

2024

INTEA.

01

Inledning

INLEDNING

- Detta är Intea
- Intea som investering
- Året i korthet
- Vd har ordet

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Innehåll

01

Inledning

Detta är Intea	4
Intea som investering	5
Året i korthet	6
Vd har ordet	8

04

Hållbarhet

Hållbarhet för Intea	40
Kristianstad Rättscentrum	49
Styrning och regelverk	51
Intea Kraft	52

02

Strategi och marknad

Affärsmodell	11
Strategi och mål	12
Marknad	14

05

Bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapport	54
Aktien och ägarna	61
Styrelse	64
Ledningsgrupp, revisor	66

03

Verksamhet

Fastighetsportföljen	19
Inteas hyresgäster	24
Förvaltning	26
Förvärv	27
Projektutveckling	29
Finansiering	34
Medarbetare	37

06

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse	68
Risker och osäkerhetsfaktorer	72
Räkenskaper	78
Noter	86
Styrelsens underskrifter	106
Revisionsberättelse	107
Fastighetsförteckning	111
Flerårsöversikt	115
Nyckeltal	116
Underlag till nyckeltal	118
Definitioner	122
Information till aktieägare	124

01

Inledning

INLEDNING

Detta är Intea

Intea som investering

Året i korthet

Vd har ordet

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Inledning

INLEDNING

→ Detta är Intea

Intea som investering

Året i korthet

Vd har ordet

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Detta är Intea

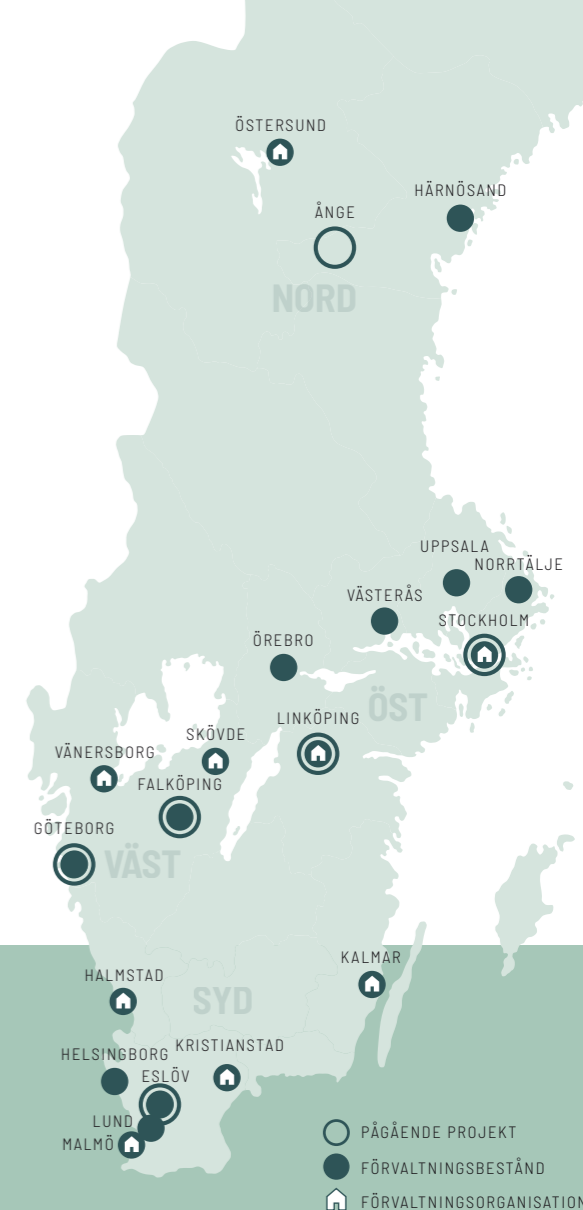
Intea är ett fastighetsbolag inriktat på investeringar i och utveckling av social infrastruktur för egen långsiktig förvaltning. Vi tillhandahåller specialanpassade lokaler för samhällsviktiga funktioner till offentliga hyresgäster verksamma inom rättsväsende, högre utbildning, sjukvård och övriga offentliga verksamheter.

Med social infrastruktur avser Intea lokaler för samhällsviktiga funktioner som ofta är specialanpassade för sitt ändamål och där hyresgästen av lokalen är en offentlig aktör. Fastighetsportföljen består främst av fastigheter inom kategorierna rättsväsende, högre utbildning, sjukvård och övriga offentliga verksamheter och beståndet är beläget på ett flertal orter i Sverige. Inteas hyresgäster utgörs av statliga verk, myndigheter, regioner och andra offentliga institutioner.

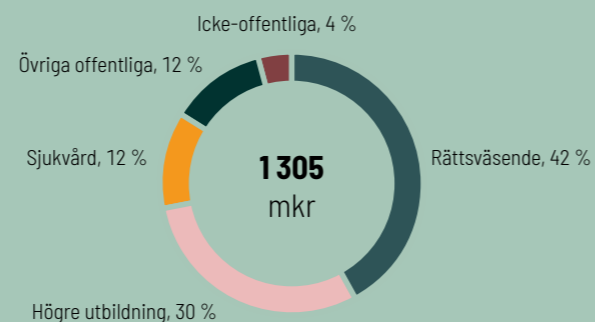
Bolagets fokus på långsiktighet, kvalitet och aktiv utveckling har gjort Intea till en attraktiv samarbetspartner för offentliga verksamheter i behov av specialanpassade byggnader och lokaler, vilket resulterat i låg hyresgästomsättning och långa hyresförhållanden.

I tillägg till befintligt fastighetsbestånd har Intea även en framgångsrik projektverksamhet. Bolaget arbetar kontinuerligt med att tillsammans med hyresgästerna identifiera utvecklingsmöjligheter inom befintligt fastighetsbestånd samt skapa möjligheter för nybyggnation.

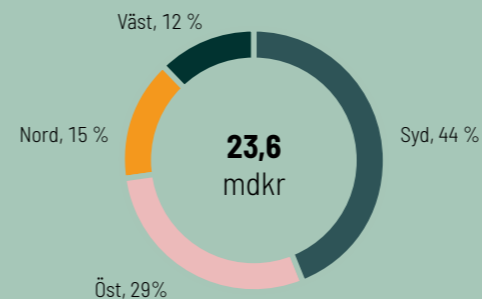
Intea grundades 2015 och har sedan dess kontinuerligt expanderat verksamheten. Bolagets fastighetsbestånd består idag av ett hundratal objekt med en sammanlagd uthyrningsbar area om cirka 573 000 kvm.



**INTEAS HYRESGÄSTER,
ANDEL AV KONTRAKTERAD ÅRSHYRA**



**INTEAS GEOGRAFI,
ANDEL AV FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE**



Inteas fastigheter finns på 20 orter i Sverige med tyngdpunkt på de södra och östra delarna. Intea har egna förvaltningsorganisationer i Halmstad, Kalmar, Kristianstad, Linköping, Skåne, Storstockholm, Vänersborg/Skövde och Östersund. Där finns egna medarbetare vars olika tekniska kompetenser skapar mervärde för hyresgästerna.

INLEDNING

Detta är Intea

→ Intea som investering

Året i korthet

Vd har ordet

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Intea som investering

Intea är en ledande aktör inom social infrastruktur med fokus på offentliga hyresgäster och specialanpassade fastigheter. Med en stark finansiell ställning, långsiktiga hyresavtal och en betydande projektpipeline skapar bolaget stabilitet, tillväxt och samhällsnytta.

Stark position på en växande marknad

Intea har etablerat en stark position inom social infrastruktur med renodling mot offentliga hyresgäster och specialanpassade byggnader på en växande marknad.

Stark ekonomi och en betydande pipeline av nya projekt

Intea har en historik av lönsam tillväxt, stark finansiell ställning och underliggande tillgångar som möjliggör fortsatt finansiering och expansion till fördelaktiga villkor. Bolaget har en stark egen projektutveckling och arbetar mot tydliga tillväxt- och lönsamhetsmål.

Trygga och långsiktiga hyresgästrelationer

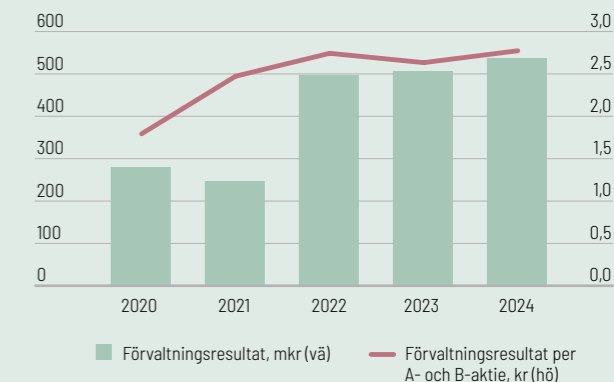
Genom förvärv, förvaltning och utveckling av specialanpassade fastigheter för offentliga aktörer skapar Intea trygga och långsiktiga hyresgästrelationer med långa avtal och förutsägbara intäktströmmar.

Verksamhet som skapar samhällsnytta

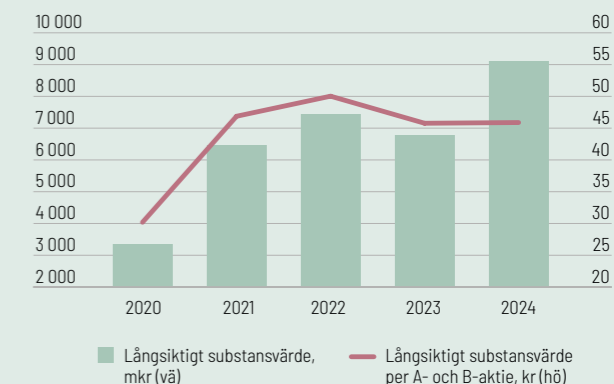
Genom att tillhandahålla moderna och hållbara fastigheter för viktiga samhällsfunktioner bidrar Intea till ett tryggare och mer välfungerande samhälle. Vår affärsmodell skapar långsiktigt värde både för bolagets hyresgäster och ägare liksom för samhället i stort.



FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR SAMT KR PER A- OCH B-AKTIE



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



01

Inledning

INLEDNING

Detta är Intea

Intea som investering

→ Året i korthet

Vd har ordet

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Året i korthet

NYCKELTAL I URVAL ¹⁾	2024	2023
Hysesintäkter, mkr	1201	1057
Förvaltningsresultat, mkr	536	506
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	2,77	2,63
Tillväxt i förvaltningsresultat per A- och B-aktie, %	5,5	-4,2
Periodens resultat, mkr	591	-639
Periodens resultat moderbolagets aktieägare, mkr	581	-631
Periodens resultat moderbolagets aktieägare per A- och B-aktie, kr	3,07	-5,04
Långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr	45,88	45,77
Tillväxt i långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, %	2,2	-6,7
Fastighetsvärde, mdkr	23,6	21,4
Direktavkastning, %	5,2	5,3
Belåningsgrad, %	50,5	57,2
Genomsnittsränta, %	2,89	3,27
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,7
Justerad skuldkvot, ggr	10,6	11,4

**HYRESINTÄKTER,
MKR**

1 201
(1 057)

**ÖVERSKOTTSGRAD,
%**

82,6
(81,4)

**FASTIGHETSVÄRDE
MDKR**

23,6
(21,4)

**TILLVÄXT SUBSTANSVÄRDE
PER A- OCH B-AKTIE, %**

2,2
(-6,7)

¹⁾För underlag till nyckeltal och definitioner, se sidorna 118-123.



01

Inledning

INLEDNING

Detta är Intea

Intea som investering

→ Året i korthet

Vd har ordet

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Händelser under året

2024 var en viktig milstolpe i bolagets historia och året avslutades med en framgångsrik börsnotering. Den finansiella strukturen stärktes genom emissioner av gröna obligationer till förmånliga villkor samt en nyemission om drygt 2 mdkr i samband med börsintroduktionen. Efter en period av låg förvärsaktivitet avslutades året i högt tempo med fem nya förvärv.

Finansiering

Under 2024 emitterade Intea sitt första gröna obligationslån inom det ramverk för grön finansiering som sattes upp under 2023. Sammanlagt emitterades sju gröna obligationslån under året med en sammanlagd volym på 3,4 mdkr, till en marginal mellan 87 och 178 baspunkter plus tre månaders STIBOR. Under året återköptes även utestående obligationer till ett totalt värde om cirka 1,2 mdkr. Efter emissioner och återköp har Intea vid årets utgång totalt tio utestående obligationslån med en total volym på cirka 5,6 mdkr med löpande förfall under åren 2025–2029.

Finansiella och operativa mål

I september 2024 beslutade styrelsen i Intea att uppdatera de finansiella och operativa målen samt riskbegränsningarna. Den huvudsakliga förändringen bestod i borttagandet av målet om absolut värde på fastighetsportföljen. Därtill beslutades om en ny utdelningspolicy (se Strategi och mål, sidan 12).

Fastighetsaffärer

Under 2024 genomförde Intea fem förvärv, samtliga under fjärde kvartalet. Tre av förvärven var inom den växande kategorin rättsväsende och två inom kategorin sjukvård. Tre av förvärven tillträdades under fjärde kvartalet och resterande två beräknas tillträdas under första halvåret 2025.

Med nämnda förvärv adderas även en projektvolym om cirka 2,8 mdkr som kommer att färdigställas successivt under åren 2027–2028. Det bedömda underliggande fastighetsvärdet för förvärven inklusive projekten kommer vid färdigställande att uppgå till cirka 3,8 mdkr, med ett totalt årligt bedömt hyresvärde om cirka 286 mkr.

Börsnotering

Den 12 december 2024 börsnoterades Inteas B- och D-aktier på Nasdaq Stockholm. Noteringen innebar att Intea tillfördes totalt 2 028 mkr före emissionskostnader. Intresset för noteringen var mycket stort såväl bland institutionella investerare i Sverige och internationellt som bland allmänheten i Sverige, och erbjudandet övertecknades flera gånger. Priset per B-aktie fastställdes till 40,00 kronor och priset per D-aktie fastställdes till 27,50 kronor, motsvarande en direktavkastning om 7,3 procent.

Vid årets slut uppgick aktiekursen för B-aktien till 44,60 kronor och för D-aktien till 33,00 kronor. Antalet aktieägare uppgick till 4 847 och börsvärdet till 10 791 mkr.



INLEDNING

Detta är Intea

Intea som investering

Året i korthet

→ Vd har ordet

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Vd har ordet

Noteringen av Inteas aktier på Nasdaq Stockholm i december var en milstolpe i bolagets historia.

Intresset var mycket stort bland såväl institutionella investerare som hos allmänheten och erbjudandet övertecknades många gånger om. Glädjande är att kursutvecklingen efter noteringen har varit positiv och relativt stabil. Vi välkomnar alla våra nya aktieägare och i synnerhet våra cornerstone-investerare som hjälpte till att sätta tonen i transaktionen: Tredje AP-fonden, AFA Försäkring, Swedbank Robur, Länsförsäkringar Fondförvaltning och Bell Rock Capital Management.

Med noteringen i ryggen har vi stärkt bolagets finansiella ställning och positionerat oss för en fortsatt tillväxtresa. Vi ser goda möjligheter att vara med och möta den stora efterfrågan på högkvalitativa, specialanpassade lokaler som råder inom flera av Inteas verksamhetsområden.

Nya affärer

I spåren av räntenedgångar och en avtagande oro på obligationsmarknaden och hos bankerna, har affärsaktiviteten successivt ökat under den senare delen av 2024. Under fjärde kvartalet kunde vi presentera flera nya affärer som vi arbetat med under året. Under 2024 genomfördes fem förvärv om sammanlagt 602 mkr (exklusive projektfastigheter under uppförande) med ett årligt hyresvärde på omkring 47 mkr. Tre av förvärven tillträdde under fjärde kvartalet och två har beräknat tillträde under första halvåret 2025.

Våra projekt

I december hälsade vi Polismyndigheten och Åklagarmyndigheten välkomna till det nya polishuset i Kristianstad som vi började arbeta med redan 2018. Projektet som färdigställdes enligt tidplan omfattar en uthyrningsbar area om 19 500 kvm med ett årligt hyresvärde om cirka 62 mkr. Därmed är hela det nya Rättscentrumet om totalt cirka 36 000 kvm, och som även inbegriper Kriminalvårdens häkte som invigdes under andra kvartalet 2024, helt färdigställt. Det sammanlagda årliga hyresvärdet för Rättscentrum uppgår till cirka 135 mkr.

Bolaget driver projekt i olika faser åt bland annat aktörer inom rättsväsendet och vårdområdet och under 2024 investerades totalt cirka 1,5 mdkr i ny-, till- och ombyggnationer i fastigheter runt om landet. Sammanlagt har bolaget vid periodens utgång pågående projekt med en bedömd total investeringsvolym om cirka 3,3 mdkr till ett idag bedömt hyresvärde om cirka 300 mkr.

Starkt förvaltningsresultat

Vi lägger ett starkt år bakom oss och kan konstatera att hyresintäkter och driftöverskott har ökat med 13,6 procent respektive 15,2 procent jämfört med föregående år. Förvaltningsresultatet uppgick till 536 mkr, en ökning med 6,0 procent jämfört med föregående år trots ökade finansieringskostnader hänförliga till ökad projektverksamhet i ett högre ränteläge. Tillväxten i förvaltningsresultatet per A- och B-aktie uppgick till 5,5 procent för helåret.



”Med noteringen i ryggen har vi stärkt bolagets finansiella ställning och positionerat oss för en fortsatt tillväxtresa.”

01

Inledning

INLEDNING

Detta är Intea

Intea som investering

Året i korthet

→ Vd har ordet

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Den genomsnittliga räntan uppgick vid årets utgång till 2,9 procent, en minskning med 0,4 procentenheter jämfört med utgången av föregående år. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden för offentliga hyresgäster ökade till 7,8 år vid årets slut från 6,3 vid årets början.

Värdet på fastighetsbeståndet ökade med 10,2 procent under året till 23,6 mdkr vid årets utgång, vilket motsvarar en genomsnittlig initial direktavkastning om 5,2 procent.

Kredit- och kapitalmarknaden

I samband med noteringen i december tillfördes bolaget en nettolikvid om nästan 2 mdkr i eget kapital. En del av likviden användes för att återbetala kreditfaciliteter och därigenom sänka belåningsgraden till 50,5 procent.

Bolaget har totalt under året emitterat 3,4 mdkr i nya gröna obligationer. Även marknaden för företagscertifikat har varit

stark under året och kreditmarginalerna har minskat. Vid årets utgång hade bolaget utestående företagscertifikat om 2,9 mdkr, en ökning med 1,0 mdkr från föregående årsskifte, och 6,4 mdkr i utnyttjade kreditfaciliteter.

Under fjärde kvartalet kunde volatiliteten i marknaden utnyttjas på ett bra sätt och 2 mdkr i nya 10-åriga ränteswappar ingicks till en genomsnittlig ränta om 2,34 procent.

Nytt år nya möjligheter

2025 ser redan ut att bli ett spännande och händelserikt år för Intea. Vi ser en stark efterfrågan på både lokaler i vårt bestånd såväl som nyutveckling och det är både roligt och viktigt att möta behoven hos våra hyresgäster.

Avslutningsvis vill jag tacka alla medarbetare för fina insatser under det gångna året. Tack också till alla ursprungliga ägare i Intea för nära nio år av fint och utvecklande samarbete i onoterad miljö.

Samtidigt vill jag hälsa alla nya aktieägare i Intea varmt välkomna. Vi ser fram emot att ha er med på vår fortsatta resa och att träffas på bolagets första årsstämma som noterat bolag den 5 maj!

Charlotta Wallman Hörlin
Vd, Intea



02

Strategi och marknad

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

Affärsmodell

Strategi och mål

Marknad

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Strategi och marknad



INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

→ Affärsmodell

Strategi och mål

Marknad

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

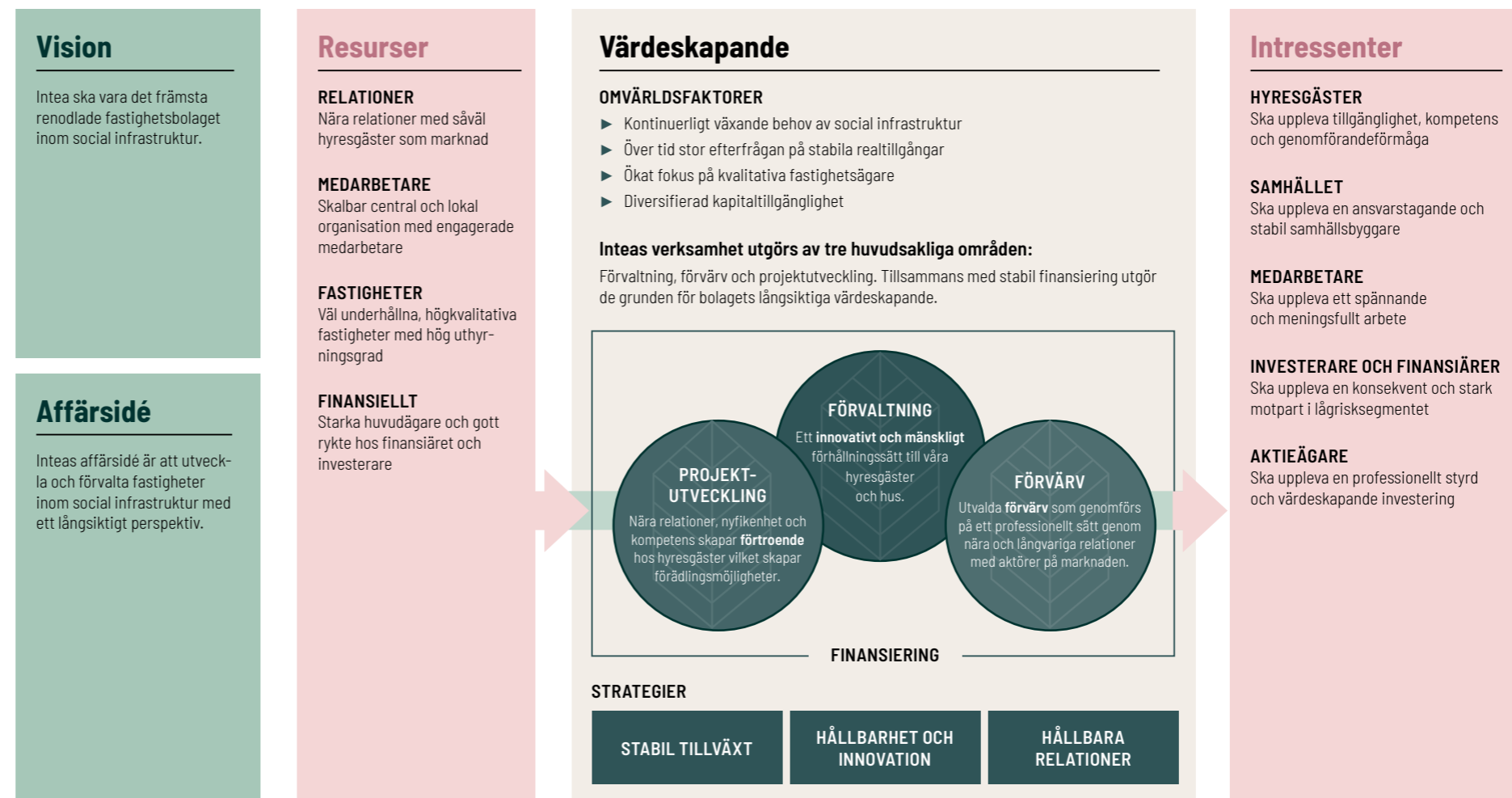
FINANSIELLA RAPPORTER

Affärsmodell

Intea investerar i och utvecklar fastigheter inom social infrastruktur för egen långsiktig förvaltning med fokus på lokaler för samhällsviktiga funktioner som rättsväsende, högre utbildning, sjukvård och övrig offentlig verksamhet.

Alla delar av vårt värdeskapande bygger på att etablera nära relationer, skapa högt förtroende och alltid ha ett långsiktigt perspektiv.

Genom att agera långsiktigt och vara en pålitlig partner skapar vi en stark marknadsnärvaro och ett robust fastighetsbestånd med hållbarhet och samhällsnytta i fokus.



INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

Affärsmodell

→ Strategi och mål

Marknad

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

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

Vår strategi är att fortsätta växa kontinuerligt genom att bibehålla och vidareutveckla ett hållbart fastighetsbestånd inom social infrastruktur. Projektutvecklingen bedrivs i regel i samarbete med och på uppdrag av våra hyresgäster. Inteas finansieringsstrategi ska stötta verksamheten och säkerställa en effektiv hantering av bolagets finansiella risker.

Finansiella och operativa mål samt utdelningspolicy

Finansiella och operativa mål

- ▶ Årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per stamaktie av serie A och B över tid om minst 12 procent (inklusive eventuella värdeöverföringar).
- ▶ Årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per stamaktie av serie A och B över tid om minst 12 procent.
- ▶ Minst 90 procent av hyresintäkterna ska över tid komma från offentliga hyresgäster.

Finansiella riskbegränsningar

- ▶ Belåningsgraden ska långsiktigt ligga i intervallet 50–55 procent och ska inte överstiga 60 procent.
- ▶ Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 2 gånger.

Utdelningspolicy

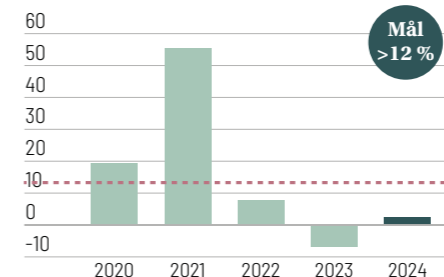
- ▶ Den sammanlagda utdelningen ska ligga i intervallet 30–50 procent av förvaltningsresultatet, varav D-aktier ger rätt till utdelning om maximalt 2 kronor per D-aktie.¹⁾

¹⁾ Av bolagets bolagsordning följer att D-aktierna, för det fall utdelning beslutas, har rätt till fem gånger den sammanlagda värdeöverföringen på A- och B-aktierna, dock högst 2 kr per aktie och år.

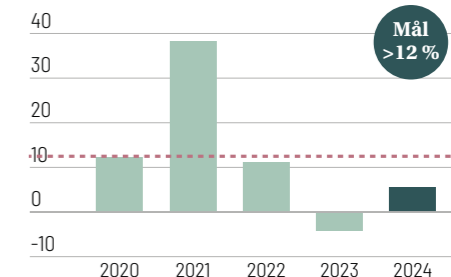
²⁾ Staplarna i diagrammet avser beslutad utdelning 2020–2023 respektive föreslagna utdelning 2024. Angivna % avser beslutad / föreslagna utdelning i förhållande till förvaltningsresultatet respektive år. Förvaltningsresultatet för 2021 inkluderar återlagd kostnad för avveckling av rådgivningsavtal om 165 mkr. Utdelningen 2020 inkluderar en extra utdelning om 140 mkr.

Utfall 2024

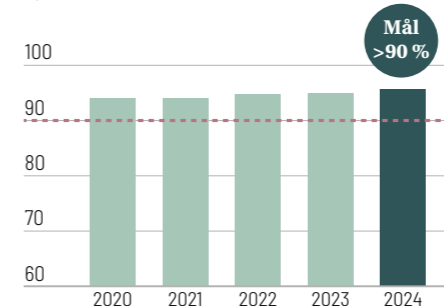
TILLVÄXT I SUBSTANSVÄRDE PER A OCH B AKTIE, %



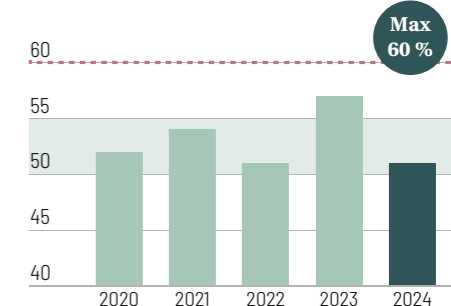
TILLVÄXT I FÖRVALTNINGSRESULTAT PER A OCH B AKTIE, %



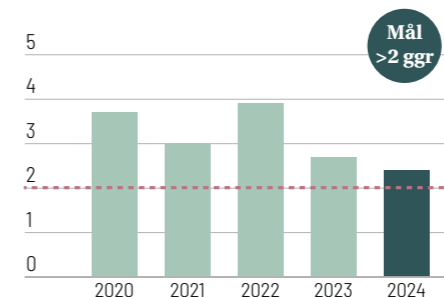
OFFENTLIGA HYRESGÄSTER, %



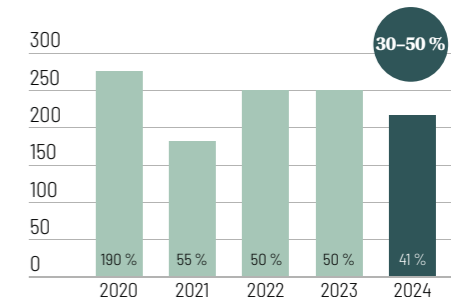
BELÅNINGSGRAD, %



RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR



UTDELNING, MKR OCH %²⁾



INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

Affärsmodell

→ Strategi och mål

Marknad

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Hållbarhet och 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. Genom effektivisering, minskad material- och energiförbrukning samt en växande användning av återbruk minskar vi vårt klimatavtryck.

En avgörande del av hållbarhetsstrategin är att implementera innovativa lösningar samt vårda och bevara befintliga byggnader för att i största möjliga utsträckning undvika rivning och nybyggnation. Vårt långsiktiga perspektiv möjliggör hållbara lösningar som skapar värde för alla, även samhället.

Intea har under 2024 antagit nya hållbarhetsmål som presenteras i sin helhet på sid 46–48. Till höger presenteras ett urval av dessa mål.

Hållbara relationer

Intea arbetar varje dag med att bibehålla och utveckla relationerna med hyresgäster, medarbetare, leverantörer, ägare och finansärer – dessa relationer är hjärtat i bolagets affär.

Genom att vara lyhörda säkerställer vi att förslag och önskemål från hyresgäster och andra intressenter kring förändringar och förbättringar av byggnader och utemiljöer tas om hand. Byggnader och utemiljöer uppdateras kontinuerligt för att förbättra arbetsmiljö och välbefinnande för hyresgästerna. Vi arbetar aktivt med att öka samarbete, motivation och värdeskapande.

Intea har under 2024 antagit nya hållbarhetsmål som presenteras i sin helhet på sid 46–48. Till höger presenteras ett urval av dessa mål.

Mål och verktyg

- ▶ Nyproducerade byggnader ska certifieras enligt något av gällande miljöcertifieringssystem.
- ▶ Energianvändningen ska minska med minst 40 procent eller understiga 118 kWh/kvm från år 2019 fram till år 2030 (kWh/kvm fastighetsel).
- ▶ Samtliga obligationer ska vara gröna.
- ▶ 100 procent självförsörjning av förnybar och hållbart producerad el (produktion av förnybar el minst lika stor som den el som koncernen förbrukar).
- ▶ 100 procent av byggnaderna inventerade och anpassade för väder- och klimatrisker år 2030.
- ▶ Minska CO2e-utsläpp inom Scope 1 och Scope 2 med 50 procent från år 2019 fram till år 2030.

Utfall 2024

MILJÖCERTIFIERING,
%

100

av nyproducerade byggnader
har miljöcertifierats

ENERGIPRESTANDA,
KWH/KVM

133

GRÖN FINANSIERING,
%

100

av emitterade obligationer
var gröna

SJÄLVFÖRSÖRJNINGS-
GRAD NETTO, %

93

Mål och verktyg

- ▶ Samtliga betydande leverantörer ska åta sig att följa Inteas uppförandekod för leverantörer.
- ▶ Alla anställda ska utbildas i relevanta policys.
- ▶ Inga arbetsplatsolyckor.
- ▶ Ökad jämställdhet (40/60 procent eller jämnare) i bolaget.
- ▶ Frisknärvaro >97 procent.

Utfall 2024

ANTAL ANSTÄLLDA 2024



19 Kvinnor



36 män

FRISKNÄRVARO,
%

98

Marknad¹⁾

Inteas marknad

Intea är verksamt på fastighetsmarknaden i Sverige och är inriktat på investeringar i och utveckling av social infrastruktur för egen långsiktig förvaltning. Med social infrastruktur avser Intea lokaler för samhällsviktiga funktioner som ofta är specialanpassade för sitt ändamål och där hyresgästen är offentlig.

Bolagets fastighetsbestånd, som den 31 december 2024 bestod av 42 fastigheter till ett verkligt värde om 23,6 mdkr, består främst av fastigheter inom kategorierna rättsväsende, högre utbildning, sjukvård och övriga offentliga verksamheter. Hyresgästerna är huvudsakligen verksamma inom offentlig sektor och består bland annat av statliga verk och myndigheter, regioner och andra offentliga institutioner, dvs offentliga hyresgäster.

Makroekonomi och geopolitik

Makroekonomin har under 2024 präglats av stabiliserad inflation i många länder, men med låg eller negativ BNP-tillväxt för vissa. Tyskland, tidigare en stark drivkraft i Europa, har visat obefintlig tillväxt. Sveriges ekonomi är i recession med en svag tillväxt på 0,5 procent för året, långt under det historiska snittet på 1,9 procent (2011–2023).

För att motverka lågkonjunktur har stora ekonomier inlett räntesänkingscykler under 2024, där Federal Reserve sänkte räntan med 50 baspunkter i september, och ECB minskat sin ränta från 4,0 till 3,0 procent. Riksbanken sänkte räntan fyra gånger under året med totalt 1,5 procentenheter, ned till en nivå om 2,5 procent. Dessa åtgärder tros förbättra konjunkturen under de kommande två åren.

I Sverige har arbetslösheten och antal konkurser ökat markant, med konkurser upp 65 procent jämfört med 2022. Positiva tecken syntes dock i Q3:s oväntat höga BNP-tillväxt på 0,7 procent och en ökande framtidstro bland hushåll och företag enligt Konjunkturinstitutet. Geopolitisk osäkerhet kvarstår, förvärrad av konflikten mellan Israel och Hamas och dess påverkan på råvarumarknader. I USA skapar Donald Trumps återkomst en oro kring en eventuell upptrappning av handelskriget med Kina, situationen i Ukraina och NATO:s framtid.

¹⁾ De uppgifter avseende marknadsförhållanden och Inteas marknadsposition som beskrivs i detta avsnitt (sidorna 14–17) är, om inte annat anges, framtaget av och baserat på information från Newsec Advisory Sweden AB på uppdrag av Intea. Den information som beskrivs i marknadsavsnittet, och som inhämtats från tredje part, har återgivits korrekt och, såvitt Intea känner till och kan utröna av informationen som har offentliggjorts av sådan tredje part, har inga sakförhållanden utelämnats som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller vilseledande.



Kalmar, Eldaren 6, Linnéuniversitetet

02

Strategi och marknad

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

Affärsmodell

Strategi och mål

→ Marknad

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

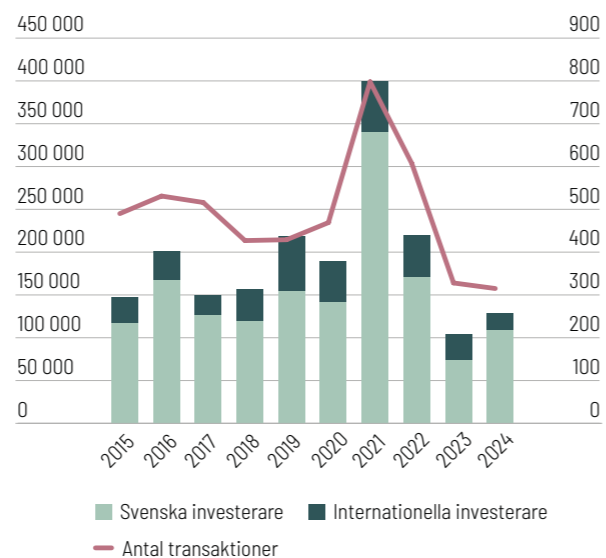
FINANSIELLA RAPPORTER

Svensk fastighetsmarknad

Den svenska fastighetsmarknaden har under 2024 uppvisat en något högre aktivitet än föregående år, men transaktionsvolymen är trots detta på den näst lägsta nivån sett över tioårsperioden 2015–2024. Totalt har 315 transaktioner genomförts under 2024 till en total transaktionsvolym om 128,9 mdkr, vilket kan jämföras med föregående år då 328 transaktioner genomfördes till en volym om 103,9 mdkr.

Intresset från utländska investerare minskade betydligt under 2024 och enbart 16 procent av volymen kom från utländska aktörer, vilket är drygt 13 procentenheter lägre än under 2023. Kvartalsmässigt avslutades 2024 starkt med den klart högsta transaktionsvolymen under kvartal fyra, vilket skulle kunna indikera att riskaptiten har ökat och att årets räntesänkningar har börjat få effekt. Transaktionsvolymen i december stod ut med den högsta noteringen sedan november 2022.

FÖRDELNING AV TRANSAKTIONSVOLYMEN MELLAN INHEMSKA OCH UTLÄNDSKA INVESTERARE, 2015–2024



Källa: Newsec 2024.



INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

Affärsmodell

Strategi och mål

→ Marknad

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

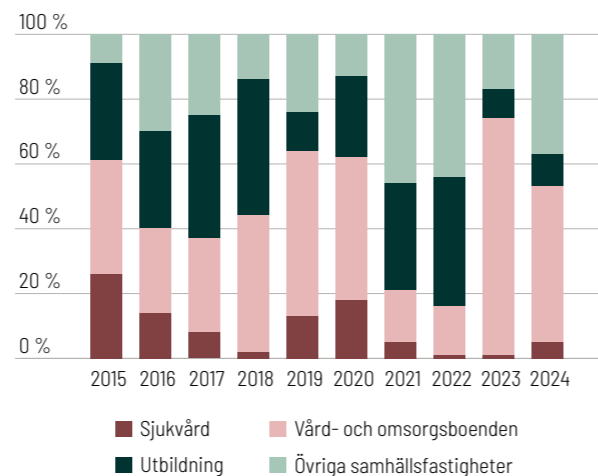
Marknaden för samhällsfastigheter

Transaktionsstatistik, samhällsfastigheter

Samhällsfastigheter stod för 7 procent av transaktionsvolymen under 2024, vilket är den lägsta andelen sedan 2015. Volymen uppgick till 8,9 mdkr vilket är en bråkdel av noteringarna från toppåren 2021-2022 (48,8 mdkr respektive 47,2 mdkr).

Sett till fördelningen av respektive kategori har sjukvård ökat till 5 procent under 2024, mot enbart 1 procent under 2023. Den största andelen står dock vård- och omsorgsboenden för, med sina 48 procent. Detta är dock betydligt lägre än de 73 procent som uppmättes året innan. Den största ökningen räknat i procentenheter stod kategorin

ANDEL AV TRANSAKTIONSVOLYMEN UPPDELAT I KATEGORIER INOM SAMHÄLLSFASTIGHETER, 2015-2024



Källa: Newsec 2024.

övriga samhällsfastigheter för, som noterade en andel om 37 procent, vilket är 20 procentenheter högre än föregående år. Utbildningskategorin noterade en andel om 10 procent, en procentenhet högre än under 2023.

