



**2023**

---

**INTEA.**

## INLEDNING

Detta är Intea

Intea i siffror

Året i korthet

Vd-ord

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

# INNEHÅLL

## 01 Inledning

Detta är Intea	3
Intea i siffror	4
Året i korthet	5
Vd-ord	7

## 04 Hållbarhet

Hållbarhet inom Intea	34
Globala hållbarhetsmålen	35
Hållbarhetsrapport	36
Året som gått	38
Intea Kraft	41
Inteas agenda för hållbar social infrastruktur	42

## 02 Strategi och marknad

Affärsmodell	9
Strategi och mål	10
Svensk fastighetsmarknad	13
Marknaden för samhällsfastigheter	14

## 05 Bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapport	45
Aktien och ägarna	52
Styrelse	55
Ledningsgrupp	57

## 03 Verksamhet

Fastighetsportföljen	16
Förvaltning	20
Förvärv	22
Projektutveckling	24
Våra hyresgäster	29
Finansiering	30
Medarbetare	33

## 06 Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse	59
Risker och osäkerhetsfaktorer	64
Räkenskaper	70
Noter	78
Styrelsens underskrifter	95
Revisionsberättelse	96
Fastighetsförteckning	100
Flerårsöversikt	104
Nyckeltal	105
Underlag till nyckeltal	107
Definitioner	110
Information till aktieägare	112

## INLEDNING

→ Detta är Intea

Intea i siffror

Året i korthet

Vd-ord

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

# Detta är Intea

Intea är en ansvarstagande och stabil samhällsbyggare som investerar i social infrastruktur för egen långsiktig förvaltning. Vi tillhandahåller specialanpassade lokaler för samhällsviktiga funktioner som utförs av offentliga hyresgäster verksamma inom rättsväsende, högre utbildning, sjukvård och övriga offentliga verksamheter. Intea har fastigheter på 18 orter i Sverige, från Östersund i norr till Malmö i söder.



## INLEDNING

Detta är Intea

→ Intea i siffror

Året i korthet

Vd-ord

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

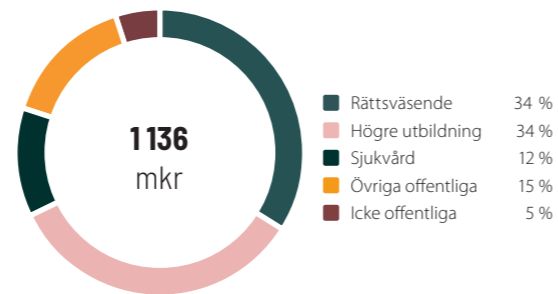
BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

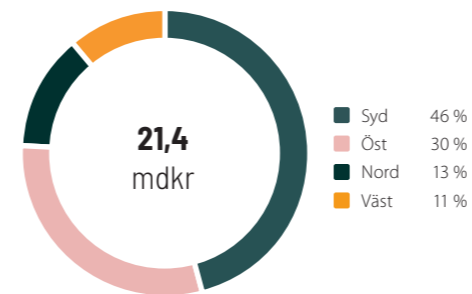
# Intea i siffror

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 2023 till 21,4 mdkr.

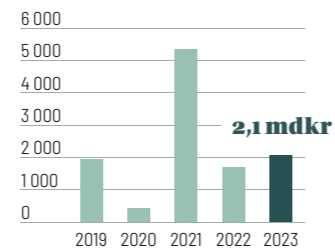
INTEAS HYRESGÄSTER,  
% AV KONTRAKTERAD ÅRSHYRA



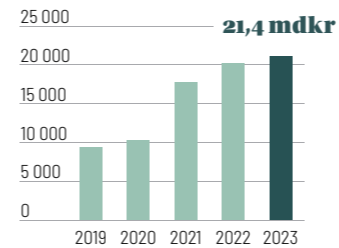
INTEAS GEOGRAFI,  
% AV FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR,  
MKR



FASTIGHETSVÄRDE,  
MKR



FASTIGHETSVÄRDE, MDKR

**21,4**

ANDEL OFFENTLIGA HYRESGÄSTER, %

**95,0**

UTHYRNINGSBAR AREA, TKVM

**518**

ÅTERSTÅENDE KONTRAKTSTID, ÅR

**6,3**

PÅGÅENDE PROJEKT, MDKR

**4,9**

## INLEDNING

Detta är Intea

Intea i siffror

→ Året i korthet

Vd-ord

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

# Året i korthet

Nyckeltal i urval	2023	2022
Hysesintäkter, mkr	1057,3	918,3
Förvaltningsresultat, mkr	505,8	497,4
D:o kr/ A- och B-aktie	2,63	2,74
D:o tillväxt, %	-4,2	11,1
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	-630,5	903,6
D:o kr/ A- och B-aktie	-5,04	5,58
Långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr	45,77	50,03
D:o tillväxt, %	-6,7	7,7
Fastighetsvärde, mdkr	21,4	20,2
Belåningsgrad, %	57,2	51,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	3,9

