassa sig efter nya förutsättningar. Bolaget måste liksom under pandemin vara redo att ställa upp och stötta hyresgäster och behovande.

För bolagets del blev 2021 det starkaste i vår sexåriga historia. Hyresintäkterna ökade med 34 procent till 733 miljoner kronor och fastighetsvärdet ökade med 74 procent till 17,8 miljarder kronor och vi går in i 2022 med ett starkt kassaflöde och en stabil kärnverksamhet.

I början av juni togs beslutet att förbereda bolaget för en börsnotering på Nasdaq Stockholm, vilket har medfört ett gediget internt arbete. Vi hoppas att under året få möjlighet att ro detta projekt i hamn vilket kommer att utgöra en viktig milstolpe i Inteas fortsatta utveckling.

Under andra halvan av året har vi kunnat notera en ökande inflation i flera länder drivet av olika faktorer. För Inteas del innebär detta högre kostnader för förvaltning och projektarbeten men också högre hyresökningar än väntat för 2022. Prisökningar för material, arbetskraft och energi leder till ökade kostnader för bygg- och anläggningsindustrin och kan innebära fördyringar av bolagets pågående projekt. Till viss del kan fördyringar hanteras genom avkastningsbaserad hyra. Om materialbrist och leveransproblem uppstår så finns också risk för förseningar av flera projekt.

Förra årets starka tillväxt har möjliggjorts genom ett hårt arbete under delvis tuffa omständigheter både vad avser arbetsförhållande under pandemin och en stor konkurrens om attraktiva förvärvsmöjligheter och projekt. Under året har vi kunnat förstärka bolaget med flera nya erfarna och duktiga medarbetare, framförallt inom projekt och förvaltning, som redan hunnit bli varma i kläderna.

Under årets sista månader hamnade energifrågan i rampluset mycket drivet av ökande och kraftigt fluktuerande elpriser samt en ökande efterfrågan på fossilfri el. Att ytterligare ett krig, denna gång i vår uppenbara närhet, lagts till listan över pågående väpnade



konflikter i världen kommer, förutom allt mänskligt lidande detta medför även att påverka ekonomin negativt genom bland annat accelererande prisökningar, bristsituationer och minskad världshandel.

För Intea är det viktigt att kontinuerligt och snabbt anpassa verksamheten till händelser i omvärlden genom konkreta åtgärder. Ett exempel på ett område där bolaget har möjlighet att påverka verksamheten är hanteringen av energiförbrukning och energiproduktion som är naturliga delar av den dagliga verksamheten. Bolagets fastighetsbestånd om 454 tkvm förbrukar årligen 56,6 GWh. Arbetet med att minska förbrukning har pågått i branschen sedan länge och fortsätter kontinuerligt att utvecklas. Blickar vi framåt ser vi ett ökat fokus på energiproduktion inom bolagen. Intea producerar idag 4,5 GWh vilket utgör åtta procent av bolagets energiförbrukning.

För miljön är det nödvändigt och för oss är det fullt möjligt, att innan utgången av 2026 i bolaget kunna producera en tredjedel av all den energi som vi förbrukar. Vi blickar nu framåt in i 2022 som ser ut att erbjuda nya utmaningar och möjligheter av olika slag.

I dessa tider skänker vi en extra tanke till alla de människor som tvingas att leva med krig i sin närhet eller som befinner sig på flykt runt om i världen. Slutligen vill jag passa på att tacka alla våra medarbetare för goda insatser och våra hyresgäster, samarbetspartners och aktieägare för förtroendet.

Henrik Lindekrantz
VD, Intea

AFFÄRSMODELL

Vision

Intea ska vara det främsta renodlade fastighetsbolaget inom social infrastruktur.

Affärsidé

Inteas affärsidé är att utveckla och förvalta fastigheter inom social infrastruktur med ett långsiktigt perspektiv.

Resurser

RELATIONER

Nära relationer med såväl hyresgäster som marknad

MEDARBETARE

Skalbar central och lokal organisation med engagerade medarbetare

FASTIGHETER

Väl underhållna, högkvalitativa och fullt uthyrda fastigheter

FINANSIELLT

Starka ägare och gott rykte hos finansiärer

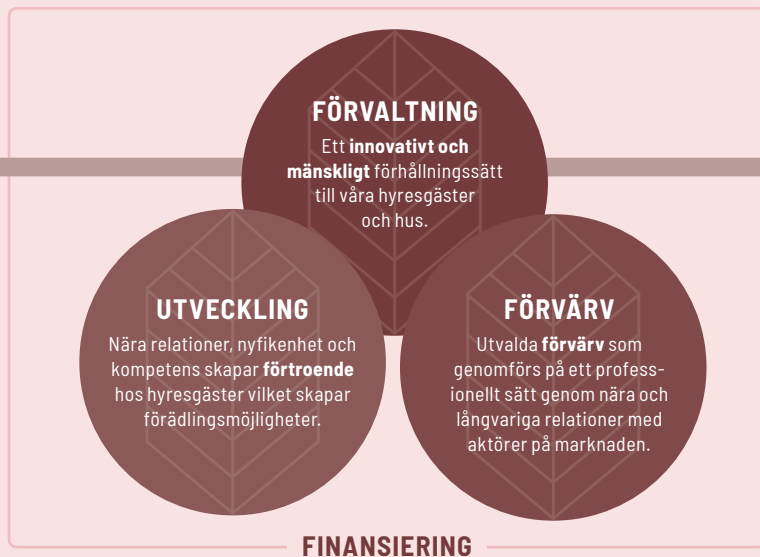
Värdeskapande

OMVÄRLDSFAKTORER

- ➔ Starkt växande behov av social infrastruktur
- ➔ Stor efterfrågan på stabila reelltillgångar
- ➔ Offentlig försäljning drivet av underhållsbehov
- ➔ Ökad efterfrågan på kompetens
- ➔ Konkurrens om bra objekt på grund av historiskt god tillgång på kapital

Inteas verksamhet utgörs av tre huvudsakliga områden:

Förvaltning, förvärv och utveckling. Tillsammans med stabil **finansiering** utgör de grunden för Bolagets långsiktiga värdeskapande.



STRATEGIER

STABIL
TILLVÄXT

HÅLLBARHET
& INNOVATION

HÅLLBARA
RELATIONER

Intressenter

HYRESGÄSTER

Ska uppleva tillgänglighet, kompetens och genomförandeförmåga

SAMHÄLLET

Ska uppleva en ansvarstagande och stabil samhällsbyggare

MEDARBETARE

Ska uppleva ett spännande och meningsfullt arbete

FINANSIÄRER

Ska uppleva en konsekvent och stark motpart i lågrisksegmentet

ÄGARE

Ska uppleva en professionellt styrd och värdeskapande investering

Strategi och mål

Inteas strategi bygger på tre pelare; Stabil tillväxt, Hållbarhet & Innovation samt Hållbara relationer. För varje strategisk pelare finns ett antal verktyg och mål för att mäta och följa upp verksamheten.



STABIL TILLVÄXT

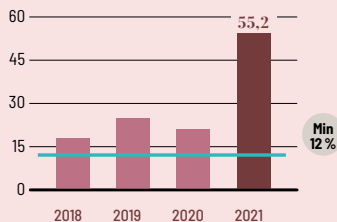
Målet är att fortsätta växa kontinuerligt samt bibehålla och vidareutveckla ett hållbart fastighetsbestånd inom social infrastruktur. Projektutveckling sker som huvudregel tillsammans med och på uppdrag av hyresgästen. Inteas strategi för finansiering ska stödja verksamheten och hantera bolagets finansiella risker.

Mål och verktyg

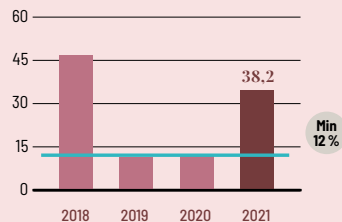
- Årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per stamaktie av serie A och B över tid om minst 12 procent.
- Årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per stamaktie av serie A och B över tid om minst 12 procent.
- Till år 2026 ska fastighetsvärdet uppgå till minst 30 mdkr. Detta ska ske både genom förvärv och projektinvesteringar i framförallt nybyggnation.
- Minst 90 procent av hyresintäkterna ska över tid komma från offentliga hyresgäster.
- 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.

Utfall 2021

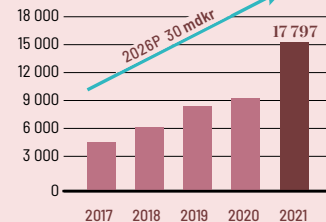
TILLVÄXT I SUBSTANSVÄRDE, %



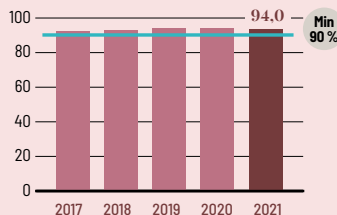
TILLVÄXT I FÖRVALTNINGSRESULTAT*, %



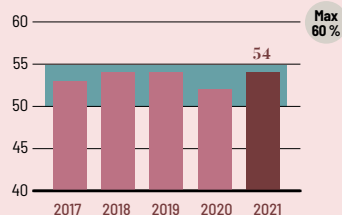
FASTIGHETSVÄRDE, MKR



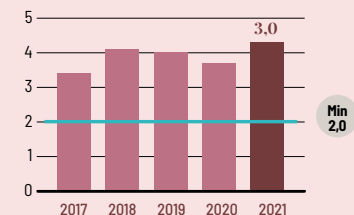
OFFENTLIGA HYRESGÄSTER, %



BELÅNINGSGRAD, %



RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR



* Tillväxt i förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån.



HÅLLBARHET & INNOVATION

En stark drivkraft i Inteas affärsidé är att sätta utmanande och ambitiösa klimatmål för att eskalera arbetet med att minska miljöpåverkan i hela värdekedjan. Effektivisering, minskad material- och energiförbrukning samt en ökande andel återbruk bidrar till ett minskat klimatavtryck. Därtill utvecklar och implementerar bolaget innovationer i ökad utsträckning. Den största insatsen i Inteas hållbarhetsstrategi ligger i att underhålla och bevara de hus som bolaget äger för att så långt det går undvika att riva och bygga nytt. Med ett långsiktigt ägarperspektiv är hållbara lösningar en central del av Inteas verksamhet.

Mål och verktyg

- Minska CO₂-utsläppen inom Scope 1 och 2 per kvm uthyrningsbar area med minst 20 procent eller under 5,3 kg CO₂ från år 2019 fram till år 2030. För ytterligare detaljer om detta mål se avsnittet "Inteas Verksamhet – Hållbarhet".
- Energiprestanda kWh/kvm ska minska med minst 20 procent eller under 158 kWh/kvm från år 2019–2030.
- 100 procent förnybar el.
- 100 procent av nytecknade hyresavtal (mätt i hyresvärde) ska innehålla en överenskommelse om hållbarhetssamarbete.
- Samtliga nyproducerade byggnader ska miljöcertifieras enligt något av gällande miljöcertifieringssystem.

Utfall 2021

HYRESAVTAL

91 %

av nytecknade hyresavtal hade överenskommelse om hållbarhetssamarbete

MILJÖCERTIFIERING

67 %

av nyproducerade byggnader var klassade enligt något av gällande miljöcertifieringssystem



HÅLLBARA RELATIONER

Intea arbetar varje dag med att bibehålla och utveckla relationerna med hyresgäster, medarbetare, leverantörer, ägare och finansiärer. Relationer är hjärtat i bolagets affär. Genom att vara lyhörda ser vi till att ägare, finansiärer och andra intressenters förslag om åtgärder eller förändringar i byggnader och utemiljöer tillgodoses. Byggnader och utemiljöer uppdateras kontinuerligt och tillgängliggörs för att förbättra arbetsmiljöer och välbefinnande i respektive fastighet. Bolaget arbetar aktivt med att öka samarbete, motivation och värdeskapande.

Mål och verktyg

- Korttidsfrånvaro mindre än 2 procent.
- Långtidsfrånvaro mindre än 1 procent.
- Inga arbetsplatsolyckor.
- Ökad jämställdhet kvinnor/män (antal anställda).
- Ökad jämställdhet kvinnor/män (antal i styrelsen).
- Inga överträdelse av grundläggande mänskliga rättigheter och inga fall av mutor eller korruption.
- 100 procent av Inteas nyanställda ska utbildas i uppförandekoden och andra relevanta policys.
- Samtliga nya leverantörer ska åta sig att följa Inteas uppförandekod för leverantörer.

Utfall 2021

Se vidare Hållbarhetsrapporten sid 42–50.

MARKNAD

För att Intea ska kunna möta morgondagens behov inom social infrastruktur är det centralt att vi besitter kunskap om vilka faktorer som påverkar vår och våra hyresgästers verksamheter.

Omvärldsfaktorer



Makroekonomi

2021 präglades av en stark återhämtning understödd av världsomfattande ekonomiska stimulanspaket samt ett gradvis återöppnande av samhället. Återhämtningen bedöms dock ske i en något långsammare takt än vad som antagits på grund av nya virusmutationer, en tilltagande smittspridning i flera länder under senare delen av 2021 samt uppkomna komponent- och leveransproblem. Vidare meddelade Sveriges riksbank att en höjning av styrräntan troligtvis kommer att ske under slutet av 2024. Det säkerhetspolitiska läget i världen, på grund av Rysslands invasion av Ukraina, kan komma att påverka världsekonomin i många avseenden. Omfattningen är i nuläget oklart, i både ett kortsiktigt och långsiktigt perspektiv.



Demografi

Sveriges befolkning som helhet fortsätter att växa om än i något långsammare takt än tidigare. I åtta av Sveriges län beräknas folkmängden minska och störst bedöms minskningen vara i Väster-norrlands och Norrbottens län. De kommande åren väntas migrationen till Sverige enligt regeringens prognoser vara lägre än tidigare, men invandringsöverskottet beräknas fortsättningsvis att bidra till ett befolkningstillskott i alla län. Utmärkande för landet som helhet är att den äldre delen av befolkningen kommer att utgöra en större andel av befolkningen än idag, vilket ställer högre krav på vissa av samhällets funktioner.



Hållbarhet

Globala klimatförändringar, gemene mans ökade intresse för hållbarhet samt investeringskrav på hållbarhet ökar och belyser hållbarhetsfrågor mer och mer. Fastighetsbranschen står för en stor andel av klimatavtryck både vad gäller koldioxidutsläpp, miljöpåverkan och även sociala och arbetsrelaterade frågor. Krav från hyresgäster tilltar och bidrar till att branschen ställer om. Dels ändras efterfrågan till mer riktade och specifika funktioner istället för enbart plats för kontorsverksamhet. Dels finns en ökad medvetenhet om byggnadsproduktionens klimatavtryck. Ett större fokus på hushållning av material, energi och kvadratmeter finns idag och tillsammans med en framtida acceleration av cirkuläritet av byggnader genom återbruk kommer man inom branschen se en större förändring av dagens värderingar och processer.



Digitalisering

Digitaliseringen bidrar i allt högre utsträckning till hur vi formar vårt arbetssätt och hur vi lever. Trenden som har pågått en tid börjar nu även mer och mer att reformera spelreglerna för fastighetsbranschen. Datadrivna processer håller på att förändra på vilka grunder vi kommer att ta beslut och även genomföra utbyggnaden av våra städer. Man ser även nya innovativa plattformar inom fastighetsbranschen som bidrar till ökad lönsamhet, tvillingmodeller och samarbetsverktyg för effektivisering av materialanvändning samt optimering av drift och förvaltning. Där till ser vi fler och fler digitala verktyg som ökar transparens och på sitt sätt bidrar till mer hållbar verksamhet vad gäller byggnation och fastigheter.

Omvärldsfaktorer

Makroekonomi

En global makroekonomisk återhämtning har under det gångna året setts understött av en expansiv ekonomisk politik och lättade restriktioner på grund av minskad smittspridning. Återhämtningen har dock skett i långsammare takt än förväntat på grund av bland annat leveransproblem och brist på arbetskraft, vilket har lett till att företag har haft svårt att möta en ökande efterfrågan på varor och tjänster. Även energipriserna ökade vilket ledde till ovanligt höga inflationsnivåer mot slutet av 2021. Som resultat av att restriktionerna kunde lättas under början av hösten 2021 återhämtade sig framförallt tjänstesektorn starkt, sysselsättningen ökade och arbetslösheten sjönk.

Den svenska ekonomin återhämtade sig starkt under 2021 med en bedömd BNP-tillväxt om 4,9 procent enligt konjunkturinstitutet och bedöms ha en fortsatt god utveckling framgent, om än i något långsammare takt. För 2022 och 2023 bedöms BNP-tillväxten enligt konjunkturinstitutet uppgå till 3,3 procent respektive 2,0 procent. Riksbanken har länge skjutit på en höjning av styrräntan, men meddelade i november 2021 att en höjning troligtvis kommer att ske under 2024.

Under den senare delen av andra halvåret 2021 upptäcktes en ny variant av coronaviruset, omikron, vilken fick en snabb spridning. I december 2021 återinförde många länder restriktioner i ett nytt försök att bromsa spridningen.

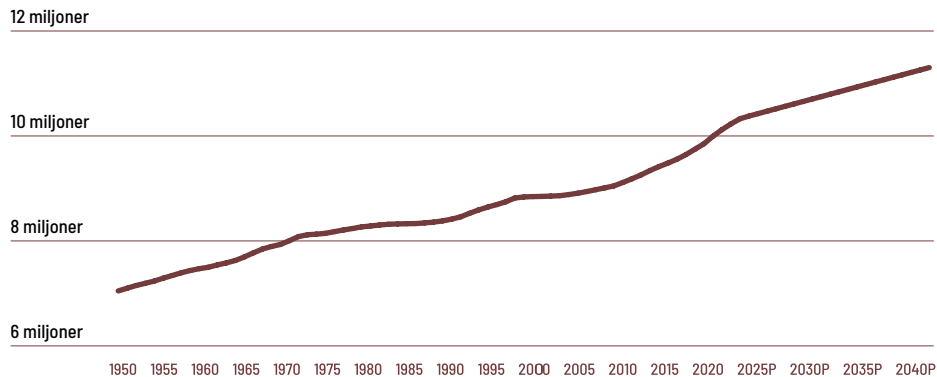
Under november 2021 avgick Stefan Löfven som statsminister och Magdalena Andersson tillträdde posten och tog med sig oppositionspartiernas budget. I den nya budgeten ligger bland annat ökat stöd till polislöner, i syfte att öka polisens attraktionskraft som arbetsgivare.

Demografi

Sverige har historisk haft en befolkningsökning med vissa perioder där utvecklingen varit starkare än andra. I genomsnitt har befolkningsökningen under åren 1950–2020 uppgått till cirka 0,6 procent.

År 2040 bedöms Sveriges befolkning enligt prognos från SCB uppgå till cirka 11 300 000 personer, vilket är en ökning om cirka 925 000 personer, eller 8,9 procent, från år 2020, motsvarande en årlig ökning om i genomsnitt 0,4 procent. Den äldre befolkningen bedöms öka mest framöver och i hela riket bedöms befolkningen i åldrarna 80 och äldre att öka med hela 66 procent under åren 2020–2040.

BEFOLKNINGSUTVECKLING SVERIGE 1950–2040P



Källa: SCB, 2021

Svensk fastighetsmarknad

Transaktionerna på den svenska fastighetsmarknaden nådde under 2021 nya höjder. Enligt Newsec uppgick den totala transaktionsvolymen till cirka 396 miljarder kronor, vilket är knappt 180 miljarder kronor högre än det senaste rekordåret 2019 då transaktionsvolymen uppgick till cirka 218 miljarder kronor. Årets transaktionsvolym är även långt över 2020 års nivå om cirka 189 miljarder kronor vilken bedöms ha hållits tillbaka av osäkerheter skapade av pandemin. Det var under 2021 tydligt att efterfrågan på fastigheter inte kunde mättas på marknaden, vilket ledde till flera både stora och små strukturaffärer där hela fastighetsbolag förvärvades. Den stora efterfrågan bedöms ha drivits av fortsatt låga räntenivåer, omfattande statsstöd och attraktiva avkastningsnivåer.

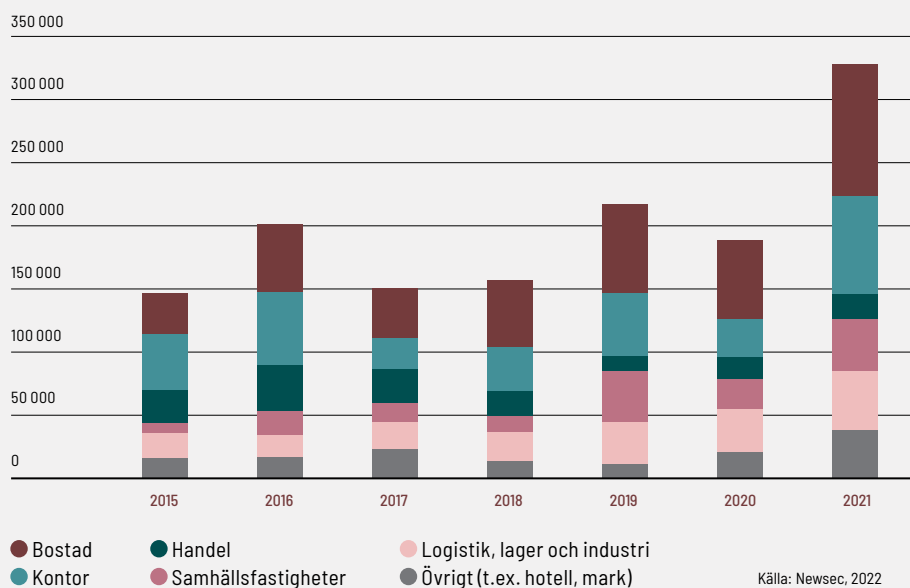
De internationella investerarna stod för en lägre andel av den totala transaktionsvolymen under 2021 i jämförelse med tidigare år. Enligt Newsec stod internationella investerare för cirka 17 procent av den totala transaktionsvolymen vilket kan jämföras med

ett normalår då de internationella investerarna brukar stå för cirka 25–30 procent.

Newsecs statistik visar att det under 2021 var bostadssegmentet som var det mest investerade fastighetsslaget och motsvarade cirka 35 procent av den totala transaktionsvolymen. Näst störst var kontor som svarade för 21 procent och tredje störst var lager, logistik och industri med 15 procent. Samhällsfastigheter svarade för 12 procent av den totala transaktionsvolymen. Handelsfastigheter fortsatte att gå trögt och uppgick till 7 procent och övriga fastigheter svarade för 10 procent.

Geografiskt fortsatte Stockholm enligt Newsec att svara för den största andelen av den svenska transaktionsmarknaden med totalt 47 procent av den totala transaktionsvolymen. I Malmö och Göteborg skedde transaktioner motsvarande 11 procent respektive 9 procent av den totala transaktionsvolymen. Regionstäder och övriga landet svarade för sammanlagt strax över en tredjedel, motsvarande 33 procent av transaktionsvolymen, där regionstäder står för den större delen om 22 procent.

TRANSAKTIONSVOLYM SVERIGE, SEGMENTFÖRDELNING, MSEK



Marknaden för samhällsfästigheter

Samhällsfästigheter är fästigheter som brukas till övervägande del av skattefinansierad verksamhet och är specifikt anpassade för samhällsservice.

Samhällsfästigheter bedöms som ett attraktivt investeringsslag med låg risk då det generellt har goda hyresnivåer, kreditvärdiga hyresgäster i form av offentligt finansierade verksamheter samt låga vakansgrader. Den stora efterfrågan från investerare i kombination med lågt utbud av fästigheter på marknaden har under de senaste åren drivit ned avkastningskraven och därmed även drivit upp fästigheternas marknadsvärden.

Det låga utbudet av samhällsfästigheter har sin grund i att stat, regioner och kommuner har varit ägare av samhällsfästigheter. Under de senaste cirka 20 åren har dock avyttringar av befintliga fästigheter till privata aktörer skett samt att privata aktörer har uppfört nya samhällsfästigheter med stat, regioner och kommuner som hyresgäster med långa avtal. Nyproduktionen gynnas bland annat av ett föråldrat bestånd, den demografiska utvecklingen och av myndigheters, regioners och kommuners behov av nya

och ändamålsenliga lokaler. Det privata ägandet av samhällsfästigheter i Sverige bedöms enligt Newsec uppgå till cirka 20 procent av det totala beståndet.

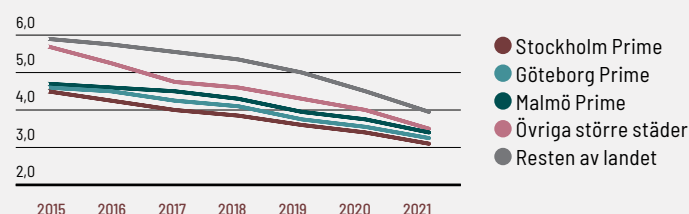
Under 2021 genomfördes enligt Newsec transaktioner av samhällsfästigheter för knappt 50 miljarder kronor vilket är den högsta volymen för ett enskilt år hittills.

TRANSAKTIONSVOLYM SAMHÄLLSFÄSTIGHETER, %

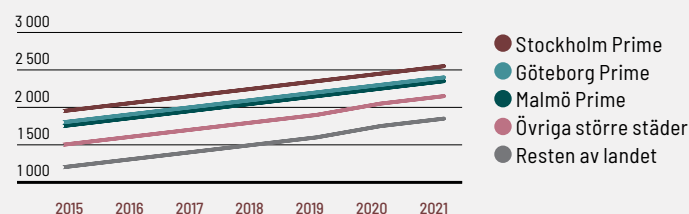


● Övriga samhällsfästigheter ● Vård- och omsorgsboenden
● Utbildning ● Sjukvård

YIELD-UTVECKLING, SAMHÄLLSFÄSTIGHETER, %



HYRESUTVECKLING, SAMHÄLLSFÄSTIGHETER, KR/KVM



Källa: Newsec, 2022

Behovet av samhällsfastigheter och social infrastruktur

Social infrastruktur

Inom fastighetsslaget samhällsfastigheter ingår underkategorin social infrastruktur. Inom Inteas definition av social infrastruktur ingår lokaler för samhällsviktiga funktioner, där fastigheterna ofta är specialanpassade för sitt ändamål och där hyresgästen är offentlig.

De fastighetstyper som ingår i kategorin och som Intea fokuserar på, är huvudsakligen rättsväsende, högre utbildning och sjukvård. Efterfrågan och behovet av samhällsfastigheter och social infrastruktur i Sverige drivs till stor del av ett moderniseringsbehov av befintliga fastigheter samt även demografiska faktorer.

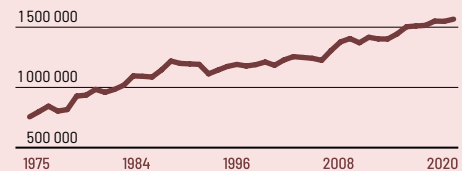


Rättsväsende

Polismyndigheten, som faller under kategorin rättsväsende har uttryckt att det i dagsläget råder lokalbrist på flera orter samtidigt som myndigheten har som mål att växa från dagens cirka 34 000 anställda till 38 000 anställda år 2024. Även Kriminalvården som är en hyresgäst hos Intea bedömer ett ökat behov av lokaler för häkten och anstalter framgent i syfte att ha tillräcklig kapacitet. År 2020 fanns det totalt cirka 7 000 platser på landets häkten och anstalter och Kriminalvården planerar att dessa ska utökas till totalt 10 100 platser till och med 2030. Mellan åren 2021-2023 väntas regeringen nästintill tredubbla anslagen i syfte att möjliggöra för Kriminalvården att kunna säkerställa en tillräcklig platskapacitet. Samtidigt har även antalet anmälda brott ökat i stabil takt sedan 1975, vilket också bedöms driva lokalefterfrågan. Enligt preliminär statistik från Brottsförebyggande rådet har antalet brott 2021 dock sjunkit med 5 procent jämfört med 2020. Långsiktigt är det dock troligt att antalet brott kommer att fortsätta öka.

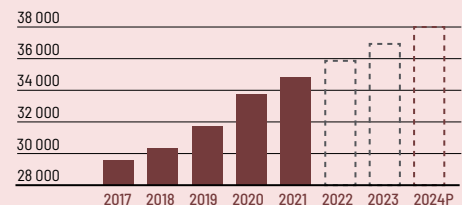
ANTAL ANMÄLDA BROTT

2 000 000 Källa: Brottsförebyggande rådet, 2022



ANTAL ANSTÄLLDA POLISER INKLUSIVE MÅL OM 38 000 ÅR 2024

40 000 Källa: Polismyndigheten, 2022



MEDARBETARE INOM POLISMYNDIGHETEN

MÅL 2024

38 000



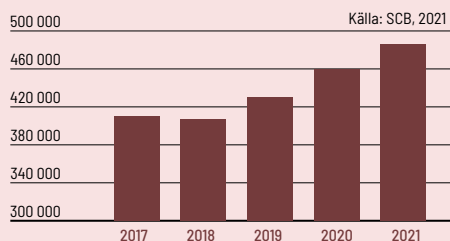
Högre utbildning

Enligt SCB har antalet sökande till högskola på både grund- och avancerad nivå ökat kraftigt under de senaste åren med ett visst trendbrott mellan 2014 och 2018.

Under år 2020 slog antalet sökande till universitetet rekord och inför 2021 föreslog regeringen satsningar i syfte att möjliggöra cirka 19 000 nya utbildningsplatser. Under 2021 slog antalet ansökningar till högre utbildning åter igen rekord med en ökning om cirka 6 procent från föregående år.

Fram till 2035 bedöms enligt SCB efterfrågan på arbetskraft med en eftergymnasial utbildning öka som resultat av flera faktorer. En viktig faktor är befolkningsökningen som väntas, vilket medför behov av arbetskraft inom välfärds-tjänster som skola, vård och omsorg samt även i den privata tjänstesektorn. Framgent bedöms även kompetenskraven att öka vilket ställer än högre krav på arbetskraft med eftergymnasial utbildning.

ANTAL SÖKANDE TILL HÖGSKOLEUTBILDNING



ÖKNING I ANTAL SÖKANDE TILL UNIVERSITET OCH HÖGSKOLA, HT 2021

6 %

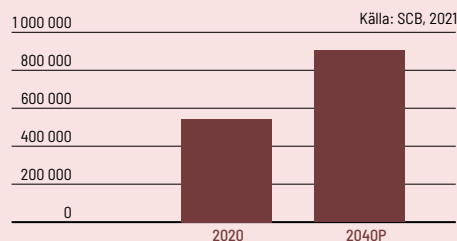


Sjukvård

Den ökande befolkningen och förändrade demografin i Sverige ställer nya krav på vården samtidigt som kapaciteten inom sjukvården har minskat under en lång period. Enligt Socialstyrelsen har antalet disponibla slutenvårdsplatser i Sverige minskat sedan 1990 som ett resultat av bland annat ökad dagvård, omställning till nära vård och nya behandlingsmetoder, men också på grund av sparprogram. Detta samtidigt som befolkningen ökar. Sveriges Läkarförbund menar också att det idag råder brist på vårdplatser och att vårdskulden växer med ökande väntetider för operationer. Redan innan pandemin fanns det ett uppdämt vårdbehov och Socialstyrelsen bedömer att hälso- och sjukvårdens kapacitet inte räckt till för att både återhämta normal vårdproduktion och ta hand om uppdämda vårdbehov efter den första och andra vågen av Covid-19. Utmaningen att komma ikapp med vårdköerna, som lyfts av Socialstyrelsen, handlar bland annat om bristen på vårdplatser för vård efter operation. Detta är en brist som fanns redan innan pandemin, men bedöms ha ökat under pandemin.

En av utmaningarna är också kompetensförsörjning inom flera verksamhetsområden. En stor ökning av vårdbehovet bedöms framöver uppkomma bland annat i takt med att de äldre blir fler och fler. Idag utgör personer i åldrarna 80 och äldre cirka 5 procent av den totala befolkningen och står enligt Socialstyrelsen för cirka 24 procent av vårdtiden. Åldersgruppen bedöms öka med cirka 66 procent, en ökning motsvarande cirka 360 500 personer, fram till 2040 och bedöms därmed generera ett ökat behov av vårdplatser.

PROGNOS BEFOLKNING ÖVER 80 ÅR, 2020-2040



ANDEL PERSONER I ÅLDRARNA 80 OCH ÄLDRE, 2021 2040

5 % 8 %

FASTIGHETS- PORTFÖLJEN



UTHYRINGSBAR AREA,
TKVM

454

INVESTERINGAR I
BEFINTLIG PORTFÖLJ,
MKR

382

ANTAL
FASTIGHETER

31

ANTAL ORTER

16

Inteas fastighetsportfölj består av 31 fastigheter till ett marknadsvärde om 17,8 miljarder kronor. Beståndet inkluderar en blandning av nya och äldre byggnader tillsammans med historiskt värdefulla hus och miljöer, samt ett antal större fastigheter, med offentliga hyresgäster.

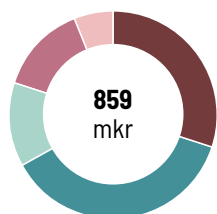
Intea delar in fastighetsbeståndet i kategorierna rättsväsende, högre utbildning, sjukvård och övriga offentliga verksamheter samt i regionerna Syd, Väst, Öst och Nord. Eftersom Inteas fastigheter har hyresgäster med samhällsbarande funktioner ställs höga krav på öppenhet men med bibehållen nivå av säkerhet och trygghet. Byggnaderna är därför ofta specialutformade utifrån hyresgästernas specifika behov.

Under året har Inteas portfölj expanderat genom både förvärv och hög projektaktivitet. Årets förvärv inkluderar bland annat Malmö universitets portalbyggnad Niagara och Campus Kristianstad samt polishuset och häktet i Helsingborg. Samtidigt har Intea färdigställt projekt såsom lokaler åt Kunskaftsförbundet i Vänersborg och påbörjat ett projekt avseende en ny byggnad på Campusområdet i Östersund om totalt 6 750 kvm för bl a Skatteverket. Inom fastighetsbeståndet finns även outnyttjade byggrätter om 41 500 kvm på befintliga fastigheter inom gällande detaljplan.

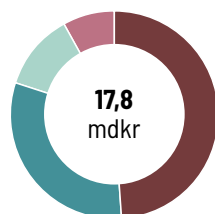
Med social infrastruktur avser Intea lokaler för samhällsviktiga funktioner som ofta är specialanpassade för sitt ändamål och där hyresgästen av lokalen är offentlig.



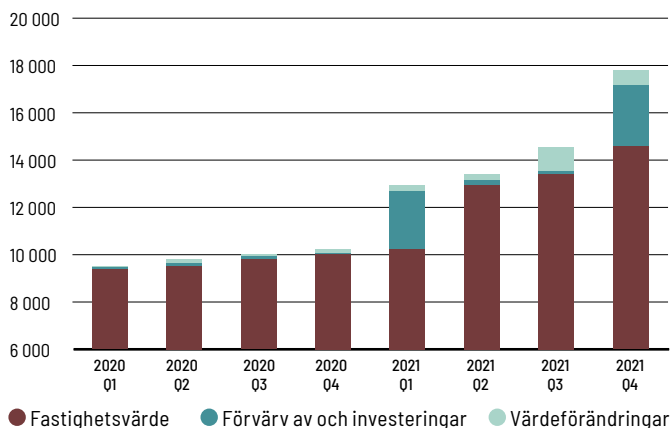
INTEA ÅRSREDOVISNING 2021

INTEAS HYRESGÄSTER
ANDEL AV KONTRAKTERAD
HYRA

- Rättsväsende 30 %
- Högre utbildning 37 %
- Sjukvård 13 %
- Övriga offentliga 14 %
- Icke-offentliga 6 %

INTEAS GEOGRAFI
ANDEL AV FASTIGHETERNAS
MARKNADSVÄRDE

- Syd 49 %
- Öst 31 %
- Nord 12 %
- Väst 8 %

FASTIGHETSVÄRDETS UTVECKLING
PER KVARTAL, MKR

Fastighetsvärde och värderingar

Årets värdeförändring på fastighetsbeståndet uppgick till 2 207,0 miljoner kronor (452,5), främst drivet av förändrade avkastningskrav/kalkylränta och värdeförändringar avseende pågående projekt, men även gjorda förvärv under året och förbättrade driftöverskott har påverkat värderingen positivt. Direktavkastningen uppgick till 4,37 procent (4,87). Fastighetsvärde i tabellen avser redovisat värde vid utgången av föregående period.

