

INTEA.

2022

Innehåll 2022

INLEDNING

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

AFFÄRSMODELL

- 08 Affärsmodell
- 10 Strategi och mål

VERKSAMHETEN

- 12 Fastighetsportföljen
- 16 Förvaltning
- 18 Förvärv
- 20 Projektutveckling
- 26 Våra hyresgäster
- 28 Finansiering
- 30 Medarbetare

HÅLLBARHETSRAPPORT

- 32 Hållbarhetsrapport

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

- 43 Förvaltningsberättelse
- 48 Risker och osäkerhetsfaktorer
- 53 Bolagsstyrningsrapport

- 60 Aktien och ägarna
- 62 Styrelse
- 64 Ledningsgrupp

FINANSIELLA RAPPORTER

- 67 Räkenskaper
- 75 Noter
- 99 Revisionsberättelse

- 102 Fastighetsförteckning
- 104 Flerårsöversikt
- 105 Nyckeltal
- 106 Underlag till nyckeltal
- 108 Definitioner



2. Detta är Intea



16. Förvaltning



20. Projektutveckling



30. Medarbetare



18. Förvärv

DETTA ÄR INTEA

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

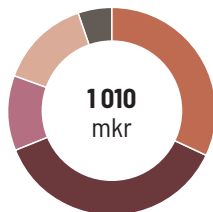


INTEA

Intea i siffror

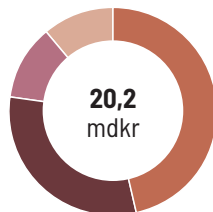
Inteas portfölj består av fastigheter och projekt med offentliga hyresgäster inom kategorierna rättsväsende, högre utbildning, sjukvård och övrig offentlig verksamhet. Fastigheterna finns på 18 orter. Det totala fastighetsvärdet uppgick 2022 till 20,2 mdkr.

INTEAS HYRESGÄSTER ANDEL AV KONTRAKTERAD HYRA



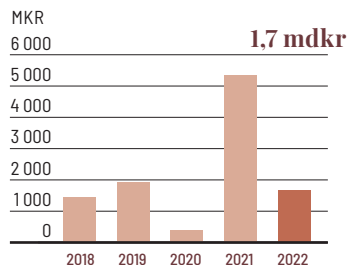
- Rättsväsende 32 %
- Högre utbildning 37 %
- Sjukvård 12 %
- Övriga offentliga 14 %
- Icke-offentliga 5 %

INTEAS GEOGRAFI ANDEL AV FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE

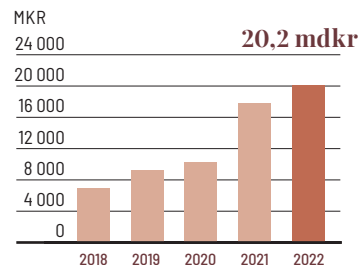


- Syd 46 %
- Öst 31 %
- Nord 12 %
- Väst 11 %

FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR



FASTIGHETSVÄRDE



FASTIGHETSVÄRDE, MDKR

20,2

ANDEL OFFENTLIGA HYRESGÄSTER, %

94,8

UTHYRINGSBAR AREA, TKVM

494

ÅTERSTÅENDE KONTRAKTSTID, ÅR

5,9

ÅRET I KORTHET



Vänerskolan, Vänersborg

NYCKELTAL I URVAL

	2022	2021
Hysesintäkter, mkr	918,3	733,2
Förvaltningsresultat, mkr	497,4	167,0
Förvaltningsresultat exkl ränta ägarlån, mkr	497,4	245,7
D:o kr/ A- och B-aktie	2,74	2,47
D:o tillväxt, %	11,1	38,2
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	903,6	1969,3
D:o kr/ A- och B-aktie	5,58	15,60
Långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr	50,03	46,87
D:o tillväxt, %	7,7	55,2
Fastighetsvärde, mkr	20 157,7	17 797,4
Belåningsgrad, %	51,0	53,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,0

HYRESINTÄKTER, MKR

918,3

DRIFTÖVERSKOTT, MKR

738,7

ÅTERSTÅENDE KONTRAKTSTID, ÅR

5,9

Q1



I början av året vann detaljplanen för Sahlgrenska Life laga kraft. Projektet omfattar byggnation av tre nya hus varav två byggs tillsammans med Vitartes, ett projektutvecklingsbolag inom Life Science. Intea går in som långsiktig ägare och förvaltare av cirka 50 000 kvm uthyrningsbar area.

Intea förvärvade Viskananstalten i Ånge kommun och ett 20-årigt hyresavtal tecknades med Kriminalvården. Anstalten genomgår renovering och ombyggnation och beräknas stå färdig för inflyttning i början av 2025. Den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 14 300 kvm, med ett preliminärt årligt hyresvärde om 54,1 mkr.

Fastigheten Jälla 2:25 i Uppsala tillträdde i mars 2022. På fastigheten pågår uppförandet av specialanpassade verksamhetslokaler för rättspsykiatri åt Region Uppsala. Kliniken väntas stå klar under hösten 2023 och har en uthyrningsbar area uppgående till cirka 4 100 kvm. Hyresavtalet löper i 20 år från inflyttning, med ett preliminärt årligt hyresvärde om 20,2 mkr.

Första spadtaget togs för häktet i Kristianstad, en del av Inteas nya rättscentrum.

Q2



Intea och Polismyndigheten ingick projekteringsavtal för att inleda arbetet med att skapa ett nytt polishus i Arninge, Täby kommun. Den uthyrningsbara arean beräknas till cirka 7 500 kvm, med ett förväntat årligt hyresvärde om 13,4 mkr.

Intea och Kriminalvården återinvigde riksanstalten i Härnösand efter en omfattande ombyggnation. Kriminalvården kommer att disponera cirka 7 600 kvm i ett 15-årigt hyresavtal som löper fram till år 2037. Det årliga hyresvärdet uppgår preliminärt till 32,4 mkr.

Ett femårigt hyresavtal med Halmstad kommun tecknades, avseende 4 600 kvm verksamhetsanpassade kontorslokaler på Larsfridsområdet. Genom hyresavtalet utökar Halmstad kommun sin förhyrning med 1 100 kvm. Inflyttning beräknas till första kvartalet år 2023 och det årliga hyresvärdet uppgår till 6,8 mkr (tidigare 5,3 mkr).

Q3



Intea förvärvade Rönneholms slott i Eslöv, innehållande bland annat anstalten Ringsjön. Den uthyrningsbara arean beräknas till cirka 7 600 kvm, med en total kontrakterad årshyra uppgående till 5,9 mkr.

Christian Haglund utsågs till CFO i Intea från och med 1 september och ersatte Eva Bång som vid årsskiftet lämnade bolaget. Organisationen i Stockholm förstärktes med Ulf Gunnarsson, ny ekonomichef.

Intea förvärvade 57 procent av aktierna i Kalkstenen Fastighets AB, som äger fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde där Högskolan i Skövde är största hyresgäst. Uthyrningsgraden är 100 procent, varav offentliga hyresgäster utgör 98,5 procent och den sammanlagda uthyrningsbara arean uppgår till cirka 27 700 kvm. Den kontrakterade årshyran är cirka 42,3 mkr, med en genomsnittlig kontraktstid på 3,6 år.

Q4



Emil Jansbo anställdes som ny CFO i Intea och tillträdde sin tjänst den 1 januari 2023 då han ersatte Christian Haglund. Christian kvarstår i sin roll som vice vd och styrelseledamot.

Kreditinstitutet Nordic Credit Rating (NCR) bekräftade kreditrating BBB+ för Intea Fastigheter AB (publ) samtidigt som utsikterna justerats från stabila till negativa. Det kortsiktiga kreditbetyget N3 bekräftades.

Första spadtaget togs för nya vård- och forskningslokaler på Garnisonsområdet i Linköping där vård och forskning kommer att bedrivas i nära samarbete med Linköpings universitet. Den nya byggnaden kommer bland annat att innehålla en ögon- och logopedimottagning. Region Östergötland har sedan tidigare ingått ett 15-årigt hyresavtal med Intea, med ett preliminärt årligt hyresvärde uppgående till 15,4 mkr. Planerad inflyttning är satt till fjärde kvartalet år 2024.



Tillbaka till verkligheten

Året 2022 har gått från sol till regn och rusk. Ovädret ser ut att bestå ytterligare en tid. Inteas verksamhet vilar på en stabil grund men har behövt anpassas till de nya marknadsförutsättningarna. Med långa hyresavtal med offentliga hyresgäster har hyresintäkterna ökat med 25 procent till 918 mkr. Fastighetsvärdet ökade med 2,4 mdkr till 20,2 mdkr kronor, drivet huvudsakligen av nya förvärv.

En snabb kursändring i konjunkturläget har medfört högre kostnader för driften av fastigheter och arbetet med bolagets projekt. Hög inflationstakt och höjda styrräntor har snabbt återställt marknadsläget för fastighetsbolagen till mer normala nivåer. Risken för vakanser och ytförkrämpningar till följd av en försämrad ekonomi för flera hyresgästkategorier tros öka under kommande år. Genom defensiva tillgångar med långa hyreskontrakt med offentliga hyresgäster är Intea väl rustat för en mer osäker konjunktur. Bolagets strategi om stabil tillväxt uppnås genom noga utvalda förvärv i kombination med projektutveckling av befintliga och nya fastigheter. Strategin är fortsatt viktig för att bibehålla kvalitet och lönsam tillväxt i portföljen, även när konjunkturen vänder ner. I sämre tider är det även än mer viktigt med ett nära samarbete med hyresgäster för att tillsammans lösa de utmaningar som uppkommer.

Det har varit trögt på transaktionsmarknaden det senaste halvåret då säljare och köpare i större utsträckning inte har lyckats mötas vad gäller prisförväntningar. När väl samsyn nås ser Intea möjligheter för ett ökat flöde av affärsmöjligheter av kvalitativa objekt på attraktiva nivåer.

Intea har under året, trots ett stökigare affärsklimat, genomfört fyra förvärv. I januari förvärvades Viskananstalten i Ånge. En överenskommelse träffades i februari med Kriminalvården om ett 20-årigt hyresavtal. Fastigheten genomgår nu renovering och ombyggnation med beräknad inflytt i början av 2025. I mars tillträdde fastigheten Jälla 2:25 i Uppsala, där uppförandet av specialanpassade verksamhetslokaler för rättspsykiatri åt Region Uppsala pågår. I början av juli förvärvades Rönneholm slott, innehållande bland annat anstalten Ringsjön. I september förvärvades en majoritetsandel i ett bolag som äger fastigheter där bland annat Högsolan i Skövde och Skövde kommun är hyresgäster.

Genom konkreta åtgärder har Intea under året anpassat verksamheten till ändrade marknadsförutsättningar. Bolaget har i samverkan med hyresgäster bland annat vidtagit olika effektiviseringsåtgärder för att minska el- och energiförbrukningen. Arbetet



med att minska förbrukningen har pågått i fastighetsbranschen länge men nuvarande marknadsläge har skyndat på behovet av att ännu snabbare vidta åtgärder. Att behöva prioritera och välja vad el och energi ska användas till är en ny situation för de flesta men genom medvetna val och smarta innovationer kan vi tillsammans påverka förbrukningen och göra skillnad. Inteas målsättning om att vara självförsörjande på den el som förbrukas i koncernen nåddes redan i februari 2023.

I takt med att marknadsräntorna ökar förändras och försvåras även finansieringssituationen för många bolag i branschen. För att bibehålla en stabil finansiering och kunna dra nytta av förändrade marknadsförutsättningar har Intea under året ingått nya räntederivat, utökat backup-faciliteterna och genomfört en nyemission. Bolaget har fortsatt god tillgång till kapital, även om det sker till högre finansieringskostnader jämfört med föregående år.

I juni år 2021 påbörjades arbetet med att förbereda bolaget för en börsnotering på Nasdaq i Stockholms huvudlista. Med anledning av det förändrade marknadsläget beslutade ägarna under hösten 2022 att pausa arbetet.

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

Henrik Lindekrantz
Vd, Intea

AFFÄRSMODELL

Vision

Intea ska vara det främsta renodlade fastighetsbolaget inom social infrastruktur.

Affärsidé

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

Resurser

RELATIONER

Nära relationer med såväl hyresgäster som marknad

MEDARBETARE

Skalbar central och lokal organisation med engagerade medarbetare

FASTIGHETER

Väl underhållna, hög-kvalitativa och fullt uthyrda fastigheter

FINANSIELLT

Starka ägare och gott rykte hos finansörer

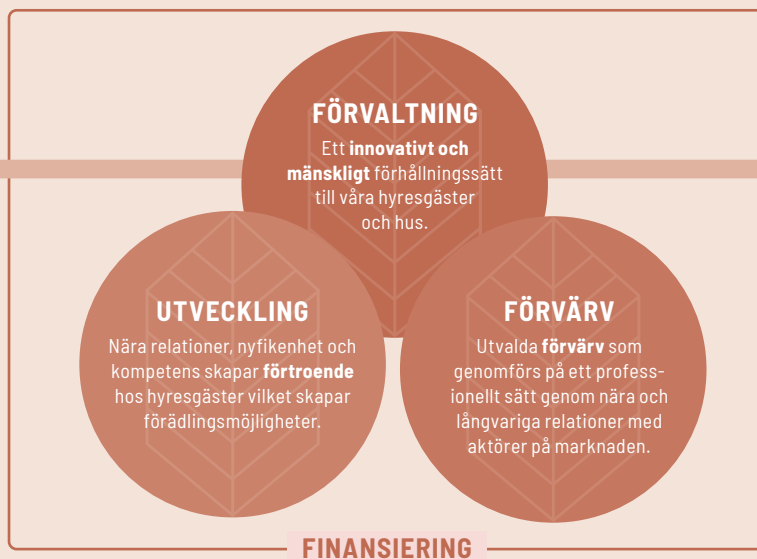
Värdeskapande

OMVÄRLDSFAKTORER

- ➔ Kontinuerligt växande behov av social infrastruktur
- ➔ Offentlig försäljning drivet av underhållsbehov
- ➔ Över tid stor efterfrågan på stabil realtillgångar
- ➔ Ökad efterfrågan på kompetens

Inteas verksamhet utgörs av tre huvudsakliga områden:

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



STRATEGIER

STABIL
TILLVÄXT

HÅLLBARHET
& INNOVATION

HÅLLBARA
RELATIONER

Intressenter

HYRESGÄSTER

Ska uppleva tillgänglighet, kompetens och genomförandeförmåga

SAMHÄLLET

Ska uppleva en ansvarstagande och stabil samhällsbyggare

MEDARBETARE

Ska uppleva ett spännande och meningsfullt arbete

FINANSIÄRER

Ska uppleva en konsekvent och stark motpart i lågrisksegmentet

ÄGARE

Ska uppleva en professionellt styrd och värdeskapande investering

Strategi och mål

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



STABIL TILLVÄXT

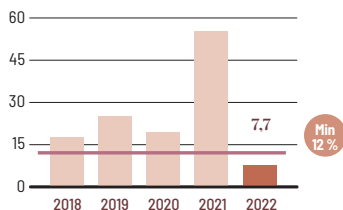
Målet är att fortsätta växa kontinuerligt samt bibehålla och vidareutveckla ett hållbart fastighetsbestånd inom social infrastruktur. Projektutveckling sker som huvudregel tillsammans med och på uppdrag av hyresgästen. Inteas strategi för finansiering ska stödja verksamheten och hantera bolagets finansiella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

Mål och verktyg

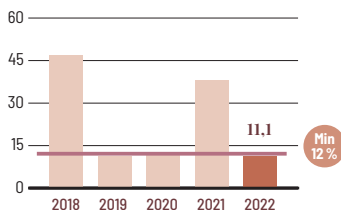
- Årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per stamaktie av serie A och B över tid om minst 12 procent.
- Årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per stamaktie av serie A och B över tid om minst 12 procent.
- Till år 2026 ska fastighetsvärdet uppgå till minst 30 mdkr. Detta ska ske både genom förvärv och projektinvesteringar i framförallt nybyggnation.
- Minst 90 procent av hyresintäkterna ska över tid komma från offentliga hyresgäster.
- Belåningsgrad för koncernen ska över tid ligga i intervallet 50–55 procent, och ska inte överstiga 60 procent.
- Räntetäckningsgraden för koncernen ska inte understiga 2 gånger.

Utfall 2022

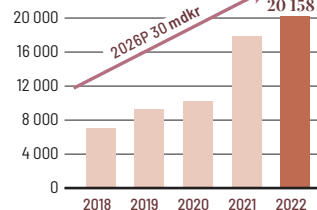
TILLVÄXT I SUBSTANSVÄRDE, %



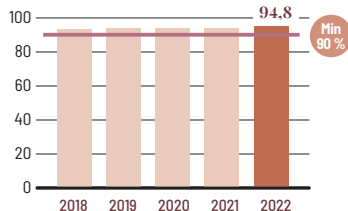
TILLVÄXT I FÖRVALTNINGSRESULTAT¹⁾, %



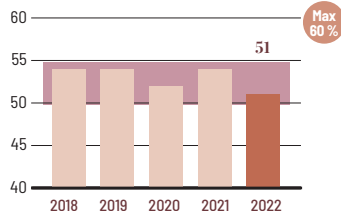
FASTIGHETSVÄRDE, MKR



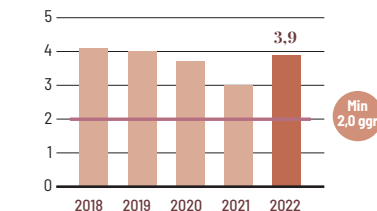
OFFENTLIGA HYRESGÄSTER, %



BELÅNINGSGRAD, %



RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR



¹⁾ Tillväxt i förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån.



HÅLLBARHET & INNOVATION

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

Mål och verktyg

- Minska CO₂-utsläppen inom scope 1 och 2 per kvm uthyrningsbar area med minst 20 procent eller under 5,3 kg CO₂ från år 2019 fram till år 2030. För ytterligare detaljer om detta mål se Hållbarhetsrapport, sida 32–41.
- Energiprestanda kWh/kvm ska minska med minst 20 procent eller under 158 kWh/kvm från år 2019–2030.
- 100 procent förnybar el.
- 100 procent av nytecknade hyresavtal (mätt i hyresvärde) ska innehålla en överenskommelse om hållbarhetssamarbete.
- Samtliga nyproducerade byggnader ska miljöcertifieras enligt något av gällande miljöcertifieringssystem.

Utfall 2022

HYRESAVTAL

100%

av nytecknade hyresavtal hade överenskommelse om hållbarhetssamarbete

UTSLÄPP CO₂

4,0 CO₂E/KVM

ENERGIPRESTANDA

142 KWH/KVM

FÖRNYBAR EL

100%



HÅLLBARA RELATIONER

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

Mål och verktyg

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

Utfall 2022

ANTAL ANSTÄLLDA 2022



18 kvinnor



30 män

ANTAL STYRELSEMEDLEMMAR 2022



2 kvinnor



5 män

Se vidare i Hållbarhetsrapporten sida 32–41.

FASTIGHETS- PORTEFÖLJEN



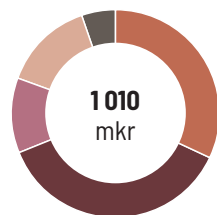
Vänerparken, Vänersborg

Koncernens fastighetsportfölj bestod vid årets slut av 37 fastigheter till ett marknadsvärde om 20,2 mdkr. Beståndet inkluderar en blandning av nya och äldre byggnader tillsammans med historiskt värdefulla hus och miljöer.

Inteas fastighetsbestånd delas in i kategorierna rättsväsende, högre utbildning, sjukvård och övrig offentlig verksamhet samt i regionerna Syd, Väst, Öst och Nord. Intea har fastigheter på 18 orter runt om i Sverige, från Malmö i söder till Östersund i norr. Inteas hyresgäster har olika samhällsbärande funktioner vilket innebär att det ställs höga krav på öppenhet kombinerat med bibehållen nivå av säkerhet och trygghet. Inteas objekt är därför ofta specialutformade utifrån varje hyresgästs specifika behov.

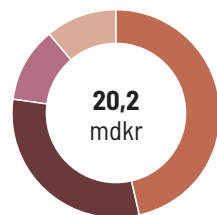
Fastighetsportföljen har vuxit under året, främst genom förvärv och projektutveckling. I januari förvärvades Viskan-anstalten i Ånge, där en överenskommelse träffats med Kriminalvården om ett 20-årigt hyresavtal. I mars tillträd-des fastigheten Jälla 2:25 i Uppsala, där lokaler uppförs för rättspsykiatri i Region Uppsala. Vidare återinvigdes i maj riksanstalten i Härnösand, där Kriminalvården disponerar cirka 7 600 kvm i ett 15-årigt hyresavtal. Under sommaren förvärvades Rönneholm slott i Eslöv, innehållande bland annat anstalten Ringsjön. I början av hösten förvärvade Intea även 57 procent av aktierna i Kalkstenen Fastighets AB som äger fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde, där Högskolan i Skövde är största hyresgäst.

INTEAS HYRESGÄSTER, ANDEL AV KONTRAKTERAD HYRA



- Rättsväsende 32 %
- Högre utbildning 37 %
- Sjukvård 12 %
- Övriga offentliga 14 %
- Icke-offentliga 5 %

INTEAS GEOGRAFI, ANDEL AV FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



- Syd 46 %
- Öst 31 %
- Nord 12 %
- Väst 11 %

UTHYRINGSBAR AREA, TKVM

494

INVESTERINGAR I BEFINTLIG PORTFÖLJ, MKR

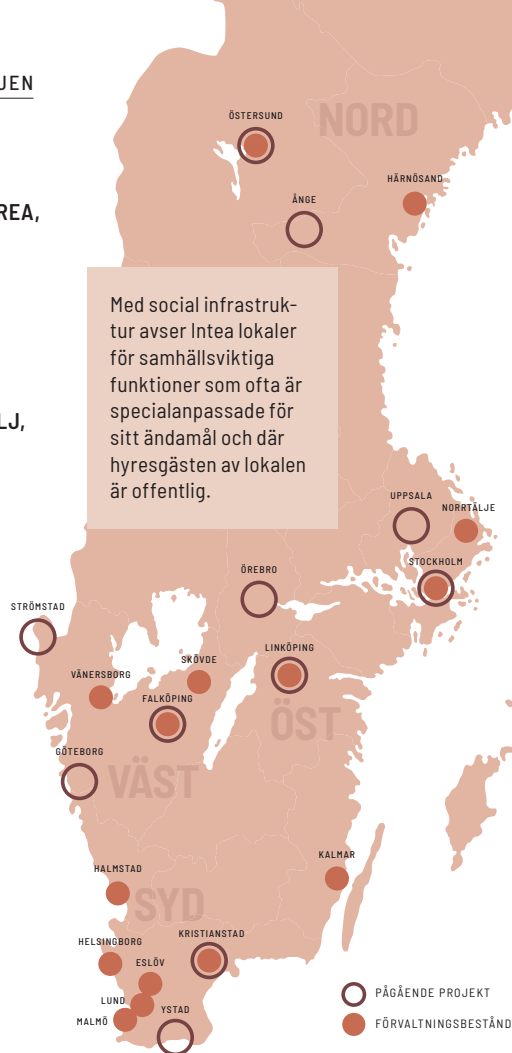
1 084

ANTAL ORTER

18

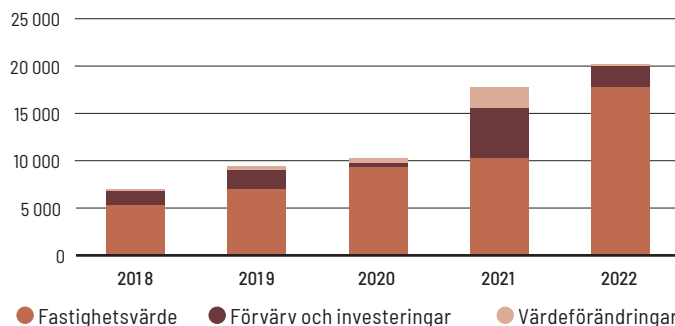
ANTAL FASTIGHETER

37



INTEA ÅRSREDOVISNING 2022

FASTIGHETSVÄRDETS UTVECKLING PER ÅR, MKR



Fastighetsvärde och värderingar

Årets värdeförändring på fastighetsbeståndet uppgick till 143,2 mkr (2 207,0), främst drivet av förändrade avkastningskrav/kalkylränta om -285,0 mkr och värdeförändringar avseende pågående projekt om 354,0 mkr, men även gjorda förvärv under året och förbättrade driftöverskott har påverkat värderingen positivt. Direktavkastningen uppgick till 4,75 procent (4,37). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 6,19 procent (4,11). Fastighetsvärde i tabellen avser redovisat värde vid utgången av föregående period.

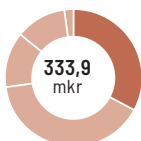
Inteas fastighetskategorier



RÄTTSVÄSENDE

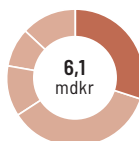
Kontrakterad
årshyra

33 %



Fastighets-
värde

30 %



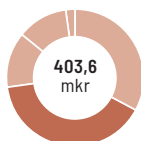
Antal objekt: 20
Uthyrningsbar area: 145 tkvm
Uthyrningsgrad: 97,0 %
Största hyresgäster:
Polismyndigheten
Kriminalvården
Sveriges domstolar
Rättsmedicinalverket
Ekobrottsmyndigheten



HÖGRE UTBILDNING

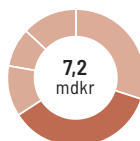
Kontrakterad
årshyra

40 %



Fastighets-
värde

36 %



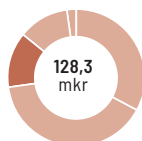
Antal objekt: 24
Uthyrningsbar area: 197 tkvm
Uthyrningsgrad: 98,6 %
Största hyresgäster:
Linnéuniversitetet
Högskolan i Halmstad
Malmö universitet
Mittuniversitetet
Högskolan Kristianstad



SJUKVÅRD

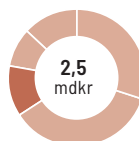
Kontrakterad
årshyra

13 %



Fastighets-
värde

12 %



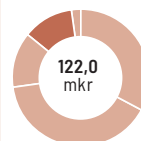
Antal objekt: 14
Uthyrningsbar area: 64 tkvm
Uthyrningsgrad: 100,0 %
Största hyresgäster:
Region Skåne
Västra Götalandsregionen
Region Östergötland
Region Jämtland Härjedalen



ÖVRIGA OFFENTLIGA

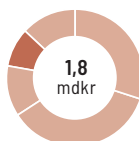
Kontrakterad
årshyra

12 %



Fastighets-
värde

9 %



Antal objekt: 31
Uthyrningsbar area: 71 tkvm
Uthyrningsgrad: 97,5 %
Största hyresgäster:
Vänersborgs kommun
Västtrafik AB
Skövde kommun
Linköpings kommun
Specialpedagogiska
Skolmyndigheten



Helsingborg, Högkvarteret 2, häkte



Skövde, Stora Mörke 18, Skövde Högskola



Lund, Landsdomaren 6, psykiatriklinik



Vänersborg, Lasarettet 2, kontor

Utöver ovan presenterade fastighetskategorier har Intea icke-offentliga verksamheter med en kontrakterad årshyra om 22,2 mkr och ett fastighetsvärde om 0,4 mdkr.

Urval av Inteas fastighetsbestånd

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

TIDIGARE GENOMFÖRDA PROJEKT



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

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



Härnösand, Duvan 1, Kriminalvården.
Färdigställt Q2 2022.