HYRESINTÄKTER,  
MKR

**1 057,3**

DRIFTÖVERSKOTT,  
MKR

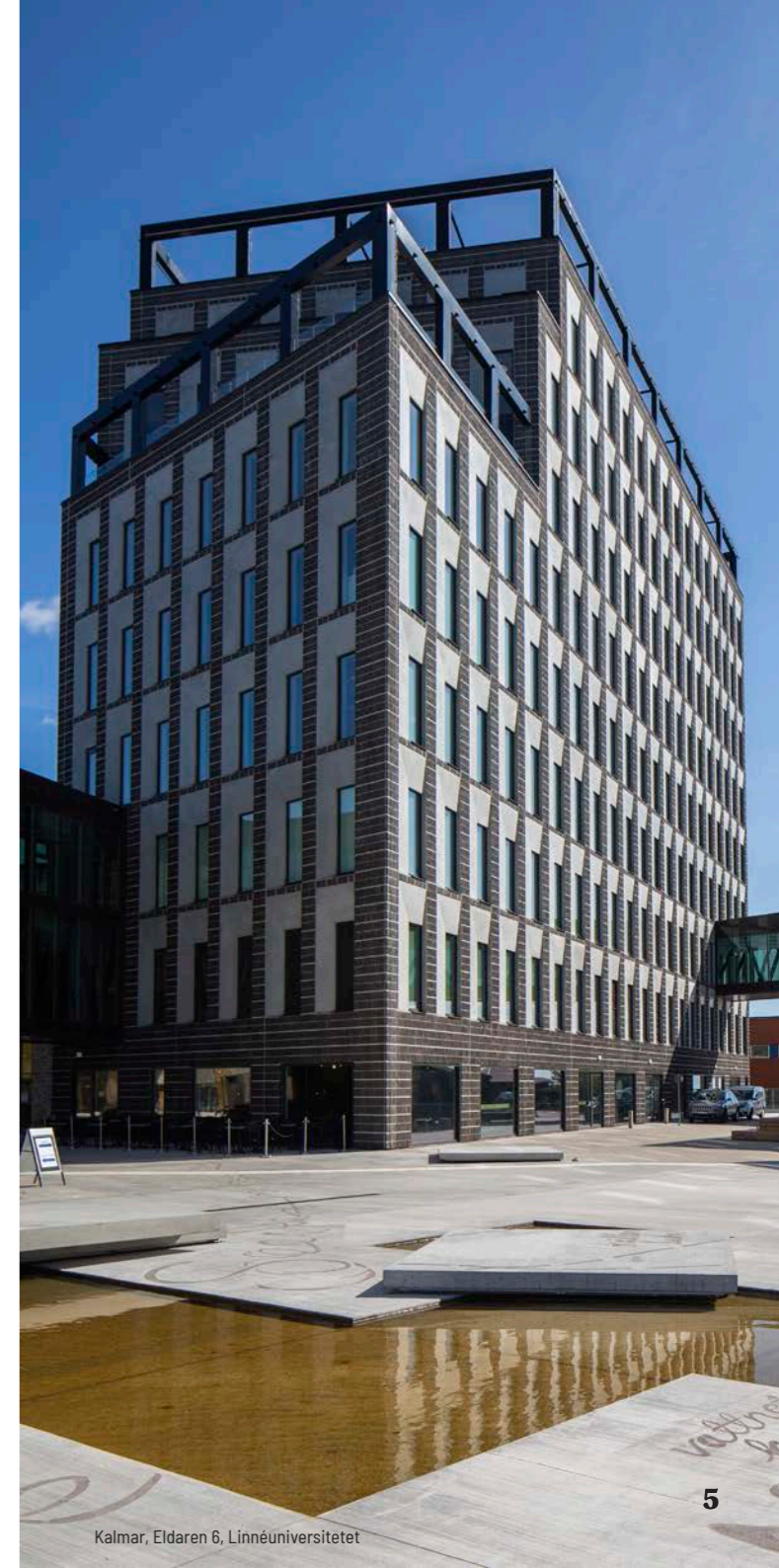
**860,8**

BELÅNINGSGRAD,  
%

**57,2**

RÄNTETÄCKNINGSGRAD,  
GGR

**2,7**



## INLEDNING

Detta är Intea

Intea i siffror

→ Året i korthet

Vd-ord

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

## Q1



**Intea och LBS Kreativa Gymnasiet** tecknade ett tioårigt hyresavtal avseende utbildningslokaler om 1 500 kvm på högskoleområdet i Halmstad. Det årliga hyresvärdet för uthyrningen uppgår till 3,2 mkr och avtalet löper till september 2033.

**Inom ramen för ett befintligt MTN-program emitterade Intea i februari ett obligationslån.** Lånet har en rörlig ränta om 2,10 procent plus tre månaders STIBOR och har två års löptid med förfall i mars 2025.

**I och med förvärvet av nio vattenkraftverk i Västsverige uppfyllde Intea sin målsättning** om att bli helt självförsörjande på förnyelsebar el. Intea samlade samtidigt koncernens elproduktion 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.

**Intea tecknade i mars ett 14-årigt grönt låneavtal** om 410 mkr med Nordiska Investeringsbanken (NIB) för att finansiera uppförandet av landets första samhällsgemensamma ledningscentral (SLC) i Örebro, samt en ny träbyggnad på Campusområdet i Östersund.

## Q2



**Intea emitterade i april obligationer** om 600 mkr och samtidigt skedde ett återköp av obligationer om 450 mkr. Obligationen om 600 mkr har förfall i mars 2025 och utgör en del av ett befintligt obligationslån som därmed uppgår till sammanlagt 900 mkr. Återköpet om 450 mkr av ett obligationslån som sammanlagt uppgår till 1 350 mkr förföll i september 2023.

**I juni etablerade Intea** ett grönt finansieringsramverk för att skapa möjligheter till grön finansiering av förvärv, befintliga fastigheter, projekt och investeringar i förnyelsebar energi med höga krav på hållbarhet. Ramverket togs fram i samarbete med Nordea och följer branschstandard Green Bond Principles (International Capital Market Association) respektive Green Loan Principles (Loan Market Association).

**Intea utökade i juni backup-faciliteterna** med 1 000 mkr och avtalade om ett nytt säkerställt banklån om 825 mkr med en befintlig långivare. Lånen togs för att möjliggöra flexibilitet kopplat till utestående företagscertifikat och kommande obligationsförfall samt att finansiera investeringar i projektportföljen.

**Intea och Kristianstad kommun** ingick i juni ett tioårigt hyresavtal rörande en ny skola med en uthyrningsbar area om 1 500 kvm på högskoleområdet i Kristianstad. Det årliga hyresvärdet är 1,7 mkr och inflyttning skedde december 2023.

## Q3



**Magnus Ekström anställdes som ny CFO** i Intea och tillträdde sin tjänst i september 2023 då han ersatte Emil Jansbo.

**Anstalten Ringsjön i Eslövs kommun** ska utökas med cirka 3 000 kvm enligt ett nytt hyresavtal mellan Intea och Kriminalvården. Avtalet sträcker sig till 2028 och har initialt ett årligt hyresvärde om cirka 5,9 mkr. Lokalerna ska genomgå renovering och beräknas stå färdiga under slutet av 2024. I och med ökningen beräknas anstalts kapacitet öka med 40 anstaltsplatser till totalt 80 platser.

## Q4



**Under hösten fick hyresgästen Region Uppsala** tillträde till den nyligen uppförda rättspsykiatriska kliniken utanför Uppsala. Hyresavtalet löper över 20 år med en årlig hyra om cirka 22 mkr. De specialanpassade lokalerna inrymmer vårdlokaler för skyddsklass 2 och 3, häkte, allmänvård, förvaltningsrätt och utslusningslägenhet. Huset är i stora delar uppfört i trä, vilket bidragit väsentligt till att minska koldioxidutsläppen i produktionen, och klassas som Miljöbyggnad Guld.