Inteas fastighetskategorier



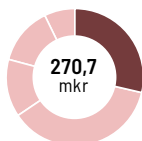
RÄTTSVÄSENDE



Helsingborg, Högkvarteret 1
Rättsfastigheter

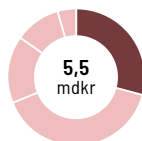
Kontrakterat
hyresvärde

32 %



Fastighets-
värde

33 %



Antal objekt: 16
Uthyrningsbar area: 122 tkvm
Uthyrningsgrad: 99,6 %
Största hyresgäster:
Polismyndigheten
Kriminalvården
Sveriges domstolar
Rättsmedicinalverket



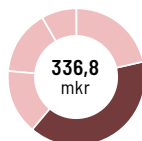
HÖGRE UTBILDNING



Malmö, Niagara 2
Universitet

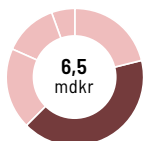
Kontrakterat
hyresvärde

39 %



Fastighets-
värde

39 %



Antal objekt: 23
Uthyrningsbar area: 182 tkvm
Uthyrningsgrad: 98,9 %
Största hyresgäster:
Högskolan i Halmstad
Högskolan Kristianstad
Linnéuniversitetet
Malmö universitet
Mittuniversitetet



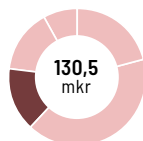
SJUKVÅRD



Lund, Landsdomaren 6
Sjukvård

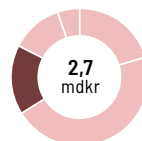
Kontrakterat
hyresvärde

15 %



Fastighets-
värde

16 %



Antal objekt: 17
Uthyrningsbar area: 73 tkvm
Uthyrningsgrad: 99,2 %
Största hyresgäster:
Region Skåne
Region Östergötland
Västra Götalandsregionen



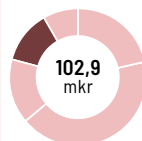
ÖVRIGA OFFENTLIGA



Vänersborg, Lasarettet 2
Kontor

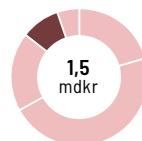
Kontrakterat
hyresvärde,

12 %



Fastighets-
värde

9 %



Antal objekt: 28
Uthyrningsbar area: 63 tkvm
Uthyrningsgrad: 99,8 %
Största hyresgäster:
Linköpings kommun
Vänersborgs kommun
Västtrafik AB

Utöver ovan presenterade fastighetskategorier har Intea icke-offentliga verksamheter med en kontrakterad hyra om 17,7 mkr och ett fastighetsvärde om 0,3 mdkr.

Urval av Inteas fastighetsbestånd

Intea bygger sin fastighetsportfölj genom förvärv av väl utvalda fastigheter i kombination med projektutveckling av befintliga och nya fastigheter. Nedan visas ett urval av Inteas fastighetsbestånd i form av nyligen genomförda projekt och förvärvade fastigheter.

PROJEKT



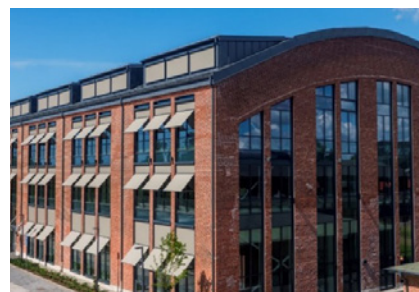
Kalmar, Eldaren 6 (etapp 2), Linnéuniversitetet. Färdigställt Q4 2020.

Total investering: 591 mkr
Uthyrningsbar area: 20,8 tkvm
Hyresvärde: 35,7 mkr
Direktavkastning investering: 5,6 %
Andel offentliga hyresgäster: 86 %
Kontraktstid: 10 år



Linköping, Smedstad 1:21 (Garnisonen), Nationellt forensiskt centrum, Polismyndigheten. Färdigställt Q4 2020.

Total investering: 93 mkr
Uthyrningsbar area: 4,0 tkvm
Hyresvärde: 7,0 mkr
Direktavkastning investering: 6,5 %
Andel offentliga hyresgäster: 100 %
Kontraktstid: 6 år



Halmstad, Fanan 62 (S-huset), Högskolan i Halmstad. Färdigställt Q3 2020.

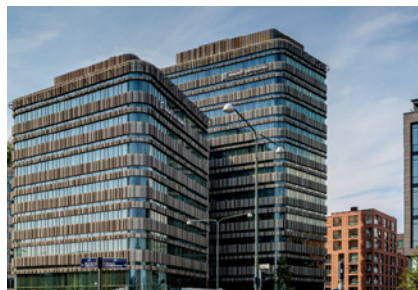
Total investering: 322 mkr
Uthyrningsbar area: 10,5 tkvm
Hyresvärde: 18,9 mkr
Direktavkastning investering: 5,6 %
Andel offentliga hyresgäster: 100 %
Kontraktstid: 10 år

FÖRVÄRV



Halmstad, Fanan 39, Högskolan i Halmstad. Förvärvad Q1 2021.

Fastighetsvärde: 730 mkr
Uthyrningsbar area: 36,4 tkvm
Hyresvärde: 49,2 mkr
Andel offentliga hyresgäster: 100 %
Kontraktstid: 3,0 år



Malmö, Niagara 2 och **Kristianstad Näsby 34:24**, Malmö universitet och Högskolan Kristianstad. Förvärvade Q1 2021.

Fastighetsvärde: 1614 mkr
Uthyrningsbar area: 54,7 tkvm
Hyresvärde: 102,3 mkr
Andel offentliga hyresgäster: 99 %
Kontraktstid: 4,5 år



Helsingborg, Högkvarteret 1 och 2, Polismyndigheten och Kriminalvården i Helsingborg. Förvärvade Q4 2021.

Fastighetsvärde: 2 524 mkr
Uthyrningsbar area: 37,5 tkvm
Hyresvärde: 102,6 mkr
Andel offentliga hyresgäster: 100 %
Kontraktstid polishuset: 5 år
Kontraktstid häktet: 15 år

FÖRVALTNING



I Inteas lokaler bedrivs samhällsviktig verksamhet där hyresgästernas unika behov ställer höga krav på förvaltningen. För att kunna erbjuda en nära och specialanpassad service arbetar vi med egna lokala förvaltningsorganisationer.

Vår strategi bygger på decentraliserade och lokala förvaltningsorganisationer med egna medarbetare.

Lokal närvaro i egen regi

En viktig del av Inteas strategi är de lokala förvaltningsorganisationerna med egen anställd personal och ett stort mått av självstyre. Vi ser många fördelar med lokal förvaltning som exempelvis större engagemang och kvalitetsmedvetenhet, snabbare beslutsvägar och en närmre relation med hyresgästerna. Ytterligare effekter av att ha egen personal på plats i våra fastigheter är att man på ett tidigt stadium kan identifiera nya utvecklingsbehov i fastigheterna men även bättre ta vara på förvärvs- och projektutvecklingsmöjligheter. Den centrala förvaltningsorganisationen kompletterar och stöttar de lokala enheterna med bland annat samordning av projekt- och hållbarhetskompetens. Detta möjliggör ett mer strukturerat och effektivt förvaltnings-, projekt- och hållbarhetsarbete och underlättar för en större kunskaps- och erfarenhetsöverföring mellan de lokala organisationerna.

Året som gått

Under året har Intea inlett etableringen av nya förvaltnings- och projektorganisationer i både Halmstad och Skåne och Intea finns därmed representerat med egen organisation på sex orter. Sammanlagt arbetar 24 personer i de lokala organisationerna Halmstad, Kalmar, Linköping, Malmö, Vänersborg och Östersund.

Exempel på grad av specialanpassning

Låg

→ Hög



Halmstad, Fanan 55, kontor

- Kompletterande verksamhet
- Beroende av läge och efterfrågan
- Små till medelstora enheter, flera hyresgäster
- Exempel: administrativa lokaler, kontor



Vänersborg, Haren 3, specialskola

- Kärnverksamhet
- Lång hyresperiod, låg omsättning av hyresgäster
- Stora enheter, en/få hyresgäster
- Exempel: domstolar, skolor, universitet



Kristianstad, Kasematten 1, rättscenter

- Kärnverksamhet
- Lång hyresperiod, låg omsättning av hyresgäster
- Stora enheter, en/få hyresgäster
- Exempel: fängelser, sjukhus

Inteas lokala förvaltning

Egen lokal förvaltning är hjärtat i Inteas verksamhet.



Skåne (Malmö, Lund och Helsingborg)
Sjukvård/Högre utbildning/Rättsväsende
Antal objekt: 4
Uthyrningsbar area: 86,3 tkvm
Antal anställda: 1
(Organisation under uppbyggnad)



Linköping
Rättsväsende
Antal objekt: 26
Uthyrningsbar area: 86,2 tkvm
Antal anställda: 6



Halmstad
Högre utbildning
Antal objekt: 11
Uthyrningsbar area: 78,1 tkvm
Antal anställda: 4



Kalmar
Högre utbildning
Antal objekt: 1
Uthyrningsbar area: 29,1 tkvm
Antal anställda: 2



Östersund
Högre utbildning
Antal objekt: 33
Uthyrningsbar area: 70,5 tkvm
Antal anställda: 7



Vänersborg
Sjukvård/Högre utbildning
Antal objekt: 18
Uthyrningsbar area: 43,8 tkvm
Antal anställda: 4



Solceller i Kalmar

Under arbetet med att uppföra Linnéuniversitetet har stort fokus lagts på en hållbar byggprocess, materialval och den senaste tekniken för drift, styrning och övervakning. Byggnaden har bland annat sedumtak, solceller samt avjonis ering av vatten. Regnvatten fångas upp för bevattning av växter. Byggnaden är miljöcertifierad enligt LEED, nivå Gold.

FÖRVÄRV



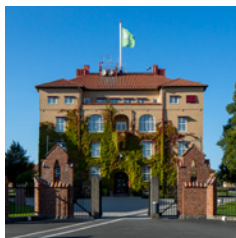
Sedan starten 2015 har Intea genomfört projekt och förvärv som uppgår till ett värde om 17,8 miljarder kronor inklusive värdeförändringar och adderat 454 tkvm till fastighetsportföljen.



Polishuset och häktet i Helsingborg.



Malmö universitets portalbyggnad Niagara, belägen i Västra hamnen i Malmö.



Campus Kristianstad med Högskolan Kristianstad som hyresgäst.

Inteas strategi om kontinuerlig stabil tillväxt uppnås genom noga utvalda förvärv i kombination med projektutveckling av befintliga och nya fastigheter. Under 2021 har fastigheter till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 4 971 miljoner kronor förvärvats. I början av året förvärvades en universitetsbyggnad i Malmö och ett campusområde i Kristianstad, med en sammanlagd uthyrningsbar area om 54 700 kvm. Under december månad förvärvades två rättsfastigheter i Helsingborg med en uthyrningsbar area om 37 500 kvm.

Intea arbetar fortlöpande med förvärv av såväl förvaltningsfastigheter som fastigheter under uppförande respektive tomtmark. De förvärv som genomförs grundar sig i goda och nära relationer med aktörer på marknaden och bygger i allt högre grad på förtroende och hur bolaget uppfattas av involverade aktörer. Hållbara relationer med Inteas intressenter är av yttersta vikt för att kunna genomföra framgångsrika förvärv.

Långsiktighet och kvalitet avgörande

Förvärv genereras på flertalet olika sätt. Gemensamt är att relationer, kunskap och anseende är grundläggande för att attrahera affärer, framförallt då allt fler affärer görs "off-market". Förvärvskriterierna som alltid prioriteras är hög fastighetskvalitet, möjlighet till ett långsiktigt ägande och långsiktiga hyresgästrelationer. Varje förvärv som genomförs utvärderas utifrån en tydlig huvudregel: Hyresgästen ska vara en offentlig aktör som bedriver samhällsviktiga funktioner, och har behov av lokaler som är specialutformade för verksamhetens ändamål. Genom förvärv av fastigheter ges också Intea möjligheten att etablera nya relationer med långsiktiga hyresgäster.

Året som gått

Intea har under året förvärvat två fastigheter av Akademiska Hus. Affären inkluderade Malmö universitets portalbyggnad Niagara och Campus Kristianstad, där Högskolan Kristianstad är hyresgäst. Det totala hyresvärdet uppgår till 102,3 miljoner kronor, med en uthyrningsbar area om 54 700 kvm. Den återstående kontraktstiden på hyresavtalen är 4,5 år.

Byggnaden Niagara är belägen i Västra hamnen i Malmö, och omfattar undervisnings- och administrationslokaler, en restaurang, ett café samt ett garage. Objektet är certifierat som Miljöbyggnad med nivå Silver.

Campus Kristianstad, strax norr om stadskärnan, inbegriper 22 byggnader. Högskolan har sedan tidigare aviserat att de avser flytta till nyuppförda

och mer centrala lokaler, något som kommer att ske i samarbete med Intea som långsiktig hyresvärd.

Under december förvärvades polishuset och häktet i Helsingborg av Castellum. Polishuset, som är beläget på fastigheten Helsingborg Högkvarteret 1, hyrs av Polismyndigheten. På grannfastigheten Högkvarteret 2 återfinns häktet med Kriminalvården som hyresgäst. Fastigheterna har ett underliggande fastighetsvärde om 2 524 miljoner kronor, och har en sammanlagd uthyrningsbar area om cirka 37 500 kvm. Total årshyra uppgår till 102,6 miljoner kronor.

Med en växande fastighetsportfölj i Skåne har Intea under året inlett etableringen av en ny lokal projekt- och förvaltningsorganisation i denna region.

Sedan starten 2015 har Intea genomfört projekt och förvärvat fastigheter som uppgår till ett värde om 17 797,4 miljoner kronor och därmed adderat 454 tkvm till fastighetsportföljen. Under 2021 passerade Inteas totala fastighetsvärde 17,8 miljarder kronor. Förvärvskapaciteten hos Intea är fortsatt hög och bolagets förvärvsstrategi står fast. Fastighetsvärdet under året har ökat från 10,3 miljarder kronor till 17,8 miljarder kronor, varav 5,0 miljarder kronor hänförs till gjorda förvärv och 2,2 miljarder kronor avser värdeförändringar. Intea avser att ytterligare utöka beståndet bestående av högkvalitativa fastigheter och långsiktiga hyresförhållanden.

PROJEKT- UTVECKLING



Att kontinuerligt förädla och växa fastighetsbeståndet genom projektutveckling går hand i hand med Inteas strategi om stabil tillväxt. Under året som gått har projektvolymen utvecklats starkt. Exempelvis fortsätter uppförandet av landets första samhällsgemensamma ledningscentral i Örebro och en omfattande modernisering av riksanstalten i Härnösand har påbörjats under året tillsammans med ett flertal nya utvecklingsprojekt såsom nya kontorslokaler till Skatteverket i Östersund, nya vård- och forskningslokaler för Region Östergötland i Linköping och en ny tågdepå i Falköping.

REDOVISAT
FASTIGHETSVÄRDE,
MKR

1 303

BEDÖMD
UTHYRINGSBAR AREA,
TKVM

169,8

Våra hyresgästers behov är alltid av högsta prioritet. Genom att vara engagerade och uppmärksamma som fastighetsägare kan vi tidigt initiera projekt för att möta våra hyresgästers önskemål. Det kan handla om utvecklingspotential inom befintligt fastighetsbestånd, eller att identifiera behov som skapar utvecklingsmöjligheter genom nybyggnation. De fastigheter vi förvaltar och förvärvar vill vi äga under lång tid och därför är hållbarhet en naturlig del i vårt dagliga arbete och något som genomsyrar hela företaget.

Lokal projektorganisation

Intea har en erfaren projektutvecklingsorganisation som består av nio medarbetare som arbetar både centralt och ute i landet. Projektorganisationen har ett nära samarbete med förvaltningsverksamheten. På så sätt tar nya projekt normalt form utifrån en nära dialog mellan bolagets lokala förvaltare och hyresgästerna. Nya utvecklingsprojekt kan även uppkomma på andra sätt, exempelvis genom att myndigheter söker nya lokaler. I dessa fall konkurrerar Intea med andra aktörer om projekten.

PÅGÅENDE PROJEKT – FASTIGHETSKATEGORI

Per kategori	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresvärde, mkr	Andel offentliga, %	Genomsnittlig kontraktstid, år	Bedömt driftöverskott, mkr	Investering, mkr		Redovisat värde ¹⁾ mkr
						Bedömd	Upparbetad	
Rättsväsende	68 916	202	100	18,0	187	2 948	542	1 219
Högre utbildning	30 000	68	100	20,2	64	1 355	1	3
Sjukvård	60 625	210	92	19,7	198	4 420	74	38
Övriga offentliga	10 250	33	85	17,3	29	532	8	43
Summa pågående projekt	169 791	513	96	19,0	478	9 255	625	1 303

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

Information om pågående projekt och outnyttjade byggrätter i årsredovisningen 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.

I vår egen projektorganisation strävar vi efter att säkerställa att vi har rätt sammansättning av människor för varje enskilt projekt. Det innebär en kompetensmix där vi själva ofta har lokala projektgrupper med både egna och externt utvalda specialister. Här samlas kunskap om hyresgästernas krav och önskemål på nya lokaler vilket kan överföras och nyttjas i nya framtida projekt.

De senaste årens fina tillväxt i projektvolym fortsatte även under 2021, som var ett mycket starkt år. Det är projektorganisationen, tillsammans med enheten för affärsutveckling, som ansvarar för att generera och genomföra nya projekt. Projektgenomförande omfattar bland annat detaljplanearbete, projektering, upphandling av entreprenörer, produktion och projektledning. Efter färdigställande lämnas projektet över till förvaltningsorganisationen.

Intea har haft ett starkt år avseende projekt- och fastighetsutveckling. Vid årets slut hade Intea pågående ny-, till- och ombyggnationer med en sammanlagd area om mer än 169 800 kvm. Projekten bedrivs på olika håll i landet och varierar i omfattning från några hundra kvm till 10 000-tals kvm. Det

totala redovisade värdet avseende pågående projekt uppgick per den 31 december 2021 till 1 303 miljoner kronor, varav projektfastigheter 1 215 miljoner kronor och projekt i förvaltningsfastigheter 88 miljoner kronor.

Årets nytillkomna projekt

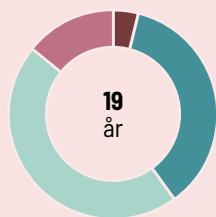
Under året har vi ingått avtal med Skatteverket om att uppföra nya lokaler på Campusområdet i Östersund. En helt ny byggnad om 6 750 kvm kommer att byggas med beräknad inflyttning under det tredje kvartalet 2023. Skatteverkets del av huset omfattar 4 600 kvm, med ett årligt hyresvärde om 9,2 miljoner kronor.

I Linköping tecknades avtal med Region Östergötland om uppförande av en byggnad om cirka 6 600 kvm på Garnisonsområdet, med ett preliminärt årligt hyresvärde om 13,5 miljoner kronor. Projektet drivs med målet att certifiera byggnaden enligt BREEAM Excellent.

Under det tredje kvartalet tecknades avtal om uppförande av en tågdepå i Falköping, i direkt anslutning till den befintliga tågdepå som Intea förvärvade 2020. Genom expansionen förlängs också

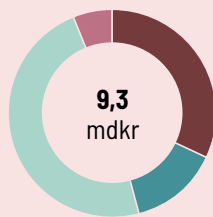
PÅGÅENDE PROJEKT:

GENOMSnittlig KONTRAKTSTID UTHYRBAR AREA, ÅR



- 5-10 år 4 %
- 11-15 år 36 %
- 16-20 år 46 %
- >20 år 14 %

ANDEL AV BEDÖMD INVESTERING, MKDR



- Rättsväsende 32 %
- Högre utbildning 14 %
- Sjukvård 48 %
- Övriga offentliga 6 %

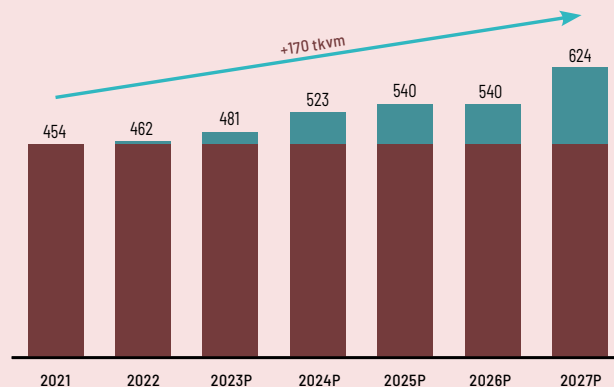
BEDÖMT HYRESVÄRDE, MKR

513

BEDÖMT DRIFTÖVERSKOTT, MKR

478

BERÄKNAD TILLKOMMANDE UTHYRBAR AREA, TKVM



- Nuvarande uthyrbar area
- Tillkommande uthyrbar area från pågående projekt

Stapeldiagrammet visar beräknad tillkommande uthyrbar area om totalt 170 000 kvm fram till utgången av 2027 då 100 procent av Inteas pågående projekt förväntas vara färdigställda.

hyrestiden för den befintliga depån med 25 år från det att utbyggnaden färdigställts. Den totala uthyrbara arean beräknas uppgå till cirka 6 750 kvm på fastigheten Anneborg 2:4 i Falköping.

Inteas fastighetsbestånd består även av outnyttjade byggrätter om 41 500 kvm på befintliga fastigheter. Byggrättsvärde om 19,8 miljoner kronor (26,8) ingår i förvaltningsfastigheternas värde.

Pågående projekt på flera orter

Under året har Intea fortsatt utvecklingsarbetet med flera stora pågående projekt. Bland annat fortgår uppförandet av Sveriges första samhällsgemensamma ledningscentral i Örebro. Polismyndigheten står som hyresgäst för lokalerna, som omfattar 12 300 kvm. Hyresvärdet beräknas uppgå till 32 miljoner kronor per år, och inflytt är planerad till fjärde kvartalet 2023.

Ett annat pågående projekt är nya rättscentrum i Kristianstad. I december 2021 togs första spadtaget av vad som kommer att inrymma både polishus, häkte och kontorslokaler. Rättscentrumet får en sammanlagd area om 35 800 kvm, och beräknas vara färdigställt under 2024.

Sahlgrenska Life projektet har nu gått in i en intensivare fas då detaljplanen antogs. De specialanpassade lokalerna på Sahlgrenska sjukhuset för life science, högspecialiserad vård, avancerad forskning, utbildning och näringslivsutveckling beräknas uppgå till cirka 50 000 kvm. Den omfattande ombyggnationen avseende riksanstalten i Härnösand fortskrider. Den nya anstalten kommer att resultera i cirka 100 nya platser och Kriminalvården beräknas flytta in under andra kvartalet 2022. På sidorna 34–35 finns en längre beskrivning av projektet, och intervju med chefen för Kriminalvårdens fastighetsenhet.

Riskminimierung

För att reducera risk i projektutvecklingsarbetet bedrivs utvecklingsprojekt som huvudregel tillsammans med nuvarande eller framtida hyresgäst. Innan större investeringar görs i ett projekt ingås oftast projekteringsavtal med hyresgästen, i vilket upparbetade kostnader fördelas om projektet inte materialiseras. Vidare utnyttjar Intea möjligheten med hyresavtal med produktionskostnadsbaserad hyra för att begränsa sina risker.

Urval av pågående projekt



Kommun: Örebro
Samhällsgemensam ledningscentral

Kategori: Rättsväsende
Beräknat färdigställandedatum: 04 2023

Uthyrningsbar area: 12,3 tkvm

Hyresvärde: 32,0 mkr

Andel offentliga hyresgäster: 100 %

Genomsnittlig kontraktstid: 15 år

De nya lokalerna kommer att nyttjas gemensamt av flera myndigheter för att hantera vardagliga och större händelser. Projektet är det första i sitt slag och följs med stort intresse både i Sverige och internationellt som ett konkret exempel på en helt ny typ av myndighetssamverkan. Projektet uppförs med höga krav på säkerhet och hållbarhet.

Hyresgäst: Polismyndigheten



Kommun: Kristianstad
Rättscentrum

Kategori: Rättsväsende
Beräknat färdigställandedatum: Q3 2024

Uthyrningsbar area: 35,8 tkvm

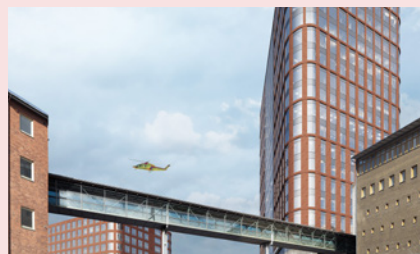
Hyresvärde: 113,2 mkr

Andel offentliga hyresgäster: 100 %

Genomsnittlig kontraktstid: ~20 år

Intea konverterar en gammal bangård till ett modernt rättscentrum med Kriminalvården, Polismyndigheten och Åklagarmyndigheten som hyresgäster. Uppskattningsvis skapas 600 arbetsplatser i byggnaderna som utgör ett av södra Sveriges största häkten.

Hyresgäst: Kriminalvården, Polismyndigheten, Åklagarmyndigheten



Kommun: Göteborg
Sahlgrenska Life

Kategori: Sjukvård
Beräknat färdigställandedatum: Q1 2027

Uthyrningsbar area: 49,9 tkvm

Hyresvärde: 177,2 mkr

Andel offentliga hyresgäster: 90 %

Genomsnittlig kontraktstid: 20 år

Projektet genomförs i samarbete med Vitartes AB och omfattar specialanpassade lokaler för life science, högspecialiserad vård, avancerad forskning, utbildning samt näringslivsutveckling. Intea äger 30 % av projektet och har rätt att förvärva resterande 70 % till verkligt värde vid fördiaställande.

Hyresgäst: Göteborgs universitet,
Västra Götalandsregionen

Pågående projekt under 2021, där hyres- eller projekteringsavtal ingåtts

Projekt	Kommun	Fastighets-kategori	Färdig-ställande	Uthyrnings-bar area, kvm	Hyresvärde, mkr	Andel offentlig, %	Genom-snittlig kontraktstid, år
Projekt där hyresavtal ingåtts ¹⁾							
Anstalten Härnösand	Härnösand	Rättsväsende	Q2 2022	7 448	27,0	100	15,3
Samhällsledningscentral	Örebro	Rättsväsende	Q4 2023	12 262	32,0	100	15,0
Byggnad 66 (Skatteverket mfl)	Östersund	Övriga offentliga	Q3 2023	6 750	13,5	71	6,0
Syn- och hörselklinik	Linköping	Sjukvård	Q2 2024	6 606	13,5	100	15,0
Rättscentrum Polishus	Kristianstad	Rättsväsende	Q3 2024	19 395	48,5	100	15,0
Rättscentrum Häkte	Kristianstad	Rättsväsende	Q2 2024	16 398	64,7	100	25,0
Depå Falköping	Falköping	Övriga offentliga	Q1 2025	3 500	19,6	100	25,0
Summa/genomsnitt				72 359	218,9	98	18,3
Projekt där projekteringsavtal ingåtts							
Polishuset Ystad	Ystad	Rättsväsende	Q2 2025	9 713	21,8	100	15,0
Polishuset Strömstad	Strömstad	Rättsväsende	Q1 2025	3 700	7,9	100	15,0
Sahlgrenska Life ²⁾	Göteborg	Sjukvård	Q1 2027	49 880	177,2	90	20,0
Nya Högskolan Kristianstad	Kristianstad	Högre utbildning	Q3 2027	30 000	67,8	100	20,0
Summa/genomsnitt				93 293	274,7	94	19,5
Övriga pågående projekt med ingångna hyres- och/eller projekteringsavtal				4 139	19,3	100	20,0
Summa pågående projekt				169 791	512,9	96	19,0

¹⁾ Inkluderar förändringar sedan hyresavtalet ingåtts.

²⁾ Intea äger 30 procent av Sahlgrenska Life-projektet och har rätt att förvärva resterande 70 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.

Byggrätter, gällande detaljplan - per område

	Bruttoarea, tkvm	Uthyrningsbar area, tkvm	Redovisat värde	
			mkr	kr/kvm
Garnisonen, Linköping	12,5	10,6	12,5	1 176
Campusområdet, Östersund	21,4	18,2	5,4	294
Övrigt	7,6	6,5	1,9	294
Summa gällande detaljplan	41,5	35,3	19,8	560

Rättscentrum i Kristianstad

Rättscentrum i Kristianstad är ett exempel på hur Intea samarbetar med sina hyresgäster för att tillgodose samhällets behov av social infrastruktur. Efter förvärvet av fastigheten har Intea parallellt med detaljplanearbetet projekterat och utvecklat fastigheten tillsammans med de framtida hyresgästerna Polismyndigheten, Åklagarmyndigheten och Kriminalvården. Projektet har ett sammanlagt estimerat hyresvärde om 113,2 miljoner kronor och väntas vara färdigställt under 2024.

~35,8 tkvm
Uthyrningsbar area

113,2 mkr
Hyresvärde

BREEAM
Excellent

~20 år
WAULT

100 %
Offentliga
hyresgäster

Kriminalvården
Polismyndigheten
Åklagarmyndigheten

- Jernhusen initierade detaljplanprocessen 2017
- "Brownfield" projekt (konvertering av bangård)
- Intea förvärvade fastigheten 2018, hyresavtal signerades under 2020
- Detaljplanen antogs 2021



INTEA ÅRSREDOVISNING 2021

2018
Markförvärv från
Jernhusen

2020
Signerade
hyresavtal

2021
Antagen
detaljplan

2024
Färdigställande



Intervju:
Magnus Petersson
Chef för fastighets-
enheten, Kriminal-
vården

Hyresgäst: Kriminalvården
Entreprenad: PEAB
Hyresvärde: Beräknas
preliminärt uppgå till
14,9 miljoner kronor
Uthyrningsbar area: 7 448 kvm
Inflyttning: Q2 2022

Intea och Kriminalvården återöppnar riksanstalt i Härnösand

Under året har en genomgripande ombyggnad av den nedlagda anstalten i Härnösand påbörjats. Det gamla fängelset, som togs i bruk redan 1861 och bär på en spännande kriminalvårdshistoria, återöppnas nu av Intea och Kriminalvården. Anstalten kommer inrymma närmare 100 nya platser och beräknas skapa 80 nya jobb på orten.

Riksanstalten i Härnösand, även kallad länscells-fängelset, invigdes 1861 och brukades fram till 2009 av Kriminalvården. Under åren har anstalten genomgått flera till- och ombyggnader, och efter 2009 har den använts både som vandrarhem och flyktingboende. Intea har sedan tidigare förvärvat fastigheten Duvan 1 på vilken anstalten ligger. Under året fick Intea förtroendet att ingå ett 15-årigt hyresavtal med Kriminalvården och därmed påbörja ombyggnadsarbetet för att Kriminalvården återigen ska kunna bedriva anstalt på fastigheten. "Kön till Kriminalvården växer och vi ser ökande klientprognoser. Inom en 10-årsperiod kommer vi att vara i behov av 3 400 nya platser. Därför är återöppnandet av anstalten i Härnösand mycket välkommet," berättar Magnus Petersson, chef för Kriminalvårdens fastighetsenhet.

För att anpassa den 160 år gamla byggnaden till dagens kriminalvård innebär återställandet av anstalten att flera moderniseringar och uppdateringar behöver göras. Det nygamla fängelset kommer att ha säkerhetsklass 2 och ska kunna ta emot närmare 100 klienter. Fängelsets area uppgår till ca 7 300 kvm av fastighetens totala storlek om 8 500 kvm. Utöver anstaltsplatser kommer fastigheten att inrymma olika sysselsättningsytor, bland annat skola- och lärcentrum, grov- och finsnickeri, tryckeri och tvätteri. "Det är en mycket omfattande och grundlig renovering som sker. Men det finns mycket att vinna på att vi återanvänder något som redan har producerats och investerats i. Inteas höga ambition avseende hållbarhet uppskattar vi. Genom

att tillföra toppmodern och säkerhetsklassad teknik, effektiva energilösningar och optimera logistiken kan vi behålla den solida grundstrukturen," förklarar Magnus Petersson på Kriminalvården.

Som ägare av samhällsfastigheter är hyresgästernas unika behov alltid första prioritet hos Intea. Det gäller inte minst när det handlar om säkerhetsfastigheter av detta slag. Den höga säkerhetsnivån i byggnaden och den tekniska utrustning som krävs är bara två exempel på hur lokalerna måste specialutformas för Kriminalvårdens verksamhet. "Säkerheten idag är väsensskilt mycket högre än den var när vi sist drev anstalten," berättar Magnus Petersson. "Givet vår natur behöver vi en stabil och oerhört seriös fastighetsägare med ett långsiktigt perspektiv, som både vår säkerhetsavdelning och SÄPO kan godkänna", säger Magnus Petersson. "Samarbetet med Intea har hittills fungerat mycket bra. De är lyhörda och smidiga att arbeta och förhandla med. Samtidigt har vi stor respekt för att ett fastighetsbolag ska ha möjlighet att göra en vinst på sitt arbete och att den nivån ska vara marknadsmässig. Där har vi och Intea mötts på ett bra sätt."

Utöver arbetet vid Härnösandsanstalten har Kriminalvården och Intea under året fortsatt haft ett tätt samarbete genom arbetet med Rättscentrum i Kristianstad, som beräknas stå klart under 2024. "Vi har över tid egentligen bara haft en huvudleverantör, Specialfastigheter," fortsätter Magnus Petersson. "Vi ser mycket positivt på att fler aktörer äger och utvecklar säkerhetsfastigheter. Konkurrens och nytänkande är viktigt, det ger oss möjlighet att få en större marknad att operera på och ett större utbud av samarbetspartners att välja bland."

Iordningställandet av riksanstalten har skett i snabb takt för att möta Kriminalvårdens stora behov av platser. Samma år som ombyggnationerna började påbörjades inflyttningen i etapper, och rekrytering av nya medarbetare till anstalten är i full gång. Lokalerna beräknas vara helt färdigställda under andra kvartalet 2022.

Under året har en genomgripande ombyggnad av den nedlagda anstalten i Härnösand påbörjats.



VÅRA HYRESGÄSTER



Som en ansvarsfull fastighetsägare inom social infrastruktur är vi mycket måna om nära och långsiktiga relationer till våra hyresgäster. Det är tillsammans med våra hyresgäster som vi utvecklar och stärker vårt fastighetsbestånd, alltid på ett hållbart sätt och med hyresgästernas behov i fokus.

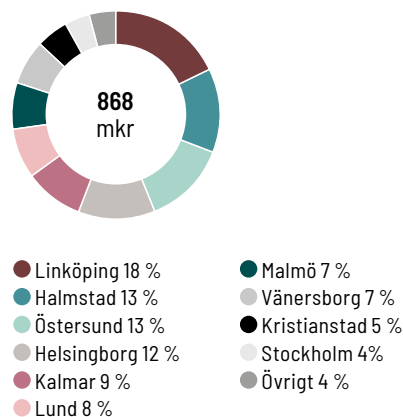
Inteas hyresgäster utgörs bland annat av statliga verk och myndigheter, regioner och andra offentliga institutioner inom kategorierna rättsväsende, högre utbildning och sjukvård. Genom långa hyresavtal med främst offentliga hyresgäster med en hög kreditvärdighet, skapar Intea förutsägbara intäkter med en låg risk över tid.

I linje med vår målsättning om att offentliga hyresgäster ska representera minst 90 procent av hyresintäkterna, stod offentliga hyresgäster vid årets slut för 94,0 (93,8) procent av Inteas totala hyresintäkter. Den återstående kontraktstiden för offentliga hyreskontrakt uppgick vid årets slut till cirka 6,0 år (6,2). Inteas tio största hyresgäster svarade den 31 december 2021 för 74,9 procent av bolagets kontrakterade hyra.

Våra fem största hyresgäster är Polismyndigheten, Högskolan i Halmstad, Linnéuniversitetet i Kalmar, Region Skåne och Malmö Universitet. Då det i huvudsak bedrivs samhällsviktig verksamhet i Inteas fastigheter finns det ofta ett stort behov av specialanpassade ytor. Detta medför att Inteas fastigheter ofta disponeras med längre hyresavtal, för större

enheter, färre hyresgäster och med en lägre omsättning av hyresgäster över tid.

HYRESVÄRDE, ANDEL PER ORT



STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Hyresgäst	Andel av total, %	Återstående kontraktstid, år
Polismyndigheten	17,7	4,8
Högskolan i Halmstad	9,7	4,7
Linnéuniversitetet	9,1	7,6
Region Skåne	7,8	11,4
Malmö Universitet	6,8	3,7
Kriminalvården	6,7	13,5
Mittuniversitetet	5,6	4,9
Högskolan i Kristianstad	5,3	3,1
Domstolsverket	3,4	5,2
Vänersborgs Kommun	2,8	5,1
Övriga offentliga hyresgäster	19,1	4,3
Summa offentliga hyresgäster	94,0	6,0

INTEAS HYRESGÄSTER (PER HYRESGÄSTKATEGORI), ANDEL AV HYRESVÄRDE¹⁾

Hyresgäst-kategori	Uthyrbar area, tkvm	Uthyrd area, tkvm	Hyresvärde, mkr	Kontrakterad hyra, mkr	Återstående kontraktstid, år
Rättsväsende	119	117	261,9	260,1	6,8
Högre utbildning	166	162	314,7	313,3	5,0
Sjukvård	55	55	112,0	111,9	7,7
Övriga offentliga	71	71	121,9	121,8	5,1
Totalt offentliga	411	404	810,5	807,1	6,0
Icke-offentliga	44	38	57,1	51,5	2,1
Totalt	454	442	867,6	858,6	5,7

¹⁾ Kategorier fördelat på lokalytor.