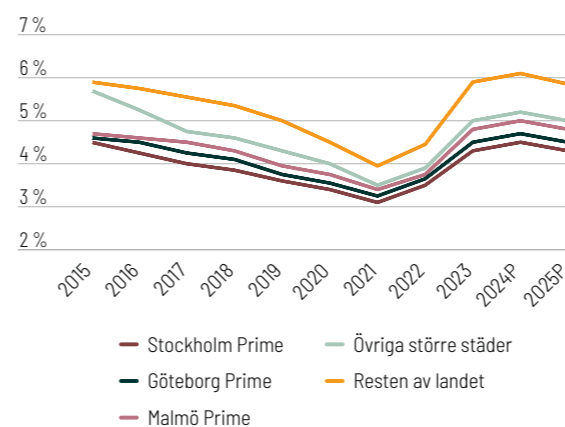
Trender – hyror och yielder, samhällsfastigheter

Samhällsfastighetssegmentet uppvisade sjunkande yielder under hela 2010-talet och fram till och med 2021. I och med inflationschocken under 2022-2023 höjdes styrräntan i rask takt, och till följd av detta ökade finansieringskostnaderna för många fastighetsbolag och yielderna steg. Under 2024 har styrräntan sänkts vid ett flertal tillfällen, och därmed bedöms

yielderna ha nått sin topp under året, för att från och med 2025 börja sjunka igen.

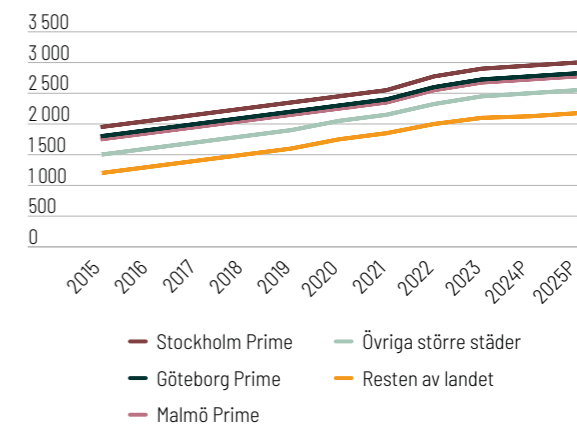
Historiskt sett har förändringar av yilden till följd av exempelvis sänkta marknadsräntor skett med en viss fördröjning gentemot hur snabbt aktiemarknaden reagerar, vilket beror på att den kommersiella fastighetsmarknaden inte är lika dynamisk till sin natur. Samhällsfastighetssegmentet har traditionellt sett uppvisat relativt låga yildnivåer, vilket kan förklaras av den förhållandevis låga risken inom segmentet till följd av stabila hyresgäster och långa löptider på hyreskontrakten.

YIELDUTVECKLING SAMHÄLLSFASTIGHETER, 2015-2025P



Källa: Newsec 2024.

HYRESUTVECKLING SAMHÄLLSFASTIGHETER, 2015-2025P



Källa: Newsec 2024.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

Affärsmodell

Strategi och mål

→ Marknad

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Behovet av social infrastruktur

Rättsväsende

Polismyndigheten pekar på ett stort behov av ökade lokalytor, bland annat till följd av ett kraftigt ökat antal poliser, vilket går i linje med nuvarande regerings satsning på att motverka de senaste årens problematik med gängkriminalitet och organiserad brottslighet. Antalet anmälda brott har mer än fördubblats sedan 1975 och låg på över 1,5 miljoner fall per år under det sena 2010-talet, för att sedan sjunka något under pandemiåren. Under 2023 syntes dock en ökning på 4 procent mot föregående år, och på sikt kan trenden med ett ökat antal anmälda brott förväntas fortgå.

Sett till Kriminalvårdens lokalbehov råder för närvarande överbeläggning på befintliga platser på häkten och anstalter, med en genomsnittlig beläggningsgrad om 113 procent på häktesplatser och hela 120 procent på anstaltsplatser under 2023. För att möta det framtida behovet av platser i landets häkten och anstalter bedömer Kriminalvården, enligt deras kapacitetsrapport 2024–2033, att antalet platser i anstalter och häkten behöver tredubblas under de nästkommande tio åren, från dagens 9 000 platser till 27 000 platser år 2033.

Högre utbildning

Antalet sökande till högskoleutbildningar har ökat från drygt 370 000 till nästan 500 000 mellan 2010–2024, vilket motsvarar en tillväxt om 31 procent. Under samma period har antalet antagna ökat i ungefär samma utsträckning (30 procent). Antalet sökande uppvisade ett kort avbrott i tillväxten under 2022, för att under 2023–2024 återigen öka starkt.

SCB bedömer att efterfrågan på arbetskraft med högskoleutbildning kommer att öka fram till 2035 både inom välfärdssektorn och i den privata tjänstesektorn, till följd av ett ökat kompetenskrav. Antalet distansstuderande fick ett rejält uppsving i samband med pandemin och andelen sökande till en distansutbildning uppgick till 40 procent för höstterminen 2024, vilket var en procentenhet högre än föregående år.

Även om distansstudier kräver mindre lokalyta än vanlig salsundervisning spås ändå det totala lokalbehovet öka, då distansutbildningar väntas komplettera snarare än ersätta traditionell undervisning.

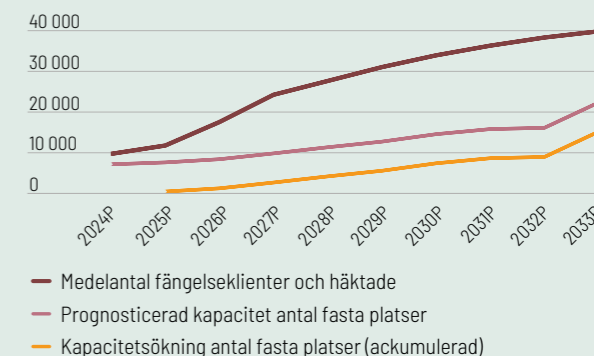
Sjukvård

Vården står inför nya krav på grund av en växande befolkning och förändrade demografiska förutsättningar, där andelen äldre förväntas öka kraftigt. Åldersgruppen 80+ år stod för drygt fem procent av befolkningens mängd 2023, men spås växa till en andel om drygt åtta procent 2040, vilket motsvarar en ökning i absoluta tal om nästan 300 000 personer. Denna tillväxt kommer med stor sannolikhet att medföra ett ökat behov av platser på äldreboenden, samt sjukhus och andra samhällsviktiga funktioner.

Socialstyrelsen bedömer att de uppdämda vårdköerna har förvärrats sedan Covid-19 och rapporterar även att antalet slutenvårdsplatser minskat sedan 1990, delvis på grund av ökad dagvård, omställning till nära vård och nya behandlingsmetoder, men även till följd av sparprogram. Sveriges Läkarförbund varnar dessutom för en växande vårdskuld, längre väntetider för operationer och en akut brist på vårdplatser, och efterlyser även ökade investeringar i primärvården.

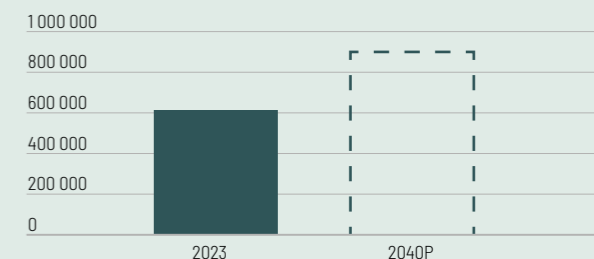
En tänkbar utveckling för att kunna möta vårdbehovet är att ställa om primärvårdens utformning genom decentralisering, i syfte att möjliggöra vård geografiskt närmare patienten. Denna process förväntas medföra ett ökat lokalbehov, vilket ytterligare accentueras av att Socialstyrelsen pekar på stora regionala skillnader mellan olika vårdområden. Detta medför därmed ett investeringsbehov bland många kommuner för att kunna garantera en jämlik vård över hela Sverige.

PROGNOS ÖVER ANTAL FÄNGELSEKLIENTER OCH HÄKTADE (MEDELANTAL) SAMT PLANERAD KAPACITETSÖKNING AV ANTAL PLATSER 2024–2033, ANTAL



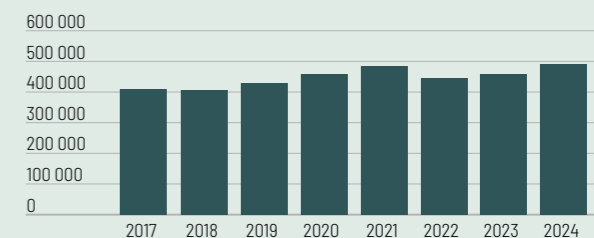
Källa: Ekonomistyrningsverket 2024, Kriminalvården 2024.

PROGNOS BEFOLKNING ÖVER 80 ÅR, 2023–2040P, ANTAL



Källa: SCB 2024.

SÖKANDE TILL HÖGSKOLEUTBILDNING PÅ GRUNDNIVÅ OCH AVANCERAD NIVÅ, HT 2010–2024, ANTAL



Källa: SCB 2024.

03

Verksamhet

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

Fastighetsportföljen

Inteas hyresgäster

Förvaltning

Förvärv

Projektutveckling

Finansiering

Medarbetare

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Verksamhet

Intea investerar i och förvaltar social infrastruktur för egen långsiktig förvaltning. Med social infrastruktur avser Intea lokaler för samhällsviktiga funktioner som ofta är specialanpassade för sitt ändamål och där hyresgästen av lokalen är en offentlig aktör.

Inteas verksamhet utgörs av tre huvudsakliga områden, **förvaltning**, **förvärv** och **projektutveckling**. Tillsammans med **finansiering** utgör de grunden för bolagets långsiktiga värdeskapande.

03

Verksamhet

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

→ Fastighetsportföljen

Inteas hyresgäster

Förvaltning

Förvärv

Projektutveckling

Finansiering

Medarbetare

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Fastighetsportföljen

Inteas fastighetsbestånd består av social infrastruktur och omfattar allt från nybyggda hus till historiskt värdefulla byggnader och miljöer. Intea arbetar ständigt med att identifiera förbättringsmöjligheter genom att anpassa och höja fastigheternas kvalitet samt genom riktade satsningar på hållbarhet.

Intea har en bred erfarenhet av social infrastruktur och de särskilda risker och möjligheter som förknippas med den. Med social infrastruktur avser Intea specialanpassade lokaler för samhällsviktiga funktioner där hyresgästen är en offentlig aktör. Ett exempel på hög grad av specialanpassning är Inteas lokaler för Kriminalvården på flera håll i landet.

Inteas fastighetsbestånd fördelas inom kategorierna rättsväsende, högre utbildning, sjukvård och övrig offentlig verksamhet samt i regionerna Syd, Väst, Öst och Nord. Vid årets slut bestod Inteas fastighetsportfölj av 42 fastigheter (113 byggnader) till ett fastighetsvärde om 23,6 mdkr och med en uthyrningsbar area om 573 tkvm.

Under året har fastighetsportföljen vuxit främst genom färdigställande av projekt, bland annat Rättscentrum i Kristianstad, samt genom förvärv.

Intea är en långsiktig investerare och har inte avyttrat några förvaltningsfastigheter sedan bolaget grundades 2015.



INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

→ Fastighetsportföljen

Inteas hyresgäster

Förvaltning

Förvärv

Projektutveckling

Finansiering

Medarbetare

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Fastighetsvärde och värderingar

Fastighetsvärdet uppgick vid årets utgång till 23,6 mdkr (21,4). Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 166 mkr (-893) under året.

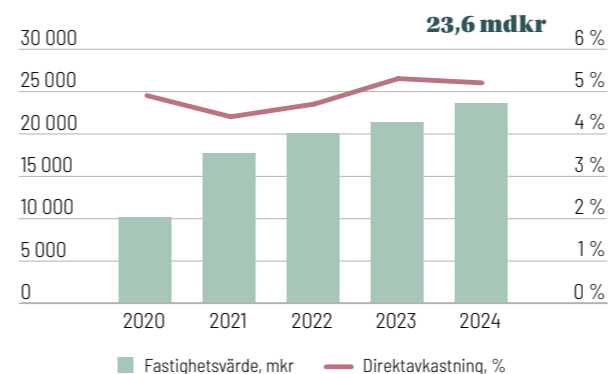
Initial direktavkastning uppgick till 5,2 procent (5,3) och exit yield till 5,0 procent (5,1). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 6,9 procent (7,0). För bolagets värderingsprinciper – se sidan 94–96.

Förvärv och transaktioner

Under året har fem förvärv genomförts varav tre tillträtts under kvartal 4 2024. I oktober förvärvade Intea en ambulanscentral i Stockholm med en uthyrningsbar area om 1 600 kvm, en polisanläggning i Göteborg med en förväntad uthyrningsbar area efter genomförda ny- och ombyggnadsprojekt om cirka 22 000 kvm samt en vårdfastighet i Västerås med en uthyrningsbar area om 1 410 kvm. Samtliga fastigheter har tillträtts.

I oktober ingick Intea avtal om förvärv av en anstalt i Kristianstad med en uthyrningsbar area om 7 000 kvm. Tillträde är planerat till kvartal 1 2025. Intea ingick även avtal om att förvärva ett nytt häkte under uppförande i Västerås med en uthyrningsbar area om 34 600 kvm. Tillträde är planerat till kvartal 2 2025, förutsatt att tillträdesvillkoren uppfylls. (Läs mer under Förvärv på sid 27–28).

FASTIGHETSVÄRDETS UTVECKLING PER ÅR, MKR



NYCKELTAL ¹⁾	Jan - dec 2024	Jan - dec 2023
Förvärv och investeringar i fastigheter, mkr	2 029	2 141
Värdeförändringar fastigheter, mkr	166	-893
Fastighetsvärde, mdkr	23,6	21,4
Uthyrningsbar area, tkvm	573	518
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,5	98,4
Andel offentliga hyresgäster, %	95,7	95,0
Återstående kontraktstid offentliga, år	7,8	6,3
Hyresvärde, kr/kvm	2 336	2 230
Hyresvärde exklusive annuitetshyra, kr/kvm	2 177	2 112

1) För underlag till nyckeltal och definitioner, se sidorna 118-123.



UTHYRINGSBAR AREA,
TKVM

573

INVESTERINGAR I BEFINTLIG
PORTFÖLJ, MKR

1 555

ORTER,
ANTAL

20

FASTIGHETER,
ANTAL

42

○ PÅGÅENDE PROJEKT

● FÖRVALTNINGSBESTÄND

🏠 FÖRVALTNINGSORGANISATION

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

→ Fastighetsportföljen

Inteas hyresgäster

Förvaltning

Förvärv

Projektutveckling

Finansiering

Medarbetare

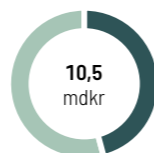
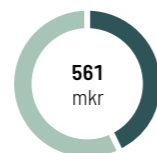
HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

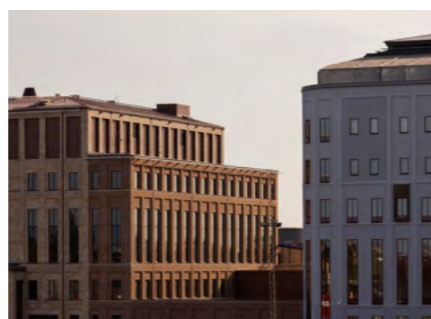
FINANSIELLA RAPPORTER

Inteas fastighetskategorier

Rättsväsende

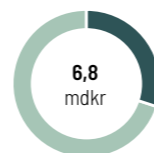
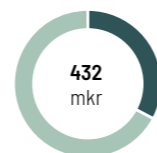
Kontrakterad årshyra
43 %Fastighetsvärde
46 %

Antal objekt: 27
Uthyrningsbar area: 213
Uthyrningsgrad: 97,1%
Största hyresgäster:



Kristianstad Kasematten 1

Högre utbildning

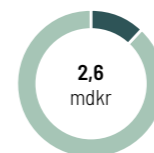
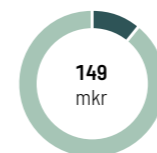
Kontrakterad årshyra
33 %Fastighetsvärde
30 %

Antal objekt: 24
Uthyrningsbar area: 199
Uthyrningsgrad: 99,2%
Största hyresgäster:



Malmö Niagara 2

Sjukvård

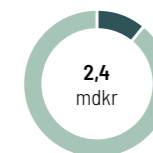
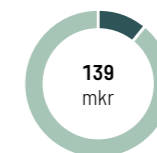
Kontrakterad årshyra
11 %Fastighetsvärde
12 %

Antal objekt: 15
Uthyrningsbar area: 62
Uthyrningsgrad: 99,3%
Största hyresgäster:



Lund Landsdomaren 6

Övriga offentliga

Kontrakterad årshyra
11 %Fastighetsvärde
11 %

Antal objekt: 29
Uthyrningsbar area: 82
Uthyrningsgrad: 93,4%
Största hyresgäster:



Falköping Anneborg 2:4

Kontrakterad årshyra % och Fastighetsvärde % är beräknade utifrån en kontrakterad årshyra om 1 305 mkr samt ett fastighetsvärde om 22,6 mkr (totalt fastighetsvärde vid årets utgång, exklusive pågående projekt ännu ej under förvaltning). Kontrakterad årshyra och fastighetsvärde för Icke-offentliga (ej inkluderade i kategorierna ovan) uppgår till 25 mkr respektive 0,4 mdkr.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

→ Fastighetsportföljen

Inteas hyresgäster

Förvaltning

Förvärv

Projektutveckling

Finansiering

Medarbetare

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Inteas fastighetsbestånd

INTEAS FASTIGHETSBESTÅND	Objekt, st	Uthyrningsbar area, tkvm	Fastighetsvärde, mkr	Fastighetsvärde, kr/kvm	varav pågående projekt och byggrätter, mkr	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, mkr ¹⁾	Driftöverskott, mkr ²⁾	Direktavkastning, %
<i>Per fastighetskategori</i>											
Rättsväsende	27	213	10 470	49 254	581	578	2 720	97,1	561	488	4,9
Högre utbildning	24	199	6 794	34 208	67	435	2 192	99,2	432	365	5,4
Sjukvård	15	62	2 629	42 104	274	150	2 395	99,3	149	137	5,8
Övriga offentliga	29	82	2 352	28 656	396	149	1 811	93,4	139	106	5,4
Icke-offentliga	17	18	402	22 630	1	28	1 553	89,6	25	17	4,4 ³⁾
Summa/genomsnitt objekt under förvaltning	112	573	22 647	39 492	1 319	1 339	2 336	97,5	1 305	1 114	5,2
<i>Per geografi</i>											
Syd	19	237	10 371	43 787	69	598	2 526	98,6	590	523	5,1
Öst	34	155	6 958	44 775	845	392	2 523	97,4	382	323	5,3
Väst	25	95	2 840	29 764	393	172	1 798	95,1	163	133	5,4
Nord	34	86	2 477	28 883	12	177	2 067	95,9	170	135	5,5
Summa/genomsnitt objekt under förvaltning	112	573	22 647	39 492	1 319	1 339	2 336	97,5	1 305	1 114	5,2
Pågående projekt (ännu ej under förvaltning) ⁴⁾	1	-	953	-	953	-	-	-	-	-	-
Summa/genomsnitt fastighetsbeståndet	113	573	23 600	-	2 271	1 339	-	97,5	1 305	1 114	-

Sammanställningen avser de fastigheter som Intea ägde vid årets utgång. Fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde ägs till 57 procent. Kontrakterad årshyra avser kontrakterad årshyra inklusive hyrestillägg vid årets utgång med tillägg av fastställd indexuppräknning gällande från och med 1 januari 2025 på årsbasis. Hyresvärde avser kontrakterad årshyra med tillägg för vakanser och rabatter på årsbasis. Driftöverskottet avser kontrakterad årshyra med avdrag för fastighetskostnader där fastighetskostnader för fastigheter som ägts under de senaste tolv månaderna ingår med faktiskt utfall. Fastigheter som förvärvats och projekt som färdigställt under de senaste tolv månaderna har räknats upp till årstakt. Bedömningar och antaganden ligger till grund för informationen i denna tabell vilket innebär att uppgifterna inte ska ses som en prognos.

1) Den kontrakterade årshyran om 1 305 mkr inkluderar hyresrabatter om cirka 9 mkr på årsbasis.

2) Avser driftöverskott enligt intjäningsförmåga.

3) Direktavkastningen för icke-offentliga om 4,4 procent förklaras främst av ett lägre driftöverskott till följd av vakanta objekt.

4) Pågående projekt (ännu ej under förvaltning) utgörs av Anstalten Viskan i Ånge.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

→ Fastighetsportföljen

Inteas hyresgäster

Förvaltning

Förvärv

Projektutveckling

Finansiering

Medarbetare

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Intjäningsförmåga

Tabellen Intjäningsförmåga återspeglar bolagets intjäningsförmåga på tolv månaders basis per 1 januari 2025. Det är viktigt att notera att informationen inte är att jämföra med en prognos för de kommande tolv månaderna då den inte innehåller några bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, valutaeffekter, hyresutveckling eller värdeförändringar m.m.

Hyresintäkter baseras på kontrakterad årshyra vid årets utgång på årsbasis med avdrag för hyresrabatter och befintliga vakanser samt på övriga intäkter avseende vidarefakturering av fastighetskostnader. Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna, där fastighetskostnader för

fastigheter som ägts under de senaste tolv månaderna ingår med faktiskt utfall. Projekt som färdigställt samt tillträdde förvärv under de senaste tolv månaderna har räknats upp till årstakt.

Central administration baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna beaktat ett normalår.

Förvaltningsresultatet för minoritetens andel avser fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde som Intea äger till 57 procent.

Finansnettot baseras på Inteas genomsnittliga räntenivå inklusive säkringar för aktuell och förväntad låneskuld på balansdagen samt med avdrag för aktiverad ränta i normal projektvolym.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i mkr	1 januari 2025	1 januari 2024	Förändring, %
Kontrakterad årshyra	1305	1136	15
Övriga intäkter	12	11	15
Hyresintäkter	1318	1146	15
Fastighetskostnader	-204	-190	7
Driftöverskott	1114	957	16
Central administration	-68	-57	20
Resultat före finansiella poster	1045	900	16
Finansnetto	-330	-360	-8
Förvaltningsresultat inkl minoritetens andel	715	540	33
(-) Utdelning D-aktier	-118	-116	2
(-) Förvaltningsresultat minoritetens andel	-13	-12	3
Förvaltningsresultat hänförligt till A- och B-aktier	548	411	42
Antal A- och B-aktier vid årets utgång, miljoner	198	148	34
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	2,95	2,77	6



INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

Fastighetsportföljen

→ Inteas hyresgäster

Förvaltning

Förvärv

Projektutveckling

Finansiering

Medarbetare

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Inteas hyresgäster

Intea är en engagerad och ansvarsfull fastighetsägare inom social infrastruktur. Det gör vi genom att skapa nära och långsiktiga relationer med våra hyresgäster. Fokus ligger på att utveckla och stärka fastighetsbeståndet i samarbete med hyresgästerna, alltid med hållbarhet i åtanke och med prioritet på att tillgodose hyresgästens specifika behov.

Sedan start har Inteas målsättning varit att offentliga hyresgäster ska stå för minst 90 procent av hyresintäkterna. Vid årets utgång uppgick andelen intäkter från offentliga hyresgäster till 95,7 procent (95,0) med en återstående kontraktstid för offentliga hyresgäster om 7,8 år (6,3).

Med en lokal förvaltning och hög närvaro hos hyresgästen kan Intea ha en kontinuerlig dialog med hyresgästerna för att säkerställa att lokalerna motsvarar hyresgästens behov. Detta inkluderar regelbundna besök och möten med de som dagligen arbetar i lokalerna.

Bolagets största hyresgäster är Polismyndigheten, Kriminalvården, Linnéuniversitet i Kalmar, Högskolan i Halmstad och Region Skåne. Polismyndigheten och Kriminalvården är hyresgäster på flera orter och totalt uppgår antalet hyresavtal med dessa hyresgäster till 72 stycken (52 hyresavtal med Polismyndigheten respektive 20 hyresavtal med Kriminalvården). Den återstående och genomsnittliga kontraktstiden varierar mellan kontrakten.

Av Inteas totala kontrakterade årshyra justeras vid årets utgång 92 procent med KPI med en årlig indexering om i genomsnitt 80 procent. 1 procent av den kontrakterade årshyran justeras med fast uppräknings och 7 procent indexjusteras inte, varav merparten avser annuitetsbaserade hyrestillägg om 91 mkr.

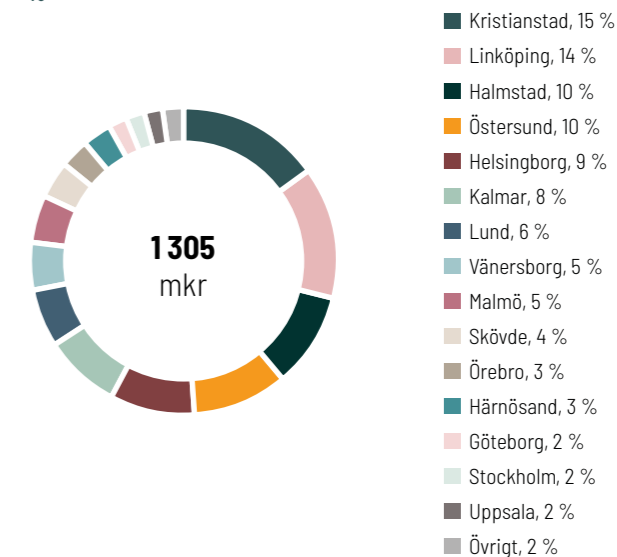
Nettouthyrningen, d.v.s. ny kontrakterad årshyra med avdrag för årshyror enligt avtal uppsagda för avflytt, uppgick under året till -12 mkr (3), motsvarande 0,9 procent av total kontrakterad årshyra. Nyuthyrning har skett om 14 mkr (13), medan uppsägningar uppgick till -26 mkr (-10). Vid årets utgång var den kända påverkan av nettouthyrningen på presentationen av hyresavtalens förfallostruktur -1 mkr för 2025, -5 mkr för 2026 och -13 mkr för 2027.

STÖRSTA HYRESGÄSTER PER 31 DECEMBER 2024

	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel ¹⁾ , %	Återstående kontraktstid, år	Genomsnittlig kontraktstid, år	Hyresavtal, antal
Polismyndigheten	298	22,8	8,5	16,4	52
Kriminalvården	187	14,3	15,9	21,7	20
Linnéuniversitetet i Kalmar	96	7,3	4,6	7,3	3
Högskolan i Halmstad	89	6,8	6,5	14,3	19
Region Skåne	75	5,7	8,4	20,0	1
Malmö universitet	59	4,5	5,7	15,4	1
Mittuniversitetet	58	4,4	2,5	20,2	19
Högskolan Kristianstad	52	4,0	4,9	24,5	18
Högskolan i Skövde	34	2,6	3,7	16,9	6
Sveriges Domstolar	34	2,6	2,7	16,4	4
Övriga offentliga	268	20,5	5,9	14,4	165
Summa offentliga	1249	95,7	7,8	16,6	308

1) Andel av total kontrakterad årshyra.

KONTRakterad ÅRSHYRA, ANDEL PER ORT, %



INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

Fastighetsportföljen

→ Inteas hyresgäster

Förvaltning

Förvärv

Projektutveckling

Finansiering

Medarbetare

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

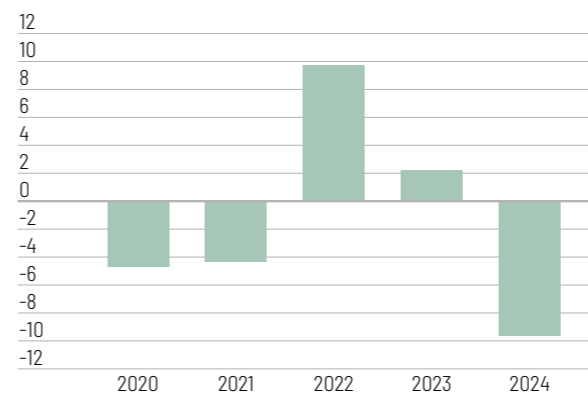
FINANSIELLA RAPPORTER

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL PER 31 DECEMBER 2024

	Hyresavtal, antal	Uthyrd area, tkvm	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel ¹⁾ , %
<i>Offentliga, löptid</i>				
2025	66	12	25	1,9
2026	65	41	83	6,4
2027	43	63	109	8,3
2028	52	82	199	15,2
2029	22	53	98	7,5
2030	26	82	198	15,2
>2030	34	179	537	41,2
Summa offentliga	308	512	1249	95,7
Icke-offentliga	181	31	56	4,3
Totalt	489	543	1305	100,0

AVTALSINDEXERING PER 31 DECEMBER 2024

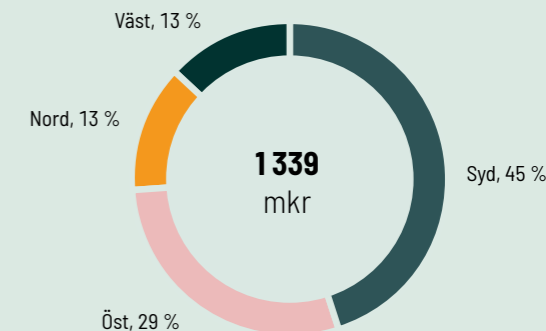
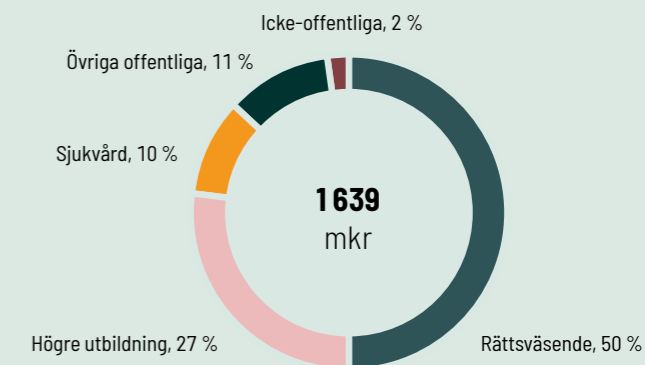
	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel ¹⁾ , %	Årlig indexering %
KPI-indexerade avtal	1203	92	80
Ej KPI-indexerade avtal	2	0	0
Fast uppräknning 1-2 %	2	0	100
Fast uppräknning 3 %	8	1	100
Annuitetsbaserat hyrestillägg	91	7	0
Summa/genomsnitt	1305	100	75

NETTOUTHYRNING,
MKR

1) Andel av total kontrakterad årshyra.

2) Avser pågående projekt överstigande 20 mkr.

HYRESVÄRDE PER GEOGRAFI, %

HYRESVÄRDE INKLUSIVE PÅGÅENDE PROJEKT²⁾,
ANDEL PER FASTIGHETSKATEGORI, MKR

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

Fastighetsportföljen

Inteas hyresgäster

→ Förvaltning

Förvärv

Projektutveckling

Finansiering

Medarbetare

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltning

Inteas hyresgäster bedriver samhällsviktiga verksamheter och har specifika behov och krav på närvaro i förvaltningen av de specialanpassade lokalerna. En framgångsfaktor för Intea är därför att ha en proaktiv, lyhörd och närvarande förvaltningsorganisation. Med en lokalt närvarande förvaltning kan Intea föra en kontinuerlig dialog med sina hyresgäster och fånga upp och stötta hyresgästernas varierande behov.

Behoven och kraven från Inteas hyresgäster skiljer sig åt beroende på verksamhetsområde. Medan rättsvårdande myndigheter ställer krav på en tillgänglig och nära förvaltning med hög kompetens som finns tillgänglig dygnet runt, efterfrågar högskolor och universitet en mer flexibel förvaltningsmodell

som möjliggör förändringar i hur lokalerna används. För sjukvården ligger fokus på teknisk utrustning av hög standard.

Oavsett hyresgästernas specifika behov strävar Intea alltid efter att leverera den bästa servicen. För att möta hyresgästernas varierande behov och krav har Intea etablerat lokala förvaltningsorganisationer med egna medarbetare vars olika tekniska kompetenser skapar mervärde för hyresgästerna. De lokala förvaltningsorganisationerna ansvarar för sina byggnader och hyresgäster, både vad gäller teknisk förvaltning och ekonomiskt utfall. Lokala förvaltningsorganisationer finns för närvarande i Halmstad, Storstockholm, Kalmar, Vänersborg/Skövde, Linköping, Östersund, Skåne och Kristianstad.

Den lokala närvaron med tydlig ansvarsfördelning stärker Inteas engagemang och kvalitet, samtidigt som den bidrar till kortare beslutsvägar och långsiktiga samarbeten med

hyresgästerna. Den gör det även möjligt att tidigt identifiera hyresgästernas behov och ta vara på förvärvs- och projektutvecklingsmöjligheter. Att finnas nära hyresgästerna är en av Inteas största styrkor och en viktig framgångsfaktor.

Året som gått

Under 2024 har Intea fortsatt att aktivt förvalta fastigheterna inom beståndet och att bygga nära relationer med hyresgästerna. Under året har förvaltningsportföljen ökat med 56 tkvm uthyrningsbar area, varav 20 tkvm relaterar till förvärvade fastigheter samt 36 tkvm till nya Rättscentrum i Kristianstad där Kriminalvården, Polismyndigheten och Åklagarmyndigheten tillträtt sina lokaler som färdigställda under kvartal 3 och 4 2024.

Inteas förvaltningsorganisationer



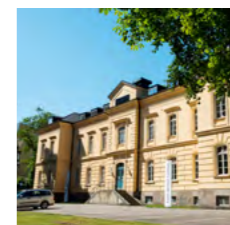
Halmstad
Högre utbildning
Antal objekt: 12
Uthyrningsbar area:
73,4 tkvm
Antal medarbetare: 5
Fastighetsvärde, mdkr: 2,1



Storstockholm
Rättsväsende/Sjukvård
Antal objekt: 5
Uthyrningsbar area:
26,1 tkvm
Antal medarbetare: 3
Fastighetsvärde, mdkr: 1,5



Kalmar
Högre utbildning
Antal objekt: 1
Uthyrningsbar area:
29,3 tkvm
Antal medarbetare: 2
Fastighetsvärde, mdkr: 1,7



**Vänersborg/Skövde/Göteborg/
Falköping**
Rättsväsende/Högre utbildning/
Sjukvård/Övriga offentliga
Antal objekt: 25
Uthyrningsbar area:
95,4 tkvm
Antal medarbetare: 5
Fastighetsvärde, mdkr: 2,8



Linköping/Örebro
Rättsväsende
Antal objekt: 28
Uthyrningsbar area:
100,0 tkvm
Antal medarbetare: 6
Fastighetsvärde, mdkr: 3,7



Östersund/Härnösand
Rättsväsende/Högre
utbildning/Övriga offentliga
Antal objekt: 34
Uthyrningsbar area:
85,8 tkvm
Antal medarbetare: 9
Fastighetsvärde, mdkr: 2,5



Skåne/Kristianstad
Rättsväsende/Högre
utbildning/Sjukvård
Antal objekt: 7
Uthyrningsbar area:
163,4 tkvm
Antal medarbetare: 8
Fastighetsvärde, mdkr: 8,2

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

Fastighetsportföljen

Inteas hyresgäster

Förvaltning

→ Förvärv

Projektutveckling

Finansiering

Medarbetare

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvärv

En viktig del i Inteas tillväxtstrategi är förvärv av noga utvalda fastigheter. För detta krävs ett professionellt genomförande och goda relationer med andra aktörer på marknaden. Fortsatt ekonomisk osäkerhet gällande den globala ekonomin och inflationen tillsammans med fortsatt oro i omvärlden bidrog till låg aktivitet på transaktionsmarknaden under inledningen av 2024. Under andra halvåret ökade aktiviteten och Intea avslutade året med fem förvärv om totalt 602 mkr (exklusive projektfastigheter under uppförande) inom kategorierna rättsväsende och sjukvård.

Intea genomför förvärv av förvaltningsfastigheter, fastigheter under uppförande och tomtmark. De förvärv som genomförs grundar sig i goda och nära relationer och bygger i allt högre grad på det förtroende som bolaget byggt upp hos olika aktörer på marknaden. Potentiella förvärv utvärderas alltid mot Inteas tydliga förvärvskriterier:

- Hyresgästen ska vara en offentlig aktör som bedriver en samhällsviktig funktion med behov av specialanpassade lokaler för sin verksamhet.
- Fastigheten ska vara av hög kvalitet och det ska finnas möjlighet till ett långsiktigt ägande samt en långsiktig relation med hyresgästen.
- Fastigheten ska falla inom någon av kategorierna rättsväsende, högre utbildning eller sjukvård, alternativt övriga offentliga verksamheter.

Eftersom majoriteten av samhällsfastigheter idag säljs genom riktade förfrågningar snarare än via en öppen och konkurrensutsatt marknad, är det avgörande för Intea att upprätthålla ett gott rykte och hantera förvärven på ett professionellt sätt.