Total investering: 343 mkr
Uthyrningsbar area: 7,6 tkvm
Hyresvärde: 32,4 mkr
Direktavkastning investering: 8,4 %
Andel offentliga hyresgäster: 100 %
Kontraktstid: 15 år



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

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

FÖRVÄRV 2022



Eslöv, Rönneholm 6:2, Kriminalvården, Nämndemansgården.

Förvärvad: Q2 2022
Uthyrningsbar area: 7,6 tkvm
Hyresvärde: 5,9 mkr
Andel offentliga hyresgäster: 100 %
Genomsnittlig kontraktstid: 4 år



Skövde, Stora Mörke 18, Ringaren 6, Högskolan i Skövde m.fl.

Förvärvad: Q3 2022
Uthyrningsbar area: 27,7 tkvm
Hyresvärde: 42,3 mkr
Andel offentliga hyresgäster: 98,5 %
Genomsnittlig kontraktstid: 3,6 år



Uppsala, Jälla 2:25, Rättspsykiatri i Region Uppsala.

Tillträdd: Q1 2022
Uthyrningsbar area: 4,1 tkvm
Hyresvärde: 20,2 mkr
Andel offentliga hyresgäster: 100 %
Genomsnittlig kontraktstid: 20 år

FÖRVALTNING

Exempel på grad av specialanpassning

Låg

→ Hög



Halmstad, Fanan 55, kontor.

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



Vänersborg, Haren 3, specialskola.

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



Kristianstad, Kasematten 1, rättscentrum.

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

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

Lokal närvaro i egen regi

En viktig del av Inteas strategi är de lokala förvaltningsorganisationerna med egen anställd personal och ett stort mått av självstyre. Vi ser många fördelar med en lokal förvaltning såsom större engagemang, kvalitetsmedvetenhet, snabbare beslutsvägar och möjligheten till en nära relation med hyresgästerna. Ytterligare en fördel med att finnas på plats med egen personal i Inteas fastigheter är att våra hyresgästers utvecklingsbehov redan på ett tidigt stadi kan identifieras. Likaså ger närheten till hyresgästen möjligheter att tillvarata för- värvs- och projektutvecklingsmöjligheter.

Den centrala förvaltningsorganisationen kompletterar och stöttar Inteas lokala enheter med bland annat samordning av förvaltning samt projekt- och hållbarhetskompetens. Den centrala funktionen bidrar till ett mer strukturerat och effektivt förvaltnings-, projekt- och hållbarhetsarbete och underlättar kunskaps- och erfarenhetsöverföring mellan Inteas lokala organisationer.

Året som gått

Under året har en ny platschef utsetts för att hantera de fastigheter som Intea äger och förvaltar i Storstockholm. Intea finns representerat med egna lokala organisationer i Halmstad, Kalmar, Linköping, Skåne, Storstockholm, Vänersborg och Östersund. Sammanlagt arbetar 31 personer i Inteas förvaltningsorganisation.

Inteas förvaltningsorganisationer



Halmstad
Högre utbildning

Antal objekt: 11
Uthyrningsbar area: 73,4 tkvm
Antal anställda: 4



Linköping
Rättsväsende

Antal objekt: 27
Uthyrningsbar area: 87,2 tkvm
Antal anställda: 7



Storstockholm
Rättsväsende

Antal objekt: 2
Uthyrningsbar area: 19,0 tkvm
Antal anställda: 2



Östersund
Högre utbildning/Övriga offentliga

Antal objekt: 33
Uthyrningsbar area: 70,4 tkvm
Antal anställda: 7



Kalmar
Högre utbildning

Antal objekt: 1
Uthyrningsbar area: 29,3 tkvm
Antal anställda: 2



Skåne
Rättsväsende/Högre utbildning/Sjukvård

Antal objekt: 6
Uthyrningsbar area: 127,4 tkvm
Antal anställda: 4



Vänersborg
Sjukvård/Övriga offentliga

Antal objekt: 18
Uthyrningsbar area: 44,0 tkvm
Antal anställda: 4

FÖRVÄRV



Högskolan i Skövde

Inteas strategi för en kontinuerlig och stabil tillväxt uppnås genom noga utvalda förvärv i kombination med projektutveckling av befintliga och nya fastigheter. Under 2022 har fastigheter till ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 869,7 mkr förvärvats. Under sommaren gjordes ett förvärv av Rönneholm slott i Eslöv, innehållande bland annat anstalten Ringsjön. Vidare förvärvade Intea i slutet av september 57 procent av aktierna i Kalkstenen Fastighets AB, ägare till fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 som tillsammans har en uthyrningsbar area om cirka 27 700 kvm.

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

Långsiktighet och kvalitet avgörande

Inteas förvärv genereras på olika sätt. Gemensamt är att relationer, kunskap och anseende är grundläggande för att kunna attrahera affärer, framförallt då allt fler affärer idag görs "off-market". Förvärvskriterier som Intea alltid beaktar är hög fastighetskvalitet, möjlighet till ett långsiktigt ägande och långsiktiga hyresgästrelationer. Varje förvärv som genomförs utvärderas utifrån en tydlig huvudregel: hyresgästen ska vara en offentlig aktör som bedriver en samhällsviktig funktion med ett behov av specialanpassade lokaler för sin verksamhet. Förvärv ger också Intea möjlighet att etablera nya relationer med långsiktiga hyresgäster.

Året som gått

Intea tillträdde under första kvartalet fastigheten Jälla 2:25 i Uppsala. På fastig-

heten pågår uppförandet av specialanpassade verksamhetslokaler för rättspsykiatri åt Region Uppsala. Kliniken som väntas stå klar hösten 2023 har en uthyrningsbar area om cirka 4 100 kvm och årshyran uppgår preliminärt till 20,2 mkr. Hyresavtalet för kliniken löper i 20 år från inflyttning. I början av juli förvärvade bolaget Rönneholms slott i Eslöv som bland annat innefattar anstalten Ringsjön. Den sammanlagda uthyrningsbara arean uppgår till närmare 7 600 kvm, med en kontrakterad årshyra uppgående till 5,9 mkr. Vidare förvärvades i slutet av tredje kvartalet 57 procent av aktierna i Kalkstenen Fastighets AB som äger fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde. Största hyresgäst är Skövde Högskola och den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 27 700 kvm med en total kontrakterad årshyra om cirka 42,3 mkr. Den genomsnittliga kontraktstiden för hyresavtalen uppgår till 3,6 år.

Sedan Intea grundades 2015 har fastigheter förvärvats och projekt genomförts till ett värde som uppgår till 20 158 mkr, inklusive värdeförändringar, och därmed adderat 494 tkvm till vårt fastighetsbestånd. Fastighetsvärdet under året har ökat från 17 797 mkr till 20 158 mkr, varav cirka 2 218 mkr hänförs till gjorda förvärv och 143 mkr avser värdeförändringar. Intea avser att fortsätta utöka beståndet bestående av högkvalitativa fastigheter och långsiktiga hyresförhållanden.

Sedan starten 2015 har Intea genomfört projekt och förvärv som uppgår till ett värde om 20,2 mdkr inklusive värdeförändringar och adderat 494 tkvm till fastighetsportföljen.



Polishuset och häktet i Helsingborg.



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



Campus Kristianstad med Högskolan Kristianstad som hyresgäst.

PROJEKT- UTVECKLING

INTELLIGENT OMSÄLLNING 2022

Rättscentrum, Kristianstad

Kontinuerlig förädling och tillväxt av fastighetsbeståndet genom projektutveckling är i linje med Inteas strategi om en stabil tillväxt. Under året som gått har projekten utvecklats väl, exempelvis har uppförandet av en träbyggnad på Campusområdet i Östersund påbörjats. Byggnaden beräknas stå färdig under fjärde kvartalet 2023 och ska miljöcertifieras enligt BREEAM Excellent. Uppförandet av landets första samhällsgemensamma ledningscentral i Örebro har fortsatt under året och beräknas vara slutfört under det sista kvartalet 2023. Den omfattande moderniseringen som genomförts av riksanstalten i Härnösand slutfördes under våren och återinvigdes tillsammans med Kriminalvården i maj. Intea har under året även påbörjat projektering av ett nytt polishus i Täby kommun, med en beräknad uthyrningsbar area om cirka 7 500 kvm.

Våra hyresgästers behov är alltid av högsta prioritet. Genom att vara en engagerad och uppmärksam fastighetsägare kan vi tidigt initiera projekt för att möta våra hyresgästers önskemål. Det kan handla om en utvecklingspotential inom ett befintligt fastighetsbestånd, eller att identifiera behov som skapar utvecklingsmöjligheter genom exempelvis ny- eller ombyggnation. Vår målsättning är att äga de fastigheter vi förvärvar och förvaltar under en lång tid och därför är hållbarhet en naturlig del i vårt dagliga arbete och genomsyrar hela Inteas verksamhet.

Egen projektorganisation

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

REDOVISAT
VÄRDE, MKR

2 506

BEDÖMD
UTHYRNINGSBAR AREA,
TKVM

189,0

PÅGÅENDE PROJEKT – FASTIGHETSKATEGORI

Per kategori	Uthyrnings- bar area, kvm	Hyresvärde, mkr	Andel offentliga, %	Genomsnittlig kontraktstid, år	Bedömt drift- överskott, mkr	Investering, mkr		Redovisat värde ¹⁾ mkr
						Bedömd	Upparbetad	
Rättsväsende	88 158	266	100	18,5	249	4 109	1 099	1 929
Högre utbildning	30 000	68	100	20,0	64	1 355	2	2
Sjukvård	60 625	252	91	19,7	236	5 172	414	453 ²⁾
Övriga offentliga	10 250	38	90	17,8	34	632	87	122
Summa pågående projekt	189 033	624	96	19,1	583	11 268	1 602	2 506

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

²⁾ Inklusive upparbetade projektkostnader i Sahlgrenska Life som inkluderas i fordran på intressebolag

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

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

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

I vår projektorganisation strävar vi efter att säkerställa att vi har rätt sammansättning av människor för varje enskilt projekt. Det innebär en mix av kompetenser där vi har lokala projektgrupper med både egna och externa specialister. Inom vår projektorganisation samlar vi kunskap om våra hyresgästers önskemål och behov som kan omhändertas och överföras till nya framtida projekt.

Inteas projektorganisation ansvarar tillsammans med teamen för affärsutveckling och hållbarhet för att generera och genomföra nya projekt. Projektgenomförande innefattar bland annat detaljplanearbete, projektering, upphandling av entreprenörer samt produktion och projektledning. Efter färdigställande överlämnas projektet till vår förvaltningsorganisation.

Vid årets slut hade Intea pågående ny-, till- och ombyggnationer med en sammanlagd area om mer än 189 tkvm. Projekten

bedrivs på olika håll i landet och varierar i omfattning från några hundra kvm till tiotusentals kvm. Det totala redovisade värdet avseende pågående projekt uppgick per den 31 december 2022 till 2 506 mkr, varav projektfastigheter 2 175 mkr, projekt i förvaltningsfastigheter 200 mkr och fordringar på intressebolag 131 mkr.

Årets nytillkomna projekt

I mars påbörjade Intea en omfattande renovering och ombyggnation av Viskan-anstalten i Ånge kommun som beräknas stå färdig för återöppnande i början av 2025. Intea har träffat en överenskommelse med Kriminalvården om ett 20-årigt hyresavtal med ett årligt hyresvärde om cirka 54,1 mkr. Kriminalvården kommer disponera hela fastigheten. Återöppnandet beräknas skapa 120 nya anstaltsplatser och cirka 100 nya arbetstillfällen i Ånge kommun. Samtidigt som arbetet i Viskan inleddes avslutades

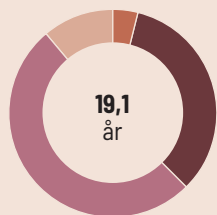
ombyggnationen av riksanstalten i Härnösand. Intea hade vid detta tillfälle pågående projekt om cirka 88 200 kvm uthyrningsbar area inom rättsväsendet med beräknat färdigställande inom drygt tre år.

Intea övertog under året ett projekt för uppförande av specialanpassade verksamhetslokaler för rättspsykiatri i Region Uppsala. Fastigheten Jälla 2:25 tillträdades i slutet av mars och det pågående uppförandet av en ny rättspsykiatrisk klinik beräknas stå klart hösten 2023. Byggnaden kommer att ha en uthyrningsbar area om cirka 4 100 kvm och uppföras utifrån målsättningen att certifieras enligt Miljöbyggnad Guld. Intea har ingått ett hyresavtal med Region Uppsala som löper i 20 år från inflyttning med en preliminär årshyra om 20,2 mkr.

Vidare ingick Intea och Polismyndigheten i april projekteringsavtal för att inleda arbetet med att skapa ett nytt polishus i

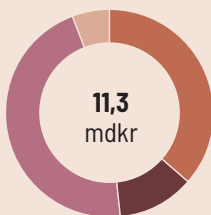
PÅGÅENDE PROJEKT:

GENOMSnittlig KONTRAKTSTID UTHYRINGSBAR AREA, ÅR



- 5-10 år 4 %
- 11-15 år 34 %
- 16-20 år 52 %
- >20 år 11 %

ANDEL AV BEDÖMT INVESTERING, MKKR



- Rättsväsende 36 %
- Högre utbildning 12 %
- Sjukvård 46 %
- Övriga offentliga 6 %

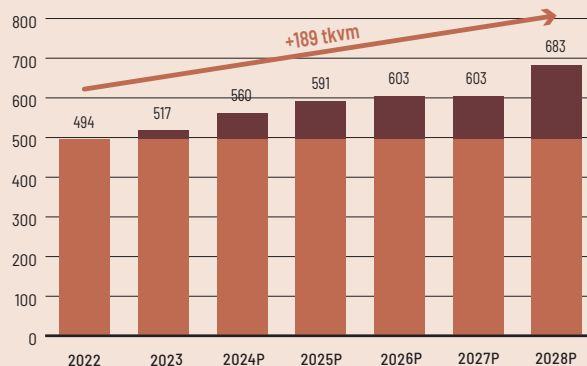
BEDÖMT HYRESVÄRDE, MKR

624

BEDÖMT DRIFTÖVERSKOTT, MKR

583

BERÄKNAD TILLKOMMANDE UTHYRINGSBAR AREA, TKVM



- Nuvarande uthyrningsbar area
- Tillkommande uthyrningsbar area från pågående projekt

Stapeldiagrammet visar beräknad tillkommande uthyrbar area om totalt 189 000 kvm fram till utgången av 2028 då 100 procent av Inteas pågående projekt förväntas vara färdigställda.

Arninge i Täby kommun. Projektet beräknas färdigställas under första kvartalet 2026. Den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 7 500 kvm med en genomsnittlig kontraktstid på 15 år, där hyresvärdet beräknas uppgå till 13,4 mkr.

Pågående projekt på flera orter

Under året har Intea fortsatt utvecklingsarbetet och har flera stora pågående projekt. Bland annat fortsätter Intea att utveckla Campusområdet i Östersund. I juni påbörjades uppförandet av en ny träbyggnad i ett projekt med höga hållbarhetsmål och där byggnaden ska miljöcertifieras enligt BREEAM Excellent. Tydliga mål, såsom ett lägre klimatavtryck än referensbyggnad och omhändertagande av närmiljön, har satts för projektet. Byggnaden beräknas stå färdig under fjärde kvartalet 2023 och kommer att ha en uthyrningsbar area om cirka 6 750 kvm, med öppna och flexibla lokaler

som möjliggör framtida anpassningar. Intea och Skatteverket har ingått ett sexårigt hyresavtal avseende en lokal om 4 600 kvm i byggnaden.

Färdigställandet av landets första samhällsgemensamma ledningscentral i Örebro närmar sig, ett projekt som Intea påbörjade 2017. Projektet är unikt i sitt slag och de nya lokalerna kommer att nyttjas gemensamt av flera myndigheter för hantering av både vardagliga och större händelser. Byggnaden har uppförts med höga krav på säkerhet och hållbarhet utifrån målsättning att den ska certifieras enligt BREEAM Excellent. Polismyndigheten står som hyresgäst för lokalerna, som omfattar närmare 12 300 kvm uthyrningsbar area. Hyresvärdet uppgår till 32,5 mkr per år med en genomsnittlig kontraktstid om 15 år. Projektet beräknas vara färdigställt under fjärde kvartalet 2023.

Ett annat pågående projekt är Rättscenrum i Kristianstad. Det nya rättscenrumet

kommer omfatta lokaler åt Kriminalvården, Polismyndigheten och Åklagarmyndigheten samt beräknas vara färdigställt under andra och fjärde kvartalet 2024. Rättscenrumet får en sammanlagd uthyrningsbar area om 35 800 kvm och kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM Excellent.

Riskminimering

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

Urval av pågående projekt



Kommun: Östersund
Skatteverket med flera.

Kategori: Övriga offentliga
Beräknat färdigställt: Q4 2023
Uthyrningsbar area: 6,75 tkvm
Hyresvärde: 14,3 mkr

Andel offentliga hyresgäster: 72 %
Genomsnittlig kontraktstid: 6,0 år
Vidareutveckling av Campusområdet i Östersund genom uppförande av en ny träbyggnad intill Kronofogdemyndigheten. Projektet har höga hållbarhetsmål och utgår från en cirkulär design, vilket innebär att byggnaden designas adaptivt för att möta framtida förändringar och att den vid behov kan demonteras för återbruk och återvinning.

Hyresgäst: Skatteverket med flera.



Kommun: Örebro
Samhällsgemensam ledningscentral.

Kategori: Rättsväsende
Beräknat färdigställt: Q4 2023
Uthyrningsbar area: 12,3 tkvm
Hyresvärde: 32,5 mkr

Andel offentliga hyresgäster: 100 %
Genomsnittlig kontraktstid: 15 år
De nya lokalerna kommer att nyttjas gemensamt av flera myndigheter för att hantera vardagliga och större händelser. Projektet är det första i sitt slag och följs med stort intresse både i Sverige och internationellt som ett konkret exempel på en helt ny typ av myndighetssamverkan. Projektet uppförs med höga krav på säkerhet och hållbarhet.

Hyresgäst: Polismyndigheten.



Kommun: Kristianstad
Rättscenrum.

Kategori: Rättsväsende
Beräknat färdigställt: Q2 och Q4 2024
Uthyrningsbar area: 35,8 tkvm
Hyresvärde: 122,8 mkr

Andel offentliga hyresgäster: 100 %
Genomsnittlig kontraktstid: 20 år
Intea konverterar en gammal bangård till ett modernt rättscenrum med Kriminalvården, Polismyndigheten och Åklagarmyndigheten som hyresgäster. Rättscenrum kommer att bli arbetsplats åt runt 600 personer, och cirka 250 nya arbetstillfällen kommer att skapas.

Hyresgäst: Kriminalvården, Polismyndigheten, Åklagarmyndigheten.

Pågående projekt under 2022, där hyres- eller projekteringsavtal ingåtts

Projekt	Kommun	Fastighets- kategori	Färdig- ställande	Uthyrnings- bar area, kvm	Hyres- värde, mkr	Andel offentliga, %	Genom- snittlig kontraktstid, år
Projekt där hyresavtal ingåtts¹⁾							
Jälla Rättspsyk	Uppsala	Sjukvård	Q3 2023	4 139	20,2	100	20,0
Byggnad 66 (Skatteverket m.fl.)	Östersund	Övriga offentliga	Q4 2023	6 750	14,3	72	6,0
Samhällsgemensam ledningscentral	Örebro	Rättsväsende	Q4 2023	12 262	32,5	100	15,0
Rättscentrum, Häkte	Kristianstad	Rättsväsende	Q2 2024	16 398	66,2	100	25,0
Rättscentrum, Polishus	Kristianstad	Rättsväsende	Q4 2024	19 438	56,6	100	15,0
Syn- och hörselklinik	Linköping	Sjukvård	Q4 2024	6 606	15,8	100	15,0
Anstalten Viskan	Ånge	Rättsväsende	Q1 2025	14 272	54,1	100	20,0
Falköping Depå 2	Falköping	Övriga offentliga	Q1 2025	3 500	23,6	100	25,0
Summa / genomsnitt				83 365	283,2	99	19,0
Projekt där projekteringsavtal ingåtts							
Polishuset Strömstad	Strömstad	Rättsväsende	Q1 2025	3 700	7,9	100	15,0
Polishuset Ystad	Ystad	Rättsväsende	Q2 2025	9 713	21,8	100	15,0
Polishuset Täby	Täby	Rättsväsende	Q1 2026	7 500	13,4	100	15,0
Sahlgrenska Life ²⁾	Göteborg	Sjukvård	Q1 2028	49 880	216,3	90	20,0
Nya Högskolan Kristianstad	Kristianstad	Högre utbildning	Q3 2028	30 000	67,8	100	20,0
Summa / genomsnitt				100 793	327,2	93	19,3
Övriga pågående projekt med ingångna hyres- och/eller projekteringsavtal				4 875	13,1	100	15,0
Summa pågående projekt				189 033	623,5	96	19,1

¹⁾ Inkluderar förändringar sedan hyresavtalet ingåtts.

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

Byggrätter, gällande detaljplan - per område

	Bruttoarea, tkvm	Uthyrningsbar area, tkvm	Redovisat värde	
			mkr	kr/kvm
Garnisonen, Linköping	12,5	10,6	11,3	900
Campusområdet, Östersund	21,4	18,2	3,2	150
Högskoleområdet, Halmstad	41,4	35,2	53,3	1 287
Övrigt	7,6	6,5	1,8	234
	82,9	70,5	69,5	838

Återinvigd riksanstalt i Härnösand

I maj återinvigde Intea och Kriminalvården riksanstalten i Härnösand. Anstalten uppfördes ursprungligen år 1861 och nyttjades fram till år 2009 då verksamheten lades ned. Intea och Kriminalvården har drivit projektet om att återöppna anstalten sedan i februari 2021 och fastigheten har genomgått en omfattande ombyggnation. Anstalten kommer initialt att inrymma 87 anstaltsplatser. Ombyggnationen är ett gott exempel på Inteas arbete med att återställa befintliga byggnader som alternativ till att bygga nytt. Kriminalvården kommer att disponera cirka 7 600 kvm i ett 15-årigt hyresavtal som löper till juli år 2037, med ett årligt hyresvärde om cirka 32,4 mkr.

7 600 kvm
Uthyrningsbar area

32,4 mkr
Hyresvärde

15 år
Återstående
kontraktstid

100 %
Offentliga
hyresgäster

Kriminalvården
Hyresgäst

- Anstalten inrymmer 87 anstaltsplatser.
- Utöver anstaltsplatser kommer fastigheten inrymma skola och lärocentrum, grov- och finsnickeri samt tryckeri och tvätteri.
- Anstalten har säkerhetsklass 2.



INTEA ÅRSREDOVISNING 2022

1861

Uppförs Riksanstalten

2020

Anstalten förvärvas
av Intea

2021

Ombyggnadsarbetet
påbörjas

2022

Anstalten återinvigs

VÅRA HYRESGÄSTER



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

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

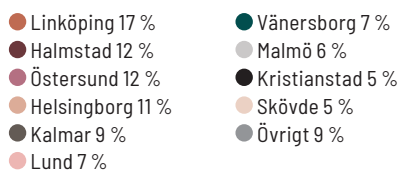
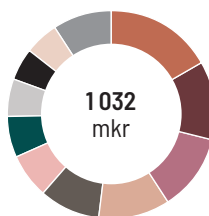
I linje med Inteas målsättning att offentliga hyresgäster ska representera minst 90 procent av hyresintäkterna, stod denna fastighetskategori vid årets slut för 94,8 (94,0) procent av Inteas totala hyresintäkter. Den återstående kontraktstiden för offentliga hyreskontrakt uppgick vid årets slut till 5,9 år. Inteas tio största hyresgäster svarade den 31 december 2022 för 73,6 procent av bolagets kontrakterade hyra.

Våra fem största hyresgäster är Polismyndigheten, Kriminalvården, Linnéuniversitetet i Kalmar, Högskolan i Halmstad och Region Skåne. Polismyndigheten och Kriminalvården är hyresgäster på flera orter om totalt 56 hyresavtal med olika återstående kontraktstid. Då det huvudsakligen bedrivs samhällsviktig verksamhet i Inteas fastigheter finns ofta ett stort behov av specialanpassade ytor i fastigheterna. Det medför att Intea ofta tecknar långa hyres-

avtal för större enheter med färre hyresgäster vilket innebär en lägre omsättning av hyresgäster över tid.

Intea har genom förvärvet av 57 procent av aktierna i Kalkstenen Fastighets AB fått ytterligare en hyresgäst inom kategorin högre utbildning (Högskolan i Skövde) och därmed även stärkt närvaron i Skövde kommun.

HYRESVÄRDE, ANDEL PER ORT



STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Hyresgäst	Andel av total ¹⁾ , %	Återstående kontraktstid, år
Polismyndigheten	16,7	4,2
Kriminalvården	9,9	12,9
Linnéuniversitetet, Kalmar	9,3	6,5
Högskolan i Halmstad	8,1	6,6
Region Skåne	7,0	10,4
Malmö universitet	5,8	2,7
Mittuniversitetet	5,3	4,0
Högskolan Kristianstad	4,9	3,6
Högskolan i Skövde	3,3	5,6
Sveriges Domstolar	3,2	4,2
Övriga offentliga hyresgäster	21,2	4,0
Summa offentliga hyresgäster	94,8	5,9

INTEAS HYRESGÄSTER, PER HYRESGÄSTKATEGORI¹⁾

Hyresgäst-kategori	Uthyrningsbar area, tkvm	Uthyrd area, tkvm	Hyresvärde, mkr	Kontrakterad hyra, mkr	Återstående kontraktstid, år
Rättsväsende	131	129	325,7	324,2	6,7
Högre utbildning	176	176	373,1	372,3	5,1
Sjukvård	55	55	118,9	118,9	7,1
Övriga offentliga	83	79	145,3	142,1	5,0
Totalt offentliga	445	439	962,9	957,5	5,9
Icke-offentliga	49	35	68,9	52,4	3,4
Totalt	494	474	1 031,8	1 009,9	5,7

¹⁾ Kategorier fördelat på lokalytor.

¹⁾ Andel av total kontrakterad årshyra.

Finansiering

Eget kapital

Eget kapital uppgick den 31 december 2022 till 8 990,0 (7 206,5) varav innehav utan bestämmande inflytande uppgår till 303,6 mkr (0,0). Innehav utan bestämmande inflytande uppkom i och med förvärvet av Kalkstenen Fastighets AB med 57 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till A- och B-aktier vid periodens utgång uppgick till 7 415,8 mkr (6 461,2) motsvarande 50,03 kr (46,87) per A-och B-aktie. För D-aktierna uppgick det långsiktiga substansvärdet vid periodens utgång till 1 916,4 mkr motsvarande 33,00 kr per D-aktie. Ägarlånen har kvittats i sin helhet och i juli 2021 ersatts av aktier av serie B och D.

Räntebärande skulder

Inteas externa upplåning omfattar obligationer, företagscertifikat och säkerställda banklån. Till dessa finns ytterligare bindande kreditlöften som backup-faciliteter om totalt 5 200 mkr varav 2 500 mkr förfaller 2024, 1 700 mkr förfaller 2026 och 1 000 mkr förfaller 2027. Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 7 858,2 mkr (5 424,4). De långfristiga skulderna utgörs

av fyra obligationslån om totalt 2 750,0 mkr varav 300,0 mkr förfaller i februari 2024, 1 250,0 mkr förfaller i september 2025, 600,0 mkr förfaller i mars 2026 och 600,0 mkr förfaller i oktober 2026 samt tre säkerställda lån om 850,0 mkr, 457,5 mkr och 300,7 mkr som förfaller i maj 2024, oktober 2027 respektive juli 2030 samt utnyttjade backup-faciliteter (säkerställt banklån) om 3 500,0 mkr. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 2 715,0 mkr (4 390,0) och består av ett säkerställt lån om 100,0 mkr samt ett obligationslån om 1 350,0 mkr som förfaller i september 2023 och företagscertifikat om 1 265,0 med förfall löpande under året. Till dessa finns outnyttjade kreditfaciliteter om 1 700 mkr (2 500).