**Första spadtag togs för en ny tågdepå** för underhåll av tåg i Falköping. Denna nya depå byggs i anslutning till den befintliga depå som ägs av Intea och hyrs av Västtrafik. I och med utbyggnaden tillkommer en uthyrningsbar yta om 3 500 kvm och kapaciteten att underhålla tåg ökar från tre till sex platser. Den nya depån byggs med stort fokus på hållbarhet och väntas bli klar 2025. Västtrafik har tecknat ett 25-årigt hyresavtal för den nya depån och samtidigt förlängt hyrestiden på den befintliga depån.

**I oktober utsåg styrelsen Charlotta Wallman Hörlin** till ny vd för Intea. Charlotta började på företaget som operativ chef 2019 och utsågs i början av 2023 till vice vd samtidigt som Christian Haglund övergick till en rådgivande roll i bolaget. Charlotta tillträder som vd den 1 januari 2024. Hon ersätter Henrik Lindekrantz, en av Inteas grundare och större aktieägare, som varit bolagets vd sedan starten år 2015. Henrik fortsätter vara verksam i bolaget i rollen som strategisk rådgivare.

## INLEDNING

Detta är Intea

Intea i siffror

Året i korthet

→ Vd-ord

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

# Vd-ord

Den första januari tillträdde jag som vd på Intea och jag kan konstatera att bolaget står fortsatt starkt i en utmanande marknad som oroas av ökande geopolitiska spänningar, försämrat säkerhetsläge, osäkert makroekonomiskt läge och allt fler väpnade konflikter. Fastighetsmarknaden påverkas av detta på både kort och lång sikt genom bland annat stigande avkastningskrav. Antalet varsel och konkurser relaterade till bygg- och fastighetsbranschen har ökat under året. Samtidigt ser vi positiva signaler i vikande inflation, sjunkande långräntor och allt fler som tror på kommande räntesänkningar. För Inteas del ser vi en ökad aktivitet inom framför allt den del av verksamheten som rör rättsväsendet.

## Starkt förvaltningsresultat

Trots en orolig omvärld, nya marknadsförutsättningar och ökade finansieringskostnader fortsatte Intea att uppvisa ett starkt förvaltningsresultat och stabila kassaflöden för helåret 2023. Hyresintäkterna ökade med 15,1 procent och driftöverskottet ökade med 16,5 procent jämfört med år 2022. Även beaktat de högre finansieringskostnaderna ökade förvaltningsresultatet med 1,7 procent till 506 mkr jämfört med år 2022. Det förklarades främst av en stark hyresutveckling, flera nyuthyrningar och en stabil fastighetsportfölj. Dessutom bidrog projekt som färdigställdes under året till ökade intäkter och förbättrat driftöverskott. På jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med cirka 9 procent.

## Fortsatt bra tillgång till finansiering

Genom goda bankrelationer och ett starkt varumärke i kredit- och kapitalmarknaden har vi möjlighet att ta upp ny finansiering till rimliga villkor. Under året har vi etablerat ett grönt finansieringsramverk, vilket möjliggjorde att Intea i januari i år emitterade sin första gröna obligation om 600 mkr och i mars emitterade vi ytterligare en grön obligation om 300 mkr. Utöver det har vi även utökat backup-faciliteterna och vi har per i mitten av mars cirka 2,7 mdkr i outnyttjade kreditfaciliteter, vilket med god marginal täcker samtliga obligationsförfall under 2024.

## Projektutveckling skapar värde på lång sikt

Vi kan tydligt se att de projekt vi driver skapar värde på lång sikt. Vid årets slut hade vi pågående projekt om 4,9 mdkr innefattande bland annat byggnation av ett rättscentrum i Kristianstad, ett fängelse utanför Ånge och en tågdepå i Falköping. Hyresvärdet för pågående projekt uppgår till cirka 400 mkr och dessa kommer i takt med att de färdigställs bidra till ett ökat driftnetto. Närmast i tid för färdigställande ligger rättscentrum i Kristianstad som beräknas vara klart under andra halvåret 2024 och bidra med ett årligt hyresvärde om cirka 130 mkr.

Under det fjärde kvartalet har tre större projekt färdigställts: nyuppförda lokaler för rättspsykiatri åt Region Uppsala, en samhällsgemensam larm- och ledningscentral i Örebro och ett nytt kontorshus i Östersund byggt helt i trä, vilket blir det första huset i Inteas portfölj som kommer att



## INLEDNING

Detta är Intea

Intea i siffror

Året i korthet

→ Vd-ord

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

certifieras enligt BREEAM Outstanding. Under året har vi sett stigande avkastningskrav vilket påverkat värdet på Inteas fastighetsbestånd, som vid utgången av året uppgick till 21,4 mdkr. Det motsvarar en genomsnittlig direktavkastning om 5,3 procent, vilket är en uppgång med 60 punkter sedan årsskiftet 2022 och innebär en sammanlagd nedskrivning av värdet på cirka 0,9 mdkr motsvarande en värdenedgång på 4,4 procent. I fjärde kvartalet skrev Intea ned fastighetsvärdet med cirka 0,6 mdkr vilket motsvarar en värdenedgång på 2,8 procent.

**Sammanfattningsvis**

Bolagets verksamhet vilar på en stabil grund med defensiva tillgångar av god kvalitet och med långa hyreskontrakt med offentliga hyresgäster. Vår strategi att äga och utveckla lokaler åt offentliga långsiktiga hyresgäster och förvalta dessa med egna lokala förvaltningsorganisationer ligger fast. Dessutom har vi en robust kapitalstruktur och stabila kassaflöden vilket gör att jag känner mig trygg när jag blickar framåt.



Halmstad, Fanan 54, Högsolan i Halmstad

Avslutningsvis vill jag tacka alla medarbetare, hyresgäster, aktieägare, kreditgivare, samarbetspartners och andra intressenter för deras stora engagemang under året och jag ser fram emot 2024.