MEDARBETARE



Våra medarbetare är Inteas viktigaste tillgång. Vi strävar efter att erbjuda en arbetsplats som engagerar och väcker varje individs nyfikenhet och vilja att fortsätta utvecklas tillsammans med oss. Under året har vi välkomnat flera nya medarbetare, bland annat vår hållbarhetschef Linda Schuur som ni kan läsa mer om på sid 46. Vi har också etablerat två nya projekt- och förvaltningsorganisationer i Halmstad och Skåne.

**Är du nyfiken på oss?
Vi är alltid intresserade av att träffa
initiativrika och engagerade personer. Hör
gärna av dig till
ansokan@intea.se**

Inteas styrka är vårt entreprenöriella förhållningssätt. Vi vill att det ska genomsyra hela vår organisation när det handlar om att driva, utveckla och förädla vår verksamhet. En central och gemensam nämnare hos våra medarbetare är det genuina engagemanget för vår kärnverksamhet: att förvalta och utveckla social infrastruktur i nära samarbete med våra hyresgäster.

Lärande kultur där alla får komma till tals

Som arbetsgivare satsar vi helhjärtat på att skapa en miljö där varje individ får växa genom ansvar. Kvalifikationer är viktigt, men personliga egenskaper och engagemang är avgörande. Vi investerar därför mycket tid och energi på att knyta till oss rätt människor. Vi som arbetar på Intea är lösningsorienterade och uppskattar utmaningar. Inteas platta organisation med korta beslutsvägar ser vi inspi-

rerar till engagemang och ansvar. Det är viktigt för oss att varje medarbetare känner att de kan vara med och påverka vår övergripande utveckling. Vi är övertygade om att en kultur där lärande i vardagen är naturligt och där alla kommer till tals skapar de bästa förutsättningarna för en öppen och inkluderande arbetsplats.

Intea Fastigheter övertar Intea AB:s ansvar

Under 2021 har Intea Fastigheter AB (publ) träffat en överenskommelse med Intea AB om att anställa egen personal för att driva verksamheten framåt. Koncernens medarbetarantal uppgick till 45 personer (21) per den 31 december 2021. Intea AB ansvarade tidigare för förvärvs- och affärsutvecklingsverksamheten, administration samt all finansiell hantering såsom koncernrapportering, finansiering och finansiell riskhantering*.

* För mer information se sid 53 i Förvaltningsberättelsen, avsnitten Väsentliga händelser med avseende på Inteas börsnoteringsprocess under 2021.

GENOMSNITTLIGT ANTAL HELTIDSANSTÄLLDA

2021	2020	2019	2018
40,6	25,2	24,2	18,8
varav 16,0 kvinnor och 24,6 män	varav 5,3 kvinnor och 19,9 män	varav 5 kvinnor och 19,2 män	varav 4 kvinnor och 14,8 män

ORGANISATIONSSCHEMA



Medarbetarintervju:
Johanna Tideman

Inteas nya platschef i Halmstad

Johanna Tideman är en av de nya kollegor som Intea har välkomnat under året. Hon är platschef vid förvaltningsenheten i Halmstad, och har en bakgrund inom fastighetsförvaltning från bland annat SBB och Hemfosa.



I slutet av 2020 förvärfvade Intea flera högskolefastigheter i Halmstad från Castellum. Efter köpet uppgick Inteas bestånd i Halmstad till strax över 78 000 kvm, vilket medförde ett behov av en egen lokal förvaltning på orten. I början av 2021 påbörjades därför etableringen av en helt ny förvaltningsorganisation, som idag består av fyra personer. När en ny platschef skulle rekryteras tyckte Johanna att det lät väldigt intressant.

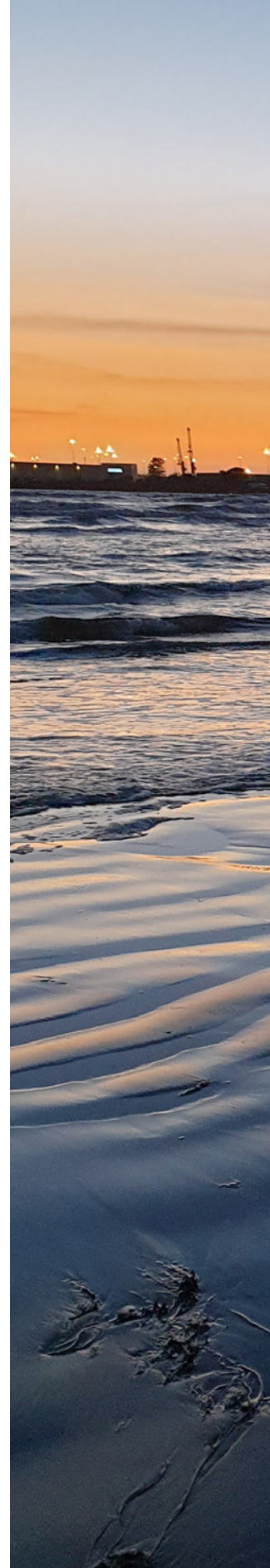
– "Det var en jättemöjlighet att få vara med och bygga upp den lokala förvaltningen i Halmstad," berättar Johanna, som började på Intea i september. "Vårt bestånd i Halmstad ligger i ett spännande område, med flera större fastigheter som hyrs av högskolan i Halmstad. Intea har en attraktiv kombination av att vara ett snabbväxande bolag men samtidigt ha ett långsiktigt ägandeperspektiv. För mig är det viktigt att känna mig trygg i relationen med hyresgästen, och med Intea i ryggen kan jag verkligen det. Vi är här för hyresgästen, vi vill ha en nära dialog och etablera en varaktig relation," beskriver Johanna.

Som platschef är Johanna ansvarig för kontoret och dess medarbetare. Hon är involverad i samarbetet med Högskolan Halmstad, olika anpassningar för

hyresgäster och har löpande och nära dialoger med både nuvarande och framtida hyresgäster.

– "Ingen dag är den andra lik," berättar Johanna. "Det är allt från att hantera passersystem till att studera detaljplaneförändringar för området, och förstås att vara en närvarande och bra chef åt mina kollegor. Jag värdesätter verkligen variationen – det är jätteroligt! Det jag uppskattar mest med rollen är det sociala. Jag umgås dagligen med trevliga människor, som mina kollegor, nuvarande och potentiella hyresgäster."

– "Lyhördhet och nära dialog är två ledord i Inteas förvaltningsarbete", berättar Johanna. "Förvaltning är och ska vara väldigt roligt. Det är långa avtal och det handlar om att bygga en relation med hyresgästen för att få till ett bra samarbete. Jag skulle även säga att dessa två ledord beskriver Intea som organisation. Även om jag inte kan träffa alla kollegor så ofta fysiskt så har jag upplevt en familjär känsla från första stund. Det är en del av bolagsbyggandet, och det finns ett ömsesidigt förtroende. Här har alla koll på varandra, är nyfikna och intresserade och varje persons åsikt värdesätts. Det gör mig personligen mer engagerad och det är väldigt roligt att få vara med och forma Intea på ett övergripande plan."





HÅLLBARHETS- RAPPORT

Sedan start har Intea haft som målsättning att hållbarhet ska genomsyra allt arbete i bolaget. Agenda 2030 är satt på en global nivå men trots det är det viktigt för bolaget att bidra i största möjliga mån. Den största påverkan bedöms verksamheten ha på mål 7 (Hållbar Energi), mål 9 (Hållbar industri, innovation & infrastruktur), mål 11 (Hållbara städer & samhällen) liksom mål 12 (Hållbar konsumtion & produktion). Intea har även identifierat många sociala och socioekonomiska mål som bolaget arbetar aktivt med att bidra till.

Bolagets ägare har givit tydliga direktiv från start vad gäller miljö- och hållbarhetsfrågor. Den praktiska innebörden av detta är att Intea, som långsiktig ägare av samhällsnyttiga fastigheter, får möjlighet att äga, förvalta och uppföra nya energieffektiva byggnader med ett mindre klimatavtryck än referensbyggnader. Hållbara investeringar i befintligt fastighetsbestånd liksom i de nya byggnader som uppförs blir en naturlig del i Inteas hållbarhetsarbete.



Intea har under året tagit ytterligare ett steg mot en mer hållbar verksamhet och erbjudande. Allt med målsättningen att effektivt kunna bidra till en hållbar utveckling för miljön och i sociala frågor. Som långsiktig ägare av samhällsfastigheter har vi ett ansvar och en möjlighet att äga, uppföra och förvalta byggnader inom social infrastruktur. Därför tar vi ansvar för att bygga och förvalta energieffektiva byggnader där klimatavtrycket successivt minskas, både under byggnation och i vår förvaltning.



Utifrån en kartläggning av våra intressenters förväntningar och omvärldsfaktorer, samt hänsyn till klimatrelaterade förändringar som, dessutom kan innebära risker för bolaget, målsätter och följer denna hållbarhetsrapport de direktiv som kommit från ägare och som utgör grunden till att driva hela verksamheten på ett hållbart sätt.

Hållbarhetsrapporten tas fram en gång per år och den är översiktligt granskad av KPMG AB och deras uttalande finns på sid 110-113. Hållbarhetsrapporten omfattar moderbolaget och samtliga helägda dotterbolag. Hållbarhetsrapporten omfattar inte verksamheter som kontrolleras av enskilda hyresgäster eller leverantörer.

Mätbara mål hjälper oss att på ett tydligt sätt se hur vi presterar inom olika områden. Målen är satta för att bidra till Parisavtalets syfte att begränsa den globala uppvärmningen och samtidigt stödja FN:s Global Compact och de Globala Hållbarhetsmålen. Intea stödjer det nationella målet att Sverige som nation ska vara klimatneutralt år 2045.

Året som gått

Under 2021 har hållbarhetsarbetet inom bolaget fortsatt att utvecklas och förfinas i samtliga verksamhetsdelar.

Under året har vi sett många nya initiativ och processer komma på plats. Intea har anställt en hållbarhetschef som tillträdde i oktober. I samband med det påbörjades en satsning på att utveckla hållbarhetsarbetet med ökat fokus på energieffektivisering, minskat klimatavtryck, smartare byggnation och en intensifiering av arbetet med återbruk, både i om- och nybyggnation.

Under kvartal fyra blev Intea medlem i FN:s Global Compact för att ytterligare tydliggöra hållbarhetsarbetet i takt med att bolaget växer. Planering, styrning och uppföljning av hållbarhetens arbetet förbättras löpande med en tydlig delegering av ansvar och där nya och kreativa initiativ uppskattas. De policies och riktlinjer som finns har granskats och revidering samt uppdatering av dessa pågår för att bättre kunna tolkas och användas bland medarbe-

En ständig strävan efter att Inteas inköp uppfyller höga hållbarhets- och kvalitetskrav samt att de sker till lägsta möjliga kostnad.



tare. Inteas agenda för hållbar social infrastruktur, tillsammans med de mätbara målen inom ISO 14001:2015 och ISO 9001:2015, har tydliggjort Inteas miljöperspektiv och kvalitetsarbete. Respektive organisation kan därmed arbeta med effektivisering både i processer och rutiner, optimering för att minska förbrukning av bland annat el och vatten och en förbättrad kommunikation och samverkan med hyresgäster.

Strategi

Intea har beslutat att hållbarhet är en fråga som ska genomsyra alla beslut som tas i bolaget. Det innebär att medvetna val avseende hållbarhet ska göras även om det ibland kan innebära högre kostnader.

Inteas övergripande strategi bygger på tre pelare: stabil tillväxt, hållbarhet och innovation samt hållbara relationer. Intea driver sin verksamhet och förvaltar sina fastigheter på ett genomgående hållbart sätt, det vill säga både ur ett ekonomiskt, miljömässigt och socialt perspektiv. Inteas ambition är att sätta utmanande och ambitiösa klimatmål för att eskalera arbetet med miljöpåverkan i hela värdekedjan och ta sin del av ansvaret för branschens

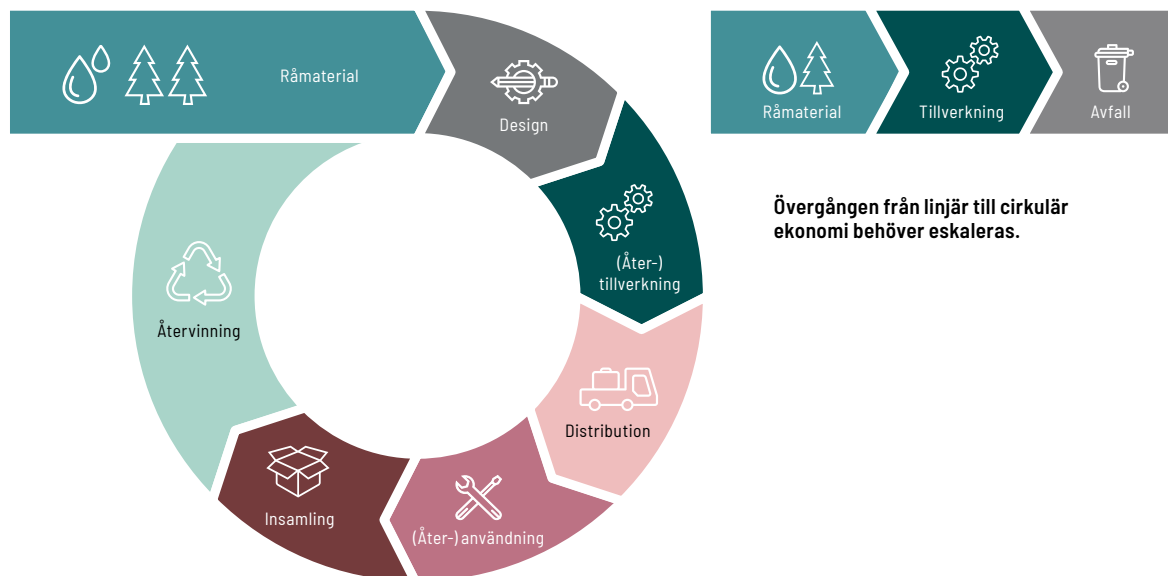
klimatavtryck. En förflyttning mot effektivisering genom digitalisering av mätning, uppföljning och förfining av verksamheten i förhållande till mål och strategi pågår.

Den lokala förvaltningen, som är en del av bolagets grundpelare, främjar ett nära samarbete med våra hyresgäster där miljö- och hållbarhetsfrågor blir en naturlig del i förvaltningen av våra objekt. Organisationen arbetar ständigt med förbättrings- och optimeringsåtgärder i driftskede men även med att hjälpa hyresgäster att både erhålla lokaler utifrån respektive krav samtidigt som vi tillhandahåller mer hållbara och miljövänligare val.

Med Inteas lokala organisationer med egenanställd personal, förankras hållbarhetsarbetet naturligt i organisationen. Genom kontinuerlig utbildning av medarbetarna, tydliga mål och regelbunden uppföljning kan vi följa upp och påskynda hållbarhetsarbetet.

Intea har identifierat att strategin successivt bör övergå till att baseras på en cirkulär ekonomi snarare än en linjär för att uppnå de satta målen liksom nytta och resultat för ett mer hållbart byggande av våra fastigheter. Se illustration nedan.

Cirkulär ekonomi



Övergången från linjär till cirkulär ekonomi behöver eskaleras.

Affärsmodell

Inteas affärsmodell beskrivs utförligt på sida 8 och 9.

Styrning

Miljö- och kvalitetsledningssystemet ISO 14001 och ISO 9001 är viktiga verktyg i styrningen och för ledningens kontroll och uppföljning.

Inteas ledningsgrupp fastställer årligen en strategisk plan för bolaget som godkänns av styrelsen. I den ingår bland annat en beskrivning av hållbarhetsstrategin som förväntas ligga till grund för verksamheten samt långa och kortsiktiga miljömål. Ansvar för det dagliga arbetet med klimatrelaterade frågor såsom planering, styrning och uppföljning följer organisationsstrukturen, med tydlig delegering av ansvar och befogenheter. Förändringsarbetet sker genom ett tätt samarbete mellan den centrala enheten och lokala förvaltningsorganisationer.

Våra intressenter

Utifrån löpande arbete med att identifiera bolagets intressenter har Inteas ledning genomfört en intressentanalys. Baserat på analysen har organisationen och nyckelpersoner i Inteas ledning fokuserat hållbarhetsarbetet på bolagets viktigaste intressenter – hyresgäster och medarbetare.

Klimatrelaterade risker och hur vi hanterar dem

Ledningen i Intea har i sin väsentlighetsbedömning tagit avstamp i genomförd SWOT-analys vars utfall visar att positionering inom miljö och hållbarhet är en stor möjlighet men också att ett otydligt hållbarhetsfokus är en stor affärsmässig risk såväl som en miljörisk. Läs mer om hur vi hanterar våra klimatrisker i vår förvaltningsberättelse och avsnittet risker och osäkerhetsfaktorer på sida 58-62.

Regelverk

Utöver lagar, förordningar och föreskrifter som är tillämpliga på Inteas verksamhet har Intea antagit ett antal interna policys och styrdokument exempelvis avseende miljö- och hållbarhet, uppförande, arbetsmiljö, antikorrupktion och visselblåsning.

Därutöver har Intea ett internt miljö- och kvalitetsledningssystem enligt ISO 14001 och ISO 9001 som underlättar ett strukturerat arbete i kombination med processer för intern kontroll.

Det finns också ett antal externa initiativ som är centrala för Inteas hållbarhetsarbete. Bland dessa kan FN:s Global Compact och FN:s Globala hållbarhetsmål nämnas liksom miljöcertifieringssystemen BREEAM, LEED och Miljöbyggnad.





Inteas nya
hållbarhetschef
Linda Schuur

Fem snabba med hållbarhetschef Linda Schuur

Vem är du och vad har du gjort tidigare?

Jag är utbildad arkitekt som trivs både i stadsmiljö med hög aktivitet och att vara mitt bland det vackraste och mest rofyllda vi har i Sverige: vår natur, med havet, fjället och skogen. Min fritid är viktig och spenderas inte sällan med skidåkning, löpning och yoga tillsammans med vänner, min man och våra tre barn. Innan Intea har jag bland annat arbetat som hållbarhetsansvarig affärsutvecklare på Serneke. Jag har dessförinnan arbetat som arkitekt i Stockholm, Göteborg, New York och Italien. Senast drev jag ett konsultbolag där jag hjälpte fastighets- och byggbolag med att arbeta mer hållbart i sin verksamhet. Tillsammans med min man startade jag också 2014 STHLMNYC, ett nätverk mellan Sverige och USA för en mer hållbar stadsutveckling.

Vad innebär rollen?

Det centrala i min roll är att bidra till att förändring sker och se till att det hållbarhetsarbete som verksamheten hittills implementerat både skalas upp och skapar än mer nytta. I takt med att bolaget växt behöver vi också samla och utveckla hållbarhetsstrategier, både i den långsiktiga förvaltningen och i projekt samt att göra arbetet mätbart och effektivt. Som ägare av fastigheter med samhällsviktiga funktioner har vi ett ansvar att säkerställa att både uppförande och förvaltning av byggnader görs med ett successivt mindre klimatavtryck, liksom att arbeta för mer tillgängliga miljöer och arbetsmiljöer som ökar människors välmående.

Varför lockas du av att arbeta på Intea?

Sammanfattningsvis är det Inteas ambition, inriktning och individer. Vi delar perspektiv på branschen och har en likartad ambition kring riktningen som fastighetsbolag behöver ta och hur. Fastighetsbranschen står för en betydande andel av både det nationella och globala klimatavtrycket. Vi har alla ett ansvar att ägna en extra tanke åt 'hur är detta hållbart', både som privatpersoner och i arbetslivet. Våra beslut och val måste bidra till en hållbar samtid och framtid. Jag brinner för utveckling och ständig förbättring för att nå hållbarhetsmål och jag upplever att teamet på Intea delar min ambition.

Hur skulle du beskriva företagskulturen på Intea?

Ödmjuk, rolig och ambitiös. Jag gillar att både ha roligt med kollegor och arbeta hårt tillsammans, och dessa båda delar finns på Intea.

Hur har hållbarhet präglat Inteas arbete 2021?

Intea har haft ett händelserikt år med många olika initiativ för en ökad hållbar utveckling. Bland annat har vi implementerat fler åtgärder för energieffektivisering och ökat vår egen elproduktion. Vi har fortsatt den nära dialogen med våra hyresgäster där vi tillsammans kan skapa hållbara värden som gynnar båda parter. Framåt kommer vi att arbeta vidare för att öka andelen återbruk och användningen av alternativa material och metoder för att ytterligare minska vårt klimatavtryck.

Inteas agenda för hållbar social infrastruktur

Intea har en dedikerad och driven organisation som vill ta hållbarhetsarbetet till nästa nivå för att skapa mesta möjliga nytta ur ett hållbarhetsperspektiv.

Genom att prioritera och sätta rätt fokus har vi, med avstamp i Inteas affärsidé, miljö- och hållbarhetspolicy, intressentanalys och väsentlighetsanalys arbetat fram en agenda för hållbar social infrastruktur med mätbara mål. Inteas övergripande mål:

- **Minskade koldioxidutsläpp** för att främja en god miljö samt minskad energiförbrukning
- **Medarbetare och sociala förhållanden**
- **Mänskliga rättigheter** och motverkande av mutor och korruption

Utöver dessa områden är en stabil och säker avkastning en grundförutsättning för att klara av att på ett framgångsrikt sätt leverera goda resultat inom dessa områden.

Mätbara mål hjälper oss att på ett tydligt sätt se hur vi presterar inom olika områden. Målen är satta för att bidra till Parisavtalets syfte att begränsa den globala uppvärmningen och de Globala hållbarhetsmålen genom aktivt arbete med förbättring, mätning och uppföljning samt i linje med medlemskapet i FN:s Global Compact.

Inom några områden är målen inte direkt mätbara men har bedömts relevanta för att tydliggöra företagets ambition och riktning och säkerställa att rätt fokus upprätthålls inom respektive område.

Mål och utfall

Minskade koldioxidutsläpp och minskad energiförbrukning

Mål	Utfall	
	2021	2020
Förvaltning		
Minska CO ₂ -utsläppen inom Scope1 och Scope2 per kvm uthyrningsbar area med minst 20 % eller under 5,3 kg CO ₂ e/kvm från år 2019 fram till år 2030	4,6	4,5
Inteas kartläggning av klimatutsläpp utgår från standarden Greenhouse Gas (GHG) Protocol. Idag omfattas Scope 1 och Scope 2, där direkta utsläpp från företagsbilar och indirekta utsläpp från inköpt energi inkluderas		
Scope 1 ^{II}		
Företagsbilar	0,006	0,001
Scope 2 ^{II}		
El	0,0	0,0
Fjärrvärme	4,4	4,4
Fjärrkyla	0,22	0,15
Minskat CO ₂ -utsläpp vid längre tjänsteresor (70 % av de resor som görs i tjänsten ska ske med tåg)	24 %	47 %
Energiprestanda kWh/kvm ska minska med minst 20 % eller under 158 kWh/kvm fram till år 2030	179	172
100 % förnybar el	100 %	100 %
100 % av nytecknade hyresavtal (mätt i hyresvärde) ska innehålla överenskommelse om hållbarhetssamarbete	91 %	98 %
^{II} CO ₂ -utsläpp till följd av el, fjärrvärme och fjärrkyla fördelad på uthyrningsbar area där Intea har avtal för respektive media		
Projekt		
Samtliga nyproducerade byggnader ska miljöcertifieras enligt något av gällande miljöcertifieringssystem	67 %	100 %

Mänskliga rättigheter och motverkande av mutor och korruption

Mål	Utfall	
	2021	2020
Inga överträdelser av grundläggande mänskliga rättigheter	Inget fall rapporterat	Inget fall rapporterat
100 % av nyanställda ska utbildas i uppförandekoden och andra relevanta policys	Genomgång i samband med att anställning påbörjas samt löpande utbildningsinsatser	Genomgång i samband med att anställning påbörjas samt löpande utbildningsinsatser
Samtliga nya leverantörer ska åta sig att följa Inteas uppförandekod för leverantörer.	Implementering har fortsatt under året	Implementering påbörjades under året

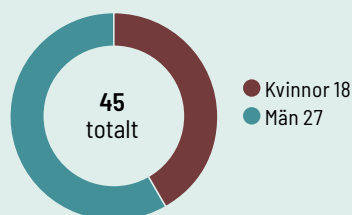
Medarbetare och sociala förhållanden

Mål	Utfall	
	2021	2020
Korttidsfrånvaro mindre än 2 %	0,9 %	1,1 %
Långtidsfrånvaro mindre än 1 %	0,0 %	0,0 %
Inga allvarliga arbetsplatsolyckor	0	1
Jämställdhet (kvinnor/män (anställda))	18 kvinnor 27 män	4 kvinnor 17 män
Jämställdhet (kvinnor/män (styrelse))	2 kvinnor 5 män	1 kvinnor 5 män

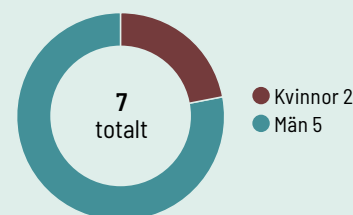
STYRNING

Bolaget är certifierat enligt miljö- och kvalitetsledningssystemet ISO 14001 och ISO 9001. Ledningssystemet är ett viktigt verktyg i styrningen och ledningens kontroll och uppföljning. De miljö- och hållbarhetsmål som har antagits inom ramen för ISO-certifieringen har löpande följts upp vid förvaltermöten samt av Inteas ledning.

ANTAL ANSTÄLLDA 2021



ANTAL STYRELSEMEDLEMMAR 2021



Hållbarhetsarbetet i vardagen

Hållbar förvaltning

Vi tror på hållbarhetsfokus i både stora och små frågor.

Ett nära samarbete med våra hyresgäster är viktigt för oss. Genom att förbättra tillsammans kan vi skapa goda arbetsmiljöer och öka välmåendet för de personer som vistas i våra byggnader. Samma sak gäller för möjligheterna att få ner klimatavtrycket. Dialog, samverkan och ett oavbrutet förbättringsarbete där vi energieffektiviserar, implementerar smarta lösningar och motiverar personer till individuellt ansvar, både i att minska energiförbrukning och sitt avfall bidrar till att få ner klimatavtrycket.

I Inteas fastighetsbestånd finnes en andel gamla byggnader varav vissa har en kulturhistorisk klassificering. Dessa byggnader är vi noga med att, vid behov, renovera med hänsyn till bevarandevärdet genom till exempel samverkan och god dialog med Länsstyrelsen.

Miljö & energieffektivisering

Under året som gått har vi konverterat ljuskällor i största möjliga mån till mer effektiv LED-belysning. Vidare har vi driftoptimerat våra fastigheter och bytt ut aggregat och filter för att bland annat effektivisera ventilationssystem.

Därtill har ett gediget arbete med förberedelse för och utbyggnad av solceller, bergvärme samt kylanläggningar gjorts och byggnation av laddstolpar för elbilar vid våra fastigheter har påbörjats. Under 2021 har vi fortsatt arbetet med att utöka både laddstolpar och solceller på våra fastigheter. Dessa båda åtgärder har gjorts för att uppfylla de krav och förväntningar våra hyresgäster har på oss som fastighetsägare och möjliggör för oss att öka andelen egenproducerad el. På de flesta orter har även förvaltningens arbetsfordon byts ut till elbilar.

Intea har som mål att samtliga nyproducerade byggnader ska miljöcertifieras enligt något av



Återbruk av exempelvis dörrar, fönster och glaspartier vid ombyggnation är en viktig beståndsdel för att bli mer cirkulär.



gällande miljöcertifieringssystem. Den 30 september 2021 var cirka 42 procent av uthyrbar yta certifierad enligt något av gällande miljöcertifieringssystemen. Driftcertifiering kräver analys av fastigheter för att möjliggöra de åtgärder som ger bäst nytta för helheten.

I Östersund har vi utvecklat ett gediget återbruksarbete där vi maximerar mängden återbruk i våra fastigheter vid hyresgästanpassning, renovering och ombyggnad. Framförallt rör det sig om återbruk av plåtar, dörrar, fönster, invändiga glas- och väggarpartier samt diverse lös inredning. Vid hyresgästanpassningar i våra fastigheter i Östersund har vi uppnått 55 procent återbruk av dörrar, fönster och glaspartier. Vi har även fört utvecklande samtal med kommunen för att bidra och bistå med kunskap att lösa skyfall och dagvattenhantering.

Det arbetas ständigt med utomhusmiljön på våra fastigheter för att forma trygga och trivsamma miljöer. Målsättningen är att skapa utemiljöer som uppmuntrar till möten och samtal och som får människor att må bra. Genom att skapa trivsamma miljöer med bland annat grönska och rumsligheter kan vi både bidra till välmående och biodiversitet i en lokal kontext. Ett annat sätt att skapa trivsamma miljöer är att integrera konst. Som ett led i detta samarbetar vi med Statens konstråd och tillsammans driver vi olika projekt kring gestaltning i det offentliga rummet. Inom våra fastigheter finns flera konstverk placerade.

Sociala aktiviteter

Under året har vi även arbetat med sociala hållbarhetsåtgärder. Vi har skapat plats både för personer

Östersund, campusområdet. Ovalen, en 400 meter lång skridskobana gjord på naturlig is ligger på Mittuniversitetets campus, nära stadskärnan.

som arbetsprövar, visstidsanställda och tillsvidareanställda personer som står långt ifrån arbetsmarknaden. Ideella organisationer som gör ett viktigt samhällsarbete finns bland Inteas hyresgäster, såsom Kvinnojouren som har fått rabatt på sin årshyra. På flera orter har Intea engagerat sig i samhället och bidragit med både rekreationsytor för framförallt barn och ungdomar på sommarhalvåret samt skidspår och isbana på vinterhalvåret. Dessutom sponsrar Intea både idrottsföreningar och kulturlivet för att främja ungdomars fritidsverksamheter. Vi har under året bland annat medverkat och stöttat Polstjärnepriset som vi tycker är både inspirerande och viktigt för att få ungdomar att ägna sig åt musik i olika former, i detta fall klassisk musik.

Hållbar om- och nybyggnation

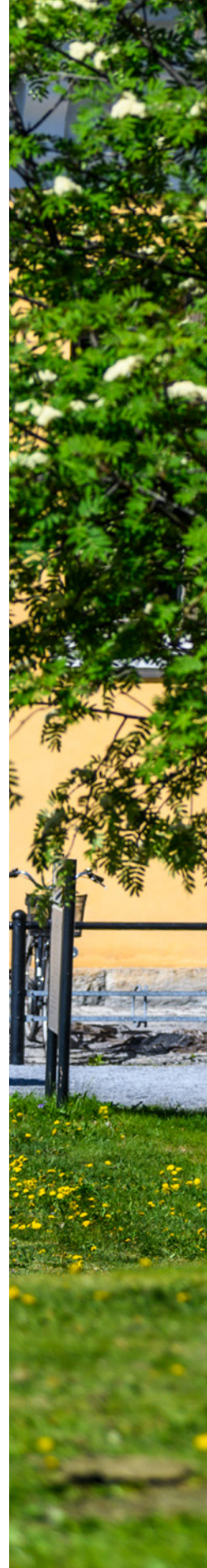
I de projekt som vi har projekterat under året och där byggnation kommer att påbörjas under kommande år, har vi i största möjliga utsträckning valt att arbeta för minimering av material som har ett stort klimatavtryck och istället gått över till klimatsmart betong och massiva trästommar. Bolaget arbetar aktivt med innovativa tekniska lösningar, miljövänliga material och åtgärder som leder till energieffektivisering och minskning av elkonsument. I den mån det är möjligt skapar vi goda utemiljöer med integrerad natur och öppen dagvattenhantering tillsammans med våra landskapsarkitekter. I de utredningar och rapporter som kommit de senaste åren lyfts biodiversitetens betydelse fram tydligare än tidigare. Detta är en av anledningarna till att vi i allt större utsträckning arbetar med omkringliggande miljö, dagvattenhantering, skyfallsanalyser och dess förutsättningar. Genom gedigna analyser och faktabaserade antaganden kan vi ta beslut om relevanta åtgärder och arbeta preventivt. Vi integrerar adaptiva lösningar och adderar grönska för att medverka till en ökad biodiversitet och hantering av skyfall och dagvatten i de miljöer där vi bygger.

Ett stort arbete ligger i att bara bygga det som behövs och därmed effektivisera ytor och även jobba med adaptiva byggnader som genom sin flexibilitet enkelt kan möta framtida krav och behov från andra typer av hyresgäster.

Stort fokus läggs på materialval och gestaltning och vi vill att vår byggda miljö ska åldras med värdighet. Långsiktighet, både i design, kvalitet och för att minimera underhåll värdesätts högt och av den anledningen väljer vi gedigna material med lägre klimatavtryck som vi vet har flera positiva egenskaper.

Bolagets målsättning är att samtliga nyproducerade byggnader ska certifieras enligt något av gällande miljöcertifieringssystem. Den 31 december 2021 pågick sex certifieringar av byggnader under uppförande motsvarande cirka 63 600 kvm.

Vi tror starkt på att vi måste göra mer tillsammans med våra medarbetare, kommuner och hyresgäster för att ta ett större ansvar för miljön och respektive individ. Vi arbetar därför ständigt med förbättringsåtgärder, effektivisering och utbildning för att minska vårt klimatavtryck. Genom kontinuerlig dialog och förbättring kan vi förenkla val som bidrar till en hållbar livsstil på respektive arbetsplats och fastighet. Därutöver arbetar vi ständigt för att bidra socioekonomiskt genom arbetstillfällen, god arbetsmiljö och att se till att den yngre generationen har en tillgänglig fritidsverksamhet lokalt – både inom idrott och kultur. Inteas hållbarhetsarbete drivs av en organisation med ett engagerat team där vi vill ta vårt ansvar och bidra till en positiv utveckling i branschen.





EKONOMISK REDOVISNING

INNEHÅLL

53	Förvaltningsberättelse
58	Risker och osäkerhetsfaktorer
64	Koncernens resultaträkning
65	Koncernens rapport över finansiell ställning
66	Redovisning förändringar i eget kapital – koncernen
67	Koncernens kassaflöde
68	Moderbolagets resultaträkning
69	Moderbolagets balansräkning
70	Redovisning förändringar i eget kapital – moderbolaget
71	Moderbolagets rapport över kassaflöden
72	Noter
94	Aktien och ägarna
96	Bolagsstyrningsrapport
105	Styrelsens underskrifter
106	Styrelse och revisor
108	Ledningsgrupp
110	Revisionsberättelse
114	Flerårsöversikt
115	Nyckeltal
116	Fastighetsförteckning
118	Underlag till nyckeltal
120	Definitioner
122	Kontaktinformation och kalender

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Intea Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 559027-5656, med säte i Stockholm avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021.

OM INTEA

Intea Fastigheter AB (publ) grundades hösten 2015 med syftet att investera i, utveckla och förvalta fastigheter för social infrastruktur. Portföljen består främst av fastigheter inom kategorierna rättsväsende, högre utbildning, sjukvård och övriga offentliga verksamheter. Investeringarna i Intea är svenska institutioner med långt ägarperspektiv och med höga krav på en trygg och säker avkastning. Detta innebär att bolaget drivs med ett starkt fokus på att minimera risker i alla led och att kraven på hållbart företagande är höga. Hyresgästerna är till övervägande del offentliga och består bland andra av statliga verk och myndigheter, regioner och andra offentliga institutioner. Bolagets målsättning är att minst 90 procent av hyresintäkterna ska komma från offentliga hyresgäster. Inteas investeringar i social infrastruktur kombinerar på ett naturligt sätt hyresgästernas önskemål om en trygg långsiktig ägare med investerarnas önskemål om en trygg långsiktig investering. Intekoncernen bestod per den 31 december 2021 av 37 bolag (33) som äger 31 fastigheter (24) samt tre intressebolag.

I januari tillträdde Intea tre fastigheter på högskoleområdet i Halmstad som förvärvades i december 2020. Portföljen har en sammanlagd uthyrningsbar area om 36 400 kvm och ett underliggande fastighetsvärde om 730 miljoner kronor. I mars förvärvades och tillträdde Malmö universitets portalbyggnad Niagara i Malmö och Campus Kristianstad med Högskolan Kristianstad som hyresgäst med en sammanlagd uthyrningsbar area om 54 700 kvm och ett underliggande fastighetsvärde om 1 600 miljoner kronor. I december förvärvades och tillträdde polishuset och häktet i Helsingborg som har en sammanlagd uthyrningsbar area om 37 500 kvm och ett underliggande fastighetsvärde om 2 524 miljoner kronor. Utförligare beskrivning av dessa förvärv och Inteas förvärvsverksamhet återfinns på sid 27.