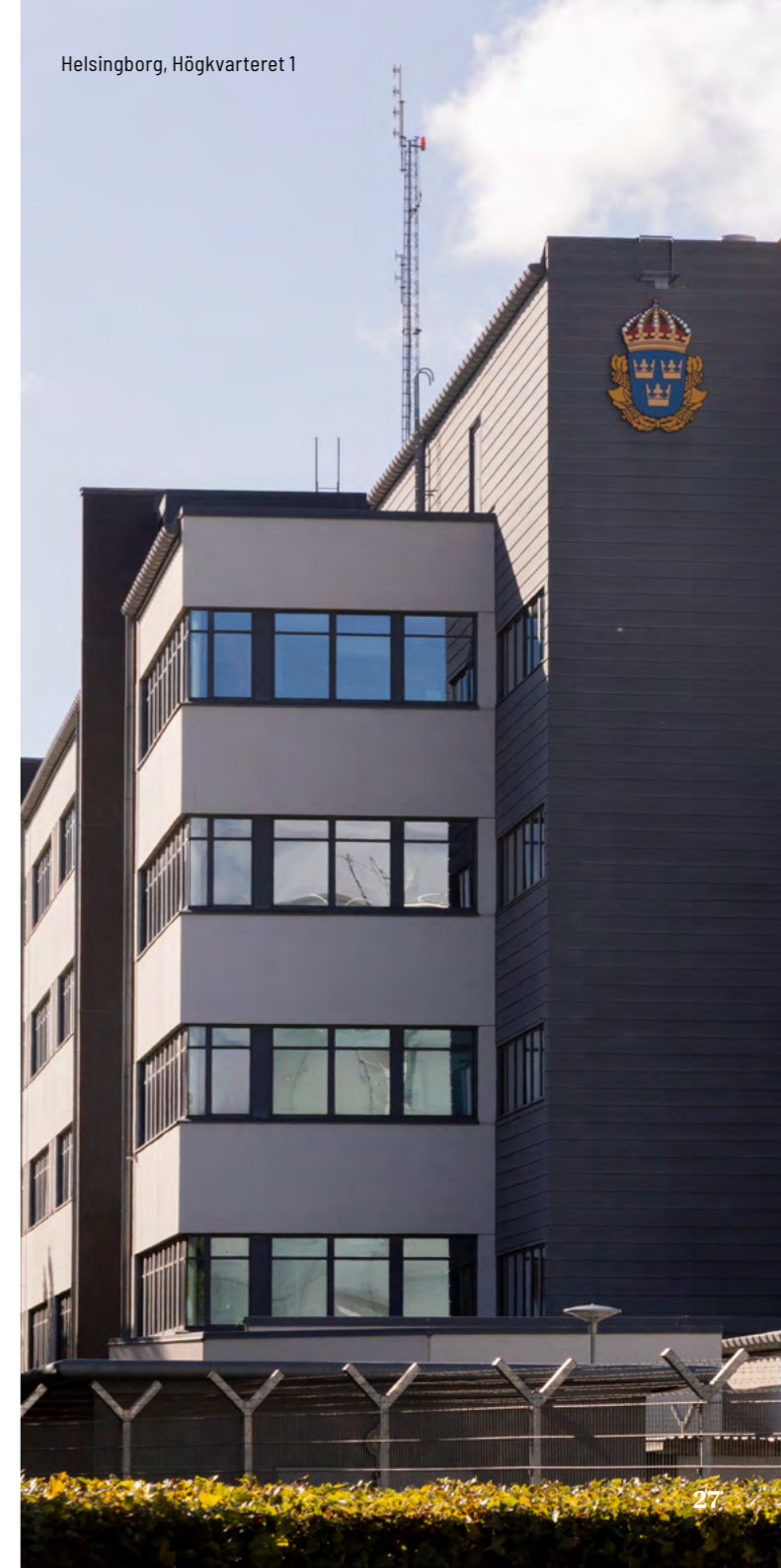
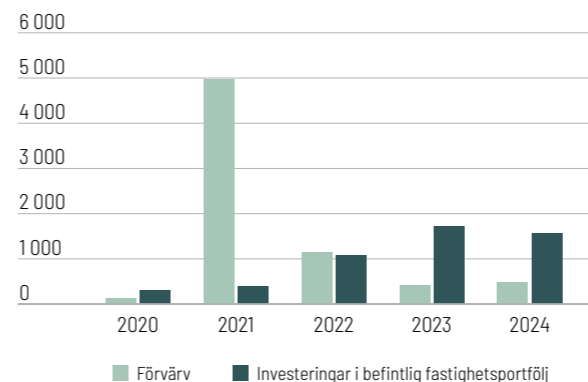
Detta innefattar bland annat sakliga och rättvisa förhandlingar med motparten, ett noggrant utförande av Inteas undersökningsplikt samt tydliga rutiner för kommunikationen med hyresgästerna vid tillträddandet av en ny fastighet.

Transaktioner under året

Efter en längre tid av låg transaktionsaktivitet genomförde Intea under fjärde kvartalet 2024 fem förvärv, varav tre inom kategorin rättsväsende samt två inom kategorin sjukvård. Tre av förvärven har tillträtts under fjärde kvartalet 2024 (en ambulanscentral i Sköndal, en hörselklinik i Västerås samt en polisanläggning i Göteborg) och resterande två har beräknat tillträde under första halvåret 2025 (en kriminalvårdsanstalt i Kristianstad samt ett häktesprojekt i Västerås).

Det underliggande fastighetsvärdet (projektfastigheter exkluderade) uppgick till 602 mkr med ett årligt hyresvärde om cirka 47 mkr.

FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR, MKR



03

Verksamhet

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

Fastighetsportföljen

Inteas hyresgäster

Förvaltning

→ Förvärv

Projektutveckling

Finansiering

Medarbetare

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER



Ambulanscentral i Sköndal (Mopsen 1)

Hyresgäst: Region Stockholm



Polisanläggning i Göteborg (Rud 51:3, 51:14, 51:18)

Hyresgäst: Polismyndigheten



Häktesprojekt Västerås (Ångpannan 12 och 10 samt Västerås 1:202)

Hyresgäst: Kriminalvården

FÖRVÄRV	Kommun	Fastighets-kategori	Tillträde	Uthyrningsbar area, kvm ¹⁾	Hyresvärde, mkr ¹⁾	Andel offentliga, %	Genomsnittlig kontraktstid, år	Bedömd projektkostnad, mkr	Underliggande fastighetsvärde, mkr ²⁾
Ambulanscentral	Stockholm	Sjukvård	2024-10-11	1 600	5	100 %	13	-	95
Polisanläggning (projekt) ³⁾	Göteborg	Rättsväsende	2024-10-18	22 000	28	100 %	18	400	747
Hörselklinik	Västerås	Sjukvård	2024-11-01	5 400	3	100 %	10	-	46
Kriminalvårdsanstalt	Kristianstad	Rättsväsende	2025-02-28	6 964	11	100 %	7	-	135
Häkte (projekt) ⁴⁾	Västerås	Rättsväsende	Q2 2025	34 600	220	100 %	20	2 200	620
Summa/genomsnitt				70 564	267	100 %	19	2 600	1 643

1) Efter färdigställande av projekt.

2) Före avdrag för eventuell uppskjuten skatt och kommande projektkostnader.

3) Den uthyrningsbara arean efter genomförda projekt och tillbyggnader beräknas uppgå till cirka 22 000 kvm. Vid datum för tillträdet uppgick den uthyrningsbara arean till 14 800 kvm. Arbetet beräknas vara färdigställt under första halvåret 2027. Förväntat hyresvärde efter genomförda om- och tillbyggnader uppgår till 46,5 mkr. Vid tillträdet uppgick det årliga hyresvärdet till 27,8 mkr. Det underliggande fastighetsvärdet motsvaras av bedömd projektkostnad om 400 mkr samt befintliga kassaflödesgenererande fastigheter om 347 mkr.

4) Uthyrningsbar area beräknas efter färdigställande uppgå till cirka 34 600 kvm. Det årliga hyresvärdet baseras på nedlagda projektkostnader och beräknas för närvarande uppgå till 220 mkr, varav 84 mkr utgör bashyra med 85 procent KPI-indexering och 136 mkr icke-indexerad, annuitetsbaserad årlig tilläggshyra som utgår under den initiala hyrestiden om 25 år.

Projektutveckling

Intea växer både tillsammans med hyresgästerna i befintligt bestånd samt genom egenutvecklade och förvärvade nya projekt. Under 2024 slutfördes Inteas hittills största projekt; Rättscentrum i Kristianstad. Därtill förvärvades två större projekt inom kategorin Rättsväsende; en polisanläggning i Göteborg samt ett häktesprojekt i Västerås.

Att kontinuerligt förädla och öka fastighetsbeståndet genom projektutveckling går hand i hand med Inteas strategi om stabil tillväxt. Hyresgästens behov prioriteras, och genom att vara en engagerad och uppmärksam fastighetsägare kan Intea tidigt initiera projekt för att skapa nya ytor och möta hyresgästers önskemål. Genom att växa tillsammans med hyresgästerna

skapar Inteas projektutveckling tillväxt och hög kvalitet i fastighetsportföljen samtidigt som riskerna begränsas.

Inteas egen förvaltningsverksamhet är tätt sammanlänkad med projektutvecklingsverksamheten och nya projekt tar ofta form utifrån dialogen mellan bolagets förvaltare och hyresgäster. När ett nytt projekt ska utvecklas är Inteas nuvarande eller framtida hyresgäster med från ett tidigt skede och det är hyresgästens behov som styr hur lokalerna ska se ut samt vilka funktioner lokalerna ska uppfylla. Projekt kan även uppkomma på andra sätt, exempelvis att myndigheter söker nya lokaler genom offentlig upphandling varvid Intea konkurrerar med andra aktörer om projekten.

Hyresgästerna ställer krav på att lokalerna både ska vara socialt och miljömässigt hållbara. Intea strävar efter att äga sina fastigheter långsiktigt, vilket gör hållbarhet och förvaltningskunskap centrala i projektutvecklingen.

Egen projektorganisation

Intea har en erfaren projektorganisation med bred kompetens och tydliga roller. Projektutvecklare ansvarar för att planera och utforma projekt tillsammans med hyresgästerna, projektledare med byggteknisk expertis deltar under utvecklingsfasen, medan projektcontrollers ansvarar för ekonomisk uppföljning.

Med lång erfarenhet av specialanpassade fastigheter inom rättsväsende, högre utbildning och sjukvård, har Intea utvecklat en stor lyhörddhet och en förmåga att identifiera och möta hyresgästernas behov i nya projekt. Förvaltningsorganisationen, som har nära relationer med hyresgästerna, kan dessutom ofta proaktivt föreslå förbättringar av lokalerna samt dra nytta av erfarenheter från andra orter där Intea har samma hyresgäst.

BEDÖMNINGAR OCH ANTAGANDEN PÅGÅENDE PROJEKT OCH BYGGRÄTTER

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

Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Bedömningar och antaganden om pågående och planerade projekt omprövas regelbundet och informationen justeras till följd av att förutsättningar förändras varvid projekt kan ändras, tillkomma eller avgå.

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 om projektet inkluderar

mark med förfoganderätt, tecknat hyresavtal, antagen detaljplan samt beviljat bygglov. Andelen av bedömd projektvinst beräknas som summan av tre projektriskreducerande händelser:

- 20 procent av bedömd projektvinst när mark med förfoganderätt för Intea föreligger samt hyresavtal har tecknats. Om fastigheten bara har hyrts ut delvis samtidigt som bedömd projektvinst är beräknad på full uthyrning, multipliceras 20 procent av den bedömda projektvinsten med uthyrningsgraden.
- 5 procent av bedömd projektvinst när lagakraftvunnen detaljplan finns.
- successiv vinstavräkning på resterande 0–75 procent av projektvinsten när bygglov har erhållits. Detta görs genom att multiplicera 75 procent av bedömd projektvinst med ackumulerade investeringar dividerat med bedömd total investering. I förekommande fall vid tillkommande tecknade hyresavtal görs tillägg för andel av bedömd projektvinst som ej tidigare beaktats.

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

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

Fastighetsportföljen

Inteas hyresgäster

Förvaltning

Förvärv

→ Projektutveckling

Finansiering

Medarbetare

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Riskhantering

För att reducera risk i projektutvecklingsarbetet bedrivs utvecklingsprojekt till övervägande del tillsammans med hyresgästerna. Innan större investeringar görs i ett projekt ingås normalt ett hyresavtal och ett projekteringsavtal med hyresgästen, där det bland annat regleras hur eventuella kostnader för ett projekt som inte realiserats ska fördelas mellan parterna. För Inteas del minimeras även risken för ökade projektkostnader genom att hyran i de flesta fall baseras på ett avkastningskrav kopplat till projektkostnaden.

Miljöcertifiering

Inteas projektorganisation samarbetar med hållbarhets- och affärsutvecklingsteamerna för att skapa och genomföra nya projekt. Byggnaderna miljöcertifieras som regel och där det är lämpligt används trä som byggmaterial. Under året certifierades projektet Rättscentrum i Kristianstad med BREEAM Excellent. Den viktigaste miljöinsatsen från Intea är dock att underhålla och bevara sina befintliga fastigheter för att säkerställa lång livslängd och fortsatt användning.

Produktionsvolym

Vid utgången av 2024 hade Intea åtta större pågående projekt avseende ny-, till- och ombyggnation med en bedömd sammanlagd uthyrningsbar area om cirka 55 000 kvm och en total bedömd investering om cirka 3,3 mdkr. Av den totala produktvolymen står kategori rättsväsende för den absoluta merparten.

Årets investeringar i ny-, till- och ombyggnationer avseende befintlig förvaltningsportfölj uppgick till 1 456 mkr (exklusive aktiverad ränta).

Färdigställda projekt under året

Under 2024 färdigställdes Rättscentrum i Kristianstad. Detta är Inteas hittills största projekt och omfattar totalt 35 900 kvm i uthyrningsbar area. Projektet, som startade redan 2018,

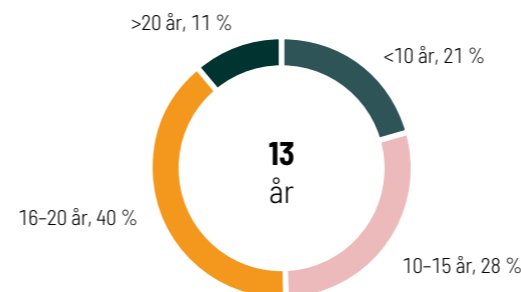
har inneburit en total konvertering av en gammal bangård till ett modernt rättscentrum med Kriminalvården, Polismyndigheten och Åklagarmyndigheten som hyresgäster. Rättscentrum kommer att bli arbetsplats åt runt 600 personer. Häktet färdigställdes under juli 2024 och Kriminalvården kunde tillträda sina lokaler. I december 2024 tillträdde Polis- och

Åklagarmyndigheterna resterande del av fastigheten. Det sammanlagda årliga hyresvärdet för Rättscentrum uppgår till cirka 135 mkr med en genomsnittlig kontraktstid om 20 år.

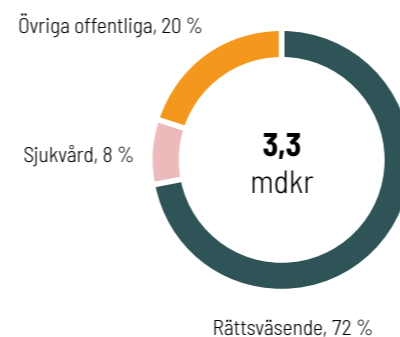
För Intea har projektet varit viktigt inte bara på grund av dess storlek utan även som ett bevis på bolagets förmåga att genomföra komplexa projekt, från idé till färdigställande, för hyresgäster med mycket högt ställda krav.

Pågående projekt

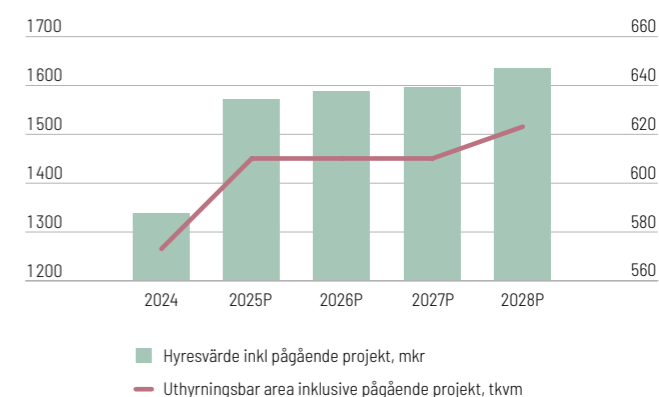
GENOMSnittlig KONTRAKTSTID, ÅR



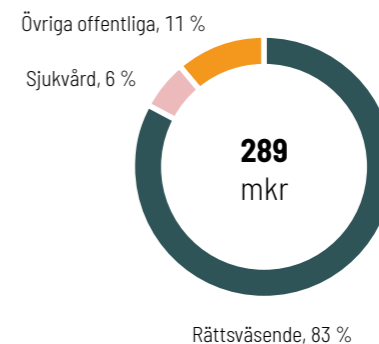
ANDEL AV BEDÖMD INVESTERING, MDKR



HYRESVÄRDE OCH UTHYRNINGSBAR AREA INKL PÅGÅENDE PROJEKT, MKR OCH TKVM



BEDÖMT DRIFTÖVERSKOTT, MKR



I början av 2025 färdigställdes projektet Anstalten Viskan i Ånge Kommun. Projektet omfattar ombyggnation och renovering av Viskananstalten för Kriminalvårdens räkning. Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 14 300 kvm. Hyresavtalet löper fram till 2045 med ett årligt hyresvärde om cirka 70 mkr. Fastigheten, som omfattar 10 byggnader med boendeytor, tillagningskök, sporthall och lokaler för sysselsättning, är den andra anstalten som Intea och Kriminalvården återöppnar.

Nystartade och pågående projekt

Under 2025 planeras ytterligare projekt att färdigställas. Intea äger sedan tidigare en tågdepå i Falköping (Depå 1) och uppför nu Depå 2 inom samma fastighet, vilket möjliggör ännu fler underhållsplatser för Västtrafiks tåg. Den totala uthyrningsbara arean för Depå 2 uppgår till 5 400 kvm och det årliga hyresvärdet till 35 mkr. Den första etappen beräknas vara klar under våren 2025 och etapp två under 2026. Projektet byggs med hög hållbarhetsambition avseende både byggmaterial och energilösningar.

I Linköping pågår byggnation av nya lokaler för en ögon- och logopedimottagning. Hyresgästen är Region Östergötland som kommer att disponera den totala uthyrningsbara arean om 6 600 kvm. Projektet planeras vara färdigställt under andra kvartalet 2025 och certifierat enligt BREEAM Excellent.

Vid Ringsjöanstalten i Eslöv genomförs anpassning av flera byggnader och projektet omfattar omställning av lokaler för att möta Kriminalvårdens behov av en utökning av anstalten inom området.

Under fjärde kvartalet 2024 förvärvade Intea två projekt. Det ena av projekten avser en polisanläggning i Göteborg som håller på att omvandlas till en toppmodern utbildnings- och övningsanläggning för Polismyndigheten. Den uthyrningsbara arean beräknas efter genomförda ny- och ombyggnadsprojekt uppgå till cirka 22 000 kvm. Projektet omfattar både totalrenovering av befintliga byggnader och uppförande av nya. Hyresavtalen löper till december 2043 med ett beräknat årligt hyresvärde efter genomfört projekt om preliminärt cirka 46,5 mkr. Projektet är uppdelat i flera faser där byggnaderna

kommer att tillträdas successivt och projektet beräknas vara fullt färdigställt under första halvåret 2027.

Det andra projektet som förvärvats avser ett helt nytt häkte i Västerås för Kriminalvården och kommer att tillträdas av Intea under första halvåret 2025. Den uthyrningsbara arean beräknas vid färdigställandet att uppgå till cirka 34 600 kvm. Totalt omfattar projektet 160 häktesrum samt ytor för frivård, utbildning, transportenhet och administration samt ett garage.

Hyresavtalet löper med en hyrestid på 20 år från färdigställande. Projektinvesteringen bedöms uppgå till 2,2 mdkr och är uppdelat i två etapper där den första etappen beräknas vara färdigställd under första kvartalet 2028 och den andra under tredje kvartalet 2028. Detta projekt kommer att vara ett av de största projekten hittills för Intea.

Pågående projekt i urval



Kommun: Eslöv
Anstalten Ringsjön

Kategori: Rättsväsende
Beräknat färdigställt: Q4 2025
Uthyrningsbar area: 3 tkvm
Hyresvärde: 19 mkr
Andel offentliga hyresgäster: 100 %
Genomsnittlig kontraktstid: 3 år
Hyresgäst: Kriminalvården

Vid Ringsjöanstalten genomför Intea hyresgäst Anpassning av flera byggnader för Kriminalvårdens räkning. Anpassningen omfattar omställning av lokaler för att möta Kriminalvårdens behov av en utökning av anstalten inom området. En ombyggnation av tillagningsköket möjliggör även att Kriminalvården kan utföra köksutbildning inom anstalten. Ombyggnationen avseende slottsbyggnaden beräknas färdigställas under kvartal 4 2025.



Kommun: Ånge
Anstalten Viskan

Kategori: Rättsväsende
Beräknat färdigställt: Q1 2025
Uthyrningsbar area: 14 tkvm
Hyresvärde: 70 mkr
Andel offentliga hyresgäster: 100 %
Genomsnittlig kontraktstid: 20 år
Hyresgäst: Kriminalvården

Intea har genomfört en omfattande renovering och ombyggnation för att återöppna anstalten i Viskan. Anstalten omfattar flertalet byggnader med bland annat boendeytor, tillagningskök, sporthall och lokaler för sysselsättning. Återöppnandet av anstalten skapar 120 nya anstaltsplatser åt Kriminalvården, som tillträdde lokalerna i januari 2025.



Kommun Linköping
Syn- och hörselklinik

Kategori: Sjukvård
Beräknat färdigställt: Q2 2025
Uthyrningsbar area: 7 tkvm
Hyresvärde: 17 mkr
Andel offentliga hyresgäster: 100 %
Genomsnittlig kontraktstid: 15 år
Hyresgäst: Region Östergötland

Garnisonsområdet i Linköping fortsätter att utvecklas genom uppförandet av en syn- och hörselklinik för Region Östergötlands räkning som väntas stå klar våren 2025. Byggnaden är arkitektoniskt utformad likt övrig bebyggelse inom området. De nya forsknings- och vårdlokaler kommer att bli arbetsplats åt runt 130 personer och besökas av 350-400 patienter per dygn.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

Fastighetsportföljen

Inteas hyresgäster

Förvaltning

Förvärv

→ Projektutveckling

Finansiering

Medarbetare

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT DÄR HYRES- ELLER PROJEKTERINGSAVTAL INGÅTT¹⁾

Bolagets bedömning

Projekt	Kommun	Fastighetskategori	Andel offentliga, %	Färdigställande	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresvärde, mkr	Genomsnittlig kontraktstid, år	Total investering, mkr	Återstående investering, mkr
Projekt där hyresavtal ingåtts									
A. Anstalten Viskan	Ånge	Rättsväsende	100	Q1 2025	14 300	70	20	1 004	120
B. Falköping Depå 2	Falköping	Övriga offentliga	100	Q2 2025/Q3 2026	5 400	35	25	661	199
C. Syn- och hörselklinik	Linköping	Sjukvård	100	Q2 2025	6 600	17	15	259	16
D. Anstalten Ringsjön	Eslöv	Rättsväsende	100	Q4 2025	3 000	19	3	35	28
E. Polisanläggning Göteborg	Göteborg	Rättsväsende	100	Q2 2027	5 800	18	19	359	359
Summa/genomsnitt			100		35 100	159	18	2 319	723
Övriga pågående projekt									
F. Övriga pågående projekt med hyresavtal		Rättsväsende	100	Q2 2025	7 400	104	6	408	136
G. Övriga pågående projekt med projekteringsavtal ²⁾			100		13 000	37	13	542	530
Summa/genomsnitt			100		20 400	141	8	950	666
Summa pågående projekt			100		55 500	300	13	3 269	1 389

KOMMENTAR TILL STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT

A. Bedömt hyresvärde inkluderar icke indexerat preliminärt annuitetsbaserat hyrestillägg om cirka 53 mkr per år som utgår under hyresavtalets initiala kontraktstid om 20 år och beräknas utifrån faktisk projektkostnad som återbetalas under kontraktstiden. Hyresgästen tillträdde lokalerna 15 januari 2025.

B. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering uppdelat i två etapper. Etapp 1 av projektet väntas stå klar under Q2 2025 med ett hyresvärde om cirka 21 mkr. Etapp 2 avser en bedömd investering och förväntas färdigställas under Q3 2026 med ett hyresvärde om cirka 14 mkr.

C. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering.

D. Bedömt hyresvärde inkluderar icke indexerat preliminärt annuitetsbaserat hyrestillägg om cirka 13 mkr per år som utgår under 3 år och beräknas utifrån faktisk projektkostnad som återbetalas under kontraktstiden.

E. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering uppdelat i etapper med olika bedömda färdigställandetider där hela polisanläggningen bedöms vara färdigställd under första halvåret 2027. Projektet omfattar dels anpassning av befintliga byggnader, dels nybyggnationer och inkluderar en byggnad som ännu inte har undertecknat hyresavtal.

F. Bedömt hyresvärde inkluderar icke indexerat preliminärt annuitetsbaserat hyrestillägg om 86 mkr per år som utgår under hyresavtalets initiala kontraktstid om 6 år och beräknas utifrån faktisk projektkostnad som återbetalas under kontraktstiden.

G. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering.

1) Avser pågående projekt överstigande 20 mkr.

2) Projekteringsavtal syftar till att ingå hyresavtal. Kostnaderna för projektet fördelas mellan parterna om projektet skulle avbrytas.

03

Verksamhet

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

Fastighetsportföljen

Inteas hyresgäster

Förvaltning

Förvärv

→ Projektutveckling

Finansiering

Medarbetare

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

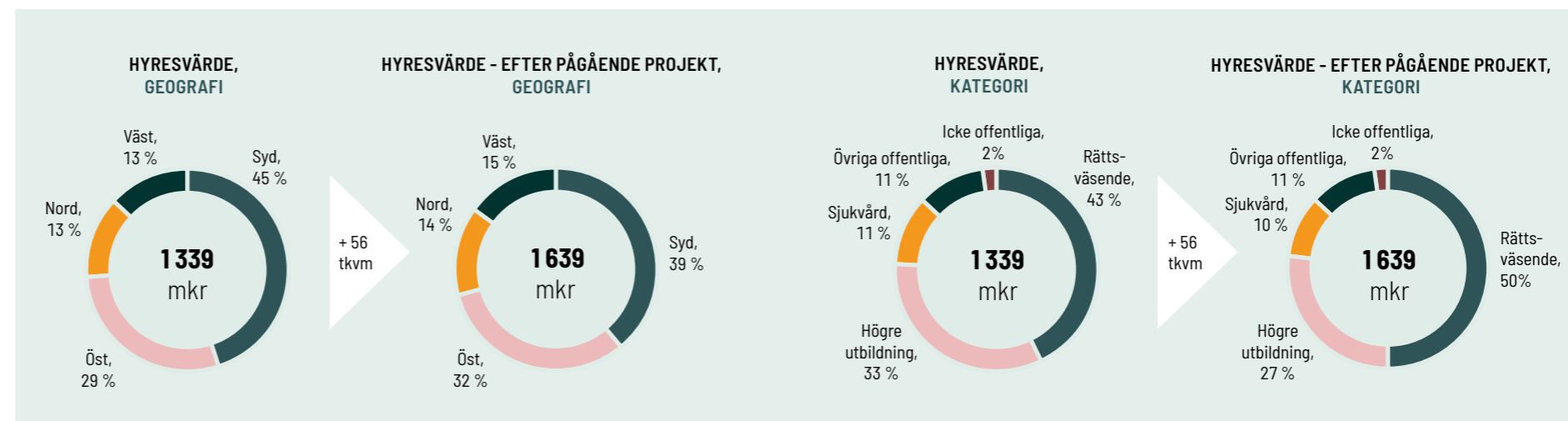
FINANSIELLA RAPPORTER

STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT PER FASTIGHETSKATEGORI ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresvärde, mkr	Andel offentliga, %	Genomsnittlig kontraktstid, år	Bedömt driftöverskott, mkr	Investering, mkr		Redovisat värde ²⁾ , mkr
						Bedömd	Upparbetad	
Rättsväsende	43 500	248	100	12	240	2348	1174	1533
Sjukvård	6 600	17	100	15	16	259	243	272
Övriga offentliga	5 400	35	100	25	32	661	462	390
Summa/genomsnitt pågående projekt	55 500	300	100	13	289	3 269	1 880	2 195

OUTNYTTJADE BYGGRÄTTER MED GÄLLANDE DETALJPLAN	Bruttoarea (BTA), tkvm	Uthyrningsbar area, tkvm	Redovisat värde,	
			mkr	kr/kvm BTA
Campusområdet, Östersund	21	18	11	500
Högskoleområdet, Halmstad	40	34	62	1557
Övrigt	8	6	4	500
Summa	69	58	76	1 110

1) Avser pågående projekt överstigande 20 mkr.

2) Avser aktuellt redovisat värde på projektet, inklusive i förekommande fall upparbetad orealiserad värdeförändring.



Finansiering

I december 2024 sänkte Riksbanken styrräntan till 2,50 procent och indikerade ytterligare en sänkning under första halvåret 2025. I januari 2025 sänkte följaktligen Riksbanken styrräntan till 2,25 procent.

Genom de nyemissioner av B-aktier och D-aktier som Intea genomförde i samband med börsnoteringen i december tillfördes en nettolikvid om cirka 1 960 mkr. För att stärka Inteas finansiella ställning användes en del av likviden till att delbetala nyttjade kreditfaciliteter och vid årets slut uppgick outnyttjade kreditfaciliteter till 6 420 mkr. Under kvartal 4 2024 utnyttjade Intea volatiliteten i marknaden och ingick nya ränteswapavtal med olika löptider om ytterligare 2 000 mkr i nominellt belopp till i genomsnitt 2,34 procent ränta.

Under året har Intea inom sitt MTN-program och gröna ramverk genomfört sju emissioner av gröna obligationer med en total volym om 3 400 mkr samt återköpt obligationer med en total volym om 1 190 mkr. I januari emitterade Intea en 3-årig grön obligation om 800 mkr med en marginal om +178 bp och i mars emitterade Intea en 2-årig grön obligation om 300 mkr med en marginal om +125 bp. I maj emitterade Intea en grön obligation om 500 mkr med en marginal om +145 bp och en löptid om 5 år. I augusti emitterade Intea en 2-årig grön obligation om 700 mkr med en marginal om +87 bp samt en 3-årig grön obligation om 300 mkr med en marginal om +100 bp. I september emitterade Intea en 3,5-årig grön obligation om 800 mkr med en marginal om +105 bp.

Intea har även förlängt och utökat banklån samt kreditfaciliteter som skulle ha förfallit under kvartal 4 2024. En kreditfacilitet har utökats med 350 mkr till 1 350 mkr och förlängts i 3 år med ytterligare förlängningsoptioner. Ett nytt banklån har ingåtts och utökats med 275 mkr till

1 125 mkr och förlängts i 3 år. Kreditfaciliteter och banklån har förlängts till marknadsmässiga villkor. Även marknaden för företagscertifikat har varit stark under året och marginalerna har minskat. Intea hade vid årets utgång en utestående volym om totalt 2 865 mkr, en ökning med 981 mkr från årsskiftet. Under året har Intea utökat ramen för företagscertifikat från 3 mdkr till 5 mdkr.

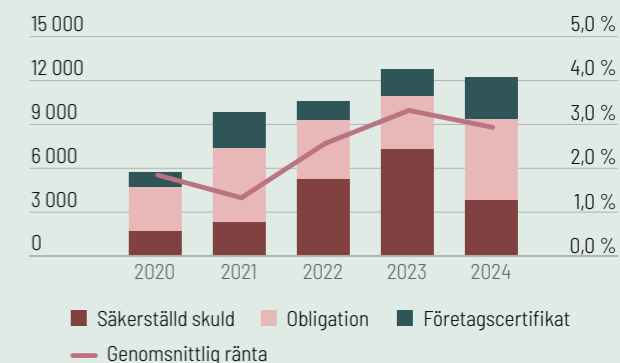
Eget kapital

Totalt eget kapital uppgick den 31 december 2024 till 10 335 mkr (8 097) varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 296 mkr (291). Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till A- och B-aktier vid årets utgång uppgick till 9 094 mkr (6 785) motsvarande 45,88 kr (45,77) per A- och B-aktie. För D-aktierna uppgick det långsiktiga substansvärdet vid årets utgång till 1 949 mkr (1 916) motsvarande 33,00 kr (33,00) per D-aktie.

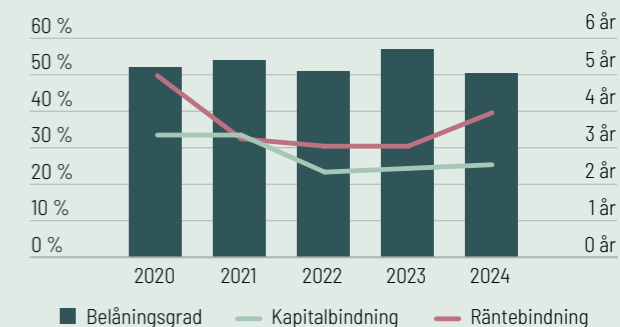
Räntebärande skulder

Inteas externa upplåning omfattar obligationer, säkerställda banklån och företagscertifikat. Till dessa finns ytterligare bindande kreditlöften som kreditfaciliteter om totalt 7 050 mkr (6 200). Koncernens totala räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 12 219 mkr (12 796) och utgörs av obligationslån om 5 560 mkr (3 650), säkerställda banklån om 3 164 mkr (2 927), utnyttjade kreditfaciliteter om 630 mkr (4 335) samt företagscertifikat om 2 865 mkr (1 884). Därtill finns outnyttjade kreditfaciliteter om 6 420 mkr (1 865). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle öka Inteas genomsnittliga upplåningsränta med +0,04 procent (+0,33) och de finansiella kostnaderna med 4,8 mkr (41,6) på årsbasis.

RÄNTEBÄRANDE SKULD OCH GENOMSNITTLIG RÄNTA, MKR OCH %¹⁾



BELÅNINGSGRAD, KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING, % OCH ÅR¹⁾



1) Exklusive ägarlån.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

Fastighetsportföljen

Inteas hyresgäster

Förvaltning

Förvärv

Projektutveckling

→ Finansiering

Medarbetare

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

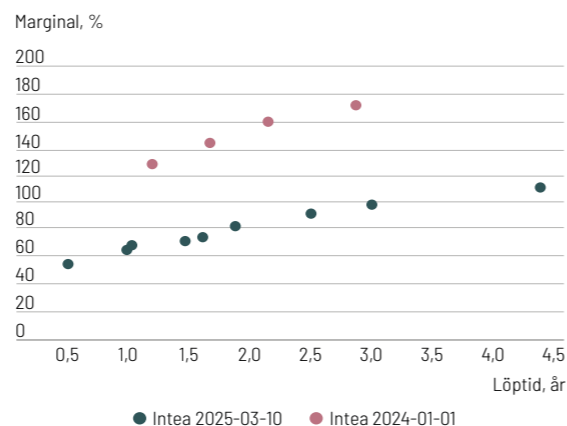
Räntederivat

För att reducera Inteas ränteeponering används derivat-instrument i form av främst ränteswapavtal. Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive räntederivat, uppgick vid årets utgång till 3,9 år (3,0). Den 31 december 2024 fanns derivatkontrakt med ett totalt nominellt belopp om 11 300 mkr (8 800). Dessa avser ränteswapavtal där rörlig ränta växlas mot en fast ränta, varav 3 300 mkr (2 000) dessutom innehåller en option där motparten har rätt att förlänga derivatet på oförändrade villkor under ytterligare ett antal år. Vid årets utgång hade derivatportföljen ett verkligt värde om 372 mkr (334). Räntekostnaden redovisas löpande under raden "Räntekostnader" och förändringar i verkligt värde redovisas under rubriken "Värdeförändringar" efter "Förvaltningsresultatet". Orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgick till 38 mkr (-354) under året.

Likvida medel

Per 31 december 2024 uppgick koncernens likvida medel till 241 mkr (225).

PRISÄTTNING INTEAS OBLIGATIONER, MARGINAL OCH LÖPTID



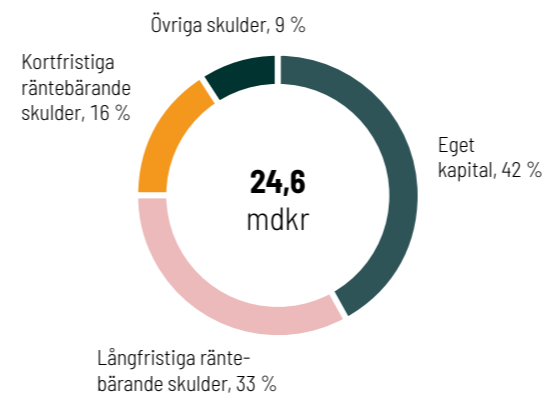
Rating

Under kvartal 4 2024 bekräftade Nordic Credit Rating AS Inteas långsiktiga kreditbetyg BBB. Utsikterna bedömdes som stabila och det kortsiktiga kreditbetyget N3 bekräftades. Kreditbetygen gäller för både säkerställd och icke säkerställd skuld.

Grön finansiering

Den gröna finansieringen består av gröna obligationer samt gröna lån hos Nordiska Investeringsbanken. Inteas gröna finansiering uppgår till 4 540 mkr (1 156) motsvarande 37 procent av den totala skuldvolymen. I juni 2023 etablerade Intea ett grönt finansieringsramverk som möjliggör emission av gröna obligationer. En fastighet kan kvala in i Inteas pool av gröna fastigheter genom att antingen uppnå ett visst miljöcertifieringsbetyg alternativt inneha energiklass A eller B. Ramverket i sin helhet går att ta del av på Inteas hemsida. För att en finansiering ska anses som grön för Nordiska Investeringsbanken ska fastigheterna som finansieras vara bättre anpassade, mer samhällsnyttiga och ha en tillräckligt hög miljöcertifiering jämfört med andra miljöcertifierade fastigheter.

KAPITALSTRUKTUR, %



INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

Fastighetsportföljen

Inteas hyresgäster

Förvaltning

Förvärv

Projektutveckling

→ Finansiering

Medarbetare

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

FINANSIELLA NYCKELTAL

Nyckeltal ¹⁾	Finanspolicy	31 dec 2024	31 dec 2023
Räntebärande skuld, mkr	-	12 219	12 796
Nettoskuld, mkr	-	11 977	12 571
Soliditet, %	-	41,9	35,4
Belåningsgrad, %	< 60,0	50,5	57,2
Andel säkerställd skuld, %	< 30,0	15,4	31,7
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2,0	2,4	2,7
Kapitalbindning, år	> 2,0	2,5	2,4
Räntebindning, år	> 2,0	3,9	3,0
Genomsnittlig ränta, %	-	2,89	3,27
Genomsnittlig ränta exkl. outnyttjade kreditfaciliteter, %	-	2,77	3,22
Genomsnittlig ränta exkl. räntederivat, %	-	3,45	5,20
Verkligt värde på derivat, mkr	-	372	334

KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 DEC 2024, MKR

Kreditavtal	Bank	MTN/Cert	Totalt ränte- bärande skulder	Outnyttjade kreditfaciliteter	Summa tillgängliga krediter
0-1 år	215	3 825	4 040	2 570	6 610
1-2 år	825	2 200	3 025	-	3 025
2-3 år	2 054	1 100	3 154	1 850	5 004
3-4 år	-	800	800	1 000	1 800
4-5 år	-	500	500	1 000	1 500
> 5 år	700	-	700	-	700
Totalt	3 794	8 425	12 219	6 420	18 639

1) För underlag till nyckeltal och definitioner, se sidorna 118-123.

2) Rörlig ränta utgår på räntederivat motsvarande Stibor 3 mån som per 31 december 2024 uppgick till 2,54 procent.