**Charlotta Wallman Hörlin**  
Vd, Intea



## INLEDNING

## STRATEGI OCH MARKNAD

→ Affärsmodell

Strategi och mål

Svensk fastighetsmarknad

Marknaden för samhällsfastigheter

## VERKSAMHET

## HÅLLBARHET

## BOLAGSSTYRNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

# STRATEGI OCH MARKNAD

## Affärsmodell

### Vision

Intea ska vara det främsta renodlade fastighetsbolaget inom social infrastruktur.

### Affärsidé

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

### Resurser

#### RELATIONER

Nära relationer med såväl hyresgäster som marknad

#### MEDARBETARE

Skalbar central och lokal organisation med engagerade medarbetare

#### FASTIGHETER

Väl underhållna, högkvalitativa och fullt uthyrd fastigheter

#### FINANSIELLT

Starka ägare och gott rykte hos finansärer

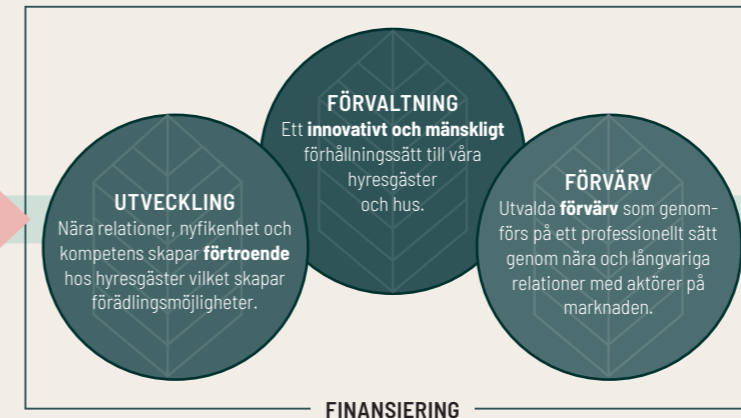
### Värdeskapande

#### OMVÄRLDSFAKTORER

- ▶ Kontinuerligt växande behov av social infrastruktur
- ▶ Offentlig försäljning drivet av underhållsbehov
- ▶ Över tid stor efterfrågan på stabila reall tillgångar
- ▶ 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

INNOVATION &  
HÅLLBARHET

LÅNGSIKTIGA  
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, Innovation & hållbarhet samt Långsiktiga relationer. För varje strategisk pelare finns ett antal verktyg och mål för att mäta och följa upp verksamheten.

## Stabil tillväxt

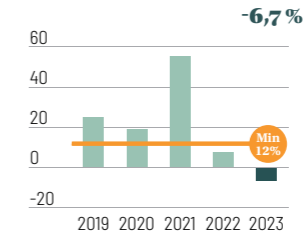
Målet är att fortsätta växa kontinuerligt samt bibehålla och vidareutveckla ett hållbart fastighetsbestånd inom social infrastruktur. Projektutveckling sker som huvudregel tillsammans med och på uppdrag av hyresgästen. Inteas strategi för finansiering ska stödja verksamheten och hantera bolagets finansiella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

### Mål och verktyg

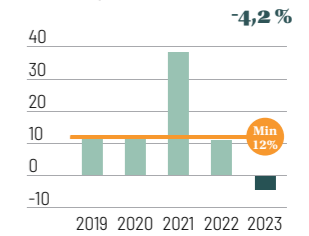
- ▶ Årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per stamaktie av serie A och B över tid om minst 12 procent.
- ▶ Årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per stamaktie av serie A och B över tid om minst 12 procent.
- ▶ Till år 2026 ska fastighetsvärdet uppgå till minst 30 mdkr. Detta ska ske både genom 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 2023

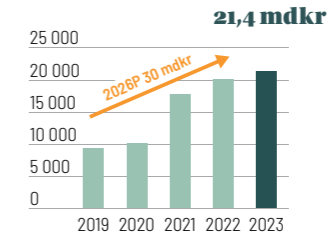
#### TILLVÄXT I SUBSTANSVÄRDE PER A OCH B AKTIE, %



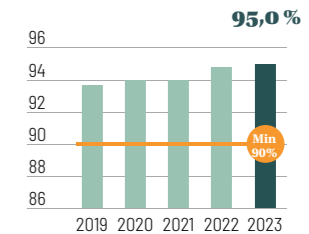
#### TILLVÄXT I FÖRVALTNINGSRESULTAT PER A OCH B AKTIE, %



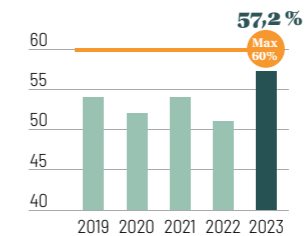
#### FASTIGHETSVÄRDE, MKR



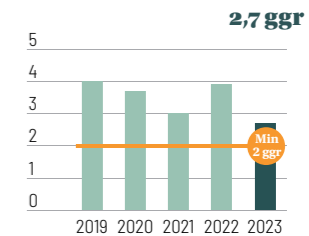
#### OFFENTLIGA HYRESGÄSTER, %



#### BELÅNINGSGRAD, %



#### RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR



## INLEDNING

## STRATEGI OCH MARKNAD

Affärsmodell

→ Strategi och mål

Svensk fastighetsmarknad

Marknaden för samhällsfastigheter

## VERKSAMHET

## HÅLLBARHET

## BOLAGSSTYRNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

## Innovation &amp; hållbarhet

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 CO<sub>2</sub>-utsläppen inom scope 1 och 2 per kvm uthyrningsbar area med minst 20 procent eller under 5,3 kg CO<sub>2</sub> från år 2019 fram till år 2030. För ytterligare detaljer om detta mål se Hållbarhetsrapport, sidorna 36-43.
- ▶ 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 2023

HYRESAVTAL,  
%

90

av nytecknade hyresavtal hade överenskommelse om hållbarhetssamarbete

UTSLÄPP CO<sub>2</sub>,  
KG CO<sub>2</sub>E/KVM

2,7

ENERGIPRESTANDA,  
KWH/KVM

139

FÖRNYBAR EL,  
%

100

## Långsiktiga 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 2023

## ANTAL ANSTÄLLDA 2023



17 kvinnor



34 män

## ANTAL STYRELSEMEDLEMMAR 2023



2 kvinnor



5 män

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

Affärsmodell

Strategi och mål

→ Svensk fastighetsmarknad

Marknaden för samhällsfastigheter

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

# Marknad



# Svensk fastighetsmarknad

## Makroekonomi

Svensk ekonomi gick under 2023 in i en lågkonjunktur. BNP sjönk med 0,2 procent jämfört med föregående år. Den negativa utvecklingen i svensk ekonomi berodde i huvudsak på hög inflation och stigande räntor som ledde till minskad konsumtion och minskande investeringar. Inflationen dämpades dock under slutet av året och Riksbanken lämnade styrräntan oförändrad på 4 procent i november.