Belåningsgraden vid periodens utgång uppgick till 51,0 procent (53,8). Den 31 december 2022 uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 2,3 år (3,3) och räntebindningstiden till 3,0 år (3,2). Ränta på extern upplåning exklusive outnyttjade krediter uppgick vid periodens utgång till 2,48 procent (1,24). Ränta inklusive outnyttjade krediter uppgick till 2,53 procent (1,31). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle öka Inteas genomsnittliga upplåningsränta med +0,40

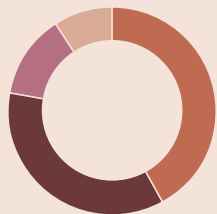
procent (+0,44) och de finansiella kostnaderna med 42,2 mkr (43,5) på årsbasis. Räntetäckningsgraden uppgick till 3,9 ggr (3,0) under året.

Intea har det långsiktiga kreditbetyget BBB+ med negativa utsikter från Nordic Credit Rating AS. Vidare har bolaget det kortsiktiga kreditbetyget N3. Kreditbetygen gäller för både säkerställd och icke säkerställd skuld.

Räntederivat

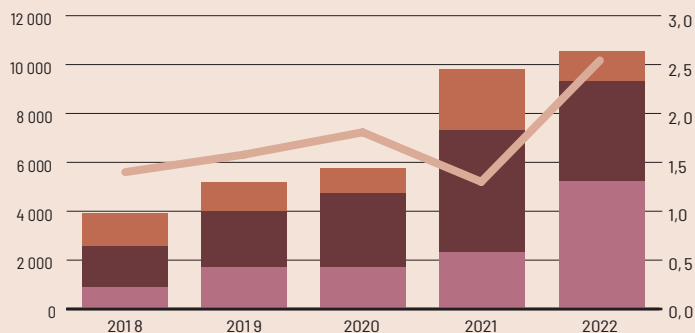
För att reducera Inteas ränteeponering används derivatinstrument. Den 31 december 2022 fanns derivatkontrakt med nominellt belopp om 5 800 mkr (5 000), samtliga avser ränteswappar där rörlig ränta växlas mot en fast ränta. Dessa hade vid periodens utgång ett värde om 688,9 mkr (49,7). Räntekostnaden redovisas löpande under raden Räntekostnader exklusive ägarlån och förändringar i verkligt värde redovisas under rubriken "Värdeförändringar" efter "Förvaltningsresultatet". Orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgick till 639,3 mkr (126,9).

KAPITALSTRUKTUR



- Eget kapital 42 %
- Långfristiga räntebärande skulder 36 %
- Kortfristiga räntebärande skulder 13 %
- Övrigt 9 %

RÄNTEBÄRANDE SKULD OCH GENOMSNITTLIG RÄNTA, MKR OCH %¹⁾



- Säkerställd skuld
- Obligation
- Företagscertifikat
- Genomsnittlig ränta

¹⁾ Exklusive ägarlån.

Finansiella nyckeltal	Finanspolicy	Helår 2022	Helår 2021
Räntebärande skuld, mkr	—	10 573	9 814
Nettoskuld, mkr	—	10 359	9 617
Soliditet, %	—	41,7	38,8
Belåningsgrad, %	< 60 %	51,0	53,8
Andel säkerställd skuld, %	< 30 %	24,2	12,6
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2,0	3,9	3,0
Kapitalbindning, år	> 2,0	2,3	3,3
Räntebindning, år	> 2,0	3,0	3,2
Genomsnittlig ränta, %	—	2,53	1,31
Genomsnittlig ränta exkl outnyttjade kreditfaciliteter, %	—	2,48	1,24
Genomsnittlig ränta exkl räntederivat, %	—	3,59	1,00
Verkligt värde på derivat, mkr	—	689	50

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 DEC 2022, INKL DERIVAT

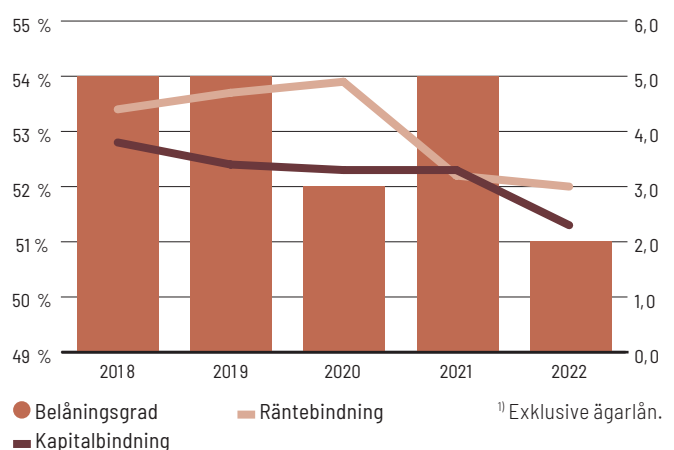
Förfallotidpunkt	Mkr	Genomsnittlig ränta %	Genomsnittlig räntebindning år
0-1 år	4 316	3,65	0,3
1-2 år	800	1,29	1,7
2-3 år	—	—	—
3-4 år	1 000	1,56	3,5
4-5 år	958	1,63	—
> 5 år	3 500	1,81	5,4
Summa/genomsnitt	10 573	2,48	3,0
Outnyttjade kreditfaciliteter	1 700	0,30	—
Inkl outnyttjade kreditfaciliteter	12 273	2,53	3,0

RÄNTEDERIVAT – KONCERNEN

	Rörlig ränta %	Fast ränta %	Nominellt belopp, mkr	Verkligt värde, mkr
2024	2,70	0,34	800	39,4
2026	2,70	0,61	1 000	88,7
2027	2,70	0,18	500	60,3
2028	2,70	0,80	1 000	117,2
2029	2,70	0,63	500	73,0
2030	2,70	0,31	500	89,9
2031	2,70	0,80	500	83,1
2032	2,70	1,34	1 000	137,3
Totalt			5 800	688,9

KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 DEC 2022, MKR

Kreditavtal	Kredit- faciliteter	Utnyttjt		Totalt
		Bank	MTN/Cert	
0-1 år	2 715	100	2 615	2 715
1-2 år	3 650	2 650	300	2 950
2-3 år	1 750	0	1 250	1 250
3-4 år	2 400	700	1 200	1 900
4-5 år	1 458	1 458	0	1 458
> 5 år	301	301	0	301
Totalt	12 273	5 208	5 365	10 573

BELÅNINGSGRAD, KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING, % OCH GGR¹⁾

MEDARBETARE



Medarbetarna är Inteas viktigaste tillgång. Vi strävar efter att erbjuda en arbetsplats som engagerar och väcker varje individs nyfikenhet och vilja att fortsätta utvecklas tillsammans med bolaget. Under året har vi välkomnat flera nya medarbetare och förstärkt hållbarhetsteamet samt den centrala ekonomifunktionen.

Inteas styrka är det entreprenöriella förhållnings-sätt som genomsyrar hela organisationen när det handlar om att driva, utveckla och förädla Inteas verksamhet. En central och gemensam nämnare bland våra medarbetare är ett genuint intresse och engagemang för vår kärnverksamhet; att förvalta och utveckla social infrastruktur i nära samarbete med våra hyresgäster.

Lärandekultur där alla får komma till tals

Som arbetsgivare satsar vi helhjärtat på att skapa en miljö där varje individ får växa genom ansvar. Kvalifikationerna är viktigt, men personliga egenskaper och engagemang är avgörande. Vi investerar därför mycket tid och energi på att attrahera rätt medarbetare som vill utvecklas tillsammans med oss.

Inteas platta organisation med korta beslutsvägar

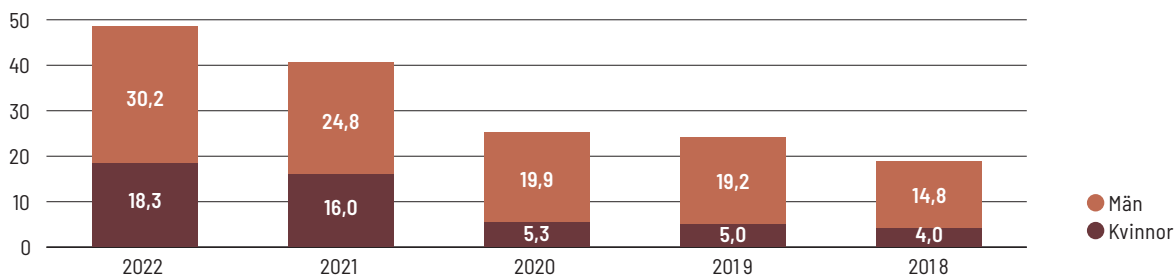
inspirerar våra medarbetare till engagemang och ansvar. Det är viktigt för oss att varje medarbetare känner att de kan vara med och påverka bolagets utveckling. Vi är övertygade om att en kultur där lärande i vardagen är naturligt och där alla kommer till tals skapar de bästa förutsättningarna för en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

Hållbarhet i fokus

Hållbarhet och energioptimering är viktiga komponenter i Inteas verksamhet. Vi tar ett stort ansvar för byggande och förvaltning av energieffektiva byggnader och vår målsättning är att successivt minska klimatavtrycket både under nybyggnation och i vår förvaltning. Under året har vi därför förstärkt vårt hållbarhetsteam och välkomnat en ny hållbarhetssamordnare.

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

GENOMSNITTLIGT ANTAL HELTIDANSSTÄLLDA



ORGANISATIONSSCHEMA



¹⁾ Charlotta Wallman Hörlin utsågs till vice vd i februari 2023, då Christian Haglund lämnade rollen för att övergå i en rådgivande roll till bolaget.

²⁾ Emil Jansbo tillträdde rollen som CFO i januari 2023.

HÅLLBARHETS- RAPPORT

Sedan bolaget bildades har Intea haft som målsättning att hållbarhet ska genomsyra allt arbete i bolaget. Inteas affärsidé bygger på att långsiktigt förvalta och utveckla bolagets fastigheter och kontinuerligt anpassa dem till dagens behov och krav, allt med ett så lågt klimatavtryck som möjligt. Långsiktighet driver Inteas affärsidé både ekonomiskt, ekologiskt och socialt.

Bygg- och fastighetsbranschen står för en betydande andel, drygt 20 procent, av Sveriges utsläpp när det gäller energi, material och avfall. Sveriges samlade fastighetsbestånd står dessutom för 40 procent av landets energiförbrukning, vilket framförallt avser el och uppvärmning. Inteas ambition är att minska både den egna och våra hyresgästers miljöpåverkan genom exempelvis minskad resurs- och energianvändning. Agenda 2030 och Sustainable Development Goals (SDG) som antogs av FN:s generalförsamling den 25 september 2015 består av 17 globala mål med 169 definierade underliggande mål. Målen syftar till att uppnå ekonomisk, ekologisk och social långsiktig hållbarhet. Agenda 2030 är satt på en global nivå vilket innebär att näringslivet måste förhålla sig till och bidra till samtliga mål i så stor utsträckning som möjligt.

Intea beaktar samtliga SDG-mål men har identifierat och prioriterat de SDG-mål där bolaget bedöms ha bäst förutsättningar att påverka och göra skillnad för klimat och människor.

Mål 6 - Rent vatten och sanitet för alla

Genom att säkerställa hållbara uttag av sötvatten och göra medvetna materialval effektiviserar Intea vattenanvändningen och bidrar till hushållning av vatten. Fokus ligger bland annat på att uppnå förbättrad vattenkvalitet genom att minimera utsläpp och föroreningar samt tillhandahålla en smart dagvattenhantering.

Mål 7 - Hållbar energi för alla

Genom att minska energianvändningen, endast köpa förnybar el och kontinuerligt investera i förnybara energikällor bidrar Intea till att öka andelen förnybar energi i en övergripande nationell och global energimix.

Mål 9 - Hållbar industri, innovationer och infrastruktur

Intea strävar efter att stödja innovationer och att använda miljövänlig teknik, vilket bidrar till utveckling och diversifiering av en hållbar, tålig och kvalitativ infrastruktur.

Mål 11 - Hållbara städer och samhällen

På flera av de orter där Intea har egna lokala organisationer har samverkan och en god dialog med kommuner lett till en mer tillgänglig och trygg miljö för verksamheter och människor. Genom att ständigt utveckla och förbättra våra områden medverkar vi till en bättre infrastruktur, bättre stadsdelar och därmed till mer hållbara städer och samhällen.

Mål 12 - Hållbar konsumtion och produktion

Bolagets målsättning att ha en resurseffektiv verksamhet bidrar till att minska den linjära resursförbrukningen. Intea strävar efter varsam hantering av kemikalier, minskning av utfasningsämnen och avfall samt en ökande andel återvinning och återbruk vid om- och nybyggnation. Genom att kontinuerligt ställa tydliga krav och samarbeta för nya innovativa lösningar i både produktion och förvaltning bidrar vi successivt mer och mer för varje år.

Mål 13 - Bekämpa klimatförändringarna

Genom att minska energianvändningen och nyttjandet av fossila bränslen, såsom att välja produkter och material med lägre klimatavtryck, bidrar bolaget till ett minskat koldioxidutsläpp vilket är en mycket viktig del i Inteas hållbarhetsarbete.

Mål 15 - Ekosystem och biologisk mångfald

Bevarandet av ekosystem och biologisk mångfald är av stor betydelse för att bekämpa de klimatförändringar vi ser, exempelvis genom att minska skadan på naturliga livsmiljöer och stoppa förlusten av biologisk mångfald. Det kan göras genom att bevara och skapa rika grönytor som främjar artrikedom samt att använda träd, mark, väggar och tak på ett hållbart sätt på våra fastigheter.

Vidare har Intea identifierat och prioriterat följande sociala och socioekonomiska mål:

Mål 4 - God utbildning för alla

Genom en kombination av att äga och förvalta flera av landets stora högskolesäten och en vilja att medverka till en bättre lärandemiljö kan Intea bidra till att tillgängliggöra god utbildning för alla.

Mål 5 - Jämställdhet

Intea arbetar aktivt i alla led, både i den lokala förvaltningen och på central nivå, med att motverka diskriminering och öka diversifieringen. Genom likabehandling av medarbetare kan vi bidra till en säker och trygg miljö.

Mål 8 - Anständig arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Intea arbetar aktivt med att främja en trygg och säker arbetsmiljö med goda arbetsvillkor för såväl egna medarbetare som underentreprenörer. Att motverka brott mot mänskliga rättigheter är en viktig del i det dagliga arbetet och i de krav bolaget ställer på leverantörer.



Utifrån en kartläggning av våra intressenters förväntningar och omvärldsfaktorer, samt hänsyn till klimatrelaterade förändringar, målsätter och följer denna hållbarhetsrapport de direktiv som kommer från bolagets ägare och som utgör grunden till att driva verksamheten på ett hållbart sätt. Hållbarhetsrapporten tas fram en gång per år och granskas översiktligt av KPMG AB, deras uttalande finns på sida 99. Hållbarhetsrapporten omfattar moderbolaget och samtliga helägda dotterbolag. Hållbarhetsrapporten omfattar inte verksamheter som kontrolleras av enskilda hyresgäster eller leverantörer.

Inteas hållbarhetsmål är satta för att bidra till Parisavtalets syfte att begränsa den globala uppvärmningen och samtidigt stödja FN:s Global Compact och de Globala Hållbarhetsmålen. Intea stödjer det nationella målet om att Sverige som nation ska vara klimatneutral år 2045.

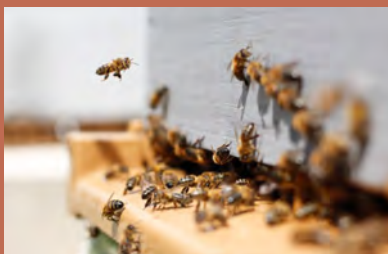
En stark drivkraft i bolaget är att ha en lokal närvaro, för att snabbt kunna agera vid behov och främja en regelbunden dialog med våra hyresgäster. Genom att vara lyhörd inför våra hyresgästers behov, samverka och föra en nära dialog kan vi gemensamt bidra till hållbara lösningar där energiförbrukningen

minskar och effektiviseringar ökar. Gröna hyresavtal är exempel på där fastighetsägare och hyresgäst samverkar för att tillsammans minska miljöpåverkan inom områden som energi, material och avfall. Gröna hyresavtal reglerar i de flesta fall även inomhusmiljö, som är viktigt ur ett hälsoperspektiv.

Ytterligare en väg som bolaget har valt är att miljöcertifiera byggnader, vilket är ett erkänt verktyg för att säkerställa att fastigheterna är hållbara och minskar sin miljöpåverkan. Vid miljöcertifieringar finns tydliga krav, där resultatet tredjepartsgranskas. Certifieringarna bidrar även till att fastigheternas miljöprestanda blir jämförbara och enklare att kommunicera. Intea arbetar med flera typer av certifieringar och i majoriteten av projekten certifieras enligt BREEAM, nivå Excellent.

Hållbara investeringar i befintligt fastighetsbestånd liksom i nyuppförda byggnader är en annan naturlig del i Inteas hållbarhetsarbete. Under det gångna året har en övergripande analys av energibesparande åtgärder gjorts, där ett omfattande arbete med att identifiera möjligheter till egenproduktion av el har initierats.

Goda exempel inom projektutveckling



Vid samtliga projekt som har påbörjats under 2022 har Intea installerat solceller och sedumtak samt arbetat in åtgärder för ökad biodiversitet, såsom vildbihotell och artrika planteringar. I största möjliga mån används lokal berg-, sten- och grusmassa för fyllnad. I många av bolagets om- och nybyggnadsprojekt säkerställs att energiprestandan hålls låg och effektiv. I vissa projekt ligger primärenergitalet 40 procent lägre än referensbyggnad, detta tack vare genomarbetade konstruktionslösningar samt tekniska lösningar i byggnaderna. I största möjliga mån har den bättre varianten av klimattförbättrad betong valts vid byggnation med betongkonstruktioner. Samtliga pågående projekt miljöcertifieras enligt BREEAM, nivå Excellent. I de projekt där byggnation har påbörjats under året har höga krav ställts på byggetableringen. Delvis för att skapa en god arbetsmiljö genom att göra byggbodar tillgängliga och delvis för att ställa krav på effektiva och säkra byggarbetsplatser, minskat byggavfall och hållbara transporter samt fordonsflotta.



Hållbarhet: Året som gått

Goda exempel inom Inteas fastighetsförvaltning

Inteas förvaltningsteam har fortsatt att fokusera på att effektivisera och optimera befintliga byggnader samtidigt som bolaget strävar mot att nå så låg el- och energiförbrukning som möjligt. Genom regelbundna möten och dialoger har Inteas förvaltningsorganisationer samarbetat med hyresgäster för att minska energiförbrukningen genom omställning och beteendeförändring.



Halmstad

Uthyrningsbar area: 74,0 tkvm

- Stort fokus på energieffektivisering
- Investering i nya och effektiva ventilationsaggregat som minskar förbrukningen med två tredjedelar
- Utbyte av belysning till energisnåla LED-armaturer
- God inventering av möjligt återbruk och ökat dess andel vid hyresgästanpassningar
- Installation av 20 stycken laddstolpar
- Ändring av utemiljö för ökad biodiversitet
- Flytt av Inteas lokalkontor för att skapa en bättre arbetsmiljö



Kalmar

Uthyrningsbar area: 29,1 tkvm

- Ökat fokus på driftoptimering
- Sedumtak
- Installation av 14 stycken laddstolpar



Vänersborg

Uthyrningsbar area: 43,9 tkvm

- Utbyte av belysning till energisnåla LED-armaturer
- Effektivisering av fastighetsstyrning
- Inventering av möjligt återbruk samt ökning av andelen återbruk vid mindre ombyggnationer

Under året har hållbarhet fått en annan position i samhället, mycket på grund av händelser i omvärlden men även då resurs- och elanvändning har blivit en finansiell fråga. Under 2022 har Inteas hållbarhetsteam utökats med ytterligare en person och en digital plattform för rapportering av bolagets hållbarhets-KPIer har implementerats i syfte att öka både transparens och tydlighet vid rapportering.

Energifrågan har under det senaste året fått stort fokus och arbetet med energieffektivisering, optimering samt beteendeförändring har intensifierats. Intea-andan i bolaget har förstärkts genom ett än bättre samarbete samt en ökad kunskapsöverföring mellan de olika lokala organisationerna. Det har resulterat i ett utbrett och förbättrat arbete för att öka takten gällande egenproduktion av förnybar energi, val av ny teknik och implementering av rutiner. I samtliga dotterbolag har ett proaktivt arbete avseende kommunikation med våra hyresgäster resulterat i att vi tidigt kunnat informera hyresgäster om lösningar på hur vi tillsammans kan minska elförbrukning och därmed sänka kostnader som stigit betydligt mer än prognostiserat. Bolaget har implementerat system för att förbättra och öka andelen återbruk vid ombyggnationer och hyresgäst Anpassningar. I syfte att öka och utväxla kunskap om återbruk med branschfolk samt kollegor på andra fastighetsbolag har Intea anslutit sig till "CCBuild - Centrum för cirkulärt byggande".

Sociala aktiviteter

Under året har Intea även arbetat med sociala hållbarhetsåtgärder. Ideella organisationer som gör ett viktigt samhällsarbete finns bland de hyresgäster som har fått fortsatt rabatt på sin årshyra. På flera orter har Intea bidragit med rekreationsytor samt skidspår och isbana till framförallt barn och ungdomar. Dessutom sponsrar Intea både idrottsföreningar och kulturlivet för att främja ungdomars fritidsverksamheter. För sjätte året i rad har vi även stöttat Polstjärnepriset, en tävling för unga talanger inom klassisk musik. Vidare arbetar Intea aktivt i sina fastighetsprojekt med att skapa kvalitativa och rekreativa arbetsmiljöer, gärna med inslag av grönska, vilket har en positiv effekt både på biodiversitet och de människor som vistas där.

Efter att kriget i Ukraina pågått i cirka två veckor bestämde Intea att bolaget vill bidra och hjälpa till i den mån det går. Efter kontakt med diverse hjälporganisationer samt kommuner där vi har lokal förankring bestämdes att vi kan bidra på tre sätt.

Lokaler – på samtliga orter gjordes en inventering av vakanta ytor som bolaget vid behov kan ställa till förfogande för exempelvis uppsamlingsplatser, dagligverksamhet och utbildningsverksamhet.

Tid – samtliga anställda fick möjlighet att en halv dag per vecka ägna sig åt volontärarbete under arbetstid.

Pengar – bolaget skänkte 400 000 kronor till Röda Korsets lokala organisation i Ukraina.



Campus, Östersund

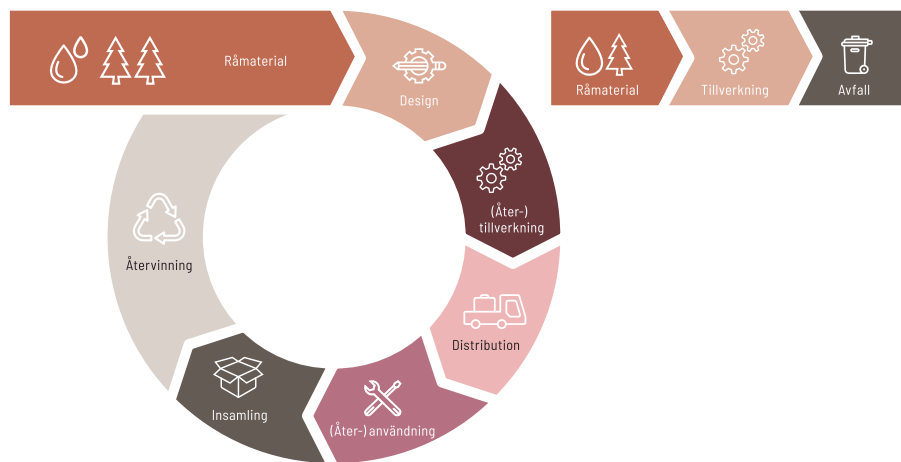
Strategi

Intea har beslutat att hållbarhet är en fråga som ska genomsyra alla beslut som tas i bolaget. Det innebär att medvetna val avseende hållbarhet ska göras även om det ibland kan innebära högre kostnader. Inteas övergripande strategi bygger på tre pelare: stabil tillväxt, hållbarhet och innovation samt hållbara relationer. Intea driver sin verksamhet och förvaltar fastigheter på ett genomgående hållbart sätt, det vill säga både ur ett ekonomiskt, miljömässigt och socialt perspektiv. Bolaget jobbar aktivt för att minska klimatpåverkan och bidra till en balanserad miljö och natur, genom att bland annat påverka hela värdekedjan och ta sin del av ansvaret för branschens klimatavtryck.

Den lokala förvaltningen, som är en av bolagets grundpelare, främjar ett nära samarbete med hyresgäster där miljö- och hållbarhetsfrågor är en naturlig del i förvaltningen av våra fastigheter. Vi arbetar med ständiga förbättrings- och optimeringsåtgärder i driftskede men även med att stötta hyresgäster att med hjälp av beteendeförändring minska energiförbrukningen. Bolaget lägger stor vikt vid att

kunna erbjuda verksamhetsanpassade lokaler utifrån respektive hyresgästs krav och samtidigt tillhandahålla mer hållbara och miljövänliga alternativ. Med Inteas lokala organisationer, där det finns egenanställd personal, förankras hållbarhetsarbetet naturligt i organisationen. Genom kontinuerlig utbildning av medarbetare, tydliga mål och regelbunden uppföljning kan vi mäta och påskynda hållbarhetsarbetet.

En förflyttning mot effektivisering genom digitalisering av mätning, uppföljning och förfining av verksamheten samt utveckling av strategi och uppdatering av mål pågår. Intea har identifierat att hållbarhetsarbetet successivt bör övergå till att baseras på en cirkulär ekonomi snarare än en linjär för att uppnå bolagets mål. En annan viktig del av bolagets hållbarhetsstrategi är att öka egenförsörjningen av energi.



Affärsmodell

Inteas affärsmodell beskrivs utförligt på sida 8 och 9.

Styrning

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

Inteas ledningsgrupp fastställer årligen en hållbarhetsstrategi för bolaget, som förväntas ligga till grund för verksamhetens långa och kortsiktiga miljömål. Ansvaret 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.

Våra intressenter

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

Klimatrelaterade risker och hur vi hanterar dem

Ledningen i Intea genomför årligen en SWOT-analys vars utfall visar att positionering inom miljö och hållbarhet är en stor möjlighet. Analysen visar även att ett otydligt hållbarhetsfokus är en stor risk såväl affärsmässigt som miljömässigt.

Här pågår ett arbete med att identifiera hur bolaget påverkar klimat och miljö men även hur bolaget blir påverkat av klimatrelaterade förändringar, inte minst ekonomiskt. Läs mer

om hur vi hanterar våra klimatrisker i vår förvaltningsberättelse på sida 43–47 och avsnittet risker och osäkerhetsfaktorer, sida 48–52.