RÄNTEDERIVAT PER 31 DEC 2024²⁾

Räntederivat, förfall år	Fast ränta, %	Nominellt belopp, mkr	Verkligt värde, mkr
2025	2,18	2 500	-15
2026	1,07	1 500	21
2027	0,75	800	27
2028	0,93	1 000	51
2029	0,61	500	38
2030	0,32	500	53
2031	0,80	500	50
2032	1,33	1 000	81
2033	2,43	1 000	15
2034	2,34	2 000	52
Totalt		11 300	372

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 DEC 2024, INKL DERIVAT

Förfallotidpunkt	Belopp, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Genomsnittlig räntebindning, år
0-1 år	2 979	3,49	0,8
1-2 år	1 500	3,13	1,7
2-3 år	800	2,12	2,7
3-4 år	1 000	2,31	3,6
4-5 år	940	1,68	4,7
> 5 år	5 000	2,64	7,8
Summa/genomsnitt	12 219	2,77	3,9
Outnyttjade kreditfaciliteter	6 420	0,33	-
Inkl outnyttjade kreditfaciliteter	18 639	2,89	3,9

03

Verksamhet

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

Fastighetsportföljen

Inteas hyresgäster

Förvaltning

Förvärv

Projektutveckling

Finansiering

→ Medarbetare

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

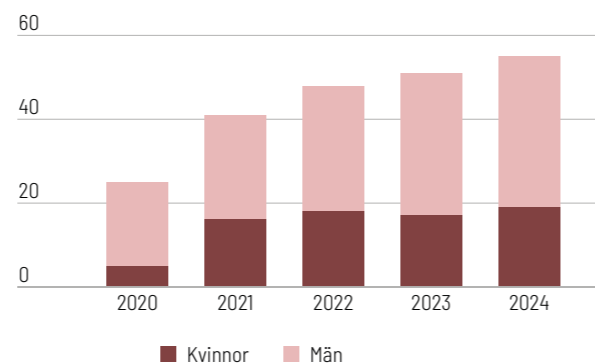
FINANSIELLA RAPPORTER

Medarbetare

Intea vill vara en arbetsplats som inspirerar och motiverar varje individ att utvecklas tillsammans med bolaget. Våra medarbetare är vår viktigaste resurs. Under året har vi stärkt organisationen bland annat inom ekonomi, förvaltning och projektutveckling.

Inteas organisation genomsyras på alla nivåer av ett entreprenöriellt förhållningssätt, vilket är centralt i vårt arbete med att driva, utveckla och förädla vår verksamhet. Våra medarbetare förenas i sitt genuina intresse och engagemang för att förvalta och utveckla social infrastruktur i nära samarbete med våra hyresgäster.

GENOMSnittligt antal heltidsanställda



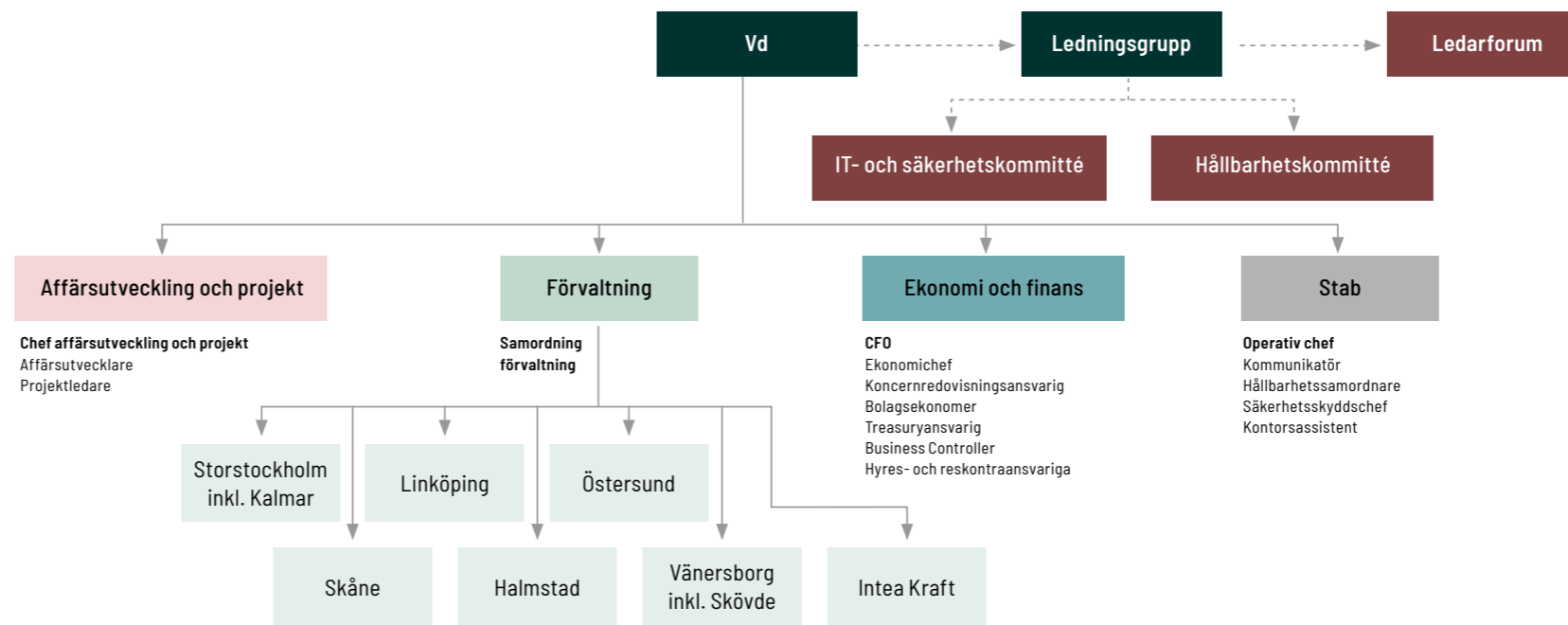
Kunskapsutbyte och ansvar för medarbetares utveckling

Som arbetsgivare eftersträvar vi en arbetsmiljö där varje medarbetare tar ansvar och växer i sin roll. Utöver formella kvalifikationer värdesätter vi engagemang högt. Det är avgörande för oss att alla medarbetare känner att de kan påverka bolagets framtid. Därför lägger vi stor vikt vid att attrahera och välkomna personer som delar vår vision om gemensam utveckling. Vår platta organisation med korta beslutsvägar uppmuntrar till egna initiativ och underlättar samarbetet med våra hyresgäster.

Intea främjar gemensamt lärande och erfarenhetsutbyte för att medarbetarna ska kunna dra nytta av varandras kunskap. Våra förvaltningsorganisationer runt om i landet, som har en nära och kontinuerlig dialog med hyresgästerna, arbetar självständigt och utvecklas genom att ta ansvar. Tillsammans med våra hyresgäster arbetar vi för att säkerställa en högkvalitativ hyresgästupplevelse.

Med Intea-loggan som en symbol för vårt engagemang arbetar vi proaktivt, lyhört och ödmjukt. Vi tror starkt på att en kultur där lärande är en integrerad del av vardagen och där varje röst blir hörd, skapar förutsättningar för en öppen och inkluderande arbetsplats.

Inteas organisation



04

Hållbarhet

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

Hållbarhet för Intea

Reportage Kristianstad

Styrning och regelverk

Intea Kraft

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Hållbarhet

För Intea handlar hållbarhet om att skapa långsiktigt värde och tillväxt genom ansvarsfullt ägande, förvaltning och utveckling av samhällsfastigheter. Hållbarhet är en integrerad del av verksamheten där både ekonomiska, miljömässiga och sociala aspekter beaktas.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

→ Hållbarhet för Intea

Reportage Kristianstad

Styrning och regelverk

Intea Kraft

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Hållbarhet för Intea

Bygg- och fastighetssektorn står för en betydande del av Sveriges energianvändning och klimatpåverkan. Med en affärsidé som bygger på att långsiktigt äga, förvalta och utveckla fastigheter, arbetar Intea aktivt för att minska verksamhetens miljö- och klimatpåverkan, möjliggöra hållbara och säkra fastigheter i samarbete med hyresgästerna samt främja mänskliga rättigheter i Inteas värdekedja.

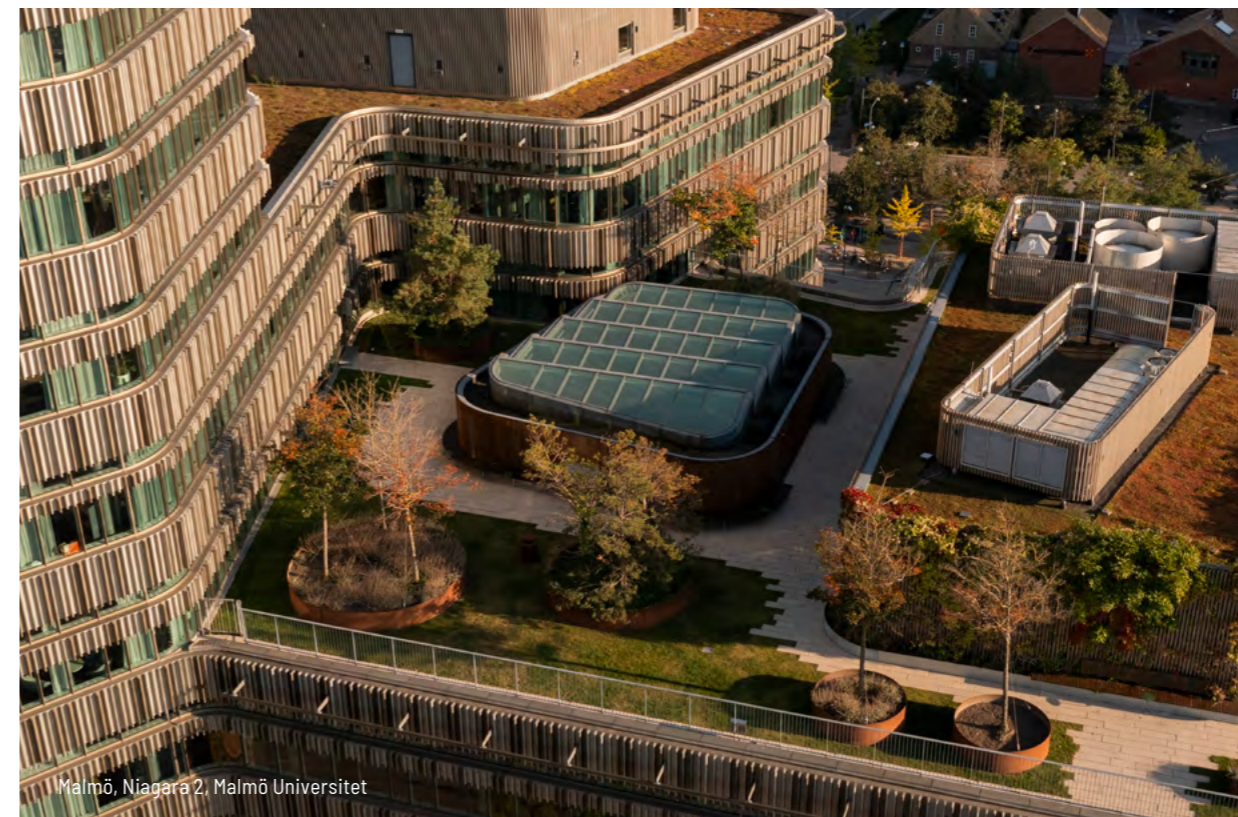
Under sensommaren kunde Intea välkomna Kriminalvården till ett nyuppfört häkte i Kristianstad. Projektet har haft ett högt fokus på säkerhet och har samtidigt, genom kloka materialval och höga krav på energiprestanda, lyckats uppnå betyget Excellent enligt BREEAM. Läs gärna mer på sid 49–50.

Under det senaste året har Intea, med anledning av EU-direktivet CSRD, upprättat en dubbel väsentlighetsanalys som ligger till grund för vilka hållbarhetsområden Intea framöver kommer att fokusera på. Som en del av arbetet har även nya hållbarhetsmål arbetats fram samt en ny hållbarhetspolicy antagits av styrelsen.

EU:s Omnibusförslag

I slutet av februari 2025 presenterade EU-kommissionen det så kallade Omnibusförslaget, vilket är ett förenklingspaket kopplat till hållbarhetsrapportering.

I Omnibusförslaget föreslås att de gränsvärden som innebär krav på hållbarhetsrapportering enligt CSRD och rapporteringsstandarderna ESRS höjs, vilket medför en kraftig



minskning av antalet företag som omfattas av rapporteringskravet jämfört med ursprunglig lagstiftning. Förslaget är inte slutgiltigt och Intea följer utvecklingen inom området.

Övergripande om rapporten

Inteas hållbarhetsrapport tas fram en gång per år och granskas översiktligt av bolagets revisorer. Rapporten är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen kap 6 och omfattar

moderbolaget och samtliga helägda dotterbolag. Resultatet av granskningen framgår av yttrandet på sidan 110.

För en beskrivning av bolagets affärsmodell, strategi, väsentliga risker och hur riskerna möts – se sidorna 11–13 respektive 72–77.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

→ Hållbarhet för Intea

Reportage Kristianstad

Styrning och regelverk

Intea Kraft

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Dubbel väsentlighetsanalys

ESRS (European Sustainability Reporting Standards) är ett nytt rapporteringsramverk för hållbarhetsredovisning inom EU, med syfte att öka transparensen och jämförbarheten av företags påverkan på miljö och samhälle. En central del av ESRS är en dubbel väsentlighetsanalys som är en metod för att hjälpa företag att identifiera och prioritera de mest relevanta hållbarhetsfrågorna utifrån dimensionerna Konsekventiell väsentlighet och Finansiell väsentlighet.

Under året har Intea tagit fram en dubbel väsentlighetsanalys som utgår från de områden där bolaget har störst påverkan, positiv som negativ, på miljö, samhälle och mänskliga rättigheter (Konsekventiell väsentlighet), samt hur dessa områden påverkar bolagets affär och finansiella resultat (Finansiell påverkan).

Genomförande

Som grund till väsentlighetsanalysen har Intea genomfört intressentdialoger i form av djupintervjuer med utvalda kunder, leverantörer och en bank. Inteas ledningsgrupp genomför årligen en riskworkshop som har använts som underlag i arbetet. Bolagets hållbarhetskommitté bestående av Vd, CFO och hållbarhetssamordnare har även regelbundet haft möten och diskussioner med extern expertis.

ESRS består av tio sektorövergripande standarder som täcker tre huvudområden: Miljöfrågor, Sociala frågor och Företagsstyrning. Varje ESRS-standard har utvärderats utifrån Konsekventiell väsentlighet och Finansiell väsentlighet.

I bedömningen har Intea tagit hänsyn till skala, omfattning, sannolikhet och återställbarhet samt effektens storlek och tidshorisont (kort- medel- och lång sikt), enligt kriterierna i ESRS. Baserat på de bedömningar som gjorts av Konsekventiell väsentlighet och Finansiell väsentlighet har förbestämda tröskelvärden avgjort om ett område har fallit ut som väsentligt eller ej.

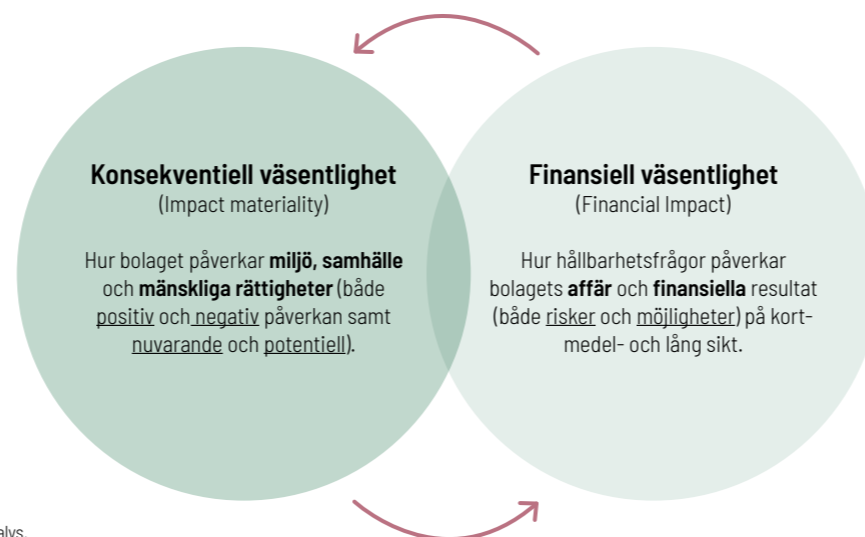


Illustration:
Dubbel väsentlighetsanalys.



INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

→ Hållbarhet för Intea

Reportage Kristianstad

Styrning och regelverk

Intea Kraft

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultatet av den dubbla väsentlighetsanalysen

Av ESRS tio tematiska standarder har Intea identifierat sju som väsentliga för bolaget. Varje tematisk standard utgörs sedan i sin tur av underkategorier, där 11 av 37 kategorier anses väsentliga för Intea. Nedan följer en sammanfattning av utfallet av den dubbla väsentlighetsanalysen.

ESRS Standard	Konsekventiell väsentlighet	Finansiell väsentlighet
ESRS E1 Klimatförändringar - Anpassning till klimatförändringar - Begränsning av klimatförändringar - Energi	Negativ	Risk
ESRS E4 Biologisk mångfald (avseende vattenkraften) - Konsekvenser för arters tillstånd	Negativ	-
ESRS E5 Cirkulär ekonomi - Resursinflöden, inklusive resursanvändning	Negativ	Risk
ESRS S1 Den egna arbetskraften - Arbetsvillkor	Positiv	Möjlighet
ESRS S2 Arbetare i värdekedjan - Arbetsvillkor	Negativ	-
ESRS S4 Konsumenter och slutanvändare - Personlig säkerhet för konsumenter och/eller slutanvändare	Positiv	-
ESRS G1 Affärsetik - Företagskultur - Hantering av förbindelser med leverantörer - Korruption och mutor	Positiv	-

* streckat område(-) har fallit under de tröskelvärden som Intea definierat.



INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

→ Hållbarhet för Intea

Reportage Kristianstad

Styrning och regelverk

Intea Kraft

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

ESRS Tematiska standarder

Av ESRS tio tematiska standarder har Intea identifierat sju som väsentliga för bolaget, vilka beskrivs mer utförligt nedan.

E1 Klimatförändringar

Anpassning till klimatförändringar

Effekter till följd av fysiska klimatrisker så som torka, översvämningar eller jordskred kan påverka Inteas fastigheter och därmed Inteas verksamhet. För att säkerställa att fastigheterna är rustade för klimatförändringar har Intea under 2024 genomfört en klimatriskanalys för hela beståndet för att urskilja de fastigheterna som löper störst risk.

För de fastigheter som fått en hög riskklassning har även en sårbarhetsanalys genomförts för att identifiera och ta fram en handlingsplan utifrån identifierad risk. Många av Inteas byggnader nyttjas av samhällsnyttiga funktioner varför det förebyggande arbetet blir än viktigare för att verksamheterna ska kunna fortgå vid eventuella fysiska risker.

Begränsning av klimatförändringar

Inteas verksamhet tillsammans med bolagets värdekedja genererar utsläpp som har en negativ inverkan på klimatet. Bolaget fortsätter sitt arbete att hantera och minimera de utsläpp verksamheten genererar, i linje med antagna klimatmål.

Energi

Cirka 40 procent av Sveriges energianvändning går till el och uppvärmning av byggnader. Att minska energianvändningen och därmed Inteas utsläpp är en högt prioriterad fråga. Under 2022 och 2023 förvärvade Intea vattenkraftverk med ambitionen att producera lika mycket el som koncernen förbrukar. Därutöver har Intea solpaneler på ett flertal byggnader.

Alla nyproducerade byggnader certifieras, bland annat för att säkerställa en hög energiprestanda. I befintligt bestånd genomförs regelbundet energieffektiviseringsprojekt för att minska energianvändningen.

Mått och mål

Intea har sedan tidigare haft mål kopplat till energiförbrukning och utsläpp inom scope 1 och scope 2. Målet om minskad energiförbrukning uppnåddes 2022 och målet om minskade utsläpp uppnåddes 2020 varför båda målen har uppdaterats med nya KPI:er. Intea ska under 2025 påbörja mätning av scope 3 då bolaget enbart rapporterat på utsläpp kopplat till tjänsteresor. Intea har sedan tidigare haft ett mål om att all el som koncernen köper in ska vara grön, och det målet kvarstår.

Intea har som mål att vara självförsörjande på förnybar el (producera lika mycket el som koncernen förbrukar) och förvärven av vattenkraftverk 2022 och 2023 var ett led i att öka självförsörjningsgraden. Den el som vattenkraftverken producerar säljs vidare på elnätet och är inte den el som används i Inteas byggnader.

Antagna mål inom ramen för E1 Klimatförändringar:

- ▶ Minska CO₂e-utsläpp inom Scope 1 och Scope 2 med 50 procent från år 2019 fram till år 2030.
- ▶ Mäta, följa upp och minska klimatutsläppen inom Scope 3 till år 2030.
- ▶ 100 procent av byggnaderna inventerade och anpassade för väder- och klimatrisker år 2030 (delmål: Samtliga riskutsatta byggnader ska ha en åtgärdsplan under år 2025).
- ▶ Energianvändningen ska minska med minst 40 procent eller understiga 118 kWh/kvm från år 2019 fram till år 2030 (kWh/kvm fastighetsel).
- ▶ 100 procent förnybar el.
- ▶ 100 procent självförsörjning av förnybar och hållbart producerad el (produktion av förnybar el minst lika stor som den el som koncernen förbrukar).

EXEMPEL FRÅN FÖRVALTNINGEN

På flertalet fastigheter pågår en successiv övergång till LED-belysning. I Linköping förväntas elförbrukningen minska med ca 60–70 procent för den utbytta belysningen.

I Stockholm har effektivisering av ventilationen genom utbyte av VAV-spjäll och rumsstyrning genomförts. Utbytet bidrar till minskad energiåtgång med ca 15 procent samt ett bättre inomhusklimat.

I Halmstad har ett glasparti från en vakant lokal använts för att motverka drag i Högskolans restaurang. Åtgärden förväntas minska energiförbrukningen och inspirera till att experimentera med återbruk.



E4 Biologisk mångfald (för vattenkraftsverksamheten)

Konsekvenser för arters tillstånd

Intea äger och förvaltar 11 vattenkraftverk i elområde 3 (SE 3). Påverkan på biologisk mångfald sker genom att kraftverken i viss utsträckning utarmar artrikedomen genom ett förändrat vattenflöde och blockerar vandringsvägar för fisk och andra vattenlevande arter. Liksom majoriteten av Sveriges vattenkraftverk pågår just nu prövning av respektive vattenkraftverks miljövillkor för att säkerställa att villkoren lever upp till kraven i miljöbalken.

E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Resursinflöden

Inteas resursflöden och resursanvändning är framför allt koncentrerade till nyproduktion och större projekt, där väsentlig del är jungfruligt material med anledning av de krav som Inteas hyresgäster och deras verksamheter ställer på en byggnad. När Intea miljöcertifierar byggnaderna är val av material en viktig del där hållbara material premieras.

Mått och mål

Intea har sedan tidigare haft ett mål att alla nyproducerade byggnader ska miljöcertifieras och det målet kvarstår. Intea certifierar enligt BREEAM Excellent eller motsvarande vilket ställer höga krav på energianvändning, materialval och innemiljö. Miljöcertifieringarna tillsammans med energiklass A och B utgör även grunden i Inteas gröna ramverk för obligationer.

Antagna mål inom ramen för E5 Resursanvändning och cirkulär ekonomi:

- ▶ Nyproducerade byggnader ska certifieras enligt något av gällande miljöcertifieringssystem.

S1 Egna arbetskraften

Arbetsvillkor

62 procent av Inteas personal omfattas av kollektivavtal. De medarbetare som är anställda under Intea Fastigheter AB (publ), dvs de som främst arbetar på kontoret i Stockholm, omfattas inte av kollektivavtal. Dessa har dock arbetsvillkor som efterliknar gällande kollektivavtal och ges lika möjlighet till anställningsvillkor, kompetensutveckling och befordran. Inteas personal omfattas av bland annat tjänstegrupplivförsäkring och olycksfallsförsäkring.

Under året har ett arbete avseende bolagets arbetsmiljöarbete gjorts vilket resulterat i tydligare rutiner och en arbetsmiljöhandbok. Varje år hålls utbildning inom HLR och brand av extern part.

Mått och mål

Intea har tidigare haft mål kopplat till kort- och långtidsfrånvaro som historisk har legat lågt. Till detta år har målet omformulerats och bolaget rapporterar istället frisknärvaro.

Ett nytt mål är att Intea ska ha ett högt medarbetarengagemang. Sedan tidigare har Intea haft mål om att samtliga anställda ska utbildas i relevanta policys, jämställdhet samt inga arbetsplatsolyckor, och de målen kvarstår.

Antagna mål inom ramen för S1 Egna arbetskraften:

- ▶ Frisknärvaro >97 procent.
- ▶ Högt medarbetarengagemang.
- ▶ Alla anställda ska utbildas i relevanta policys.
- ▶ Ökad jämställdhet (40/60 procent eller jämnare) och mångfald i bolaget.
- ▶ Inga arbetsplatsolyckor.

S2 Arbetare i värdekedjan

Arbetsvillkor

Intea arbetar med en stor mängd samarbetspartners inom både projekt- och förvaltningsverksamheten samt konsulter för centrala funktioner som ekonomi och kommunikation. Ju längre bort i värdekedjan arbetaren finns desto mindre insyn har Intea i arbetarnas villkor. Intea ställer idag krav på att leverantörer ska efterleva Inteas uppförandekod för leverantörer, dock har det inte genomförts någon uppföljning på att uppförandekoden efterlevs under 2024. Målet följs upp från och med 2025.

Mått och mål

Intea har sedan tidigare haft ett mål om att alla nya leverantörer ska åta sig att följa Inteas uppförandekod för leverantörer. Det målet har omformulerats till att nu innefatta betydande leverantörer då det inte varit praktiskt genomförbart att alla mindre leverantörer ska omfattas. Ett nytt mål är att de betydande leverantörer som omfattas av Inteas uppförandekod ska följas upp och utvärderas. Vidare ska betydande byggarbetsplatser kontrolleras för att fånga upp eventuella avvikelser och minimera riskerna för olycksfall.

Antagna mål inom ramen för S2 Arbetare i värdekedjan:

- ▶ Samtliga nya betydande leverantörer ska åta sig att följa Inteas uppförandekod för leverantörer.
- ▶ Samtliga betydande leverantörer ska vara utvärderade utifrån Inteas uppförandekod senast 2026.
- ▶ Alla betydande byggarbetsplatser ska kontrolleras minst årligen.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

→ Hållbarhet för Intea

Reportage Kristianstad

Styrning och regelverk

Intea Kraft

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

S4 Konsumenter och slutanvändare

Personlig säkerhet för konsumenter och/eller slutanvändare

Byggnader kan ha olika säkerhetsklasser beroende på byggnadens skyddsbehov och användningsområde. Inteas verksamhet bygger på att hyra ut lokaler till samhällsviktiga funktioner. En viktig del i det är att hyresgästerna ska känna sig trygga och att brukare och besökare, där så är adekvat, ska känna hög säkerhet i byggnaderna.

Mått och mål

Intea har antagit ett nytt mål för att skapa ett forum och tydliggöra fokus på ökad säkerhet kring byggnaderna där alla hyresgäster ska erbjudas en trygghetsvandring. Intea har sedan tidigare ett mål om att alla nytecknande hyresavtal ska innehålla en överenskommelse om hållbarhetssamarbete, och det målet kvarstår.

Antagna mål inom ramen för S4 Konsumenter och slutanvändare:

- ▶ Årliga trygghetsvandringar erbjuds till samtliga hyresgäster.
- ▶ 100 procent av nytecknade hyresavtal (över 200 kvm) ska innehålla överenskommelse om hållbarhetssamarbete.

G1 Ansvarsfullt företagande

Företagskultur

Företagskultur som främjar produktivitet, lönsamhet och ansvarstagande. Arbetet sker bland annat enligt ISO 14001 och 9001. Intea är medlem i UN Global Compact och stödjer de tio principerna framtagna av organisationen.

Hantering av förbindelser med leverantörer

Intea värnar om samarbetet med leverantörer och bolaget har regelbundna möten med nyckelleverantörer för att stärka relationer och utbyta erfarenheter.

Korruption och mutor

Samtliga anställda ska årligen utbildas i bolagets uppförandekod och policys.

Mått och mål

Under året har en anonym och externt tillgänglig visselblåsarfunktion upprättats för att oegentligheter ska kunna rapporteras, vilket är ett nytt mål för Intea.

Antagna mål inom ramen för G1 Ansvarsfullt företagande:

- ▶ Anonym och externt tillgänglig visselblåsarfunktion till styrelsen upprätthålls.



04

Hållbarhet

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

→ Hållbarhet för Intea

Reportage Kristianstad

Styrning och regelverk

Intea Kraft

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Mål och fokusområden

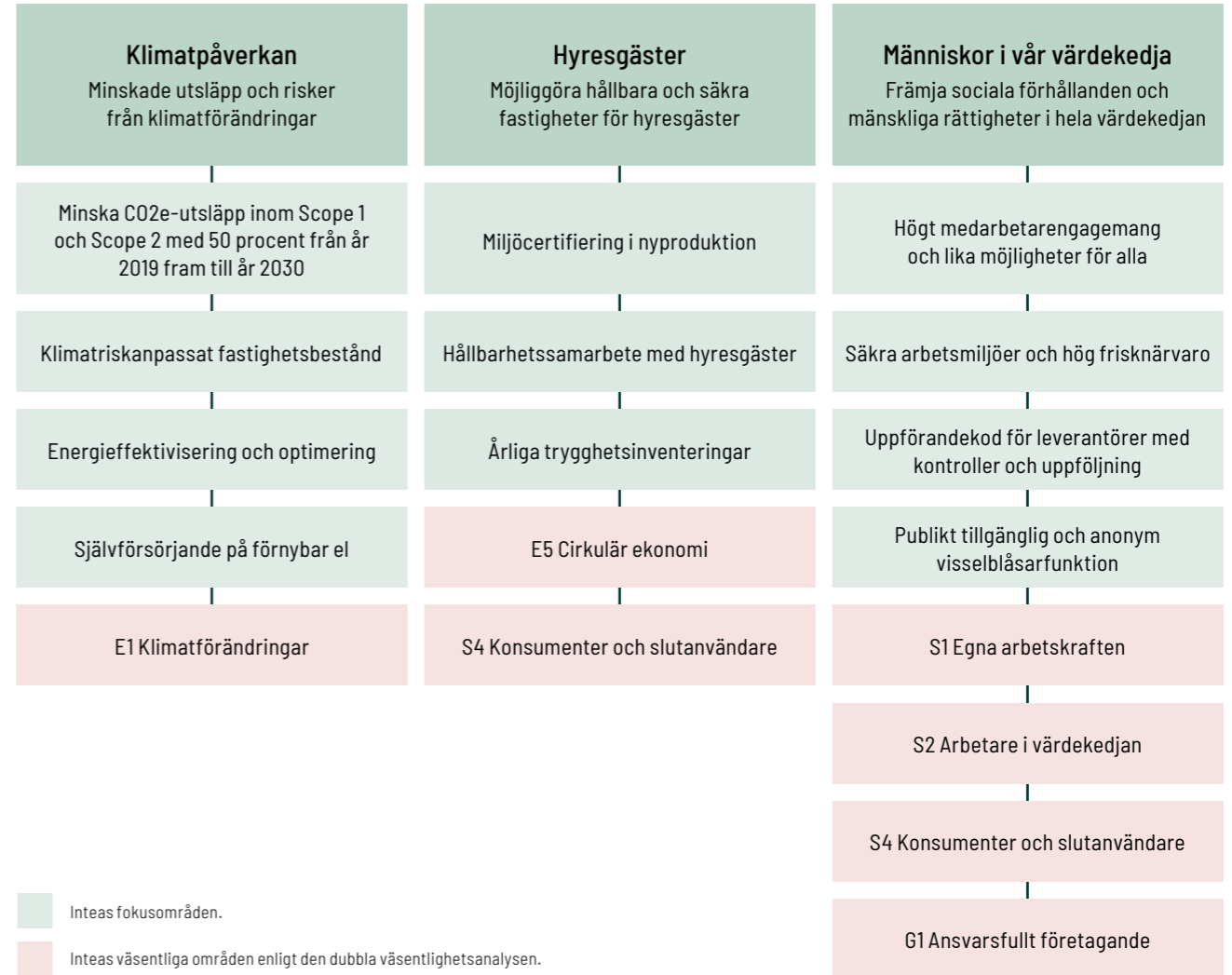
Som en del i arbetet med CSRD och den dubbla väsentlighetsanalys har Intea arbetat fram tre fokusområden:

- Klimatpåverkan
- Hyresgäster
- Människor i vår värdekedja

Dessa fokusområden tillsammans med uppsatta mål styr Inteas arbete i en hållbar riktning. Målen och fokusområdena fungerar som en förlängning av den dubbla väsentlighetsanalysen där målen är satta utefter vilka områden som Intea har störst påverkan på och potential att skapa förändring inom.

Målen beskrivs i detalj under respektive väsentligt fokusområde (se sidan 47–48).

Både målen och fokusområdena antogs av styrelsen i september 2024.



04

Hållbarhet

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

→ Hållbarhet för Intea

Reportage Kristianstad

Styrning och regelverk





Intea Kraft

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Mål, utfall och koppling till SDG (Globala målen för hållbar utveckling)

Klimatpåverkan - Minskade risker från klimatförändringar och minskade klimatutsläpp

Mål	SDG	Historik	Utfall 2019 (basår)	Utfall 2023	Utfall 2024	Mål 2030
Minska CO2e-utsläpp inom Scope 1 och Scope 2 med 50 procent från år 2019 fram till år 2030		Nytt mål	1747 ton CO2e	1390 ton CO2e	1981 ton CO2e ¹⁾	<874 ton CO2e
Mäta, följa upp och minska klimatutsläppen inom Scope 3 till år 2030		Nytt mål	-	-	-	
100 procent av byggnaderna inventerade och anpassade för väder- och klimatrisker år 2030. Delmål: Samtliga riskutsatta byggnader ska ha en åtgärdsplan under år 2025)		Nytt mål	-	-	0 % ²⁾	100 %
Energianvändningen ska minska med minst 40 procent eller understiga 118 kWh/kvm från år 2019 fram till år 2030 (kWh/kvm fastighetsel)		Nytt mål	198 kWh/kvm	139 kWh/kvm	133 kWh/kvm	118 kWh/kvm
100 procent förnybar el		Befintligt mål	98 %	100 %	100 %	100 %
100 procent självförsörjning av förnybar och hållbart producerad el (produktion av förnybar el minst lika stor som den el som koncernen förbrukar)		Nytt mål	-	81 %	93 %	>100 %

Hyresgäster - Möjliggöra hållbara och säkra fastigheter för våra hyresgäster

Mål	SDG	Historik	Utfall 2019 (basår)	Utfall 2023	Utfall 2024	Mål 2030
Nyproducerade byggnader ska certifieras enligt något av gällande miljöcertifieringssystem		Befintligt mål	-	N/A ³⁾	100 %	100 %
100 procent av nytecknade hyresavtal (över 200 kvm) ska innehålla överenskommelse om hållbarhetssamarbete		Befintligt mål	-	-	39 %	100 %
Årliga trygghetsvandringar erbjuds till samtliga hyresgäster		Nytt mål	-	-	-	100 %

1) Utfallsiffran för 2024 inkluderar utsläpp från köldmedia (rapporterat första gången Q3 2024).

2) Under 2024 har en sårbarhetsanalys genomförts av de fastigheter som bedömts vara utsatta för fysiska klimatrelaterade risker utifrån den screening av beståndet som genomfördes under Q3 2024. Under 2025 kommer åtgärdsplaner att tas fram för att proaktivt förebygga och minimera klimatrelaterade risker inom beståndet.

3) I De projekt som avslutades under 2023 certifierades 2024.



INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

→ Hållbarhet för Intea

Reportage Kristianstad

Styrning och regelverk

Intea Kraft

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Människor i vår värdekedja – Förbättra sociala förhållanden och respektera mänskliga rättigheter i hela vår värdekedja

Mål	SDG	Historik	Utfall 2019 (basår)	Utfall 2023	Utfall 2024	Mål 2030
Frisknärvaro >97 procent		Befintligt mål	99 %	98 %	98 %	>97 %
Inga arbetsplatsolyckor		Befintligt mål	0 st	1 st	1 st	0 st
Ökad jämställdhet (40/60 procent eller jämnare) och mångfald i bolaget	5 JÄMSTÄLLDHET	Nytt mål	16 % kvinnor/ 84 % män	33 % kvinnor/ 67 % män	35 % kvinnor/ 65 % män	40/60 %
Högt medarbetarengagemang	8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT	Nytt mål	-	-	-	-
Samtliga betydande leverantörer ska åta sig att följa Inteas uppförandekod för leverantörer		Befintligt mål	-	-	-	100 %
Samtliga betydande leverantörer utvärderade utifrån uppförandekod senast år 2026	10 MÄNSKAD KLÄMBAHET	Nytt mål	-	-	-	-
Alla betydande byggarbetsplatser ska kontrolleras minst årligen		Nytt mål	-	-	-	100 %
Alla anställda ska utbildas i relevanta policys		Befintligt mål	100 %	100 %	100 %	100 %
Anonym och externt tillgänglig visselblåsarfunktion till styrelsen upprätthålls		Nytt mål	-	-	-	Ja

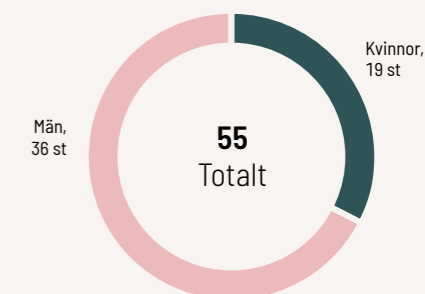
Grön finansiering

Mål	SDG	Historik	Utfall 2019 (basår)	Utfall 2023	Utfall 2024	Mål 2030
Samtliga nya obligationer ska vara gröna		Nytt mål	-	-	100 %	100 %
Minst 50 procent av förvaltningsportföljens värde linjerat med EU Taxonomin år 2030		Nytt mål	-	-	28 %	50 %

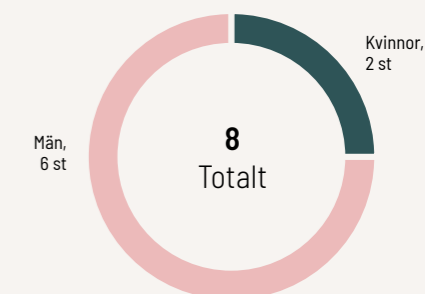
ÅLDERSFÖRDELNING

Åldersfördelning	Antal
<30 år	10 st
30–50 år	23 st
>50 år	22 st
Totalt	55 st

KÖNSFÖRDELNING ANSTÄLLDA



KÖNSFÖRDELNING STYRELSE



Kristianstad Rättscentrum



2018 förvärvade Intea den gamla godsbangården, som ligger strategiskt placerad norr om Centralstationen i Kristianstad, i syfte att utveckla den till ett modernt rättscentrum. Under året som gått har projektet färdigställt och Kriminalvården, Polismyndigheten och Åklagarmyndigheten har välkomnats till nya lokaler.

På fastigheten finns totalt sex byggnader där en byggnad rymmer häktesverksamhet för Kriminalvården och resterande byggnader rymmer lokaler för Polismyndigheten och Åklagarmyndigheten. Projektet har inneburit en komplex omvandling av en tidigare industriell fastighet till moderna,

funktionella och hållbara lokaler för både samhällsservice och säkerhet och är en viktig satsning på rättsväsendet i regionen.