Entreprenörerna inom byggsektorn drabbades under året hårt av både inflation och höga räntor som ledde till minskat byggande. Byggentreprenörernas avtal kan ha fastpris eller räknas upp med index. Det senare ger dem bättre förutsättningar att överbrygga lågkonjunkturen. Välmående entreprenörer är avgörande för en fungerande bygg- och fastighetsmarknad.

Fastighetsbolagen drabbades främst av högre kapitalkostnader och svårigheter att finansiera sig genom obligationsmarknaden som präglades av väsentligt lägre volymer och högre räntor. Flera fastighetsbolag sågs under året återbetala sina obligationer för att i stället öka andelen banklån. Under andra halvåret förbättrades förutsättningarna på obligationsmarknaden även om priserna var fortsatt höga.

De högre räntorna ledde till att direktavkastningskraven ökade vilket i sin tur påverkade fastighetsvärderingarna. De flesta av fastighetsbolagen gjorde betydande nedskrivningar av fastighetsvärdena och flera fick sina kreditbetyg sänkta.

Slutet av 2023 karaktäriserades av lägre räntor och förväntningar om framtida räntesänkningar från de europeiska, amerikanska och svenska centralbankerna. Nedgången i de långa räntorna visade att marknaden trodde att räntetoppen låg bakom oss.

## Transaktionsmarknaden<sup>1</sup>

En svagare efterfrågan från både internationella och inhemska investerare, i kombination med en svag utveckling för fastighetssektorn på börsen, drog under 2023 ned transaktionsvolymerna som nådde den näst lägsta nivån på 20 år.

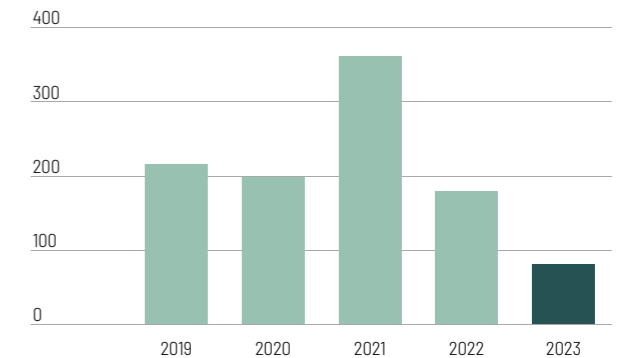
Transaktionsvolymerna uppgick till 82 mdkr, vilket var en minskning med 54 procent jämfört med 2022. Strukturafärer som inkluderar organisationer och inte bara fastigheter, bidrog med 13,4 mdkr, vilket var en minskning från 29,6 mdkr 2022. Transaktionsvolymen inom samhällsfastigheter – definierat som studentbostäder, skolor/utbildningsfastigheter, publika byggnader och vårdfastigheter – uppgick till 11,3 mdkr, vilket motsvarade 13,7 procent av den totala volymen 2023.

Trots nedgången i de långa räntorna i slutet av 2023 fortsatte det råda viss försiktighet, beroende delvis på fortsatta svårigheter kring tillgången på finansiering, det stora utbudet av fastigheter till försäljning och behovet av mer kapital i de flesta transaktioner.

Många aktörer avvaktar nu med transaktioner tills de långa räntorna blir mer stabila och bankerna sänker räntan.

Alla sektorer påverkas av detta även om segment med hög synlighet för hyrestillväxt länkad till KPI-justeringar delvis kan kompensera för de högre finansieringskostnaderna.

## TRANSAKTIONSVOLYM, MDKR



<sup>1</sup>) Källa: fastighetsrådgivaren JLL.

# Marknaden för samhällsfastigheter

## Långa hyresavtal med offentliga hyresgäster

Samhällsfastigheter som till exempel fängelser, skolor, äldreboenden och sjukhus bedöms vara attraktiva tillgångar med låg risk eftersom de har långa, indexreglerade hyresavtal med goda hyresnivåer och offentligt finansierade, kreditvärdiga hyresgäster. Vakansgraderna är också låga eftersom verksamheterna som bedrivs i lokalerna är samhällsviktiga och i stor utsträckning okänsliga för konjunktursvängningar.

I oroliga tider finns därför en stark efterfrågan från investerare på samhällsfastigheter som defensiv tillgång. Intresset påverkas även av drivkrafter som ett lågt utbud och möjligheten att bygga nytt till förlängda hyresavtal eftersom befintligt bestånd är föråldrat. Den demografiska utvecklingen med en växande och åldrande befolkning gör också att myndigheters, regioners och kommuners behov av nya och ändamålsenliga lokaler ökar.

Det låga utbudet av samhällsfastigheter har sin grund i att stat, regioner och kommuner varit ägare av samhällsfastigheter. Under de senaste cirka 20 åren har dock avyttringar av befintliga fastigheter till privata aktörer skett. Privata aktörer har också uppfört nya samhällsfastigheter med stat, regioner och kommuner som långsiktiga hyresgäster. Det privata ägandet av samhällsfastigheter uppgår idag till cirka 25 procent.

## Behovet av social infrastruktur för samhällsviktiga funktioner

Inteas definition av social infrastruktur är lokaler för samhällsviktiga funktioner där fastigheterna ofta är specialanpassade för sitt ändamål och där hyresgästen är offentlig.

De fastighetstyper som Intea fokuserar på är lokaler inom rättsväsende, högre utbildning och sjukvård. I takt med att Sveriges befolkning växer finns ett behov av utbyggnad av den sociala infrastrukturen. Det finns också ett moderniseringsbehov av befintliga fastigheter.