Under året påbörjades ett antal nya utvecklingsprojekt och ett antal pågående projekt fortskrider enligt plan. Projekten genomförs i bolagets för ändamålet förvärvade fastigheter eller utveckling

av befintliga fastigheter. En mer utförlig beskrivning av dessa projekt och Inteas projektutvecklingsverksamhet återfinns på sidorna 29–35.

Intea har fortsatt det långsiktiga kreditbetyget BBB+ med stabila utsikter från Nordic Credit Rating AS och ett antal refinansieringar genomfördes också under året, se mer i avsnittet Finansiering.

Medarbetare och organisation

Koncernens medarbetarantal uppgick per den 31 december 2021 till 45 personer (21), inkluderande anställda i moderbolaget och dess dotterbolag, en ökning med 26 personer. En överenskommelse om avveckling av avtal träffades 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. En mer utförlig beskrivning av Inteas medarbetare och organisation återfinns på sidorna 38–39.

Väsentliga händelser med avseende på Inteas börsnoteringsprocess under 2021

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 påbörjades en översyn av bolagets organisation och kapitalstruktur.

Intea Fastigheter AB (publ) har sedan bolaget bildades anlitat Intea AB för att ansvara för förvaltningsverksamheten samt lednings- och styrelsearbete i dotterbolagen. Intea AB har även anlitats för att

NYCKELTAL

Belopp i mkr	2021	2020
Hyresintäkter, mkr	733,2	548,6
Driftöverskott, mkr	608,9	450,3
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, mkr	245,7	279,4
Förvärv och investeringar, mkr	5 352	414,4
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	17 797	10 238
Uthyrningsbar area, tkvm	454	325
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,0	98,7
Andel offentliga hyresgäster, %	94,0	93,8
Återstående kontraktstid, år	6,0	6,2

ansvara för förvärvs- och affärsutvecklingsverksamheten, administration samt all finansiell verksamhet såsom koncernrapportering, finansiering och finansiell riskhantering. Intea AB:s och bolagets åtaganden framgick av ett rådgivningsavtal tecknat år 2016 (reviderat 2018). Intea AB är närstående till bolaget. Fram till den 30 juni 2021 ägdes Intea AB av Antea AB som i sin tur ägs av de ledande befattningshavarna Henrik Lindekrantz och Christian Haglund.

Som ett steg i förberedelsearbetet inför börsnoteringen beslutade bolaget att bygga upp en egen förvaltningsorganisation samt att i förtid avsluta rådgivningsavtalet med Intea AB genom att bolaget den 30 juni 2021 köpte samtliga aktier i Intea AB som utöver rådgivningsavtalet endast innehade vissa finansiella fordringar/skulder. Köpeskillingen uppgick till 217 miljoner kronor, varav 165 miljoner kronor var en ersättning för förtida upphörande av rådgivningsavtalet och resterande belopp en kompensation för de överförda finansiella fordringarna/skulder. Köpeskillingen erlades genom utställande av en revers om 165 miljoner kronor och återstoden kontant. Bolaget har under 2021 fram till förvärvet av Intea AB köpt rådgivningstjänster från Intea AB till ett värde om 76,9 miljoner kronor.

Den 30 juni 2021 hölls extra bolagsstämmor i bolaget som bland annat fattade beslut om en ny bolagsordning. De beslutade ändringarna innefattade bland annat att en bestämmelse om aktieslag infördes i bolagsordningen, varigenom möjliggjordes utgivande av aktier i tre serier; stamaktier av serie A, B och D, med befintliga utestående aktier i Bolaget som stamaktier av serie B, en extra utdelning om 14 kr per aktie samt sex nyemissioner som genomfördes i juli 2021; tre kvittningsemmissioner och tre kontantemissioner.

Kvittningsemmissionerna omfattade dels emissioner av 3 740 491 B-aktier och 5 610 726 D-aktier vilka betalades genom kvittning av samtliga befintliga utestående aktieägarlån om 2 805 365 100 kr, dels en riktad emission av 550 000 A-aktier till Antea AB för vilken styrelsen medgav att betalning skedde genom kvittning av den ovan nämnda reversfordringen på bolaget om 165 miljoner kronor. Samtliga ägare, förutom Intea AB och Inhac AB var innehavare av aktieägarlån.

Kontantemissionerna omfattade 160 000 A-aktier till Antea AB, 84 000 B-aktier till Christian Haglund, 84 000 B-aktier till Henrik Lindekrantz och 29 040 B-aktier till Inhac AB. Inhac AB ägdes vid

transaktionen av Christian Haglund och Henrik Lindekrantz samt ett antal medarbetare i Intea Fastigheter AB (publ). Teckningskursen i samtliga emissioner uppgick till 300 kr per aktie.

På en extra bolagsstämma den 2 september 2021 beslutades bland annat om nyval av Pernilla Ramslöv och Christian Haglund till styrelseledamöter. Henrik Lindekrantz avträdde styrelsen för att fokusera på rollen som verkställande direktör för bolaget.

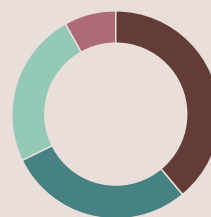
I september fastställde styrelsen nya finansiella och operativa mål samt en utdelningspolicy. Christian Haglund tillträdde också rollen som vice VD med ansvar för strategisk utveckling.

På en extra bolagsstämma den 30 september 2021 beslutades om en uppdelning av aktier (aktiesplit 9:1). Efter genomförd uppdelning ökade antalet aktier i Bolaget från 20 258 257 till 182 324 313. Vidare beslutades om ändring av Bolagets bolagsordning i enlighet med styrelsens förslag i kallelsen till den extra bolagsstämman samt utdelning för D-aktierna för räkenskapsåret 2020 om 13,50 kronor per D-aktie med utbetalning kvartalsvis om 4,50 kronor per D-aktie. Avstämningsdagar för utdelningen är torsdagen den 30 september

LÅNEPORTFÖLJEN

Belopp i mkr	2021	2020
Banklån	2 324,4	1 683,2
Emission av certifikat	2 490,0	1 025,0
Emission av obligationer	5 000,0	3 050,0
Räntebärande skulder, vid periodens utgång exklusive aktieägarlån	9 814,4	5 758,2
Aktieägarlån	0,0	2 235,4
Räntebärande skulder, vid periodens utgång inklusive aktieägarlån	9 814,4	7 993,6

KAPITALSTRUKTUR, PER DEN 31 DECEMBER 2021



- Eget kapital 39 %
- Långfristiga räntebärande skulder 29 %
- Kortfristiga räntebärande skulder 24 %
- Övrigt 8 %

2021, torsdagen den 30 december 2021 och torsdagen den 31 mars 2022. Med anledning av beslutad uppdelning av bolagets aktier ska det utdelningsbelopp per aktie som D-aktie berättigar till justeras i enlighet därmed, dvs. till 0,50 kronor per D-aktie och utbetalningstillfälle, från och med den första avstämningsdag för utdelning som infaller efter avstämningsdagen för uppdelningen den 21 oktober 2021. Bolagsstämman beslutade även att ta bort hembudsbestämmelserna i bolagsordningen.

På en extra bolagsstämma den 13 oktober 2021 beslutades, i enlighet med styrelsens förslag i kallelsen till den extra bolagsstämman, om riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, principer för tillsättande av valberedning samt instruktion för valberedningen, bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av stamaktier av serie B och/eller serie D i samband med notering på Nasdaq Stockholm, och bemyndigande för styrelsen att, i syfte att underlätta expansion, förvärv eller ökning av rörelsekapital, besluta om emission av stamaktier av serie B och/eller serie D, samt teckningsoptioner och/eller konvertibler med rätt att teckna/konvertera till sådana aktier.

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 aktier av serie B, innebärande en ökning av aktiekapitalet med högst 669 344,12 kronor (avrundat uppåt till två decimaler) till en teckningskurs om 41,50 kronor per aktie.

HÅLLBARHETSARBETE

Hållbarhet och innovation är en del av bolagets långsiktiga strategi och i enlighet med 6 kap 10 § årsredovisningslagen har Intea Fastigheter AB (publ) upprättat en hållbarhetsrapport. Rapporten omfattar Intea Fastigheter AB (publ) och samtliga dotterbolag. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 42–51 i Årsredovisningen.

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNINGEN

Hyresintäkter och fastighetskostnader

Hyresintäkterna uppgick till 733,2 miljoner kronor (548,6). Ökningen uppgår till 33,6 procent och beror på förvärvade fastigheter samt uthyrningar, omförhandlingar och indexuppräknings. Hyresintäkter avseende gjorda förvärv under 2020 och 2021 uppgick till 147,5 miljoner kronor (7,5). Hyresintäkter för jämförbart bestånd uppgick till 481,1 miljoner kronor (471,3). Av hyresintäkterna

kommer 94,0 procent (93,8) från offentliga hyresgäster. Hyresavtalens återstående kontraktstid minskade till 6,0 år (6,2). Fastighetskostnaderna uppgick till 124,3 miljoner kronor (98,3). Fastighetskostnader för jämförbart bestånd uppgick till 87,9 miljoner kronor (84,7) en ökning med 3,8 procent.

Driftöverskott

Driftöverskottet ökade till 608,9 miljoner kronor (450,3). Ökningen är främst relaterad till gjorda förvärv i 2020 som ägts under hela 2021, gjorda förvärv i 2021 och färdigställda projekt, vilket innebär en överskottsgrad om 83,0 procent (82,1).

Centrala kostnader

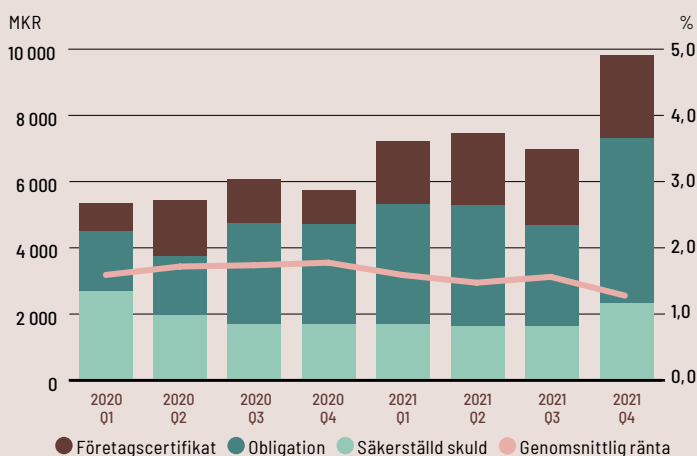
De centrala kostnaderna avseende bland annat förvärvs- och affärsutveckling, administration, förvaltning samt ekonomifunktion, uppgick under perioden till 240,9 miljoner kronor (66,9). Centrala kostnader har belastats med en kostnad för ersättning för förtida avveckling av rådgivningsavtalet med Intea AB om 165 miljoner kronor. För ytterligare information se ovan avsnitt "Väsentliga händelser med avseende på Inteas börsnoteringsprocess under 2021".

FINANSIELLA NYCKELTAL¹⁾

Belopp i mkr	Finans-policy	2021	2020
Räntebärande skuld, mkr		9 814	5 758
Nettoskuld, mkr		9 617	5 363
Soliditet, %		38,9	38,6
Belåningsgrad, %	< 60	54,0	52,4
Andel säkerställd skuld, %	< 30	12,6	15,6
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2,0	3,0	3,6
Kapitalbindning, år	> 2,0	3,3	3,3
Räntebindning, år	> 2,0	3,2	4,9
Genomsnittlig ränta, %		1,31	1,86
Verkligt värde på derivat, mkr		49,7	-77,2

¹⁾ Exklusive ägarlån

RÄNTEBÄRANDE SKULD OCH GENOMSNITTLIG RÄNTA¹⁾



¹⁾ Exklusive ägarlån

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -201,0 miljoner kronor (-238,1), varav -78,7 miljoner kronor (-134,1) 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 avsnittet ovan. Koncernens genomsnittliga skuldränta, exklusive aktieägarlån, uppgick till 1,31 procent (1,86) vid utgången av perioden.

Förvaltningsresultat

Årets förvaltningsresultat uppgick till 167,0 miljoner kronor (145,3). Exklusive ränta på aktieägarlån uppgick förvaltningsresultatet till 410,7 miljoner kronor (279,4). I förvaltningsresultatet ingår kostnaden för ersättning för förtida avveckling av rådgivningsavtalet med Intea AB med 165 miljoner kronor.

Värdeförändringar

Periodens orealiserade värdeförändring på fastighetsbeståndet uppgick till 2 207,0 miljoner kronor (452,5). Direktavkastningen uppgick till 4,37 procent (4,87).

Skatt

Koncernen redovisade för året en skattekostnad om 531,6 miljoner kronor (143,0), varav 526,6 miljoner kronor (143,6) är relaterad till förändring i uppskjuten skatt. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 970,8 miljoner kronor (438,7).

Resultat

Årets resultat uppgick till 1 969,3 miljoner kronor (412,2).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 273,3 miljoner kronor (176,5). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -541,7 miljoner kronor (-433,7) i form av investeringar i befintliga fastigheter och projekt. Under perioden genomfördes investeringar i befintliga fastigheter och projekt i Falköping,

Kalmar, Halmstad, Linköping, Östersund, Kristianstad, Örebro och Vänersborg. Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 4 940,7 miljoner kronor (508,8) och utgjordes av nyupptagna lån, amortering av banklån, nyemission, aktieägartillskott samt utdelning. Totalt uppgick årets kassaflöde till 197,7 miljoner kronor (251,6) och likvida medel uppgick den 31 december till 197,7 miljoner kronor (395,4).

Förvaltningsfastigheter

Koncernen ägde den 31 december 31 fastigheter (24) med en sammanlagd uthyrningsbar area om 454 tkvm (324,8) till ett marknadsvärde om 17 797 miljoner kronor (10 238). Beståndet finns i Falköping, Halmstad, Helsingborg, Härnösand, Kalmar, Kristianstad, Linköping, Lund, Malmö, Norrtälje, Skövde, Stockholm, Vänersborg, Örebro och Östersund. Kontrakterad hyra delas in i rättsväsende (30 procent av hyresvärdet), högre utbildning (37 procent), sjukvård (13 procent), övriga offentliga verksamheter (14 procent) samt icke-offentliga verksamheter (6 procent). Inteas fastighetsbestånd består av social infrastruktur och hyresgästerna har hög kreditvärdighet. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick till 94,0 procent (93,8) per den 31 december. Återstående kontraktstid för offentliga hyreskontrakt uppgår till 6,0 år (6,2) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 99,0 procent (98,7).

FINANSIERING

Intea finansieras av ägarna med eget kapital och med externa räntebärande skulder. Eget kapital uppgick den 31 december 2021 till 7 206,5 miljoner kronor (1 944,9). Ägarlånen uppgick till totalt 0,0 miljoner kronor (2 235,4). Dessa ägarlån har kvittats i sin helhet och i juli ersatts av aktier av serie B och D. För ytterligare information se ovan avsnitt *"Väsentliga händelser med avseende på Inteas börsnoteringsprocess under 2021"*.

Den genomsnittliga skuldräntan exklusive ägarlån minskade något under året från 1,86 procent till 1,31 procent, till följd av ökad upplåning till lägre räntenivåer. Stark efterfrågan från kapitalmarknaden har bidragit

till att hålla bolagets finansiella kostnader på en låg nivå trots fortsatt fokus på lång ränte- och kapitalbindning.

Räntebärande skulder

Inteas externa upplåning omfattar externt säkerställda banklån, obligationer och företagscertifikat. Till dessa finns ytterligare bindande kreditlöften som reservfinansiering om totalt 3 200 miljoner kronor varav 1 500 miljoner kronor förfaller 2024 och 1 700 miljoner kronor förfaller 2026. Koncernens långfristiga räntebärande skulder exklusive efterställda aktieägarlån uppgick vid årets utgång till 5 424,4 miljoner kronor (3 777,5). De långfristiga skulderna utgörs av fyra obligationslån om totalt 3 800,0 miljoner kronor varav 1 350,0 miljoner kronor förfaller i september 2023, 1 250,0 miljoner kronor förfaller i september 2025, 600,0 miljoner kronor förfaller i mars 2026 och 600,0 miljoner kronor förfaller i oktober 2026 samt tre säkerställda lån om 850,0 miljoner kronor, 467,5 miljoner kronor och 306,9 miljoner kronor som förfaller i maj 2024, oktober 2027 samt juli 2030. Kortfristiga räntebärande skulder exklusive ägarlån uppgick till 4 390,0 miljoner kronor (1 980,7) och består av utnyttjade kreditfaciliteter om 700,0 miljoner kronor samt ett obligationslån om 1 200,0 miljoner kronor som förfaller i juli 2022 och företagscertifikat om 2 490,0 med förfall löpande under året.

Belåningsgraden exklusive ägarlån vid periodens utgång uppgick till 54,0 procent (52,4). Den 31 december 2021 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,3 år (3,3) och räntebindningstiden till 3,2 år (4,9). Ränta på extern upplåning vid årets utgång exklusive ägarlån uppgick till 1,31 procent (1,82) inklusive räntekupong på derivat. En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle öka Inteas genomsnittliga upplåningsränta med +0,44 procent (+0,16) och de finansiella kostnaderna med 43,5 miljoner kronor (9,3) på årsbasis. Räntetäckningsgraden uppgick till 3,0 ggr (3,6) under perioden.

Räntederivat

För att reducera Inteas räntexponering används derivatinstrument. Den 31 december 2021 fanns derivatkontrakt med nominellt belopp om 5 000 miljoner kronor (4 000), varav 200 miljoner kronor med förfall i december 2022, 800 miljoner kronor med förfall i juni och december 2024, 1 000 miljoner kronor med förfall i juni och juli 2026, 500 miljoner kronor med förfall i mars 2027, 500 miljoner kronor med förfall i juli 2028, 500 miljoner kronor med förfall i mars 2028, 500 miljoner kronor med förfall i juni 2029, 500 miljoner kronor med förfall i mars 2030, samt 500 miljoner kronor med förfall i mars 2031. Samtliga avser ränteswappar där rörlig ränta växlas mot en fast ränta. Dessa hade vid årets utgång ett värde om 49,7 miljoner kronor (-77,2). Vid förfallotidpunkten kommer värdet på derivaten att vara noll. Kupongränta redovisas löpande. Värdeförändringar på derivaten uppgick till 126,9 miljoner kronor (-42,6).

Likvida medel

Per årsskiftet uppgick koncernens likvida medel till 197,7 miljoner kronor (395,4).

Rating

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

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt i resultaträkningen och balansräkningen består av en beräkning av framtida skatt. Uppskjuten skatt kan vara både negativ och positiv. Den uppskjutna skattekostnaden består av årets förändringar i uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld. Posterna netto redovisas i balansräkningen under uppskjuten skatteskuld. Uppskjuten skattefordran består av underskottsavdrag som i framtiden kan användas för att reducera den aktuella skatten. Dessa realiseras i takt med att underskotten utnyttjas. Möjligheten att

utnyttja underskotten kan vara begränsad beroende på de skattemässiga möjlig-heterna att resultatutjämna inom koncernen. Uppskjuten skatteskuld består av redovisade verkliga värden och dessas skattemässiga värden. I fråga om temporära skillnader i fastigheter har dessa minskats med den temporära skillnad som förelåg vid förvärvstidpunkten. Koncernen redovisade vid årets utgång en uppskjuten skatteskuld om 970,8 miljoner kronor (438,7 miljoner kronor).

KOMMENTAR TILL MODERBOLAGETS UTVECKLING

Förvaltningsintäkterna från dotterbolagen uppgick under året till 70,6 miljoner kronor (57,7) och rörelseresultatet före finansiella poster uppgick till -7,6 miljoner kronor (-9,2). Finansnettot om 150,6 miljoner kronor (47,6) bestod av interna ränteintäkter från dotterbolagen om 348,0 miljoner kronor (280,6) och externa räntekostnader om 198,7 miljoner kronor (233,0). Sammantaget uppgick resultatet efter skatt till 100,3 miljoner kronor (46,8). Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar på detsamma, totalt uppgående till 10 058,3 miljoner kronor (7 656,6). Externa räntebärande lån uppgick vid årets utgång till 9 814,4 miljoner kronor (7 637,9), varav ägarlån 0,0 miljoner kronor (2 235,4). En långfristig skuld till aktieägare kvittades i juli 2021 med 2 805,4 miljoner kronor. En fusion av det helägda dotterbolaget Intea AB inleddes den 23 juli 2021 och avslutades under fjärde kvartalet 2021.

FRAMTIDA UTVECKLING

Intea lämnar inte någon utförlig prognos över framtiden. Bolaget gör dock bedömningen att möjligheterna är goda för att fortsätta växa genom förvärv och utvecklingsprojekt med bibehållen konservativ syn på risk.

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING

Med anledning av den av styrelsen föreslagna vinstutdelningen får styrelsen och den verkställande direktören härmed avge

följande yttrande enligt aktiebolagslagen 18 kap 4 §. Föreslagen vinstutdelning grundar sig på 2021 års årsredovisning som framläggs för fastställelse vid årsstämman den 18 maj 2022 med beaktande av bolagets investerings- och likviditetsbehov. Soliditeten bedöms efter utdelningen vara betryggande mot bakgrund av att moderbolagets och koncernens verksamhet bedrivs med fortsatt lönsamhet. Tillgången till likviditet i moderbolaget och koncernen bedöms vara fortsatt god. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget, eller övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt och inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i aktiebolagslagen 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln).

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i moderbolaget.

Belopp i kr

Balanserade vinster	410 554 322
Överkursfond	3 316 559 764
Årets resultat	100 685 154
Till årsstämmans förfogande stående medel	3 827 799 240

Styrelsens föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande (tkr)

Till aktieägarna utdelas 0,50 kr per stamaktie av serie A och serie B	68 925 938
Till aktieägarna utdelas 2,0 kr per stamaktie av serie D	100 993 068
Överföres till överkursfond	3 316 559 764
Överföres till balanserade vinstmedel	341 320 470
Summa	3 827 799 240

Risker och osäkerhetsfaktorer

Intea utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för samhället och bolagets framtida verksamhet, finansiella ställning och resultat avseende koncernen och moderbolaget. Detta har varit extra tydligt under de senaste två åren på grund av pandemin men också det förändrade säkerhetsläget i världen. Risker och möjligheter identifieras och hanteras löpande i verksamheten. Intea definierar risk som en osäkerhetsfaktor som kan komma att påverka bolagets förmåga att uppnå sina mål. Det är därför viktigt för Intea att identifiera och värdera dessa osäkerhetsfaktorer. Styrelsen har det övergripande ansvaret för riskhantering medan det operativa arbetet är delegerat till VD och företagsledning. Bedömningar om risker och osäkerhetsfaktorer avser även moderbolaget.

Nuläget i världen

Med anledning av pandemin under det senaste året har Intea analyserat och bedömt alla väsentliga risker i verksamheten. Då Intea nästan uteslutande har offentliga hyresgäster har bolagets hyresintäkter påverkats endast i en mycket begränsad omfattning. Det säkerhetspolitiska läget i världen, på grund av Rysslands invasion av Ukraina, kan komma att påverka världsekonomin i många avseenden. Omfattning är i nuläget oklart, i både ett kortsiktigt och långsiktigt perspektiv. Bolaget bevakar och analyserar hur eventuellt detta kan påverka bolaget löpande.

Intea har en lång kapital- och räntebindning vilket gör att Intea inte påverkas på kort sikt av höjda kreditmarginaler eller höjda räntor. Därmed bedömer Intea att det operativa kassaflödet inte kommer att påverkas. Utöver vad som beskrivs ovan har inga förändringar skett avseende risker och osäkerhetsfaktorer.

Verksamhetsrisker

RISKER RELATERADE TILL AFFÄRSVERKSAMHETEN

Bolagets intäkter härrör i huvudsak från relativt långa hyresavtal med offentliga hyresgäster av olika slag. Kontraktslängderna för de offentliga hyreskontrakten uppgår till i genomsnitt

6,0 år (6,2). Risken för fluktuationer av intäkterna är därför begränsade. Lönsamheten påverkas framför allt av makroekonomiska faktorer såsom konjunktur, ränteläge samt den regionala utvecklingen på de orter där koncernen har fastighetsinnehav. Ett omvänt samband mellan konjunkturedgång och universitets samt högskolors attraktionskraft råder, och med en icke obetydlig andel av dessa åstadkoms en viss riskutjämning. Politiska beslut kan på längre sikt påverka förutsättningarna för uthyrning till vissa offentliga hyresgäster. Om inte kostnaderna kan reduceras med tillräcklig framförhållning och i nödvändig omfattning kan det ha en negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Inteas tre största hyresgäster står för 36,5 procent av total kontrakterad hyra, se sida 37. Kostnader för lokalanpassningar samt inkomstbortfall kan därmed uppstå vid om- och avflyttningar.

Hantering

I takt med att Inteas fastighetsbestånd växer minskar betydelsen av enskilda hyresgäster och hyreskontrakt. Kontraktstiderna är långa vilket ger bolaget en god framförhållning vad gäller förfall av hyresavtal och möjlighet att minska risken för långsiktiga vakanser.

Intea arbetar aktivt med lokala förvaltningsorganisationer som på plats kan tillgodose hyresgästernas långsiktiga behov och därmed minska risken för avflyttning.

RISKER RELATERADE TILL SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

Intea har som affärsidé att förvärva och äga samhällsfästigheter anpassade för vissa bestämda ändamål såsom exempelvis utbildningsbyggnader och domstolsbyggnader. Respektive fästighet är i vissa fall mycket beroende av enstaka hyresgäster. Om- och avflyttningar kan därför medföra särskilt stora kostnader för bolaget för lokalanpassning och väsentliga inkomstbortfall kan uppkomma under tiden för lokalanpassningen eller vid svårigheter att finna nya hyresgäster. Detta kan ha en negativ inverkan på Inteas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Hantering

Intea har arbetat upp ett stort kunnande avseende samhällsfästigheter och därmed en förståelse för de särskilda krav och behov som kännetecknar hyresgästernas verksamheter. Intea har därmed en förmåga att skapa bra lösningar vid utveckling av lokalerna tillsammans med hyresgästen. Med en långsiktig syn på sitt ägande tecknar bolaget vid om- och nybyggnader hellre nya kontrakt med lång löptid än att sträva efter att maximera hyresintäkter kortsiktigt. Detta bidrar till att behålla befintliga hyresgäster i bolagets fästigheter.

HYRESUTVECKLINGEN

Omförhandlingar av hyror kan ske vid hyrestidens utgång. En lång genomsnittlig kontraktstid är en fördel vid sjunkande

marknadshyror och en nackdel vid stigande hyror. En minskning av Inteas hyresintäkter kan ha en negativ inverkan på Inteas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Hantering

En hög andel av hyror samt eventuella tillägg kopplas till konsumentprisindex och Intea bevakar kontinuerligt omförhandlingsmöjligheter av hyra i samband med tilläggsinvesteringar eller hyrestidens utgång enligt avtal.

FASTIGHETSKOSTNADER

Koncernens kostnader för drift och underhåll består av planerade och till viss del oförutsedda kostnader. Fastighetsskötsel och drift av koncernens fastigheter utförs till största delen av egen personal samt i viss mån av anlitade externa parter. De externa avtalen är regelbundet föremål för omförhandlingar varvid Inteas kostnader för underhåll kan öka. En icke obetydlig del av fastigheternas driftskostnader betalas av hyresgästen.

Driftskostnaderna består främst av kostnader för värme, kyla, el och vatten. Kostnader för värme, kyla och el har störst resultatpåverkan. Priset på el styrs av utbud och efterfrågan på elmarknaden vilket kan leda till ökade elkostnader för Intea. Eventuella vakanser som uppstår påverkar Inteas resultat, inte bara på grund av förlorade hyresintäkter utan även i viss mån genom kostnader för t.ex. energi för att behålla grundvärme i lokalen. Om drifts- och underhållskostnader ökar utan att Intea kompenseras i motsvarande grad kan det ha en negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Hantering

Intea arbetar målmedvetet med att effektivisera fastighetsförvaltningen vad gäller exempelvis förbättrade energisystem som minskar energiförbrukningen och miljöpåverkan. En icke obetydlig del av kostnaderna för driften av fastigheterna vidaredebiteras hyresgästerna. Genom regleringar i hyreskontrakten får kostnadsökningar ett begränsat genomslag i Inteas resultat.

Oförutsedda skador och reparationer kan påverka resultatet negativt och förebyggs genom ett proaktivt planerat underhållsarbete av de lokala förvaltningsorganisationerna i kombination med relevanta försäkringar.

PROJEKTUTVECKLING

Intea arbetar löpande med hyresgästpassningar och projektutveckling i befintliga fastigheter, samt även nybyggnationer av samhällsfastigheter. Skraddarsydda projekt innefattar avsevärda investeringar, vilket skulle kunna leda till att hyresgäster inte klarar av att uppfylla sina förpliktelser. Vid förseningar eller då kostnads kalkyl överskrids finns risk för ökade kostnader för Intea.

Hantering

I samband med hyresgästpassningar har Intea möjlighet till omförhandling av hyresavtal som anpassas till investeringens omfattning. Det sker alltid en utvärdering av hyresgästens förmåga att fullfölja en investering i samband med förhandling.

Risker i projektutvecklingen reduceras genom kvalitetssäkrade och standardiserade interna processer. Kostnader i tidig fas av projekt delas ofta enligt avtal med hyresgästen om projektet skulle avbrytas. Byggstart sker normalt sett först när hyresavtalet är undertecknat och i vissa fall även godkänt av regeringen. I flera fall utgörs hyran av ett avkastningskrav på projektkostnaden, vilket begränsar risken för ökade projektkostnader. Samtliga investeringsbeslut som överstiger 20 miljoner kronor fattas av styrelsen. Investeringsbeslut under 20 miljoner kronor beslutas enligt gällande attestordning av ledningen.

ÄNDRAD LAGSTIFTNING

Ny lagstiftning avseende skatter liksom övriga statliga och kommunala avgifter, kan komma att negativt påverka förutsättningarna för Inteas verksamhet, finansiella ställning och resultat. Förändringar av regelverket eller praxis kring utdebitering av skatt eller avdrag för kostnader är beroende av politiska beslut, exempelvis vad

avser skattesats och fastställande av taxeringsvärde. Även förändringar inom hyres-, förvärvs- och miljölagstiftning kan komma att ha en negativ inverkan på Inteas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Hantering

Intea följer löpande förslag till förändringar i lagar och regelverk för att i god tid vidta åtgärder och anpassa verksamheten därefter. Exempelvis vidaredebiteras fastighetsskatten till hyresgästerna. För vakanta ytor bärs kostnaden av bolaget.

POLITISKA BESLUT

Myndigheter och andra offentliga institutioner som är hyresgäster i Inteas fastigheter påverkas i hög grad av politiska beslut på nationell och lokal nivå. Ett beslut att exempelvis lägga ner eller flytta hela eller delar av en verksamhet som bedrivs i någon av bolagets fastigheter kan resultera i kostnader och inkomstbortfall för bolaget vilket kan ha en negativ inverkan på Inteas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Hantering

Intea utför omvärldsbevakning och analys löpande för att uppdatera riskbilden. Intea för även en kontinuerlig dialog med hyresgäster, tjänstemän, politiker och övriga intressenter.

SOCIALA FÖRHÅLLANDEN OCH MEDARBETARE

Medarbetarnas hälsa och välbefinnande är centrala för en framgångsrik verksamhet och det finns både en marknadsrisk och en anseenderisk i att befintliga och potentiella medarbetare, hyresgäster, investerare och samarbetspartners väljer företag med ett större och tydligare fokus på dessa frågor. Det finns också en risk att Intea inte kan säkerställa behovet av en kompetent personal. Därutöver finns det en risk i att en för likriktad organisation hämmar företagets utveckling och tillväxt. En organisation med människor med olika bakgrund, erfarenheter, ålder, kön och personligheter bidrar till en dynamisk och kreativ miljö. Lika viktigt som våra medarbetares

hälsa och välbefinnande är miljön för andra människor som vistas inne på våra fastigheter.

Det finns en uppenbar risk i att inte visa engagemang i samhället.

Hantering

Intea arbetar med att successivt stärka organisationen i syfte att minska personberoende, både vad gäller utbildning och ytterligare rekryteringar. Kompetensbehovet utvärderas löpande för att anpassa organisationen till rådande behov och ett aktivt arbete bedrivs för att främja en intern chefsförsörjning. Utbildning, ledarskap och personalvård är viktiga komponenter för en attraktiv arbetsgivare, vilket Intea eftersträvar att vara. Intea jobbar ständigt med att skapa och bygga miljöer för ökat välmående både internt och för våra hyresgäster. Vi kan bidra till att skapa trygga och inspirerande miljöer att vistas i för våra medarbetare, hyresgäster och andra människor som vistas i våra lokaler genom att arbeta med belysning, grönområden och att skapa platser för spontana möten. Intea ska vara en samhällsaktör och aktivt bidra på olika sätt, t.ex. genom att sponsra relevanta verksamheter. Intea har en visselblåsarfunktion där medarbetare kan rapportera missförhållande anonymt.

Klimatrelaterade risker

BOLAGETS KLIMATPÅVERKAN

I Sverige står bygg och fastighetsbranschen för dryga 20 procent av växthusgasutsläppen. 30 procent av energianvändning i byggnader och ca 40 procent av Sveriges avfall kommer från bygg och anläggningssektorn. Bygg- och fastighetssektorns huvudsakliga klimatavtryck genereras från framtagande av byggmaterial för nyproduktion (såsom betong, stål och gips) samt energi för ventilation, uppvärmning, kylning och för transporter. Alla bolag behöver ta ansvar för att minska sina utsläpp och sin förbrukning av energi. Ett bolag verksamt i en bransch som står för en relativt sett större del av den negativa miljöpåverkan har ett större ansvar för förbrukningsminskningen.

Hantering

Genom att begränsa nyproduktion av byggnader, som står för den absolut största delen av de samlade utsläppen, kan Intea konkret bidra till minskad förbrukning och därigenom minskade utsläpp. Ett sätt att begränsa nyproduktionen är att bevara och kontinuerligt anpassa bolagets befintliga byggnader, så att de ska kunna användas under lång tid. Det är en konkret och effektiv åtgärd med stor effekt. Därutöver uppför Intea bara nya byggnader om det finns en uttrycklig och preciserad efterfrågan

från en specifik hyresgäst som förväntas använda byggnaden under en lång tid. Nya byggnader uppförs med höga krav på såväl kvalitet som hållbarhet och därigenom kan den förväntade livstiden på byggnaderna hållas lång. De byggnader bolaget uppför byggs med material vars klimatavtryck är mindre än för referensbyggnader. Genom egen lokal förvaltning kan hyresgästernas kontinuerliga behov av förändring tillgodoses på ett hållbart sätt, exempelvis genom förflyttningar och anpassningar inom eget fastighetsbestånd och återanvändning av inventarier och möbler.

RISKER FÖR NEGATIVA KONSEKVENSER FÖR FÖRETAGET, FYSISKA RISKER, AKUTA OCH KRONISKA

Fysiska risker som kan drabba oss som företag är av två slag: akuta och kroniska fysiska risker. Akuta fysiska risker är exempelvis väderrelaterade händelser som stormar, översvämningar, värmeböljor och kraftiga snöfall. Kroniska fysiska risker är långsiktiga förändringar i klimatet såsom stigande havsnivåer, skyfall, dagvatten, kraftiga snöfall, stormar och brand. Den främsta risken som har identifierats är stigande havsnivåer samt skyfall för våra fastigheter och projekt som ligger nära havet och på låglänta markområden. Dessa risker kan alla inträffa och måste hanteras inom ramen för vår verksamhet.

KÄNSLIGHETSANALYS

I känslighetsanalysen nedan visas hur Inteas helårsresultat skulle påverkas, positivt eller negativt, i det fall utvalda intäkts- och kostnadsposter förändrades.

31 december 2021	Förändring	Resultateffekt före skatt, mkr
Hyresintäkter	+/- 1 procent	+/-7,3
Fastighetskostnader	+/- 1 procent	+/-1,2
Räntenivå, marknadsränta	+/- 1 procentenhet	+/-43,5
Direktavkastningskrav, värdeförändringar fastigheter	+/- 0,5 procentenheter	-1 077/+1 378

Hantering

Vid både förvärv och nyproduktion görs tidigt grundläggande analyser utifrån de fysiska riskerna för att säkerställa att utformningen av fastigheterna är anpassade inte bara efter dagens behov utan även kommande decennier.