Häktet, som har kapacitet för cirka 120 intagna, har inte bara blivit en viktig del av infrastrukturen i Kristianstad utan också skapat omkring 80 nya arbetstillfällen i kommunen. Byggnaden, som är en av de största av sitt slag i regionen, skiljer sig från traditionella häkten på flera sätt. Det är en modern byggnad i sju våningar, där varje våning är optimerad för att både fungera praktiskt och ge en lugn inomhusmiljö. För att ge de intagna möjlighet till utomhusvistelse skapades takrastgårdar, vilket också minskar behovet av markyta. Genom att bygga på höjden istället för på bredden har byggnadens fysiska avtryck

på marken minskat samtidigt som en mer energieffektiv byggnad har skapats. Förflyttningar inom byggnaden har minimerats genom att de gemensamma utrymmena placerats nära de intagnas rum. Eftersom varje förflyttning innebär en säkerhetsrisk har avancerade tekniska lösningar installerats som gör att de intagna kan förflytta sig själva genom slussar, något som både ökar säkerheten och minskar behovet av personal i dessa situationer.

Hundratals fågelholkar har placerats på fastigheten för att främja fågellivet.

En särskild tanke har också lagts på miljöaspekterna, både i och runt de nya byggnaderna. Polishusets tak är till stor del täckt av sedum, vilket inte bara ger ett grönare intryck utan också hjälper till att fördröja regnvattnets väg ner till stadens dagvattensystem. Denna typ av taklösning bidrar till att minska belastningen på det kommunala vattensystemet vid kraftiga regn och fungerar som ett naturligt sätt att hantera och lagra vatten. När Intea förvärvade fastigheten var marken redan hem för flera biotoper, som nu har bevarats och integrerats på den nya fastigheten. Dessa biotoper, som bland annat omfattar insektsvänliga områden som insektshotell och sandhögar, har fortsatt att vara en del av det ekologiska systemet både på fastigheten och i närområdet. Hundratals fågelholkar har också placerats på fastigheten för att främja fågellivet.

Både häktet och polishuset har från början haft målet att certifieras enligt BREEAM och uppnå nivån "Excellent". För att nå detta mål har alla miljö- och hållbarhetsåtgärder noggrant dokumenterats genom hela byggprocessen.

04

Hållbarhet

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

Hållbarhet för Intea

→ Reportage Kristianstad

Styrning och regelverk

Intea Kraft

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

För att minimera byggprojektets påverkan på miljön har alla åtgärder proaktivt följts upp för att säkerställa att de uppfyller kriterierna för certifiering. En del av detta arbete har också varit att upprätta en detaljerad avfallsplan för byggskedet, där målsättningen har varit att maximalt 20 procent av allt avfall ska vara brännbart, blandat eller gå till deponi. För att ytterligare minska projektets miljöpåverkan har alla transporter på byggarbetsplatsen loggats noggrant. Detta gör det möjligt att följa upp viktiga parametrar som körd sträcka, bränsleförbrukning och koldioxidutsläpp, vilket är en del av Inteas långsiktiga engagemang för att minska klimatpåverkan och uppnå hållbarhetsmål.

En solcellsanläggning om cirka 870 kvm har installerats på det gemensamma garagets tak.

En solcellsanläggning om cirka 870 kvm har installerats på det gemensamma garagets tak. Anläggningen består av 322 moduler à 400 W vilket ger en total installerad effekt om 128,8 kWp¹⁾. Anläggningen kommer uppskattningsvis att producera cirka 125 000 kWh el per år varav cirka 75 000 kWh kan tillgodogöras som fastighetsel²⁾.

Sammanfattningsvis har Intea med sitt projekt på gods-bangården skapat funktionella byggnader för rättsväsendet samtidigt som hållbara lösningar och miljöaspekter som biotyper har bevarats och integrerats. Genom att fokusera på effektiva och innovativa byggnadsutformningar har praktiska behov och mål kunna mötas, vilket gör att projektet står som ett exempel på en balans mellan funktion och miljöansvar.

1) kWp (kilowatt peak). Används för att mäta den maximala effekten hos solpaneler under optimala förhållanden.

2) Detta motsvarar för byggnaden ett tillskott om 4,4 kWh/kvm/år.



Kristianstad, Kasematten 1, illustration

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

Hållbarhet för Intea

Reportage Kristianstad

→ Styrning och regelverk

Intea Kraft

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Styrning och regelverk

Miljö och kvalitetsledningssystemet ISO 14001 och ISO 9001 är viktiga verktyg för styrning samt för ledningens kontroll och uppföljning. Den hållbarhetsstrategi som är framtagen ligger till grund för verksamhetens långa och kortsiktiga miljömål.

Ansvar för det dagliga arbetet med klimatrelaterade frågor såsom planering, styrning och uppföljning följer organisationsstrukturen, med en tydlig delegering av ansvar och befogenheter. Förändringsarbetet sker genom ett tätt samarbete mellan den centrala enheten och de lokala förvaltningsorganisationerna.

Utöver lagar, förordningar och föreskrifter som är tillämpliga på Inteas verksamhet har Intea antagit ett antal interna policys och styrdokument 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 även 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.

Lund, Landsdomaren 6, Vuxenpsykiatri



INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

Hållbarhet för Intea

Reportage Kristianstad

Styrning och regelverk

→ Intea Kraft

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Intea Kraft

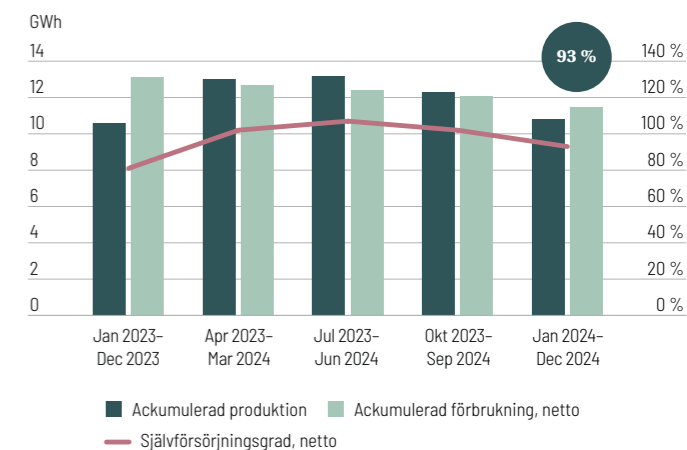
Intea förvärvade under åren 2022 och 2023 tolv vattenkraftverk med målsättningen att kunna producera minst lika mycket el som koncernen förbrukar. Under året har ett mindre kraftverk i Trälshult, Laholm avyttrats och idag äger Intea elva vattenkraftverk inom elområde 3 (SE 3).

Under året producerade vattenkraftverken 10,8 GWh (10,6 GWh).²⁾ Utöver vattenkraftverk äger Intea solcellsanläggningar, energilager och bergkyla som producerar grön el till bolagets fastigheter. Egen produktion av energi innebär även att Intea i stor utsträckning är finansiellt säkrat för framtida elprisuppgångar.

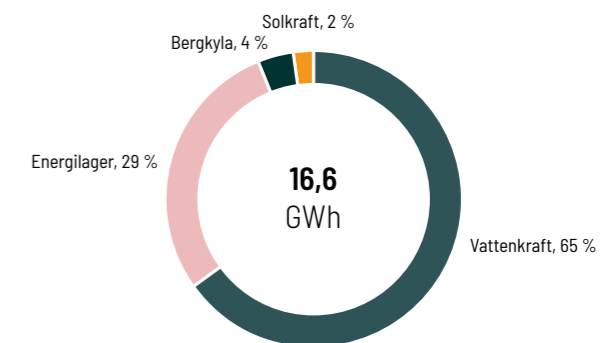


Bollebygd, Forsa vattenkraftverk

SJÄLVFÖRSÖRJINGSGRAD NETTO



TOTAL EGENPRODUCERAD ENERGI 2024¹⁾, %



1) Total egenproducerad energi under helår 2023 uppgick till 16 GWh.

2) Avser produktion under Inteas innehavstid.

05

Bolagsstyrning

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningsrapport

Aktien och ägarna

Styrelse

Ledningsgrupp, revisor

FINANSIELLA RAPPORTER

Bolagsstyrning



05

Bolagsstyrning

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

→ Bolagsstyrningsrapport

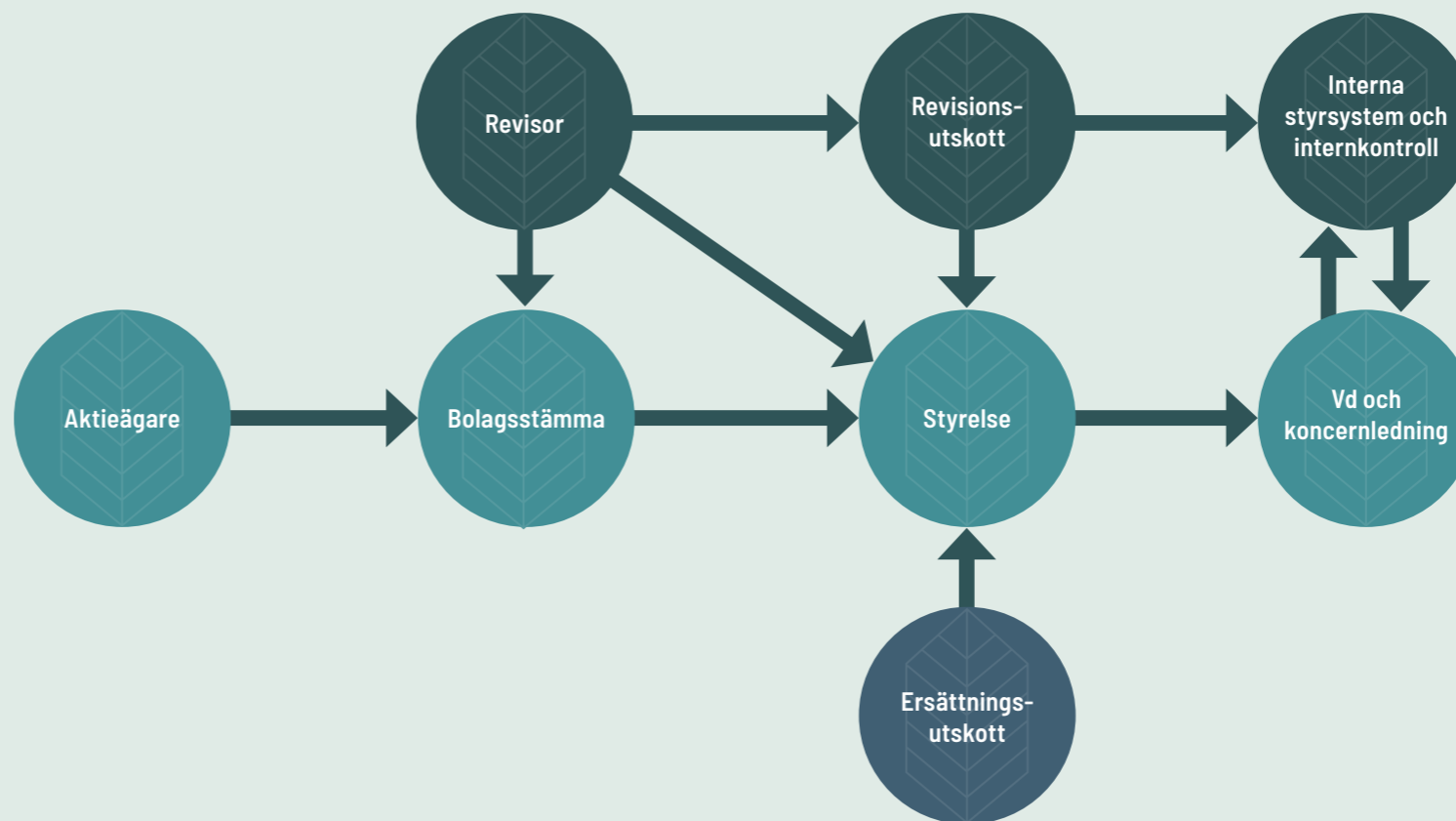
Aktien och ägarna

Styrelse

Ledningsgrupp, revisor

FINANSIELLA RAPPORTER

Bolagsstyrningsrapport



INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

→ Bolagsstyrningsrapport

Aktien och ägarna

Styrelse

Ledningsgrupp, revisor

FINANSIELLA RAPPORTER

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 redovisningsstandarder 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 webbplats, 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 bolaget 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"). Bolaget avser att följa Koden utan avvikelser.

Denna rapport har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och redogör för Inteas bolagsstyrning under räkenskapsåret 2024. Bolagsstyrningsrapporten har granskats av Inteas revisor och resultatet av granskningen framgår av yttrandet på sidan 110 i denna årsredovisning.

Aktieägare och aktier

Aktiekapitalet i bolaget uppgick per den 31 december 2024 till 28 589 580,71 kr fördelat på totalt 257 306 226 aktier och 31 481 622,6 röster, varav 6 390 000 A-aktier med en (1) röst vardera, 191 843 936 B-aktier med en tiondels (1/10) röst vardera och 59 072 290 D-aktier med en tiondels (1/10) röst vardera.

Utöver vad som framgår av tabellen på sida 62 finns det såvitt bolaget känner till inte några 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 sidorna 61–63.

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 företrädade 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 kommunikéer 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 aktieägares 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.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

→ Bolagsstyrningsrapport

Aktien och ägarna

Styrelse

Ledningsgrupp, revisor

FINANSIELLA RAPPORTER

Årsstämma den 7 maj 2024

Årsstämma i Intea hölls den 7 maj 2024 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 räkenskaperna för 2023 och beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen och den verkställande direktören för förvaltningen av bolagets angelägenheter under räkenskapsåret 2023.
- Utdelning till aktieägarna om 0,90 kronor per stamaktie av serie A och serie B med avstämningsdag för utdelning den 7 maj 2024. Utdelning om 2,00 kronor per stamaktie av serie D med kvartalsvis utdelning om 0,50 kronor. Avstämningsdag för utdelning på stamaktier av serie D fastställdes till fredagen den 28 juni 2024, måndagen den 30 september 2024, måndagen den 30 december 2024 och måndagen den 31 mars 2025. Resterande disponibla vinstmedel om 140 492 340 kronor ska balanseras i ny räkning.
- Att arvode till styrelsen ska utgå med följande belopp: 500 000 kronor till styrelsens ordförande, 350 000 kronor till oberoende ledamöter och 200 000 kronor till investerarsutsedda ledamöter. Omval av styrelseledamöterna Caesar Åfors, Håkan Sandberg, Mattias Grahn, Kristina Alvendal, Pernilla Ramslöv, Christian Haglund, Peter Ragnarsson samt nyval av Henrik Lindekrantz. Vidare beslutades om omval av Caesar Åfors till styrelsens ordförande.
- Omval av KPMG AB som revisor med Mattias Johansson som huvudansvarig revisor.

Valberedning

Bolaget har en valberedning bestående av en representant för var och en av de fyra till röstetalet största aktieägare som önskar utse en representant, samt styrelsens ordförande. Styrelsens ordförande är sammankallande till valberedningen.

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.

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

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), Håkan Sandberg, Mattias Grahn, Kristina Alvendal, Pernilla Ramslöv, Christian Haglund, Peter Ragnarsson samt Henrik Lindekrantz. Närmare information om ledamöterna återfinns på sidorna 64–65.

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, Pernilla Ramslöv och Christian Haglund. Caesar Åfors är ordförande för utskottet. Revisionsutskottet ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka Inteas finansiella rapportering och hållbarhetsrapportering, 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 revisions-tjänster, 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 Mattias Grahn. 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 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.

2024 års utvärdering har utförts digitalt genom att styrelseledamöterna har svarat på ett flertal olika frågor. Det sammanvägda resultatet av utvärderingen har redovisats inom styrelsen.

Styrelsen utvärderar fortlöpande vd:s arbete. En gång per år ska även en formell utvärdering genomföras.

Styrelsens arbete under 2024

Styrelsen har ett antal inplanerade styrelsemöten under året med stående beslutspunkter. Därutöver tillkommer möten för ärenden som aktualiseras. Under 2024 sammanträdde styrelsen vid 22 möten. Vid årets möten har styrelsen utöver löpande frågor, huvudsakligen behandlat frågor relaterade till nya affärer och projekt samt börsnotering.

Under 2024 har revisionsutskottet haft sex möten och har bland annat hanterat frågor relaterade till finansiell rapportering, revision och intern kontroll.

Under 2024 har ersättningsutskottet haft ett möte. Vid mötena har bland annat behandlats bolagets riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare och ersättningsnivåer för vd och andra ledande befattningshavare.

NÄRVARO VID MÖTEN UNDER ÅRET

Namn	Oberoende	Styrelsemöten		Ersättningsutskottsmöten		Revisionsutskottsmöten		
		Deltagit	Totalt	Deltagit	Totalt	Deltagit	Totalt	
Caesar Åfors	Styrelseordförande	Ja	22	22	-	-	6	6
Håkan Sandberg	Ledamot	Ja	21	22	1	1	-	-
Mattias Grahn	Ledamot	Ja	22	22	1	1	-	-
Kristina Alvendal	Ledamot	Ja	21	22	1	1	-	-
Pernilla Ramslöv	Ledamot	Ja	21	22	-	-	6	6
Christian Haglund	Ledamot	Nej	22	22	-	-	6	6
Peter Ragnarsson	Ledamot	Ja	22	22	-	-	-	-
Henrik Lindekrantz ¹⁾	Ledamot	Nej	18	18	-	-	-	-

1) Vald till ledamot vid årsstämman 7 maj 2024.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

→ Bolagsstyrningsrapport

Aktien och ägarna

Styrelse

Ledningsgrupp, revisor

FINANSIELLA RAPPORTER

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. Ledningsgruppen består av Charlotta Wallman Hörlin (vd), Magnus Ekström (CFO) och Peter Jacobsson (chef affärsutveckling och projekt).

STYRELSENS ARBETE (ÅRSHJUL)**Styrelsemöte december**

- Budget
- Riskworkshop
- Utvärdering styrelse och vd

Valberedningens arbete påbörjas**Styrelsemöte oktober/november**

- Delårsrapport, Q3
- Finansrapport
- Prognos, simulering samt pågående projekt
- Vd-rapport och verksamhetsuppdatering, Q3
- Projektrapport

Styrelsemöte augusti/september

- Strategi
- Planering

Styrelsemöte juli

- Delårsrapport, Q2
- Finansrapport
- Prognos, simulering samt pågående projekt
- Vd-rapport och verksamhetsuppdatering, Q2
- Projektrapport

**Konstituerande styrelsemöte april/maj**

- Firmateckning
- Arbetsordning för styrelsen
- Vd-instruktion
- Sammansättning av utskott
- Policy och styrdokument
- Revisionsplan och översyn årshjul
- Kalendarium kommande år

Styrelsemöte februari

- Bokslutskommuniké, Q4
- Resultat- och balansräkning helår
- Finansrapport
- Prognos, simulering samt pågående projekt
- Vd-rapport och verksamhetsuppdatering, Q4
- Projektrapport
- Förslag till vinstdisposition
- Avrapportering revisor
- Uppföljning förvärv

Styrelsemöte mars/april

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

Styrelsemöte april/maj

- Delårsrapport, Q1
- Finansrapport
- Prognos, simulering samt pågående projekt
- Vd-rapport och verksamhetsuppdatering, Q1
- Projektrapport

Årsstämma och aktieägarforum april/maj

- Fastställande av årsredovisning
- Val av styrelse

Ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare

Ersättning till styrelsen

Arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av bolagsstämman. Vid årsstämma den 7 maj 2024 beslutades att arvode till styrelsen ska utgå med följande belopp:

- 500 000 kr till styrelsens ordförande
- 350 000 kr till oberoende ledamöter
- 200 000 kr till investerarutsedda ledamöter

Bolagets styrelseledamöter har inte rätt till några förmåner efter det att de avgått som ledamöter i styrelsen. Det sammanlagda arvodet till de stämnovalda styrelseledamöterna under räkenskapsåret 2024 framgår av not 5.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

På extra bolagsstämma den 11 november 2024 beslutades att anta riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar till 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 ersättningen vara marknadsmässig och får bestå av följande komponenter: fast lön, rörlig kontantersättning, pensionsförmåner och övriga sedvanliga förmåner. Bolagsstämman kan därutöver – och oberoende av dessa riktlinjer – besluta om exempelvis aktie- och aktiekursrelaterade ersättningar.

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

Arvodet under räkenskapsåret 2024 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, policys 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 byggstenar 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, instruktion inklusive rapportinstruktion, uppförandekod och policys. 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.

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 72–77.

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.

05

Bolagsstyrning

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

→ Bolagsstyrningsrapport

Aktien och ägarna

Styrelse

Ledningsgrupp, revisor

FINANSIELLA RAPPORTER

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 samt att förändringar i arbetssätt utvärderas. Ledningsgruppen utvärderar att den koncernövergripande riskutvärderingen och hanteringen 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 ett publikt noterat 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 årsstämman. Enligt Inteas bolagsordning ska bolaget utse en revisor, med högst en suppleant. Vid årsstämman 2024 omvaldes revisionsbolaget KPMG AB till bolagets revisor och Mattias Johansson omvaldes till huvudansvarig revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma.

Under 2024 uppgick den totala ersättningen till bolagets revisor till 4,4 mkr, varav 2,3 mkr avser revisionsuppdraget och 2,1 mkr avser övriga uppdrag.



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. Inteas B och D aktie är noterade på Nasdaq Stockholm.

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 2024 till 6 390 000 A-aktier, 191 843 936 B-aktier samt 59 072 290 D-aktier.

Aktiekapitalet

Inteas aktiekapital uppgick den 31 december 2024 till 28,6 mkr fördelat på 257 306 226 aktier med ett kvotvärde om 0,11 kr per aktie. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet vara lägst 20 mkr och högst 80 mkr fördelat på lägst 180 miljoner aktier och högst 720 miljoner aktier.

Utdelning

För räkenskapsåret 2024 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.

Aktieägare

Den 12 december 2024 noterades Inteas B- och D-aktier på Nasdaq Stockholm. Intresset för noteringen var mycket stort bland såväl institutionella investerare i Sverige och internationellt som bland allmänheten i Sverige och erbjudandet övertecknades flera gånger.

Priset per B-aktie i samband med noteringen fastställdes till 40,00 kronor. Priset per D-aktie fastställdes till 27,50 kronor, motsvarande en direktavkastning om 7,3 procent. Vid årets slut uppgick aktiekursen för B-aktien till 44,60 kronor och för D-aktien till 33,00 kronor.

Börsvärdet uppgick vid årets slut till 10 791 mkr. Per 31 december 2024 hade Intea totalt 4 847 kända aktieägare varav 93,3 procent svenskt ägande. De 10 största ägarna kontrollerar 67,2 procent av kapitalet i bolaget samt 73,2 procent av rösterna.

Tre olika aktieserier



INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningsrapport

→ Aktien och ägarna

Styrelse

Ledningsgrupp, revisor

FINANSIELLA RAPPORTER

STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 31 DECEMBER 2024¹⁾

	Serie A	Serie B	Serie D	Kapital, %	Röster, %
Inteas största ägare					
Henrik Lindekrantz privat, genom bolag och närstående	3 195 000	6 238 235	100 000	3,71	12,16
Christian Haglund privat och genom bolag	3 195 000	6 232 610	-	3,66	12,13
Svenska Handelsbanken Pensionsstiftelse	-	15 386 920	13 405 742	11,19	9,15
Saab Pensionsstiftelse	-	19 177 840	6 467 361	9,97	8,15
Volvo Pensionsstiftelse	-	16 485 124	5 832 111	8,67	7,09
Lantbrukarnas Ekonomi-Aktiebolag	-	15 997 108	5 389 457	8,31	6,79
Östersjöstiftelsen	-	11 765 006	4 096 001	6,16	5,04
Försäkringsbolaget PRI Pensionsgaranti, ömsesidigt	-	11 359 450	3 772 637	5,88	4,81
Stiftelsen Riksbankens Jubileumsfond	-	9 598 248	3 233 694	4,99	4,08
Pensionskassan SHB Tjänstepensionsförening	-	5 193 462	6 702 871	4,62	3,78
10 största ägare	6 390 000	117 434 003	48 999 874	67,17	73,16
Övriga aktieägare	-	74 409 933	10 072 416	32,83	26,84
Totalt	6 390 000	191 843 936	59 072 290	100,00	100,00

1) Källa: Modular Finance.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningsrapport

→ Aktien och ägarna

Styrelse

Ledningsgrupp, revisor

FINANSIELLA RAPPORTER

AKTIEKAPITALET UTVECKLING

Nedan beskrivs aktiekapitalets utveckling i bolaget sedan bildandet.

År	Händelse	Förändring i antalet			Totalt antal aktier	Förändring i aktiekapital	Totalt aktiekapital	Kvotvärde
		A-aktier	B-aktier	D-aktier				
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
2022	Nyemission ⁶⁾	–	10 382 060	–	198 730 470	1 153 562 kr	22 081 163 kr	0,11 kr
2022	Nyemission ⁷⁾	–	–	7 575 756	206 306 226	841 751 kr	22 922 914 kr	0,11 kr
2024	Nyemission ⁸⁾	–	50 000 000	1 000 000	257 306 226	5 666 667 kr	28 589 581 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.

6) Teckningskursen uppgick till 48,16 kr per aktie.

7) Teckningskursen uppgick till 33,02 kr per aktie.

8) Teckningskursen uppgick till 40,00 kronor per B-aktie samt 27,50 kr per D-aktie.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningsrapport

Aktien och ägarna

→ Styrelse

Ledningsgrupp, revisor

FINANSIELLA RAPPORTER

Styrelse



Caesar Åfors

Styrelseordförande sedan 2021.
Styrelseledamot sedan 2016.

Född: 1959

Utbildning: Jägmästarexamen med merkantil inriktning.

Övrig erfarenhet: Caesar har över trettio års erfarenhet från fastighetsbranschen och har haft uppdrag som transaktionschef, finanschef, IR-chef, CFO och vice vd för Klöver AB (publ). Därtill har Caesar innehaft konsultuppdrag för Diös AB (publ), Catena AB (publ), Torslanda Property Investment AB (publ) och Link Prop Investment AB (publ).

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Catena AB (publ) och CRK Forest Management AB.

Aktuellt innehav i Bolaget: 100 000 B-aktier.

Oberoende enligt Svensk kod för bolagsstyrning: Oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen och Bolagets större aktieägare.



Mattias Grahn

Styrelseledamot sedan 2016.

Född: 1969

Utbildning: Gymnasial ekonomiutbildning.

Övrig erfarenhet: Mattias har lång erfarenhet från treasuryverksamhet och kapitalförvaltning. Därtill innehar Mattias rollen som chef för Saab Pensionsstiftelse.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Järfälla-Veddesta Utveckling AB. Styrelseledamot i Svenska Pensionsstiftelsers Förening.

Aktuellt innehav i Bolaget: –

Oberoende enligt Svensk kod för bolagsstyrning: Oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen och Bolagets större aktieägare.



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 Stads-hypotek AB och som ordförande i olika styrelser inom Handelsbankenkoncernen. Därtill har Håkan varit vice verkställande direktör för Svenska Handelsbanken AB, ledamot i Centrala Bankledningen, Svenska Handelsbanken AB och dessförinnan varit verksam som regionbankchef i regionbanken Södra Norrland, Svenska Handelsbanken AB.

Andra väsentliga uppdrag: –

Aktuellt innehav i Bolaget: –

Oberoende enligt Svensk kod för bolagsstyrning: Oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Inte oberoende i förhållande till Bolagets större aktieägare.



Kristina Alvendal

Styrelseledamot sedan 2020.

Född: 1972

Utbildning: Jur.kand. från Stockholms universitet.

Övrig erfarenhet: Kristina driver eget bolag inom strategisk stads- och fastighetsutveckling. Hon var tidigare borgarråd i Stockholms stad med ansvar för bostäder, fastigheter och stadsutveckling. Därtill har Kristina lång erfarenhet från politik genom andra uppdrag på lokal, nationell och europeisk nivå.

Andra väsentliga uppdrag: Nationell industrisamordnare och chef för Accelerationskontoret. Styrelseledamot i Prisma Properties AB, Svefa Aktiebolag, Svefa Partners AB, Svefa Holding AB, Danske Hypotek AB (publ) och Storsala AB (publ). Styrelseordförande i Aktiebolaget Salkennis och Aktiebolaget Riksbyskallen.

Aktuellt innehav i Bolaget: –

Oberoende enligt Svensk kod för bolagsstyrning: Oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen och Bolagets större aktieägare.

05

Bolagsstyrning

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningsrapport

Aktien och ägarna

→ Styrelse

Ledningsgrupp, revisor

FINANSIELLA RAPPORTER



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. Pernilla har därutöver uppdrag som styrelseledamot i Foxway-koncernen.

Huvudsysselsättning: Verkställande direktör för Nox Consulting AB.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande och vd i Wominno AB, Styrelseledamot och VD i NOX Consulting AB. Styrelseledamot i Ytinrete TopCo AB.

Aktuellt innehav i Bolaget: –

Oberoende enligt Svensk kod för bolagsstyrning: Oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen och Bolagets större aktieägare.



Christian Haglund
Styrelseledamot sedan 2021.

Född: 1979

Utbildning: Civilekonomexamen från Lunds universitet.

Övrig erfarenhet: Christian är en av grundarna av Intea och har tidigare varit vice vd och CFO för Bolaget. Han har tidigare erfarenhet från uppdrag som CFO för Vacse AB (publ) och ansvarig för kapitalförvaltning på Atlas Copco AB.

Huvudsysselsättning: Egen affärsutveckling samt strategisk rådgivare till Intea Fastigheter AB (publ) och investeringsrådgivare till Epirocs pensionsstiftelse.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Kim Denzler AB, World's Sports Group AB, Astrid Education AB och Urkraft Energi AB.

Aktuellt innehav i Bolaget: 3 195 000 A-aktier och 6 232 610 B-aktier, direkt och genom Audaxum AB. Christian äger 100 procent av aktierna i Audaxum AB.

Oberoende enligt Svensk kod för bolagsstyrning: Inte oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen eller bolagets större aktieägare.



Peter Ragnarsson
Styrelseledamot sedan 2023.

Född: 1984

Utbildning: Civilingenjörsexamen med inriktning finansiell matematik från Kungliga Tekniska Högskolan och Civilekonomexamen med inriktning finansiering från Stockholms Universitet.

Övrig erfarenhet: Peter har över 15 års erfarenhet från kapitalförvaltning inom framförallt alternativa investeringar. Han har även tidigare erfarenhet som portföljförvaltare på Tredje AP-fonden.

Huvudsysselsättning: Portföljförvaltare för alternativa investeringar på Försäkringsbolaget PRI Pensionsgaranti, ömsesidigt.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Urkraft Energi AB, Granit Bostad AB och Midstar Hotels AB.

Aktuellt innehav i Bolaget: 5 000 B-aktier

Oberoende enligt Svensk kod för bolagsstyrning: Oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen och Bolagets större aktieägare.



Henrik Lindekrantz
Styrelseledamot sedan 2024.

Född: 1970

Utbildning: Juristexamen från Lunds Universitet.

Övrig erfarenhet: Henrik är en av grundarna av Intea och har tidigare varit verkställande direktör för Bolaget. Han har tidigare erfarenhet från arbete som chefsjurist på Vacse AB (publ) och bolagsjurist på Atlas Copco AB. Innan dess var Henrik verksam som advokat vid Mannheimer Swartling Advokatbyrå i Stockholm. Därtill är Henrik rådgivare till Bolaget.

Huvudsysselsättning: Egen affärsutveckling samt strategisk rådgivare till Intea Fastigheter AB (publ).

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Urkraft AB och Urkraft Energi AB. Styrelseledamot i Eralind AB.

Aktuellt innehav i Bolaget: 3 195 000 A-aktier, 6 238 235 B-aktier och 100 650 D-aktier, direkt och genom Artun AB, tillsammans med närstående. Henrik äger 100 procent av aktierna i Artun AB.

Oberoende enligt Svensk kod för bolagsstyrning: Inte oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen eller bolagets större aktieägare.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningsrapport

Aktien och ägarna

Styrelse

→ Ledningsgrupp, revisor

FINANSIELLA RAPPORTER

Ledningsgrupp



Charlotta Wallman Hörlin
Verkställande direktör

Charlotta tillträdde som verkställande direktör 1 januari 2024. Dessförinnan var Charlotta operativ chef och vice verkställande direktör för Bolaget. Charlotta var tidigare anställd som verkställande direktör i Intea AB under perioden 2019–2021.

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 Nordisk Renting Aktiebolag.

Aktuellt innehav i Bolaget: 35 422 B-aktier.



Magnus Ekström
CFO

Magnus tillträdde som CFO för Bolaget hösten 2023.

Född: 1968

Utbildning: Filosofie Kandidatexamen i Företags ekonomi och Systemvetenskap, Uppsala- och Stockholms universitet.

Övrig erfarenhet: Magnus har lång erfarenhet inom fastighetsbranschen och kommer närmast från Besqab AB (publ) där han varit CFO 2018–2023. Tidigare har han varit CFO på HSB ProjektPartner AB under fem år samt CFO på Fastighets AB Förvaltaren och Landic Sweden AB. Dessförinnan har han innehaft flertalet roller inom fastighetsbranschen, bl.a. Vasakronan AB.

Aktuellt innehav i Bolaget: 10 750 B-aktier.



Peter Jacobsson
Chef affärsutveckling och projekt

Peter tillträdde som Chef affärsutveckling och projekt 1 januari 2024. Dessförinnan var Peter anställd som projektutvecklingschef och förvaltningschef i Intea under perioden 2018–2023.

Född: 1971

Utbildning: Högskoleingenjör inom bygg- och fastighetsteknik från Högskolan i Halmstad, civilingenjörsexamen inom ekonomi från Handels- högskolan 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.

Aktuellt innehav i Bolaget: 10 000 B-aktier.

Revisor



Mattias Johansson
Auktoriserad revisor KPMG AB.

Född: 1973

Andra revisionsuppdrag: Nyfosa, Emilshus, Skandia Fastigheter, Fabege, Corem Property Group, Slättö Förvaltning.

06

Finansiella rapporter

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Intea Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 559027-5656, med säte i Stockholm avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

Om Intea

Intea Fastigheter AB (publ) ("Intea") är ett fastighetsbolag inriktat på investeringar i och utveckling av 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 en offentlig aktör. Fastighetsportföljen består främst av fastigheter inom kategorierna rättsväsende, högre utbildning, sjukvård och övriga offentliga verksamheter.

Sedan den 12 december 2024 är bolagets B- och D-aktier noterade på Nasdaq Stockholm. Investeringarna i Intea är främst 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 aktörer och består bland andra av statliga verk och myndigheter, regioner och andra offentliga institutioner.

Genom långa hyresavtal med offentliga hyresgäster skapar Intea förutsägbara intäkter med begränsad risk över tid. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick vid årets utgång till 95,7 procent (95,0). Den återstående kontraktstiden för offentliga hyresgäster var 7,8 år (6,3) där ökningen i återstående kontraktstid mellan åren främst är hänförlig till det färdigställda Rättscentrum i Kristianstad och till förvärvade fastigheter. Kontrakterad årshyra uppgick till 1 305 mkr vid årets utgång, inkluderande hyresrabatter om ca 9 mkr på årsbasis.

Inom Inteas projektverksamhet fortgår arbetet med att identifiera utvecklingsmöjligheter inom befintligt fastighetsbestånd och för nybyggnation. Under året färdigställdes bland annat Inteas hittills största projekt, Rättscentrum i Kristianstad.

Verksamheten i moderbolaget Intea Fastigheter AB (publ) består av försäljning av koncernövergripande tjänster till koncernens dotterbolag. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget.

Inteakoncernen bestod per den 31 december 2024 av 63 bolag (50) samt 1 intressebolag (3). Koncernen äger vid utgången av året totalt 42 fastigheter (37).

Medarbetare och organisation

Koncernens medarbetarantal uppgick per den 31 december 2024 till 55 personer (51), inkluderande anställda i moderbolaget och dess dotterbolag.

Väsentliga händelser under året

2024 var en viktig milstolpe i bolagets historia och året avslutades med en framgångsrik börsnotering. Den finansiella strukturen stärktes genom emissioner av gröna obligationer till förmånliga villkor samt en nyemission om drygt 2 mdkr i samband med börsintroduktionen. Efter en period av låg förvärvsaktivitet avslutades året i högt tempo med fem nya förvärv.

- Under 2024 emitterade Intea sitt första gröna obligationslån inom det ramverk för grön finansiering som sattes upp under 2023. Sammanlagt emitterades sju gröna obligationslån under 2024 med en sammanlagd volym på 3,4 mdkr och till en marginal om mellan 87 och 178 baspunkter plus tre månader STIBOR.

- Under året återköptes även utestående obligationer till ett totalt värde om cirka 1,2 mdkr. Efter emissioner och återköp hade Intea vid årets utgång totalt tio utestående obligationslån med en total volym på cirka 5,6 mdkr med löpande förfall under åren 2025–2029.
- I juni avyttrade Intea bolagets andel av projektet Sahlgrenska Life till Västra Götalandsregionen medförande en positiv likviditetseffekt om 440 mkr.
- I oktober förvärvade Intea en ambulanscentral i Sköndal med en uthyrningsbar area om 1 600 kvm. Underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgick till 95 mkr före avdrag för uppskjuten skatt.
- I oktober förvärvade Intea en polisanläggning i Göteborg. Den uthyrningsbara arean beräknas efter genomförda ny- och ombyggnadsprojekt uppgå till cirka 22 000 kvm. Underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgick till 747 mkr före avdrag för uppskjuten skatt och projektkostnader.
- I oktober förvärvade Intea en vårdfastighet i Västerås med en uthyrningsbar area om 1 410 kvm. Underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgick till 46 mkr före avdrag för uppskjuten skatt.
- I oktober ingick Intea avtal om förvärv av ett nytt häkte under uppförande i Västerås med en uthyrningsbar area om 34 600 kvm. Underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgick till 620 mkr. Nedlagda kostnader i projekt uppgick vid avtal om förvärv till 200 mkr. Tillträde är planerat till kvartal 2 2025, förutsatt att tillträdesvillkoren uppfylls.
- I oktober ingick Intea avtal om förvärv av en anstalt i Kristianstad med en uthyrningsbar area om 7 000 kvm. Underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgick till 135 mkr. Tillträde är planerat till kvartal 1 2025.
- I oktober ingick Intea avtal med långgivare om att refinansiera en backup-facilitet om 1 000 mkr som annars skulle ha förfallit i oktober.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

→ Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

- Den 12 december 2024 noterades Inteas B- och D-aktier på Nasdaq Stockholm. Noteringen innebar att Intea tillfördes totalt 2 028 mkr före emissionskostnader. Intresset för noteringen var mycket stort bland såväl institutionella investerare i Sverige och internationellt som bland allmänheten i Sverige och erbjudandet övertecknades flera gånger. Priset per B-aktie fastställdes till 40,00 kronor i samband med noteringen. Priset per D-aktie fastställdes till 27,50 kronor, motsvarande en direktavkastning om 7,3 procent.
- I december bekräftade kreditinstitutet Nordic Credit Rating (NCR) Inteas BBB rating. Utsiktorna bedömdes som stabila (stable outlook).
- I februari 2025 tilldelades Intea ett anstaltsprojekt i Värnamo. Den nya anstalten beräknas omfatta cirka 29 000 kvm LOA och kommer att innehålla 250 anstaltsplatser med tillhörande ytor för administration, sysselsättning, sjukvård m.m. Hyresavtalet löper med en hyrestid om 25 år från färdigställande. Det årliga hyresvärdet baseras på nedlagda kostnader i projektet och uppskattas i nuläget uppgå till cirka 163 mkr. Investeringen beräknas uppgå till cirka 2 400 mkr.