Regelverk

Utöver lagar, förordningar och föreskrifter som är tillämpliga på Inteas verksamhet har Intea antagit ett antal interna policies och styrdokument avseende miljö- och hållbarhet, uppförande, arbetsmiljö, antikorrup-tion 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.

Klimatneutralt byggande i Östersund

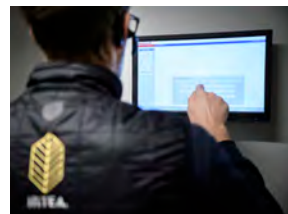
På Campusområdet i Östersund har det under hösten påbörjats byggnation av ett nytt kontorshus som uppförs med höga hållbarhetsambitioner. Bland annat är byggnadens bärande element och stomme av trä. Byggnaden beräknas stå färdig för inflyttning under fjärde kvartalet år 2023 och ska miljöcertifieras enligt BREEAM Excellent.

Projektet har höga hållbarhetsmål, såsom lägre klimatavtryck än referensbyggnad och omhändertagande av närmiljön samt mycket god arbetsmiljö för kommande hyresgäster. Projektet utgår från en cirkulär design, vilket innebär att byggnaden designas adaptivt för att möta framtida förändringar och att den vid eventuellt behov kan demonteras helt och hållet för återbruk och återvinning. Tidigt i processen utvärderades materialval och tekniska lösningar i förhållande till ett livscykelkostnads- och livscykelanalysperspektiv. Trä som stommaterial, klimatförbättrad betong i grunden, delvis återbruk av fast inredning, solceller på taket och återvinningssystem är några av de klimatsmarta lösningar som utmärker projektet. Byggnadens energiprimärtal ligger 55 procent under BBRs krav på energiprestanda för denna typen av byggnad.

Därtill har ett ambitiöst arbete gjorts med omkringliggande närmiljö för ökad biodiversitet, såsom plantering av ängsgräs, fågelholkar och öppna lösningar för fördröjning och rening av dagvatten. Höga energikrav har ställts på byggetableringen och transporter inom arbetsplatsen sker med HVO100. Vid val av interiöra material har lokala material och leverantörer valts i största möjliga utsträckning. Totalt sett kommer byggnadens CO₂-avtryck nästintill halveras i förhållande till referensbyggnad.

Till följd av en regelbunden dialog om byggetablering och sociala förhållanden har en välordnad och säker byggarbetsplats skapats som lett till en effektiv byggprocess men framförallt en mycket god arbetsmiljö. Genom att resa byggnaden i träelement (CLT-skivor) kortas byggnationen avsevärt i tid vilket givetvis bidrar till ett kortare energibehov samt mindre utsläpp.

Byggnaden i Östersund är ett mycket gott exempel på ett miljövänligt byggande med ett reducerat klimatavtryck, där gestaltning har varit en viktig parameter. Projektet har präglats av god samverkan med lokala samarbetspartner och leverantörer samt gedigna och vackra materialval utan att frångå målet om en god affär. Denna byggnad förkroppsligar bolagets affärsidé om långsiktigt hållbara investeringar, både ekonomiskt, ekologiskt och socialt.



Inteas nya träbyggnad, Campus Östersund

Inteas agenda för hållbar social infrastruktur

Intea har en dedikerad och driven organisation som ständigt arbetar med hållbarhets- och förbättringsåtgärder för att skapa bättre byggnader för klimat, miljö och människor.

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

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

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

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

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

Mål och utfall

Minskade koldioxidutsläpp

Direkta, indirekta och övriga indirekta utsläpp av växthusgaser*

Utfall	2022	2021
Totala utsläpp, ton CO2e	1 658	1 642
Scope 1 ¹⁾	0,01	2
Scope 2 ²⁾	1 628	1 638
Scope 3 ³⁾	30	7
Inteas mål	2022	2021
Minska CO2 till under 5,3 kg CO2e/kvm senast 2030 ⁴⁾ , CO2e/kvm	4,0	4,6
70 procent av resor som görs i tjänst ska ske med tåg (Minska CO2-utsläpp vid längre tjänsteresor), %	36	24

¹⁾ CO2-utsläpp till följd av företagsbilar eller värmepannor.

²⁾ CO2-utsläpp till följd av el, fjärrvärme och fjärrkyla fördelad på uthyrningsbar area där Intea har avtal för respektive media.

³⁾ CO2-utsläpp vid längre tjänsteresor.

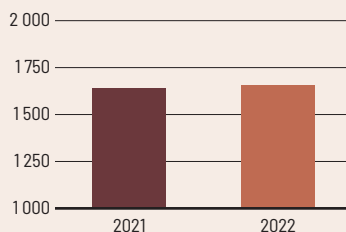
⁴⁾ Minska CO2-utsläppen inom Scope 1 och Scope 2 per kvm uthyrningsbar area med minst 20 procent eller under 5,3 kg CO2e/kvm från år 2019 fram till år 2030.

* Inteas kartläggning av klimatutsläpp utgår från standarden Greenhouse Gas (GHG) Protocol. Idag omfattas Scope 1 och Scope 2, där direkta utsläpp från företagsbilar och indirekta utsläpp från inköpt energi inkluderas.

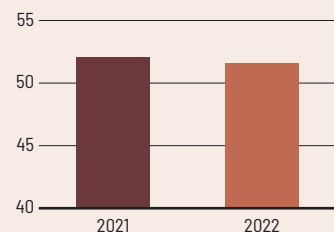
Minskad energiförbrukning

Utfall	2022	2021
Total energiförbrukning, GWh	51,6	52,1
Total egenproducerad energi, GWh	5,6	4,5
Inteas mål	2022	2021
Energiprestanda kWh/kvm ska minska med minst 20 procent eller under 158 kWh/kvm fram till år 2030, kWh/kvm	142	179
100 procent förnybar el, %	100	100

UTFALL, TON CO2e



TOTAL ENERGIFÖRBRUKNING, GWh



Mänskliga rättigheter och motverkande av mutor och korruption

Mål	Utfall	
	2022	2021
Inga överträdelser av grundläggande mänskliga rättigheter		
100 procent av nyanställda ska utbildas i uppförandekoden och andra relevanta policys		
Samtliga nya leverantörer ska åta sig att följa Inteas uppförandekod för leverantörer.		

Medarbetare och sociala förhållanden

Mål	Utfall	
	2022	2021
Korttidsfrånvaro mindre än 2 procent, %	1,4	0,9
Långtidsfrånvaro mindre än 1 procent, %	0,4	0,0
Inga allvarliga arbetsplatsolyckor	0	0
Jämställdhet, anställda (kvinnor/män)	18 kvinnor 30 män	18 kvinnor 27 män
Jämställdhet, styrelse (kvinnor/män)	2 kvinnor 5 män	2 kvinnor 5 män

Styrning

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

PROJEKT

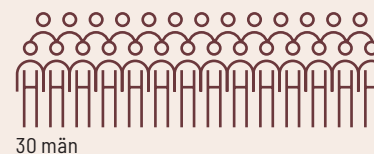
Samtliga nyproducerade byggnader ska miljöcertifieras enligt något av gällande miljöcertifieringssystem; 2022 – N/A Inga projekt har avslutats i år 2021 – 67 procent

100 procent av nytecknade hyresavtal (mätt i hyresvärde) ska innehålla en överenskommelse om hållbarhetssamarbete



● 2022
● 2021

ANTAL ANSTÄLLDA 2022



ANTAL STYRELSEMEDLEMMAR 2022



FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Intea Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 559027-5656, med säte i Stockholm avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

OM INTEA

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

långsiktig ägare med investerarnas önskemål om en trygg långsiktig investering. Inteakoncernen bestod per den 31 december 2022 av 42 bolag (37) som äger 37 fastigheter (31), fem holdingbolag och tre intressebolag.

Intea förvärvade Viskananstalten, Hjältan 4:11 i Ånge, i januari 2022. Fastigheten genomgår renovering och ombyggnation. En överenskommelse träffades i februari med Kriminalvården om ett 20-årigt hyresavtal. Beräknad inflytt planeras ske i början av 2025. Total uthyrningsbar area är cirka 14 300 kvm och hyresvärdet uppgår preliminärt till 54,1 mkr. Intea tillträdde fastigheten Jälla 2:25 i Uppsala, i mars 2022. På fastigheten pågår uppförandet av specialanpassade verksamhetslokaler för rättspsykiatri åt Region Uppsala. Kliniken väntas stå klar under hösten år 2023 och har en uthyrningsbar area uppgående till cirka 4 100 kvm. Årshyra uppgår preliminärt till 20,2 mkr och hyresavtalet löper i 20 år från inflyttning.

I början av juli 2022 förvärvades Rönneholm slott i Eslöv, innehållande bland annat anstalten Ringsjön. Den sammanlagda uthyrningsbara arean uppgår till cirka 7 600 kvm med en total kontrakterad årshyra om 5,9 mkr. I slutet av september förvärvade bolaget 57 procent av aktierna i Kalkstenen Fastighets AB som äger fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde. Den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 27 700 kvm och total kontrakterad årshyra uppgår till totalt 42,3 mkr. Den genomsnittliga kontraktstiden för hyresavtalen uppgår till 3,6 år.

Utförligare beskrivning av dessa förvärv och Inteas förvärvsverksamhet återfinns på sida 19.

Under året påbörjades ett antal nya utvecklingsprojekt och ett antal pågående projekt fortskrider enligt plan. En mer utförlig beskrivning av dessa projekt och Inteas projektutvecklingsverksamhet återfinns på sida 21–25.

Per 31 december 2022 hade Intea det långsiktiga kreditbetyget BBB+ med negativa utsikter från Nordic Credit Rating. Vidare har bolaget det kortsiktiga kreditbetyget N3. Kreditbetygen gäller för både säkerställd och icke säkerställd skuld.

NYCKELTAL

Belopp i mkr	2022	2021
Hyresintäkter, mkr	918,3	733,2
Driftöverskott, mkr	738,7	608,9
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, mkr ¹⁾	497,4	245,7
Förvärv och investeringar, mkr	1 677	5 352
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	20 158	17 797
Uthyrningsbar area, tkvm	494	454
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,9	99,0
Andel offentliga hyresgäster, %	94,8	94,0
Återstående kontraktstid, år	5,9	6,0

¹⁾ Aktieägarlån kvittades i juli 2021.

Medarbetare och organisation

Koncernens medarbetarantal uppgick per den 31 december 2022 till 50 personer (45), inkluderande anställda i moderbolaget och dess dotterbolag. En mer utförlig beskrivning av Inteas medarbetare och organisation återfinns på sida 31.

Väsentliga händelser under perioden

Under juni 2021 påbörjade Intea arbetet med att förbereda bolaget inför en börsnotering av aktier på Nasdaq Stockholm inom ett år. I samband med detta påbörjades en översyn av bolagets organisation och kapitalstruktur, se vidare i årsredovisningen 2021. Under 2022 har arbetet fortskridit men pausats som följd av det rådande marknadsläget.

- På en extra bolagsstämma den 18 januari 2022 beslutades att godkänna styrelsens beslut den 22 december 2021 om en riktad nyemission av högst 6 024 097 B-aktier, innebärande en ökning av aktiekapitalet med högst 669 344,12 kronor till en teckningskurs om 41,50 kronor per aktie.
- I januari 2022 vann detaljplanen för Sahlgrenska Life laga kraft. Projektet omfattar byggnation av tre nya huskroppar, där hus 2 och 3 utvecklas av Vitartes tillsammans med Intea, där Intea kommer att vara långsiktig ägare och förvaltare. Projektet omfattar ca 50 000 kvm uthyrningsbar area.
- Intea förvärvade Viskananstalten, Hjältan 4:11 i Ånge, i januari 2022. Fastigheten genomgår renovering och ombyggnation. En överenskommelse träffades i februari med Kriminalvården om ett 20-årigt hyresavtal. Beräknad inflytt planeras ske i början av 2025. Total uthyrningsbar area är cirka 14 300 kvm och hyresvärdet uppgår preliminärt till 54,1 mkr.
- Intea tillträdde fastigheten Jälla 2:25 i Uppsala, i mars 2022. På fastigheten

pågår uppförandet av specialanpassade verksamhetslokaler för rättspsykiatrien åt Region Uppsala. Kliniken väntas stå klar under hösten år 2023 och har en uthyrningsbar area uppgående till cirka 4 100 kvm. Årshyra uppgår preliminärt till 20,2 mkr och hyresavtalet löper i 20 år från inflyttning.

- I maj 2022 återinvigde Intea och Kriminalvården riksanstalten i Härnösand. Intea och Kriminalvården har drivit projektet om att återöppna anstalten sedan i januari 2021. Kriminalvården disponerar cirka 7 600 kvm med en kontrakterad löptid på ca 15 år. Slutreglering av projektet har skett under det senaste kvartalet och det slutliga årliga hyresvärdet uppgår till 32,4 mkr.
- På en extra bolagsstämma den 27 juni 2022 beslutades att godkänna styrelsens beslut den 9 juni 2022 om en riktad nyemission av högst 12 423 649 B-aktier, innebärande en ökning av aktiekapitalet med högst 1 380 405,45 kronor till en teckningskurs om 48,16 kronor per B-aktie och högst 7 575 756 D-aktier, innebärande en ökning av aktiekapitalet med högst 841 750,67 kronor till en teckningskurs om 33 kronor per D-aktie.
- I början av juli 2022 förvärvade bolaget Rönneholm slott i Eslöv, innehållande bland annat anstalten Ringsjön. Den sammanlagda uthyrningsbara arean uppgår till cirka 7 600 kvm med en total kontrakterad årshyra om 5,9 mkr
- I slutet av september förvärvade bolaget 57 procent av aktierna i Kalkstenen Fastighets AB som äger fastigheterna Sora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde. Den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 27 700 kvm och total kontrakterad årshyra uppgår till totalt cirka 42,3 mkr. Den genomsnittliga kontraktstiden för hyresavtalen uppgår till 3,6 år. Tillträde skedde 30 september 2022.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Charlotta Wallman Hörlin utsågs i mitten av februari till ny vice vd för Intea Fastigheter AB (publ). Christian Haglund, en av Inteas grundare och största aktieägare, lämnade denna roll för att övergå till att bli rådgivare till bolaget.
- I februari emitterades ett obligationslån om 300 mkr inom ramen för befintligt MTN-program. Obligationslånet, med en rörlig ränta om 2,10 procent plus 3 månaders STIBOR, har två års löptid med förfall i mars 2025.
- Intea meddelade i slutet av februari att koncernens elproduktion samlas under bolaget Intea Kraft AB. Portföljen består efter förvärvet av tolv vattenkraftverk, huvudsakligen i elområde 3, med en samlad årlig elproduktion som beräknas uppgå till 11,5 GWh.
- Den 14 mars tecknades ett 14-årigt grönt låneavtal om 410 mkr med Nordiska Investeringsbanken (NIB). Lånet ska användas för att finansiera uppförandet av landets första samhällsgemensamma ledningscentral (SLC) i Örebro samt den nya träbyggnaden som byggs på Campusområdet i Östersund.

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 sida 32–41 i Årsredovisningen.

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNINGEN

Hyresintäkter och fastighetskostnader
Hyresintäkterna uppgick till 918,3 mkr (733,2), varav 38,9 mkr (11,3) avser annan fakturering än kontrakterad årshyra. Ökningen

uppgår till 25,2 procent och beror främst på genomförda förvärv. Därtill förklaras ökningen av uthyrningar, indexuppräknings och vidarefakturering av mediakostnader och fastighetsskatt till följd av ökade kostnader samt engångsersättningar om 15,9 mkr. Hyresintäkter avseende gjorda förvärv under 2021 och 2022 uppgick till 222,9 mkr (83,3). Intäkter för jämförbart bestånd uppgick till 657,2 mkr (648,7), en ökning med 1,3 procent, främst drivet av indexuppräknings och uthyrningar samt något ökad vakans i ett fåtal fastigheter. Engångsersättningar avser ersättningar för avflyttning och återställande av lokal om 15,9 mkr. Av Inteas totala kontrakterade årshyra justeras 85 procent med KPI med en årlig indexering om i genomsnitt 83 procent. Indexuppräknings har skett med 2,8 procent fr.o.m. 1 januari 2022. Efter periodens slut, per 1 januari 2023, har indexering skett med 10,9 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december 2022 till 97,9 procent (99,0).

Fastighetskostnaderna uppgick till 179,6 mkr (124,3) under perioden. Direkta fastighetskostnader för jämförbart bestånd uppgick till 125,8 mkr (106,2), en ökning med 18,5 procent, främst drivet av ökade underhållskostnader, elpriser och fastighets-skatt. Engångskostnader om 10,3 mkr avser återställande av lokal där hyresgästen har ersatt motsvarande belopp inkluderat i hyresintäkter. Fastighetskostnader för projektfastigheter uppgick till 3,8 mkr (0,4) och förvärvade fastigheter uppgick till 31,3 mkr (10,6).

Driftöverskott

Driftöverskottet ökade till 738,7 mkr (608,9). Totala överskottsgraden minskade till 80,4 procent (83,1). Överskottsgraden för jämförbart bestånd uppgick till 79,3 procent (83,1).

Centrala kostnader

De centrala kostnaderna avser bland annat förvärvs- och affärsutvecklingsverksamheten, administration samt ekonomifunktion. Centrala kostnader uppgick under perioden till 63,5 mkr (240,9), varav 7,0 mkr av engångskaraktär relaterat till den pausade börsintroduktionen.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -177,7 mkr (-201,0), varav 0,0 mkr (78,7) utgörs av räntekostnader på efterställda aktieägarlån. Därtill har ränteutgifter om 7,6 mkr kopplade till projekt aktiverats och speglats i värdeförändringar fastigheter. Förändringen av räntekostnader beror främst på minskade räntekostnader på efterställda ägarlån, då dessa kvittades i juli 2021 och ersattes av aktier av serie B och D. Koncernens genomsnittliga ränta på extern upplåning, uppgick till 2,53 procent (1,31) vid utgången av perioden. Ränta exklusive outnyttjade krediter uppgick till 2,48 procent (1,24).

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 497,4 mkr (167,0). Exklusive ränta på aktieägarlån uppgick förvaltningsresultatet till 497,4 mkr (410,7). Jämförelsetalet 410,7 mkr har justerats med kostnaden för den förtida avvecklingen av rådgivningsavtalet med Intea AB som skedde 2021.

Värdeförändringar

Periodens orealiserade värdeförändring på fastighetsbeståndet uppgick till 143,2 miljoner kronor (2 207,0). Den genomsnittliga direktavkastningen uppgick till 4,75 procent (4,37).

Skatt

Koncernen redovisade för perioden en skattekostnad om 374,3 mkr (531,6), varav 363,5 mkr (526,6) relaterat till förändring i uppskjuten skatt. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 334,7 mkr (970,8). Ökningen förklaras av förändring i verkligt värde och skattemässigt värde främst på projektfastigheter samt på orealiserade värdeförändringar på derivat.

Resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 905,6 mkr (1 969,3), varav innehav utan bestämmande inflytandes andel uppgick till 2,0 mkr (0,0).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 590,0 mkr (273,3). Ökningen jämfört med föregående period förklaras huvudsakligen av genomförda förvärv. Investeringsverksamheten belastade kassaflödet med -1 803,3 mkr (-5 411,7) i form av förvärv, investeringar i befintliga fastigheter och projekt samt förändring av långfristiga fordringar. Under perioden genomfördes investeringar i befintliga fastigheter och projekt samt förvärv i Eslöv, Helsingborg, Skövde, Uppsala och Ånge. Ökningen av långfristiga fordringar består till stor del av utlåning till intressebolag. Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 1 230,3 mkr (4 940,7) och utgjordes främst av nyupptagna lån och certifikat, amortering av obligationslån, nyemission samt utdelning. Totalt uppgick periodens kassaflöde till 17,0 mkr (-197,7) och likvida medel uppgick den 31 december 2022 till 214,7 mkr (197,7).

Förvaltningsfastigheter

Koncernen ägde den 31 december 2022 37 fastigheter (31), varav en med upplåten tomträtt, omfattande 107 objekt (100) med en sammanlagd uthyrningsbar area om 494 tkvm (454) till ett verkligt värde om 20 158 mkr (17 797). Fastigheterna är belägna i Eslöv, Falköping, Halmstad, Helsingborg, Härnösand, Kalmar, Kristianstad, Linköping, Lund, Malmö, Norrtälje, Skövde, Stockholm, Uppsala, Vänersborg, Ånge, Örebro och Östersund. Kontrakterad hyra delas in i rättsväsende (32 procent av hyresvärdet), högre utbildning (36 procent), sjukvård (12 procent), övriga offentliga verksamheter (14 procent) samt icke-offentliga verksamheter (6 procent). Inteas fastighetsbestånd består av social infrastruktur och hyresgästerna har hög kreditvärdighet. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick till 94,8 procent (94,0) per den 31 december. Återstående kontraktstid för offentliga hyreskontrakt uppgår till 5,9 år (6,0) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 97,9 procent (99,0).

FINANSIERING

Intea finansieras av ägarna med eget kapital och med externa räntebärande skulder. Eget kapital uppgick den 31 december 2022 till 8 990,0 miljoner kronor (7 206,5). Total räntebärande skuld uppgick per rapportperiodens utgång till 10 573,2 mkr (9 814,0).

Eget kapital

Totalt eget kapital uppgick den 31 december 2022 till 8 990,0 mkr (7 206,5) varav innehav utan bestämmande inflytande uppgår till 303,6 mkr (0,0). Innehav utan bestämmande inflytande uppkom i och med förvärvet av Kalkstenen Fastighets AB med 57 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till A- och B-aktier vid periodens utgång uppgick till 7 415,8 mkr (6 461,2) motsvarande 50,03 kr (46,87) per A-och B-aktie. För D-aktierna uppgick det långsiktiga

substansvärdet vid periodens utgång till 1 916,4 mkr motsvarande 33,00 kr per D-aktie. Ägarlånen har kvittats i sin helhet och i juli 2021 ersatts av aktier av serie B och D.

Räntebärande skulder

Inteas externa upplåning omfattar obligationer, företagscertifikat och säkerställda banklån. Till dessa finns ytterligare bindande kreditlöften som backup-faciliteter om totalt 5 200 mkr varav 2 500 mkr förfaller 2024, 1 700 mkr förfaller 2026 och 1 000 mkr förfaller 2027. Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 7 858,2 mkr (5 424,4). De långfristiga skulderna utgörs av fyra obligationslån om totalt 2 750,0 mkr varav 300,0 mkr förfaller i februari 2024, 1 250,0 mkr förfaller i september 2025, 600,0 mkr förfaller i mars 2026 och 600,0 mkr förfaller i oktober 2026 samt tre säkerställda lån om 850,0 mkr, 457,5 mkr och 300,7 mkr som förfaller i maj 2024, oktober 2027 respektive juli 2030 samt utnyttjade backup-faciliteter (säkerställt banklån) om 3 500,0 mkr. Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 2 715,0 mkr (4 390,0) och består av ett säkerställt banklån om 100,0 mkr samt ett obligationslån om 1 350,0 mkr som förfaller i september 2023 och företagscertifikat om 1 265,0 mkr med förfall löpande under året. Till dessa finns outnyttjade backup-faciliteter om 1 700 mkr (2 500). För ytterligare information se sida 28–29.

Räntederivat

För att reducera Inteas ränteeponering används derivatinstrument. Den 31 december 2022 fanns derivatkontrakt med nominellt belopp om 5 800 mkr (5 000), samtliga avser ränteswappar där rörlig ränta växlas mot en fast ränta. Dessa hade vid periodens utgång ett värde om 688,9 mkr (49,7). Räntekostnaden redovisas löpande under raden Räntekostnader och

förändringar i verkligt värde redovisas under rubriken "Värdeförändringar" efter "Förvaltningsresultatet". Orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgick till 639,3 mkr (126,9). För ytterligare information se sida 28–29.

Likvida medel

Per årsskiftet uppgick koncernens likvida medel till 214,7 miljoner kronor (197,7).

Rating

Intea har det långsiktiga kreditbetyget BBB+ med negativa 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 realiserar i takt med att underskotten utnyttjas. Möjligheten att utnyttja underskotten kan vara begränsad beroende på de skattemässiga möjligheterna att resultatutjämna inom koncernen. Uppskjuten skatteskuld uppkommer på skillnaden mellan redovisade verkliga värden och motsvarande skattemässiga värden. I fråga om temporära skillnader i fastigheter har dessa minskats med den temporära skillnad som förelåg vid förvärvstidpunkten i linje med kraven i IFRS. Koncernen redovisade vid årets utgång en uppskjuten skatteskuld om 1 334,7 mkr (970,8).

KOMMENTAR TILL MODERBOLAGETS UTVECKLING

Förvaltningsintäkterna från dotterbolagen uppgick under året till 69,4 mkr (70,6) och rörelseresultatet före finansiella poster uppgick till -7,0 mkr (-7,6). Finansnettot om 252,5 mkr (150,6) bestod av interna ränteintäkter från dotterbolagen om 432,3 mkr (348,0), övriga finansiella intäkter om 4,5 mkr (0,6), extern ränta om 1,9 mkr (0,0) avseende erlagd förskottsbetalning vid förvärv och externa räntekostnader om 179,7 mkr (193,5) och övriga finansiella kostnader om 4,8 mkr (5,2). Sammantaget uppgick resultatet efter skatt till 206,1 mkr (100,7). Moderbolagets anläggningstillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar på detsamma, totalt uppgående till 14 731,7 mkr (12 579,4). Externa räntebärande lån uppgick vid årets utgång till 10 473,3 mkr (9 814,4).

FRAMTIDA UTVECKLING

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

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING

Med anledning av den av styrelsen föreslagna vinstutdelningen får styrelsen och den verkställande direktören härmed avge följande yttrande enligt aktiebolagslagen 18 kap 4 §. Föreslagen vinstutdelning grundar sig på 2022 års årsredovisning som framläggs för fastställelse vid årsstämman den 9 maj 2023 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.

Belopp i kr

Balanserade vinster	337 532 550
Överkursfond	4 064 557 758
Årets resultat	206 067 600

Till årsstämmans förfogande stående medel **4 608 157 908**

Styrelsens förslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Till aktieägarna utdelas 0,90 kr per stamaktie av serie A och serie B

133 410 542

Till aktieägarna utdelas 2,0 kr per stamaktie av serie D

116 144 580

Överföres till överkursfond

4 064 557 758

Överföres till balanserade vinstmedel

294 045 028

Summa **4 608 157 908**

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Nuläget i världen

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

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

Verksamhetsrisker

RISKER RELATERADE TILL AFFÄRS-VERKSAMHETEN

Bolagets intäkter härrör i huvudsak från relativt långa hyresavtal med offentliga hyresgäster av olika slag. Kontraktslängderna för de offentliga hyreskontrakten uppgår till i genomsnitt 5,9 år (6,0). Risken för fluktuationer av intäkterna är därför begränsade. Lönsamheten påverkas framför allt av makroekonomiska faktorer såsom konjunktur, ränteläge samt den regionala utvecklingen på de orter där koncernen har fastighetsinnehav. Ett omvänt samband mellan konjunkturedgång och universitets samt högskolors attraktionskraft råder, och med en icke obetydlig andel av dessa åstadkoms en viss riskutjämning. Politiska beslut kan på längre sikt påverka förutsättningarna för uthyrning till vissa offentliga hyresgäster. Om inte kostnaderna kan reduceras med tillräcklig framförhållning och i nödvändig omfattning kan det ha en negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Inteas tre största hyresgäster står för 35,9 procent av total kontrakterad hyra, se sida 27.