OMSTÄLLNINGSRISKER

Vi har gjort vår väsentlighetsbedömning utifrån tre typer av risker: tekniska risker, marknadsrisker och anseenderisker. Resultatet är att vi ser en risk för stora kostnader i samband med att vi behöver ersätta teknik som är skadligare för klimatet med teknik som är mer skonsam för klimatet. Men detta kan också vara en stor möjlighet om den hanteras på rätt sätt. Framtida brist på energi kan göra det nödvändigt att byta ut viss teknik och skapa alternativa energikällor på fastigheterna. Förändrade lagkrav kan också innebära en omställningsrisk för Intea och ska löpande utvärderas. Vad gäller marknadsrisker finns det en risk i att hyresgäster, investerare och medarbetare väljer att arbeta med, och investera i, företag med ett större och tydligare fokus på hållbarhetsfrågor. Avseende anseenderisker ser vi att ett otydligt hållbarhetsfokus kan leda till svårigheter att attrahera och behålla hyresgäster, anställda, samarbetspartners och investerare. EU:s taxonomi (ett verktyg som klassificerar vilka investeringar som är miljömässigt hållbara) ställer krav på många bolag och vi förväntar oss mer explicita krav från investerare i detta avseende. Därtill kommer nationella krav såsom tex klimatdeklaration, med kommande gränsvärden, att öka kraven på transparens och rapportering av koldioxidutsläpp.

Hantering

Sammantaget är det av stor vikt att hållbarhetsarbetet inom Intea blir tydligare med mätbara mål. Detta har företaget arbetat med under året och det arbetet har resulterat i Inteas Agenda för hållbar social infrastruktur. Nästa steg blir att öka

mätningen av både förbrukning och utsläpp i syfte att uppnå en ökad transparens och en ökad kontroll över var man har störst påverkan och skapar mest nytta.

MILJÖRISKER

Enligt miljöbalken har verksamhetsutövaren ett primärt ansvar för efterbehandling av föroreningar som är ett resultat av den verksamhet som bedrivits på fastigheten. Fastighetsägaren har ett sekundärt ansvar om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling om fastighetsägaren vid förvärvet känt till eller bort känna till föroreningen. Detta innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Intea för att ställa fastigheter i sådant skick som följer av miljöbalken. Om Intea skulle åläggas ett sådant ansvar kan det ha en negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Hantering

Intea genomför miljöundersökningar i samband med varje förvärv för att minimera och hantera eventuella miljörisker. Eventuella identifierade miljörisker utvärderas och kan t.ex. hanteras genom garantier och åtaganden i överlåtelseavtalet som tecknas med säljaren. Vid nybyggnation finns rutiner för att minimera risken för tex läckage och utsläpp samt riktlinjer om användning av tex kemikalier och farligt material.

Finansiella risker

FINANSIERINGSRISK

Inteas största finansiella risk är att inte ha tillgång till det kapital som verksamheten kräver vid en viss given tidpunkt. Intea är beroende av möjligheten att kunna refinansiera vid förfall samt att kunna uppta ytterligare finansiering vid exempelvis fastighetsförvärv. Möjligheten att erhålla finansiering är beroende av den allmänna tillgången till kapital och Inteas finansiella

situation. Svårigheter att uppta finansiering kan ha negativ inverkan på Inteas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Hantering

Intea arbetar efter en av styrelsen fastställd finanspolicy som reglerar bolagets arbete med finansiering och hur riskerna i finansverksamheten ska begränsas. Det förs en löpande dialog med befintliga och potentiella finansörer för att säkerställa att erforderlig finansiering kan uppnås i alla lägen. För att bredda kapitalbasen arbetar Intea med en diversifierad finansiering genom banklån, certifikat och obligationer. Bolaget sprider aktivt låneförfall över tid och strävar efter att nå en lång kapitalbindning.

RÄNTERISK

Ränterisk avser den resultateffekt som en bestående ränteförändring har på koncernens finansiella intäkter och kostnader. Inteas finansieringskällor utgörs i huvudsak av kassaflöde från den löpande verksamheten och upplåning. Upplåning medför att koncernens exponeras för en risk att nivån på marknadsräntor och marknads-mässiga marginaler ökar, för vilken risk koncernen inte alltid kan skydda sig. Höjda räntekostnader kan ha negativ inverkan på Inteas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Hantering

Intea använder sig av räntederivat för att skydda sig mot negativa förändringar i räntan. Säkringsredovisning tillämpas inte, men räntederivaten ger en ekonomisk säkring av räntebetalningarnas kassaflöde. Intea har en finanspolicy som reglerar Inteas riskmandat.

KREDITRISK

Kreditrisken är risken för förlust om koncernens motparter inte fullgör sina förpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker koncernens fordringar.

Kreditrisk kan i huvudsak hänföras till utstående hyresfordringar, likvida medel samt finansiella derivatavtal med positiva värden. Förluster relaterade till koncernens motparter uppstår främst om dessa inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden.

Ökade kreditförluster kan ha en negativ inverkan på Inteas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Hantering

Inteas fastighetsbestånd består av samhällsfastigheter och hyresgästerna har hög kreditvärdighet, varför kreditrisken hos hyresgästerna är mycket låg. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick till 94,0 procent (93,7). Kontraktslängderna är långa och uppgår på offentliga hyreskontrakt till 6,0 år i genomsnitt (6,2).

LIKVIDITETSRISK

Likviditetsrisk avser risken att inte ha tillgång till likvida medel för utbetalningar som exempelvis löpande fastighetskostnader, investeringar, ränteutgifter eller låneförfall.

Hantering

Inteas verksamhet har ett stabilt och förutsägbart kassaflöde vilket möjliggör god framförhållning vid låneförfall och löpande likviditetsbehov i verksamheten. Finanspolicyn reglerar denna risk dels genom att bolaget alltid måste ha tillgänglig likviditet om minst 20 miljoner kronor, dels genom att maximalt 30 procent av bolagets möjliga skuld enligt policyn (60 procent av fastighetsvärdet) får förfalla inom 12 månader.

VALUTARISK

Intea verksamhet bedrivs enbart i Sverige och därmed är valutarisken mycket begränsad.

FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens resultaträkning¹⁾

Belopp i mkr	Not	Helår 2021	Helår 2020
Hysesintäkter	2	733,2	548,6
Fastighetskostnader, varav	3	-124,3	-98,3
<i>Driftskostnader</i>		-88,8	-63,8
<i>Underhållskostnader</i>		-16,6	-16,1
<i>Fastighetsskatt</i>		-14,2	-14,1
<i>Uthyrnings- och fastighetsadministration</i>		-4,7	-4,3
Driftöverskott		608,9	450,3
Centrala kostnader	4-6	-240,9	-66,9
Resultat före finansiella poster		368,0	383,4
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	7	1,3	1,6
Räntekostnader exklusive ägarlån	7	-122,7	-105,6
Räntekostnader aktieägare	7	-78,7	-134,1
Räntekostnader tomträtt	7	-0,9	-
Förvaltningsresultat		167,0	145,3
<i>varav förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån</i>		245,7	279,4
<i>Värdeförändringar</i>			
Förvaltningsfastigheter	9	2 207,0	452,5
Derivat realiserad	18	126,9	-42,6
Resultat före skatt		2 500,9	555,2
Skatt	8	-531,6	-143,0
Årets resultat		1 969,3	412,2
Resultat per A- och B-aktie ²⁾		15,60	3,71
Resultat per D-aktie ²⁾		0,50	-

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning. Kommentarer till "Koncernens resultaträkning" återfinns i Förvaltningsberättelsen, s. 53-57.

Genomsnittligt antal aktier uppgår till 3 195 000 A-aktier, 122 978 000 B-aktier och 50 496 534 D -aktier à nominellt 0,11 kr.

¹⁾ Disaggregering har skett av fastighetskostnader jämfört med årsredovisning 2020 där motsvarande uppgifter framgick av not.

²⁾ Inga utspädande instrument förekommer.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	31 dec 2021	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	9	17 797,4	10 237,9
Tomträtt, nyttjanderättstillgång	17	122,8	-
Övriga anläggningstillgångar	10	5,3	1,5
Andelar i intressebolag	13	2,3	1,3
Fordran på intressebolag	13	63,2	30,7
Derivat	18	49,7	-
Nyttjanderättstillgångar	17	35,2	-
Övriga långfristiga fordringar	14	94,3	-
Summa anläggningstillgångar		18 170,2	10 271,4
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	15	171,0	149,2
Likvida medel		197,7	395,4
Summa omsättningstillgångar		368,7	544,6
SUMMA TILLGÅNGAR		18 538,9	10 816,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		20,9	10,0
Övrigt tillskjutet kapital		4 134,0	627,6
Balanserad vinst inklusive periodens resultat		3 051,6	1 307,3
Eget kapital		7 206,5	1 944,9
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	8	970,8	438,7
Räntebärande skulder, aktieägare	16	-	2 235,4
Räntebärande skulder	16	5 424,4	3 777,5
Leasingskuld	17	143,2	-
Avsättningar		8,4	22,1
Derivat	18	-	77,2
Summa långfristiga skulder		6 546,8	6 550,9
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	16	4 390,0	1 980,7
Övriga kortfristiga skulder	11	395,6	339,5
Summa kortfristiga skulder		4 785,6	2 320,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 538,9	10 816,0

Kommentarer till "Rapport över finansiell ställning" återfinns i Förvaltningsberättelsen, s. 53–57.

Redovisning förändringar i eget kapital – koncernen

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	10,0	627,6	950,7	1 588,3
Årets resultat	–	–	412,2	412,2
Justering förvärvsanalys ¹⁾	–	–	-5,6	-5,6
Utdelning	–	–	-50,0	-50,0
Utgående eget kapital 2020-12-31	10,0	627,6	1 307,3	1 944,9
Ingående eget kapital 2021-01-01	10,0	627,6	1 307,3	1 944,9
Årets resultat	–	–	1 969,3	1 969,3
Nyemission	10,2	3 067,1	–	3 077,3
Pågående nyemission	0,7	249,3	–	250,0
Villkorade aktieägartillskott	–	190,0	–	190,0
Utdelning	–	–	-225,0	-225,0
Utgående eget kapital 2021-12-31	20,9	4 134,0	3 051,6	7 206,5

Årets resultat överensstämmer med totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning.
Totala antal aktier uppgår till 6 390 000 A-aktier, 131 461 876 B-aktier och 50 496 534 D-aktier à nominellt 0,11 kr.

¹⁾ Justering är hänförligt till förvärvet av Intea Lund AB.

Koncernens kassaflöde

Belopp i mkr	Not	Helår 2021	Helår 2020
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		2 500,9	555,2
Avskrivningar på inventarier		5,7	1,1
Orealiserad värdeförändring fastigheter	9	-2 207,0	-452,5
Orealiserad värdeförändring derivat	18	-126,9	42,6
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		165,0	-
Betald skatt		-7,3	18,7
<i>Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>		<i>330,4</i>	<i>165,0</i>
Förändring av kortfristiga fordringar		126,3	-82,9
Förändring av kortfristiga skulder		-183,5	94,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten		273,3	176,5
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter ¹⁾		-4 870,3	-131,2
Investeringar i befintliga fastigheter	9	-382,0	-302,4
Förvärv av aktier dotterbolag, Intea AB, nettoeffekt på likvida medel ¹⁾	20	-34,9	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2,8	-0,1
Ökning av långfristiga fordringar		-121,6	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 411,7	-433,7
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagning av lån		4 825,0	1 500,0
Nyupptagning av lån, aktieägare		570,0	-
Nyemission		357,1	-
Amortering av lån		-768,8	-941,2
Amortering av leasingskuld		-7,4	-
Aktieägartillskott		190,0	-
Utdelning		-225,2	-50,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten Periodens kassaflöde		4 940,7	508,8
Årets kassaflöde		-197,7	251,6
Likvida medel vid årets början		395,4	143,8
Likvida medel vid årets slut		197,7	395,4
Erlagda räntor ingår i den löpande verksamheten		-201,4	-239,7
Erhållna räntor ingår i den löpande verksamheten		1,3	1,6

¹⁾ Justering har skett jämfört med bokslutskommunikén 2021. Det justerade beloppet utgör 203 mkr och har genererat en positiv förändring på raden Förvärv av aktier i dotterbolag, Intea AB och en motsvarande negativ förändring på raden Förvärv av förvaltningsfastigheter jämfört med bokslutskommuniké 2021.

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	Not	Helår 2021	Helår 2020
Intäkter		70,6	57,7
Administrationskostnader	4 - 6	-78,2	-66,9
Rörelseresultat		-7,6	-9,2
Ränteintäkter	7	349,7	280,6
Räntekostnader	7	-198,7	-233,0
Resultat efter finansiella poster		143,4	38,4
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag		-42,7	8,4
Resultat före skatt		100,7	46,8
Skatt	8	-	-
Årets resultat		100,7	46,8

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	Not	31 dec 2021	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
Inventarier		1,6	-
Summa materiella anläggningstillgångar		1,6	-
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	12	5 660,2	2 393,7
Andelar i intresseföretag	13	2,5	0,5
Fordran på intresseföretag	13	63,2	30,7
Fordringar koncernföretag		6 919,3	5 263,3
Uppskjuten skattefordran	8	5,1	5,1
Övriga långfristiga fordringar	14	94,3	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		12 744,6	7 693,3
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar koncernföretag		3 139,6	2 081,5
Övriga kortfristiga fordringar	15	56,3	2,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1,5	17,1
Kassa och bank		197,7	390,5
Summa omsättningstillgångar		3 395,1	2 491,7
SUMMA TILLGÅNGAR		16 141,3	10 185,0
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		20,9	10,0
Summa bundet eget kapital		20,9	10,0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		3 316,6	-
Balanserat resultat		410,6	589,2
Årets resultat		100,7	46,8
Summa fritt eget kapital		3 827,8	636,0
Summa eget kapital		3 848,7	646,0
<i>Obeskattade reserver</i>		30,2	-
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder, aktieägare	16	-	2 235,4
Räntebärande skulder	16	5 424,4	3 777,5
Summa långfristiga skulder		5 424,4	6 012,9
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	16	4 390,0	1 625,0
Skulder koncernföretag		2 389,4	1 745,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	28,7	48,9
Övriga kortfristiga skulder		29,9	107,1
Summa kortfristiga skulder		6 838,0	3 526,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 141,3	10 185,0

Redovisning förändringar i eget kapital – moderbolaget

Belopp i mkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Balanserad vinst	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond/ Aktieägartillskott ¹⁾		
Ingående eget kapital 2020-01-01	10,0	627,6	11,6	649,2
Årets resultat	-	-	46,8	46,8
Utdelning	-	-	-50,0	-50,0
Utgående eget kapital 2020-12-31	10,0	627,6	8,4	646,0
Ingående eget kapital 2021-01-01	10,0	627,6	8,4	646,0
Årets resultat	-	-	100,7	100,7
Nyemission	10,2	3 067,3	-	3 077,5
Pågående nyemission	0,7	249,3	-	250,0
Villkorade aktieägartillskott	-	190,0	-	190,0
Fusionsresultat	-	-	-190,3	-190,3
Utdelning	-	-	-225,2	-225,2
Utgående eget kapital 2021-12-31	20,9	4 134,2	-306,4	3 848,7

Totala antal aktier uppgår till 6 390 000 A-aktier, 131 461 876 B-aktier och 50 496 534 D-aktier à nominellt 0,11 kr. Årets resultat överensstämmer med totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning.

1) Varav villkorade aktieägartillskott uppgick vid årets början till 627,6 mkr och vid årets utgång till 817,6 mkr.

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	Not	Helår 2021	Helår 2020
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		100,7	46,8
Avskrivning på inventarier		0,2	-
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		42,7	-8,4
Betald skatt		6,9	-
Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		150,5	38,4
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 135,1	-793,8
Förändring av kortfristiga skulder		540,2	1 289,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-444,4	533,6
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag		-3 179,1	-136,1
Lån till koncernbolag		-1 743,3	-802,6
Lån till intressebolag	13	-32,5	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	10	-1,8	-
Förändring av andelar i intressebolag	13	-1,2	-
Ökning av långfristiga fordringar	14	-94,3	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 052,2	-938,7
Finansieringsverksamheten			
	16		
Nyupptagning av lån		4 825,0	575,0
Nyupptagning av lån, aktieägare		570,0	-
Amortering av lån		-413,1	-12,5
Nyemission		357,1	-
Aktieägartillskott		190,0	-
Reglering av erhållna koncernbidrag		-	67,0
Reglering av lämnade koncernbidrag		-	-58,6
Utdelning		-225,2	-50,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		5 303,8	520,9
Årets kassaflöde		-192,8	115,8
Likvida medel vid årets början		390,5	274,7
Likvida medel vid årets slut		197,7	390,5
Erlagda räntor		-198,7	-233,0
Erhållna räntor		349,7	280,6

Noter

NOT 1

REDOVISNINGSPRINCIPER

Överensstämmelse med normgivning och lag

Intea Fastigheter AB (publ) med organisationsnummer 559027-5656, är ett svenskt registrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Koncernen består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Moderbolaget

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, redovisning för juridisk person. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper" på sida 77.

Fastställelse av årsredovisning

Årsredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 18 mars 2022. Resultat- och balansräkningarna kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 18 maj 2022.

Funktionell och rapporteringsvaluta

Moderbolagets och övriga koncernföretags funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp är, om inget annat anges, avrundade till närmaste hundratusental.

Avrundningar

Till följd av avrundningar kan siffror presenterade i denna årsredovisning i vissa fall inte exakt summERA till totalen och procenttal kan avvika från de exakta procenttalen.

Bedömningar och uppskattningar

IFRS och god redovisningssed kräver att Intea gör bedömningar och antaganden som påverkar koncernens redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt övrig information. Dessa bedömningar baseras på historiska erfarenheter samt andra rimliga faktorer. Verkligt utfall kan skilja sig från dessa uppskattningar och bedömningar. Gjorda bedömningar ses över regelbundet.

Förvaltningsfastigheter

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av avkastningskrav. Intea inhämtar oberoende värderingar av samtliga fastigheter vid hel- och halvår. Interna värderingar upprättas övriga kvartal. För att avspegla osäkerheten i gjorda antaganden har en känslighetsanalys upprättats som framgår av not 8. Förändringar i omvärlden kan medföra att antagande som gjorts av företagsledningen måste omprövas. Detta kan innebära stor variation av värdet på fastighetsbeståndet.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv och uppskjuten skatt

Klassificering av förvärv som tillgångsförvärv eller rörelseförvärv är en kritisk bedömning som påverkar de redovisningsprinciper som ska tillämpas vid upprättande av koncernredovisning.

Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. I de fall bolagsförvärvet i huvudsak endast omfattar fastighet/-er och inte innefattar väsentliga processer, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv och innehåller således normalt sådana strategiska processer som förknippas med rörelse. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell rabatt för ej skattemässigt avdragsgillt anskaffningsvärde minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvat fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Vid tillgångsförvärv med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten. Hittillsvarande förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv.

Inkomstskatt

Bolagsskatten i Sverige har förändrats i två steg med start den 1 januari 2019. Först sänkts bolagsskatten från 22 procent ned till 21,4 procent och detta gäller för räkenskapsår som inleds 1 januari 2019 eller senare. I steg två sänkts bolagsskattesatsen till 20,6 procent från och med räkenskapsår som inleds 1 januari 2021. Denna ändring av bolagsskattesats ska beaktas i redovisningen från och med den tidpunkt Riksdagen fattar beslut om denna ändring vilket var i juni 2019. Den uppskjutna skatten har omvärderats till 20,6 procent.

Nya standarder och tolkningar som trätt i kraft

Intea tillämpar IFRS 16 från 2019 som leasegivare, men det är först från 2021 som det förekommer väsentliga leasingavtal med koncernen som leasetagare. Redovisningsprinciperna beskrivs vidare under avsnittet leasingavtal. Av IASB antagna nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte få någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter. Intea berörs inte i dagsläget av referensräntereformen då bolaget inte har några räntor i Libor.

Klassificering

Anläggningstillgångar består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. Långfristiga skulder utgörs av belopp som koncernen per rapportperiodens slut har en ovillkorad rätt att välja att betala längre bort i tiden än tolv månader efter rapportperiodens slut. Har koncernen inte en sådan rätt per rapportperiodens slut redovisas skuldbeloppet som kortfristig skuld. Anläggningstillgångar vars redovisade värde beräknas återvinnas genom försäljning inom ett år klassificeras som anläggningstillgångar som innehas för försäljning och redovisas enligt IFRS 5.

Förvärv

Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. I de fall bolagsförvärvet i huvudsak endast omfattar fastighet/-er och inte innefattar väsentliga processer, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv och innehåller således normalt sådana strategiska processer som förknippas med rörelse. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell rabatt för ej skattemässigt avdragsgillt anskaffningsvärde minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Vid tillgångsförsäljning med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten. Hittillsvarande förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv.

Segmentredovisning

Intea består endast av ett enda rörelsesegment som utgörs av samhällsfastigheter i Sverige. Vid utgör den beslutsnivå som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av verksamhetens resultat. I nuläget följs verksamheten upp utifrån koncernen som helhet. Ytterligare information om portföljens geografiska fördelning (sidan 19), hyresgäst kategorier (sidan 19) och fastighetskategorier (sidan 20).

Konsolideringsprinciper

Dotterbolag är företag som står under ett bestämmande inflytande av Intea. Bestämmande inflytande föreligger om Intea har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande

inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier samt om faktisk kontroll föreligger.

Dotterbolag tas med i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten och exkluderas ur koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. Intea har direkt eller indirekt 100 procent av röstetalet i samtliga dotterbolag. Koncernredovisningen upprättas enligt förvärvsmetoden vilken innebär att ett förvärv av dotterbolag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvat dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder. I anslutning till förvärvet upprättas en förvärvsanalys som fastställer det koncernmässiga anskaffningsvärdet. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhanden samt realiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen.

Intresseföretag

Intresseföretag är företag där koncernen har ett betydande inflytande, normalt genom ett aktieinnehav om lägst 20 procent och högst 50 procent och redovisas genom kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att andelar i ett intressebolag redovisas till anskaffningsvärde vid anskaffningstidpunkten och därefter justeras med koncernens andel av förändringen i intresseföretagets nettotillgångar. Koncernens bokförda värde på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital samt eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden.

Transaktioner med närstående

Vid leverans av tjänster mellan koncernens bolag och andra närstående företag och privatpersoner tillämpas affärsmässiga villkor och marknads-mässig prissättning.

Intäkter

Hyresintäkter

Hyresintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal, aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Intea fastställer vid varje hyresavtals startdatum huruvida avtalet ska klassificeras som ett finansiellt eller operationellt leasingavtal. Vid fastställande av klassificering görs en övergripande bedömning av om avtalet i allt väsentligt överför de ekonomiska risker och förmåner som är förknippade med ägandet av den underliggande tillgången. Om så är fallet är leasingavtalet ett finansiellt leasingavtal, i annat fall är det ett operationellt leasingavtal. Som en del av denna bedömning tar Intea hänsyn till ett flertal indikatorer. Exempel på sådana är om leasingperioden utgör en större del av tillgångens ekonomiska livslängd eller om äganderätten till den underliggande tillgången överförs till hyresgästen när hyresavtalet löpt ut. För närvarande klassificeras samtliga Inteas hyresavtal där Intea är leasegivare som operationella leasingavtal. Intea redovisar leasingavgiften från operationella leasingavtal avseende förvaltningsfastigheter som intäkt linjärt över leasingperioden som del av posten Hyresintäkter. Intäkter från omsättningshyra förekommer inte i Intea i någon väsentlig omfattning. Hyresintäkter omfattar utdebiterad hyra inklusive indexjusteringar, tilläggsdebiteringar

för hyresgästpassningar och fastighetsskatt. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under respektive överhyra över kontraktets löptid. Rena rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de avser.

Serviceintäkter

Serviceintäkter omfattar tilläggsdebitering i form av tjänster såsom förvaltningstjänster samt media såsom värme, kyla, sophämtning, vatten, snöröjning m.m. Serviceintäkter intäktsförs i takt med att tjänsten levereras och kunden får nytta av tjänsten. Fasta avgifter för media intäktsförs över tid. För rörlig ersättning som baseras på förbrukning sker avräkning mot verklig förbrukning i påföljande period. Intäkt för rörlig ersättning redovisas endast i den utsträckning det är rimligt säkert att en reduktion av intäkten inte redovisas i en senare period. Serviceintäkterna uppgår till 20,0 mkr för 2021 (10,5 mkr).

Intäkter från fastighetsförsäljningar

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. Resultat från försäljning av fastighet redovisas separat som en realiserad värdeförändring och avser skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader och redovisat värde i senaste rapport med justering för nedlagda investeringar. Intea har inte genomfört några fastighetsförsäljningar under 2020 eller 2021.

Fastighetskostnader och central administration

Fastighetskostnader

Utgörs av kostnader avseende drift, underhåll, skötsel, uthyrning och administration av fastighetsinnehavet.

Central administration

Utgörs av kostnader för koncerngemensamma funktioner samt ägande av koncernens dotterbolag.

Leasingavtal

Samtliga hyresavtal hänförliga till förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter. Leasingavtal där i allt väsentligt risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal.

Det finns ett mindre antal leasingavtal där Intea är leasetagare. Enligt IFRS 16 Leasingavtal ska en nyttjanderättstillgång och en leaseingskuld redovisas i balansräkningen. Leaseingskulden värderas initialt till nuvärdet av återstående leasingavgifter under den bedömda leasingperioden. Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket består av leaseingskuldens initiala värde med tillägg för leasingavgifter som betalats vid eller före inledningsdatumet. Nyttjanderättstillgången skrivs av linjärt från inledningsdatumet till det tidigare av slutet av tillgångens nyttjandeperiod och leasingperiodens slut, vilket i normalfallet för Koncernen är leasingperiodens slut. Nyttjanderättstillgång

avseende tomträtt skrivs dock inte av. Tillämpning av IFRS 16 på kontrakt där koncernen är leasetagare omfattar huvudsakligen tomträttsavtal, men även hyra av kontorslokaler, fordon och markarrendesavtal. Tomträttsavgälden redovisas i sin helhet som en finansiell kostnad istället för en fastighetskostnad, vilket innebär att driftöverskottet förbättras. Leasingavgifterna diskonteras i normalfallet med Koncernens marginella upplåningsränta, vilken utöver koncernens kreditrisk återspeglar respektive avtals leasingperiod, valuta och kvalitet på underliggande tillgång som tänkt säkerhet. I de fall leasingavtalets implicita ränta lätt kan fastställas används dock den räntan, vilket är fallet för delar av Koncernens bilar och tomträttsavtal. För leasingavtal som har en leasingperiod på 12 månader eller mindre eller med en underliggande tillgång av lågt värde, understigande 50 tkr, redovisas inte någon nyttjanderättstillgång och leaseingskuld. Leasingavgifter för dessa leasingavtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Finansiella intäkter och kostnader

Intea tillämpar följande värderingskategorier enligt IFRS 9:

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Upplupet anskaffningsvärde
- Verkligt värde över totalresultatet

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån och andra skulder, räntekuponger på derivat som används för att säkra ränterisk samt nedskrivningar av finansiella tillgångar. Säkringsredovisning tillämpas inte.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat såsom vid s.k. tillgångsförvärv. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Vid tillgångsförvärv av andelar i dotterbolag redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till

ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för eventuell rabatt för skattemässigt ej avdragsgillt anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvat fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Efter förvärvstidpunkten för tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt endast på förändringar av redovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. Hyresfordringar redovisas när de är utgivna. En finansiell tillgång eller del av en finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den.

En finansiell skuld eller en del av en finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Finansiella instrument som inte är derivat redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader. Detta gäller alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultatet, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen bland annat utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan. Finansiella instrument som redovisas på tillgångssidan i balansräkningen inkluderar likvida medel, kundfordringar, fordringar på intressebolag och övriga fordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning. Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången eller reglera skulden.

Vid den initiala redovisningen kategoriseras finansiella tillgångar och skulder i olika värderingskategorier.

Koncernen tillämpar följande värderingskategorier i enlighet med IFRS 9:

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Upplupet anskaffningsvärde
- Verkligt värde över totalresultatet

Verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella instrument i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultatet. Till denna kategori hör derivatinstrument. Koncernen tillämpar inte möjligheten att värdera andra finansiella tillgångar eller skulder än derivat i denna kategori.

Derivatinstrument redovisas initialt till verkligt värde per kontraktssdagen. Efter den initiala redovisningen redovisas derivatinstrument löpande till verkligt värde i balansräkningen. Värdeförändringarna redovisas löpande i resultatet eftersom säkringsredovisning inte tillämpas i koncernen. Koncernen använder ränteswappar för att hantera ränterisk från upplåning till rörlig ränta. Ränteswapparna värderas till verkligt värde i balansräkningen. Räntekupongdelen redovisas löpande i årets resultat som en del av räntekostnaden. Orealiserade förändringar i verkligt värde på ränteswapparna redovisas i resultatet på raden Derivat realiserade.

Finansiella tillgångar

Samtliga finansiella tillgångar, utöver derivattillgångar, består av finansiella fordringar och likvida medel vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde eftersom de innehåller inom ramen för en affärsmodell vars mål är att erhålla de avtalsenliga kassaflödena samtidigt som kassaflödena från tillgångarna endast utgörs av betalningar av kapitalbelopp och ränta. Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten. Banktillgodohavanden är betalningsbara på anmodan och därför motsvaras upplupet anskaffningsvärde av nominellt belopp.

Skulder

Koncernen tillämpar värderingskategorin "Upplupet anskaffningsvärde" för skulder enligt nedan resonemang.

Lån samt övriga finansiella skulder, t.ex. leverantörsskulder, ingår i kategori Övriga skulder. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas löptid är kort, varför skulderna redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Räntebärande banklån, checkräkningskrediter och andra lån kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och lånets återbetalningsbelopp periodiseras över lånets löptid enligt effektivräntemetoden och redovisas i resultaträkningen som räntekostnad.

Finansiella fordringar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna och som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader samt eventuella över- och underkurser.

Utdelningsintäkter redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Ränteutgifter aktiveras inte i förvaltningsfastigheter utan kostnadsförlöpande.

Orealiserade förändringar i verkligt värde på räntederivat redovisas på egen rad i resultatet benämnd Värdeförändringar derivat. Realiserade förändringar vid förtida stängning redovisas under finansiella intäkter och kostnader.

Derivatinstrument

Koncernen redovisar derivatinstrument enligt värderingskategorin "Verkligt värde via resultaträkningen". Instrumenten redovisas i balansräkningen på kontraktssdagen och de värderas till verkligt värde både initialt och vid efterföljande omvärderingar. Koncernen använder ränteswappar för att hantera ränterisk, vilka redovisas till verkligt värde via resultaträkningen.

Nedskrivningar

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje rapporttillfälle för att avgöra om det finns indikationer på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar och andelar

i dotter- och intressebolag. Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde enligt nedan. En nedskrivning redovisas när en tillgångs- eller kassagenerande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. Återvinningsvärde är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Nyttjandevärde beräknas genom att diskontera framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser. Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, avtalstillgångar och hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid. Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Metoden för kundfordringar, avtalstillgångar och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga, netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen. De beräkningar som gjorts av förväntade kreditförluster per 31 december 2021 summerar inte till några för koncernen materiella belopp. Någon reservering för förväntade kreditförluster har därför inte redovisats i koncernen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick att användas samt uppskattade utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången och återställande av plats där den finns. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer koncernen tillgodo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer. Avskrivningar på materiella tillgångar, med beaktande av eventuellt restvärde, kostnadsförs löpande över den bedömda nyttjandeperioden.

Inventarier 5 år

Bedömda nyttjandeperioder, restvärden och avskrivningsmetoder omprövas minst i slutet av varje räkenskapsperiod, effekten av eventuella ändringar i bedömningar redovisas framåtriktat.

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för omsättning i den löpande verksamheten. Samtliga av Intea ägda fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Om koncernen påbörjar en investering i en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet. Byggnader som är under uppförande för framtida användning som förvaltningsfastigheter bokförs till verkligt värde som förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS 40 med hänsyn tagen till projektrisk och med avdrag för återstående investering. 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. Förvaltningsfastigheterna redovisas enligt nivå 3 nedan.

Verkligt värde

Indata för värdering till verkligt värde:

- Nivå 1 – Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som bolaget har tillgång till vid värderingstillfället.
- Nivå 2 – Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.
- Nivå 3 – Indata i nivå tre är icke-observerbara indata för tillgångar och skulder.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar koncernen de redovisade värdena för materiella tillgångar, med undantag för förvaltningsfastigheter, för att fastställa att det inte finns indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, beräknar koncernen återvinningsvärdet för den kassagenerande enhet till vilken tillgången tillhör.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och derivat

Orealiserade och realiserade förändringar i verkligt värde på förvaltningsfastigheter respektive orealiserade och realiserade värdeförändringar på räntederivat redovisas i resultatet i särskilda poster mellan resultatnivåerna Förvaltningsresultat och Resultat före skatt, nämligen Värdeförändringar förvaltningsfastigheter respektive Värdeförändringar derivat.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro m.m. samt pensioner redovisas i takt med intjänandet.

Pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras antingen som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner utifrån reglerna i IAS 19. Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. För avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premien erläggs.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Det belopp som avsätts utgör den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, ska det redovisade värdet motsvara nuvärdet av dessa utbetalningar

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller en avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod, vilket innebär att resultat före skatt justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, Tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

Ändrade redovisningsprinciper

Moderbolagets redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med årsredovisningen 2020. Nya eller ändrade IFRS inklusive uttalanden som hittills antagits av IASB med framtida tillämpning bedöms inte få någon väsentlig effekt på moderbolagets redovisning.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter. Moderbolagets uppställningsform avseende resultat- och balansräkning är annorlunda jämfört med koncernen eftersom moderbolaget följer årsredovisningslagens uppställningsform.

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärde-metoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterbolag.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument i IFRS 9 i moderbolaget som juridisk person.

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Anskaffningsvärdet för räntebärande instrument justeras för den periodiserade skillnaden mellan vad som ursprungligen betalades, efter avdrag för transaktionskostnader, och det belopp som betalas på förfallodagen (överkurs respektive underkurs). Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes. Eventuell betald premie för swapavtalet periodiseras som ränta över avtalets löptid.

Via RFR 2 berörs Intea av reglerna i IFRS 9 avseende nedskrivningsprövning för kreditrisk i interna och externa fordringar och likvida medel. Intea har i all väsentlighet endast interna fordringar i de helägda dotterbolagen. Den nya nedskrivningsmodellen för fordringar i IFRS 9 påverkar Intea marginellt. Intea uppskattar (baserat på historiska data) att inga förluster ska ske på dessa interna fordringar och därmed görs ingen reservering. Intea tar dock löpande ställning till värdet av de interna fordringarna. Vid risk att värdet på en fordran har minskat väsentligt skrivs fordran ned.

Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består främst av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag och intressebolag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denna ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Rådet för finansiell rapportering tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna IFRS 9. Lättnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterbolag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Leasade tillgångar

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR2. Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över Leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasing-skulder i balansräkningen.

Anteciperade utdelningar

Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas i de fall moderföretaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderföretaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderföretaget publicerat sina finansiella rapporter.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag till moderbolag från dotterbolag redovisas som bokslutsdisposition i enlighet med alternativregeln i RFR2, redovisning för juridiska personer. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras.

Intäkter och förvaltningsarvode

Intea tillhandahåller endast tjänster avseende administration och förvaltning till sina dotterbolag enligt samma typ av avtal baserade på marknadsvärdet av dotterbolagets fastighetsinnehav. Avtalen med dotterbolagen löper på tillsvidare. Tjänsterna faktureras dotterbolagen i efterskott och fördelningsnycklar omprövas årligen.

NOT 2

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna uppgick till 733,2 mkr (548,6). Hyresintäkterna för jämförbart bestånd uppgick till 1 706 kr per kvm (1 672) för räkenskapsåret.

Utveckling hyresintäkter			
Belopp i mkr	2021	2020	Förändring, %
Jämförbart bestånd	481,2	471,3	2,1
Projektfastigheter	103,3	68,1	
Förvärvade fastigheter	147,5	7,5	
Övrigt	1,2	1,6	
Hyresintäkter	733,2	548,6	33,6

Totala intäkter fördelas enligt tabellen nedan:		
Belopp i mkr	2021	2020
Hyresintäkter	712,0	536,1
Serviceintäkter	20,0	10,5
Övriga intäkter	1,2	2,0
Totalt	733,2	548,6

Hyresintäkter avser intäkter från avtal om uthyrning av främst kontorslokaler samt övriga utrymmen tillhörande förvaltningsfastigheterna. Tilläggsdebitering avseende värme, el, vatten, sophämtning och liknande intäkter uppgick till 20,0 mkr (10,5) och motsvarar 2,7 procent (1,9) av totala hyresintäkter.