Helsingborg, Högkvarteret 1,  
Polishus

## INLEDNING

## STRATEGI OCH MARKNAD

Affärsmodell

Strategi och mål

Svensk fastighetsmarknad

→ Marknaden för samhällsfastigheter

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

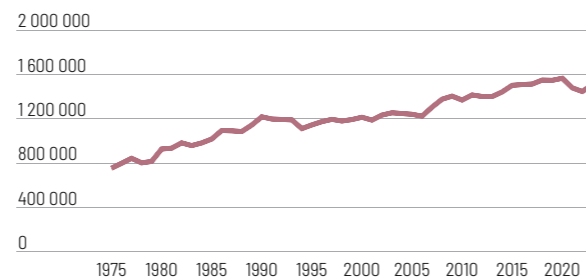
FINANSIELLA RAPPORTER

## Rättsväsende

Kriminalvården, som faller inom kategorin rättsväsende, vittnar om att det råder platsbrist i häkten och anstalter, trots att det öppnats nya platser och att dubbelbeläggningen utvidgats.

Detta hänger samman med att Kriminalvården under senare år påverkats av ökad kriminalitet, straffskärpningar och andra lagstiftningsförändringar som genomförts. I Kriminalvårdens senaste kapacitetsrapport som omfattar den påverkan som Tidöavtalets reformer kommer att få på myndigheten planeras nu en kraftig utökning av antalet häktes- och anstaltsplatser från dagens 9 000 till 27 000 inom tio år.

Även andra rättsvårdande myndigheter kommer behöva anpassa sin lokalförsköning till en växande verksamhet. Enligt preliminär statistik från Brottsförebyggande rådet ökade antalet anmälda brott med 4 procent 2023 jämfört med året innan. Långsiktigt bedöms antalet anmälda brott fortsätta att öka.

ANMÄLDA BROTT, 1975-2023,  
ANTALBEHOV UTÖKNING AV ANTALET ANSTALTS- OCH  
HÄKTESPLATSER, 2023-2033

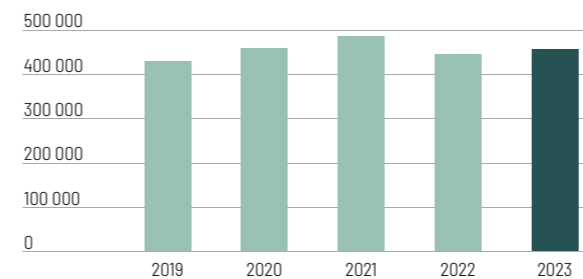
300%

Källa: Kriminalvården och Brottsförebyggande rådet

## Högre utbildning

Antalet sökande till högskola på grund- och avancerad nivå hösten 2023 utgjordes av totalt 458 000 personer, vilket kan jämföras med 445 000 året innan, en ökning med 3 procent. Pandemiåren präglades av kraftigt ökat intresse för studier vid högskola och jämfört med åren 2020-2021 har antalet sökande till högskola minskat.

Fram till 2040 bedöms efterfrågan på arbetskraft med eftergymnasial utbildning öka som ett resultat av flera faktorer. Bland annat medför den växande befolkningen ett ökat behov av arbetskraft inom välfärdstjänster som skola, vård och omsorg men även fler tjänster inom den privata tjänstesektorn. Kompetenskraven bedöms också öka vilket ställer högre krav på arbetskraft med eftergymnasial utbildning.

SÖKANDE TILL HÖGSKOLEUTBILDNING,  
ANTALÖKNING I ANTAL SÖKANDE TILL UNIVERSITET OCH  
HÖGSKOLA, HT 2023

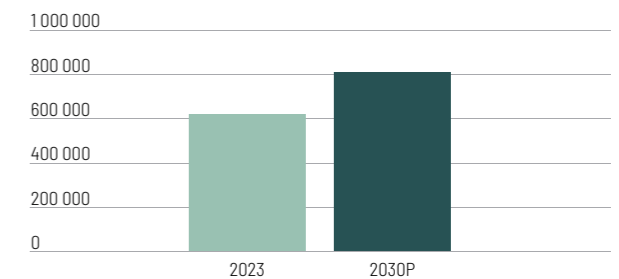
3%

Källa: SCB

## Sjukvård

De disponibla vårdplatserna har under en lång tid minskat och möter idag inte behoven. Det leder till överbeläggningar, utlokaliseringar och brister i arbetsmiljön för de anställda. I slutänden påverkas också patientsäkerheten. Enligt Socialstyrelsens riktvärden behöver antalet nya vårdplatser på kort sikt öka med 15 procent eller 2 360 nya platser, varav 60 intensivvårdsplatser. Utmaningen för regionerna är idag att rekrytera och behålla sin vårdpersonal så att antalet vårdplatser snabbt ska kunna öka.

En åldrande befolkningen ställer samtidigt ökade krav på vården. Av de stora barnkullar som föddes på 1940-talet kommer de personer som fortfarande lever år 2030 ha passerat 80 års ålder. Enligt SCB:s prognoser kommer det att finnas 810 000 personer som är 80 år eller äldre år 2030. Det motsvarar 7,4 procent av befolkningen jämfört med dagens 5,8 procent.

PROGNOS BEFOLKNING ÖVER 80 ÅR, 2023-2030,  
ANTALBEHOV AV NYA VÅRDPLATSER PÅ KORT SIKT,  
ANTAL

2 360

Källa: Socialstyrelsen och SCB

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

**VERKSAMHET**

→ Fastighetsportföljen

Förvaltning

Förvärv

Projektutveckling

Våra hyresgäster

Finansiering

Medarbetare

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

## VERKSAMHET

# Fastighetsportföljen

**Inteas fastighetsbestånd består av social infrastruktur med allt från nybyggda hus till historiskt värdefulla hus och miljöer. Intea har ett konstant fokus på möjligheter till förbättringar, både inom den generella kvaliteten och genom hållbarhetsåtgärder.**

Intea har en bred erfarenhet av social infrastruktur och de särskilda risker och möjligheter som förknippas med den. Med social infrastruktur avser Intea specialanpassade lokaler för samhällsviktiga funktioner där hyresgästerna är offentliga. Ett exempel på hög grad av

specialanpassning är Inteas lokaler för Kriminalvården på flera håll i landet.

Inteas fastighetsbestånd delas in i kategorierna rättsväsende, högre utbildning, sjukvård och övrig offentlig verksamhet samt i regionerna Syd, Väst, Öst och Nord. Vid årets slut bestod Inteas fastighetsportfölj av 37 fastigheter till ett fastighetsvärde om 21,4 mdkr.