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 40–52 i Årsredovisningen.

Kommentarer till resultaträkningen

Hyresintäkter och fastighetskostnader

Hyresintäkterna uppgick till 1 201 mkr (1 057), varav 9 mkr (50) avser annan fakturering än kontrakterad årshyra där minskningen jämfört med föregående år främst förklaras av annan princip för redovisning av intäkter för vidarefakturering. Ökningen av hyresintäkterna jämfört med föregående år uppgick till 13,6 procent (15,1) och förklaras främst av indexjusteringar, nyuthyrningar, hyresintäkter från färdigställda projekt samt förvärvade fastigheter.

Intäkter för jämförbart bestånd uppgick till 1 097 mkr, en ökning med 6,7 procent jämfört med föregående år, som förklaras främst av indexjusteringar, nyuthyrningar samt hyrestillägg efter genomförda hyresgäst Anpassningar. Intea ägde 11 (12) vattenkraftverk vid årets utgång, där intäkterna för året uppgick till 6 mkr (11).

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årets utgång till 97,5 procent (98,4) där den lägre uthyrningsgraden jämfört med föregående år främst förklaras av förvärvade fastigheter i Göteborg.

Fastighetskostnaderna uppgick till 209 mkr (197), en ökning med 6,5 procent (9,4) jämfört med föregående år. Ökningen förklaras av fastighetskostnader relaterade till vattenkraft, färdigställda projektfastigheter och förvärvade fastigheter. Direkta fastighetskostnader för jämförbart bestånd uppgick till 183 mkr, en ökning med 0,1 procent. Kostnader avseende Inteas vattenkraftverk uppgick till 9 mkr (4).

Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 992 mkr (861), en ökning med 15,2 procent (16,5) jämfört med föregående år. Överskottsgraden ökade till 82,6 procent (81,4).

Driftöverskottet för jämförbart bestånd uppgick till 908 mkr, en ökning med 8,1 procent. Överskottsgraden för jämförbart bestånd uppgick till 82,7 procent.

NYCKELTAL

Belopp i mkr	2024	2023
Hyresintäkter, mkr	1 201	1 057
Driftöverskott, mkr	992	861
Förvaltningsresultat, mkr	536	506
Förvärv och investeringar i fastigheter, mkr	2 029	2 141
Fastighetsvärde, mdkr	23,6	21,4
Uthyrningsbar area, tkvm	573	518
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,5	98,4
Andel offentliga hyresgäster, %	95,7	95,0
Återstående kontraktstid offentliga, år	7,8	6,3

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

→ Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

Central administration

Central administration avser bland annat förvärvs- och affärsutvecklingsverksamheten, administration samt ekonomi-, finans- och ledningsfunktioner. Central administration uppgick till 68 mkr (57). I årets kostnader ingår kostnader om 5 mkr avseende ett projekt i tidigt skede i Ystad där förutsättningarna för projektet inte längre finns.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -382 mkr (-298), varav finansiella intäkter om 19 mkr (21) och finansiella kostnader inklusive räntekostnader leasingsskuld om 401 mkr (319).

Finansiella intäkter avser ränta på överskottslikviditet och ränta på utlåning till intressebolag. Minskningen är relaterad till avyttringen av Inteas andel av projektet Sahlgrenska Life vilket bedrevs via ett intressebolag till Intea.

Finansiella kostnader avser i huvudsak räntekostnader. Ökningen av räntekostnader förklaras av fortsatt höga marknadsräntor samt av förvärv och investeringar i projektportföljen. Årets räntekostnader för leasingsskuld uppgick till -1 mkr (-4) där den positiva effekten jämfört mot föregående år förklaras av en ny värdering av bolagets tomträtt.

Koncernens genomsnittliga ränta på extern upplåning uppgick till 2,89 procent (3,27) vid årets utgång. Ränta exklusive utnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 2,77 procent (3,22).

Förvaltningsresultat

Årets förvaltningsresultat uppgick till 536 mkr (506).

Värdeförändringar

Fastighetsvärdet uppgick vid årets utgång till 23,6 mdkr (21,4). Årets orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 166 mkr (-893) förklarar av positiva värdeförändringar avseende befintliga fastigheter om 107 mkr (-940), avseende projektfastigheter om 53 mkr (47) och avseende förvärvade fastigheter om 6 mkr (0).

Initial direktavkastning uppgick till 5,2 procent (5,3) och exit yield till 5,0 procent (5,1). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 6,9 procent (7,0). Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 38 mkr (-354).

Skatt

Koncernen redovisade för året skatt om -149 mkr (102), varav -149 mkr (108) är relaterat till förändring i uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 378 mkr (1 229). Förändringen i skatt mot utgången av föregående år beror i huvudsak på värdeförändringar på fastigheter, skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter samt förändringar av obeskattade reserver.

Årets resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 591 mkr (-639), varav innehav utan bestämmande inflytandes andel av årets resultat uppgick till 10 mkr (-9).

Kassaflöde

Kassaflödet före förändring i rörelsekapital uppgick till 428 mkr (444). Jämfört med föregående år har kassaflödet påverkats positivt av ett högre driftöverskott och negativt av ökade räntekostnader.

Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -1 487 mkr (-2 489), främst hänförligt till förvärv och investeringar i befintliga fastigheter och projekt om -1 930 mkr (-2 081). Därtill har kassaflödet påverkats positivt av avyttringen av Inteas andel av projektet Sahlgrenska Life.

Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet positivt med 1 125 mkr (1 962) vilket främst förklaras av nyupptagna lån och emission av nya aktier. Därtill har kassaflödet påverkats negativt av amortering av lån samt utdelning på aktier.

Totalt uppgick årets kassaflöde till 16 mkr (11) och likvida medel till 241 mkr (225) vid utgången av året.

Förvaltningsfastigheter

Per den 31 december 2024 ägde koncernen 42 (37) förvaltnings- och projektfastigheter, varav en med upplåten tomträtt. Fastigheterna delas upp i 113 objekt (107) med en sammanlagd uthyrningsbar area om 573 tkvm (518). Fastighetsvärdet uppgick vid årets utgång till 23,6 mdkr (21,4), varav värde på byggrätter om 76 mkr (66) och värde på pågående projekt om 2 195 mkr (3 385).

Under året har investeringar om 1 555 mkr (1 721) gjorts i den befintliga fastighetsportföljen (inkluderat aktiverad ränta i projekt om 99 mkr respektive 60 mkr). Därtill har förvärv om 473 mkr (420) genomförts.

Koncernen äger även 11 (12) vattenkraftverk, vilka klassificeras som övriga anläggningstillgång. Övriga anläggningstillgångar uppgick till 128 mkr (134) vid utgången av året, varav vattenkraftverk stod för 124 mkr (130).

Finansiering**Eget kapital**

Totalt eget kapital uppgick den 31 december 2024 till 10 335 mkr (8 097) varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 296 mkr (291).

Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till A- och B-aktier vid årets utgång uppgick till 9 094 mkr (6 785) motsvarande 45,88 kr (45,77) per A- och B-aktie. För D-aktierna uppgick det långsiktiga substansvärdet vid årets utgång till 1 949 mkr (1 916) motsvarande 33,00 kr (33,00) per D-aktie.

Räntebärande skulder

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

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgick till 8 179 mkr (7 882), varav obligationslån om 4 600 mkr (3 350), säkerställda banklån om 3 079 mkr (1 977) samt utnyttjade kreditfaciliteter om 500 mkr (2 555).

Koncernens kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 4 040 mkr (4 914), varav obligationslån om 960 mkr (300), säkerställda banklån om 85 mkr (950), utnyttjade kreditfaciliteter om 130 mkr (1 780) samt företagscertifikat om 2 865 mkr (1 884). Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 6 420 mkr (1 865) vid årets utgång.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

→ Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

Räntederivat

För att reducera Inteas ränteeponering används derivat-instrument i form av främst ränteswapavtal. Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive räntederivat, uppgick vid årets utgång till 3,9 år (3,0).

Den 31 december 2024 fanns derivatkontrakt med ett totalt nominellt belopp om 11 300 mkr (8 800). Dessa avser ränteswapavtal där rörlig ränta växlas mot en fast ränta, varav 3 300 mkr (2 000) dessutom innehåller en option där motparten har rätt att förlänga derivatet på oförändrade villkor under ytterligare ett antal år. Vid årets utgång hade derivatportföljen ett verkligt värde om 372 mkr (334).

Räntekostnaden avseende derivaten redovisas löpande under raden ”Räntekostnader” i resultaträkningen och förändringar i verkligt värde redovisas under rubriken ”Värdoförändringar” efter ”Förvaltningsresultatet”. Orealiserade värdoförändringar på derivaten uppgick till 38 mkr (-354) under året.

Likvida medel

Per 31 december 2024 uppgick koncernens likvida medel till 241 mkr (225).

Rating

Intea har vid utgången av året det långsiktiga kreditbetyget BBB med stabila utsikter från Nordic Credit Rating AS. Vidare har bolaget det kortsiktiga kreditbetyget N3. Kreditbetygen gäller för både säkerställd och icke säkerställd skuld.

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 nettoredovisas 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 möjligheterna att resultatutjäma inom koncernen.

Uppskjuten skatteskuld uppkommer på skillnaden mellan redovisade verkliga värden och motsvarande skattemässiga värden. I fråga om temporära skillnader i fastigheter har dessa om tillämpligt minskats med den temporära skillnad som förelåg vid förvärvstidpunkten i linje med kraven i IFRS.

Koncernen redovisade vid årets utgång en uppskjuten skatteskuld om 1 378 mkr (1 229).

Kommentar till moderbolagets utveckling

Förvaltningsintäkterna från dotterbolagen uppgick under året till 81 mkr (79) och rörelseresultatet uppgick till -1 mkr (8). Finansnettot om 48 mkr (122) bestod av ränteintäkter från dotterbolagen om 521 mkr (473), övriga finansiella intäkter om 18 mkr (20) och externa räntekostnader inklusive finansiella kostnader om 492 mkr (371). Sammantaget uppgick resultatet efter skatt till 86 mkr (96).

Moderbolagets anläggningstillgångar består till största delen av andelar i koncernbolag samt fordringar på desamma, totalt uppgående till 18 051 mkr (16 003). Externa räntebärande skulder uppgick till 12 134 mkr (12 696).

Framtida utveckling

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

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Med anledning av den av styrelsen föreslagna vinstutdelningen får styrelsen härmed avge följande yttrande enligt aktiebolagslagen 18 kap 4 §.

Föreslagen vinstutdelning grundar sig på 2024 års årsredovisning som framläggs för fastställelse vid årsstämman den 5 maj 2025 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 moderbolaget, 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 Intea Fastigheter AB (publ).

Belopp i mkr	2024
Balanserade vinster	81 420 050
Överkursfond	6 018 444 157
Årets resultat	86 236 220
Till årsstämmans förfogande stående medel	6 186 100 427

Styrelsens föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Till aktieägarna utdelas 0,50 kr per stamaktie av serie A och serie B	99 116 968
Till aktieägarna utdelas 2,00 kr per stamaktie av serie D	118 144 580
Överföres till överkursfond	5 968 838 879
Överföres till balanserade vinstmedel	-
Summa	6 186 100 427

Totala antal aktier uppgår vid årets utgång till 6 390 000 A-aktier, 191 843 936 B-aktier och 59 072 290 D-aktier à nominellt 0,11 kr.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Intea utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för samhället och för bolagets framtida verksamhet, finansiella ställning och resultat avseende koncernen och moderbolaget. Detta har varit extra tydligt under de senaste åren med pandemi, förändrat geopolitiskt läge i världen och en kraftigt försämrad makroekonomisk utveckling i Sverige.

Beskrivning av riskhanteringsprocessen

Risker och möjligheter identifieras och hanteras löpande i verksamheten. Intea definierar risk som en osäkerhetsfaktor som kan komma att påverka bolagets förmåga att uppnå satta mål. Styrelsen har det övergripande ansvaret för riskhanteringen medan det operativa arbetet är delegerat till vd och företagsledning. Bedömningar om risker och osäkerhetsfaktorer avser även moderbolaget.

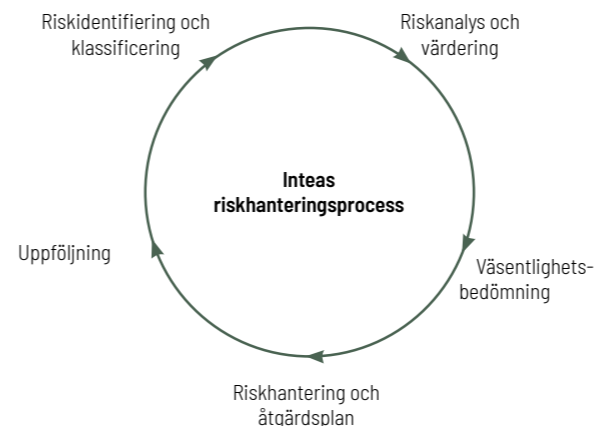
Intea följer COSO-ramverket och gör löpande en riskutvärdering utifrån en tydligt definierad process i fem steg. Enligt COSO-ramverket ska bolagsövergripande riskarbete bidra till att säkerställa att företagets affärs mål uppnås och är anpassat för att nå bolagets mål inom fyra områden:

- Strategiska mål – mål på hög nivå, nära knutna till företagets vision och mission och stödjer dess syfte
- Operationella mål – mål kopplade till effektivt och produktivt utnyttjade av verksamhetens resurser
- Finansiella rapporteringsmål – mål som kopplas till företagets förmåga att leverera tillförlitlig finansiell rapportering
- Regelefterlevnads mål – mål som kopplas till företagets behov av att efterleva gällande lagar och regler.

Riskutvärdering 2024

Intea har under 2024 reviderat och uppdaterat riskkartan för verksamheten utifrån risklistan från 2023. Riskerna har kategoriserats utifrån COSO-ramverket inom strategiska, operationella, finansiella och regelefterlevnadsrisker. Totalt identifierades 101 risker inom de olika riskkategorierna och varje enskild risk har bedömts utifrån två parametrar – magnituden av riskens/händelsens påverkan vid ett eventuellt inträffande samt sannolikheten för att risken/händelsen inträffar.

Utifrån detta arbete har cirka 8 signifikanta risker (15) identifierats. För dessa risker har åtgärdsplaner tagits fram av ledningsgruppen och ansvarsområden tilldelats. Nedan följer ett urval av de identifierade riskerna och dess hantering.



Strategiska risker

Innefattar risker som kan hindra bolaget från att uppnå sin vision och sina mål. Strategiska risker är ofta förknippade med att verka i en specifik bransch.

Operationella risker

Risker relaterade till effektivitet och effektiv hantering av resurser. Operationella risker är risker anslutna till interna processer, resurser, system och anställda.

Finansiella risker

Risker relaterade till bolagets interna och externa rapportering, fastighetsvärdering samt bolagets exponering mot finansiella risker så som ränta, likviditet, krediter och valutor.

Regelefterlevnadsrisker

Regelefterlevnadsrisker innebär risk för ekonomiska och juridiska påföljder till följd av bristande efterlevnad av lagar, förordningar och regelverk.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

→ Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

Riskkategori	Riskbeskrivning	Hantering
Strategiska risker		
Förändrade fastighetsvärden	Högre avkastningsnivåer på marknaden bidrar till sjunkande fastighetsvärden för Intea.	Intea har en försiktig och konsekvent syn på fastighetsvärderingen. Genom att stärka analys och prognos i värderingsprocessen kan Intea bättre förutse olika scenarion. Intea arbetar med flera känslighetsanalyser och strategier för att utvärdera både hot och möjligheter. Genom att fortsätta genomföra bra projekt med låg risk och acceptabel avkastningsnivå minskas risken för kraftiga svängningar i fastighetsvärderingen.
Förändrade hyresvillkor och lönsamhet	Hyresgäst säger upp för omförhandling och Intea måste acceptera försämrade hyresvillkor. Hyresgäster genomför kostnadsbesparingar till följd av makroekonomiska faktorer och ändrar arbetssätt, vilket får en negativ påverkan på Inteas lönsamhet.	I takt med att Inteas fastighetsbestånd växer minskar också betydelsen av enskilda hyresgäster och hyreskontrakt. Inteas tre största hyresgäster står för 44 procent av total kontrakterad årshyra, fördelat på 75 hyresavtal (se sida 24-25). Kontraktstiderna är långa vilket ger bolaget en god framförhållning vad gäller förfall av hyresavtal och möjlighet att minska risken för långsiktiga vakanser. En hög andel av hyror samt eventuella tillägg kopplas till konsumentprisindex. Intea arbetar strukturerat proaktivt och nära hyresgästerna för att fånga in signaler i ett tidigt skede. Utifrån tidigare framtagen intressentlista görs extra insatser för de hyresgäster som har möjlighet att säga upp sina hyresavtal inom 18 månader. Intea säkerställer att bolaget möter personer på olika nivåer inom hyresgästernas organisationer för bästa effekt.
Säkerhetsskyddsavtal och IT-säkerhet	Intea brister i sina säkerhetsskyddsavtal eller brister i en tydlig IT-strategi som säkerställer en robust IT-säkerhet.	Intea har initierat en handlingsplan för att implementera en säker och robust IT-struktur i hela företaget.
Makroekonomiska faktorer påverkar hela verksamheten negativt	Makroekonomiska och geopolitiska faktorer (t.ex. lägre tillväxt, arbetslöshet, inflation, valuta, krig i Ukraina, kriget mellan Israel och Hamas etc) påverkar Inteas uthyrningsgrad, hyresnivåer och marknadsvärde av förvaltningsfastigheter negativt.	Intea följer det makroekonomiska läget och händelseutvecklingen i omvärlden noga och har beredskap för att ta beslut utifrån detta. Detta görs även genom att vara ute i verksamheten tillsammans med intressenter och ha en god dialog med hyresgästerna.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

→ Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

Riskkategori	Riskbeskrivning	Hantering
Operationella risker		
Konkurs hos entreprenörer	Entreprenörer/underentreprenörer går i konkurs, vilket kan leda till omfattande konsekvenser för projekt.	Intea har en strukturerad bevakning och kontakt med viktiga entreprenörer/underentreprenörer. Intea arbetar proaktivt genom att ta fram alternativa handlingsplaner där risken för att entreprenören går i konkurs eller väljer att lämna entreprenaden på grund av oenigheter är stor. Genom att ställa krav på entreprenörer/underentreprenörer redan i upphandlingen avseende finansiell stabilitet och ställda säkerheter minskas risken för att välja entreprenörer med svag finansiell uthållighet.
Medarbetare	Intea lyckas inte behålla anställda i verksamheten.	Intea arbetar med att successivt stärka organisationen i syfte att minska personberoende, både vad gäller utbildning och ytterligare rekryteringar. Nyckelpersoner som är viktiga för verksamheten och utvecklingen för företaget identifieras och tydliga rollbeskrivningar, successionsplanering, back-up planer och resursplanering tas fram som en del av arbetet. Intea har en tät och proaktiv dialog med de anställda och tar gemensamt fram en utvecklingsplan för medarbetarnas utveckling inom bolaget.
Påverkan av kostnadsökningar och förseningar inom projektutvecklingen	Väsentliga fördringar eller förseningar av projekt samt bristande projektuppföljning leder till negativa ekonomiska konsekvenser för Intea (t.ex. brist på byggmaterial).	Intea har en stark ekonomisk projektuppföljning och kommer att implementera ytterligare verktyg för projektuppföljning. Åtgärder för att minska risken är bland annat att dela kostnader i tidig fas med hyresgästen om projektet skulle avbrytas. Byggstart sker normalt när hyresavtalet är undertecknat och i vissa fall även godkänt av regeringen. Hyran utgörs i flera fall av ett avkastningskrav på projektkostnaden. Samtliga investeringsbeslut som överstiger 20 mkr fattas av styrelsen.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

→ Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

Riskkategori	Riskbeskrivning	Hantering
Finansiella risker		
Finansieringsrisk och sämre tillgång till finansiering	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 låneförfall 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.	Stabilt kassaflöde, acceptabel belåningsgrad och ett starkt kreditbetyg är nödvändigt för att få tillgång till kapital till marknadsmässigt pris. 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 finansiärer 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 och högre räntekostnader	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 marknadsmässiga marginaler ökar, för vilken risk koncernen inte alltid kan skydda sig. Höjda räntekostnader kan ha negativ inverkan på Inteas verksamhet, finansiella ställning och resultat.	Intea arbetar efter en av styrelsen fastställd finanspolicy som reglerar bolagets arbete med finansiering och hur riskerna i finansverksamheten ska begränsas. Bland annat används räntederivat för att skydda sig mot negativa förändringar i räntan och ge en ekonomisk säkring av räntebetalningarnas kassaflöde.
Kreditrisk och fordringar som inte betalas	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.	Inteas fastighetsbestånd består av samhällsfastigheter och hyresgästerna har hög kreditvärdighet, varför kreditrisken hos hyresgästerna är mycket låg. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick till 95,7 procent (95,0). Kontraktslängderna är långa och uppgår på offentliga hyreskontrakt till 7,8 år i genomsnitt (6,3).
Likviditetsrisk	Likviditetsrisk avser risken att inte ha tillgång till likvida medel för utbetalningar som exempelvis löpande fastighetskostnader, investeringar, ränteutgifter eller låneförfall och får isåfall negativ inverkan på Inteas verksamhet.	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 mkr, dels genom att maximalt 30 procent av bolagets möjliga skuld enligt policyn (60 procent av fastighetsvärdet) får förfalla inom 12 månader.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

→ Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

Hållbarhetsrisker

Som komplement till riskutvärderingen ovan genomför Intea årligen en SWOT-analys av miljö och hållbarhet. Analysen visar att ett otydligt hållbarhetsfokus är en stor risk såväl affärsmässigt som miljömässigt.

Under 2024 har Intea tagit fram en dubbel väsentlighetsanalys som utgår från ESRS-standarderna. Därutöver har en GAP-analys samt förflyttningsplan arbetats fram för att tydliggöra arbetet framåt.

Riskkategori	Riskbeskrivning	Hantering
Hållbarhetsrisker		
Klimatpåverkan	Bygg- och fastighetsbranschen står för en betydande del av Sveriges utsläpp av växthusgaser. De största källorna till utsläpp är byggmaterial inom nyproduktion och den löpande driften av fastigheterna. Ändrad lagstiftning, myndighetskrav och ökade kundkrav till följd av klimatanpassningen kan innebära en risk för ökade kostnader och ekonomiska förluster.	Intea har klimatmål i linje med Parisavtalet som syftar till att driva på arbetet för att minska klimatpåverkan i hela värdekedjan. Intea strävar efter att underhålla och bevara de hus som bolaget äger för att så långt det går undvika att riva och bygga nytt. I de nyproduktionsprojekt som genomförs ställs höga krav på materialval för att minimera utsläpp. Inteas målsättning är att all el som köps in ska vara förnybar. Därutöver har ett antal vattenkraftverk förvärvat vilket möjliggjort egenproducerad grön el.
Risker orsakade av klimatförändringar	Väderrelaterade händelser som stormar, översvämningar, värmeböljor och kraftiga snöfall kan ge akuta och långsiktiga skador på fastigheterna och byggnaderna och därmed generera stora kostnader.	Vid certifiering enligt BREEAM görs klimatriskanalyser. Där det är aktuellt genomförs klimatanpassningsåtgärder, både i den dagliga förvaltningen och i projekt, för att vara förberedda på kommande extremväder.
Risker relaterade till omställningen till ett klimatneutralt samhälle	Ändrad lagstiftning, myndighetskrav och ökade kundkrav till följd av klimatomställningen kan innebära en risk för ökade kostnader och ekonomiska förluster. Intea har identifierat några områden som, om de inte hanteras, kan komma att påverka Inteas finansiella resultat negativt. Här ingår bland annat krav på uppgradering av teknik i byggnaderna, ökade skatter och priser på energi. Om Intea inte tillgodoser hyresgästernas höga krav på hållbara fastigheter kan detta påverka Inteas intäkter negativt.	Intea arbetar aktivt med energieffektivisering i sina fastigheter och uppgraderar de tekniska systemen löpande för att tillse mer effektiv fastighetsdrift. Genom Inteas förvärv av vattenkraftverk skapas en hedge mot elmarknaden och minskar utsattheten för prisförändringar på el. För att leva upp till hyresgästernas förväntningar på en hållbar fastighetsägare har Intea en regelbunden dialog med hyresgästerna genom de lokala förvaltningsorganisationerna. En del i arbetet är att certifiera byggnaderna, säkerställa trygga områden och öka andelen återbruk där så är möjligt.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

→ Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

Riskkategori	Riskbeskrivning	Hantering
Miljöpåverkan av hyresgästers verksamhet	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.	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 t.ex. läckage och utsläpp samt riktlinjer om användning av t.ex. kemikalier och farligt material.
Ny EU-lagstiftning om hållbarhetsredovisning	CSRD-direktivet ställer nya höga krav på hållbarhetsredovisning. Anpassning till regelverket kan medföra ökade administrativa kostnader, framförallt under en övergångsperiod när nya processer ska implementeras. CSRD innebär en ökad transparens kring påverkan och risker inom hållbarhet i hela värdekedjan. Det gör att hållbarhetsarbetet blir ännu viktigare för att attrahera kapital och hyresgäster. Om Intea inte lever upp de de höjda kraven finns risk för ökade kapitalkostnader och minskade intäkter.	Under 2024 har Intea tillsammans med expertis inom CSRD och hållbarhetsrapportering tagit fram en dubbel väsentlighetsanalys för att belysa Inteas risker för negativ påverkan på hållbarhet samt hållbarhetsrelaterade finansiella risker. Analysen ligger till grund för den uppdaterade hållbarhetsstrategi och de uppdaterade hållbarhetsmål som styrelsen i Intea beslutade om under hösten 2024.
Nationell plan för moderna miljövillkor för vattenkraft	Intea har för närvarande 11 vattenkraftverk (12). De kommande 20 åren ska majoriteten av Sveriges vattenkraftverk och regleringsdammar få moderna miljövillkor genom prövning i mark- och miljödömsstol. Prövningarna kan resultera i att Inteas kraftverk får ändrade tillstånd vilket bland annat kan leda till mindre produktion.	Inteas kraftverk kommer genomgå omprövning enligt nationell omprövningsplan (NAP). Som en del av arbetet ska Intea ta fram en utredning för respektive kraftverk som ska ligga till grund för de moderna miljövillkoren. Omprövningen tar bland annat hänsyn till energiproduktion, kulturmiljön, vattenmiljön och gällande miljö kvalitetsnorm.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

→ Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2024	2023
Hysesintäkter	2	1 201	1 057
Fastighetskostnader, varav	3	-209	-197
<i>Driftkostnader</i>		-143	-135
<i>Underhållskostnader</i>		-40	-36
<i>Fastighetsskatt</i>		-20	-20
<i>Uthyrnings- och fastighetsadministration</i>		-6	-6
Driftöverskott		992	861
Central administration	4-6	-68	-57
Resultat före finansiella poster		923	804
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	19	21
Finansiella kostnader	7	-400	-315
Räntekostnader leasingsskuld	7	-1	-4
Resultat från andelar i intressebolag		-6	-
Förvaltningsresultat		536	506
Värdeförändringar			
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	9	166	-893
Derivatinstrument, orealiserade	17	38	-354
Resultat före skatt		740	-741
Skatt	8	-149	102
Årets resultat		591	-639

Belopp i mkr	Not	2024	2023
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		581	-631
Innehav utan bestämmande inflytande ¹⁾		10	-9
Årets resultat²⁾		591	-639
Resultat per A- och B-aktie ³⁾		3,07	-5,04
Resultat per D-aktie ³⁾		2,02	2,00

1) Intea äger 57 procent av aktierna i Kalkstenen Fastighets AB som äger fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde med Högskolan som hyresgäst.

2) Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning.

3) Inga utspädningsinstrument förekommer. Det vägda antalet aktier som beräkningen baseras på uppgår till 150 966 176 A- och B-aktier (148 233 936) och 58 126 935 D-aktier (58 072 290).

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

→ Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	31 dec 2024	31 dec 2023
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	23 600	21 406
Nyttjanderättstillgångar	15	85	122
Övriga anläggningstillgångar	10	128	134
Andelar i intressebolag	12	0	–
Fordran på intressebolag		0	–
Derivat	17	372	334
Summa anläggningstillgångar		24 186	21 997
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	13	250	237
Likvida medel		241	225
Tillgångar som innehas för försäljning	18	–	444
Summa omsättningstillgångar		492	907
Summa tillgångar		24 678	22 904

Belopp i mkr	Not	31 dec 2024	31 dec 2023
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Aktiekapital		29	23
Övrigt tillskjutet kapital		6 836	4 882
Balanserat resultat inklusive årets resultat		3 174	2 901
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		10 038	7 806
Innehav utan bestämmande inflytande ¹⁾		296	291
Summa eget kapital		10 335	8 097
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	8	1 378	1 229
Räntebärande skulder	14	8 179	7 882
Leasingskuld	15	79	118
Avsättningar		3	3
Summa långfristiga skulder		9 638	9 232
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	14	4 040	4 914
Övriga kortfristiga skulder	16	666	656
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	18	–	4
Summa kortfristiga skulder		4 706	5 574
Summa eget kapital och skulder		24 678	22 904

1) Intea äger 57 procent av aktierna i Kalkstenen Fastighets AB som äger fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde med Högskolan som hyresgäst.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

→ Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

KONCERNENS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktiekapital ¹⁾	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	23	4 882	3 782	8 686	304	8 990
Årets totalresultat ²⁾	–	–	-631	-631	-9	-639
Transaktioner med ägare						
Utdelning	–	–	-250	-250	-4	-253
Utgående eget kapital 2023-12-31	23	4 882	2 901	7 806	291	8 097
Ingående eget kapital 2024-01-01	23	4 882	2 901	7 806	291	8 097
Årets totalresultat ²⁾	–	–	581	581	10	591
Transaktioner med ägare						
Nyemission ³⁾	6	1 954	–	1 960	–	1 960
Utdelning ⁴⁾	–	–	-308	-308	-5	-313
Utgående eget kapital 2024-12-31	29	6 836	3 174	10 038	296	10 335

1) Per 2024-12-31 uppgår totala antal aktier till 6 390 000 A-aktier, 191 843 936 B-aktier och 59 072 290 D-aktier à nominellt 0,11 kr. Per 2023-12-31 uppgick totala antal aktier till 6 390 000 A-aktier, 141 843 936 B-aktier och 58 072 290 D-aktier à nominellt 0,11 kr.

2) Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning.

3) Övrigt tillskjutet kapital inkluderar kostnader om cirka 68 mkr hänförliga till börsnoteringen, nyemissionen och upptagande av handel av Inteas B- och D-aktier på Nasdaq Stockholm.

4) Från och med kvartal 3 2024 redovisas beslutad utdelning för räkenskapsåret under Utdelning. Tidigare perioder har faktiskt utbetald utdelning redovisats under Utdelning.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

→ Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Belopp i mkr	Not	31 dec 2024	31 dec 2023
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		923	804
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar		2	12
Erhållna räntor ¹⁾		13	9
Erlagda räntor ¹⁾		-502	-375
Betald inkomstskatt		-8	-6
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital		428	444
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-56	-39
Förändring av kortfristiga skulder		7	132
Summa förändring rörelsekapital		-49	93
Kassaflöde från den löpande verksamheten		378	537

Belopp i mkr	Not	31 dec 2024	31 dec 2023
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	9	-473	-420
Investeringar i befintliga fastigheter ²⁾	9	-1 457	-1 661
Reglering långsiktig fordran intressebolag		440	–
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	10	-1	-127
Avyttring materiella anläggningstillgångar	10	3	–
Utlåning till intressebolag		–	-281
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 487	-2 489
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagning av lån	21	5 495	3 289
Nyemission		2 028	–
Utgifter för nyemission		-65	–
Amortering av lån	21	-6 072	-1 066
Amortering av leasingkuld		-5	-7
Utdelning		-255	-253
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 125	1 962
Årets kassaflöde		16	11
Likvida medel vid årets början		225	215
Likvida medel vid årets slut		241	225

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

2) Aktiverat planerat underhåll (CAPEX) uppgick till 40 mkr (50) för året.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

→ Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2024	2023
Intäkter		81	79
Administrationskostnader	4-6	-82	-71
Rörelseresultat		-1	8
Finansiella intäkter och kostnader			
Finansiella intäkter	7	539	493
Finansiella kostnader	7	-492	-371
Resultat från andelar i koncernföretag	7	11	-51
Resultat från andelar i intressebolag	7	-6	–
Resultat efter finansiella poster		52	79
Bokslutsdispositioner			
Periodiseringsfond		22	4
Koncernbidrag		7	13
Resultat före skatt		82	96
Skatt	8	4	–
Årets resultat¹⁾		86	96

1) Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

→ Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	31 dec 2024	31 dec 2023
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	10	0	0
Andelar i dotterbolag	11	7 091	6 899
Andelar i intressebolag	12	0	4
Fordran på dotterbolag	19	10 960	9 104
Fordran på intressebolag	12	0	422
Uppskjuten skattefordran	8	5	5
Summa anläggningstillgångar		18 056	16 435
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag		3 025	5 445
Övriga kortfristiga fordringar	13	5	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	44	51
Kassa och bank		211	197
Summa omsättningstillgångar		3 285	5 706
Summa tillgångar		21 340	22 141

Belopp i mkr	Not	31 dec 2024	31 dec 2023
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		29	23
Summa bundet eget kapital		29	23
Fritt eget kapital			
Överkursfond		6 018	4 065
Balanserat resultat		81	294
Årets resultat		86	96
Summa fritt eget kapital		6 186	4 455
Summa eget kapital		6 215	4 478
Obeskattade reserver			
		–	22
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	14	8 179	7 882
Skulder till koncernföretag		1 370	–
Summa långfristiga skulder		9 549	7 882
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	14	3 955	4 814
Skulder till koncernföretag		1 474	4 852
Övriga kortfristiga skulder	16	68	15
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	80	79
Summa kortfristiga skulder		5 577	9 759
Summa eget kapital och skulder		21 340	22 141

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

→ Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

MODERBOLAGETS FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital ¹⁾	Överkursfond	Aktieägartillskott	Balanserad vinst	
Ingående eget kapital 2023-01-01	23	4 065	818	-274	4 631
Årets resultat ²⁾	–	–	–	96	96
Transaktioner med ägare					
Utdelning	–	–	–	-250	-250
Utgående eget kapital 2023-12-31	23	4 065	818	-428	4 478
Ingående eget kapital 2024-01-01	23	4 065	818	-428	4 478
Årets resultat ²⁾	–	–	–	86	86
Transaktioner med ägare					
Nyemission ³⁾	6	1 954	–	–	1 960
Utdelning ⁴⁾	–	–	–	-308	-308
Utgående eget kapital 2024-12-31	29	6 018	818	-651	6 215

1) Per 2024-12-31 uppgår totala antal aktier till 6 390 000 A-aktier, 191 843 936 B-aktier och 59 072 290 D-aktier à nominellt 0,11 kr. Per 2023-12-31 uppgick totala antal aktier till 6 390 000 A-aktier, 141 843 936 B-aktier och 58 072 290 D-aktier à nominellt 0,11 kr.

2) Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning.

3) Övrigt tillskjutet kapital inkluderar kostnader om cirka 68 mkr hänförliga till börsnoteringen, nyemissionen och upptagande av handel av Inteas B- och D-aktier på Nasdaq Stockholm.

4) Från och med kvartal 3 2024 redovisas beslutad utdelning för räkenskapsåret under Utdelning. Tidigare perioder har faktiskt utbetald utdelning redovisats under Utdelning.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

→ Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i mkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		-1	8
Avskrivning på inventarier		0	0
Erhållna räntor ¹⁾		533	493
Erlagda räntor ¹⁾		-495	-372
Betald skatt		-	-4
Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		37	125
Förändring av kortfristiga fordringar		2 593	791
Förändring av kortfristiga skulder		-3 546	-1 299
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-916	-383

Belopp i mkr	Not	2024	2023
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag	11	0	-419
Lämnade aktieägartillskott		-191	-132
Erhållen utdelning		11	-
Reglering långfristig fordran		440	-
Lån till koncernbolag		-1 855	-772
Lån till intressebolag		-	-292
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	10	0	1
Förändring av andelar i intressebolag		4	-1
Ökning/minskning av långfristiga fordringar		0	4
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 591	-1 611
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagning av lån		5 495	3 289
Amortering av lån		-6 057	-1 066
Lån från koncernbolag		1 370	-
Nyemission		2 028	-
Utgifter för nyemission		-65	-
Utdelning		-250	-250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 521	1 973
Årets kassaflöde		14	-21
Likvida medel vid årets början		197	218
Likvida medel vid årets slut		211	197

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

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

→ Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

NOTER

Not 1

REDOVISNINGSPRINCIPER

Intea Fastigheter AB (publ) med organisationsnummer 559027-5656, är ett svenskt aktiebolag med säte i Stockholm i Sverige. Bolagets huvudkontor är beläget i Stockholm med adressen Lästmakargatan 20, 111 44 Stockholm.

Bolagets B och D-aktie är sedan december 2024 noterade på Nasdaq Stockholm och ingår i Mid Cap-segmentet.

Koncernen består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen. Koncernens huvudsakliga verksamhet är att äga, förvalta och utveckla fastigheter för egen långsiktig förvaltning.

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

Moderbolaget

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen och Rådet för hållbarhets- och 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 redovisningsstandarder 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 88-89.

Fastställelse av årsredovisning

Årsredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 27 mars 2025. Resultat- och balansräkningarna kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 5 maj 2025.

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, avrundande till närmaste miljontal.

Avrundningar

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

Bedömningar och uppskattningar

IFRS redovisningsstandarder 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 9. Förändringar i omvärlden kan medföra att antagande som gjorts av företagsledningen måste omprövas. Detta kan innebära stor variation av värdet på fastighetsbeståndet.

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

tidplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Bedömningar och antaganden om pågående och planerade projekt omprövas regelbundet och informationen justeras till följd av att förutsättningar förändras varvid projekt kan ändras, tillkomma eller avgå.

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 tillgångsförsäljning med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten. Hittillsvarande förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv.

Nya standarder och tolkningar

Förändrade standarder och tolkningar har inte någon väsentlig påverkan på årets finansiella rapporter.

IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements med tillämpning från januari 2027 förändrar främst tre nyckelområden: strukturen på resultaträkningen, införandet av finansiella rapporter "management-defined performance measures" (MPM) samt förbättrad

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

→ Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

aggregering och disaggregering av informationen i de primära rapporterna och noterna. Resultaträkningen kommer att delas i tre kategorier: rörelse, investering och finansiering. Den fulla analysen av effekterna av IFRS 18 är ännu inte avslutad.

Övriga av IASB antagna nya och ändrade IFRS redovisningsstandarder med framtida tillämpning förväntas inte få någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter.

Segmentredovisning

Intea består endast av ett enda rörelsesegment som utgörs av samhällsfastigheter i Sverige. Vd 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, hyresgästskategorier och fastighetskategorier, se avsnitt Verksamhet.