Kontrakterad hyra fördelas enligt tabellen nedan:		
	2021	2020
Rättsväsende	30 %	27 %
Högre utbildning	37 %	30 %
Sjukvård	13 %	19 %
Offentlig förvaltning	14 %	18 %
Icke-offentliga	6 %	6 %

Av totalt 858,6 mkr i kontrakterad hyra avser 151,7 mkr, 83,1 mkr och 78,2 mkr de tre största hyresgästerna.

Koncernen har operationella hyresavtal avseende beståndet av förvaltningsfastigheter. Av koncernens 31 (24) fastigheter är återstående kontraktstid mellan 1 och 15 år och den återstående kontraktstiden uppgick till 5,7 år (6,2) på samtliga hyresavtal och 6,0 år (6,2) på hyresavtal avseende offentliga hyresgäster.

Förfallostruktur hyresavtal per 31 december 2021

	Antal hyresavtal	Yta, tkvm	Årshyra, mkr	Andel, %
Offentliga, kontraktstid				
2021	4	7	9	1,1
2022	71	11	10	1,2
2023	52	31	53	6,1
2024	40	48	72	8,4
2025	43	107	203	23,7
2026	13	42	90	10,5
>2026	49	158	369	43,0
<i>Summa offentliga</i>	<i>272</i>	<i>404</i>	<i>807</i>	<i>94,0</i>
Icke-offentliga	212	38	52	6,0
Totalt	484	442	859	100,0

NOT 3

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 124,3 mkr (98,3). Direkta fastighetskostnader för jämförbart bestånd uppgick till 312 kr per kvm (300) för räkenskapsåret. I dessa belopp ingår kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt. I driftskostnader ingår kostnader för bland annat el, värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, försäkringar samt fastighetsspecifika marknadsföringskostnader. En stor del av driftskostnaderna vidaredebiteras hyresgästerna i form av tillägg till hyran. Fastighetsadministration inkl uthyrning uppgick till totalt 4,7 mkr (4,3).

Utveckling fastighetskostnader

Belopp i mkr	2021	2020	Förändring, %
Jämförbart bestånd	87,9	84,7	3,8
Projektfastigheter	11,0	7,4	
Förvärvade fastigheter	20,2	0,2	
Övrigt	0,5	1,7	
<i>Direkta fastighetskostnader</i>	<i>119,6</i>	<i>94,0</i>	<i>27,2</i>
Fastighetsadministration	4,7	4,3	
Fastighetskostnader	124,3	98,3	26,4

NOT 4

CENTRALA KOSTNADER

Avser centrala kostnader för ekonomi och administration, upphandlade konsulttjänster och arvoden till styrelse. I koncernens centrala kostnader ingår jämförelsestörande poster -170,6 mkr, varav 165 mkr avser ersättning för förtida avveckling av rådgivningsavtal med Intea AB. 5,6 mkr avser kostnader relaterade till börsintroduktion.

Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Personalkostnader	-17,5	-0,8	-17,5	-0,8
Förvaltningskostnader	-32,8	-66,1	-32,8	-66,1
Avskrivningar	-4,5	-	-0,2	-
Övriga centrala kostnader	-18,6	-	-25,3	-
Intäkter	3,1	-	3,1	-
Jämförelsestörande poster	-170,6	-	-5,6	-
Summa	-240,9	-66,9	-78,3	-66,9

NOT 5

UPPGIFTER OM MEDARBETARE SAMT ERSÄTTNING TILL STYRELSE

Löner och andra ersättningar

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
<i>Löner och andra ersättningar</i>				
Arvode till styrelsens ordförande	0,3	0,2	0,3	0,2
Arvoden till övriga styrelseledamöter	0,8	0,5	0,8	0,5
Ersättning och förmåner till verkställande direktör	4,5	3,2	1,6	0,8
Ersättning och förmåner till övriga befattningshavare	5,7	-	5,7	-
Ersättning och förmåner till övriga anställda	10,4	6,5	2,7	-
Totalt	21,7	10,4	11,1	1,5

Sociala kostnader inklusive löneskatt

Styrelsens ordförande	0,0	0,1	0,0	0,1
Övriga ledamöter	0,3	0,2	0,3	0,2
Verkställande direktör	1,4	1,2	0,5	0,2
Ledande befattningshavare	1,8	-	1,8	-
Övriga anställda	4,1	3,5	1,4	-
Totalt	7,6	5,0	4,0	0,5

Pensionskostnader

Verkställande direktör	1,3	0,9	0,4	-
Ledande befattningshavare	1,2	-	1,2	-
Övriga anställda	1,0	0,7	0,2	-
Totalt	3,5	1,6	1,8	-

Nuvarande anställningsvillkor för VD och övriga ledande befattningshavare: Mellan VD och bolaget gäller ömsesidig uppsägningstid om sex månader vid uppsägning. En uppsägningstid om sex månader vid uppsägning från den ledande befattningshavarens sida och en uppsägningstid om tolv månader vid uppsägning från Bolagets sida. För tre personer gäller en ömsesidig uppsägningstid om tre månader vid uppsägning och för övriga ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader vid uppsägning. VD och vVD har rätt till avgångsvederlag motsvarande tolv månadslöner vid arbetsgivarens uppsägning. Det finns inga utestående aktierelaterade incitamentsprogram eller andra rörliga ersättningar i Bolaget.

NOT 5 (forts.)

Medeltalet anställda, moderbolaget och koncernen

Antal	Koncernen		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Ledande befattningshavare	10	10	7	7,0**
Varav kvinnor	2	2	2	2,0**
Övriga anställda	30,6	15,2	11,8	0,0
Varav kvinnor	14,1	3,3	9,6	0,0

** I 2020 var VD anställd i Intea Fastigheter AB (publ), Intea Garnisonen AB, Intea Campus AB samt Intea Vänerparken AB. Övriga består av externa konsulter från Intea AB. Inga löner utgår till de externa ledningskonsulterna.

Könsfördelning bland styrelsen

Antal	2021	2020
Styrelseledamöter	7	6
Varav kvinnor	2	1

Ersättning som utbetalats till styrelseledamöter, i deras egenskap av styrelseledamöter, under räkenskapsåret 2021

Belopp i tkr	Befattning	Styrelse- arvode	Sociala avgifter	Totalt
Caesar Åfors	Styrelseordförande ¹⁾	340	107	447
Håkan Sandberg	Styrelseledamot ²⁾	250	39	164
Mattias Grahn	Styrelseledamot	-	-	-
Kristina Alvendal	Styrelseledamot	340	107	447
Christian Haglund	Styrelseledamot	-	-	-
Håkan Hellaeus	Styrelseledamot	-	-	-
Pernilla Ramslöv	Styrelseledamot	-	-	-
Magnus Jarlén	Styrelseledamot	125	39	164
Henrik Lindekrantz	Styrelseledamot	-	-	-
Totalt		1055	278	1333

¹⁾ Valdes till styrelseordförande vid årsstämman den 19 maj 2021.

²⁾ Styrelseordförande till och med nyval av styrelseordförande vid årsstämman den 19 maj 2021.

NOT 6

ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolag	
	2021	2020	2021	2020
Revision KPMG	3,5	2,3	3,5	2,3
Andra uppdrag	1,3	0,3	1,3	0,3
Totalt	4,8	2,6	4,8	2,6

Med revisionsuppdrag avses den lagstiftade revision som är nödvändig för revisorerna att utföra för att kunna avge revisionsberättelse.

NOT 7

FINANSIELLA POSTER

Finansiella intäkter

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ränteintäkter, övriga	1,3	1,6	1,3	1,6
Ränteintäkter, koncernbolag	-	-	348,4	279,0
Summa	1,3	1,6	349,7	280,6

Finansiella kostnader

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader, ägare	-78,6	-134,1	-78,6	-134,1
Räntekostnader, kreditinstitut	-116,9	-99,9	-114,8	-93,2
Räntekostnader, tomträtt och andra nyttjanderätter	-1,4	-	-	-
Övriga finansiella kostnader	-5,4	-5,7	-5,3	-5,7
Summa	-202,3	-239,7	-198,7	-233,0

Samtliga ränteintäkter och räntekostnader till ägare och kreditinstitut är redovisade med effektivräntemetod och hänför sig till finansiella fordringar respektive finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde förutom ifråga om kupongränta på räntederivat som ingår i räntekostnader med 28,3 mkr (16,8). Orealiserad värdeförändring på räntederivat redovisas under rubriken "Värdeförändringar" på raden "Derivat realiserad".

NOT 8

SKATTER

Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
<i>Aktuell skattekostnad</i>				
Skatt på årets resultat	-4,6	-4,5	-	-
Skatt till följd av ändrad taxering	-0,4	-0,5	-	-
Summa aktuell skatt	-5,0	-5,0	-	-
<i>Uppskjuten skattekostnad eller skatteintäkt</i>				
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-42,8	-15,8	-	-
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-	-	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-457,7	-131,0	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i finansiella derivat	-26,1	8,8	-	-
Summa uppskjuten skatt	-526,6	-138,0	-	-
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	-531,6	-143,0	-	-

Avstämning av effektiv skatt

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Resultat före skatt	2 500,9	555,2	100,7	46,8
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %	-515,2	-114,4	-20,7	-9,6
Ej avdragsgilla kostnader	-70,9	-32,9	-	-
Ej skattepliktiga intäkter	44,5	15,2	30,0	9,6
Ej skattepliktig utdelning från dotterbolag	-	-	1,7	-
Utnyttjat underskott, tidigare ej aktiverat	-	-16,6	-	-
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	0,3	1,6	-	-
Förändring temporär skillnad förvaltningsfastigheter**	13,9	4,3	-	-
Förvärvat/fusionerat resultat Intea AB	-	-	-11,0	-
Övriga skattemässiga justeringar	-4,2	1,4	-	-
Redovisad skattekostnad	-531,6	-143,0	0,0	0,0
Effektiv skattesats, %	21,3	24,8	0	0

NOT 8 (forts.)

Uppskjuten skattefordran (+), uppskjuten skatteskuld (-)				
Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
<i>Förvaltningsfastigheter</i>				
Vid årets ingång	-405,3	-272,1	-	-
Redovisat i årets resultat	-457,7	-133,2	-	-
Vid årets utgång	-863,0	-405,3	-	-
<i>Derivat</i>				
Vid årets ingång	16,3	7,5	-	-
Redovisat i årets resultat	-26,1	8,8	-	-
Vid årets utgång	-9,8	16,3	-	-
<i>Övrigt</i>				
Vid årets ingång	-49,6	-33,8	5,1	5,1
Redovisat i årets resultat	-42,8	-15,8	-	-
Övertagen periodiseringsfond vid förvärv	-5,6	-	-	-
Vid årets utgång	-98,0	-49,6	5,1	5,1
Uppskjuten skatteskuld/skattefordran (-/+) netto	-970,8	-438,7	5,1	5,1

NOT 9

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgår till 17 797,4 mkr (10 237,9) varav 1 303 mkr avseende redovisat värde på projekt. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 99,0 procent (98,7). Hyresvärde per kvm uppgår till 1 910 kr (1 827) för året.

Koncernen år 2021

Belopp i mkr	Fastigheter Förvärv (+) Avyttringar (-)	Fastigheter ägda hela året	Totalt 2021	Antal fastig- heter
Ingående verkligt värde	-	10 237,9	10 237,9	24
Årets investeringar i befintliga fastigheter	-	382,0	382,0	-
Aktiverade ränteutgifter	-	-	-	-
Förvärv (+)	4 970,5	-	4 970,5	7
Avyttringar (-)	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	-	2 207,0	2 207,0	-
Utgående verkligt värde	4 970,5	12 826,9	17 797,4	31

Värdeförändringar fastigheter uppgick till 2 207,0 mkr (452,5) främst drivet av förändrade avkastningskrav med 779,8 mkr och ett ökat värde på projektfastigheter med 680,2 mkr.

Värdeförändringar fastigheter

Belopp i mkr	2021	2020
Förändring driftöverskott*	377,7	138,0
Projekt	680,2	65,2
Förändring avkastningskrav/kalkylränta	779,8	249,3
Förvärv	369,3	-
Summa	2 207,0	452,5

* Förändring driftöverskott baseras på fastigheternas intjäningskapacitet i jämförbart bestånd

Taxeringsvärden

Belopp i mkr	2021	2020
Mark	368,1	329,9
Byggnad	1 326,2	1 134,2
Summa	1 694,4	1 464,1

NOT 9 (forts.)

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheterna redovisas enligt verkligt värdemetod i IAS 40 och samtliga har klassificerats i nivå 3 i värdehierarkin enligt IFRS 13 med värdeförändringen i resultaträkningen.

Värderingsmetodik

Samtliga värderingsobjekt har per sista december 2021 värderats separat av auktoriserade fastighetsvärderare från det oberoende värderingsinstitutet Newsec. Värderingen har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder och baseras på en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod. Avkastningsbaserad värdering bygger på en prognos över framtida kassaflöden där nuvärdet av framtida betalningsströmmar beräknas. Ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp ligger som grund för bedömning av marknadens direktavkastningskrav. Kalkylperioden har anpassats efter återstående kontraktstid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 20 år. Förvaltningsfastigheter värderas initialt till anskaffningsvärde. Inteas företagsledning bedömer att inte några väsentliga avvikelser föreligger avseende marknadsmässiga nivåer på hyresinbetalningar eller drifts- och underhållskostnader.

Värderingsunderlag

Driftsnettot baseras på marknadsanpassade hyresintäkter. Hyresintäkterna marknadsanpassas genom att befintliga hyror justeras med nytecknade och omförhandlade hyresavtal samt med hänsyn till förväntad hyresutveckling. Den långsiktiga vakansen har bedömts av värderarna och Intea tillsammans. Driftutbetalningar inkluderar utbetalningar för fastighetens normala drift. Bedömningen om driftutbetalningar är baserad på budget samt tidigare års utfall kompletterat med de oberoende värderarnas erfarenheter. Fastighetens underhållsnivå bestäms utifrån aktuellt skick kompletterat med bedömningar om framtida underhållsbehov. Investeringsbehovet bedöms utifrån aktuellt skick med tillägg för kommande projekt. 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. Projektens marknadsvärde bedöms enligt principen att värdet fastställs som summan av ackumulerade investeringar och en riskavvägd andel av den bedömda projektvinsten vid färdigställandet. Projektvinsten beräknas som skillnaden mellan ett bedömt värde på fastigheten/hyresobjektet om den/det hade stått klar/t vid värdetidpunkten och bedömd total investering med beaktande av avsättningar för oförutsedda kostnader. Den bedömda projektvinsten omprövas löpande.

Inteas mål att skapa en långsiktigt uthållig avkastning utgår från ett internt krav på grundavkastning med hänsyn tagen till inflation, skattekostnader, fastigheternas läge och byggnadsår samt normala framtida underhållskostnader som sammantaget förväntas resultera i en avkast-

ning inom ett intervall om 5-10 procent. Ur ett teoretiskt resonemang åsätts kalkylräntan genom att en riskfri realränta adderas med inflationsförväntningar samt en riskfaktor.

Restvärdesberäkning görs separat för varje fastighet genom en evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftöverskottet och det bedömda marknadsmässiga avkastningskravet enligt ovan resonemang.

Känslighetsanalys

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. Värderingen är gjord av oberoende värderingsinstitut utifrån vedertagna värderingstekniker inkluderande antaganden om vissa parametrar. Ett visst mått av osäkerhet är alltid närvarande vid en fastighetsvärdering. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent påverkar Inteas fastighetsvärde med +/- 1150 mkr (512). Nedan följer en känslighetsanalys utifrån valda parametrar.

Värdeförändringar	2021	2020
Årets orealiserade värdeförändringar, mkr	2 207,0	452,6
Vägt avkastningskrav, %	4,37	4,87
Vägd kalkylränta, kassaflöde, %	4,11	6,06
Vägd kalkylränta, restvärde, %	4,11	6,06

Värderingsmodell

+ Hyresinbetalningar
- Driftutbetalningar
= Driftnetto
- Investeringar
= Fastighetens kassaflöde

Känslighetsanalys	Förändring +/-	Resultateffekt (mkr)
Direktavkastningskrav restvärde	0,5 procentenhet	-1 076,9/1 377,9
Hyresintäkter	5,0 procent	729,2/-792,2
Fastighetskostnader	5,0 procent	-144,1/144,1
Vakansgrad	1,0 procentenhet	-122,2/122,2
Kalkylränta driftnetto	0,5 procentenhet	-772,6/821,5

NOT 10

MASKINER OCH INVENTARIER

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets ingång	6,4	6,1	-	-
Vid förvärv av dotterbolag	4,1	-	1,8	-
Nyanskaffningar	0,7	0,3	-	-
Summa	11,2	6,4	1,8	-
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>				
Vid årets ingång	-4,9	-4,2	-	-
Årets avskrivningar	-1,0	-0,7	-0,2	-
Summa	-5,9	-4,9	-0,2	-
Redovisat värde vid periodens slut	5,3	1,5	1,6	-

NOT 11

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Upplupna utgiftsräntor	16,7	48,0	16,7	46,4
Förskottsbetalda hyror	234,2	138,2	-	-
Övriga interimsskulder	21,8	34,1	12,0	2,5
Summa	272,7	220,3	28,7	48,9

NOT 12

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Belopp i mkr	Moderbolaget	
	2021	2020
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 393,7	2 257,7
Inköp	3 179,1	61,0
Lämnade aktieägartillskott	87,4	75,0
Avyttringar	-	-
<i>Utgående balans 31 december</i>	<i>5 660,2</i>	<i>2 393,7</i>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-	-
<i>Utgående balans 31 december</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Summa redovisat värde	5 660,2	2 393,7

NOT 12 (forts.)

Direkta innehav				Redovisat värde, mkr	
Bolag	Org.nr	Säte	Ägarandel, %	2021	2020
Intea AB	559056-7755	Stockholm	100	5,0	5,0
Intea Garnisonen AB	556547-8756	Stockholm	100	1 176,7	1 176,7
Intea Eldaren AB	556832-2670	Stockholm	100	276,7	157,5
Intea Östersund AB	559085-0037	Stockholm	100	103,6	68,7
Intea Eric Ugglå AB	559086-0762	Stockholm	100	81,3	79,4
Intea Karlsro AB	556558-0494	Stockholm	100	211,7	204,6
Intea Bygg AB	559056-3804	Stockholm	100	0,1	0,1
Intea Fanan 62 AB	559028-8279	Stockholm	100	6,8	6,8
Intea Kristianstad AB	559148-6625	Stockholm	100	103,4	6,2
Intea Tullen AB	556760-9580	Stockholm	100	64,8	60,8
Intea Seglet AB	559172-7424	Stockholm	100	0,6	0,1
Intea Vänersborg AB	556557-9603	Stockholm	100	18,5	10,1
Intea Lund AB	556753-3483	Stockholm	100	556,8	556,8
Intea Duvan AB	559267-7362	Stockholm	100	44,2	3,6
Depå Falköping AB	559174-4668	Stockholm	100	62,8	57,3
Intea Fanborgen AB	556879-6998	Stockholm	100	200,6	-
Intea Fanan 49 AB	559282-8643	Stockholm	100	8,4	-
Intea Fanan 51 AB	559282-8619	Stockholm	100	24,3	-
Intea Niagara AB	559210-5687	Stockholm	100	582,4	-
Intea Näsby AB	559281-7281	Stockholm	100	266,9	-
Intea Berga AB	559343-1199	Stockholm	100	1 864,6	-
Totalt				5 660,2	2 393,7

Indirekta innehav				Antal aktier	
Bolag	Org.nr	Säte	Ägarandel, %	2021	2020
Intea Fanorna AB	559056-7524	Stockholm	100	500	500
Intea Fanan 57 KB	916835-3663	Stockholm	100	-	-
Intea Fanan 60 KB	916835-4430	Stockholm	100	-	-
Intea Fanan 54 KB	916847-3529	Stockholm	100	-	-
Intea Campus AB	556538-8716	Stockholm	100	10 000	10 000
Intea Åkeriet AB	556735-0045	Stockholm	100	100 000	100 000
Intea Tingshuset AB	556735-0037	Stockholm	100	100 000	100 000
Intea Onkel Adam AB	556735-0029	Stockholm	100	100 000	100 000
Intea Lagmannen AB	556735-0011	Stockholm	100	100 000	100 000
Intea Fanan 55 KB	916835-4398	Stockholm	100	-	-
Intea Vänerparken AB	556557-9538	Stockholm	100	1 000	1 000
Vänerparken Förvaltning KB	969646-8488	Stockholm	100	-	-
Vänerparken Utveckling KB	969646-5344	Stockholm	100	-	-
Intea Haren AB	556962-6350	Stockholm	100	500	500

NOT 13

INTRESSEFÖRETAG

Andel i intresseföretag

Belopp i mkr					
Bolag	Org.nr	Säte	Ägarandel, %	2021 Bokfört värde	2020 Bokfört värde
Vitartes Intea Holding AB	559015-3564	Göteborg	30	2,3	1,5

Under det första kvartalet 2019 har ett samarbete inletts med Vitartes AB, där Intea och Vitartes AB ska utveckla en del av projektet Sahlgrenska Life i Göteborg.

Fordran på intressebolag

Belopp i mkr	2021	2020
Intea Änggården AB	0,1	0,1
Vitartes Intea Holding AB	1,6	0,9
Vitartes utveckling Göteborg AB	61,5	29,7
Summa	63,2	30,7

NOT 14

ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Handpenning	90,5	-	90,5	-
Deposition	3,8	-	3,8	-
Summa	94,3	-	94,3	-

NOT 15

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Kundfordringar	23,5	50,9	-	-
Skatt och mervärdesskatt	72,9	13,7	12,5	1,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17,3	54,2	-	-
Övrigt	57,3	30,4	43,8	1,1
Summa	171,0	149,2	56,3	2,6

NOT 16

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Belopp i mkr	Snittränta		Snittränta	
	2021	2021	2020	2020
Koncernen				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Obligationer	3 800,0	0,96 %	2 450,0	1,46 %
Säkerställda banklån	1 624,4	1,42 %	1 327,5	1,54 %
Lån från ägare > 5 år	-	-	2 235,4	6,00 %
Övrig lång skuld	-	-	-	-
Summa	5 424,4		6 012,9	
<i>Kortfristiga lån</i>				
Obligation	1 200,0	1,55 %	600,0	0,65 %
Företagscertifikat*	2 490,0	0,28 %	1 025,0	0,79 %
Säkerställt banklån	700,0	1,05 %	355,7	1,88 %
Summa	4 390,0		1 980,7	
Moderbolaget				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Obligationer	3 800,0	0,96 %	2 450,0	1,46 %
Säkerställt banklån	1 624,4	1,42 %	2 235,4	1,54 %
Lån från ägare > 5 år	-	-	1 980,7	6,00 %
Summa	5 424,4		6 666,1	
<i>Kortfristiga lån</i>				
Obligation	1 200,0	1,55 %	600,0	0,65 %
Företagscertifikat	2 490,0	0,28 %	1 025,0	0,79 %
Säkerställt banklån	700,0	1,05 %	355,7	1,88 %
Summa	4 390,0		1 980,7	

* Upptagna banklån har säkerställts med aktier i dotterbolag, pantbrev i fastigheter samt rättigheter avseende försäkring i fastighet kompletterat med covenant avseende belånings- och räntetäckningsgrad.

I de finansiella kostnaderna ingår även kostnader för outnyttjade back-upfaciliteter om 2 500 mkr (2 500). Snittränta för backupfaciliteterna (outnyttjade) uppgår till 0,32 procent (0,32).

Enligt bolagets MTN program får inte bolaget uppta säkerställd skuld, om detta skulle innebära att andelen säkerställd skuld i förhållande till koncernens tillgångar skulle överstiga 40 procent. Fodringshavare har även rätt att kräva återköp om en fysisk eller juridisk person äger mer än 50 procent av aktierna eller rösterna i Intea.

NOT 17

LEASING – LEASETAGARE

Koncernen har som leasetagare endast ett fåtal leasingavtal i form av ett tomträttsavtal, ett arrendeavtal, ett hyresavtal samt billeasingavtal.

Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Avgälden för dessa beräknas för närvarande så att kommunen erhåller en realränta på markens uppskattade marknadsvärde. Tomträttsavgälden är fördelad över tiden och omförhandlas oftast med 10 till 20 års intervall. Vid 2021 års utgång hade Intea en fastighet upplåten med tomträtt. Befintligt tomträttsavtal förfaller 2072. Arrendeavtal avser en fastighet.

Nyttjanderättstillgångar

Koncernen Belopp i mkr	Tomträtt	Arrendeavtal	Lokaler	Fordon	Totalt
Ingående balans 2021	-	-	-	-	-
Tillkommande	122,8	4,6	33,6	1,8	162,7
Avskrivningar under året	0,0	-0,2	-3,7	-0,8	-4,8
Utgående balans 2021	122,8	4,3	29,9	1,0	158,0

Resultatpåverkande poster hänförlig till leasing

Koncernen Belopp i mkr	2021	2020
Räntekostnader på leasingsskulder	-1,4	-
Avskrivningar på tillgångar med nyttjanderätt	-4,8	-
Leasing och arrendeavgifter	5,0	-
Tomträttsavgäld	0,9	-
Uppskjuten skatt	0,1	-
Summa	-0,2	-

Leasingsskulder

Belopp i mkr	2021		
	Tomträtt	Övriga	Summa
Långfristiga	118,3	24,9	143,2
Kortfristiga	3,5	8,6	12,2
Summa	121,9	33,5	155,4

Leasingsskulder

Belopp i mkr	2020		
	Tomträtt	Övriga	Summa
Långfristiga	-	-	-
Kortfristiga	-	-	-
Summa	-	-	-

NOT 18

FINANSIELLA INSTRUMENT OCH RISKHANTERING

Finansiella instrument

Intea är främst exponerat för finansierings- och ränterisker. Koncernen strävar efter att ha en låneportfölj med spridda kreditförfall, som möjliggör eventuella amorteringar. Ingen upplåning sker i utländsk valuta varför koncernen inte är exponerad för valutakursrisk. Upplåning sker normalt med kort räntebindning och för att uppnå önskad räntebindningsstruktur används ränteswappar.

Derivatinstrument används endast i riskminimerande syfte och ska vara kopplade till en underliggande exponering. Koncernen har för närvarande derivatinstrument som redovisas i kategorin finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Säkringsredovisning tillämpas ej.

Inteas finansfunktion är en koncernfunktion med centralt ansvar för finansiering och likviditetsplanering. Arbetet styrs av en av styrelsen beslutad finanspolicy, som syftar till att säkerställa koncernens finansieringsbehov till en så låg kostnad och risk som möjligt. Inom finansfunktionen finns instruktioner, system och arbetsfördelning för att uppnå en god intern kontroll och uppföljning av verksamheten. Större finansieringslösningar och derivataffärer ska godkännas av styrelsens ordförande och styrelsen informeras vid varje styrelsemöte om finansiella frågor. Överskottslikviditet, som inte används till amortering, får endast placeras i instrument med hög likviditet och låg risk.

Redovisat värde på hyresfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder och övriga skulder utgör en rimlig approximation av verkligt värde. Derivat, som har värderats till verkligt värde via resultaträkningen, är hänförliga till nivå 2 i verkligt värdehierarkin det vill säga, värdet har beräknats baserat på observerbara marknadsdata. Inga omklassificeringar har skett under perioden.

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk utgörs av att svårigheter kan föreligga att erhålla finansiering för verksamheten vid en given tidpunkt. Målet är att ha en låneportfölj med spridda förfall och en lång löptid. För att minimera kostnaden för koncernens upplåning och för att säkerställa att finansiering kan erhållas, behöver bolaget ha lånelöften som täcker behovet för omsättning av lån och investeringar.

Styrelsen fastställer löpande nivån för kapitalbindning i låneportföljen. Ledningen upprättar rullande prognoser för koncernens likviditet på basis av förväntade kassaflöden. Inteas externa upplåning uppgick per den 31 december 2021 till 9 814 mkr (5 758). Belåningsgraden, exklusive ägarlånen, i koncernen per 31 december uppgick till 54,0 procent (52,4). Bolaget har betryggande marginaler till kreditgivarnas restriktioner avseende låneavtalen, så kallade covenanter.

NOT 18 (forts.)

Upplysningar om bokförda värden och verkliga värden, finansiella instrument

Belopp i mkr	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde, låne- och kundfordringar		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Fordringar på intressebolag	-	-	63,2	-	-	-
Derivat	49,7	-	-	-	-	-
Kundfordringar	-	-	23,5	50,9	-	-
Kortfristiga fordringar	-	-	147,5	98,3	-	-
Likvida medel	-	-	197,7	395,4	-	-
Summa	49,7	-	431,9	544,6	-	-
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-	5 424,4	3 777,5
Derivat	-	77,2	-	-	-	-
Långfristiga skulder ägare	-	-	-	-	-	2 235,4
Leasingskuld	-	-	-	-	143,2	-
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-	4 390,0	1 980,7
Leverantörsskulder	-	-	-	-	19,2	18,7
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-	376,4	320,8
Summa	-	77,2	-	-	10 353,2	8 333,1

Kreditrisk

Kreditrisken är risken för förlust om koncernens motparter inte fullgör sina avtalsförpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker koncernens fordringar. Utestående hyresfordringar, likvida medel och finansiella derivattillgångar kan ge upphov till kreditrisk. Genom att placera likvida medel och göra derivataffärer med större kreditinstitut och genom förskotts-hyror så minimeras kreditrisken.

Kreditrisk i hyresfordringar

Förluster på hyresfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Då Inteas hyresgäster främst består av offentlig sektor så minskar risken för förluster kopplade till hyresfordringar. IFRS 9 innebär att principerna för reservering för kreditförluster ska bygga på en uppskattning av förväntade förluster. Då kreditförlusterna är, och historiskt sett har varit, mycket små och Intea framförallt har offentliga hyresgäster med god kreditvärdighet görs ingen reserv då det inte finns någon förväntan på förluster. Inga väsentliga fordringar har skrivits ned under räkenskapsåret. Koncernens kundfordringar avseende hyror och vidarefakturerade kostnader uppgår till 23,5 mkr (50,9). Intea gör kontinuerligt bedömningar av förväntade kreditförluster. Samtliga utestående kundfordringar per 31 december förfaller inom 0-30 dagar. Kreditförlusterna på kundfordringar i koncernen är mycket låga.

Kreditrisk i finansiella derivatavtal

Exponeringar avseende finansiella derivattillgångar begränsas genom att koncernen har som policy att endast ingå sådana avtal med stora finansiella institut med hög rating och där bolaget har långsiktiga relationer. Dessutom finns ramavtal med dessa institut om kvittning av olika derivatavtal, som ytterligare minskar kreditriskexponeringen.

Kreditrisk i fordringar på intressebolag

Koncernen genomför via intressebolag fastighetsprojekt Sahlgrenska Life tillsammans med Vitartes AB som ingår i koncernen SveaNor Fastigheter AB. Intea finansierar projektet genom utlåning till intressebolag. När projektet är färdigställt har Intea rätt att förvärva fastigheten med tillhörande 20-åriga hyreskontrakt med Region Västra Götaland och Göteborgs Universitet. Kreditrisken i koncernens fordran bedöms därför som immateriell och har därför ej redovisats.

Kreditrisk i likvida medel

För likvida medel är skandinavisk banker och finansiella institutioner motparter med rating om antingen minst A- (S&P) eller minst A3 (Moody's) eller annan motpart med rating om antingen minst A (S&P) eller minst A2 (Moody's). Koncernen anser att likvida medel har låg kreditrisk baserat på motparternas externa kreditbetyg. De förväntade kreditförlusterna för likvida medel har bedömts som immateriella och därför ej redovisats.

NOT 18 (forts.)

Skulder fördelade på förfallotidpunkter per 2021-12-31

Koncernen, belopp i mkr	<1 år	1-5 år	>5 år	Summa
Räntebärande skulder	4 390,0	4 650,0	774,4	9 814,4
Räntekostnader	33,1	53,9	12,9	99,8
Leasingskulder	12,2	14,3	95,4	121,9
Leverantörsskulder	19,2	-	-	19,2
Övriga skulder	364,2	-	-	364,2
Summa	4 818,7	4 718,2	882,7	10 419,5

Moderbolaget, belopp i mkr	<1 år	1-5 år	>5 år	Summa
Räntebärande skulder	4 390,0	4 650,0	774,4	9 814,4
Räntekostnader	33,1	53,9	12,9	99,8
Leverantörsskulder	1,4	-	-	1,4
Övriga skulder	57,6	-	-	57,6
Summa	4 482,1	4 703,9	787,3	9 973,2

Kreditförfallostruktur – Koncernen

Kreditavtal	Kredit-faciliteter	Bank	Utnyttjat MTN/Cert	Totalt*
0-1 år	4 390	700	3 690	4 390
1-2 år	2 350	-	1 350	1 350
2-3 år	1 500	-	-	-
3-4 år	2 100	850	1 250	2 100
4-5 år	1 200	-	1 200	1 200
>5 år	774	774	-	774
Summa/genomsnitt	12 314	2 324	7 490	9 814

* Exklusive kreditfaciliteter

Kapitalstruktur

Vald kapitalstruktur har betydelse för ägarnas förväntade avkastning och exponering för risk. Några faktorer som påverkar valet är affärsrisk, skattesituation samt risk och kostnader förknippade med ökad belåning. Bolagets finansiella ramar framgår i bolaget finanspolicy. Där framgår att 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.

Ränteförfallostruktur – Koncernen

Förfallotidpunkt	mkr	Snittränta, %	Genomsnittlig räntebindning, år
0-1 år	4 547	0,75	0,3
1-2 år	-	-	-
2-3 år	800	1,40	2,7
3-4 år	-	-	-
4-5 år	1 000	1,66	4,5
>5 år	3 468	1,71	6,4
Summa/genomsnitt	9 814	1,24	3,2
Outnyttjade kreditfaciliteter	2 500	0,27	-
Inklusive outnyttjade kreditfaciliteter	12 314	1,31	3,2

Ränterisk

För att hantera exponering mot fluktuationer i marknadsräntan i enlighet med beslutad finanspolicy har Intea ingått räntederivatavtal. Vid användning av räntederivat kan det uppstå värdeförändringar beroende på främst förändringar av marknadsräntan. Räntederivat redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde på affärsdag, där absoluta merparten avser byte av ränteflöden innebärande ett anskaffningsvärde om noll, och värderas därefter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen.

För att fastställa verkligt värde används marknadsräntor för respektive löptid noterade på bokslutsdagen och allmänt vedertagna beräkningsmetoder, innebärande att verkligt värde har fastställts enligt nivå 2 i värdehierarkin. Ränteswappar värderas genom att framtida kassaflöden diskonteras till nuvärde och instrument med optionsinslag värderas till aktuellt återköpspris, vilket erhålles från respektive motpart.

Värdeförändringar kan vara såväl realiserade som oraliserade. Realiserade värdeförändringar avser lösta räntederivatavtal och utgör skillnaden mellan åsatt pris vid inlösen och redovisat värde enligt senaste kvartalsrapport. Oraliserade värdeförändringar avser den värdeförändring som uppstått under perioden på de räntederivatavtal bolaget hade vid utgången av perioden. Värdeförändringar beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år alternativt anskaffningsvärdet om räntederivatavtal ingåtts under året. För att fastställa verkligt värde per bokslutsdagen görs en extern värdering av kreditinstitut.

NOT 18 (forts.)

Räntederivat – Koncernen

	Rörlig ränta, %*	Fast ränta, %	Nominellt belopp, mkr	Verkligt värde, mkr
2022	-0,05	0,37	200	-0,6
2024	-0,05	0,34	800	1,1
2026	-0,05	0,61	1 000	1,7
2027	-0,05	0,18	500	20,7
2028	-0,05	0,81	1 000	-8,7
2029	-0,05	0,96	500	7,7
2030	-0,05	0,31	500	22,5
2031	-0,05	0,80	500	5,3
			5 000	49,7

* Räntevillkor är Stibor 3M. Räntebetalning sker kvartalsvis. En simulerad parallellförskjutning med + 1 procentenhet av de underliggande swap-kurvorna skulle, allt annat lika, medföra en omvärdering av Inteas räntederivat med 230,2 mkr. En minskning av marknadsräntorna med 1 procent skulle påverka koncernens resultat med -194,5 mkr.

NOT 19

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Aktier i dotterbolag	6 706,0	2 499,5	4 333,9	2 393,7
Ställda säkerheter, pantbrev för lån hos kreditinstitut	2 324,4	1 327,5	-	-
Totalt	9 030,4	3 827,0	4 333,9	2 393,7
<i>Eventualförpliktelser</i>				
Borgen för dotterbolag	-	-	908,2	355,7
Borgen för intressebolag	200,0	-	200,0	-
Summa	200,0	-	1 108,2	355,7

Borgen för dotterbolag avser fullgörande garantier till förmån för projekt i dotterbolag.