Under året har fastighetsportföljen vuxit främst genom färdigställande av projekt, bland annat i Örebro, Uppsala och Östersund. Intea är en långsiktig investerare och har inte genomfört några avyttringar sedan bolaget grundades 2015.



## INLEDNING

## STRATEGI OCH MARKNAD

## VERKSAMHET

## → Fastighetsportföljen

Förvaltning

Förvärv

Projektutveckling

Våra hyresgäster

Finansiering

Medarbetare

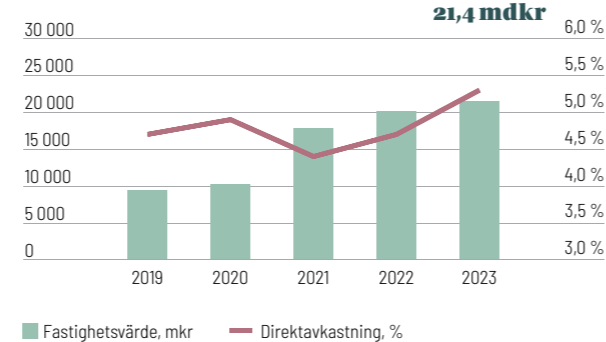
## HÅLLBARHET

## BOLAGSSTYRNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

**Fastighetsvärde och värderingar**

Fastighetsvärdet uppgick vid årets slut till 21,4 mdkr (20,2). Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -892,7 mkr (143,2) under perioden, vilket främst förklaras av höjda avkastningskrav, se vidare sida 12. Sedan årsskiftet 2022 har Intea värderat ned det totala fastighetsvärdet med 4,4 procent och i det fjärde kvartalet skrevs värdet ned med 2,8 procent. Fastighetsvärdet exklusive projektfastigheter har värderats ned med 5,2 procent under året och i det fjärde kvartalet skrevs värdet ned med 3,0 procent.

**FASTIGHETSVÄRDETS UTVECKLING PER ÅR, MKR**

Bolagets värderingsprinciper framgår av sidorna 86-87. Initial direktavkastning uppgick till 5,3 procent (4,7). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 7,0 procent (6,2).

**Förvärv och transaktioner**

Inga förvärv av nya förvaltningsfastigheter har skett under perioden. Tilläggsköpeskillingar om 420 mkr avseende projektfastigheter har reglerats.

**FASTIGHETSVÄRDETS FÖRÄNDRING**

Belopp i mkr	31 dec 2023	31 dec 2022
Fastighetsvärde vid årets början	20 158	17 797
Förvärv inkl tilläggsköpeskillingar	420	1 135
Investeringar i ny- till- och ombyggnation	1 721	1 082
Värdeförändringar	-893	143
<b>Fastighetsvärde vid årets slut, varav</b>	<b>21 406</b>	<b>20 158</b>
Förvaltningsfastigheter exkl pågående projekt och utnyttjade byggrätter	17 955	17 713
Pågående projekt	3 385	2 375
Utnyttjade byggrätter	66	70
<b>Fastighetsvärde vid årets slut</b>	<b>21 406</b>	<b>20 158</b>