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. 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 hyresgäst Anpassningar 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.

Under året har principen avseende vidarefakturerering ändrats. Den ändrade redovisningsprincipen innebär att med start 2024 nettoredovisas intäkten mot kostnaden. Tidigare har vidarefakturerade kostnader bruttoredovisats och presenterats som en del av hyresintäkt respektive fastighetskostnader.

Serviceintäkter

Serviceintäkter omfattar tilläggsdebitering i form av tjänster såsom förvaltningstjänster samt media såsom värme, kyla, sophämtning, vatten, snöröjning m.m. Serviceintäkter intäktförs i takt med att tjänsten

levereras och kunden får nytta av tjänsten. Fasta avgifter för media intäktförs 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.

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 2024 eller 2023.

Fastighetskostnader och centrala kostnader**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. Kontrakt där koncernen är leasetagare omfattar huvudsakligen tomträttsavtal, men även hyra av kontorslokaler, fordon och markarrendesavtal. Nyttjanderättstillgång avseende tomträtt skrivs dock inte av. 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

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

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 redovisat 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

Finansiella instrument som inte är derivat redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader. Finansiella instrument som redovisas på tillgångssidan i balansräkningen inkluderar derivat, 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

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

→ Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

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 kontraktsdagen. 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 Derivatinstrument, realiserade.

Finansiella tillgångar

Samtliga finansiella tillgångar, utöver derivattillgångar, består av finansiella fordringar och likvida medel vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde. 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.

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

Nedskrivningar av finansiella tillgångar

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje rapporttillfälle för att avgöra om det finns indikationer på nedskrivningsbehov. 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, avtalsstillgångar 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 2024 summerar inte till några för koncernen materiella belopp. Någon reservering för förväntade kreditförluster har därför inte redovisats i koncernen.

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.

Fastigheterna redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader och därefter till verkligt värde vid varje rapporteringstillfälle. Rörlig ersättning vid fastighetsförvärv redovisas vid den tidpunkt då avtalade villkor är uppfyllda.

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

Byggrätter och potentiella byggrätter värderas till bedömt verkligt värde. Förvaltningsfastigheterna redovisas enligt nivå 3. Låneutgifter som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras.

Ersättningar till anställda

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

Anläggningstillgångar för försäljning

Västra Götalandsregionen har under 2023 påkallat sin optionsrätt att köpa tillbaka marken för projektet Sahlgrenska Life genom att förvärva aktierna i det fastighetsägande bolaget. I samband med att optionsrätten påkallades uppfylldes kriterierna för tillämpning av IFRS 5 Anläggnings-tillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter. Under andra kvartalet 2024 har Intea avyttrat och frånträtt bolagets andel av projektet Sahlgrenska Life till Västra Götalandsregionen.

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

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen och Rådet för hållbarhets- och 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 redovisningsstandarder 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 redovisningsstandarder som ska göras.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

→ Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

Ändrade redovisningsprinciper

Moderbolagets redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med årsredovisningen 2023. Nya eller ändrade IFRS redovisningsstandarder 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 anskaffningsvärdemetoden. 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. Nedskrivningsmodellen för fordringar enligt 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 given gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren.

För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Rådet för hållbarhets- och 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 leasingkulder i balansräkningen.

Anteciperade utdelningar

Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas i de fall moderbolaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderbolaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderbolaget 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.

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.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

→ Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

Not 2

HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna uppgick till 1 201 mkr (1 057). Hysesintäkterna för jämförbart bestånd uppgick till 1 097 mkr motsvarande 2 185 kr per kvm (2 081) för räkenskapsåret. Jämförelsestörande post 2023 avser elstöd i fastighetsbeståndet för perioden 1 oktober 2021 – 30 september 2022 om 7 mkr.

UTVECKLING HYRESINTÄKTER

Belopp i mkr	2024	2023	Förändring, %
Jämförbart bestånd	1 097	1 029	6,7
Elstöd	–	7	–
Projektfastigheter	91	11	–
Förvärvade fastigheter	6	–	–
Övrigt	6	11	–
Hysesintäkter	1 201	1 057	13,6

För definition av jämförbart bestånd, se sida 123.

TOTALA INTÄKTER FÖRDELAS ENLIGT TABELLEN NEDAN:

Belopp i mkr	2024	2023
Kontrakterade hyresintäkter	1 160	1 019
Serviceintäkter	33	28
Övriga intäkter	8	10
Totalt	1 201	1 057

Kontrakterad hyra avser intäkter från avtal om uthyrning av främst kontorslokaler samt övriga utrymmen tillhörande förvaltningsfastigheterna. Serviceintäkter avser tilläggsdebitering för el, uppvärmning, vatten, sophämtning och liknande intäkter. Serviceintäkterna uppgick till 33 mkr (28) och motsvarade 2,8 procent (2,6) av totala hyresintäkter. Övriga intäkter avser i huvudsak intäkter från Inteas kraftbolag.

ANDEL KONTRAKTERAD ÅRSHYRA PER HYRESGÄSTKATEGORI

Belopp i mkr	2024	2023
Rättsväsende	42 %	34 %
Högre utbildning	30 %	34 %
Sjukvård	12 %	12 %
Offentlig förvaltning	12 %	15 %
Icke-offentliga	4 %	5 %

Tabellen ovan visar andel kontrakterad årshyra baserat på respektive hyresgästs verksamhet. Beräkningen baseras på kontrakterad årshyra per hyresavtal.

Av totalt 1 305 mkr i kontrakterad årshyra avser 298 mkr, 187 mkr respektive 96 mkr de tre största hyresgästerna.

Koncernen har operationella hyresavtal avseende beståndet av förvaltningsfastigheter. Av koncernens 42 fastigheter (37) var återstående löptid mellan 1 och 20 år. Den återstående genomsnittliga löptiden uppgick till 7,6 år (6,2) på samtliga hyresavtal och till 7,8 år (6,3) på hyresavtal med offentliga hyresgäster.

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL PER 31 DECEMBER 2024

	Hyres- avtal, antal	Uthyr- ningsbar area, tkvm	Kontrak- terad årshyra, mkr	Andel, %
Offentliga, löptid				
2025	66	12	25	1,9
2026	65	41	83	6,4
2027	43	63	109	8,3
2028	52	82	199	15,2
2029	22	53	98	7,5
2030	26	82	198	15,2
>2030	34	179	537	41,2
Summa offentliga	308	512	1 250	95,7
Icke-offentliga	181	31	56	4,3
Totalt	489	543	1 305	100,0

Not 3

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 209 mkr (197). Direkta fastighetskostnader för jämförbart bestånd uppgick till 183 mkr motsvarande 365 kr per kvm (370) för räkenskapsåret. I dessa belopp ingår kostnader för drift, underhåll, fastighetsskatt och personalkostnader.

I driftkostnader ingår kostnader för bland annat el, värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, försäkringar samt fastighetspecifika marknadsföringskostnader. En stor del av driftkostnaderna vidaredebiteras hyresgästerna i form av tillägg till hyran.

Kostnader avseende Inteas kraftbolag uppgick till 9 mkr (4) och inkluderas under Övrigt nedan. Fastighetsadministration inkl. uthyrning uppgick till totalt 6 mkr (6).

Direkta fastighetskostnader som inte genererade hyresintäkter under året uppgick till 4 mkr (2).

UTVECKLING FASTIGHETSKOSTNADER

Belopp i mkr	2024	2023	Förändring, %
Jämförbart bestånd	183	183	0,1
Projektfastigheter	6	1	–
Förvärvade fastigheter	1	0	–
Övrigt	13	7	–
<i>Direkta fastighetskostnader</i>	<i>203</i>	<i>191</i>	<i>6,5</i>
Fastighetsadministration	6	6	–
Fastighetskostnader	209	197	6,5

För definition av jämförbart bestånd, se sida 123.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

→ Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

Not 4

CENTRAL ADMINISTRATION

Avser centrala kostnader för ekonomi och administration, upphandlade konsulttjänster och arvoden till styrelse. Jämförelsestörande post om 3 mkr under 2023 är relaterad till börsintroduktionen.

RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Personalkostnader	-32	-35	-32	-35
Avskrivningar	-5	-9	0	-0
Övriga centrala kostnader	-45	-23	-50	-33
Omklassificerade kostnader ¹⁾	13	13	–	–
Jämförelsestörande poster	–	-3	–	-3
Summa	-68	-57	-82	-71

1) Omfattas av utnycklade personalkostnader samt övriga gemensamma kostnader.

Not 5

UPPGIFTER OM MEDARBETARE SAMT ERSÄTTNING TILL STYRELSE

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
<i>Löner och andra ersättningar</i>				
Arvode till styrelsens ordförande	0,5	0,5	0,5	0,5
Arvoden till övriga styrelseledamöter	1,2	1,3	1,2	1,3
Ersättning och förmåner till verkställande direktör	3,8	2,9	3,8	2,9
Ersättning och förmåner till övriga befattningshavare	6,7	11,2	6,7	11,2
Ersättning och förmåner till övriga anställda	28,4	24,7	9,6	8,2
Totalt	40,6	40,6	21,8	24,1
<i>Sociala kostnader inklusive löneskatt</i>				
Styrelsens ordförande	0,2	0,2	0,2	0,2
Övriga ledamöter	0,4	0,4	0,4	0,4
Verkställande direktör	1,4	1,1	1,4	1,1
Övriga befattningshavare	2,4	4,1	2,4	4,1
Övriga anställda	9,7	8,4	3,2	2,7
Totalt	14,1	14,2	7,6	8,5
<i>Pensionskostnader</i>				
Verkställande direktör	1,0	0,8	1,0	0,8
Övriga befattningshavare	1,3	2,2	1,3	2,2
Övriga anställda	3,1	3,2	0,9	0,7
Totalt	5,4	6,2	3,2	3,7

Övriga befattningshavare utgörs av 3 personer (6) i moderbolaget Intea Fastigheter AB (publ).

Nuvarande anställningsvillkor för vd och övriga ledande befattningshavare: mellan vd och bolaget gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. För övriga ledande befattningshavare gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader, förutom för en person där en ömsesidig uppsägningstid om tre månader är avtalad. Vd har rätt till avgångsvederlag motsvarande tolv månadslöner vid arbetsgivarens uppsägning. Det finns inga utestående aktierelaterade incitamentsprogram eller andra rörliga ersättningar i bolaget.

MEDELANTALET ANSTÄLLDA, KONCERNEN OCH MODERBOLAGET

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
<i>Ledande befattningshavare</i>				
Kvinnor	2	2	1	1
Män	7	10	3	6
Totalt	9	12	4	7
<i>Övriga anställda</i>				
Kvinnor	17	15	13	11
Män	29	24	3	4
Totalt	46	39	16	15

Vd för koncernen är anställd i Intea Fastigheter AB (publ). Vd finns även anställda i Intea Garnisonen AB, Intea Campus AB, Intea Fanan 62 AB, Intea Niagara AB samt Intea Vänerparken AB.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

→ Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

Not 5 (forts.)

UPPGIFTER OM MEDARBETARE SAMT ERSÄTTNING TILL STYRELSE

KÖNSFÖRDELNING BLAND STYRELSEN

Antal	2024	2023
<i>Styrelseledamöter</i>		
Kvinnor	2	2
Män	6	5
Totalt	8	7

ERSÄTTNING SOM KOSTNADSFÖRTS TILL STYRELSELEDAMÖTER, I DERAS EGENSKAP AV STYRELSELEDAMÖTER, UNDER RÄKENSKAPSÅRET 2024 (BELOPP I TKR)

Belopp i tkr	Befattning	Styrelse- arvode	Sociala avgifter	Totalt
Caesar Åfors	Styrelseordförande	500	157	657
Håkan Sandberg	Styrelseledamot	200	63	263
Mattias Grahn	Styrelseledamot	-	-	-
Kristina Alvendal	Styrelseledamot	350	110	460
Christian Haglund	Styrelseledamot	200	63	263
Pernilla Ramslöv	Styrelseledamot	350	110	460
Peter Ragnarsson	Styrelseledamot	-	-	-
Henrik Lindekrantz	Styrelseledamot	117	37	154
Totalt		1717	540	2 257

Kostnadsförd ersättning till styrelseledamöter för räkenskapsåret 2024 grundar sig på beslutade styrelsearvodena på årsstämorna 2023 respektive 2024. Styrelseledamot Mattias Grahn och Peter Ragnarsson valde att avstå arvode som beslutades på stämman 2023 respektive stämman 2024. Henrik Lindekrantz är berättigad styrelsearvode från och med årsstämman i maj 2024. Se sida 59 i Bolagsstyrningsrapporten för beslut om ersättning till styrelseordförande och övriga styrelseledamöter.

Not 5 (forts.)

UPPGIFTER OM MEDARBETARE SAMT ERSÄTTNING TILL STYRELSE

ERSÄTTNING SOM KOSTNADSFÖRTS TILL STYRELSELEDAMÖTER, I DERAS EGENSKAP AV STYRELSELEDAMÖTER, UNDER RÄKENSKAPSÅRET 2023 (BELOPP I TKR)

Belopp i tkr	Befattning	Styrelse- arvode	Sociala avgifter	Totalt
Caesar Åfors	Styrelseordförande	500	157	657
Håkan Sandberg	Styrelseledamot	263	82	345
Mattias Grahn	Styrelseledamot	-	-	-
Kristina Alvendal	Styrelseledamot	350	110	460
Christian Haglund	Styrelseledamot	263	82	345
Pernilla Ramslöv	Styrelseledamot	350	110	460
Peter Ragnarsson	Styrelseledamot	117	37	153
Totalt		1842	579	2 420

Not 6

ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Revision KPMG	2	2	2	2
Andra uppdrag	2	0	2	0
Totalt	4	2	4	2

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

Not 7

FINANSIELLA POSTER

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Finansiella intäkter				
Finansiella intäkter, övriga	19	21	18	20
Ränteintäkter, koncernbolag	–	–	521	473
Summa	19	21	539	493
Finansiella kostnader				
Räntekostnader, kreditinstitut	-390	-310	-482	-367
Räntekostnader, leasingsskuld	-1	-4	–	–
Övriga finansiella kostnader	-10	-5	-10	-5
Summa	-401	-319	-492	-371
Resultat från andelar i koncernföretag				
Utdelning	–	–	11	–
Nedskrivning	–	–	–	-51
Summa	–	–	11	-51
Resultat från andelar i intressebolag				
Avyttring	-6	–	-6	–
Summa	-6	–	-6	–

Samtliga ränteintäkter och räntekostnader till kreditinstitut är redovisade enligt effektivräntemetoden och hänför sig till finansiella fordringar respektive finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde förutom ifråga om kupongränta på räntederivat som ingår i räntekostnader med 224 mkr (135). Orealiserad värdeförändring på räntederivat redovisas under rubriken "Värdeförändringar" på raden "Derivatinstrument, realiserade".

Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnader har aktiverats. Aktivering under året uppgår till 99 mkr (60). Räntan beräknas utifrån upplåningskostnad om Stibor 3 månader plus 1,00 procent och uppgår för koncernen till 3,5 procent (3,0).

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

→ Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

Not 8

SKATTER

REDOVISAD SKATTEKOSTNAD ELLER SKATTEINTÄKT

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Aktuell skattekostnad				
Skatt på årets resultat	-10	-10	–	–
Skatt hänförligt till tidigare år	10	4	4	–
Summa aktuell skatt	0	-6	4	–
Uppskjuten skattekostnad eller skatteintäkt				
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-50	-23	–	–
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-90	55	–	–
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i finansiella derivat	-9	73	–	–
Övriga	0	2	0	–
Summa uppskjuten skatt	-149	108	0	–
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	-149	102	4	–

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Resultat före skatt	740	-741	82	96
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %	-152	153	-17	-20
Ej avdragsgilla kostnader	-57	-26	-1	-11
Ej skattepliktiga intäkter	1	22	9	25
Utnyttjat underskott, tidigare ej aktiverat	8	12	6	–
Förändring temporär skillnad förvaltningsfastigheter	44	-61	–	–
Skatt hänförligt till tidigare år	10	4	4	–
Övriga skattemässiga justeringar	-3	-2	2	6
Redovisad skattekostnad	-149	102	4	–
Effektiv skattesats, %	20,2	13,8	-4,9	–

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN (+), UPPSKJUTEN SKATTESKULD (-)

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Obeskattade reserver				
Vid årets ingång	-151	-128	–	–
Redovisat i årets resultat	-50	-23	–	–
Vid årets utgång	-201	-151	–	–
Förvaltningsfastigheter				
Vid årets ingång	-1 015	-1 070	–	–
Redovisat i årets resultat	-90	55	–	–
Vid årets utgång	-1 105	-1 015	–	–
Derivat				
Vid årets ingång	-68	-142	–	–
Redovisat i årets resultat	-9	73	–	–
Vid årets utgång	-77	-68	–	–
Övrigt				
Vid årets ingång	5	5	5	5
Redovisat i årets resultat	0	–	0	–
Vid årets utgång	5	5	5	5
Uppskjuten skatteskuld/skattefordran (-/+ netto)	-1 378	-1 229	5	5

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

→ Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

Not 9

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgick till 23 600 mkr (21 406), varav värde på pågående projekt om 2 195 mkr (3 385) och värde på byggrätter om 76 mkr (66). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97,5 procent (98,4). Hyresvärde per kvm uppgick till 2 336 kr (2 230) för året.

FASTIGHETSVÄRDETS FÖRÄNDRING

Belopp i mkr	31 dec 2024	31 dec 2023
Fastighetsvärde vid årets början	21 406	20 158
Förvärvade fastigheter	473	420
Investeringar i ny- till- och ombyggnation ¹⁾	1 555	1 721
Värdeförändringar	166	-893
Fastighetsvärde vid årets slut, varav	23 600	21 406
Förvaltningsfastigheter exkl. pågående projekt och byggrätter	21 329	17 955
Pågående projekt	2 195	3 385
Outnyttjade byggrätter	76	66
Fastighetsvärde vid årets slut	23 600	21 406

1) Inkl. aktiverad ränta 99 mkr (60).

Värdeförändringar fastigheter uppgick till 166 mkr (-893), förklarar av positiva värdeförändringar på befintliga fastigheter om 107 mkr (-940), på projektfastigheter om 53 mkr (47) och på förvärvade fastigheter om 6 mkr (0).

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Belopp i mkr	2024	2023
Förändring avkastningskrav/kalkylränta	90	-969
Förändring driftöverskott ¹⁾	17	29
Projekt	53	47
Förvärv	6	-
Summa	166	-893

1) Förändring driftöverskott baseras på fastigheternas intjäningskapacitet.

VÄRDEFÖRÄNDRING OCH DIREKTAVKASTNING PER FASTIGHETSKATEGORI OCH GEOGRAFI

	Värdeförändring, %		Direktavkastning, %	
	2024	2023	2024	2023
<i>Per fastighetskategori</i>				
Rättsväsende	4,2	0,5	4,9	5,1
Högre utbildning	-0,4	-6,5	5,4	5,5
Sjukvård	-6,4	-4,5	5,8	5,2
Övriga offentliga	1,1	-16,2	5,4	6,1
Icke-offentliga	-1,0	-4,4	4,4	4,1
Summa förvaltning	0,6	-5,2	5,2	5,3
Projektfastigheter	1,7	2,1	-	-
Totalt, %	0,8	-4,4	-	-
<i>Per geografi</i>				
Syd	-0,3	-3,7	5,1	5,2
Öst	1,1	8,7	5,3	5,2
Väst	1,1	-3,5	5,4	5,6
Nord	2,2	-3,9	5,5	5,9
Summa förvaltning	0,6	-5,2	5,2	5,3
Projektfastigheter	1,7	2,1	-	-
Totalt, %	0,8	-4,4	-	-

Direktavkastningen i förvaltningsfastigheter ligger i snitt mellan 4,6-10,4 procent, varav Rättsväsende 4,6-10,4 procent, Högre utbildning 4,9-9,3 procent, Sjukvård 4,8-6,0 procent och Övriga offentliga 5,2-7,3 procent. För kategorin Icke offentliga presenteras inget intervall på grund av vakanta ytor som skapar missvisande värden. Kalkylräntan ligger i intervallet 6,4-9,2 procent.

TAXERINGSVÄRDEN

Belopp i mkr	2024	2023
Mark	344	318
Byggnad	1 705	1 656
Summa	2 049	1 973

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 2024 värderats separat av auktoriserade fastighetsvärderare från det oberoende värderingsinstitutet Savills Sweden AB. 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 löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 20 år. Förvaltningsfastigheter värderas initialt till anskaffningsvärde. Inteas företagsledning bedömer att några avvikelser inte föreligger avseende marknadsmässiga nivåer på hyresinbetalningar eller drift- och underhållskostnader.

Värdering pågående projekt

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 om projektet inkluderar mark med förfoganderätt, tecknat hyresavtal, antagen detaljplan samt beviljat bygglov. Andelen av bedömd projektvinst beräknas som summan av tre projektriskreducerande händelser:

- 20 procent av bedömd projektvinst när mark med förfoganderätt för Intea föreligger samt hyresavtal har tecknats. Om fastigheten bara har hyrts ut delvis samtidigt som bedömd projektvinst är beräknad på full uthyrning, multipliceras 20 procent av den bedömda projektvinsten med uthyrningsgraden.
- 5 procent av bedömd projektvinst när lagakraftvunnen detaljplan finns.
- successiv vinstavräkning på resterande 0-75 procent av projektvinsten när bygglov har erhållits. Detta görs genom att multiplicera 75 procent av bedömd projektvinst med ackumulerade investeringar dividerat med bedömd total investering. I förekommande fall vid tillkommande tecknade hyresavtal görs tillägg för andel av bedömd projektvinst som ej tidigare beaktats.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

→ Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

Not 9 (forts.)

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

VÄRDERINGSANTAGANDEN

	Rättsväsende		Högre utbildning		Sjukvård		Övriga offentliga		Totalt	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Kalkylperiod, år	10 - 25	10 - 25	10	10	10 - 20	10 - 15	10 - 25	10 - 25	10 - 25	10 - 25
Inflationsantagande, %	1% år 1, sedan 2%	2%	1% år 1, sedan 2%	2%	1% år 1, sedan 2%	2%	1% år 1, sedan 2%	2%	1% år 1, sedan 2%	2%
Kalkylränta, %	6,48 - 7,88	6,49 - 8,12	6,40 - 8,87	6,59 - 9,14	6,46 - 7,60	6,54 - 7,81	7,04 - 9,20	7,23 - 9,40	6,38 - 9,20	6,49 - 9,40
Direktavkastningskrav, %	4,40 - 6,00	4,40 - 6,00	4,55 - 7,00	4,50 - 7,00	4,50 - 5,74	4,45 - 5,71	5,18 - 7,25	5,13 - 7,25	4,40 - 7,25	4,40 - 7,25
Bedömd hyresnivå, kr/kvm	1564 - 3 600	1461 - 3 207	1345 - 3 128	1333 - 3 077	1527 - 5 144	1510 - 5 142	1250 - 5 500	1 250 - 4 000	1 250 - 5 500	1 250 - 5 142
Fastighetskostnader, kr/kvm	200 - 400	200 - 343	165 - 390	165 - 360	150 - 364	150 - 364	165 - 470	165 - 470	150 - 470	150 - 470

	Syd		Öst		Nord		Väst		Totalt	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Kalkylperiod, år	10 - 25	10 - 25	10 - 15	10 - 15	10 - 20	10 - 20	10 - 25	10 - 25	10 - 25	10 - 25
Inflationsantagande, %	1% år 1, sedan 2%	2%	1% år 1, sedan 2%	2%	1% år 1, sedan 2%	2%	1% år 1, sedan 2%	2%	1% år 1, sedan 2%	2%
Kalkylränta, %	6,38 - 8,87	6,49 - 9,14	6,46 - 7,47	6,54 - 7,51	6,65 - 9,20	6,85 - 9,40	6,61 - 8,45	6,85 - 8,63	6,38 - 9,20	6,49 - 9,40
Direktavkastningskrav, %	4,40 - 7,00	4,40 - 7,00	4,50 - 5,60	4,45 - 5,40	4,75 - 7,25	4,75 - 7,25	4,75 - 6,55	4,75 - 6,50	4,40 - 7,25	4,40 - 7,25
Bedömd hyresnivå, kr/kvm	1 345 - 3 251	1 333 - 3 171	1 712 - 5 144	1 692 - 5 142	1 250 - 3 250	1 250 - 3 207	1 527 - 5 500	1 510 - 4 000	1 250 - 5 500	1 250 - 5 142
Fastighetskostnader, kr/kvm	150 - 317	150 - 298	225 - 400	225 - 364	324 - 400	225 - 400	165 - 470	165 - 470	150 - 470	150 - 470

Värderingsunderlag

Driftnettot 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.

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 avkastning 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.

Värdeförändringar	2024	2023
Årets realiserade värdeförändringar, mkr	166	-893
Genomsnittligt avkastningskrav, %	5,22	5,33
Vägd kalkylränta, kassaflödet, %	6,95	7,04
Vägd kalkylränta, restvärde, %	6,95	7,04

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

→ Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

Not 9 (forts.)

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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 såsom exempelvis långsiktigt inflationsantagande. Ett visst mått av osäkerhet är alltid närvarande vid en fastighetsvärdering. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent per årsskiftet påverkar Inteas fastighetsvärde med +/- 1 194 mkr (1 082).

Nedan följer en känslighetsanalys utifrån valda parametrar baserat på rimliga antaganden. Tabellen illustrerar effekterna på marknadsvärdet vid förändringar av varje enskild parameter. I realiteten är det inte realistiskt att en parameter förändras isolerat utan olika antaganden i känslighetsanalysen är sammankopplade avseende kassaflöde och avkastningskrav.

Känslighetsanalys	Förändring +/-	Resultateffekt (mkr)
Direktavkastningskrav	0,5 procentenhet	-2 456/3 183
Hysesintäkter	5,0 procent	878/-878
Fastighetskostnader	5,0 procent	-163/163
Vakansgrad	1,0 procentenhet	-171/171
Kalkylränta driftnetto	0,5 procentenhet	-301/317

Värderingsmodell färdigställda fastigheter

+ Hyresinbetalningar
 - Driftutbetalningar
 = Driftnetto
 - Investeringar
 = Fastighetens kassaflöde

Not 10

ÖVRIGA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden				
Vid årets ingång	143	33	1	2
Nyanskaffningar	1	111	0	–
Avyttring	-5	–	–	–
Utrangering	–	-1	–	-1
Summa	139	143	1	1
Ackumulerade avskrivningar				
Vid årets ingång	-9	-8	-1	-1
Årets avskrivningar	-2	-2	0	0
Summa	-11	-9	-1	-1
Redovisat värde vid årets slut	128	134	0	0

Inventarier skrivs av linjärt enligt plan över 5 år och vattenkraft över 50 år.

Not 11

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Belopp i mkr	Moderbolaget	
	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	6 950	6 399
Inköp	0	419
Lämnade aktieägartillskott	191	132
Utgående balans	7 141	6 950
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-51	–
Årets nedskrivning	–	-51
Utgående balans	-51	-51
Summa redovisat värde	7 091	6 899

Föregående års nedskrivning om -51 mkr gjordes med anledning av bedömd bestående värdenedgång i Intea Jälla AB. Nedskrivningen har minskat redovisat värde på andelar i koncernföretag.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

→ Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

Not 11 (forts.)

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

DIREKTA INNEHAV

Bolag	Org. nr	Säte	Ägarandel	Redovisat värde, mkr	
				2024	2023
Intea AB	559056-7755	Stockholm	100	39	39
Intea Garnisonen AB	556547-8756	Stockholm	100	1 272	1 225
Intea Eldaren AB	556832-2670	Stockholm	100	277	277
Intea Östersund AB	559085-0037	Stockholm	100	200	188
Intea Eric Ugglå AB	559086-0762	Stockholm	100	90	87
Intea Karlsro AB	556558-0494	Stockholm	100	228	226
Intea Bygg AB	559056-3804	Stockholm	100	2	0
Intea Fanan 62 AB	559028-8279	Stockholm	100	22	22
Intea Kristianstad AB	559148-6625	Stockholm	100	112	111
Intea Tullen AB	556760-9580	Stockholm	100	74	72
Intea Seglet AB	559172-7424	Stockholm	100	16	12
Intea Vänersborg AB	556557-9603	Stockholm	100	29	29
Intea Lund AB	556753-3483	Stockholm	100	557	557
Intea Duvan AB	559267-7362	Stockholm	100	93	93
Depå Falköping AB	559174-4668	Stockholm	100	163	163
Intea Fanborgen AB	556879-6998	Stockholm	100	201	201
Intea Fanan 49 AB	559282-8643	Stockholm	100	12	12
Intea Fanan 51 AB	559282-8619	Stockholm	100	29	29
Intea Niagara AB	559210-5687	Stockholm	100	599	587
Intea Näsby AB	559281-7281	Stockholm	100	280	276
Intea Berga AB	559343-1199	Stockholm	100	1 869	1 865
Intea Viskan AB	559267-7370	Stockholm	100	205	205
Intea Jälla AB	556747-4985	Stockholm	100	171	171
Intea Kraft AB	559344-5504	Stockholm	100	12	8
Intea Fanan 63 AB	559028-8287	Stockholm	100	6	6

Bolag	Org. nr	Säte	Ägarandel	Redovisat värde, mkr	
				2024	2023
Rönneholm Slott AB	556533-0122	Stockholm	100	38	38
Kalkstenen Fastighets AB	556064-1838	Stockholm	57	400	400
Intea Kristianstad Holding AB	559473-0888	Stockholm	100	1	–
Intea Göteborg Holding AB	559488-8033	Stockholm	100	30	–
Intea Storstockholm Holding AB	559486-5502	Stockholm	100	65	–
Intea Norr Holding AB	559497-4197	Stockholm	100	0	–
Intea Skåne Holding AB	559499-0334	Stockholm	100	0	–
Intea Småland Holding AB	559508-4152	Stockholm	100	0	–
Totalt				7 091	6 899

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

→ Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

Not 11 (forts.)

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

INDIREKTA INNEHAV

Bolag	Org. nr	Säte	Ägarandel	Antal aktier	
				2024	2023
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
Väst El Hydropower AB	559414-9378	Stockholm	100	500	500
Forsnacken AB	556806-0924	Stockholm	100	500	500
Gökalid Vatten AB	556843-2719	Stockholm	100	500	500
Gökalid Kraft KB	916837-4859	Stockholm	100	–	–
Intea Kristianstad Vä AB	559473-0896	Stockholm	100	25 000	–
Intea Göteborg Mark 1 AB	559488-8041	Stockholm	100	25 000	–
Intea Göteborg Mark 2 AB	559488-8058	Stockholm	100	25 000	–
Intea Grimmered AB	556733-7810	Stockholm	100	1 000	–
Intea Kulspetsen KB	969705-9898	Stockholm	100	–	–
Intea Bläckspetsen KB	969700-4886	Stockholm	100	–	–
Intea Mopsen AB	559192-0664	Stockholm	100	500	–
Intea Signalisten AB	556982-2330	Stockholm	100	1 000	–
Intea Norr Fastighets AB	559497-4205	Stockholm	100	25 000	–
Intea Malmö 1 AB	559499-0342	Stockholm	100	25 000	–
Intea Värnamo AB	559508-4160	Stockholm	100	25 000	–

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

→ Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

Not 12

INTRESSEBOLAG

ANDEL I INTRESSEBOLAG, BELOPP I MKR

Bolag	Org. nr	Säte	Ägarandel, %	Koncernen		Moderbolaget	
				2024	2023	2024	2023
Vitartes Intea Holding AB	559015-3564	Göteborg	30	0	–	0	4

I juni 2024 avyttrades och frånträdde Inteas andel av projektet Sahlgrenska Life till Västra Götalandsregionen, vilka tidigare påkallat sin optionsrätt att köpa tillbaka marken genom att förvärva aktierna i det fastighetsägande bolaget.

FORDRAN PÅ INTRESSEBOLAG

Belopp i mkr	Moderbolaget	
	2024	2023
Intea Änggården AB	–	254
Vitartes Intea Holding AB	0	3
Vitartes utveckling Göteborg AB	–	165
Summa	0	422

Not 13

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

ÖVRIGA FORDRINGAR

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Kundfordringar	87	24	1	2
Skatt och mervärdeskatt	60	130	3	4
Deposition	–	4	–	4
Övrigt	51	36	1	3
Summa	198	194	5	13

FORDRAN PÅ INTRESSEBOLAG

Belopp i mkr	Moderbolaget	
	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets ingång	422	130
Tillkommande poster	–	292
Reglering av fordran	-422	–
Redovisat värde vid årets slut	0	422

Not 13 (forts.)

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Förutbetalda räntekostnader	25	24	25	42
Förutbetalda finansieringskostnader	16	4	16	4
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	15	3	5
Summa	52	43	44	51
Kortfristiga fordringar	250	237		

Not 14

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Belopp i mkr	Koncernen genomsnittlig ränta			
	2024	2024	2023	2023
Långfristiga skulder				
Obligationer	4 600	3,70 %	3 350	5,50 %
Säkerställda banklån	3 579	3,72 %	4 532	5,00 %
Summa	8 179		7 882	
Kortfristiga skulder				
Obligation	960	4,21 %	300	4,72 %
Företagscertifikat ¹⁾	2 865	3,34 %	1 884	4,91 %
Säkerställt banklån	215	3,77 %	2 730	5,21 %
Summa	4 040		4 914	

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

Belopp i mkr	Moderbolagets genomsnittlig ränta			
	2024	2024	2023	2023
Långfristiga skulder				
Obligationer	4 600	3,70 %	3 350	5,50 %
Säkerställt banklån	3 579	3,74 %	4 532	5,00 %
Summa	8 179		7 882	
Kortfristiga skulder				
Obligation	960	4,21 %	300	4,72 %
Företagscertifikat	2 865	3,34 %	1 884	4,91 %
Säkerställt banklån	130	3,74 %	2 630	5,20 %
Summa	3 955		4 814	

I de finansiella kostnaderna ingår även kostnader för outnyttjade back-upfaciliteter om 6 420 mkr (1 865). Genomsnittlig ränta för backupfaciliteterna (outnyttjade) uppgår till 0,33 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.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

→ Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

Not 15

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 2024 års utgång hade Intea en fastighet upplåten med tomträtt. En ny värdering av bolagets tomträtt under kvartal 2 2024 har medfört ett lägre värde på nyttjanderättstillgången och motsvarande leasingskuld.

NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

Koncernen Belopp i mkr	Tomt- rätt	Arrende- avtal	Lokaler	Fordon	Totalt
Ingående balans 2024	109	3	8	2	122
Omvärdering/justering anskaffningsvärde	-35	–	2	–	-32
Tillkommande	–	–	–	1	1
Avskrivningar under året	–	0	-4	-1	-5
Utgående balans 2024	74	3	6	2	85

NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNGAR

Koncernen Belopp i mkr	Tomt- rätt	Arrende- avtal	Lokaler	Fordon	Totalt
Ingående balans 2023	109	3	24	1	137
Justering anskaffningsvärde	–	1	-17	1	-15
Tillkommande	–	–	9	2	11
Justering avskrivningar	–	–	-1	0	-1
Avskrivningar under året	–	0	-8	-1	-9
Utgående balans 2023	109	3	8	2	122

RESULTATPÅVERKANDE POSTER HÄNFÖRLIG TILL LEASING

Belopp i mkr	Koncernen	
	2024	2023
Räntekostnader leasingskuld	-1	-4
Avskrivningar på tillgångar med nyttjanderätt	-5	-9
Avyttring	0	0
Fastighetsskatt	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
Summa	-6	-13

LEASINGSKULDER

Belopp i mkr	2024		
	Tomträtt	Övriga	Summa
Långfristiga	74	5	79
Kortfristiga	–	5	5
Summa	74	10	84

Belopp i mkr	2023		
	Tomträtt	Övriga	Summa
Långfristiga	109	9	118
Kortfristiga	2	4	6
Summa	111	13	124

Det totala kassaflödet för koncernens leasingavtal uppgår till 10 mkr. (12). För löptidsanalys av leasingskulder se not 17.

Not 16

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

ÖVRIGA SKULDER

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Leverantörsskulder	100	106	8	1
Skatter	0	50	1	5
Leasingskuld	5	6	–	–
Övriga skulder	67	38	59	8
Summa	172	200	68	15

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Upplupna utgiftsräntor	49	68	49	68
Förskottsbetalda hyror	355	253	–	–
Övriga interimsskulder	90	136	31	11
Summa	494	457	80	79
Övriga kortfristiga skulder	666	656		

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

→ Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

Not 17

FINANSIELLA INSTRUMENT

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.

Majoriteten av koncernens banklån omfattas av olika åtaganden mot långivarna. Om åtagandena inte efterlevs kan långgivaren begära att lånen återbetalas, helt eller delvis, i förtid. Åtagandena utgörs av branschnormala nyckeltal som måste vara uppfyllda. Exempel på åtaganden är räntetäckningsgrad och belåningsgrad som inte får under- respektive överstiga vissa nivåer. Andra exempel på åtaganden är att rapportering av nyckeltal och finansiell ställning lämnas per kvartal samt ställande av säkerhet i form av aktier i dotterbolag och pantbrev i fastigheter / tomträtter. Bolaget har under året efterlevt samtliga villkor i finansieringsavtalen.

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.

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 2024 till 12 219 mkr (12 796). Belåningsgraden i koncernen per 31 december uppgick till 50,5 procent (57,2). Bolaget har betryggande marginaler till kreditgivarnas restriktioner avseende låneavtalen, så kallade covenantar.

UPPLYSNINGAR OM REDOVISADE 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		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Derivat	372	334	–	–	–	–
Kundfordringar	–	–	87	24	–	–
Kortfristiga fordringar	–	–	163	213	–	–
Likvida medel	–	–	241	225	–	–
Totalt	372	334	491	462	–	–
Långfristiga räntebärande skulder	–	–	–	–	8 179	7 882
Kortfristiga räntebärande skulder	–	–	–	–	4 040	4 914
Leverantörsskulder	–	–	–	–	100	106
Övriga kortfristiga skulder	–	–	–	–	561	544
Totalt	–	–	–	–	12 880	13 447

Verkligt värde överensstämmer approximativt med redovisat värde i balansräkningen. 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.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

→ Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

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 förskottshyror 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 87 mkr (24) vid årets utgång. 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 genomförde via intressebolag fastighetsprojekt Sahlgrenska Life tillsammans med Vitartes Ab som ingår i koncernen SveaNor Fastigheter AB. Västra Götalandsregionen påkallade under 2023 sin optionsrätt att köpa tillbaka marken för projektet Sahlgrenska Life genom att förvärva aktierna i det fastighetsägande bolaget. Under andra kvartalet 2024 har Intea avyttrat och frånträtt bolagets andel av projektet Sahlgrenska Life till Västra Götalandsregionen.

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.

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 ram framgår i bolagets 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.