Hantering

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

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

RISKER RELATERADE TILL SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

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

Hantering

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

HYRESUTVECKLINGEN

Omförhandlingar av hyror kan ske vid hyrestidens utgång. En lång genomsnittlig kontraktstid är en fördel vid sjunkande marknadshyror och en nackdel vid stigande hyror. En minskning av Inteas hyresintäkter kan ha en negativ inverkan på Inteas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Hantering

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

FASTIGHETSKOSTNADER

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

Driftskostnaderna består främst av kostnader för värme, kyla, el och vatten. Kostnader för värme, kyla och el har störst

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

Hantering

Intea arbetar målmedvetet med att effektivisera fastighetsförvaltningen vad gäller exempelvis förbättrade energisystem som minskar energiförbrukningen och miljöpåverkan. En icke obetydlig del av kostnaderna för driften av fastigheterna vidaredebiteras hyresgästerna. Genom regleringar i hyreskontrakten får kostnadsökningar ett begränsat genomslag i Inteas resultat. Oförutsedda skador och reparationer kan påverka resultatet negativt och förebyggs genom ett proaktivt planerat underhållsarbete av de lokala förvaltningsorganisationerna i kombination med relevanta försäkringar.

PROJEKTUTVECKLING

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

Hantering

I samband med hyresgästpassningar har Intea möjlighet till omförhandling av hyresavtal som anpassas till investeringens omfattning. Det sker alltid en utvärdering

av hyresgästens förmåga att fullfölja en investering i samband med förhandling.

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

ÄNDRAD LAGSTIFTNING

Ny lagstiftning avseende skatter liksom övriga statliga och kommunala avgifter, kan komma att negativt påverka förutsättningarna för Inteas verksamhet, finansiella ställning och resultat. Förändringar av regelverket eller praxis kring utdebitering av skatt eller avdrag för kostnader är beroende av politiska beslut, exempelvis av avskattesats och fastställande av taxeringsvärde. Även förändringar inom hyres-, förvärvs- och miljölagstiftning kan komma att ha en negativ inverkan på Inteas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Hantering

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

POLITISKA BESLUT

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

Hantering

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

SOCIALA FÖRHÅLLANDEN OCH MEDARBETARE

Medarbetarnas hälsa och välbefinnande är centrala för en framgångsrik verksamhet och det finns både en marknadsrisk och en anseenderisk i att befintliga och potentiella medarbetare, hyresgäster, investerare och samarbetspartners väljer företag med ett större och tydligare fokus på dessa frågor. Det finns också en risk att Intea inte kan säkerställa behovet av en

kompetent personal. Därutöver finns det en risk i att en för likriktad organisation hämmar företagets utveckling och tillväxt. En organisation med människor med olika bakgrund, erfarenheter, ålder, kön och personligheter bidrar till en dynamisk och kreativ miljö. Lika viktigt som våra medarbetares hälsa och välbefinnande är miljön för andra människor som vistas inne på våra fastigheter.

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

Hantering

Intea arbetar med att successivt stärka organisationen i syfte att minska personberoende, både vad gäller utbildning och ytterligare rekryteringar. Kompetensbehovet utvärderas löpande för att anpassa organisationen till rådande behov och ett aktivt arbete bedrivs för att främja en intern chefsförsörjning. Utbildning, ledarskap och personalvård är viktiga komponenter för en attraktiv arbetsgivare, vilket Intea eftersträvar att vara. Intea jobbar ständigt med att skapa och bygga miljöer för ökat välmående både internt och för våra hyresgäster. Vi kan bidra till att skapa trygga och inspirerande miljöer att vistas i för våra medarbetare,

hyresgäster och andra människor som vistas i våra lokaler genom att arbeta med belysning, grönområden och att skapa platser för spontana möten. Intea ska vara en samhällsaktör och aktivt bidra på olika sätt, t.ex. genom att sponsra relevanta verksamheter. Intea har en visselblåsarfunktion där medarbetare kan rapportera missförhållande anonymt.

Klimatrelaterade risker

BOLAGETS KLIMATPÅVERKAN

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

KÄNSLIGHETSANALYS

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

31 december 2022	Förändring	Resultateffekt före skatt, mkr
Hyresintäkter	+/- 1 procent	+/- 9,2
Fastighetskostnader	+/- 1 procent	-/+1,8
Räntenivå, marknadsränta	+/- 1 procentenheter	-/+42,2
Direktavkastningskrav	+/- 0,5 procentenheter	-1 251/+1 579

Hantering

Genom att begränsa nyproduktion av byggnader, som står för den absolut största delen av de samlade utsläppen, kan Intea konkret bidra till minskad förbrukning och därigenom minskade utsläpp. Ett sätt att begränsa nyproduktionen är att bevara och kontinuerligt anpassa bolagets befintliga byggnader, så att de ska kunna användas under lång tid. Det är en konkret och effektiv åtgärd med stor effekt. Därutöver uppför Intea bara nya byggnader om det finns en uttrycklig och preciserad efterfrågan från en specifik hyresgäst som förväntas använda byggnaden under en lång tid. Nya byggnader uppförs med höga krav på såväl kvalitet som hållbarhet och därigenom kan den förväntade livstiden på byggnaderna hållas lång. De byggnader bolaget uppför byggs med material vars klimatavtryck är mindre än för referensbyggnader. Genom egen lokal förvaltning kan hyresgästernas kontinuerliga behov av förändring tillgodoses på ett hållbart sätt, exempelvis genom förflyttningar och anpassningar inom eget fastighetsbestånd och återanvändning av inventarier och möbler.

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

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

Hantering

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

OMSTÄLLNINGSRISKER

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

Hantering

Sammantaget är det av stor vikt att hållbarhetsarbetet inom Intea blir tydligare med mätbara mål. Detta har företaget arbetat med under året och det arbetet har resulterat i Inteas Agenda för hållbar social infrastruktur. Nästa steg blir att öka mätningen av både förbrukning och utsläpp i syfte att uppnå en ökad transparens och en ökad kontroll över var man har störst påverkan och skapar mest nytta.

MILJÖRISKER

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

Hantering

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

Finansiella risker

FINANSIERINGSRISK

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

Hantering

Intea arbetar efter en av styrelsen fastställd finanspolicy som reglerar bolagets arbete med finansiering och hur riskerna i finansverksamheten ska begränsas. Det förs en löpande dialog med befintliga och potentiella 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

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.

Hantering

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

KREDITRISK

Kreditrisken är risken för förlust om koncernens motparter inte fullgör sina förpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker koncernens fordringar. Kreditrisk kan i huvudsak hänföras till utestående hyresfordringar, likvida medel samt finansiella derivatavtal med positiva värden. Förluster relaterade till koncernens motparter uppstår främst om dessa inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden.

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

Hantering

Inteas fastighetsbestånd består av samhällsfastigheter och hyresgästerna har hög kreditvärdighet, varför kreditrisken hos hyresgästerna är mycket låg. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick till 94,8 procent (94,0). Kontraktslängderna är långa och uppgår på offentliga hyreskontrakt till 5,9 år i genomsnitt (6,0).

LIKVIDITETSRISK

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

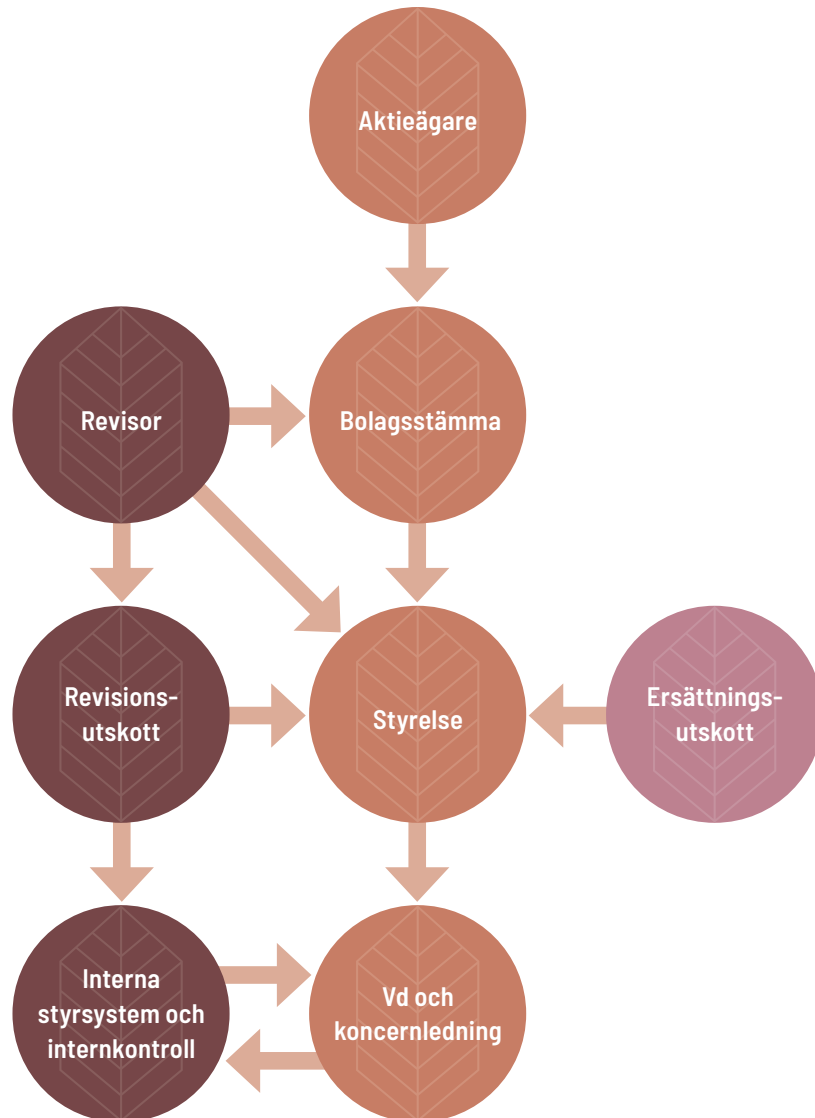
Hantering

Inteas verksamhet har ett stabilt och förutsägbart kassaflöde vilket möjliggör god framförhållning vid låneförfall och löpande likviditetsbehov i verksamheten. Finanspolicyn reglerar denna risk dels genom att bolaget alltid måste ha tillgänglig likviditet om minst 20 miljoner kronor, dels genom att maximalt 35 procent av bolagets möjliga skuld enligt policyn (60 procent av fastighetsvärdet) får förfalla inom 12 månader.

VALUTARISK

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

Bolagsstyrningsrapport



Bolagsstyrning

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

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

Denna rapport har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och redogör för Inteas bolagsstyrning under räkenskapsåret 2022. Bolagsstyrningsrapporten har granskats av Inteas revisor och resultatet av granskningen framgår av yttrandet på sida 99–101 i denna årsredovisning.

Aktieägare och aktier

Aktiekapitalet i bolaget uppgick per den 31 december 2022 till 22 922 914,02 kronor fördelat på totalt 206 306 226 aktier och 26 381 622, 6 röster, varav 6 390 000 A-aktier med en (1) röst vardera, 141 843 936 B-aktier med en tiondels (1/10) röst vardera och 58 072 290 D-aktier med en tiondels (1/10) röst vardera. Den 9 juni 2022 beslutade bolagets styrelse om en riktad nyemission av högst 12 423 649 B-aktier och 7 575 756 D-aktier. Nyemissionen godkändes vid extra bolagsstämma i bolaget den 27 juni 2022. Efter registrering av nyemissionen hos Bolagsverket under juli 2022 uppgår aktiekapitalet i bolaget till 22 922 914,02 kronor fördelat på totalt 206 306 226 aktier och 26 381 622, 6 röster.

Utöver vad som framgår av tabellen på sida 61 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 sida 60–61.

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.

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 styrelseledamöter och revisorer.

Årsstämma ska hållas årligen inom sex månader från 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 kommunicerar 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 AB 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.

Bolagsstämmor under 2022*Extra bolagsstämma den 18 januari 2022*

Den 18 januari 2022 hölls en extra bolagsstämma i Stockholm. Vid den extra bolagsstämman fattades bland annat nedan angivna beslut. Samtliga beslut var i enlighet med framlagda förslag, vilka beskrivs i detalj i kallelsen till den extra bolagsstämman som finns tillgänglig hos bolaget och på bolagets webbplats, www.intea.se.

- Godkännande av styrelsens beslut den 22 december 2021 om en riktad nyemission av högst 6 024 097 stamaktier av serie B, innehärande en ökning av aktiekapitalet med högst 669 344,12 kronor. Rätt att teckna aktier tillkom i förslaget angivna aktieägare.

Årsstämma den 18 maj 2022

Årsstämma i Intea hölls den 18 maj 2022 i Stockholm. Årsstämman fattade bland annat nedan angivna beslut. Samtliga beslut var i enlighet med framlagda förslag (med undantag för avstämningsdag för utdelning på stamaktier av serie A och B, se vidare nedan), vilka beskrivs i detalj i kallelsen som finns tillgänglig hos bolaget och på bolagets webbplats, www.intea.se.

- Fastställande av räkenskaper för 2021 och beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen och den verkställande direktören för förvaltningen av bolagets angelägenheter under räkenskapsåret 2021.
- Utdelning till aktieägarna om 0,50 kronor per stamaktie av serie A och serie B med avstämningsdag för utdelning den 18 maj 2022. Utdelning om 2,00 kronor per stamaktie av serie D med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor per stamaktie av serie D. Avstämningsdagar för utdelning på stamaktier av serie D fastställdes till torsdagen den 30 juni 2022, fredagen den 30 september 2022, fredagen den 30 december 2022 och fredagen den 31 mars 2023. Resterande disponibla vinstmedel om 576 019 021 kronor ska balanseras i ny räkning.

- Att arvode till styrelsen ska utgå med följande belopp: 500 000 kronor till styrelsens ordförande och 350 000 kronor till övriga ledamöter.
- Omval av styrelseledamöterna Caesar Åfors, Håkan Sandberg, Mattias Grahn, Håkan Hellaeus, Kristina Alvendal, Pernilla Ramslöv och Christian Haglund. Vidare beslutades om omval av Caesar Åfors till styrelsens ordförande.
- Omval av KPMG AB som revisor, med Peter Dahllöf som huvudansvarig revisor.
- Fastställande av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i enlighet med styrelsens förslag i kallelsen till årsstämman.
- Bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av stamaktier av serie B och/eller stamaktier av serie D i samband med en notering av bolagets stamaktier av serie B och/eller stamaktier av serie D på Nasdaq Stockholm. Betalning ska erläggas kontant. Nyemission som sker med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt ska ske till marknadsmässig teckningskurs, innefattande marknadsmässig emissionsrabatt i förekommande fall. Om styrelsen finner det lämpligt för att underlätta leverans av aktier i samband med notering ska de nya aktierna kunna tecknas av en bank eller ett värdepappersbolag till en teckningskurs motsvarande kvotvärdet under förutsättning att förbindelse finns att tillföra bolaget ett värde motsvarande skillnaden mellan en marknadsmässig teckningskurs med eventuellt avdrag för marknadsmässig emissionsrabatt och de nyemitterade aktiernas kvotvärde.
- Bemyndigande för styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästa årsstämma, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om emission av stamaktier

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

Extra bolagsstämma den 27 juni 2022

Den 27 juni 2022 hölls en extra bolagsstämma i Stockholm. Vid bolagsstämman fattades bland annat nedan angivna beslut. Samtliga beslut var i enlighet med framlagda förslag, vilka beskrivs i detalj i kallelsen till den extra bolagsstämman som finns tillgänglig hos bolaget och på bolagets webbplats, www.intea.se.

- Godkännande av styrelsens beslut den 9 juni 2022 om en riktad nyemission av högst 12 423 649 stamaktier av serie B, innebärande en ökning av aktiekapitalet med högst 1 380 405,45 kronor. Rätt att teckna aktier tillkom i förslaget angivna aktieägare.
- Godkännande av styrelsens beslut den 9 juni 2022 om en riktad nyemission av högst 7 575 756 stamaktier av serie D, innebärande en ökning av aktiekapitalet med högst 841 750,67 kronor. Rätt att teckna aktier tillkom i förslaget angivna aktieägare.
- Utdelning på samtliga nya stamaktier av serie D som kan komma att emitteras av styrelsen med stöd av bemyndiganden – dock högst 30 000 000 stamaktier av serie D – intill årsstämman 2023 ska lämnas kvartalsvis med 0,50 kronor per stamaktie av serie D, dock högst 1,50 kronor per stamaktie av serie D, från och med den dag de blivit införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken i enlighet med bestämmelserna i bolagets bolagsordning. Avstämningsdagar för utdelning på stamaktier av serie D fastställdes till fredagen den 30 september 2022, fredagen den 30 december 2022 och fredagen den 31 mars 2023. Första gången utbetalning av utdelning på de stamaktier av serie D som kan komma att emitteras med stöd av bemyndigandet kan ske är vid den utbetalningsdag som infaller efter den första avstämningsdagen efter det att stamaktierna av serie D har registrerats vid Bolagsverket.

- Utdelning på samtliga nyemitterade stamaktier av serie D ska lämnas kvartalsvis med 0,50 kronor per stamaktie av serie D, dock högst 1,50 kronor per stamaktie av serie D, från och med den dag de blivit införda i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken i enlighet med bestämmelserna i bolagets bolagsordning. Avstämningsdagar för utdelning på stamaktier av serie D fastställdes till fredagen den 30 september 2022, fredagen den 30 december 2022 och fredagen den 31 mars 2023.

Valberedning

Bolaget har en valberedning bestående av en representant för var och en av de sex till röstetalet största aktieägarna (egna eller andra ägares röster). Styrelsens ordförande är sammankallande till valberedningen.

Ordförande i valberedningen ska vara den ledamot som representerar den röstmässigt största aktieägaren. Styrelseledamöter ska inte ingå i valberedningen och valberedningen ska inte heller nominera kandidater till styrelsen bland 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, Håkan Hellaeus, Kristina Alvendal, Pernilla Ramslöv och Christian Haglund. Närmare information om ledamöterna återfinns på sida 62–63 "*Styrelse, ledande befattningshavare och revisor*". Styrelsens ordförande har ett särskilt ansvar att leda styrelsens arbete och bevaka att styrelsen fullgör sina lagstadgade uppgifter.

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

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

Styrelsen har inrättat ett revisionsutskott enligt aktiebolagslagen och ett ersättningsutskott enligt Kodex. Nedan framgår en närmare beskrivning av utskottens nuvarande sammansättning och uppgifter.

Revisionsutskott

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

Ersättningsutskott

Styrelsen har inrättat ett ersättningsutskott bestående av tre ledamöter: Kristina Alvendal, Håkan Sandberg och Pernilla Ramslöv. Kristina Alvendal är ordförande för utskottet. Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgifter är att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper,

ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen. Utskottet har också i uppdrag att 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.

2022 års utvärdering har utförts digitalt genom att styrelseledamöterna har svarat på ett flertal olika frågor. Det sammanvägda resultatet av utvärderingen har skickats ut till styrelsen inför genomgång på styrelsemöte i februari 2023.

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

Styrelsens arbete under 2022

Styrelsen har ett antal inplanerade styrelsemöten under året med stående beslutspunkter. Därutöver tillkommer möten för ärenden som aktualiseras. Under 2022 sammanträdde styrelsen vid 22 möten. Vid årets möten har styrelsen utöver löpande frågor, huvudsakligen behandlat frågor relaterade till nya affärer och en eventuell börsnotering av bolagets aktier.

Under 2022 har revisionsutskottet haft sex möten. Under året har revisionsutskottet bland annat hanterat frågor relaterade till finansiell rapportering och revision.

Under 2022 har ersättningsutskottet haft tre möten. Vid mötena har bland annat behandlats ersättningsnivåer till vd och andra ledande befattningshavare, pensionslösningar samt införande av ett incitamentsprogram.

Närvaro vid möten

Närvaro vid möten under 2022								
Namn			Styrelsemöten		Ersättningsutskottsmöten		Revisionsutskottsmöten	
		Oberoende	Delta	Totalt	Delta	Totalt	Delta	Totalt
Caesar Åfors	Styrelseordförande	Ja	22	22	—	—	6	6
Håkan Sandberg	Ledamot	Nej	22	22	3	3	—	—
Mattias Grahn	Ledamot	Nej	22	22	—	—	6	6
Håkan Hellaeus	Ledamot	Nej	22	22	—	—	6	6
Kristina Alvendal	Ledamot	Ja	22	22	3	3	—	—
Pernilla Ramslöv	Ledamot	Ja	22	22	3	3	—	—
Christian Haglund	Ledamot	Nej	22	22	—	—	—	—

Verkställande direktör och ledningsgrupp

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

Verkställande direktören ska hålla styrelsen kontinuerligt underrättad om utvecklingen av Inteas verksamhet och tillse att styrelsen erhåller tillräckligt med

information för att styrelsen fortlöpande ska kunna utvärdera bolagets finansiella ställning.

Vd och övriga i ledningsgruppen för kontinuerlig dialog med bolagets styrelse. Förutom Henrik Lindekrantz (grundare och vd) består ledningsgruppen av Charlotta Wallman Hörlin, (vice vd), Emil Jansbo (CFO), Christian Haglund (strategisk affärsutveckling), Henrik Olsson (fastighetschef), Kjell-Åke Nilsson (affärsutvecklingschef), Peter Jacobsson (projektchef) och Linda Schuur (hållbarhetschef).

Ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare**Ersättning till styrelsen**

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

Vid årsstämma den 18 maj 2022 beslutades att arvode till styrelsen ska utgå med följande belopp:

- 500 000 kr till styrelsens ordförande; och
- 350 000 kr till övriga ledamöter.

Bolagets styrelseledamöter har inte rätt till några förmåner efter det att de avgått som ledamöter i styrelsen. Det sammanlagda arvodet till de stämموvalda styrelseledamöterna under räkenskapsåret 2022 framgår av not 5.

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Årsstämman 2022 beslutade om att anta riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar till verkställande direktör, vice verkställande direktör, övriga medlemmar av koncernledning samt, i förekommande

Styrelsens arbete (årshjul)**Styrelsemöte december**

- Projektrapport
- Avrapportering revisor
- Budget

Styrelsemöte november

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

Styrelsemöte augusti/september

- Strategi
- Planering

Styrelsemöte juli

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

Valberedningens arbete januari**Styrelsemöte februari**

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

Styrelsemöte mars/april

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

Styrelsemöte maj

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

Årsstämma

- Fastställande av årsredovisning
- Val av styrelse

Investerarforum**Konstituerande styrelsemöte maj**

- Firmateckning
- Arbetsordning för styrelsen
- Vd-instruktion
- Sammansättning av utskott
- Polycys och styrdokument
- Revisionsplan och översyn årshjul

fall, ersättning till styrelseledamöter utöver styrelsearvode. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av bolagsstämman. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

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

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

Arvodet under räkenskapsåret 2022 till verkställande direktören samt för övriga ledningsgruppen sammantagen framgår av not 5.

Intern kontroll och riskhantering

Allmänt

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

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

Bolagets struktur för den interna kontrollen baseras på Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commissions (COSO) ramverk. Baserat på ramverket tillämpar Intea följande byggestenar för att uppnå god intern kontroll:

kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt styrning och uppföljning.

Kontrollmiljö

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

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, sida 48–52.

Kontrollaktiviteter

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

Information och kommunikation

Relevant information ska kommuniceras på rätt sätt, till rätt mottagare och vid rätt tidpunkt. Att kommunicera relevant information, både uppåt och nedåt i en organisation och till externa parter är en viktig del av god intern kontroll. Ledningsgruppens möten ska användas som ett forum för kommunikation och informationsspridning. Likaså

åligger det ledningsgruppen att säkerställa att de processansvariga har tillräcklig kunskap om de väsentliga riskerna samt relaterade kontrollaktiviteter i den specifika processen.

Styrning och uppföljning

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

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

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

Revision

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

Inteas revisorer väljs enligt aktiebolagslagen av bolagsstämman. Enligt Inteas bolagsordning ska bolaget utse en revisor, med högst en suppleant. Vid årsstämman 2022 omvaldes revisionsbolaget KPMG AB till bolagets revisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Under 2022 uppgick den totala ersättningen till bolagets revisor till 3,2 mkr, varav 2,3 mkr avser revisionsuppdraget och 0,9 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 tiondel (1/10) röst per aktie. Enligt bolagsordningen ger varje D-aktie rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på A- och B-aktierna, dock högst 2,00 kronor per D-aktie och år, att utbetalas genom fyra lika stora delbetalningar. Delbetalningarna om max 50 öre per D-aktie har avstämningsdagar den sista bankdagen i mars, juni, september och december varje år.

Antal utestående aktier

Totalt antal utestående aktier uppgick den 31 december 2022 till 6 390 000 A-aktier, 141 843 936 B-aktier samt 58 072 290 D-aktier.

Aktiekapitalet

Inteas aktiekapital uppgick den 31 december 2022 till 22,9 mkr fördelat på 206 306 226 aktier med ett kvotvärde om 0,11 kr per aktie. Enligt bolagsordningen ska aktiekapitalet vara lägst 20 miljoner kronor och högst 80 miljoner kronor fördelat på lägst 180 miljoner aktier och högst 720 miljoner aktier.

Utdelning

För räkenskapsåret 2022 föreslår styrelsen att en utdelning om 0,90 kr per A- och B-aktie lämnas till stamaktieägare. Styrelsen föreslår att utdelning till D-aktieägarna lämnas i enlighet med bolagsordningen, om 2,00 kronor per D-aktie med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kronor.

Tre olika aktieserier



Största aktieägare per 31 december 2022

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

Aktiekapitalets utveckling

Tabellen nedan beskriver aktiekapitalets utveckling i Bolaget sedan bildandet.

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

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.

Styrelse



CAESAR ÅFORS

Styrelseordförande sedan 2021.
Styrelseledamot sedan 2016.

Född: 1959

Utbildning: Jägmästarexamen.

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

Huvudsysselsättning: Egen verksamhet på Virå Bruk.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Catena AB och CRK Forest Management AB.

Innehav i Bolaget: —



MATTIAS GRAHN

Styrelseledamot sedan 2016.

Född: 1969

Utbildning: Gymnasial ekonomiutbildning

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

Huvudsysselsättning: Chef för Saabs Pensionsfond.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Svenska Pensionsstiftelsers Förening, styrelseledamot i Järfälla-Veddesta AB.

Innehav i Bolaget: —



HÅKAN SANDBERG

Styrelseledamot sedan 2016.

Född: 1948

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

Övrig erfarenhet: Håkan har tidigare erfarenhet från uppdrag som styrelseordförande i Stadshypotek 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 dess förinnan varit verksam som regionbankchef i regionbanken Södra Norrland, Svenska Handelsbanken AB.

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

Innehav i Bolaget: —



KRISTINA ALVENDAL

Styrelseledamot sedan 2020.

Född: 1972

Utbildning: Jur.kand. från Stockholms universitet.

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

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

Pågående uppdrag: Verkställande direktör för Kristina Alvendal AB. Styrelseledamot i Svefa Partners AB, Svefa Holding AB, Danske Hypotek AB (publ), Storsala AB och AB Salktennis.

Innehav i Bolaget: —



CHRISTIAN HAGLUND

Styrelseledamot sedan 2021.

Född: 1979

Utbildning: Civilekonomexamen från Lunds universitet.

Övrig erfarenhet: Christian har tillsammans med Henrik Lindekrantz grundat Intea och är tidigare CFO i Bolaget. Christian har tidigare erfarenhet från uppdrag som CFO för Vacse AB (publ) och ansvarig för kapitalförvaltningen på Atlas Copco AB.

Huvudsysselsättning: Ansvarig för strategisk affärsutveckling i Intea Fastigheter AB (publ).