NOT 20

TILLÄGGSUPPLYSNING TILL KASSAFLÖDEN

Förvärv av aktier i dotterbolag, Intea AB

Belopp i mkr	2021	2020
<i>Förvärvade tillgångar och skulder</i>		
Finansiella anläggningstillgångar	3,8	-
Rörelsefordringar	81,2	-
Likvida medel	17,1	-
Summa tillgångar	102,1	-

Belopp i mkr	2021	2020
Uppskjuten skatteskuld	5,7	-
Korta skulder	44,4	-
Summa avsättningar och skulder	50,1	-
Köpeskillning	-217,0	-
Revers	165,0	-
Avgår likvida medel i den förvärvade verksamheten	17,1	-
<i>Påverkan på likvida medel aktier</i>	<i>-34,9</i>	<i>-</i>

NOT 20 (forts.)

Förändringar av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten – Koncernen

2021	2020-12-31	Kassaflöde	Icke kassaflöde		2021-12-31
			Upplåningskostnader	Omklassificering	
Kortfristiga räntebärande skulder	1 980,7	1 207,1	2,2	1 200,0	4 390,0
Långfristiga räntebärande skulder	3 777,5	2 844,1	2,8	-1 200,0	5 424,4

2020	2019-12-31	Kassaflöde	Icke kassaflöde		2020-12-31
			Upplåningskostnader	Omklassificering	
Kortfristiga räntebärande skulder	1 700,0	-673,3	-	954,0	1 980,7
Långfristiga räntebärande skulder	3 499,4	1 226,1	6,0	-954,0	3 777,5

NOT 21

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Intea Fastigheter AB (publ) står inte under ett bestämmande inflytande från någon av Inteas ägare. Närståendetransaktioner har skett med ägarna i form av inbetalning av aktiekapital vid bolagets grundande, ovillkorat aktieägartillskott, ägarlån och erlagda räntebetalningar. Moderbolaget har en närstående relation med sina dotterbolag. Transaktioner mellan moderbolag och dotterbolag har skett på marknadsmässiga villkor. Närståendetransaktioner har skett med Intea AB, fram till förvärvet, av vilket bolaget har köpt förvaltningstjänster enligt marknadsmässiga villkor. Ytterligare information finns under avsnitt om VD och Koncernledning sid 108-109.

Moderbolagets ägare	Moderbolaget har 30 ägare varav de flesta är institutioner. De största ägarna är Henrik Lindekrantz och Christian Haglund som äger aktier privat eller via bolag. De har 16,2 procent av rösterna vardera, följt av Svenska Handelsbankens pensionsstiftelse med 12,1 procent av rösterna. Därmed har ingen av bolagets ägare ett bestämmande eller betydande inflytande. De tio största ägarna återfinns angivna på sidan 94.
Styrelse	Styrelseledamöter anses som närstående. Ersättningar till styrelsen framgår av not 5.
Företagsledning	Företagsledningen anses som närstående. Ersättning till företagsledningen framgår av not 5.
Intea AB	Intea Fastigheter AB förvärvade Intea AB den 30 juni 2021 samtliga aktier i Intea AB som utöver rådgivningsavtalet endast innehade vissa finansiella fordringar/skulder. Köpeskillingen uppgick till 217 mkr, varav 165 mkr var en ersättning för förtida upphörande av rådgivningsavtalet och resterande belopp en kompensation för de överförda finansiella fordringarna/skulder. Köpeskillingen erlades genom utställande av en revers om 165 mkr och återstoden kontant. Intea Fastigheter AB har under 2021 fram till förvärvet av Intea AB köpt rådgivningstjänster till ett värde om 76,9 mkr. Intea Fastigheter AB har under året hyrt ut kontorsyta till I Know a Place AB. ¹⁾
Dotterbolag	Transaktioner framgår av tabellen på sid 93.

¹⁾ Ett dotterbolag som ägs av Henrik Lindekrantz och Christian Haglund genom Antea AB.

NOT 21 (forts.)

Transaktioner och mellanhavanden mellan moderbolaget och andra koncernbolag (mkr)	Moderbolag	
	2021	2020
Försäljning till dotterbolag	67,5	56,3
Försäljning till I Know a Place AB ¹⁾	1,6	–
Inköp från dotterbolag	–	–
Ränteintäkter från dotterbolag	348,0	279,0
Räntekostnader från dotterbolag	–	–
Fordringar på dotterbolag	9 638,2	7 066,3
Skulder till dotterbolag	1 171,5	830,8

NOT 22

HÄNDELSE EFTER ÅRETS UTGÅNG

- 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 Virtartes tillsammans med Intea där Intea kommer att vara långsiktig ägare och förvaltare. Inteas del av projektet uppgår till cirka 50 000 kvm uthyrbar area.
- I februari 2022 träffade Intea och Kriminalvården en överenskommelse om ett 20-årigt hyresavtal avseende Viskananstalten i Ånge, villkorat regeringens godkännande. Anstalten beräknas stå färdig i slutet av 2023. Fastigheten har en total uthyrningsbar yta om cirka 14 300 kvm. Det årliga hyresvärdet uppgår preliminärt till 27,8 mkr.

NOT 23

VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i moderbolaget Intea Fastigheter AB (publ), med belopp i kr.

Belopp i kr	
Balanserade vinster	410 554 322
Överkursfond	3 316 559 764
Årets resultat	100 685 154
Till årsstämmans förfogande stående medel	3 827 799 240

Styrelsens föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande (tkr)

Till aktieägarna utdelas 0,50 kr per stamaktie av serie A och serie B	68 925 938
Till aktieägarna utdelas 2,00 kr per stamaktie av serie D	100 993 068
Överföres till överkursfond	3 316 559 764
Överföres till balanserade vinstmedel	341 320 470
Summa	3 827 799 240

Motivering

Koncernens egna kapital har beräknats med de av EU antagna IFRS-standarderna samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer).

Styrelsen finner att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt).

Verksamhetens art, omfattning och risker

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets och koncernens historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner samt konjunkturläget.

Aktien och ägarna

Intea har tre olika aktieserier: stamaktier av serie A, B och D. A-aktier berättigar till en röst per aktie medan B- och D-aktier 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. Delbetalningarna om max 50 öre per D-aktie har avstämningsdagar den sista bankdagen i mars, juni, september och december varje år.

Antal utestående aktier

Totalt antal utestående aktier uppgick den 31 december 2021 till 6 390 000 A-aktier, 131 461 876 B-aktier samt 50 496 534 D-aktier.

Aktiekapitalet

Inteas aktiekapital uppgick den 31 december 2021 till 20 900 000 miljoner kronor fördelat på 188 348 410 aktier med ett kvotvärde om 0,11 kr per aktie. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet vara lägst 20 miljoner kronor och högst 80 miljoner kronor fördelat på lägst 180 miljoner aktier och högst 720 miljoner aktier.

Utdelning

För räkenskapsåret 2021 föreslår styrelsen att en utdelning om 0,50 kr per A- och B-aktie lämnas till stamaktieägare. Styrelsen föreslår att utdelning till D-aktieägarna lämnas i enlighet med bolagsordningen, om 2,00 kronor per D-aktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor.

Tre olika aktieserier



Största aktieägare per 31 december 2021

Ägare – Topp 10	Serie A	Serie B	Serie D	Kapital, %	Röster, %
Henrik Lindekrantz privat och genom bolag	3 195 000	7 941 488	0	5,9	16,2
Christian Haglund privat och genom bolag	3 195 000	7 941 488	0	5,9	16,2
Svenska Handelsbanken Pensionsstiftelse		17 604 715	12 049 902	12,1	15,7
Saab Pensionsstiftelse		16 790 486	5 450 481	9,1	11,8
Volvo Pensionsstiftelse		14 518 499	4 942 341	7,9	10,3
Lantbrukarnas Ekonomi-Aktiebolag		13 992 077	4 542 057	7,5	9,8
Pensionskassan SHB Försäkringsförening		8 802 358	6 024 951	6,0	7,9
Östersjöstiftelsen		10 633 968	3 451 977	5,7	7,5
Försäkringsbolaget PRI Pensionsgaranti, ömsesidigt		9 794 439	3 179 457	5,3	6,9
Stiftelsen Riksbankens Jubileumsfond		8 395 230	2 725 254	4,5	5,9
10 största ägare	6 390 000	114 170 132	42 366 420	86,5	89,7
Övriga aktieägare		17 291 744	8 130 114	13,5	10,3
Totalt	6 390 000	131 461 876	50 496 534	100,0	100,0

Aktiekapitalets utveckling

Tabellen nedan beskriver aktiekapitalets utveckling i Bolaget sedan bildandet.

År	Händelse	Förändring i antalet A-aktier	Förändring i antalet B-aktier	Förändring i antalet D-aktier	Totalt antal aktier	Förändring i aktiekapital	Totalt aktiekapital	Kvot- värde
2015	Nybildning	-	50 000	-	50 000	50 000 kr	50 000 kr	1 kr
2016	Nyemission ¹⁾	-	950 000	-	1 000 000	950 000 kr	1 000 000 kr	1 kr
2017	Fondemission	-	9 000 000	-	10 000 000	9 000 000 kr	10 000 000 kr	1 kr
2021	Nyemission ²⁾	550 000	-	-	10 550 000	550 000 kr	10 550 000 kr	1 kr
2021	Nyemission ³⁾	-	3 740 491	-	14 290 491	3 740 491 kr	14 290 491 kr	1 kr
2021	Nyemission ³⁾	-	-	5 610 726	19 901 217	5 610 726 kr	19 901 217 kr	1 kr
2021	Nyemission ⁴⁾	160 000	-	-	20 061 217	160 000 kr	20 061 217 kr	1 kr
2021	Nyemission ⁴⁾	-	168 000	-	20 229 257	168 000 kr	20 229 257 kr	1 kr
2021	Nyemission ⁴⁾	-	29 040	-	20 258 257	29 040 kr	20 258 257 kr	1 kr
2021	Aktiesplit 9:1	5 680 000	111 500 248	44 885 808	182 324 313	-	20 258 257 kr	0,11 kr
2022	Nyemission ⁵⁾	-	6 024 097	-	188 348 410	669 344,12 kr	20 927 601,1 kr	0,11 kr

¹⁾ Teckningskursen uppgick till 1 kr per aktie.

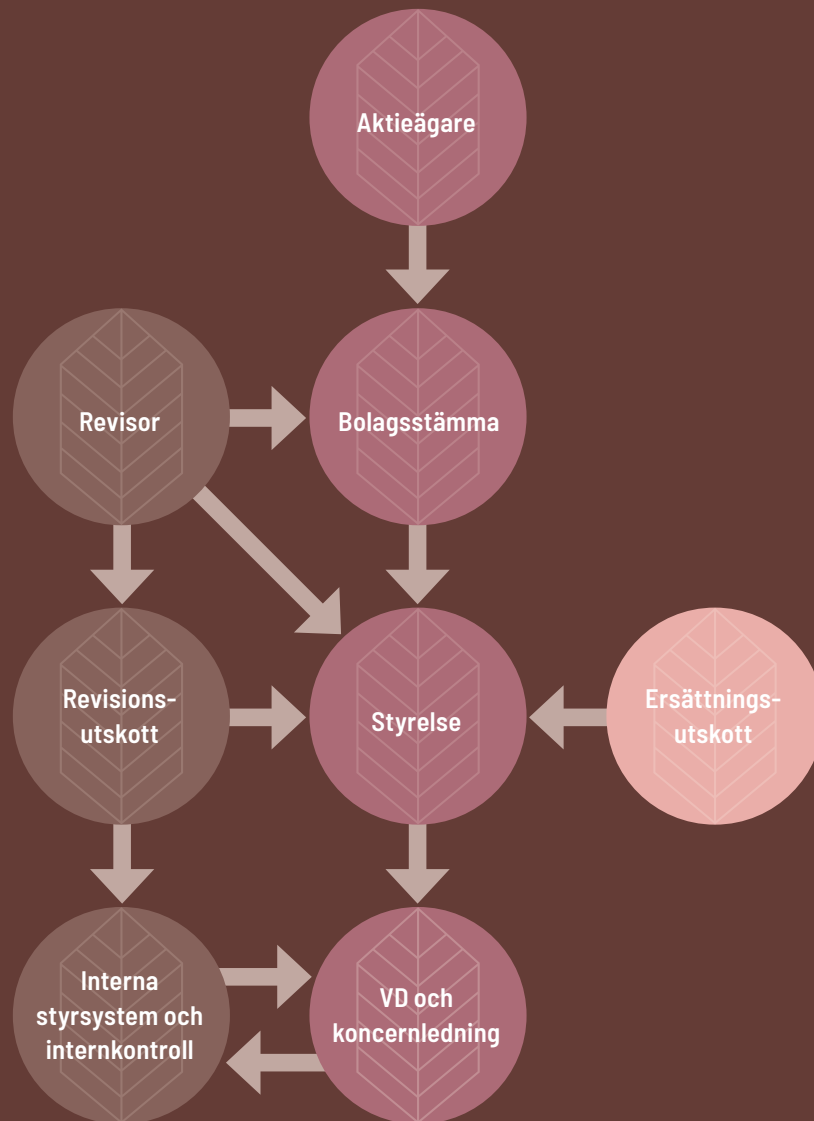
²⁾ Betald genom kvittning. Teckningskursen uppgick till 300 kr per aktie.

³⁾ Betald genom kvittning av samtliga befintliga utestående ägarlån om totalt 2 805 365 100 kr. Teckningskursen uppgick till 300 kr per aktie.

⁴⁾ Teckningskursen uppgick till 300 kr per aktie.

⁵⁾ Teckningskursen uppgick till 41,50 kr per aktie. Nyemissionen beslutades av styrelsen den 22 december 2021 och godkändes av extra bolagsstämma den 18 januari 2022 varefter den registrerades.

BOLAGSSTYRNINGS- RAPPORT



Bolagsstyrning

Intea Fastigheter AB (publ) ("Intea") är ett svenskt publikt aktiebolag. Styrningen av Intea utgår främst från aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter av räntebärande finansiella instrument samt andra relevanta svenska och utländska lagar, regler och riktlinjer, såsom IFRS standards och EU:s marknadsmissbruksförordning. Därutöver ligger Inteas bolagsordning samt interna policys och riktlinjer till grund för bolagets styrning. Bolagsordningen anger bland annat styrelsens säte, verksamhetens inriktning, gränserna för antal aktier och aktiekapital samt förutsättningarna för att delta vid bolagsstämma. Bolagets bolagsordning saknar särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter samt om ändring av bolagsordningen. Bolagsordningen i dess helhet finns tillgänglig på bolagets hemsida, www.intea.se.

Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") gäller för alla bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad i Sverige, och anger en högre norm för god bolagsstyrning än de minimikrav som framgår av aktiebolagslagen. Koden medger en möjlighet för bolaget att avvika från reglerna och välja alternativa lösningar som bolaget bedömer passar Intea och dess verksamhet bättre, under förutsättning att sådana eventuella avvikelser och den alternativa lösningen beskrivs samt att orsakerna härför förklaras (i enlighet med principen "följ eller förklara"). Intea omfattas inte av Koden, men bolaget avser att följa Koden utan avvikelse efter eventuell notering av bolagets aktier på Nasdaq Stockholm.

Denna rapport har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och redogör för Inteas bolagsstyrning under räkenskapsåret 2021. Bolagsstyrningsrapporten har granskats av Inteas revisor och resultatet av granskningen framgår av yttrandet på sida 110–113 i denna årsredovisning.

Aktieägare och aktier

Aktiekapitalet i bolaget uppgick per den 31 december 2021 till 20 258 257 kr fördelat på totalt 182 324 313 aktier och 23 983 431,3 röster, varav 6 390 000 A-aktier med en (1) röst vardera, 125 437 779 B-aktier med en tiondels (1/10) röst vardera och 50 496 534 D-aktier med en tiondels (1/10) röst vardera. Den 22 december 2021 beslutade bolagets styrelse om en riktad nyemission av högst 6 024 097 B-aktier. Nyemissionen godkändes vid extra bolagsstämma i bolaget den 18 januari 2022. Efter registrering av nyemissionen hos Bolagsverket under januari 2022 uppgår aktiekapitalet i bolaget till 20 927 601,12 kr fördelat på totalt 188 348 410 aktier och 24 585 841 röster.

Utöver vad som framgår av tabellen nedan finns det enligt bolagets kännedom inga fysiska eller juridiska personer vars direkta eller indirekta aktieinnehav i bolaget representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget. För ytterligare information om ägarstrukturen, se sida 95.

Bolagsstämma

Enligt aktiebolagslagen är bolagsstämman bolagets högsta beslutande organ. Bolagsstämman kan avgöra varje fråga i bolaget som inte uttryckligen faller under ett annat bolagsorgans exklusiva kompetens. Varje röstberättigad aktieägare i Intea får rösta för fulla antalet av aktieägaren ägda och företrädda aktier utan begränsning i röstetalet.

På bolagsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor så som fastställande av balans- och resultaträkningar, disposition av Inteas vinstmedel, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter och verkställande direktören, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till styrelsen och revisorerna.

Årsstämma ska hållas årligen inom sex månader efter utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämma kan extra bolagsstämma

sammankallas. Kallelse till årsstämma respektive extra bolagsstämma där ändring av bolagsordningen kommer att behandlas ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före bolagsstämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast tre veckor före bolagsstämman. Kallelse till såväl årsstämma som extra bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt genom att kallelsen hålls tillgänglig på Inteas webbplats. Att kallelse har skett ska även annonseras i Dagens Nyheter.

Kallelser, protokoll och kommunicéer från bolagsstämmor kommer att hållas tillgängliga på Inteas webbplats.

Rätt att närvara och rösta vid bolagsstämma, antingen personligen eller genom ombud, tillkommer aktieägare som är införd i Inteas av Euroclear Sweden förda aktiebok på avstämningsdagen (som bestäms i enlighet med aktiebolagslagen) samt anmäler sitt deltagande till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till bolagsstämman. Aktieägare vars aktier är förvaltarregistrerade hos bank eller annan förvaltare måste, för att vara berättigade att delta vid bolagsstämman, utöver att informera Intea begära att deras aktier tillfälligt registreras i eget namn i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. Aktieägare bör informera sina förvaltare om detta i god tid före avstämningsdagen. Aktieägare får vid bolagsstämma medföra ett eller två biträden, dock endast om aktieägaren anmäler antalet biträden till bolaget i enlighet med det förfarande som gäller för aktieägars anmälan till bolagsstämma.

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat vid bolagsstämman ska skriftligen skicka begäran till styrelsen. Varje aktieägare i Intea som anmäler ett ärende med tillräcklig framförhållning har rätt att få ärendet behandlat vid bolagsstämman.

Bolagsstämmor under 2021*Årsstämma den 19 maj 2021*

Årsstämma i Intea hölls den 19 maj 2021 i Stockholm. Årsstämman fattade bland annat nedan angivna beslut. Samtliga beslut var i enlighet med framlagda förslag, vilka beskrivs i detalj i kallelsen som finns tillgänglig hos bolaget och på bolagets webbplats, www.intea.se.

- Fastställande av räkenskaper för 2020 och beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen och den verkställande direktören för förvaltningen av bolagets angelägenheter under räkenskapsåret 2020.
- Utdelning till aktieägarna om 60 000 000 kr och att balansera resterande disponibla vinstmedel om 576 019 021 kr i ny räkning.
- Att arvode till styrelsen ska utgå med följande belopp: 475 000 kronor till styrelsens ordförande, 200 000 kronor till investerarutsedda ledamöter och 350 000 kronor till oberoende ledamöter.
- Omval av styrelseledamöterna Håkan Sandberg, Mattias Grahn, Caesar Åfors, Kristina Alvendal och Henrik Lindekrantz samt nyval av Håkan Hellaeus. Vidare beslutades om nyval av Caesar Åfors till styrelsens ordförande.
- Omval av KPMG AB som revisor, med Peter Dahllöf som huvudansvarig revisor.

Extra bolagsstämmor den 30 juni 2021

Den 30 juni 2021 hölls två extra bolagsstämmor i Stockholm. Vid de extra bolagsstämmorna fattades bland annat nedan angivna beslut. Samtliga beslut var i enlighet med framlagda förslag, vilka beskrivs i detalj i kallelserna till de extra bolagsstämmorna som finns tillgängliga hos bolaget och på bolagets webbplats, www.intea.se.

- Ändring av bolagets bolagsordning. De beslutade ändringarna innefattade bland

annat att en bestämmelse om aktieslag infördes i bolagsordningen, varigenom aktier kan ges ut i tre serier; stamaktier av serie A, B och D. Det beslutades att befintliga utestående aktier i bolaget ska vara stamaktier av serie B.

- Utdelning om 14 kronor per aktie med avstämningsdag den 30 juni 2021.
- Ett antal riktade nyemissioner enligt nedan. Teckningskursen i samtliga nyemissioner uppgick till 300 kr per aktie.
- högst 550 000 stamaktier av serie A, innebärande en ökning av aktiekapitalet med högst 550 000 kronor. Rätt att teckna aktier tillkom Antea AB.
- högst 3 740 491 stamaktier av serie B, innebärande en ökning av aktiekapitalet med högst 3 740 491 kronor. Rätt att teckna aktier tillkom innehavare av fordringar på bolaget med anledning av tillhandahållna ägarlån.
- högst 7 480 983 stamaktier av serie D, innebärande en ökning av aktiekapitalet med högst 7 480 983 kronor. Rätt att teckna aktier tillkom innehavare av fordringar på bolaget med anledning av tillhandahållna ägarlån.
- högst 160 000 stamaktier av serie A, innebärande en ökning av aktiekapitalet med högst 160 000 kronor. Rätt att teckna aktier tillkom Antea AB.
- högst 168 000 stamaktier av serie B, innebärande en ökning av aktiekapitalet med högst 168 000 kronor. Rätt att teckna aktier tillkom Antea AB eller, för det fall Antea AB inte tecknar, Antea AB:s ägare Christian Haglund och Henrik Lindekrantz.
- högst 29 040 stamaktier av serie B, innebärande en ökning av aktiekapitalet med högst 29 040 kronor. Rätt att teckna aktier tillkom Inhoc AB.

- Bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen, under tiden fram till nästkommande årsstämma, besluta om nyemission av stamaktier av serie D, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Det totala antalet aktier som kan komma att emitteras med stöd av bemyndigandet får inte överstiga 3 204 300 aktier. Betalning ska, förutom kontant betalning, kunna ske med apportionering eller genom kvittning, eller eljest med villkor. Syftet med bemyndigandet och skälet till eventuell avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att möjliggöra utnyttjande av utestående kapitalloften från bolagets aktieägare under perioden fram till den planerade noteringen av bolagets aktier på Nasdaq Stockholm.

Extra bolagsstämma den 2 september 2021

Den 2 september 2021 hölls en extra bolagsstämma i Stockholm. Vid den extra bolagsstämman fattades bland annat nedan angivna beslut. Samtliga beslut var i enlighet med framlagda förslag, vilka beskrivs i detalj i kallelsen som finns tillgänglig hos bolaget och på bolagets webbplats, www.intea.se.

- Nyval av Pernilla Ramslöv och Christian Haglund till styrelseledamöter för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Henrik Lindekrantz avträdde styrelsen för att fokusera på rollen som verkställande direktör för bolaget.
- Att arvode till styrelsen ska utgå med belopp i enlighet med beslut på årsstämman 2021, med justeringen att ytterligare ett årligt styrelsearvode kommer att utgå, dock att sådant årligt arvode kommer att utbetalas pro rata i förhållande till uppdragsperiodens längd.

Extra bolagsstämma den 30 september 2021

Den 30 september 2021 hölls en extra bolagsstämma i Stockholm. Vid den extra bolagsstämman fattades bland annat nedan angivna beslut. Samtliga beslut var i enlighet med framlagda förslag, vilka beskrivs i detalj i kallelsen som finns tillgänglig hos bolaget och på bolagets webbplats, www.intea.se.

- Utdelning för stamaktier av serie D om 13,50 kronor per stamaktie av serie D för räkenskapsåret 2020 med utbetalning kvartalsvis om 4,50 kronor per stamaktie av serie D. Avstämningsdagar för utdelning på stamaktier av serie D fastställdes till torsdagen den 30 september 2021, torsdagen den 30 december 2021 och torsdagen den 31 mars 2022. Med anledning av beslutad uppdelning av bolagets aktier (se nedan) beslutades att justera det utdelningsbelopp per aktie som stamaktie per serie D berättigar till i enlighet därmed, dvs. till 0,50 kronor per stamaktie av serie D och utbetalningstillfälle, från och med den första avstämningsdag för utdelning som infaller efter avstämningsdagen för uppdelningen.
- Ändring av Bolagets bolagsordning i enlighet med styrelsens förslag i kallelsen till extra bolagsstämma.
- Uppdelning av bolagets aktier varvid en (1) befintlig aktie i bolaget, oavsett serie, delas upp på nio (9) aktier (aktiesplit 9:1).

Extra bolagsstämma den 13 oktober 2021

Den 13 oktober 2021 hölls en extra bolagsstämma i Stockholm. Vid den extra bolagsstämman fattades bland annat nedan angivna beslut. Samtliga beslut var i enlighet med framlagda förslag, vilka beskrivs i detalj i kallelsen som finns tillgänglig hos bolaget och på bolagets webbplats, www.intea.se.

- Fastställande av principer för tillsättande av valberedning samt instruktion för valberedningen i enlighet med styrelsens förslag i kallelsen till extra bolagsstämman.
- Bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av stamaktier av serie B och/eller stamaktier av serie D i samband med en notering av Bolagets stamaktier av serie B och/eller stamaktier av serie D på Nasdaq Stockholm. Betalning ska erläggas kontant. Nyemission som sker med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt ska ske till marknadsmässig teckningskurs, innefattande marknadsmässig emissionsrabatt i förekommande fall. Om styrelsen finner det lämpligt för att underlätta leverans av aktier i samband med notering ska de nya aktierna kunna tecknas av en bank eller ett värdepappersbolag till en teckningskurs motsvarande kvotvärdet under förutsättning att förbindelse finns att tillföra bolaget ett värde motsvarande skillnaden mellan en marknadsmässig teckningskurs med eventuellt avdrag för marknadsmässig emissionsrabatt och de nyemitterade aktiernas kvotvärde.
- Bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om emission av stamaktier av serie B och/eller stamaktier av serie D, samt teckningsoptioner och/eller konvertibler med rätt att teckna respektive konvertera till sådana aktier. Det totala antalet aktier som ska kunna emitteras med stöd av bemyndigandet (innefattande aktier som kan tillkomma efter utnyttjande eller konvertering av

teckningsoptioner respektive konvertibler utgivna med stöd av bemyndigandet) får sammanlagt motsvara en ökning av aktiekapitalet om högst tio procent baserat på bolagets registrerade aktiekapital vid den tidpunkt bemyndigandet utnyttjas för första gången. Betalning ska, förutom kontant betalning, kunna ske med apportegendom eller genom kvittning, eller eljest med villkor. Om styrelsen beslutar om emission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt ska skälet vara att möjliggöra anskaffning av kapital för expansion, förvärv och/eller för bolagets rörelse. Emission av aktier, teckningsoptioner och/eller konvertibler som sker med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt ska ske till marknadsmässig teckningskurs, innefattande marknadsmässig emissionsrabatt i förekommande fall. Om styrelsen finner det lämpligt för att underlätta leverans av aktier i samband med nyemission av aktier ska de nya aktierna kunna tecknas av en bank eller ett värdepappersbolag till en teckningskurs motsvarande kvotvärdet under förutsättning att förbindelse finns att tillföra bolaget ett värde motsvarande skillnaden mellan en marknadsmässig teckningskurs med eventuellt avdrag för marknadsmässig emissionsrabatt och de nyemitterade aktiernas kvotvärde.

Valberedning

Vid extra bolagsstämma den 13 oktober 2021 beslutades om principer för tillsättande av valberedning och instruktioner avseende dess arbete att gälla tills vidare intill dess att beslut om ändring fattas av bolagsstämma.

Enligt dessa ska bolaget ha en valberedning bestående av en representant för var och en av de fem till röstetalet största aktieägarna, jämte styrelsens ordförande.

Styrelsens ordförande är sammankallande till valberedningen.

Valberedningen ska konstitueras baserat på aktieägarstatistik från Euroclear Sweden AB per den sista bankdagen i augusti året före årsstämman och övrig tillförlitlig ägarinformation som tillhandahållits bolaget vid denna tidpunkt. Om första handelsdagen i bolagets B- och D-aktier på Nasdaq Stockholm infaller efter den sista bankdagen i augusti ska styrelsens ordförande, inför den årsstämma som följer närmast efter noteringen, ta kontakt med de fem röstmässigt största aktieägarna i bolaget per den sista bankdagen i den kalendermånad då bolagets B- och D-aktier upptogs till handel på Nasdaq Stockholm.

Vid bedömningen av vilka som utgör de till röstetalet största ägarna ska en grupp aktieägare anses utgöra en ägare om de (i) ägargrupperats i Euroclear Sweden register eller (ii) offentliggjort och till bolaget meddelat att de träffat en skriftlig överenskommelse att genom samordnat utövande av rösträtten inta en långsiktig hållning i fråga om bolagets förvaltning.

Om någon av aktieägarna väljer att avstå från sin rätt att utse ledamot till valberedningen, övergår rätten till den närmast därefter till röstetalet största aktieägaren. Om en valberedning med fem ägarutsedda ledamöter inte kan sammankallas efter kontakt med de tio till röstetalet största aktieägarna i bolaget, får valberedningen bestå av tre ägarutsedda ledamöter.

Ordförande i valberedningen ska, om inte ledamöterna enas om annat, vara den ledamot som representerar den röstmässigt största aktieägaren. Styrelsens ordförande eller annan styrelseledamot ska dock inte vara valberedningens ordförande. Styrelseledamöter kan ingå i valberedningen, men ska inte utgöra en majoritet av valberedningens ledamöter. Majoriteten av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Verkställande direktören

eller annan person från bolagsledningen ska inte vara ledamot i valberedningen. Minst en av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till den i bolaget röstmässigt största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om bolagets förvaltning.

Valberedningen ska arbeta fram förslag i nedanstående frågor att föreläggas årsstämman för beslut:

- ordförande vid stämman,
- antal styrelseledamöter,
- val av styrelseledamöter och styrelseordförande,
- arvode och annan ersättning för styrelseuppdrag till var och en av styrelseledamöterna samt, i förekommande fall, ersättning för utskottsarbete,
- val av revisor,
- arvodering av revisor,
- i den mån så anses erforderligt, ändringar i principerna för tillsättande av valberedning samt instruktionen för valberedning, och
- andra frågor som eventuellt kan ankomma på en valberedning enligt Kodex.

Valberedningens förslag ska presenteras i kallelsen till årsstämman samt på bolagets webbplats.

Vid annan bolagsstämma än årsstämma ska valberedningens förslag omfatta det eller de val som ska förekomma vid bolagsstämman.

Styrelse

Styrelsen är det högsta beslutande organet efter bolagsstämman och det högsta verkställande organet. Enligt aktiebolagslagen är styrelsen ansvarig för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter, och ska fortlöpande bedöma Inteas och koncernens ekonomiska situation samt tillse att Inteas organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen

och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Dessutom utser styrelsen verkställande direktören.

Styrelseledamöterna (med undantag för eventuella arbetstagarrepresentanter) väljs normalt av årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Enligt Inteas bolagsordning ska bolagets styrelse bestå av lägst tre (3) och högst nio (9) ledamöter utan suppleanter. Någon begränsning för hur länge en ledamot får sitta i styrelsen finns inte. Styrelsen består för närvarande av Caesar Åfors (ordförande), Kristina Alvendal, Mattias Grahn, Christian Haglund, Håkan Hellaeus, Pernilla Ramslöv och Håkan Sandberg. Närmare information om ledamöterna återfinns på sidorna 106–107 *”Styrelse, ledande befattningshavare och revisor”*. Styrelsens ordförande har ett särskilt ansvar att leda styrelsens arbete och bevaka att styrelsen fullgör sina lagstadgade uppgifter.

Styrelsen har fastställt en skriftlig arbetsordning för sitt arbete, vilken årligen ska utvärderas, uppdateras och fastställas på nytt vid det konstituerande styrelsemötet. Arbetsordningen reglerar bland annat funktioner och fördelningen av arbete mellan styrelseledamöterna och verkställande direktören. I samband med det konstituerande styrelsemötet fastställer styrelsen också en VD-instruktion med instruktion för ekonomisk rapportering samt arbetsfördelning mellan styrelsen och VD.

Styrelsen sammanträder regelbundet efter ett i arbetsordningen fastställt program som innehåller vissa fasta beslutspunkter. Utöver dessa styrelsemöten kan ytterligare styrelsemöten sammankallas för att hantera frågor som inte kan hänskjutas till ett ordinarie styrelsemöte. Utöver styrelsemötena har styrelseordföranden och verkställande direktören en fortlöpande dialog rörande ledningen av bolaget. Styrelsen har inrättat ett revisionsutskott enligt aktiebolagslagen och ett

ersättningsutskott enligt Koden. Nedan framgår en närmare beskrivning av utskottens nuvarande sammansättning och uppgifter.

Revisionsutskott

Styrelsen har inrättat ett revisionsutskott bestående av tre ledamöter: Caesar Åfors, Mattias Grahn och Håkan Hellaeus. Caesar Åfors är ordförande för utskottet. Revisionsutskottet ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka Inteas finansiella rapportering, övervaka effektiviteten i bolagets interna kontroll och riskhantering, hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, granska och övervaka revisors opartiskhet och självständighet och därvid särskilt uppmärksamma om revisorn tillhandahåller bolaget andra tjänster än revisionstjänster, samt biträda vid förberedelse av upphandling av revisorstjänster och i samband med bolagsstämmans beslut om revisorsval.

Ersättningsutskott

Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott bestående av tre ledamöter: Kristina Alvendal, Håkan Sandberg och Pernilla Ramslöv. Kristina Alvendal är ordförande för utskottet. Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter är att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen. Utskottet har också i uppdrag att besluta om ersättningsnivåer för andra ledande befattningshavare än verkställande direktör, följa och utvärdera eventuella program för rörlig ersättning till bolagsledningen samt följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som fastställts av årsstämman samt bolagets gällande ersättningsnivåer och ersättningsstrukturer.

Utvärdering av styrelse och VD

Styrelsen genomför årligen en utvärdering av sitt arbete avseende bland annat arbetsformer, inriktning för styrelsens arbete samt tillgång till och behovet av särskild kompetens i styrelsen. Syftet med utvärderingen är att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet. Avsikten är också att få en uppfattning om vilken typ av frågor som styrelsen anser bör ges mer utrymme och på vilka områden det eventuellt krävs ytterligare erfarenhet och kompetens i styrelsen.

2021 års utvärdering har utförts genom att styrelseledamöterna har fyllt i en enkät med ett flertal olika frågor. Det sammanvägda resultatet av utvärderingen har redovisats inom styrelsen.

Styrelsen utvärderar fortlöpande VD:s arbete. En gång per år genomförs en formell utvärdering.

Styrelsens arbete under 2021

Styrelsen har ett antal inplanerade styrelsemöten under året med stående besluspunkter. Därutöver tillkommer möten för ärenden som aktualiseras. Under 2021 sammanträdde styrelsen vid 33 möten. Vid årets möten har styrelsen utöver löpande frågor, huvudsakligen behandlat frågor relaterade till nya affärer och en eventuell börsnotering av bolagets aktier.

Under 2021 har revisionsutskottet haft tre möten. Under året har revisionsutskottet bland annat hanterat frågor relaterade till finansiell rapportering och revision.

Under 2021 har ersättningsutskottet haft två möten. Vid mötena har bland annat behandlats bolagets riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare och ersättningsnivåer till VD och andra ledande befattningshavare.

Verkställande direktör och ledningsgrupp

Inteas verkställande direktör är underordnad styrelsen och sköter den löpande förvaltningen i bolaget i enlighet med

aktiebolagslagen och styrelsens riktlinjer och anvisningar. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören anges i arbetsordningen för styrelsen och instruktionen för verkställande direktören. Åtgärder som med hänsyn till omfattningen och arten av bolagets verksamhet är av osedvanligt slag eller stor betydelse faller utanför den löpande förvaltningen. Den verkställande direktören ska också vidta de åtgärder som är nödvändiga för att Inteas bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska hålla styrelsen kontinuerligt underrättad om utvecklingen av Inteas verksamhet och tillse att styrelsen erhåller tillräckligt med information för att styrelsen fortlöpande ska kunna utvärdera bolagets finansiella ställning.

VD och övriga i ledningsgruppen för kontinuerlig dialog med bolagets styrelse. Förutom Henrik Lindekrantz (grundare och VD) består ledningsgruppen av Christian Haglund (grundare, vice VD och ansvarig för strategisk utveckling), Eva Bång (CFO), Charlotta Wallman Hörlin (operativ chef), Henrik Olsson (fastighetschef), Kjell-Åke Nilsson (affärsutvecklingschef), Peter Jacobsson (projektchef) och Linda Schuur (hållbarhetschef).

Ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare

Ersättning till styrelsen

Arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av bolagsstämman.

Vid extra bolagsstämma den 2 september 2021 beslutades att arvode till styrelsen ska utgå med följande belopp, i enlighet med beslut på bolagets årsstämma 2021:

- 475 000 kr till styrelsens ordförande;
- 200 000 kr till investerarsedda ledamöter; och
- 350 000 kr till oberoende ledamöter.

Styrelsearvodet var oförändrat i förhållande till det beslut om styrelsearvode som fattades på årsstämman 2021, med justeringen att ytterligare ett årligt styrelsearvode utgår med anledning av nyval av Pernilla Ramslöv, dock att sådant årligt arvode utbetalas pro rata i förhållande till uppdragsperiodens längd.

Bolagets styrelseledamöter har inte rätt till några förmåner efter det att de avgått som ledamöter i styrelsen. Det sammanlagda arvodet till de stämموvalda styrelseledamöterna under räkenskapsåret 2021 framgår av not 5.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Vid extra bolagsstämma den 13 oktober 2021 beslutades att anta riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar till verkställande direktör, vice verkställande direktör, övriga medlemmar av koncernledning samt, i förekommande fall, ersättning till styrelseledamöter utöver styrelsearvode. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av bolagsstämman. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

Enligt riktlinjerna ska Intea ha marknads-mässiga ersättningsnivåer och anställningsvillkor i syfte att behålla och, vid behov, attrahera och rekrytera ledande befattningshavare med erforderliga egenskaper, kompetenser och erfarenheter. Vidare ska ersättningen bidra till att uppfylla bolagets mål och vara förenlig med aktieägarnas intressen. Ersättning till Inteas ledning utgår i huvudsak i form av kontant lön, sedvanliga förmåner samt pension. Ersättning kan utgöras av en kombination av fast och rörlig lön.

Riktlinjerna i sin helhet finns tillgängliga på bolagets webbplats, www.intea.se

Närvaro vid möten

Närvaro vid möten under 2021								
Namn		Oberoende	Styrelsemöten		Ersättningsutskottsmöten		Revisionsutskottsmöten	
			Deltagit	Totalt	Deltagit	Totalt	Deltagit	Totalt
Caesar Åfors ¹⁾	Styrelseordförande	Ja	33	33	–	–	3	3
Håkan Sandberg ²⁾	Ledamot	Nej	32	33	2	2	–	–
Mattias Grahn	Ledamot	Nej	33	33	–	–	3	3
Kristina Alvendal	Ledamot	Ja	33	33	2	2	–	–
Håkan Hellaeus ¹⁾	Ledamot	Nej	21	24	–	–	3	3
Pernilla Ramslöv ³⁾	Ledamot	Ja	14	14	2	2	–	–
Christian Haglund ³⁾	Ledamot	Nej	13	14	–	–	–	–
Henrik Lindekrantz ⁴⁾	Ledamot	Nej	18	19	–	–	–	–
Magnus Jarlén ⁵⁾	Ledamot	Nej	9	9	–	–	–	–

¹⁾ Vald till ordförande vid årsstämman den 19 maj 2021, ledamot sedan 2016.

²⁾ Styrelseordförande till och med årsstämman den 19 maj 2021 och därefter ledamot.

³⁾ Vald till ledamot vid extra bolagsstämma den 2 september 2021.

⁴⁾ Avträdde från styrelsen i samband med extra bolagsstämma den 2 september 2021.

⁵⁾ Avträdde från styrelsen i samband med årsstämman den 19 maj 2021.

Arvodet under räkenskapsåret 2021 till verkställande direktören samt för övriga ledningsgruppen sammantagen framgår av not 5.

Intern kontroll och riskhantering

Allmänt

Styrelsens ansvar för intern kontroll regleras i aktiebolagslagen, årsredovisningslagen – som innehåller krav på att information om de huvudsakliga dragen i Inteas system för intern kontroll ska ingå i bolagsstyrningsrapporten – samt Koden. Ändamålet med god intern kontroll är att uppnå en effektiv verksamhet som når sina mål, säkerställa tillförlitlig intern och extern finansiell rapportering samt

efterlevnad av tillämpliga lagar, regler, policies och instruktioner.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för Inteas interna kontroll. Detta verkställs formellt genom en skriftlig arbetsordning som definierar styrelsens ansvar och hur ansvaret fördelas mellan styrelseledamöter, styrelseutskott och verkställande direktör.

Bolagets struktur för den interna kontrollen baseras på Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commissions (COSO) ramverk. Baserat på ramverket tillämpar Intea följande byggestenar för att uppnå god intern kontroll: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt styrning och uppföljning.

Kontrollmiljö

Den interna kontrollen bygger på ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar genom styrelsens arbetsordning, arbetsordningar för utskotten, VD-instruktion inklusive rapportinstruktion, uppförandekod och policies. Efterlevnaden av dessa följs upp och utvärderas kontinuerligt av ansvarig person. I den övergripande kontrollmiljön ingår också att en koncernövergripande riskutvärdering utförs där risker identifieras och utvärderas. Ledningsgruppen ansvarar för att riskerna hanteras på tillfredsställande sätt.

Styrelsens arbete (årshjul)

Styrelsemöte december

- Projektrapport
- Avrapportering revisor
- Budget

Styrelsemöte november

- Delårsrapport, Q3
- Finansrapport
- Prognos, simulering samt pågående projekt
- Verksamhetsuppdatering, Q3
- Kalendarium kommande år

Styrelsemöte augusti/september

- Strategi
- Planering

Styrelsemöte juli

- Delårsrapport, Q2
- Finansrapport
- Prognos, simulering samt pågående projekt
- Verksamhetsuppdatering, Q2

Valberedningens arbete januari



Konstituerande styrelsemöte maj

- Firmateckning
- Arbetsordning för styrelsen
- VD-instruktion
- Sammansättning av utskott
- Policies och styrdokument
- Revisionsplan och översyn årshjul

Styrelsemöte februari

- Bokslutskommuniké, Q4
- Resultat- och balansräkning helår
- Finansrapport
- Prognos, simulering samt pågående projekt
- Verksamhetsuppdatering, Q4
- Förslag till vinstdisposition
- Avrapportering revisor
- Uppföljning förvärv
- Utvärdering styrelse och VD

Styrelsemöte mars/april

- Underskrift årsredovisning
- Årsredovisning publiceras i anslutning till undertecknande
- Kallelse till årsstämma inkl. ärenden inför årsstämman såsom ersättningsrapport

Styrelsemöte maj

- Delårsrapport, Q1
- Finansrapport
- Prognos, simulering samt pågående projekt
- Verksamhetsuppdatering, Q1

Årsstämma

- Fastställande av årsredovisning
- Val av styrelse

Investerarforum

Riskbedömning

Identifiering, bedömning och hantering av risker är centrala både gällande processen för den koncernövergripande riskanalysen samt Inteas identifiering och scoping av väsentliga processer kopplat till Intern Kontroll Finansiell Rapportering ("IKFR"). Genom processkartor och processbeskrivningar dokumenteras processerna inklusive identifierade risker och kontroller. Se Risker och osäkerhetsfaktorer, sidorna 58–62.

Kontrollaktiviteter

Till varje identifierad risk på koncernövergripande nivå samt inom IKFR kopplas kontroller till dess att risken anses eliminerad alternativt reducerad till acceptabel nivå. Kontrollaktiviteter dokumenteras så att spårbarhet finns av utförandet. Framtagna åtgärder respektive dokumenterade processkartor och risk/kontrollmatriser är exempel på hur kontrollaktiviteter hanteras inom Koncernen.

Information och kommunikation

Relevant information ska kommuniceras på rätt sätt, till rätt mottagare och vid rätt tidpunkt. Att kommunicera relevant information, både uppåt och nedåt i en organisation och till externa parter är en viktig del

av god intern kontroll. Ledningsgruppens möten ska användas som ett forum för kommunikation och informationsspridning. Likaså åligger det ledningsgruppen att säkerställa att de processansvariga har tillräcklig kunskap om de väsentliga riskerna samt relaterade kontrollaktiviteter i den specifika processen.

Styrning och uppföljning

Systemet för intern kontroll och riskhantering följs upp kontinuerligt och syftar till att säkerställa att systemet upprätthålls och att förändringar sker vid behov, att förändringar i arbetssätt utvärderas. Ledningsgruppen utvärderar att den koncernövergripande riskutvärderingen och hanteringen samt de specifika kontrollaktiviteter som utförs i respektive väsentlig process är fortsatt relevanta för att hantera de väsentliga risker Intea står inför.

Styrelsen är ytterst ansvarig för Inteas riskhantering. Det är ledningens ansvar att identifiera, utvärdera och hantera risker samt att rapportera dessa till styrelsen.

En självutvärdering av internkontrollens effektivitet ska genomföras årligen. Bolagets CFO är ansvarig för att presentera resultatet till revisionsutskottet och styrelsen.

Revision

Intea är, i egenskap av publikt bolag, skyldigt att ha minst en revisor för granskning av bolagets och koncernens årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Granskningen ska vara så ingående och omfattande som god revisionssed kräver. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lämna en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse till årsstämman.

Inteas revisorer väljs enligt aktiebolagslagen av bolagsstämman. Enligt Inteas bolagsordning ska bolaget utse en revisor, med högst en suppleant. Vid årsstämman 2021 omvaldes revisionsbolaget KPMG AB till bolagets revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Under 2021 uppgick den totala ersättningen till Bolagets revisor till 4,8 mkr, varav 3,5 mkr avser revisionsuppdraget, 0,1 mkr avser revision utöver revisionsuppdraget och 1,2 mkr avser övriga uppdrag.

Styrelsens underskrifter

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar, såvitt de känner till, att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat.

Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 18 mars 2022

Caesar Åfors
Ordförande
Styrelseledamot

Kristina Alvendal
Styrelseledamot

Mattias Grahn
Styrelseledamot

Christian Haglund
Styrelseledamot och vice VD

Håkan Hellaeus
Styrelseledamot

Pernilla Ramslöv
Styrelseledamot

Håkan Sandberg
Styrelseledamot

Henrik Lindekrantz
Verkställande direktör

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen och den verkställande direktören den 18 mars 2022. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 18 maj 2022.

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 mars 2022

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Styrelse



CAESAR ÅFORS

Styrelseordförande sedan 2021.
Styrelseledamot sedan 2016.

Född: 1959

Utbildning: Jägmästarexamen.

Övrig erfarenhet: Caesar har över trettio års erfarenhet från fastighetsbranschen och har bl a haft uppdrag som transaktionschef, finanschef, IR-chef, CFO och vice vd för Klövern AB (publ) och vd för Torslanda Property Investment AB (publ) och Link Prop Investment AB (publ).

Huvudsysselsättning: Egen verksamhet på Virå Bruk.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Länsförsäkringar AB (publ), Länsförsäkringar Södermanland. Styrelseledamot i Catena AB, Lansa Fastigheter AB och CRK Forest Management AB.

Innehav i Bolaget: –



MATTIAS GRAHN

Styrelseledamot sedan 2016.

Född: 1969

Utbildning: Gymnasial ekonomisk utbildning och styrelseutbildning.

Övrig erfarenhet: Mattias har lång erfarenhet från treasury verksamhet och kapitalförvaltning inom bland annat Saab.

Huvudsysselsättning: Chef för Saabs Pensionsfond.

Andra pågående uppdrag: Bl a Styrelseledamot i Svenska Pensionsstiftelsers Förening

Innehav i Bolaget: –



HÅKAN SANDBERG

Styrelseledamot sedan 2016.

Född: 1948

Utbildning: Högre företagsekonomisk kurs vid Stockholms universitet och Linköpings universitet.

Övrig erfarenhet: Håkan har tidigare erfarenhet från uppdrag som styrelseordförande i Stadshypotek Bank AB och som styrelseledamot i olika styrelser inom Handelsbankenkoncernen. Därtill har Håkan varit vice verkställande direktör för Svenska Handelsbanken AB, ledamot i Centrala Bankledningen, Svenska Handelsbanken AB och dess förinnan varit verksam som regionbankchef i regionbanken Södra Norrland, Svenska Handelsbanken AB.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i KlaraBo Sverige AB och Scandinavian Resort i Sälen AB.

Innehav i Bolaget: –



KRISTINA ALVENDAL

Styrelseledamot sedan 2020.

Född: 1972

Utbildning: Jur.kand. från Stockholms universitet.

Övrig erfarenhet: Kristina var tidigare borgarråd i Stockholms stad med ansvar för bostäder, fastigheter och stadsbyggnad.

Hon har även lång erfarenhet från uppdrag som ledamot i kommunfullmäktige i Stockholms stad, därtill ytterligare politiska uppdrag på lokal, nationell och europeisk nivå samt verkställande direktör för Airport City Stockholm.

Andra pågående uppdrag: Verkställande direktör för Kristina Alvendal AB. Styrelseledamot i Svefa Partners AB, Svefa Holding AB, Belatchew Arkitekter AB, Danske Hypotek AB (publ), Bricknova AB, AB Salktennis och AF Gruppen ASA.

Innehav i Bolaget: –



CHRISTIAN HAGLUND

Styrelseledamot sedan 2021.

Född: 1979

Utbildning: Civilekonomexamen från Lunds universitet.

Övrig erfarenhet: Christian har tillsammans med Henrik Lindkrantz grundat Bolaget och är tidigare CFO i Bolaget. Christian har tidigare erfarenhet från uppdrag som CFO för Vacse AB (publ) och ansvarig för kapitalförvaltning på Atlas Copco AB. Därtill är Christian sedan 2018 investeringsrådgivare åt Epiroc AB.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Invictum AB, Kim Denzler AB, Antea AB, Inhoc AB, I Know a Place AB och Astrid Education AB.

Huvudsysselsättning: Vice verkställande direktör Intea Fastigheter AB (Publ)

Innehav i Bolaget: 3 195 000 A-aktier (genom Invictum AB) och 7 941 488 B-aktier (varav 1 122 308 ägs direkt genom kapitalförsäkring) och resterande ägs genom Invictum AB. Christian äger 100 procent av samtliga aktier och röster i Invictum.



HÅKAN HELLAÆUS

Styrelseledamot sedan 2021.

Född: 1983

Utbildning: Civilekonomexamen från Lunds universitet.

Övrig erfarenhet: Håkan har tidigare erfarenhet från uppdrag som ekonomichef för Volvo Pensionsstiftelse.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i AW Elteam AB, Styrelseledamot i Nordika II Fastigheter AB och Nordika III Fastigheter AB

Huvudsysselsättning: Verkställande direktör för Volvo Pensionsstiftelse.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: -

Innehav i Bolaget: -



PERNILLA RAMSLÖV

Styrelseledamot sedan 2021.

Född: 1970

Utbildning: Civilingenjörsutbildning i materialteknik vid Kungliga Tekniska Högskolan.

Övrig erfarenhet: Pernilla har lång erfarenhet som entreprenör och är grundare och verkställande direktör för NOX Consulting AB. Därtill har Pernilla erfarenhet från uppdrag som affärsutvecklingsdirektör i WM Data och Ivar Jacobson AB, och från rollen som försäljningschef i Jaczone AB.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Nox Academy AB och Nox Partners AB.

Huvudsysselsättning: Verkställande direktör för Nox Consulting AB.

Innehav i Bolaget: -



PETER DAHLLÖF

Auktoriserad revisor KPMG AB.

Ledningsgrupp



HENRIK LINDEKRANTZ

Verkställande direktör sedan 2016.¹⁾

Född: 1970

Utbildning: Juristexamen från Lunds universitet.

Övrig erfarenhet: Henrik har tillsammans med Christian Haglund grundat Bolaget och är tidigare styrelseledamot i Bolaget. Har tidigare erfarenhet från arbete som chefsjurist på Vacse AB (publ) och bolagsjurist på Atlas Copco AB. Innan dess var han verksam som advokat vid Mannheimer Swartling Advokatbyrå i Stockholm.

Andra pågående uppdrag:

Styrelseordförande i Antea AB och I Know a Place AB. Styrelseledamot i Linder AB, Artun AB, Inhac AB, Eralind AB och Fanny Franzén Fastighet AB.

Innehav i Bolaget: 3 195 000 A-aktier (genom Artun AB) och 7 941 488 B-aktier (varav 1 122 308 ägs direkt [(genom kapitalförsäkring)] och resterande ägs genom Artun AB. Henrik äger 100 procent av samtliga aktier och röster i Artun AB.

¹⁾ Grundare av Bolaget och tidigare styrelseledamot i Bolaget.



CHRISTIAN HAGLUND

Vice verkställande direktör och ansvarig för strategisk utveckling sedan 2021.¹⁾

Se beskrivning under rubriken "Styrelse" sid 107.

¹⁾ Grundare av Bolaget och tidigare anställd i Intea AB sedan 2016.



EVA BÅNG

CFO sedan 2021.¹⁾

Född: 1968

Utbildning: Magisterexamen i företagsekonomi vid Uppsala universitet.

Övrig erfarenhet: Tidigare erfarenhet från uppdrag som CFO för Hemsö Fastighets AB, interim-CFO för finansbolaget Catella AB, CFO för Ingka Centres Holding BV, Leiden och Financial Director Nordics på Unibail-Rodamco-Westfield SE.

Innehav i Bolaget:

54 209 B-aktier.

¹⁾ Tidigare anställd som CFO i Intea AB sedan 2020.



CHARLOTTA WALLMAN HÖRLIN

Operativ chef sedan 2021.¹⁾

Född: 1976

Utbildning: Juristexamen från Stockholms universitet och Master of Laws från University of Glasgow.

Övrig erfarenhet: Specialist inom fastighetsrätt med tidigare uppdrag som advokat på Mannheimer Swartling Advokatbyrå och som delägare på Advokatfirman Morris Law. Därtill har Charlotta erfarenhet från uppdrag som chefsjurist och vice verkställande direktör på RBS Nordisk Renting AB.

Innehav i Bolaget:

67 771 B-aktier.

¹⁾ Tidigare anställd som COO i Intea AB sedan 2019.



HENRIK OLSSON

Fastighetschef sedan 2021.¹⁾

Född: 1978

Utbildning: Civilingenjörsexamen inom väg, vatten och industriell ekonomi från Chalmers Tekniska Högskola.

Övrig erfarenhet: Henrik har tidigare erfarenhet av förvaltningsfrågor och affärsutveckling från uppdrag som förvaltare inom Skanska Göteborg AB och från rollen som regionchef för Skanska Sverige AB:s bostadsrättsutveckling i Stockholm. Därtill har Henrik haft uppdrag som affärsutvecklingschef för Skanska Sverige AB.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Nextopia AB, Dare2Care AB, D2C Fastigheter Lönner AB, Sverige AB och Inhac AB.

Innehav i Bolaget: 50 764 B-aktier.

¹⁾Tidigare anställd som fastighetschef i Intea AB (mellan 2019 och 2020), därefter vice VD (mellan 2020 och 2021).



KJELL-ÅKE NILSSON

Affärsutvecklingschef sedan 2021.¹⁾

Född: 1958

Utbildning: Ekonomexamen från Linnéuniversitetet i Växjö.

Övrig erfarenhet: Kjell-Åke har över trettio års erfarenhet av arbete inom fastighetsbranschen, varav sju år bestått av arbete inom statlig verksamhet där Kjell-Åke haft uppdrag som lokalförsörjningschef och fastighetschef på Domstolsverket. Därtill har han varit verkställande direktör för Vätter Esplanaden AB.

Andra pågående uppdrag: -

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: -

Innehav i Bolaget: 94 866 B-aktier.

¹⁾Tidigare anställd som affärsutvecklingschef i Intea AB sedan 2016.



PETER JACOBSSON

Projektchef sedan 2021.¹⁾

Född: 1971

Utbildning: Högskoleingenjör inom bygg- och fastighetsteknik från Högskolan i Halmstad, Civilingenjörsexamen inom ekonomi från Handelshögskolan i Stockholm och utbildning inom projekteringsledning från Kungliga Tekniska Högskolan.

Övrig erfarenhet: Peter har tidigare erfarenhet från uppdrag som verkställande direktör och styrelseledamot i Fem Hjärtan Holding AB, Bygg-Fast AB samt som regionchef och projektledare i Bygg-Fast AB.

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Intea Änggården AB. Styrelseledamot i Klättermustvåan AB, Adalco AB och Vitartes Utveckling Göteborg AB.

Innehav i Bolaget: 35 535 B-aktier.

¹⁾Tidigare anställd som projektchef i Intea AB sedan 2018.



LINDA SCHUUR

Hållbarhetschef sedan 2021.

Född: 1978

Utbildning: Masterexamen i arkitektur från Chalmers Tekniska Högskola, kurs i globalt samarbete vid Stanford University och diplomerad hållbarhetschef, Aktuell Hållbarhet.

Övrig erfarenhet: Linda har över sexton års erfarenhet från bygg- och fastighetsbranschen. Tidigare har Linda innehaft roller såsom arkitekt, affärsutvecklare och hållbarhetsansvarig samt varit ansvarig för internationalisering.

Andra pågående uppdrag: Verkställande direktör och styrelseledamot i Schuur Studio AB.

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: -

Innehav i Bolaget: -

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Intea Fastigheter AB (publ), org. nr 559027-5656

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Intea Fastigheter AB (publ) för år 2021 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 96-104 och hållbarhetsrapporten på sidorna 42-50. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 52-93 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 96-104 och hållbarhetsrapporten på sidorna 42-50. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefullt område

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 9 och redovisningsprinciper på sida 72 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

- Förvaltningsfastigheterna redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Koncernens förvaltningsfastigheter omfattar cirka 96 procent av koncernens totala tillgångar.
- Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2021 har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare.
- Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.
- Risken är att det bokförda värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar periodens resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

- Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.
- Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna och vi har tagit del av värderarnas uppdragsavtal i syfte att bedöma huruvida det finns avtalsvillkor som kan påverka omfattningen eller inriktningen av de externa värderarnas uppdrag.
- Vi har testat de kontroller som bolaget har etablerat för att säkerställa att indata som lämnas till de externa värderarna är riktiga och fullständiga.
- Vi har stickprovsvist testat de upprättade fastighetsvärderingarna. Därvid har vi använt oss av aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt avseende antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser.
- Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar av förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i årsredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-51, 106-109 samt sidorna 114-122. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av

bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvekl om bolagets och

koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Intea Fastigheter AB (publ) för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse

att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 106-109 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevR 16 *Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 42-50 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Intea Fastigheter AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 19 maj 2021. KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2015.

Stockholm den 18 mars 2022

KPMG AB

Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor

Flerårsöversikt

Belopp i mkr	2021	2020	2019	2018
Resultaträkning				
Intäkter	733,2	548,6	487,8	371,8
Fastighetskostnader	-124,3	-98,3	-105,3	-93,7
Driftöverskott	608,9	450,3	382,5	278,2
Centrala kostnader	-240,9	-66,9	-61,4	-45,9
Finansiella poster	-201,0	-238,1	-202,3	-146,5
Förvaltningsresultat	167,0	145,3	118,8	85,9
varav förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån	245,7	279,4	241,4	176,1
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	2 207,0	452,5	446,4	206,1
Värdeförändringar derivat	126,9	-42,6	-33,0	-16,0
Skatt	-531,6	-143,0	-133,4	-52,2
Årets resultat	1 969,3	412,2	398,7	223,8
Balansräkning				
Förvaltningsfastigheter	17 797,4	10 237,9	9 371,0	7 004,1
Övriga anläggningstillgångar	543,8	182,7	107,5	88,7
Likvida medel	197,7	395,4	143,8	133,6
Summa tillgångar	18 538,9	10 816,0	9 622,3	7 226,4
Eget kapital	7 206,5	1 944,9	1 588,3	1 066,0
Uppskjuten skatteskuld	970,8	438,7	295,1	169,8
Derivat	0,0	77,2	34,7	1,7
Ägarlån	0,0	2 235,4	2 235,4	1 763,4
Räntebärande skulder	9 814,4	5 758,3	5 199,4	3 948,4
Ej räntebärande skulder	547,2	361,5	269,3	277,2
Summa eget kapital och skulder	18 538,9	10 816,0	9 622,2	7 226,4

Nyckeltal

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Fastighets- och operativa nyckeltal				
Fastighetsvärde, mkr	17 797,4	10 237,9	9 371,0	7 004,1
Direktavkastning, %	4,4	4,9	4,7	4,9
Uthyrningsbar area, kvm	454 310	324 792	297 436	269 205
Hyresvärde per kvm	1 910	1 827	1 718	1 590
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,0	98,7	98,8	98,8
Överskottsgrad, %	83,1	82,1	78,4	74,8
Andel offentliga hyresgäster, %	94,0	93,8	93,6	93,4
Återstående kontraktstid, år	6,0	6,2	6,6	6,3
Nettoinvesteringar, mkr	5 352	414	1 936	1 468
Förvaltningsresultat, mkr	167,0	145,3	118,8	85,9
Förvaltningsresultat, exklusive ränta på ägarlån	245,7	279,4	241,1	176,1
Kreditnyckeltal				
Belåningsgrad, %	54,0	52,4	53,9	54,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,7	4,0	4,1
Kapitalbindning, år	3,3	3,3	3,4	3,8
Räntebindning, år	3,2	4,9	4,7	4,4
Genomsnittsränta, %	1,31	1,82	1,63	1,55
Andel säkerställd skuld, %	12,6	15,6	17,7	11,9
Nyckeltal per A- och B-aktie				
Justerat långsiktigt substansvärde, kr	46,9	30,2	25,3	20,5
Tillväxt i justerat långsiktigt substansvärde, %	55,2	19,3	24,9	17,7
Justerat förvaltningsresultat, exkl. ränta på ägarlån, kr	2,47	1,79	1,59	1,43
Tillväxt i förvaltningsresultat, %	38,2	12,3	11,4	46,8
Utdelning, kr	2,22	0,56	0,56	0,39
Periodens resultat, kr (IAS 33)	15,60	3,71	4,43	2,62
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	137,9	111,0	111,1	94,7
Genomsnittligt antal aktier under perioden, miljoner	124,6	111,0	111,1	85,3
Nyckeltal per D-aktie¹⁾				
Eget kapital, kr	33,0	-	-	-
Resultat, kr (IAS 33)	0,5	-	-	-
Utdelning, kr	0,5	-	-	-
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	50,5	-	-	-
Genomsnittligt antal aktier under perioden, miljoner	50,5	-	-	-

¹⁾ D-aktier fanns inte före 2021.

Fastighetsförteckning

Bolaget ägde och förvaltade den 31 december 2021 ett fastighetsbestånd i Sverige om totalt 31 fastigheter med ett totalt marknadsvärde om 17 797,4 mkr. Fastighetsbeståndet är diversifierat över 16 kommuner och har en total area om 454 000 kvm.

Per fastighetskategori			Uthyrbar area, tkvm					Total
Fastighet	Adress	Kommun	Rätts- väsende	Högre utbildning	Sjukvård	Övriga offentliga	Icke offentliga	
Fanan 54	Spetsvinkelgatan 11-19	Halmstad		15				15
Fanan 55	Spetsvinkelgatan 9	Halmstad		2				2
Fanan 57	Spetsvinkelgatan 21-29	Halmstad		12				12
Fanan 60	Linjegatan 12	Halmstad		3				3
Fanan 62	Spetsvinkelgatan 11	Halmstad		10				10
Fanborgen 3	Kristian IV:s väg 1-3	Halmstad		21		2		24
Fanan 66	Linjegatan 8-10	Halmstad		7				7
Fanan 65	Linjegatan 5-7	Halmstad					6	6
Smedstad 1:21	Brigadgatan 26	Linköping	57		18	6	4	86
Artilleristen 1	Studentplan 2 mfl.	Östersund		28	4	15	5	52
Åkeriet 10	Prästgatan 53	Östersund				2		2
Lagmannen 6	Köpmangatan 21	Östersund			7			7
Onkel Adam 9	Köpmangatan 16-20	Östersund				6		6
Tingshuset 7	Storgatan 6	Östersund	4					4
Eric Ugglå 2	Eric Ugglas plats 2	Skövde	4					4
Karlsro 1	Karlsrogatan 2	Solna	13					13
Lasarettet 2	Vänerparken 1 mfl.	Vänersborg			16	19		35
Lasarettet 6, 7 & 8	Vänerparken 11, 12	Vänersborg				3		3
Haren 3	Korsgatan 20, 22	Vänersborg				6		6
Tullen 6	Esplanaden 1	Norrtälje	6					6
Eldaren 6	Norra Kajplan 6	Kalmar		29				29
Landsdomaren 6	Baravägen 1	Lund			27			27
Anneborg 2:4	Spårvägen 1	Falköping				4		4
Näsby 34:24	Elmetorpsvägen 15	Kristianstad		33				33
Niagara 2	Nordenskiöldsgatan 1 mfl.	Malmö		21				21
Högkvarteret 1	Berga Allé 25	Helsingborg	19					19
Högkvarteret 2	Berga Allé 21	Helsingborg	18					18
Summa objekt under förvaltning			122	182	73	63	15	454
Duvan 1	Hospitalsgatan 6	Härnösand						0
Seglet 1	Skjutbanevägen 16	Örebro						0
Del av Kristianstad 4:47	Vattentornsvägen	Kristianstad						0
Summa projektfastigheter¹⁾			0	0	0	0	0	0
Summa fastighetsbeståndet			122	182	73	63	15	454

¹⁾Bedömd uthyrbar yta för projektfastigheter uppgår till sammanlagt 55,5 tkvm.

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Per region			Uthyrbar area, tkvm				
Fastighet	Adress	Kommun	Syd	Öst	Väst	Nord	Total
Fanan 54	Spetsvinkelgatan 11	Halmstad	15				15
Fanan 55	Spetsvinkelgatan 11	Halmstad	2				2
Fanan 57	Spetsvinkelgatan 21	Halmstad	12				12
Fanan 60	Linjegatan 12	Halmstad	3				3
Fanan 62	Spetsvinkelgatan 11	Halmstad	10				10
Fanborgen 3	Kristian IV:s väg 1-3	Halmstad	24				24
Fanan 66	Linjegatan 8-10	Halmstad	7				7
Fanan 65	Linjegatan 5-7	Halmstad	6				6
Smedstad 1:21	Brigadgatan 26	Linköping		86			86
Artilleristen 1	Studentplan 2 mfl.	Östersund				52	52
Åkeriet 10	Prästgatan 53	Östersund				2	2
Lagmannen 6	Köpmangatan 21	Östersund				7	7
Onkel Adam 9	Köpmangatan 16-20	Östersund				6	6
Tingshuset 7	Storgatan 6	Östersund				4	4
Eric Ugglas 2	Eric Ugglas plats 2	Skövde			4		4
Karlsro 1	Karlsrogatan 2	Solna		13			13
Lasarettet 2	Vänerparken 1 mfl.	Vänersborg			35		35
Lasarettet 6, 7 & 8	Vänerparken 11, 12	Vänersborg			3		3
Haren 3	Korsgatan 20, 22	Vänersborg			6		6
Tullen 6	Esplanaden 1	Norrtälje		6			6
Eldaren 6	Norra Kajplan 6	Kalmar	29				29
Landsdomaren 6	Baravägen 1	Lund	27				27
Anneborg 2:4	Spårvägen 1	Falköping			4		4
Näsby 34:24	Elmetorpsvägen 15	Kristianstad	33				33
Niagara 2	Nordenskiöldsgatan 1 mfl.	Malmö	21				21
Högkvarteret 1	Berga Allé 25	Helsingborg	19				19
Högkvarteret 2	Berga Allé 21	Helsingborg	18				18
Summa objekt under förvaltning			227	105	52	70	454
Duvan 1	Hospitalsgatan 6	Härnösand					0
Seglet 1	Skjutbanevägen 16	Örebro					0
Del av Kristianstad 4:47	Vattentornsvägen	Kristianstad					0
Summa projektfastigheter¹⁾			0	0	0	0	0
Summa fastighetsbeståndet			227	105	52	70	454

¹⁾Bedömd uthyrbar yta för projektfastigheter uppgår till sammanlagt 55,5 tkvm.

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	Helår 2021	Helår 2020
Andel offentliga hyresgäster, %		
Kontrakterad hyra, offentliga hyresgäster, mkr	807,1	549,7
(÷) Kontrakterad hyra, total, mkr	858,6	585,8
Andel offentliga hyresgäster, %	94,0	93,8
Belåningsgrad, %		
Räntebärande skulder, mkr	9 814,4	5 758,2
(-) Likvida medel och kortfristiga placeringar, mkr	-197,7	-395,4
Nettoskuld, mkr	9 616,7	5 362,8
(÷) Verkligt värde fastigheter, mkr	17 797,4	10 237,9
Belåningsgrad, %	54,0	52,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %		
Kontrakterad hyra på årsbasis, mkr	858,6	585,8
(÷) Hyresvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	867,6	593,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,0	98,7
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr		
Justerat förvaltningsresultat exkl. ränta på ägarlån, mkr	245,7	279,4
Återläggning kostnad rådgivningsavtal	165,0	-
(-) Utdelning D-aktier, mkr	98,4	80,4
Summa	312,3	199,0
(÷) Justerat genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	124,6	111,1
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	2,51	1,79
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %		
Räntekostnad på årsbasis vid utgången av perioden, mkr	128,6	104,8
(÷) Räntebärande skuld vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	9 814,4	5 758,2
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	1,31	1,82
Justerat långsiktigt substansvärde, mkr		
Eget kapital enligt balansräkning vid periodens utgång, mkr	7 206,5	1 944,0
varav D-aktier, mkr	1 664,4	-
Emission från ägarlån, mkr	-	894,1
Uppskjuten skatt, mkr	970,8	438,7
Derivat, mkr	-49,7	77,2
Justerat långsiktigt substansvärde	6 461,2	3 354,0
Justerat långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, mkr		
Långsiktigt substansvärde, mkr	6 461,2	3 354,0
(÷) Antal A- och B-aktier vid periodens utgång, mkr	137,9	111,1
Justerat långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	46,9	30,2

Belopp i mkr	Helår 2021	Helår 2020
Nettoinvesteringar, mkr		
Förvärv under perioden, mkr	4 970,5	131,2
(-) Investeringar i ny-, till och ombyggnation, mkr	382,0	283,2
(+) Avyttringar under perioden, mkr	-	-
Nettoinvesteringar, mkr	5 352,5	414,4
Räntetäckningsgrad, ggr		
Resultat före finansiella poster, mkr	368,0	383,4
Periodens finansnetto exkl. ränta ägarlån och tomträtt, mkr	-121,4	-104,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,7
Överskottsgrad, %		
Periodens driftsöverskott, mkr	608,9	450,3
Periodens hyresintäkter, mkr	733,2	548,6
Överskottsgrad, %	83,0	82,1

Definitioner och syfte

Nyckeltal	Definition	Syfte
Andel offentliga hyresgäster, %	Hyresvärde från offentliga hyresgäster dividerat med totalt hyresvärde.	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 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 utnyttjade byggrätter.	Nyckeltalet åskådliggör verksamhetens resultat generering före finansiella kostnader och kostnader för central administration.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad hyra på årsbasis 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 kontrakterade hyra. Inteas hyresgäst kategorier är Rättsväsende, Högre utbildning, Sjukvård, Övriga offentliga samt Icke-offentliga.	
Fastighetskategori	Huvudsakliga verksamhet i fastigheten beräknad på kontrakterade hyra 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, inklusive kostnader för lånelöften och derivat.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken för Bolagets räntebärande skulder.
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.

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).

Nyckeltal	Definition	Syfte
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.	
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.
Kontrakterad årshyra	Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis efter avdrag för hyresrabatter och hyresförluster.	
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 men inklusive effekt av 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.

Intea Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer: 559027-5656

Styrelsen har sitt säte i Stockholm

AdresserSergels torg 12
111 57 Stockholm**www.intea.se**

info@intea.se

ÅrsstämmaIntea Fastigheter AB (publ)s årsstämma hålls den
18 maj i Stockholm med möjlighet att delta digitalt.**Kalendarium***Rapporter*

Delårsrapport januari – mars 2022	18 maj 2022
Årsstämma 2022	18 maj 2022
Delårsrapport januari – juni 2022	19 juli 2022
Delårsrapport januari – september 2022	27 oktober 2022
Bokslutskommuniké 2022	17 februari 2023

Produktion

Intea i samarbete med Korp Kommunikation

Fotograf

Krook & Tjäder: Sid 1, bild -projektutveckling, sid 23 – Fanan 55, Kristianstad , sid 28, 31 & 33 – Kristianstad
 Werner Nyström: Sid 20 – Niagara 2, Malmö
 Studio-E/NCC: Sid 21 – Fanan 62, Kalmar, sid 36 – Kalmar
 Castellum: Sid 21 – Fanborgen 3, Kalmar
 Sweco/Arkitektema: Sid 27 – Helsingborg
 Göran Strand: Sid 43, 49 & 51 – Campus Östersund