SKULDER FÖRDELADE PÅ FÖRFALLOTIDPUNKT PER 31 DECEMBER 2024

Koncernen Belopp i mkr	<1 år	1-5 år	>5 år	Summa
Räntebärande skulder	-4 040	-7 479	-700	-12 219
Ränta krediter	-346	-462	-128	-937
Ränta derivat	103	252	62	417
Leasingskulder	-5	-2	-77	-84
Leverantörsskulder	-100	–	–	-100
Övriga skulder	-561	–	–	-561
Totalt	-4 949	-7 692	-843	-13 483

Moderbolaget Belopp i mkr	<1 år	1-5 år	>5 år	Summa
Räntebärande skulder	-3 955	-7 479	-700	-12 134
Ränta krediter	-343	-462	-128	-934
Ränta derivat	103	252	62	417
Leverantörsskulder	-8	–	–	-8
Övriga skulder	-60	–	–	-60
Totalt	-4 263	-7 689	-766	-12 719

KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 DECEMBER 2024, BELOPP I MKR

Kredit- avtal	Bank	MTN/ Cert	Totalt räntebärande skulder	Outnyttjade krediter	Summa tillgängliga krediter
0–1 år	215	3 825	4 040	2 570	6 610
1–2 år	825	2 200	3 025	0	3 025
2–3 år	2 054	1 100	3 154	1 850	5 004
3–4 år	0	800	800	1 000	1 800
4–5 år	0	500	500	1 000	1 500
>5 år	700	–	700	0	700
Totalt	3 794	8 425	12 219	6 420	18 639

SKULDER FÖRDELADE PÅ FÖRFALLOTIDPUNKT PER 31 DECEMBER 2023

Koncernen Belopp i mkr	<1 år	1-5 år	>5 år	Summa
Räntebärande skulder	-4 914	-7 178	-704	-12 796
Ränta krediter	-497	-603	-214	-1 314
Ränta derivat	237	610	233	1 081
Leasingskulder	-6	-6	-112	-124
Leverantörsskulder	-106	–	–	-106
Övriga skulder	-544	–	–	-544
Totalt	-5 829	-7 177	-797	-13 803

Moderbolaget Belopp i mkr	<1 år	1-5 år	>5 år	Summa
Räntebärande skulder	-4 814	-7 178	-704	-12 696
Ränta krediter	-491	-599	-214	-1 305
Ränta derivat	237	610	233	1 081
Leverantörsskulder	-1	–	–	-1
Övriga skulder	-13	–	–	-13
Totalt	-5 082	-7 168	-685	-12 934

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

→ Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

Not 17 (forts.)

FINANSIELLA INSTRUMENT

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR, INKL DERIVAT
PER 31 DECEMBER 2024

Förfallotidpunkt	Belopp, mkr,	Genomsnittlig ränta, %	Genomsnittlig räntebindning, år
0-1 år	2 979	3,49	0,8
1-2 år	1 500	3,13	1,7
2-3 år	800	2,12	2,7
3-4 år	1 000	2,31	3,6
4-5 år	940	1,68	4,7
>5 år	5 000	2,64	7,8
Summa/genomsnitt	12 219	2,77	3,9
Outnyttjade kreditfaciliteter	6 420	0,33	-
Inklusive outnyttjade kreditfaciliteter	18 639	2,89	3,9

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 orealiserade.

Realiserade värdeförändringar avser lösta räntederivatavtal och utgör skillnaden mellan åsatt pris vid inlösen och redovisat värde enligt senaste kvartalsrapport. Orealiserade 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.

RÄNTEDERIVAT

Räntederivat, år	Fast ränta, %	Nominellt belopp, mkr	Verkligt värde, mkr
2025	2,18	2 500	-15
2026	1,07	1 500	21
2027	0,75	800	27
2028	0,93	1 000	51
2029	0,61	500	38
2030	0,32	500	53
2031	0,80	500	50
2032	1,33	1 000	81
2033	2,43	1 000	15
2034	2,34	2 000	52
Totalt		11 300	372

Räntevillkor är Stibor 3M. Räntebetalning sker kvartalsvis. En simulerad parallellförskjutning med +1 procentenhet av de underliggande swapkurvorna skulle, allt annat lika, medföra en omvärdering av Inteas räntederivat med 561 mkr. En minskning av marknadsräntorna med 1 procent skulle påverka koncernens resultat med -561 mkr.

NOT 18

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR SOM INNEHAS
FÖR FÖRSÄLJNING

TILLGÅNGAR SOM KLASSIFICERAS SOM INNEHAV FÖR FÖRSÄLJNING

Belopp i mkr	KONCERNEN	
	2024	2023
Andelar i intressebolag	–	4
Fordran på intressebolag	–	440
Summa	–	444

SKULDER SOM KLASSIFICERAS SOM INNEHAV FÖR FÖRSÄLJNING

Belopp i mkr	KONCERNEN	
	2024	2023
Skulder till intressebolag	–	4
Summa	–	4

Västra Götalandsregionen påkallade 2023 sin optionsrätt att köpa tillbaka marken för projektet Sahlgrenska Life genom att förvärva aktierna i det fastighetsägande bolaget. I samband med att optionsrätten påkallades uppfylldes kriterierna för tillämpning av IFRS 5 Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter. Under andra kvartalet 2024 har Intea avyttrat och frånträtt bolagets andel av projektet Sahlgrenska Life till Västra Götalandsregionen.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

→ Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

Not 19

FORDRAN PÅ DOTTERBOLAG

Belopp i mkr	MODERBOLAGET	
	2024	2023
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets ingång	9 104	8 333
Tillkommande poster	1 904	774
Avgående poster	-48	-2
Utgående balans 31 december	10 960	9 104

NOT 20

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Belopp i mkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Aktier i dotterbolag	9 753	10 177	6 077	6 006
Ställda säkerheter, pantbrev för lån hos kreditinstitut	7 510	7 262	7 425	7 162
Totalt	17 263	17 439	13 502	13 168
Eventualförpliktelser				
Borgen för dotterbolag	-	-	-	908
Borgen för intressebolag	-	200	-	200
Summa	-	200	-	1 108

Borgen för dotterbolag redovisat i moderbolaget avser fullgörande-garantier till förmån för projekt i dotterbolag.

NOT 21

TILLÄGGSUPPLYSNING TILL KASSAFLÖDEN

FÖRÄNDRINGAR AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN – KONCERNEN

2024	2023-12-31	Kassaflöde	Icke kassaflöde		2024-12-31
			Upplåningskostnader	Omklassificering	
Kortfristiga räntebärande skulder	4 914	-1 964	-	1 090	4 040
Långfristiga räntebärande skulder	7 882	1 387	-	-1 090	8 179
Leasingskuld	124	-5	-	-35	84

2023	2022-12-31	Kassaflöde	Icke kassaflöde		2023-12-31
			Upplåningskostnader	Omklassificering	
Kortfristiga räntebärande skulder	2 715	918	1	1 280	4 914
Långfristiga räntebärande skulder	7 858	1 303	1	-1 280	7 882
Leasingskuld	137	-7	-	-6	124

FÖRÄNDRINGAR AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN – MODERBOLAGET

2024	2023-12-31	Kassaflöde	Icke kassaflöde		2024-12-31
			Upplåningskostnader	Omklassificering	
Kortfristiga räntebärande skulder	4 814	-1 949	-	1 090	3 955
Långfristiga räntebärande skulder	7 882	1 387	-	-1 090	8 179

2023	2022-12-31	Kassaflöde	Icke kassaflöde		2023-12-31
			Upplåningskostnader	Omklassificering	
Kortfristiga räntebärande skulder	2 615	918	1	1 280	4 814
Långfristiga räntebärande skulder	7 858	1 303	1	-1 280	7 882

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

→ Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

NOT 22

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Intea Fastigheter AB (publ) står inte under ett bestämmande inflytande från någon av aktieägarna. Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterbolag. Transaktioner mellan moderbolag och dotterbolag har skett på marknadsmässiga villkor.

Moderbolagets ägare

De största ägarna vad gäller röster är Henrik Lindekrantz och Christian Haglund som äger aktier privat eller via bolag. De har ca 12 procent av rösterna vardera, följt av Svenska Handelsbankens pensionsstiftelse med ca 9 procent av rösterna. Därmed har ingen av bolagets ägare ett bestämmande eller betydande inflytande. De 10 största aktieägarna anges på sida 62.

Intea Fastigheter AB (publ) har köpt rådgivningstjänster om cirka 3,9 mkr enligt avtal tecknade med två bolag som ägs av Henrik Lindekrantz respektive Christian Haglund. Både Henrik Lindekrantz och Christian Haglund är ägare och styrelseledamöter i Intea Fastigheter AB (publ). Samtliga transaktioner har skett på marknadsmässiga villkor.

Styrelse

Styrelseledamöter anses som närstående. Ersättningar till styrelsen framgår av not 5.

Företagsledning

Företagsledningen anses som närstående. Ersättning till företagsledningen framgår av not 5.

I Know a Place AB

Intea Fastigheter AB (publ) har under 2023 och början av 2024 hyrt ut kontorsyta till I Know a Place AB, vilket är ett bolag som ägs av Henrik Lindekrantz och Christian Haglund genom Antea AB.

Dotterbolag

Transaktioner framgår av tabellen till höger.

NOT 22 (forts.)

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

TRANSAKTIONER OCH MELLANHAVANDEN MELLAN MODERBOLAGET OCH ANDRA KONCERNBOLAG

Belopp i mkr	MODERBOLAGET	
	2024	2023
Försäljning till dotterbolag	76	73
Försäljning till I Know a Place AB	1	4
Ränteintäkter från dotterbolag	521	473
Fordringar på dotterbolag	13 985	14 550
Skulder till dotterbolag	2 844	4 852

Not 23

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

I januari 2025 tecknade Intea ett nytt sexårigt hyresavtal med Polismyndigheten i Linköping. Förhyrningen avser drygt 4 200 kvm. Tillträdet förväntas ske kring årsskiftet 2025/26.

I februari 2025 kom Intea och Kriminalvården överens om ett hyresavtal avseende en utökning av Anstalten Kristianstad med 10 000 kvm samt en option om ytterligare 3 200 kvm. Hyrestiden är 25 år. Projektet beräknas färdigställas under andra kvartalet 2026.

I februari 2025 tilldelades Intea ett häktesprojekt i Gävle. Det nya häktet beräknas omfatta knappt 22 000 kvm LOA. Hyresavtalet löper med en hyrestid om 25 år från färdigställande. Investeringen beräknas uppgå till cirka 1 450 mkr.

I februari 2025 tilldelades Intea ett anstaltsprojekt i Värnamo. Den nya anstalten beräknas omfatta cirka 29 000 kvm LOA. Hyresavtalet löper med en hyrestid om 25 år från färdigställande. Investeringen beräknas uppgå till cirka 2 400 mkr.

NOT 24

VINSTDISPOSITION

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

NOT 24 (forts.)

VINSTDISPOSITION

Belopp i kr

Balanserade vinster	81 420 050
Överkursfond	6 018 444 157
Årets resultat	86 236 220
Till årsstämmans förfogande stående medel	6 186 100 427
Styrelsens föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande	
Till aktieägarna utdelas 0,50 kr per stamaktie av serie A och serie B	99 116 968
Till aktieägarna utdelas 2,00 kr per stamaktie av serie D	118 144 580
Överföres till överkursfond	5 968 838 879
Överföres till balanserade vinstmedel	-
Summa	6 186 100 427

Totala antal aktier uppgår till 6 390 000 A-aktier, 191 843 936 B-aktier och 59 072 290 D-aktier à nominellt 0,11 kr.

Motivering

Koncernens egna kapital har beräknats med de av EU antagna IFRS-standarderna samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för hållbarhets- och 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 hållbarhets- och 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.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

→ Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

Styrelsens underskrifter

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 Europa-parlamentets 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.

Årsredovisningen har undertecknats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Kristina Alvendal
Styrelseledamot

Peter Ragnarsson
Styrelseledamot

Caesar Åfors
Styrelseordförande

Mattias Grahn
Styrelseledamot

Pernilla Ramslöv
Styrelseledamot

Charlotta Wallman Hörlin
Verkställande direktör

Christian Haglund
Styrelseledamot

Håkan Sandberg
Styrelseledamot

Henrik Lindekrantz
Styrelseledamot

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen och den verkställande direktören den 27 mars 2025. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 5 maj 2025. Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB
Mattias Johansson, Auktoriserad revisor

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 2024 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 53–60 och hållbarhetsrapporten på sidorna 39–52. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 67–106 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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 53–60 och hållbarhetsrapporten på sidorna 39–52. 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 betydelsefulla områden

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 1 Redovisningsprinciper och not 9 Förvaltningsfastigheter på sidorna 86–89 och 94–96 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

- Förvaltningsfastigheterna redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade värdet uppgår till 23 600 MSEK per den 31 december 2024.
- Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2024 har fastställs 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 oberoende hos de externa värderarna.
- Vi har testat de kontroller som koncernen har etablerat för att identifiera felaktigheter i de externa fastighetsvärderingarna.
- Vi har stickprovvis testat de upprättade fastighetsvärderingarna. Därvid har vi använt oss av aktuella marknadsdata från externa källor, särskilt avseende antaganden om direktavkastningskrav, hyresnivåer och vakanser.
- Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som koncernen lämnar i not 1 och not 9 i årsredovisningen.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

→ Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–52 samt 111–125. Den andra informationen består också av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. 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 Redovisningsstandarder 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 tvivel 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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

→ Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

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,

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

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 2024 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 revisionsssed 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.

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.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

→ Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

Revisorns granskning av Esef-rapporten**Uttalande**

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Intea Fastigheter AB (publ) för år 2024.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Intea Fastigheter AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 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 Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar vi de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 53–60 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation 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 39–52 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Vår granskning har skett enligt FARs 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 7 maj 2024. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2016.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

→ Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

FASTIGHETSFÖRTECKNING, PER FASTIGHETSKATEGORI

Bolaget ägde och förvaltade den 31 december 2024 ett fastighetsbestånd i Sverige om totalt 42 fastigheter med ett totalt fastighetsvärde om 23 600 mkr. Fastighetsbeståndet är diversifierat över 20 orter och har en total area om 573 000 kvm.

Fastighet	Adress	Ort	Uthyrningsbar area, tkvm				Total
			Rättsväsende	Högre utbildning	Sjukvård	Övriga offentliga	
Rönneholm 6:2	Rönneholm slott	Eslöv	8				8
Anneborg 2:4	Spårvägen 1	Falköping				4	4
Rud 51:3	Klangfärgsgatan 6B	Göteborg	9				9
Rud 51:14	Klangfärgsgatan 6A	Göteborg	7				7
Rud 51:18	Klangfärgsgatan 4D	Göteborg	0				0
Fanan 54	Spetsvinkelgatan 11-19	Halmstad		10			10
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
Fanan 63	Diagonalen 4	Halmstad					–
Fanan 65	Linjegatan 5-7	Halmstad					5
Fanan 66	Linjegatan 8-10	Halmstad				7	7
Fanborg 3	Kristian IV:s väg 1-3	Halmstad		21		2	24
Högkvarteret 1	Berga Allé 21, 25	Helsingborg	38				38
Duvan 1	Hospitalsgatan 6	Härnösand	8				8
Eldaren 6	Norra Kajplan 6	Kalmar		29			29
Kasematten 1	Vattentornsvägen 5 A-D	Kristianstad	36				36
Näsby 34:24	Elmetorpsvägen 15	Kristianstad		34			34
Smedstad 1:21	Brigadgatan 26	Linköping	68		8	6	88
Landsdomaren 6	Baravägen 1	Lund			27		27
Niagara 2	Nordenskiöldsgatan 1 mfl.	Malmö		21			21
Tullen 6	Esplanaden 1	Norrköping	6				6

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

→ Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

Fastighet	Adress	Ort	Uthyrningsbar area, tkvm					Total
			Rättsväsende	Högre utbildning	Sjukvård	Övriga offentliga	Icke offentliga	
Eric Ugglå 2	Eric Ugglas plats 2	Skövde	4					4
Ringaren 6	Kanikegränd 1-3, Kaplansgatan 9	Skövde	13					13
Stora Mörke 18	Högskolevägen 2-4, 6A-B, 8	Skövde	15					15
Mopsen 1	Kvastvägen 4	Stockholm			2			2
–	–	Stockholm						13
Jälla 2:25	Jälla 59	Uppsala			4			4
Haren 3	Korsgatan 20, 22	Vänersborg				6		6
Lasarettet 2	Vänerparken 1 mfl.	Vänersborg			15	21		36
Lasarettet 6, 7 & 8	Vänerparken 11, 12	Vänersborg				3		3
Signalisten 20	Signalistgatan 6	Västerås			1			1
Seglet 1	Skjutbanevägen 16	Örebro	12					12
Artilleristen 1	Studentplan 2 mfl.	Östersund		28	4	20	7	59
Lagmannen 6	Köpmangatan 21	Östersund				7		7
Onkel Adam 9	Köpmangatan 16-20	Östersund				6		6
Tingshuset 7	Storgatan 6	Östersund	4					4
Åkeriet 10	Prästgatan 53	Östersund				2		2
Summa objekt under förvaltning			240	171	62	82	18	573
Hjältan 4:11	Hjältan 350	Ånge						–
Summa projektfastigheter¹⁾			–	–	–	–	–	–
Summa fastighetsbeståndet			240	171	62	82	18	573

¹⁾ Bedömd uthyrningsbar area för projektfastigheter uppgår till sammanlagt 14 tkvm.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

→ Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

FASTIGHETSFÖRTECKNING, PER REGION

Fastighet	Adress	Ort	Uthyrningsbar area, tkvm				Total
			Syd	Öst	Väst	Nord	
Rönneholm 6:2	Rönneholm slott	Eslöv	8				8
Anneborg 2:4	Spårvägen 1	Falköping			4		4
Rud 51:3	Klangfärgsgatan 6B	Göteborg			9		9
Rud 51:14	Klangfärgsgatan 6A	Göteborg			7		7
Rud 51:18	Klangfärgsgatan 4D	Göteborg			0		0
Fanan 54	Spetsvinkelgatan 11	Halmstad	10				10
Fanan 55	Spetsvinkelgatan 11	Halmstad	2				2
Fanan 57	Spetsvinkelgatan 21	Halmstad	12				12
Fanan 60	Linjegatan 12	Halmstad	3				3
Fanan 62	Spetzvinkelgatan 11	Halmstad	10				10
Fanan 63	Diagonalen 4	Halmstad	-				0
Fanan 65	Linjegatan 5-7	Halmstad	5				5
Fanan 66	Linjegatan 8-10	Halmstad	7				7
Fanborgen 3	Kristian IV:s väg 1-3	Halmstad	24				24
Högkvarteret 1	Berga Allé 21, 25	Helsingborg	38				38
Duvan 1	Hospitalsgatan 6	Härnösand				8	8
Eldaren 6	Norra Kajplan 6	Kalmar	29				29
Kasematten 1	Vattentornsvägen 5 A-D	Kristianstad	36				36
Näsby 34:24	Elmetorpsvägen 15	Kristianstad	34				34
Smedstad 1:21	Brigadgatan 26	Linköping		88			88
Landsdomaren 6	Baravägen 1	Lund	27				27
Niagara 2	Nordenskiöldsgatan 1 mfl.	Malmö	21				21
Tullen 6	Esplanaden 1	Norrtälje		6			6

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

→ Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

Fastighet	Adress	Ort	Uthyrningsbar area, tkvm				Total
			Syd	Öst	Väst	Nord	
Eric Ugglå 2	Eric Ugglas plats 2	Skövde			4		4
Ringaren 6	Kanikegränd 1-3, Kaplansgatan 9	Skövde			13		13
Stora Mörke 18	Högskolevägen 2-4, 6A-B, 8	Skövde			15		15
Mopsen 1	Kvastvägen 4	Stockholm		2			2
–	–	Stockholm		13			13
Jälla 2:25	Jälla 59	Uppsala		4			4
Haren 3	Korsgatan 20, 22	Vänersborg			6		6
Lasarettet 2	Vänerparken 1 mfl.	Vänersborg			36		36
Lasarettet 6, 7 & 8	Vänerparken 11, 12	Vänersborg			3		3
Signalisten 20	Signalistgatan 6	Västerås		1			1
Seglet 1	Skjutbanevägen 16	Örebro		12			12
Artilleristen 1	Studentplan 2 mfl.	Östersund				59	59
Lagmannen 6	Köpmangatan 21	Östersund				7	7
Onkel Adam 9	Köpmangatan 16-20	Östersund				6	6
Tingshuset 7	Storgatan 6	Östersund				4	4
Åkeriet 10	Prästgatan 53	Östersund				2	2
Summa objekt under förvaltning			266	126	95	86	573
Hjältan 4:11	Hjältan 350	Ånge					–
Summa projektfastigheter¹⁾			–	–	–	–	–
Summa fastighetsbeståndet			266	126	95	86	573

¹⁾ Bedömd uthyrningsbar area för projektfastigheter uppgår till sammanlagt 14 tkvm.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

→ Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i mkr	2024	2023	2022	2021	2020
Resultaträkning					
Intäkter	1 201	1 057	918	733	549
Fastighetskostnader	-209	-197	-180	-124	-98
Driftöverskott	992	861	739	609	450
Central administration	-68	-57	-64	-241	-67
Finansiella poster	-387	-298	-178	-201	-238
Förvaltningsresultat	536	506	497	167	145
<i>varav förvaltningsresultat exkl. ränta på ägarlån</i>	536	506	497	246	279
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	166	-893	143	2 207	453
Värdeförändringar derivatinstrument	38	-354	639	127	-43
Skatt	-149	102	-374	-532	-143
Årets resultat	591	-639	906	1 969	412
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	23 600	21 406	20 158	17 797	10 238
Övriga tillgångar	836	1 272	1 178	544	183
Likvida medel	241	225	215	198	395
Summa tillgångar	24 678	22 904	21 550	18 539	10 816
Eget kapital	10 335	8 097	8 990	7 206	1 945
Uppskjutens skatteskuld	1 378	1 229	1 335	971	439
Derivat	–	–	–	–	77
Ägarlån	–	–	–	–	2 235
Räntebärande låneskulder	12 219	12 796	10 573	9 814	5 758
Ej räntebärande skulder	747	781	652	547	362
Summa eget kapital och skulder	24 678	22 904	21 550	18 539	10 816

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

→ Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

NYCKELTAL

Belopp i mkr	2024	2023	2022	2021	2020
Fastighets- och operativa nyckeltal					
Fastighetsvärde, mkr	23 600	21 406	20 158	17 797	10 238
Direktavkastning, %	5,2	5,3	4,7	4,4	4,9
Uthyrningsbar area, kvm	573 459	517 655	493 893	454 310	324 792
Hyresvärde, kr per kvm	2 336	2 230	2 089	1 910	1 827
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,5	98,4	97,9	99,0	98,7
Överskottsgrad, %	82,6	81,4	80,4	83,1	82,1
Andel offentliga hyresgäster, %	95,7	95,0	94,8	94,0	93,8
Återstående kontraktstid offentliga, år	7,8	6,3	5,9	6,0	6,2
Nettoinvesteringar, mkr	2 029	2 141	1 677	5 352	414
Förvaltningsresultat, mkr	536	506	497	167	145
Förvaltningsresultat, exkl. ränta på ägarlån, mkr	536	506	497	246	279
Finansiella nyckeltal					
Belåningsgrad ¹⁾ , %	50,5	57,2	51,0	53,8	52,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,7	3,9	3,0	3,7
Kapitalbindning, år	2,5	2,4	2,3	3,3	3,3
Räntebindning, år	3,9	3,0	3,0	3,2	4,9
Genomsnittsränta, %	2,89	3,27	2,53	1,31	1,63
Genomsnittsränta exkl. outnyttjade kreditfaciliteter, %	2,77	3,22	2,48	1,24	1,52
Andel säkerställd skuld, %	15,4	31,7	24,2	12,6	15,6
Soliditet, %	41,9	35,4	41,7	38,9	38,6
Skuldkvot, ggr (Nettoskuld/EBITDA)	13,0	15,6	15,3	18,0 ²⁾	14,0
Justerad skuldkvot, ggr (Nettoskuld/EBITDA)	10,6	11,4	11,8	15,6 ²⁾	12,3

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

²⁾ Inklusive återlagd kostnad för avveckling av rådgivningsavtal om 165 mkr.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

→ Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

Belopp i mkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nyckeltal per A- och B-aktie					
Långsiktigt substansvärde, kr	45,88	45,77	50,03	46,87	30,19
Tillväxt i långsiktigt substansvärde ¹⁾ , %	2,2	-6,7	7,7	55,2	19,3
Förvaltningsresultat, exkl. ränta på ägarlån, kr	2,77	2,63	2,74	2,47	1,79
Tillväxt i förvaltningsresultat, %	5,5	-4,2	11,1	38,2	12,3
Justerat förvaltningsresultat, kr (EPRA EPS)	2,69	2,51	2,67	2,44	1,75
Utdelning, kr	0,90	0,90	0,46	2,22	0,56
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	3,07	-5,04	5,58	15,60	3,71
Antal aktier vid årets utgång, miljoner	198	148	148	138	111
Genomsnittligt antal aktier under året, miljoner	151	148	143	125	111
Nyckeltal per D-aktie²⁾					
Eget kapital, kr	33,00	33,00	33,00	33,00	–
Resultat, kr	2,02	2,00	1,93	0,50	–
Utdelning, kr	2,00	2,00	1,80	0,50	–
Antal aktier vid årets utgång, miljoner	59	58	58	50	–
Genomsnittligt antal aktier under året, miljoner	58	58	54	50	–

¹⁾ Inklusive återlagd utdelning under året.

²⁾ D-aktier fanns inte före 2021.

INLEDNING
STRATEGI OCH MARKNAD
VERKSAMHET
HÅLLBARHET
BOLAGSSTYRNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och osäkerhetsfaktorer
Räkenskaper
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
Fastighetsförteckning
Flerårsöversikt
Nyckeltal
→ Underlag till nyckeltal
Definitioner
Information till aktieägare

UNDERLAG TILL NYCKELTAL

Intea presenterar ett antal finansiella nyckeltal som inte definieras av IFRS redovisningsstandarder 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	2024	2023
FASTIGHETS- OCH OPERATIVA NYCKELTAL		
Andel offentliga hyresgäster, %		
Kontrakterad årshyra, offentliga hyresgäster, mkr	1 249	1 079
(/) Kontrakterad årshyra, totalt, mkr	1 305	1 136
Andel offentliga hyresgäster, %	95,7	95,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %		
Kontrakterad årshyra, mkr	1 305	1 136
(/) Hyresvärde, mkr	1 339	1 155
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,5	98,4
Nettoinvesteringar, mkr		
Förvärv under året, mkr	473	420
Investeringar i ny-, till och ombyggnation, mkr	1 555	1 721
Nettoinvesteringar, mkr	2 029	2 141
Överskottsgrad, %		
Årets driftöverskott, mkr	992	861
(/) Årets hyresintäkter, mkr	1 201	1 057
Överskottsgrad, %	82,6	81,4

INLEDNING
STRATEGI OCH MARKNAD
VERKSAMHET
HÅLLBARHET
BOLAGSSTYRNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och osäkerhetsfaktorer
Räkenskaper
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
Fastighetsförteckning
Flerårsöversikt
Nyckeltal
→ Underlag till nyckeltal
Definitioner
Information till aktieägare

Belopp i mkr	2024	2023
FINANSIELLA NYCKELTAL		
Belåningsgrad, %		
Räntebärande skulder ¹⁾ , mkr	12 219	12 796
(-) Likvida medel, mkr	-241	-225
Nettoskuld, mkr	11 977	12 571
Verkligt värde fastigheter, mkr	23 600	21 406
Andelar i intressebolag, mkr	0	–
Fordran på intressebolag, mkr	0	–
Övriga anläggningstillgångar, mkr	128	134
Tillgångar som innehas för försäljning, mkr	0	444
(/) Summa, mkr	23 729	21 984
Belåningsgrad, %	50,5	57,2
Långsiktigt substansvärde, mkr		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, mkr	10 038	7 806
<i>varav D-aktier, mkr</i>	-1 949	-1 916
Uppskjuten skatt, mkr	1 378	1 229
Derivat, mkr	-372	-334
Långsiktigt substansvärde, mkr	9 094	6 785
Genomsnittlig ränta vid årets utgång, %		
Räntekostnad på årsbasis vid årets utgång, mkr	353	419
(/) Räntebärande skuld ¹⁾ vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	12 219	12 796
Genomsnittlig ränta vid årets utgång, %	2,89	3,27
Räntetäckningsgrad, ggr		
Resultat före finansiella poster, mkr	923	804
(/) Årets finansnetto exkl. ränta tomträtt, mkr	-381	-294
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,7

¹⁾ Räntebärande skulder exklusive leasingskuld.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

→ Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

Belopp i mkr	2024	2023
Soliditet, %		
Eget kapital, mkr	10 335	8 097
(/) Tillgångar, mkr	24 678	22 904
Soliditet, %	41,9	35,4
Skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)		
Räntebärande skulder ¹⁾ , mkr	12 219	12 796
(-) Likvida medel, mkr	-241	-225
Nettoskuld, mkr	11 977	12 571
Driftöverskott, mkr	992	861
(-) Central administration, mkr	-68	-57
EBITDA, mkr	923	804
Skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA), årstakt	13,0	15,6
Justerad skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)		
Räntebärande skulder ¹⁾ , mkr	12 219	12 796
(-) Likvida medel, mkr	-241	-225
(-) Redovisat värde pågående projekt, mkr	-2 195	-3 385
Nettoskuld, mkr	9 782	9 186
Driftöverskott, mkr	992	861
(-) Central administration, mkr	-68	-57
EBITDA, mkr	923	804
Justerad skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA), årstakt	10,6	11,4

¹⁾ Räntebärande skulder exklusive leasingskuld.

INLEDNING
STRATEGI OCH MARKNAD
VERKSAMHET
HÅLLBARHET
BOLAGSSTYRNING
FINANSIELLA RAPPORTER
Förvaltningsberättelse
Risker och osäkerhetsfaktorer
Räkenskaper
Noter
Styrelsens underskrifter
Revisionsberättelse
Fastighetsförteckning
Flerårsöversikt
Nyckeltal
→ Underlag till nyckeltal
Definitioner
Information till aktieägare

Belopp i mkr	2024	2023
AKTIERELATERADE NYCKELTAL		
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr		
Förvaltningsresultat, mkr	536	506
(-) Utdelning D-aktier, mkr	-117	-116
Summa	419	390
(/) Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	151	148
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	2,77	2,63
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr (EPRA EPS)		
Förvaltningsresultat, mkr	536	506
(-) Aktuell skatt, mkr	-1	-6
(-) Minoritetens andel av förvaltningsresultat, mkr ¹⁾	-13	-12
(-) Utdelning D-aktier, mkr	-117	-116
Summa	406	372
(/) Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	151	148
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr (EPRA EPS)	2,69	2,51
Långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr		
Långsiktigt substansvärde, mkr	9 094	6 785
(/) Antal A- och B-aktier vid årets utgång, miljoner	198	148
Långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr	45,88	45,77

¹⁾ Motsvarar "Innehav utan bestämmande inflytande".

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

→ Definitioner

Information till aktieägare

Definitioner

NYCKELTAL	DEFINITION	SYFTE
Andel offentliga hyresgäster, %	Kontrakterad årshyra från offentliga hyresgäster dividerat med total kontrakterad årshyra.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets samlade kreditrisk på dess hyresgäster. En hög andel intäkter från offentliga hyresgäster bidrar till en lägre kreditrisk.
Andel säkerställd skuld, %	Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet är ett mått på graden av strukturell efterställdhet på den icke säkerställda skulden.
Belåningsgrad, %	Räntebärande skulder minus leasingskuld i förekommande fall, likvida medel och kortfristiga placeringar i förhållande till fastigheternas verkliga värde, andelar i intressebolag, fordringar på intressebolag, övriga anläggningstillgångar och tillgångar som innehas för försäljning.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk och visar hur stor del av verksamheten som är finansierad med räntebärande skulder.
Direktavkastning, %	Driftöverskottet på årsbasis för fastighetsbeståndet per balansdagen i förhållande till fastighetsbeståndets värde per balansdagen med avdrag för värdet av pågående projekt och utnyttjade byggrätter.	Nyckeltalet åskådliggör verksamhetens resultatgenerering före finansiella kostnader och centrala kostnader.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra vid årets utgång i förhållande till summan av kontrakterade intäkter, bedömd marknadshyra för ej uthyrd ytor och i förekommande fall rabatter på årsbasis.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av bolagets uthyrningsbara ytor.
Fastighetskategori	Baserad på respektive fastighets huvudsakliga användning har en indelning gjorts av fastigheterna i kategorierna Rättsväsende, Högre utbildning, Sjukvård, Övriga offentliga samt Icke-offentliga. På fastigheter med flera byggnader med olika användning sker motsvarande indelning per byggnad. Beräkningen baseras på kontrakterad årshyra.	
Förbrukning netto, GWh	El som förbrukas av koncernen. Ej inkluderat el som vidarefaktureras till hyresgästerna.	
Förvaltningsresultat, mkr	Resultat före värdeförändringar och skatt.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningens lönsamhet.
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	Förvaltningsresultat med avdrag för årets resultat hänförligt till D-aktier, i förhållande till genomsnittligt antal utestående A- och B-aktier.	
Genomsnittlig kontraktstid, år	Genomsnittlig kontraktstid för offentliga hyresgäster viktat utifrån kontrakterad årshyra.	
Genomsnittlig ränta vid årets utgång, %	Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder exklusive leasingskuld, inklusive kostnader för lånelöften och inklusive räntekupong i derivat.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken för bolagets räntebärande skulder.
Hyresgästkategori	Baserat på respektive hyresgästs verksamhet har en indelning gjorts av hyresgästerna i kategorierna Rättsväsende, Högre utbildning, Sjukvård, Övriga offentliga samt Icke-offentliga. Beräkningen baseras på kontrakterad årshyra per hyresavtal.	
Hyresvärde, mkr	Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, exklusive hyresrabatter, inklusive vakanshyra.	
Justerad skuldkvot, ggr (Nettoskuld/EBITDA)	Räntebärande skulder minskat med likvida medel och redovisat värde för pågående projekt dividerat med driftöverskott justerat för central administration.	Nyckeltalet används för att belysa intjäning i relation till skuldsättning.
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr (EPRA EPS)	Förvaltningsresultat med avdrag för årets resultat hänförligt till D-aktier, aktuell skatt samt minoritetens andel av förvaltningsresultatet, i förhållande till genomsnittligt antal utestående A- och B-aktier under året.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets förvaltningsresultat per A- och B-aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal



Definitioner

Information till aktieägare

NYCKELTAL	DEFINITION	SYFTE
Jämförbart bestånd	De fastigheter som ägts under hela jämförbara perioder och som inte har varit klassificerade som projektfastigheter under dessa perioder.	
Kapitalbindning, år	Genomsnittlig kvarvarande löptid vid årets utgång på räntebärande skulder.	Nyckeltalet används för att belysa refinansieringsrisken. En lång löptid indikerar lägre refinansieringsrisk.
Kontrakterad årshyra, mkr	Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, inklusive hyresrabatter, exklusive vakanshyra.	
Långsiktigt substansvärde, mkr	Vid årets utgång redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av uppskjuten skatt, räntederivat enligt balansräkningen samt med avdrag för maximalt 33 kr per D-aktie multiplicerat med antalet utestående D-aktier.	Nyckeltalet är ett etablerat mått på bolagets och andra börsnoterade bolags långsiktiga substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
Långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr	Långsiktigt substansvärde i relation till antalet utestående A- och B-aktier vid årets utgång.	Nyckeltalet belyser ägarna av A- och B-aktiers andel av det långsiktiga substansvärdet.
Nettouthyrning, mkr	Skillnaden mellan kontrakterad årshyra för nytecknade hyresavtal och kontrakterad årshyra för uppsagda hyresavtal för perioden/året.	
Nettoinvesteringar, mkr	Summan av kassaflödet från gjorda investeringar i förvaltningsfastigheter och projekteringsfastigheter med justering för eventuella försäljningar under året.	Nyckeltal för att belysa bolagets möjlighet att nå operativa mål.
Objekt	En registerfastighet alternativt en byggnad i de fall registerfastigheten är bebyggd med flera byggnader med olika användning.	
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 tomtställning skett i syfte att omvandla och förädla fastigheten. Till projektfastigheter hänförs även byggnad under uppförande samt fastighet med en investering uppgående till minst 20 procent av verkligt värde. Omklassificeringen från projektfastighet till färdigställd fastighet görs den 1 januari året efter färdigställandet.	
Räntebindning, år	Genomsnittlig räntebindningstid vid årets utgång på räntebärande skulder och leasingkund men inklusive kupongränta på räntederivat.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken. En lång räntebindningstid indikerar lägre ränterisk.
Räntetäckningsgrad, ggr	Årets resultat före finansiella poster i förhållande till periodens/årets finansnetto exklusive ränta tomträtt.	Nyckeltalet åskådliggör ränterisk genom att belysa hur känsligt bolagets förvaltningsresultat är för ränteförändringar.
Självförsörjningsgrad netto, %	Andel el som koncernen producerar i förhållande till koncernens elförbrukning, ej inkluderat den el som vidarefaktureras till hyresgästerna.	Nyckeltalet används för att redovisa hur stor andel av Inteas elförbrukning, exklusive vidarefakturerad förbrukning, som produceras av egenägda solcellsanläggningar och vattenkraftverk.
Skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)	Räntebärande skulder minskat med likvida medel dividerat med driftöverskott justerat för central administration.	Nyckeltalet används för att belysa intjäning i relation till skuldsättning.
Soliditet, %	Vid årets utgång totalt eget kapital dividerat med totala tillgångar.	Nyckeltalet används för att visa hur stor del av bolagets tillgångar som är finansierade med eget kapital och inkluderas för att investerare ska kunna bedöma bolagets kapitalstruktur.
Underliggande fastighetsvärde	Det värde som en fastighet har baserat på dess marknadsvärde, utan hänsyn till eventuella skulder eller finansiella åtaganden som är kopplade till fastigheten.	
Återstående kontraktstid offentliga, år	Genomsnittlig återstående kontraktstid för offentliga hyresgäster viktat utifrån kontrakterad årshyra.	Nyckeltalet används till att belysa bolagets hyresrisk.
Överskottsgrad, %	Driftöverskottet i förhållande till totala hyresintäkter under året.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

→ Information till aktieägare

Information till aktieägare

Intea Fastigheter AB (publ)Organisationsnummer: 559027-5656
Styrelsen har sitt säte i Stockholm**Adresser**Lästmakargatan 20
111 44 Stockholm**www.intea.se**

info@intea.se

KontaktuppgifterCharlotta Wallman Hörlin, vd
Telefon: 0733-24 50 25
E-post: charlotta.wallmanhorlin@intea.se

Magnus Ekström, CFO

Telefon: 0705-49 86 02

E-post: magnus.ekstrom@intea.se

Produktion

Intea i samarbete med Paues Åberg Communications AB

ÅrsstämmaIntea Fastigheter AB (publ)s årsstämma hålls den
5 maj 2025 i Stockholm med möjlighet att delta digitalt.**Kalendarium****Rapporter**

Delårsrapport januari – mars 2025	5 maj 2025
Årsstämma	5 maj 2025
Delårsrapport januari – juni 2025	11 juli 2025
Delårsrapport januari – september 2025	21 oktober 2025
Bokslutskommuniké 2025	10 februari 2026