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

Innehav i Bolaget: 3 195 000 A-aktier (genom Invictum AB) och 4 982 610 B-aktier, varav 1 122 308 ägs direkt och resterande ägs genom Invictum AB. Christian äger 100 procent av samtliga aktier och röster i Invictum.



HÅKAN HELLAEUS

Styrelseledamot sedan 2021.

Född: 1983

Utbildning: Civilekonomexamen från Lunds universitet.

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

Huvudsysselsättning: Verkställande direktör för Volvo Pensionsstiftelse.

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

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: –

Innehav i Bolaget: –



PERNILLA RAMSLÖV

Styrelseledamot sedan 2021.

Född: 1970

Utbildning: Civilingenjörsutbildning i materialteknik vid Kungliga Tekniska Högskolan.

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

Huvudsysselsättning: Verkställande direktör för Nox Consulting AB.

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

Innehav i Bolaget: –



PETER DAHLLÖF

Auktoriserad revisor KPMG AB.

Ledningsgrupp



HENRIK LINDEKRANTZ

Verkställande direktör sedan 2016.¹⁾

Född: 1970

Utbildning: Juristexamen från Lunds universitet.

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

Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Antea AB och I Know a Place AB. Styrelseledamot i Linder AB, Artun AB, Inhoc AB, Eralind AB och Fanny Franzén Fastighet AB.

Innehav i Bolaget: 3 195 000 A-aktier (genom Artun AB) och 4 982 610 B-aktier varav 1 122 308 ägs direkt och resterande ägs genom Artun AB. Henrik äger 100 procent av samtliga aktier och röster i Artun AB.

¹⁾ Grundare av Bolaget och tidigare styrelseledamot i Bolaget.



CHARLOTTA WALLMAN HÖRLIN

Vice verkställande direktör sedan februari 2023 och Operativ chef sedan 2021.¹⁾

Född: 1976

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

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

Innehav i Bolaget:

12 422 B-aktier.

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



EMIL JANSBO

CFO sedan 2023.

Född: 1980

Utbildning: Civilekonomexamen från Linköpings universitet

Övrig erfarenhet: Emil har tidigare erfarenhet som finanschef på Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ), CFO på Randviken Fastigheter AB (publ), Head of Finance för Savills IM:s fondverksamhet i Norden och avdelningschef inom PwC:s Corporate Finance.

Innehav i Bolaget: —



CHRISTIAN HAGLUND

Ansvarig för strategisk affärsutveckling sedan 2021.¹⁾

Se beskrivning under rubriken "Styrelse" sida 63.

¹⁾ Christian Haglund lämnade rollen som Vice verkställande direktör i februari 2023 för att övergå i en rådgivande roll till bolaget.



HENRIK OLSSON

Fastighetschef sedan 2021.¹⁾

Född: 1978

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

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

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Nextopia AB, Dare2Care AB, Fastighets AB Vargön och Sverigehuset Fastigheter AB.

Innehav i Bolaget: –

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



KJELL-ÅKE NILSSON

Affärsutvecklingschef sedan 2021.¹⁾

Född: 1958

Utbildning: Ekonomexamen från Linnéuniversitetet i Växjö.

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

Andra pågående uppdrag: –

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: –

Innehav i Bolaget: –

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



PETER JACOBSSON

Projektchef sedan 2021.¹⁾

Född: 1971

Utbildning: Högskoleingenjör inom bygg- och fastighets-teknik från Högskolan i Halmstad samt vidareutbildning inom projektledning på Kungliga Tekniska Högskolan. Civilingenjörsprogrammet, ekonomi från Handelshögskolan i Stockholm

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

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

Innehav i Bolaget: –

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



LINDA SCHUUR

Hållbarhetschef sedan 2021.

Född: 1978

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

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

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

Tidigare uppdrag under de senaste fem åren: –

Innehav i Bolaget: –

FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Not	Helår 2022	Helår 2021
Hysesintäkter	2	918,3	733,2
Fastighetskostnader, varav	3	-179,6	-124,3
Driftskostnader		-112,6	-88,8
Underhållskostnader		-41,6	-16,6
Fastighetsskatt		-19,6	-14,2
Uthyrnings- och fastighetsadministration		-5,8	-4,7
Driftöverskott		738,7	608,9
Centrala kostnader	4-6	-63,5	-240,9
Resultat före finansiella poster		675,2	368,0
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	7	4,6	1,3
Räntekostnader exklusive ägarlån	7	-178,1	-122,7
Räntekostnader ägarlån	7	—	-78,7
Räntekostnader tomträtt	7	-4,2	-0,9
Förvaltningsresultat		497,4	167,0
varav förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån		497,4	245,7
<i>Värdeförändringar</i>			
Förvaltningsfastigheter	9	143,2	2 207,0
Derivat realiserad	18	639,3	126,9
Resultat före skatt		1 279,9	2 500,9
Skatt	8	-374,3	-531,6
Årets resultat		905,6	1 969,3
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		903,6	1 969,3
Innehav utan bestämmande inflytande		2,0	—
Årets resultat		905,6	1 969,3
Resultat per A- och B-aktie ¹⁾		5,58	15,60
Resultat per D-aktie ¹⁾		1,93	0,50

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning. Kommentarer till resultatutvecklingen återfinns i Förvaltningsberättelsen, sida 43-47.

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

¹⁾ Inga utspäddande instrument förekommer.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	31 dec 2022	31 dec 2021
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	9	20 157,7	17 797,4
Tomträtt, nyttjanderättstillgång	17	109,0	122,8
Övriga anläggningstillgångar	10	25,3	5,3
Andelar i intressebolag	13	3,2	2,3
Fordran på intressebolag	13	130,0	63,2
Derivat	18	688,9	49,7
Nyttjanderättstillgångar	17	28,2	35,2
Övriga långfristiga fordringar	14	3,8	94,3
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>21 146,1</i>	<i>18 170,2</i>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar	15	189,6	171,0
Likvida medel		214,7	197,7
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>404,3</i>	<i>368,7</i>
SUMMA TILLGÅNGAR		21 550,4	18 538,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		22,9	20,9
Övrigt tillskjutet kapital		4 882,0	4 134,0
Balanserad vinst inklusive årets resultat		3 781,5	3 051,6
<i>Eget kapital</i>		<i>8 686,4</i>	<i>7 206,5</i>
Minoritet		303,6	-
<i>Totalt eget kapital</i>		<i>8 990,0</i>	<i>7 206,5</i>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	8	1 334,7	970,8
Räntebärande skulder	16	7 858,2	5 424,4
Leasingskuld	17	125,4	143,2
Avsättningar		2,7	8,4
Derivat	18	—	—
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>9 321,0</i>	<i>6 546,8</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	16	2 715,0	4 390,0
Övriga kortfristiga skulder	11	524,4	395,6
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>3 239,4</i>	<i>4 785,6</i>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 550,4	18 538,9

Kommentarer till "Rapport över finansiell ställning" återfinns i Förvaltningsberättelsen, sida 43–47.

Redovisning förändringar i eget kapital - koncernen

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst inkl periodens resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	10,0	627,6	1 307,3	—	1 944,9
Årets resultat	—	—	1 969,3	—	1 969,3
Nyemission	10,2	3 067,1	—	—	3 077,3
Pågående nyemission	0,7	249,3	—	—	250,0
Villkorade aktieägartillskott	—	190,0	—	—	190,0
Utdelning	—	—	-225,0	—	-225,0
Utgående eget kapital 2021-12-31	20,9	4 134,0	3 051,6	—	7 206,5
Ingående eget kapital 2022-01-01	20,9	4 134,0	3 051,6	—	7 206,5
Årets resultat	—	—	903,6	2,0	905,6
Nyemission	2,0	748,0	—	—	750,0
Utdelning	—	—	-173,7	—	-173,7
Förvärv av delägda dotterbolag	—	—	—	301,6	301,6
Utgående eget kapital 2022-12-31	22,9	4 882,0	3 781,5	303,6	8 990,0

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

Totala antal aktier uppgår till 6 390 000 A-aktier, 141 843 936 B-aktier och 58 072 290 D-aktier à nominellt 0,11 kr.

Koncernens kassaflöde

Belopp i mkr	Not	Helår 2022	Helår 2021
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		1 279,9	2 500,9
Avskrivningar på övriga anläggningstillgångar		9,9	5,7
Orealiserad värdeförändring fastigheter	9	-143,2	-2 207,0
Orealiserad värdeförändring derivat	18	-639,3	-126,9
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		—	165,0
Betald skatt		-6,7	-7,3
Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		500,6	330,4
Förändring av kortfristiga fordringar		-21,2	126,3
Förändring av kortfristiga skulder		110,6	-183,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten		590,0	273,3
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-593,4	-4 870,3
Investeringar i befintliga fastigheter	9	-1 083,7	-382,0
Förvärv av aktier dotterbolag, Intea AB, nettoeffekt på likvida medel	20	—	-34,9
Förvärv av övriga anläggningstillgångar		-22,0	-2,8
Ökning av långfristiga fordringar		-104,2	-121,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 803,3	-5 411,7
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagning av lån		3 635,0	4 825,0
Nyupptagning av ägarlån		—	570,0
Nyemission		750,0	357,1
Amortering av lån		-2 976,2	-768,8
Amortering av leasingskuld		-4,8	-7,4
Aktieägartillskott		—	190,0
Utdelning		-173,7	-225,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 230,3	4 940,7
Årets kassaflöde		17,0	-197,7
Likvida medel vid årets början		197,7	395,4
Likvida medel vid årets slut		214,7	197,7
Erlagda räntor		-182,3	-201,4
Erhållna räntor		1,4	1,3

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	Not	Helår 2022	Helår 2021
Intäkter		69,4	70,6
Administrationskostnader	4-6	-76,5	-78,2
Rörelseresultat		-7,0	-7,6
Ränteintäkter	7	436,9	349,7
Räntekostnader	7	-184,4	-198,7
Resultat efter finansiella poster		245,4	143,4
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Periodiseringsfond		3,8	—
Koncernbidrag		-43,1	-42,7
Resultat före skatt		206,1	100,7
Skatt	8	—	—
Årets resultat		206,1	100,7

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

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	Not	31 dec 22	31 dec 21
TILLGÅNGAR			
Inventarier		1,6	1,6
Summa materiella anläggningstillgångar		1,6	1,6
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	12	6 399,1	5 660,2
Andelar i intresseföretag	13	3,4	2,5
Fordran på intresseföretag	13	130,0	63,2
Fordringar på koncernföretag		8 332,6	6 919,3
Uppskjuten skattefordran	8	5,1	5,1
Övriga långfristiga fordringar	14	3,8	94,3
Summa finansiella anläggningstillgångar		14 874,0	12 744,6
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar på koncernföretag		6 230,1	3 139,6
Kortfristiga fordringar	15	52,7	56,3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7,2	1,5
Kassa och bank		218,3	197,7
Summa omsättningstillgångar		6 508,3	3 395,1
SUMMA TILLGÅNGAR		21 383,9	16 141,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		22,9	20,9
Summa bundet eget kapital		22,9	20,9
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		4 064,6	3 316,6
Balanserat resultat		337,6	410,6
Årets resultat		206,1	100,7
Summa fritt eget kapital		4 608,2	3 827,8
Summa eget kapital		4 631,1	3 848,7
<i>Obeskattade reserver</i>		26,5	30,2
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	16	7 858,2	5 424,4
Summa långfristiga skulder		7 858,2	5 424,4
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	16	2 615,0	4 390,0
Skulder till koncernföretag		6 199,0	2 389,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	33,7	28,7
Övriga kortfristiga skulder	11	20,4	29,9
Summa kortfristiga skulder		8 868,1	6 838,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 383,9	16 141,3

Redovisning förändringar i eget kapital – moderbolaget

Belopp i mkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			Summa eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond	Aktieägar-tillskott	Balanserad vinst	
Ingående eget kapital 2021-01-01	10,0		627,6	8,4	646,0
Årets resultat	–	–	–	100,7	100,7
Nyemission	10,2	3 067,3	–	–	3 077,5
Pågående nyemission	0,7	249,3	–	–	250,0
Villkorade aktieägartillskott	–	–	190,0	–	190,0
Fusionsresultat	–	–	–	-190,3	-190,3
Utdelning	–	–	–	-225,2	-225,2
Utgående eget kapital 2021-12-31	20,9	3 316,6	817,6	-306,4	3 848,7
Ingående eget kapital 2022-01-01	20,9	3 316,6	817,6	-306,4	3 848,7
Årets resultat	–	–	–	206,1	206,1
Nyemission	2,0	748,0	–	–	750,0
Villkorade aktieägartillskott	–	–	–	–	–
Utdelning	–	–	–	-173,7	-173,7
Utgående eget kapital 2022-12-31	22,9	4 064,6	817,6	-274,0	4 631,1

Totala antal aktier uppgår till 6 390 000 A-aktier, 141 843 936 B-aktier och 58 072 290 D-aktier à nominellt 0,11 kr.

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

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	Not	Helår 2022	Helår 2021
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		206,1	100,7
Avskrivning på inventarier		0,4	0,2
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		43,1	42,7
Betald skatt		-1,0	6,9
Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		248,6	150,5
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 134,7	-1 135,1
Förändring av kortfristiga skulder		3 801,5	540,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten		915,4	-444,4
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag	12	-738,9	-3 179,1
Lån till koncernbolag		-1 322,9	-1 743,3
Lån till intressebolag		-66,8	-32,5
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-0,4	-1,8
Förändring av andelar i intressebolag		-0,9	-1,2
Ökning av långfristiga fordringar	14	—	-94,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 129,9	-5 052,2
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagning av lån		3 635,0	4 825,0
Nyupptagning av lån, aktieägare		—	570,0
Amortering av lån		-2 976,2	-413,1
Nyemission		750,0	357,1
Aktieägartillskott		—	190,0
Utdelning		-173,7	-225,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 235,1	5 303,8
Årets kassaflöde		20,6	-192,8
Likvida medel vid årets början		197,7	390,5
Likvida medel vid årets slut		218,3	197,7
Erlagda räntor		-184,4	-198,7
Erhållna räntor		436,9	349,7

Noter

NOT 1

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

Moderbolaget

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

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper" på sida 80.

Fastställelse av årsredovisning

Årsredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 27 mars 2023. Resultat- och balansräkningarna kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 9 maj 2023.

Funktionell och rapporteringsvaluta

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

Avrundningar

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

Bedömningar och uppskattningar

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

Förvaltningsfastigheter

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av avkastningskrav. Intea inhämtar oberoende värderingar av samtliga fastigheter vid hel- och halvår. Interna värderingar upprättas övriga kvartal. För att avspegla osäkerheten i gjorda antaganden har en känslighetsanalys upprättats som framgår av not 9. Förändringar i omvärlden kan medföra att antagande som gjorts av företagsledningen måste omprövas. Detta kan innebära stor variation av värdet på fastighetsbeståndet.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv och uppskjuten skatt

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

Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv enligt IFRS 3. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. I de fall bolagsförvärvet i huvudsak endast omfattar fastighet/-er och inte innefattar väsentliga processer, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv och innehåller således normalt sådana strategiska processer som förknippas med rörelse. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell rabatt för ej skattemässigt avdragsgillt anskaffningsvärde minskar istället fastighetsens 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.

Inkomstskatt

Bolagsskatten i Sverige är 20,6 procent från och med räkenskapsår som inleds 1 januari 2021.

Nya standarder och tolkningar som trätt i kraft

Intea tillämpar IAS 23 från 1 oktober 2022. Av IASB antagna nya och ändrade IFRS standarder med framtida tillämpning förväntas inte få någon väsentlig effekt på koncernens finansiella rapporter. Intea berörs inte i dagsläget av referensräntereformen då bolaget inte har några räntor i Libor. Aktiveringen av låneutgifter som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnader har aktiverats. Aktiveringen har skett från och

med kvartal 4 2022. Aktiveringen har påverkat koncernens räntekostnader positivt och värdeförändringen på fastigheter negativt. Tidigare perioders låneutgifter har inte aktiverats eftersom det inte bedömts vara av materiellt värde.

Klassificering

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

Förvärv

Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. I de fall bolagsförvärvet i huvudsak endast omfattar fastighet/-er och inte innefattar väsentliga processer, klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv och innehåller således normalt sådana strategiska processer som förknippas med rörelse. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell rabatt för ej skattemässigt avdragsgillt anskaffningsvärde minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av 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.

Segmentredovisning

Intea består endast av ett enda rörelsesegment som utgörs av samhällsfastigheter i Sverige. Vid utgör den beslutsnivå som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av verksamhetens resultat. I nuläget följs verksamheten upp utifrån koncernen som helhet. Ytterligare information om portföljens geografiska fördelning (sida 13), hyresgäst kategorier (sida 13) och fastighetskategorier (sida 14).

Konsolideringsprinciper

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

Dotterbolag tas med i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten och exkluderas ur koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. Intea har direkt eller indirekt 100 procent av röstetalet i samtliga dotterbolag förutom Kalkstenen Fastigheter AB där röstetalet uppgår till 57 procent. Koncernredovisningen upprättas enligt förvärvsmetoden vilken innebär att ett förvärv av dotterbolag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvat dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder. I anslutning till förvärvet upprättas en förvärvsanalys som fastställer det koncernmässiga anskaffningsvärdet. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt realiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen.

Intresseföretag

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

Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande är den del av eget kapital i ett dotterföretag som är hänförligt till andelar ägda av någon annan än de koncernföretag som omfattas av koncernredovisningen.

Transaktioner med närstående

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

Intäkter

Hyresintäkter

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

som del av posten Hyresintäkter. Intäkter från omsättningshyra förekommer inte i Intea i någon väsentlig omfattning. Hyresintäkter omfattar utdebiterad hyra inklusive indexjusteringar, tilläggsdebiteringar för 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.

Serviceintäkter

Serviceintäkter omfattar tilläggsdebitering i form av tjänster såsom förvaltningstjänster samt media såsom värme, kyla, sophämtning, vatten, snöröjning m.m. Serviceintäkter intäktsförs i takt med att tjänsten levereras och kunden får nytta av tjänsten. Fasta avgifter för media intäktsförs över tid. För rörlig ersättning som baseras på förbrukning sker avräkning mot verklig förbrukning i påföljande period. Intäkt för rörlig ersättning redovisas endast i den utsträckning det är rimligt säkert att en reduktion av intäkten inte redovisas i en senare period. Serviceintäkterna uppgår till 27,7 mkr för 2022 (20,0 mkr).

Intäkter från fastighetsförsäljningar

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. Resultat från försäljning av fastighet redovisas separat som en realiserad värdeförändring och avser skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader och redovisat värde i senaste rapport med justering för nedlagda investeringar. Intea har inte genomfört några fastighetsförsäljningar under 2022 eller 2021.

Fastighetskostnader och central administration

Fastighetskostnader

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

Central administration

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

Leasingavtal

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

Det finns ett mindre antal leasingavtal där Intea är leasetagare. Enligt IFRS 16 Leasingavtal ska en nyttjanderättstillgång och en leasingkulld redovisas i balansräkningen. Leasingkulden värderas initialt till nuvärdet av återstående leasingavgifter under den bedömda leasingperioden. Nyttjanderättstillgången värderas initialt till anskaffningsvärde, vilket består av leasingkuldens initiala värde med tillägg för leasingavgifter som betalats

vid eller före inledningsdatumet. Nyttjanderättstillgången skrivs av linjärt från inledningsdatumet till det tidigare av slutet av tillgångens nyttjandeperiod och leasingperiodens slut, vilket i normalfallet för Koncernen är leasingperiodens slut. Nyttjanderättstillgång avseende tomtträtt skrivs dock inte av. Tillämpning av IFRS 16 på kontrakt där koncernen är leasetagare omfattar huvudsakligen tomtträttsavtal, men även hyra av kontorslokaler, fordon och markarrendesavtal. Tomtträttsavgälden 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 tomtträttsavtal. 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 leasingkulld. 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

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

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

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

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

Finansiella instrument

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

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

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

Koncernen tillämpar följande värderingskategorier i enlighet med IFRS 9:

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Upplupet anskaffningsvärde

Verkligt värde 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 Derivat realiserade.

Finansiella tillgångar

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

Skulder

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

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

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

Utdelningsintäkter redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Ränteutgifter aktiveras inte i förvaltningsfastigheter utan kostnadsförs löpande.

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

Derivatinstrument

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

Nedskrivningar

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje rapporttillfälle för att avgöra om det finns indikationer på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas avseende nedskrivningar av övriga anläggningstillgångar och andelar i dotter- och intressebolag. Om indikation på nedskrivningsbehov finns beräknas tillgångens återvinningsvärde enligt nedan. En nedskrivning redovisas när en tillgångs- eller kassagenerande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. Återvinningsvärde är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärde. Nyttjandevärde beräknas genom att diskontera framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser. Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, avtalstillgångar och hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid. Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Metoden för kundfordringar, avtalstillgångar och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga, netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen. De beräkningar som gjorts av förväntade kreditförluster per 31 december 2022 summerar inte till några för koncernen materiella belopp. Någon reservering för förväntade kreditförluster har därför inte redovisats i koncernen.

Övriga anläggningstillgångar

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

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

Inventarier 5 år

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

Vattenkraft 50 år

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

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för omsättning i den löpande verksamheten. Samtliga av Intea ägda fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Om koncernen påbörjar en investering i en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet. Byggnader som är under uppförande för framtida användning som förvaltningsfastigheter bokförs till verkligt värde som förvaltningsfastigheter i enlighet med IAS 40 med hänsyn tagen till projektrisk och med avdrag för återstående investering. Värdebedömningen av pågående projekt varierar beroende på vilken fas projektet befinner sig i och risken för att projektet inte kommer att möta de ekonomiska kalkyler som ligger till grund för projektets genomförande. De avgörande faktorerna är huruvida projektet inkluderar mark med förfoganderätt, tecknat hyresavtal, antagen detaljplan samt beviljat bygglov. Pågående projekt i tidig fas utan tecknade hyresavtal värderas på grundval av bokfört värde av nedlagda kostnader med tillägg för bedömt marknadsvärde av byggrätt/ potentiell byggrätt. Byggrätter och potentiella byggrätter värderas till bedömt verkligt värde. Förvaltningsfastigheterna redovisas enligt nivå 3 nedan. Fr.o.m. kvartal 4 2022 aktiveras låneutgifter som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnader.

Verkligt värde

Indata för värdering till verkligt värde:

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

Nedskrivningar av övriga anläggningstillgångar

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

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och derivat

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

Ersättningar till anställda

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

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

Avsättningar

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

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

Eventualförpliktelser

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

Kassaflöde

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Ändrade redovisningsprinciper

Moderbolagets redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med årsredovisningen 2021. Nya eller ändrade IFRS inklusive uttalanden som hittills antagits av IASB med framtida tillämpning bedöms inte få någon väsentlig effekt på moderbolagets redovisning.

Skilnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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

Dotterbolag

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

Finansiella instrument

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

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Anskaffningsvärdet för räntebärande instrument justeras för den periodiserade skillnaden mellan vad som ursprungligen betalades, efter avdrag för transaktionskostnader, och det belopp som betalas på förfallodagen (överkurs respektive underkurs).

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när sänkingsförhållandet inleddes. Eventuell betald premie för swapavtalet periodiseras som ränta över avtalets löptid.

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

Finansiella garantier

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

Leasade tillgångar

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

Anteciperade utdelningar

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Intäkter och förvaltningsarvode

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

NOT 2

HYRESINTÄKTER

Hyresintäkterna uppgick till 918,3 mkr (733,2). Hyresintäkterna för jämförbart bestånd uppgick till 1 833 kr per kvm (1 812) för räkenskapsåret.

Utveckling hyresintäkter			
	2022	2021	FÖRÄNDRING, %
BELOPP I MKR			
Jämförbart bestånd	657,2	648,7	1,3
Engångsersättningar	15,9	—	
Projektfastigheter	21,2	—	
Förvärvade fastigheter	222,9	83,3	
Övrigt	1,1	1,2	
Hyresintäkter	918,3	733,2	25,2

Totala intäkter fördelas enligt tabellen nedan:

	2022	2021
BELOPP I MKR		
Hyresintäkter	889,5	712,0
Serviceintäkter	27,7	20,0
Övriga intäkter	1,1	1,2
Totalt	918,3	733,2

Hyresintäkter avser intäkter från avtal om uthyrning av främst kontorslokaler samt övriga utrymmen tillhörande förvaltningsfastigheterna. Tilläggsdebitering avseende el, uppvärmning, vatten, sophämtning och liknande intäkter uppgick till 27,7 mkr (20,0) och motsvarar 3,0 procent (2,7) av totala hyresintäkter.

Hyresgäster per hyresgästkategori

	2022	2021
Rättsväsende	32 %	30 %
Högre utbildning	37 %	37 %
Sjukvård	12 %	13 %
Offentlig förvaltning	14 %	14 %
Icke-offentliga	5 %	6 %

Av totalt 1 009,9 mkr i kontrakterad hyra avser 168,4 mkr, 99,7 mkr och 93,8 mkr de tre största hyresgästerna.

Koncernen har operationella hyresavtal avseende beståndet av förvaltningsfastigheter. Av koncernens 37 (31) fastigheter är återstående löptid mellan 1 och 15 år och den återstående genomsnittliga löptiden uppgick till 5,7 år (5,7) på samtliga hyresavtal och 5,9 år (6,0) på hyresavtal med offentliga hyresgäster.

Förfallostruktur hyresavtal per 31 december 2022

	Antal hyresavtal	Uthyrningsbar area tkvm	Årshyra, mkr	Andel, %
Offentliga, löptid				
2023	75	13	22,1	2,2
2024	51	39	65,6	6,5
2025	47	97	202,5	20,1
2026	40	54	120,8	12,0
2027	16	48	79,0	7,8
>2027	56	188	467,4	46,3
Summa offentliga	285	439	957,5	94,8
Icke-offentliga	197	35	52,4	5,2
Totalt	482	474	1 009,9	100,0

NOT 3

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 179,6 mkr (124,3). Direkta fastighetskostnader för jämförbart bestånd per kvm uppgick till 351 kr (297) för räkenskapsåret. I dessa belopp ingår kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt. I driftskostnader ingår kostnader för bland annat el, värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, försäkringar samt fastighetsspecifika marknadsföringskostnader. En stor del av driftskostnaderna vidaredebiteras hyresgästerna i form av tillägg till hyran. Fastighetsadministration inkl uthyrning uppgick till totalt 5,8 mkr (4,7).

Utveckling fastighetskostnader

	2022	2021	FÖRÄNDRING, %
BELOPP I MKR			
Jämförbart bestånd	125,8	106,2	18,5
Engångskostnader	10,3	—	
Projektfastigheter	3,8	0,4	
Förvärvade fastigheter	31,3	10,6	
Övrigt	2,7	2,5	
<i>Direkta fastighetskostnader</i>	<i>173,9</i>	<i>119,6</i>	<i>45,4</i>
Fastighetsadministration	5,8	4,7	
Fastighetskostnader	179,6	124,3	44,6

NOT 4

CENTRALA KOSTNADER

Avser centrala kostnader för ekonomi och administration, upphandlade konsulttjänster och arvoden till styrelse. 7,0 mkr är av engångskaraktär relaterade till den pausade börsintroduktion. 165 mkr avser ersättning för förtida avveckling av rådgivningsavtal med Intea AB under 2021.

Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Personalkostnader	-36,3	-17,5	-36,3	-17,5
Förvaltningskostnader	—	-32,8	—	-32,8
Avskrivningar	-9,3	-4,5	-0,4	-0,2
Övriga centrala kostnader	-22,8	-18,6	-32,7	-25,3
Intäkter	11,9	3,1	4,8	3,1
Jämförelsestörande poster	-7,0	-170,6	-7,0	-5,6
Summa	-63,5	-240,9	-71,6	-78,3

NOT 5

UPPGIFTER OM MEDARBETARE SAMT ERSÄTTNING TILL STYRELSE

Löner och andra ersättningar

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
<i>Löner och andra ersättningar</i>				
Arvode till styrelsens ordförande	0,5	0,3	0,5	0,3
Arvoden till övriga styrelseledamöter	0,8	0,8	0,8	0,8
Ersättning och förmåner till verkställande direktör	6,4	4,5	2,6	1,6
Ersättning och förmåner till övriga befattningshavare	12,3	5,7	12,3	5,7
Ersättning och förmåner till övriga anställda	19,1	10,4	6,9	2,7
Totalt	39,1	21,7	23,1	11,1

Sociala kostnader inklusive löneskatt

Styrelsens ordförande	0,1	0,0	0,1	0,0
Övriga ledamöter	0,8	0,3	0,8	0,3
Verkställande direktör	2,2	1,4	1,0	0,5
Ledande befattningshavare	4,6	1,8	4,6	1,8
Övriga anställda	6,5	4,1	2,3	1,4
Totalt	14,2	7,6	8,8	4,0

Pensionskostnader

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

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

NOT 5 (forts.)

Medeltalet anställda, moderbolaget och koncernen

Antal	Koncernen		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Ledande befattningshavare	12,0	10,0	8,0	7,0
Varav kvinnor	3,0	2,0	3,0	2,0
Övriga anställda	36,5	30,6	13,9	11,8
Varav kvinnor	15,3	14,1	9,9	9,6

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

Könsfördelning bland styrelsen

Antal	2022	2021
Styrelseledamöter	7	7
Varav kvinnor	2	2

Ersättning som kostnadsförts till styrelseledamöter, i deras egenskap av styrelseledamöter, under räkenskapsåret 2022

Belopp i tkr	Befattning	Styrelse-arvode	Sociala avgifter	Totalt
Caesar Åfors	Styrelseordförande	490	154	644
Håkan Sandberg	Styrelseledamot	288	90	378
Mattias Grahn	Styrelseledamot	288	90	378
Kristina Alvendal	Styrelseledamot	350	110	460
Christian Haglund	Styrelseledamot	204	64	268
Håkan Hellaeus	Styrelseledamot	288	90	378
Pernilla Ramslöv	Styrelseledamot	350	110	460
Totalt		2 258	708	2 966

Kostnadsförd ersättning till styrelseledamöter för räkenskapsåret 2022 grundar sig på beslutade styrelsearvoden på årsstämorna 2021 respektive 2022. Styrelseledamöterna Mattias Grahn och Håkan Hellaeus valde att avstå sina respektive arvoden som beslutades på stämman 2021.

Christian Haglund är berättigad styrelsearvode från och med årsstämman i maj 2022. Se sida 58 i Bolagsstyrningsrapporten för beslut om ersättning till styrelseordförande och övriga styrelseledamöter.

NOT 6

ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Revision KPMG	2,3	3,5	2,3	3,5
Andra uppdrag	0,9	1,3	0,9	1,3
Totalt	3,2	4,8	3,2	4,8

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

NOT 7

FINANSIELLA POSTER

Finansiella intäkter

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter, övriga	4,6	1,3	4,6	1,3
Ränteintäkter, koncernbolag	—	—	432,3	348,4
Summa	4,6	1,3	436,9	349,7

Finansiella kostnader

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader, ägarlån	—	-78,7	—	-78,7
Räntekostnader, kreditinstitut	-172,8	-116,8	-179,7	-114,7
Räntekostnader, tomträtt och andra nyttjanderätter	-4,2	-1,4	—	—
Övriga finansiella kostnader	-5,3	-5,4	-4,7	-5,3
Summa	-182,3	-202,3	-184,4	-198,7

NOT 7 (forts.)

Samtliga ränteintäkter och räntekostnader till ägare och kreditinstitut är redovisade med effektivräntemetod och hänför sig till finansiella fordringar respektive finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde förutom ifråga om kupongränta på räntederivat som ingår i räntekostnader med 9,2 mkr (28,3). Orealiserad värdeförändring på räntederivat redovisas under rubriken "Värdeförändringar" på raden "Derivat orealiserad.

Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnader har aktiverats. Aktivering har skett från och med kvartal 4 2022 och uppgår till 7,6 mkr. Räntan beräknas utifrån genomsnittlig upplåningskostnad för koncernen och uppgår till 2,4 procent.

NOT 8

SKATTER

Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt				
Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
<i>Aktuell skattekostnad</i>				
Skatt på årets resultat	-10,4	-4,6	—	—
Skatt till följd av ändrad taxering	-0,3	-0,4	—	—
Summa aktuell skatt	-10,7	-5,0	—	—
<i>Uppskjuten skattekostnad eller skatteintäkt</i>				
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-25,0	-42,8	—	—
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	—	—	—	—
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-207,2	-457,7	—	—
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i finansiella derivat	-131,7	-26,1	—	—
Koncernen	0,3	—	—	—
Summa uppskjuten skatt	-363,6	-526,6	—	—
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	-374,3	-531,6	—	—

Avstämning av effektiv skatt				
Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Resultat före skatt	1 279,9	2 500,9	206,1	100,7
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-263,7	-515,2	-42,5	-20,7
Ej avdragsgilla kostnader	-64,1	-70,9	-0,4	—
Ej skattepliktiga intäkter	44,6	44,5	37,1	30,0
Ej skattepliktig utdelning från dotterbolag	—	—	—	1,7
Utnyttjat underskott, tidigare ej aktiverat	—	—	6,0	—
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	—	0,3	—	—
Förändring temporär skillnad förvaltningsfastigheter	-87,2	13,9	—	—
Förvärvat/fusionerat resultat Intea AB	—	—	—	-11,0
Övriga skattemässiga justeringar	-3,9	-4,2	-0,2	—
Redovisad skattekostnad	-374,3	-531,6	—	—
Effektiv skattesats, %	29,2%	21,3%	—	—

NOT 8 (forts.)

Uppskjuten skattefordran (+), uppskjuten skatteskuld (-)				
Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Förvaltningsfastigheter				
Vid årets ingång	-863,0	-405,3	—	—
Redovisat i årets resultat	-207,2	-457,7	—	—
Vid årets utgång	-1 070,2	-863,0	—	—
Derivat				
Vid årets ingång	-9,8	16,3	—	—
Redovisat i årets resultat	-131,7	-26,1	—	—
Vid årets utgång	-141,5	-9,8	—	—
Övrigt				
Vid årets ingång	-98,0	-49,6	5,1	5,1
Redovisat i årets resultat	-25	-42,8	—	—
Övertagen periodiseringsfond vid förvärv	—	-5,6	—	—
Vid årets utgång	-123,0	-98,0	5,1	5,1
Uppskjuten skatteskuld/skattefordran (-/+) netto	-1 334,7	-970,8	5,1	5,1

NOT 9

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgår till 20 157,7 mkr (17 797,4) varav 2 375 mkr avseende redovisat värde på projekt. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 97,9 procent (99,0). Hyresvärde per kvm uppgår till 2 089 kr (1 910) för året.

Koncernen år 2022

Belopp i mkr	Fastigheter Förvärv (+) Avyttringar (-)	Fastigheter ägda hela året	Totalt 2022	Antal fastig- heter
Ingående verkligt värde	4 970,5	12 826,9	17 797,4	31
Årets investeringar i befintliga fastigheter	—	1 083,7	1 083,7	—
Förvärv (+)	1 133,4	—	1 133,4	6
Avyttringar (-)	—	—	—	—
Orealiserade värdeförändringar ¹⁾	—	143,2	143,2	—
Utgående verkligt värde	6 103,9	14 053,8	20 157,7	37

¹⁾ inkl. aktiverad ränta 7,6 mkr.

Värdeförändringar fastigheter uppgick till 143,2 mkr (2 207,0) främst drivet av ett ökat värde på projektfastigheter med 354,0 mkr och förändrade avkastningskrav med -285,0 mkr.

Värdeförändringar fastigheter

Belopp i mkr	2022	2021
Förändring driftöverskott ¹⁾	69,9	377,7
Projekt	354,0	680,2
Förändring avkastningskrav/kalkylränta	-285,0	779,8
Förvärv	4,3	369,3
Summa	143,2	2 207,0

¹⁾ Förändring driftöverskott baseras på fastigheternas intjäningskapacitet

Taxeringsvärden

Belopp i mkr	2022	2021
Mark	317,6	368,1
Byggnad	1 655,5	1 326,3
Summa	1 973,1	1 694,4

NOT 9 (forts.)

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

Värderingsmetodik

Samtliga värderingsobjekt har per sista december 2022 värderats separat av auktoriserade fastighetsvärderare från det oberoende värderingsinstitutet Newsec. Värderingen har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder och baseras på en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod. Avkastningsbaserad värdering bygger på en prognos över framtida kassaflöden där nuvärdet av framtida betalningsströmmar beräknas. Ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp ligger som grund för bedömning av marknadens direktavkastningskrav. Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 20 år. Förvaltningsfastigheter initialt värderas till anskaffningsvärde. Inteas företagsledning bedömer att några avvikelser inte föreligger avseende marknadsmässiga nivåer på hyresinbetalningar eller drifts- och underhållskostnader.

Värderingsunderlag

Driftsnettot baseras på marknadsanpassade hyresintäkter. Hyresintäkterna marknadsanpassas genom att befintliga hyror justeras med nytecknade och omförhandlade hyresavtal samt med hänsyn till förväntad hyresutveckling. Den långsiktiga vakansen har bedömts av värderarna och Intea tillsammans. Driftutbetalningar inkluderar utbetalningar för fastighetens normala drift. Bedömningen om driftutbetalningar är baserad på budget samt tidigare års utfall kompletterat med de oberoende värderarnas erfarenheter. Fastighetens underhållsnivå bestäms utifrån aktuellt skick kompletterat med bedömningar om framtida underhållsbehov. Investeringsbehovet bedöms utifrån aktuellt skick med tillägg för kommande projekt. 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.

Känslighetsanalys

En fastighetsvärdering är en uppskattning av det sannolika priset som en investerare skulle vara villig att betala vid en normal försäljning på den öppna marknaden. Värderingen är gjord av oberoende värderingsinstitut utifrån vedertagna värderingstekniker inkluderande antaganden om vissa parametrar. Ett visst mått av osäkerhet är alltid närvarande vid en fastighetsvärdering. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent påverkar Inteas fastighetsvärde med +/- 1180 mkr (1 150). Nedan följer en känslighetsanalys utifrån valda parametrar.

Värdeförändringar	2022	2021
Årets orealiserade värdeförändringar, mkr	143,2	2 207,0
Vägda avkastningskravet, %	4,85	4,37
Vägd kalkylränta, kassaflödet, %	6,19	4,11
Vägd kalkylränta, restvärde, %	6,19	4,11

Värderingsmodell

+ Hyresinbetalningar
- Driftutbetalningar
= Driftnetto
- Investeringar
= Fastighetens kassaflöde

Känslighetsanalys	Förändring +/-	Resultateffekt (mkr)
Direktavkastningskrav	0,5 procentenhet	-1 251/1 579
Hyresintäkter	5,0 procent	891/-891
Fastighetskostnader	5,0 procent	-195/195
Vakansgrad	1,0 procentenhet	-149/112
Kalkylränta driftnetto	0,5 procentenhet	-1 055/1 126

NOT 10

ÖVRIGA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets ingång	11,2	6,4	1,8	—
Vid förvärv av dotterbolag	—	4,1	—	1,8
Nyanskaffningar	21,6	0,7	0,3	—
Summa	32,8	11,2	2,1	1,8
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>				
Vid årets ingång	-5,9	-4,9	-0,2	—
Årets avskrivningar	-1,6	-1,0	-0,3	-0,2
Summa	-7,5	-5,9	-0,5	-0,2
Redovisat värde vid periodens slut	25,3	5,3	1,6	1,6

NOT 11

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Upplupna utgiftsräntor	25,0	16,7	24,9	16,7
Förskottsbetalda hyror	240,6	234,2	—	—
Övriga interimsskulder	54,6	21,8	8,8	12,0
Summa	320,2	272,7	33,7	28,7

NOT 11 (forts.)

ÖVRIGA SKULDER

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Leverantörsskulder	122,1	19,2	2,1	1,4
Skatter	36,7	35,9	11,7	11,7
Leasingskuld	11,3	12,2	—	—
Övriga interimsskulder	34,2	55,6	6,6	16,8
Summa	204,2	122,9	20,4	29,9
Övriga kortfristiga skulder	524,4	395,6	20,4	29,9

NOT 12

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Belopp i mkr	Moderbolaget	
	2022	2021
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	5 660,2	2 393,7
Inköp	584,7	3 179,1
Lämnade aktieägartillskott	154,2	87,4
Avyttringar	—	—
<i>Utgående balans 31 december</i>	<i>6 399,1</i>	<i>5 660,2</i>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	—	—
<i>Utgående balans 31 december</i>	<i>—</i>	<i>—</i>
Summa redovisat värde	6 399,1	5 660,2

NOT 12 (forts.)

Direkta innehav				Redovisat värde, mkr	
Bolag	Org.nr	Säte	Ägarandel, %	2022	2021
Intea AB	559056-7755	Stockholm	100	21,0	5,0
Intea Garnisonen AB	556547-8756	Stockholm	100	1 216,3	1 176,7
Intea Eldaren AB	556832-2670	Stockholm	100	276,7	276,7
Intea Östersund AB	559085-0037	Stockholm	100	141,1	103,6
Intea Eric Uggla AB	559086-0762	Stockholm	100	84,3	81,3
Intea Karlsro AB	556558-0494	Stockholm	100	217,7	211,7
Intea Bygg AB	559056-3804	Stockholm	100	0,1	0,1
Intea Fanan 62 AB	559028-8279	Stockholm	100	21,9	6,8
Intea Kristianstad AB	559148-6625	Stockholm	100	105,9	103,4
Intea Tullen AB	556760-9580	Stockholm	100	68,0	64,8
Intea Seglet AB	559172-7424	Stockholm	100	1,3	0,6
Intea Vänersborg AB	556557-9603	Stockholm	100	29,3	18,5
Intea Lund AB	556753-3483	Stockholm	100	557,0	556,8
Intea Duvan AB	559267-7362	Stockholm	100	88,0	44,2
Depå Falköping AB	559174-4668	Stockholm	100	62,8	62,8
Intea Fanborgen AB	556879-6998	Stockholm	100	200,9	200,6
Intea Fanan 49 AB	559282-8643	Stockholm	100	12,0	8,4
Intea Fanan 51 AB	559282-8619	Stockholm	100	28,7	24,3
Intea Niagara AB	559210-5687	Stockholm	100	582,4	582,4
Intea Näsby AB	559281-7281	Stockholm	100	266,9	266,9
Intea Berga AB	559343-1199	Stockholm	100	1 865,0	1 864,6
Intea Viskan AB	559267-7370	Stockholm	100	3,6	—
Intea Jälla AB	556747-4985	Stockholm	100	103,3	—
Intea Kraft AB	559344-5504	Stockholm	100	0,5	—
Intea Fanan 63 AB	559028-8287	Stockholm	100	5,6	—
Rönneholm Slott AB	556533-0122	Stockholm	100	38,4	—
Kalkstenen Fastighets AB	556064-1838	Stockholm	57	400,4	—
Totalt				6 399,1	5 660,2

NOT 12 (forts.)

Indirekta innehav				Antal aktier	
Bolag	Org.nr	Säte	Ägarandel, %	2022	2021
Intea Fanorna AB	559056-7524	Stockholm	100	500	500
Intea Fanan 57 KB	916835-3663	Stockholm	100	—	—
Intea Fanan 60 KB	916835-4430	Stockholm	100	—	—
Intea Fanan 54 KB	916847-3529	Stockholm	100	—	—
Intea Campus AB	556538-8716	Stockholm	100	10 000	10 000
Intea Åkeriet AB	556735-0045	Stockholm	100	100 000	100 000
Intea Tingshuset AB	556735-0037	Stockholm	100	100 000	100 000
Intea Onkel Adam AB	556735-0029	Stockholm	100	100 000	100 000
Intea Lagmannen AB	556735-0011	Stockholm	100	100 000	100 000
Intea Fanan 55 KB	916835-4398	Stockholm	100	—	—
Intea Vänerparken AB	556557-9538	Stockholm	100	1 000	1 000
Vänerparken Förvaltning KB	969646-8488	Stockholm	100	—	—
Vänerparken Utveckling KB	969646-5344	Stockholm	100	—	—
Intea Haren AB	556962-6350	Stockholm	100	500	500

NOT 13

INTRESSEFÖRETAG

Andel i intresseföretag i koncernen

Belopp i mkr					
Bolag	Org.nr	Säte	Ägarandel, %	2022 Bokfört värde	2021 Bokfört värde
Vitartes Intea Holding AB	559015-3564	Göteborg	30	3,2	2,3

Under det första kvartalet 2019 har ett samarbete inletts med Vitartes AB, där Intea och Vitartes AB ska utveckla en del av projektet Sahlgrenska Life i Göteborg. Förändring om 0,9 mkr avser erlagt aktieägartillskott.

Fordran på intressebolag

Belopp i mkr	2022	2021
Intea Änggårdens AB	0,5	0,1
Vitartes Intea Holding AB	2,5	1,6
Vitartes utveckling Göteborg AB	127,0	61,5
Summa	130,0	63,2

NOT 14

ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Handpenning	—	90,5	—	90,5
Deposition	3,8	3,8	3,8	3,8
Summa	3,8	94,3	3,8	94,3

NOT 15

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Kundfordringar	19,2	23,5	1,4	—
Skatt och mervärdeskatt	91,8	72,9	12,5	12,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24,1	17,3	—	—
Övrigt	54,5	57,3	38,8	43,8
Summa	189,6	171,0	52,7	56,3

NOT 16

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Belopp i mkr	Snittränta		Snittränta	
	2022	2022	2021	2021
Koncernen				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Obligationer	2 750,0	3,74 %	3 800,0	0,96%
Säkerställda banklån	5 108,2	3,72 %	1 624,4	1,42%
Summa	7 858,2		5 424,4	
<i>Kortfristiga lån</i>				
Obligation	1 350,0	3,57 %	1 200,0	1,55%
Företagscertifikat ¹⁾	1 265,0	2,77 %	2 490,0	0,28%
Säkerställt banklån	100,0	2,92 %	700,0	1,05%
Summa	2 715,0		4 390,0	
Moderbolaget				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Obligationer	2 750,0	3,74 %	3 800,0	0,96%
Säkerställt banklån	5 108,2	3,72 %	1 624,4	1,42%
Summa	7 858,2		5 424,4	
<i>Kortfristiga lån</i>				
Obligation	1 350,0	3,57 %	1 200,0	1,55%
Företagscertifikat	1 265,0	2,77 %	2 490,0	0,28%
Säkerställt banklån	—	—	700,0	1,05%
Summa	2 615,0		4 390,0	

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

I de finansiella kostnaderna ingår även kostnader för outnyttjade backup-faciliteter om 1 700 mkr (2 500). Snittränta för backupfaciliteterna (outnyttjade) uppgår till 0,30 procent (0,32).

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

NOT 17

LEASING - LEASETAGARE

Koncernen har som leasetagare endast ett fåtal leasingavtal i form av ett tomträttsavtal, ett arrendeavtal, ett hyresavtal samt billeasingavtal. Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Avgälden för dessa beräknas för närvarande så att kommunen erhåller en realränta på markens uppskattade marknadsvärde. Tomträttsavgälden är fördelad över tiden och omförhandlas oftast med 10 till 20 års intervall. Vid 2022 års utgång hade Intea en fastighet upplåten med tomträtt. Befintlig tomträttsavgäld förfaller 2072.

Nyttjanderättstillgångar

Koncernen Belopp i mkr	Tomt- rätt	Arrende- avtal	Lokaler	Fordon	Totalt
Ingående balans 2022	122,8	4,3	29,9	1,0	158,0
Justering anskaffningsvärde	-13,8	—	3,3	—	-10,5
Tillkommande	—	—	—	0,1	0,1
Justering avskrivningar	—	-1,2	-0,5	0,3	-1,4
Avskrivningar under året	—	-0,2	-8,2	-0,6	-9,0
Utgående balans 2022	109,0	2,9	24,5	0,8	137,2

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

Resultatpåverkande poster hänförlig till leasing

Koncernen Belopp i mkr	2022	2021
Räntekostnader på leasingskulder	-4,2	-1,4
Avskrivningar på tillgångar med nyttjanderätt	-9,0	-4,8
Fastighetsskatt	0,5	—
Uppskjuten skatt	0,1	0,1
Summa	-12,6	-6,1

NOT 17 (forts.)

Leasingskulder	2022		
Belopp i mkr	Tomträtt	Övriga	Summa
Långfristiga	107,6	17,8	125,4
Kortfristiga	2,2	9,1	11,3
Summa	109,8	26,9	136,7

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

NOT 18

Finansiella instrument

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

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

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

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,

NOT 18 (forts.)

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 2022 till 10 573 mkr (9 814). Belåningsgraden, exklusive ägarlånen, i koncernen per 31 december uppgick till 51,0 procent (53,8). Bolaget har betryggande marginaler till kreditgivarnas restriktioner avseende låneavtalen, så kallade covenantar.

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 så minimeras kreditrisken.

Kreditrisk i hyresfordringar

Förluster på hyresfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Då Inteas hyresgäster främst består av offentlig sektor så minskar risken för förluster kopplade till hyresfordringar. IFRS 9 innebär att principerna för reservering för kreditförluster ska bygga på en uppskattning av förväntade förluster. Då kreditförlusterna är, och historiskt sett har varit, mycket små och Intea framförallt har offentliga hyresgäster med god kreditvärdighet görs ingen reserv då det inte finns någon förväntan på förluster. Inga väsentliga fordringar har skrivits ned under räkenskapsåret. Koncernens kundfordringar avseende hyror och vidarefakturerade kostnader uppgår till 19,2 mkr (23,5). Intea gör kontinuerligt bedömningar av förväntade kreditförluster. Samtliga utestående kundfordringar per 31 december förfaller inom 0–30 dagar. Kreditförlusterna på kundfordringar i koncernen är mycket låga.

Kreditrisk i finansiella derivatavtal

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

Kreditrisk i fordringar på intressebolag

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

NOT 18 (forts.)

Upplysningar om 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	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Fordringar på intressebolag	—	—	130,0	63,2	—	—
Derivat	688,9	49,7	—	—	—	—
Kundfordringar	—	—	19,2	23,5	—	—
Kortfristiga fordringar	—	—	170,4	147,5	—	—
Likvida medel	—	—	197,7	197,7	—	—
Summa	688,9	49,7	517,3	431,9	—	—
Långfristiga räntebärande skulder	—	—	—	—	7 858,2	5 424,4
Kortfristiga räntebärande skulder	—	—	—	—	2 715,0	4 390,0
Leverantörsskulder	—	—	—	—	122,1	19,2
Övriga kortfristiga skulder	—	—	—	—	391,0	364,2
Summa	—	—	—	—	11 086,3	10 197,9

Verkligt värde överensstämmer 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. Inga omklassificeringar har skett under perioden.

Kreditrisk i likvida medel

För likvida medel är skandinaviska 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 ramar framgår i bolaget finanspolicy. Där framgår att belåningsgrad för koncernen ska över tid ligga i intervallet 50–55 procent, och ska inte överstiga 60 procent. Räntetäckningsgraden för koncernen ska inte understiga 2 gånger.

NOT 18 (forts.)

Skulder fördelade på förfallotidpunkt per 2022-12-31

Koncernen, belopp i mkr	<1 år	1-5 år	>5 år	Summa
Räntebärande skulder	2 715,0	7 557,5	300,7	10 573,2
Räntekostnader	154,7	105,2	7,6	267,5
Leasingskulder, långfristiga	—	12,5	112,9	125,4
Leasingskulder, kortfristiga	11,3	—	—	11,3
Leverantörsskulder	122,1	—	—	122,1
Övriga skulder	391,0	—	—	391,0
Summa	3 394,1	7 675,2	421,2	11 490,5

Moderbolaget, belopp i mkr	<1 år	1-5 år	>5 år	Summa
Räntebärande skulder	2 615,0	7 557,5	300,7	10 473,2
Räntekostnader	152,2	105,2	7,6	265,0
Leverantörsskulder	2,1	—	—	2,1
Övriga skulder	18,3	—	—	18,3
Summa	2 787,6	7 662,7	308,3	10 758,6

Kreditförfallostruktur – Koncernen

Kreditavtal	Kredit-faciliteter	Bank	Utnyttjt MTN/Cert	Totalt ¹⁾
0-1 år	2 715	100	2 615	2 715
1-2 år	3 650	2 650	300	2 950
2-3 år	1 750	—	1 250	1 250
3-4 år	2 400	700	1 200	1 900
4-5 ÅR	1 458	1 458	—	1 458
>5 ÅR	301	301	—	301
Summa/genomsnitt	12 273	5 208	5 365	10 573

¹⁾Exklusive kreditfaciliteter.

Ränteförfallostruktur – Koncernen

Förfallotidpunkt	mkr	Snittränta, %	Genomsnittlig räntebindning, år
0-1 år	4 316	3,65	0,3
1-2 år	800	1,29	1,7
2-3 år	—	—	—
3-4 år	1 000	1,56	3,5
4-5 år	958	1,63	—
>5 år	3 500	1,81	5,4
Summa/genomsnitt	10 573	2,48	3,0
Outnyttjade kreditfaciliteter	1 700	0,30	—
Inklusive outnyttjade kreditfaciliteter	12 273	2,53	3,0

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.

NOT 18 (forts.)

Räntederivat – Koncernen

	Rörlig ränta, % ¹⁾	Fast ränta, %	Nominellt belopp, mkr	Verkligt värde, mkr
2024	2,70	0,34	800	39,4
2026	2,70	0,61	1 000	88,7
2027	2,70	0,18	500	60,3
2028	2,70	0,80	1 000	117,2
2029	2,70	0,63	500	73,0
2030	2,70	0,31	500	89,9
2031	2,70	0,80	500	83,1
2032	2,70	1,34	1 000	137,3
			5 800	688,9

¹⁾ Räntevillkor är Stibor 3M. Räntebetalning sker kvartalsvis. En simulerad parallell-förskjutning med + 1 procentenhet av de underliggande swapkurvorna skulle, allt annat lika, medföra en omvärdering av Inteas räntederivat med 298,9 mkr. En minskning av marknadsräntorna med 1 procent skulle påverka koncernens resultat med -298,9 mkr.

NOT 19

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
<i>Aktier i dotterbolag</i>	9 915,3	6 706,0	4 478,4	4 333,9
Ställda säkerheter, pantbrev för lån hos kreditinstitut	5 208,2	2 324,4	5 108,2	—
Totalt	15 123,5	9 030,4	9 586,6	4 333,9
<i>Eventualförpliktelser</i>				
Borgen för dotterbolag	—	—	908,2	908,2
Borgen för intressebolag	200,0	200,0	200,0	200,0
Summa	200,0	200,0	1 108,2	1 108,2

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

NOT 20

TILLÄGGSUPPLYSNING TILL KASSAFLÖDEN

Förvärv av aktier i dotterbolag, Intea AB

Belopp i mkr	2022	2021
<i>Förvärvade tillgångar och skulder</i>		
Finansiella anläggningstillgångar	—	3,8
Rörelsefordringar	—	81,2
Likvida medel	—	17,1
Summa tillgångar	—	102,1

Belopp i mkr	2022	2021
Uppskjuten skatteskuld	—	5,7
Korta skulder	—	44,4
Summa avsättningar och skulder	—	50,1
Köpeskillning	—	-217,0
Revers	—	165,0
Avgår likvida medel i den förvärvade verksamheten	—	17,1
<i>Påverkan på likvida medel aktier</i>	—	-34,9

NOT 20 (forts.)

Förändringar av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten – koncernen

2022	2021-12-31	Kassaflöde	Icke kassaflöde		2022-12-31
			Upplåningskostnader	Omklassificering	
Kortfristiga räntebärande skulder	4 390,0	2 424,1	2,9	-4 102,0	2 715,0
Långfristiga räntebärande skulder	5 424,4	-1 670,1	1,9	4 102,0	7 858,2

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

NOT 21

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Intea Fastigheter AB (publ) står inte under ett bestämmande inflytande från någon av aktieägarna. Närståendetransaktioner har skett med ägarna i form av inbetalning av aktiekapital vid bolagets grundande, ovillkorat aktieägartillskott, ägarlån och erlagda räntebetalningar. Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterbolag. Transaktioner mellan moderbolag och dotterbolag har skett på marknadsmässiga villkor. Närståendetransaktioner har tidigare år, före omstruktureringen av koncernen, även skett med Intea AB av vilket bolaget köpte förvaltningstjänster enligt marknadsmässiga villkor. Ytterligare information finns under avsnitt om VD och Koncernledning sida 64–65.

Moderbolagets ägare	Moderbolaget har 30 ägare varav de flesta är institutioner. De största ägarna vad gäller röster är Henrik Lindekrantz och Christian Haglund som äger aktier privat eller via bolag. De har 14,0 procent av rösterna vardera, följt av Svenska Handelsbankens pensionsstiftelse med 12,8 procent av rösterna. Därmed har ingen av bolagets ägare ett bestämmande eller betydande inflytande. Samtliga ägare återfinns angivna på sida 60–61.
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 har under året hyrt ut kontorsyta till I Know a Place AB, vilket är ett bolag som till del ägs av Henrik Lindekrantz och Christian Haglund genom Antea AB.
Dotterbolag	Transaktioner framgår av tabellen på sida 97.

NOT 21 (forts.)

Transaktioner och mellanhavanden mellan moderbolaget och andra koncernbolag (mkr)	Moderbolag	
	2022	2021
Försäljning till dotterbolag	64,6	67,5
Försäljning till I Know a Place AB	4,4	1,6
Ränteintäkter från dotterbolag	432,3	348,0
Fordringar på dotterbolag	14 562,7	9 638,2
Skulder till dotterbolag	6 199,0	1 171,5

NOT 22

HÄNDELSE EFTER ÅRETS UTGÅNG

Charlotta Wallman Hörlin utsågs i mitten av februari till ny vice vd för Intea Fastigheter AB (publ). Christian Haglund, en av Inteas grundare och största aktieägare, lämnade denna roll för att övergå till att bli rådgivare till bolaget.

I februari emitterades ett obligationslån om 300 mkr inom ramen för befintligt MTN-program. Obligationslånet, med en rörlig ränta om 2,10 procent plus 3 månaders STIBOR, har två års löptid med förfall i mars 2025.

Intea meddelade i slutet av februari att koncernens elproduktion samlas under bolaget Intea Kraft AB. Portföljen består efter förvärvet av tolv vattenkraftverk, huvudsakligen i elområde 3, med en samlad årlig elproduktion som beräknas uppgå till 11,5 GWh.

Den 14 mars tecknades ett 14-årigt grönt låneavtal om 410 mkr med Nordiska Investeringsbanken (NIB). Lånet ska användas för att finansiera uppförandet av landets första samhällsgemensamma ledningscentral (SLC) i Örebro samt den nya träbyggnaden som byggs på Campusområdet i Östersund.

NOT 23

VINSTDISPOSITION

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

Belopp i kr	
Balanserade vinster	337 532 550
Överkursfond	4 064 557 758
Årets resultat	206 067 600
Till årsstämman förfogande stående medel	4 608 157 908

Styrelsens föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande (tkr)

Till aktieägarna utdelas 0,90 kr per stamaktie av serie A och serie B	133 410 542
Till aktieägarna utdelas 2,0 kr per stamaktie av serie D	116 144 580
Överföres till överkursfond	4 064 557 758
Överföres till balanserade vinstmedel	294 045 028
Summa	4 608 157 908

Motivering

Koncernens egna kapital har beräknats med de av EU antagna IFRS-standarderna samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer). Styrelsen finner att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt).

Verksamhetens art, omfattning och risker

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

Styrelsens underskrifter

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

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

Årsredovisningen har undertecknats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Caesar Åfors
Ordförande
Styrelseledamot

Kristina Alvendal
Styrelseledamot

Mattias Grahm
Styrelseledamot

Christian Haglund
Styrelseledamot

Håkan Hellaeus
Styrelseledamot

Pernilla Ramslöv
Styrelseledamot

Håkan Sandberg
Styrelseledamot

Henrik Lindekrantz
Verkställande direktör

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen och den verkställande direktören den 27 mars 2023. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 9 maj 2023.

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Peter Dahllöf
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 2022 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 53-59. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 42-59 och 66-98 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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 53-59. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt resultaträkningen och rapport över finansiell ställning 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 revisionssed 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 9 och redovisningsprinciper på sidorna 75-81 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

- Förvaltningsfastigheterna redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Koncernens förvaltningsfastigheter omfattar cirka 95 procent av koncernens totala tillgångar.
- Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2022 har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare.
- Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.
- Risker är att det bokförda värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar periodens resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-41, 60-65 samt 102-110. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken 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.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Intea Fastigheter AB (publ) för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 53-59 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplisningar 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 32-41 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

En hållbarhetsrapport har upprättats.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Intea Fastigheter AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 18 maj 2022. KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2016.

Vår revisionsberättelse har lämnats in den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

KPMG AB

Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning

Bolaget ägde och förvaltade den 31 december 2022 ett fastighetsbestånd i Sverige om totalt 37 fastigheter med ett totalt marknadsvärde om 20 157,7 mkr. Fastighetsbeståndet är diversifierat över 18 kommuner och har en total area om 494 000 kvm.

Per fastighetskategori			Uthyrningsbar area, tkvm					Total
Fastighet	Adress	Kommun	Rätts- väsende	Högre utbildning	Sjukvård	Övriga offentliga	Icke offentliga	
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						0
Fanborgen 3	Kristian IV:s väg 1-3	Halmstad		21		2		24
Fanan 66	Linjegatan 8-10	Halmstad				7		7
Fanan 65	Linjegatan 5-7	Halmstad					5	5
Smedstad 1:21	Brigadgatan 26	Linköping	65		11	6	5	87
Artilleristen 1	Studentplan 2 mfl.	Östersund		28	4	15	5	52
Åkeriet 10	Prästgatan 53	Östersund				2		2
Lagmannen 6	Köpmangatan 21	Östersund			7			7
Onkel Adam 9	Köpmangatan 16-20	Östersund				6		6
Tingshuset 7	Storgatan 6	Östersund	4					4
Eric Ugglå 2	Eric Ugglas plats 2	Skövde	4					4
Stora Mörke 18	Högskolevägen 2-4, 6A-B, 8	Skövde	15					15
Ringaren 6	Kanikegränd 1-3, Kaplansgatan 9	Skövde	13					13
Karlsro 1	Karlsrogatan 2	Solna	13					13
Lasarettet 2	Vänerparken 1 mfl.	Vänersborg			15	21		36
Lasarettet 6, 7 & 8	Vänerparken 11, 12	Vänersborg				3		3
Haren 3	Korsgatan 20, 22	Vänersborg				6		6
Tullen 6	Esplanaden 1	Norrtälje	6					6
Eldaren 6	Norra Kajplan 6	Kalmar		29				29
Landsdomaren 6	Baravägen 1	Lund			27			27
Anneborg 2:4	Spårvägen 1	Falköping				4		4
Näsby 34:24	Elmetorpsvägen 15	Kristianstad		33				33
Niagara 2	Nordenskiöldsgatan 1 mfl.	Malmö		21				21
Högkvarteret 1&2	Berga Allé 21, 25	Helsingborg	38					38
Rönneholm 6:2	Rönneholm slott	Eslöv	8					8
Duvan 1	Hospitalsgatan 6	Härnösand	8					8
Summa objekt under förvaltning			172	171	64	71	15	494
Seglet 1	Skjutbanevägen 16	Örebro						0
Kasematten 1	Vattentornsvägen 5 A-D	Kristianstad						0
Hjältan 4:11	Hjältan 350	Ånge						0
Jälla 2:25	Jälla 59	Uppsala						0
Summa projektfastigheter ¹⁾			0	0	0	0	0	0
Summa fastighetsbeståndet			172	171	64	71	15	494

¹⁾ Bedömd uthyrningsbar area för projektfastigheter uppgår till sammanlagt 66,5 tkvm.

Per region			Uthyrningsbar area, tkvm				Total
Fastighet	Adress	Kommun	Syd	Öst	Väst	Nord	
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	Spetsvinkelgatan 11	Halmstad	10				10
Fanan 63	Diagonalen 4	Halmstad					0
Fanborgen 3	Kristian IV:s väg 1-3	Halmstad	24				24
Fanan 66	Linjegatan 8-10	Halmstad	7				7
Fanan 65	Linjegatan 5-7	Halmstad	5				5
Smedstad 1:21	Brigadgatan 26	Linköping		87			87
Artilleristen 1	Studentplan 2 mfl.	Östersund				52	52
Åkeriet 10	Prästgatan 53	Östersund				2	2
Lagmannen 6	Köpmangatan 21	Östersund				7	7
Onkel Adam 9	Köpmangatan 16-20	Östersund				6	6
Tingshuset 7	Storgatan 6	Östersund				4	4
Eric Ugglas 2	Eric Ugglas plats 2	Skövde			4		4
Stora Mörke 18	Högskolevägen 2-4, 6A-B, 8	Skövde			15		15
Ringaren 6	Kanikegränd 1-3, Kaplansgatan 9	Skövde			13		13
Karlsro 1	Karlsrogatan 2	Solna		13			13
Lasarettet 2	Vänerparken 1 mfl.	Vänersborg			36		36
Lasarettet 6, 7 & 8	Vänerparken 11, 12	Vänersborg			3		3
Haren 3	Korsgatan 20, 22	Vänersborg			6		6
Tullen 6	Esplanaden 1	Norrköping		6			6
Eldaren 6	Norra Kajplan 6	Kalmar	29				29
Landsdomaren 6	Baravägen 1	Lund	27				27
Anneborg 2:4	Spårvägen 1	Falköping			4		4
Näsby 34:24	Elmetorpsvägen 15	Kristianstad	33				33
Niagara 2	Nordenskiöldsgatan 1 mfl.	Malmö	21				21
Högkvarteret 1&2	Berga Allé 21, 25	Helsingborg	38				38
Rönneholm 6:2	Rönneholm slott	Eslöv	8				8
Duvan 1	Hospitalsgatan 6	Härnösand				8	8
Summa objekt under förvaltning			230	106	79	78	494
Seglet 1	Skjutbanevägen 16	Örebro					0
Kasematten 1	Vattentornsvägen 5 A-D	Kristianstad					0
Hjältan 4:11	Hjältan 350	Ånge					0
Jälla 2:25	Jälla 59	Uppsala					0
Summa projektfastigheter ¹⁾			0	0	0	0	0
Summa fastighetsbeståndet			230	106	79	78	494

¹⁾ Bedömd uthyrningsbar area för projektfastigheter uppgår till sammanlagt 66,5 tkvm.

Flerårsöversikt

Belopp i mkr	2022	2021	2020	2019	2018
Resultaträkning					
Intäkter	918,3	733,2	548,6	487,8	371,8
Fastighetskostnader	-179,6	-124,3	-98,3	-105,3	-93,7
Driftöverskott	738,7	608,9	450,3	382,5	278,2
Centrala kostnader	-63,5	-240,9	-66,9	-61,4	-45,9
Finansiella poster	-177,7	-201,0	-238,1	-202,3	-146,5
Förvaltningsresultat	497,4	167,0	145,3	118,8	85,9
varav förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån	497,4	245,7	279,4	241,4	176,1
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	143,2	2 207,0	452,5	446,4	206,1
Värdeförändringar derivatinstrument	639,2	126,9	-42,6	-33,0	-16,0
Skatt	-374,3	-531,6	-143,0	-133,4	-52,2
Årets resultat	905,6	1 969,3	412,2	398,7	223,8
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	20 157,7	17 797,4	10 237,9	9 371,0	7 004,1
Övriga anläggningstillgångar	1 178,0	543,8	182,7	107,5	88,7
Likvida medel	214,7	197,7	395,4	143,8	133,6
Summa tillgångar	21 550,4	18 538,9	10 816,0	9 622,3	7 226,4
Eget kapital	8 990,0	7 206,5	1 944,9	1 588,3	1 066,0
Uppskjutens skatteskuld	1 334,7	970,8	438,7	295,1	169,8
Derivat	—	—	77,2	34,7	1,7
Ägarlån	—	—	2 235,4	2 235,4	1 763,4
Räntebärande låneskulder	10 573,2	9 814,4	5 758,3	5 199,4	3 948,4
Ej räntebärande skulder	652,5	547,2	361,5	269,3	277,2
Summa eget kapital och skulder	21 550,4	18 538,9	10 816,0	9 622,3	7 226,4

Nyckeltal

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Fastighets- och operativa nyckeltal					
Fastighetsvärde, mkr	20 157,7	17 797,4	10 237,9	9 371,0	7 004,1
Direktavkastning, %	4,7	4,4	4,9	4,7	4,9
Uthyrningsbar area, kvm	493 893	454 310	324 792	297 436	269 205
Hyresvärde, kr per kvm	2 089	1 910	1 827	1 718	1 590
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,9	99,0	98,7	98,8	98,8
Överskottsgrad, %	80,4	83,1	82,1	78,4	74,8
Andel offentliga hyresgäster, %	94,8	94,0	93,8	93,6	93,4
Återstående kontraktstid, år	5,9	6,0	6,2	6,6	6,3
Nettoinvesteringar, mkr	1 677	5 352	414	1 936	1 468
Förvaltningsresultat, mkr	497,4	167,0	145,3	118,8	85,9
Förvaltningsresultat, exklusive ränta på ägarlån	497,4	245,7	279,4	241,1	176,1
Kreditnyckeltal					
Belåningsgrad ¹⁾ , %	51,0	53,8	52,4	53,9	54,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,0	3,7	4,0	4,1
Kapitalbindning, år	2,3	3,3	3,3	3,4	3,8
Räntebindning, år	3,0	3,2	4,9	4,7	4,4
Genomsnittsränta, %	2,53	1,31	1,63	1,59	1,39
Genomsnittsränta exkl outnyttjade kreditfaciliteter, %	2,48	1,24	1,52	1,46	1,36
Andel säkerställd skuld, %	24,2	12,6	15,6	17,7	11,9
Soliditet, %	41,7	38,9	38,6	39,7	39,2
Nyckeltal per A- och B-aktie					
Justerat långsiktigt substansvärde, kr	50,03	46,87	30,19	25,32	20,51
Tillväxt i justerat långsiktigt substansvärde, %	7,7	55,2	19,3	24,9	17,7
Justerat förvaltningsresultat, exkl ränta på ägarlån, kr	2,74	2,47	1,79	1,59	1,43
Tillväxt i förvaltningsresultat, %	11,1	38,2	12,3	11,4	46,8
Utdelning, kr	0,46	2,22	0,56	0,56	0,19
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	5,58	15,60	3,71	4,43	2,62
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	148,2	137,9	111,0	111,1	94,7
Genomsnittligt antal aktier under perioden, miljoner	143,1	124,6	111,0	111,1	85,3
Nyckeltal per D-aktie²⁾					
Eget kapital, kr	33,00	33,00	-	-	-
Resultat, kr	1,93	0,50	-	-	-
Utdelning, kr	1,80	0,50	-	-	-
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	58,1	50,5	-	-	-
Genomsnittligt antal aktier under perioden, miljoner	54,3	50,5	-	-	-

¹⁾ Definitionen av belåningsgrad har förändrats jämfört med föregående år. Förändringen innebär att andelar i intresseföretag, fordran på intresseföretag samt övriga anläggningstillgångar har inkluderats i beräkningsbasen.

²⁾ D-aktier fanns inte före 2021.

Underlag till nyckeltal

Intea presenterar ett antal finansiella nyckeltal som inte definieras av IFRS och som därmed är alternativa nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA). Bolaget anser att nyckeltalen ger värdefull kompletterande information om dess resultat och ställning.

Belopp i mkr	Helår 2022	Helår 2021
Andel offentliga hyresgäster, %		
Kontrakterad hyra, offentliga hyresgäster, mkr	957,5	807,1
(÷) Kontrakterad hyra, total, mkr	1 009,9	858,6
Andel offentliga hyresgäster, %	94,8	94,0
Belåningsgrad, %		
Räntebärande skulder ¹⁾ , mkr	10 573,2	9 814,4
(-) Likvida medel och kortfristiga placeringar, mkr	-214,7	-197,7
Nettoskuld, mkr	10 358,6	9 616,7
Verkligt värde fastigheter, mkr	20 157,7	17 797,4
Andelar i intresseföretag	3,2	2,3
Fordran på intresseföretag	130,0	63,2
Övriga anläggningstillgångar	25,3	5,3
Summa tillgångar	20 316,2	17 868,2
Belåningsgrad, %	51,0	53,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %		
Kontrakterad hyra på årsbasis, mkr	1 009,9	858,6
(÷) Hyresvärde på årsbasis vid periodens utgång, mkr	1 031,8	867,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,9	99,0
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr		
Förvaltningsresultat exkl. ränta på ägarlån, mkr	497,4	245,7
Återläggning kostnad rådgivningsavtal, mkr	—	165,0
(-) Utdelning D-aktier, mkr	104,8	98,4
Summa	392,6	312,3
(÷) Justerat genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	143,1	126,2
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	2,74	2,47
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %		
Räntekostnad ²⁾ på årsbasis vid utgången av perioden, mkr	267,5	128,6
(÷) Räntebärande skuld ¹⁾ vid periodens utgång enligt balansräkningen, mkr	10 573,2	9 814,4
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	2,53	1,31
Justerat långsiktigt substansvärde, mkr		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	8 686,4	7 206,5
varav D-aktier, mkr	1 916,4	1 666,4
Emission från ägarlån, mkr	—	—
Uppskjuten skatt, mkr	1 334,7	970,8
Derivat, mkr	-688,9	-49,7
Justerat långsiktigt substansvärde, mkr	7 415,8	6 461,2

Belopp i mkr	Helår 2022	Helår 2021
Justerat långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, mkr		
Långsiktigt substansvärde, mkr	7 415,8	6 461,2
(/) Antal A- och B-aktier vid periodens utgång, miljoner	148,2	137,9
Justerat långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	50,03	46,87
Justerat långsiktigt substansvärde med återlagd utdelning, kr		
Långsiktigt substansvärde, mkr	7 415,5	6 461,2
Återlagd utdelning A- och B-aktier	68,9	200,0
Justerat långsiktigt substansvärde med återlagd utdelning per stamaktie, kr	7 484,4	6 661,2
Justerat långsiktigt substansvärde med återlagd utdelning per A- och B-aktie, kr		
Långsiktigt substansvärde, mkr	7 484,4	6 661,2
(/) Antal A- och B-aktier vid periodens utgång, miljoner	148,2	137,9
Justerat långsiktigt substansvärde med återlagd utdelning per stamaktie, kr	50,49	48,30
Nettoinvesteringar, mkr		
Förvärv under perioden, mkr	593,4	4 970,5
(-) Investeringar i ny-, till och ombyggnation, mkr	1 083,7	382,0
Nettoinvesteringar, mkr	1 677,1	5 352,5
Soliditet, %		
Eget kapital, mkr	8 990,0	7 206,5
Tillgångar, mkr	21 550,4	18 538,9
Soliditet, %	41,7	38,9
Räntetäckningsgrad, ggr		
Resultat före finansiella poster, mkr	675,1	368,0
Periodens finansnetto exkl. ränta ägarlån och tomträtt, mkr	-173,5	-121,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,0
Överskottsgrad, %		
Periodens driftsöverskott, mkr	738,6	608,9
Periodens hyresintäkter, mkr	918,3	733,2
Överskottsgrad, %	80,4	83,1

¹⁾Räntebärande skuld exklusive leasingskuld.

²⁾Räntekostnad exklusive räntekostnad på ägarlån och leasingskuld.

Definitioner och syfte

Nyckeltal	Definition	Syfte
Andel offentliga hyresgäster, %	Kontrakterad årshyra från offentliga hyresgäster dividerat med total kontrakterad årshyra.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets samlade kreditrisk på dess hyresgäster. En hög andel intäkter från offentliga hyresgäster bidrar till en lägre kreditrisk.
Andel säkerställd skuld, %	Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet är ett mått på graden av strukturell efterstäldhet på den icke säkerställda skulden.
Belåningsgrad ¹⁾ , %	Räntebärande skulder och leasingskulld i förekommande fall, likvida medel och kortfristiga placeringar i förhållande till fastigheternas verkliga värde, andelar i intressebolag, fordringar på intressebolag och övriga anläggningstillgångar.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk och visar hur stor del av verksamheten som är finansierad med räntebärande skulder.
Direktavkastning, %	Driftöverskottet på årsbasis för fastighetsbeståndet per balansdagen i förhållande till fastighetsbeståndets värde per balansdagen med avdrag för värdet av pågående projekt och outnyttjade byggrätter.	Nyckeltalet åskådliggör verksamhetens resultatgenerering före finansiella kostnader och kostnader för central administration.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till summan av kontrakterade intäkter, bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor och i förekommande fall rabatter på årsbasis.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av bolagets uthyrbara ytor.
Hyresgästkategori	Baserat på hyresgästernas verksamhet har indelning gjorts i kategorierna Rättsväsande, Högre utbildning, Sjukvård, Övriga offentliga samt Icke-offentliga.	
Fastighetskategori	Huvudsaklig verksamhet i fastigheten beräknad på kontrakterad årshyra per objekt. Inom en fastighetskategori kan förekomma ytor som avser andra verksamheter än den huvudsakliga kategorin. Inteas fastighetskategorier är Rättsväsande, Högre utbildning, Sjukvård, Övriga offentliga samt Icke-offentliga.	
Fastighetsvärde, mkr	Det belopp till vilket bolagets förvaltningsfastigheter är redovisade till enligt balansräkningen vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser värdet av bolagets fastighetsbestånd.
Förvaltningsresultat, mkr	Resultat före värdeförändringar, skatt och i förekommande fall, inklusive räntekostnader för ägarlån.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningens lönsamhet inklusive kostnad för ägarlån.
Förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån, mkr	Resultat före värdeförändringar, skatt och, i förekommande fall, räntekostnader ägarlån.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningens lönsamhet.
Genomsnittlig ränta vid periodens utgång, %	Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder exklusive, i förekommande fall, ägarlån och leasingskulld, inklusive kostnader för lånelöften och inklusive räntekupong i derivat.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken för bolagets räntebärande skulder.
Hyresvärde, mkr	Kontrakterad årshyra med tillägg för hyresrabatter och vakanser på årsbasis.	
Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	Förvaltningsresultat med, i förekommande fall, avdrag för periodens resultat hänförligt till D-aktier alternativt räntekostnader för ägarlån i förhållande till genomsnittligt antal utestående A- och B-aktier under perioden.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets förvaltningsresultat per A- och B-aktie på ett för börsbolag enhetligt sätt.

¹⁾ Definitionen av belåningsgrad har förändrats jämfört med föregående år. Förändringen innebär att andelar i intresseföretag, fordran på intresseföretag samt övriga anläggningstillgångar har inkluderats i beräkningsbasen.

Nyckeltal	Definition	Syfte
Justerat långsiktigt substansvärde, mkr	Vid periodens 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.
Justerat långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr	Långsiktigt substansvärde i relation till antalet utestående A- och B-aktier vid periodens utgång.	Nyckeltalet belyser ägarna av A- och B-aktiers andel av det långsiktiga substansvärdet.
Jämförbart bestånd	De fastigheter som ägts under hela jämförbara perioder och som inte har varit klassificerade som projektfastigheter under dessa perioder.	
Kontrakterad årshyra, mkr	Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis efter avdrag för hyresrabatter och vakanser.	
Kreditbindning, år	Genomsnittlig kvarvarande löptid vid periodens utgång på räntebärande skulder.	Nyckeltalet används för att belysa refinansieringsrisken. En lång löptid indikerar lägre refinansieringsrisk.
Nettoinvesteringar, mkr	Summan av kassaflödet från gjorda investeringar i förvaltningsfastigheter och projekteringsfastigheter med justering för eventuella försäljningar under perioden.	Nyckeltal för att belysa bolagets möjlighet att nå operativa mål.
Objekt	En registerfastighet eller, i förekommande fall, om registerfastighet är bebyggd med flera byggnader i vilka de huvudsakliga användningarna varierar inom Inteas fastighetskategorier utgör sådana byggnader objekt.	
Offentliga hyresgäster	Hyresgäster där kreditrisken i hyresförhållandet bärs av stat, kommun eller regioner.	Nyckeltalet används för att belysa kreditrisken i bolagets intäkter.
Projektfastighet	Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där 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 periodens utgång på räntebärande skulder och leasingskuld men inklusive kupongränta på räntederivat.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken. En lång räntebindningstid indikerar lägre ränterisk.
Räntetäckningsgrad, ggr	Periodens förvaltningsresultat, exklusive räntekostnader ägarlån i förhållande till periodens finansnetto.	Nyckeltalet åskådliggör ränterisk genom att belysa hur känsligt bolagets förvaltningsresultat är för ränteförändringar.
Soliditet, %	Vid periodens utgång totalt eget kapital dividerat med totala tillgångar.	Nyckeltalet används för att visa hur stor del av bolagets tillgångar som är finansierade med eget kapital och inkluderas för att investerare ska kunna bedöma bolagets kapitalstruktur.
Återstående kontraktstid, år	Genomsnittlig återstående kontraktstid för offentliga hyresgäster viktat utifrån kontrakterad hyra.	Nyckeltalet används till att belysa bolagets hyresrisk.
Överskottsgrad, %	Driftöverskottet i förhållande till totala hyresintäkter under perioden.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.

Intea Fastigheter AB (publ)

Organisationsnummer: 559027-5656

Styrelsen har sitt säte i Stockholm

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

info@intea.se

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

	<i>Rapporter</i>
Delårsrapport januari – mars 2023	9 maj 2023
Årsstämma 2023	9 maj 2023
Delårsrapport januari – juni 2023	18 juli 2023
Delårsrapport januari – september 2023	26 oktober 2023
Bokslutskommuniké 2023	20 februari 2024

Produktion

Intea i samarbete med Korp Kommunikation

Fotograf

NCC: Sida 1, 20, 23, 34 – Rättscentrum, Kristianstad
 Arne Lorentzon: Sida 1, 14, 15, 18 – Högskolan i Skövde
 Studio-E/NCC: Sida 15, Fanan 62, Halmstad
 Krook & Tjäder: Sida 23, Östersund, sida 16 Rättscentrum, Kristianstad
 Hållén Arkitekter : Sida 23, Örebro
 Göran Strand: Sida 39, Inteas nya träbyggnad

Tryck

Taberg Media Group AB