UTHYRINGSBAR AREA, TKVM

518

INVESTERINGAR I BEFINTLIG PORTFÖLJ, MKR

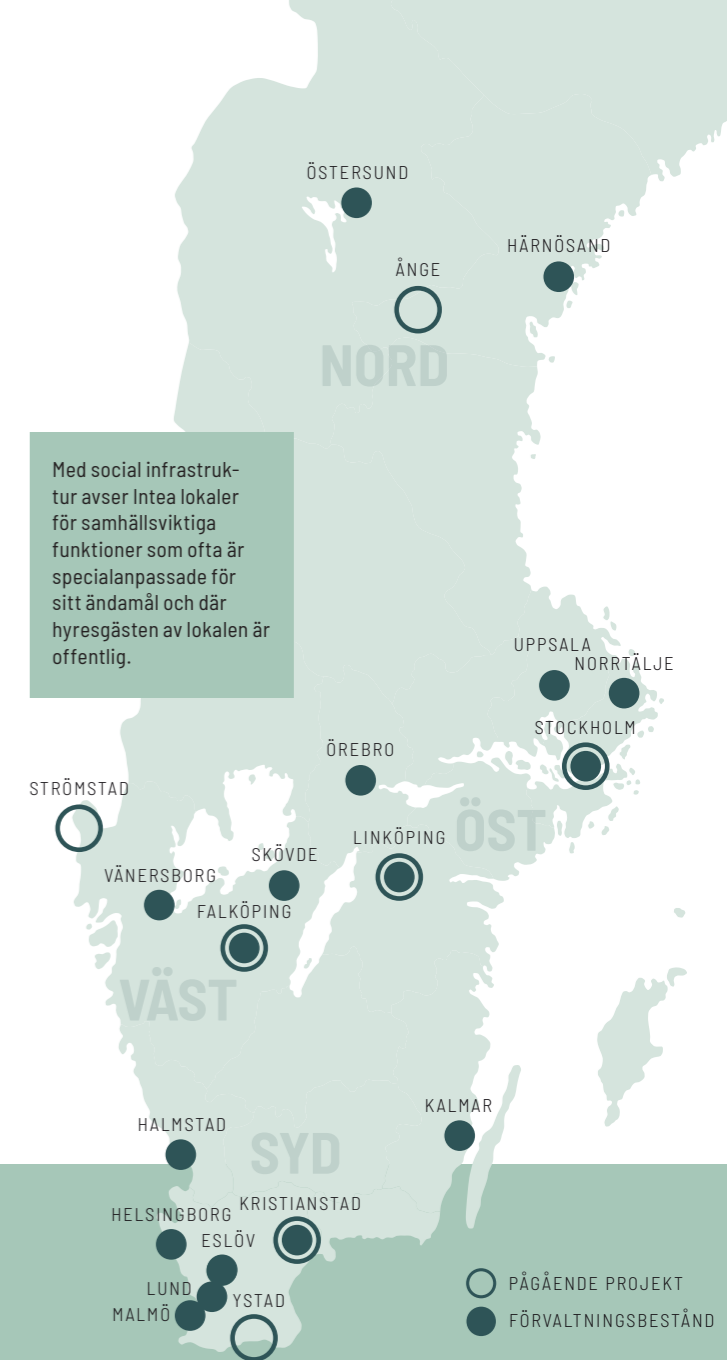
1 721

ORTER, ANTAL

18

FASTIGHETER, ANTAL

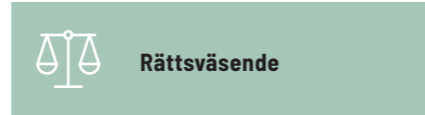
37



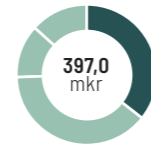
○ PÅGÅENDE PROJEKT

● FÖRVALTNINGSBESTÅND

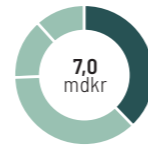
# Inteas fastighetskategorier



Kontrakterad årshyra,  
**35 %**



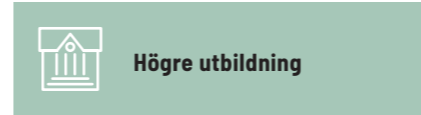
Fastighetsvärde,  
**33 %**



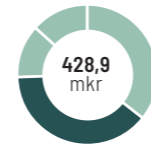
**Antal objekt:** 22  
**Uthyrningsbar area:** 160 tkvm  
**Uthyrningsgrad:** 97,8 %  
**Största hyresgäster:**  
Polismyndigheten  
Kriminalvården  
Sveriges domstolar  
Rättsmedicinalverket  
Ekobrottsmyndigheten



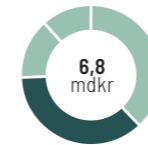
Härnösand, Duvan 1, anstalt



Kontrakterad årshyra,  
**38 %**



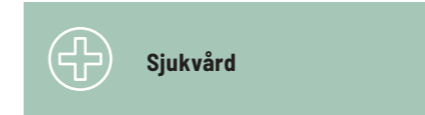
Fastighetsvärde,  
**32 %**



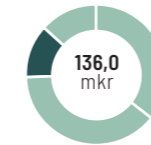
**Antal objekt:** 24  
**Uthyrningsbar area:** 199 tkvm  
**Uthyrningsgrad:** 99,3 %  
**Största hyresgäster:**  
Linnéuniversitetet  
Högskolan i Halmstad  
Malmö universitet  
Mittuniversitetet  
Högskolan Kristianstad



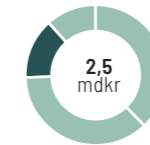
Kalmar, Eldaren 6, universitet



Kontrakterad årshyra,  
**12 %**



Fastighetsvärde,  
**12 %**



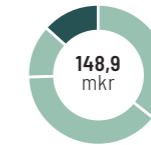
**Antal objekt:** 14  
**Uthyrningsbar area:** 59 tkvm  
**Uthyrningsgrad:** 99,5 %  
**Största hyresgäster:**  
Region Skåne  
Region Uppsala  
Västra Götalandsregionen  
Region Östergötland  
Region Jämtland Härjedalen



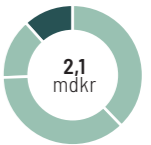
Lund, Landsdomaren 6, psykiatrisk klinik



Kontrakterad årshyra,  
**13 %**



Fastighetsvärde,  
**10 %**



**Antal objekt:** 31  
**Uthyrningsbar area:** 84 tkvm  
**Uthyrningsgrad:** 97,3 %  
**Största hyresgäster:**  
Vänersborgs kommun  
Västrafik AB  
Skövde kommun  
Linköpings kommun  
Skatteverket



Vänersborg, Lasarettet 2, kontor

Utöver ovan presenterade fastighetskategorier har Intea icke-offentliga verksamheter med en kontrakterad årshyra om 24,8 mkr och ett fastighetsvärde om 0,4 mdkr.

## INLEDNING

## STRATEGI OCH MARKNAD

## VERKSAMHET

## → Fastighetsportföljen

Förvaltning

Förvärv

Projektutveckling

Våra hyresgäster

Finansiering

Medarbetare

## HÅLLBARHET

## BOLAGSSTYRNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

## INTEAS FASTIGHETSBESTÅND

	Antal objekt, st	Uthyrnings- bar area, tkvm	Fastighets- värde, mkr	Fastighets- värde, kr/kvm	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrnings- grad, %	Kontrakterad årshyra, mkr	Drift- överskott, mkr	Direkt- avkastning, %
<i>Per fastighetskategori</i>										
Rättsväsende	22	160	7 013	43 831	406,1	2 538	97,8	397,0	335,9	5,1
Högre utbildning	24	199	6 776	34 119	431,8	2 174	99,3	428,9	367,3	5,5
Sjukvård	14	59	2 480	42 243	136,7	2 328	99,5	136,0	121,2	5,2
Övriga offentliga	31	84	2 132	25 451	153,0	1 826	97,3	148,9	115,9	6,1
Icke-offentliga	14	17	403	24 349	27,0	1 630	91,8	24,8	16,3	4,1
<b>Summa/genomsnitt objekt under förvaltning</b>	<b>105</b>	<b>518</b>	<b>18 805</b>	<b>36 327</b>	<b>1154,6</b>	<b>2 230</b>	<b>98,4</b>	<b>1135,6</b>	<b>956,6</b>	<b>5,3</b>
<i>Per geografi</i>										
Syd	17	201	7 753	38 576	458,0	2 279	98,5	451,1	396,3	5,2
Öst	32	152	6 373	41 819	379,9	2 493	97,5	370,4	304,8	5,2
Väst	22	79	2 292	28 836	143,0	1 799	99,6	142,3	115,9	5,6
Nord	34	85	2 387	28 148	173,6	2 048	98,9	171,7	139,5	5,9
<b>Summa/genomsnitt objekt under förvaltning</b>	<b>105</b>	<b>518</b>	<b>18 805</b>	<b>36 327</b>	<b>1154,6</b>	<b>2 230</b>	<b>98,4</b>	<b>1135,6</b>	<b>956,6</b>	<b>5,3</b>

Sammanställningen avser de fastigheter som Intea ägde vid årets utgång. Fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde ägs till 57 procent och per den 31 december 2023 uppgick innehav utan bestämmande inflytandes andel av årets resultat till -8,9 mkr. Kontrakterad årshyra avser kontrakterad årshyra inklusive hyrestillägg vid årets utgång med tillägg av fastställd indexuppräknning gällande från och med 1 januari 2024 på årsbasis. Hyresvärde avser kontrakterad årshyra med tillägg för vakanser och rabatter på årsbasis. Driftöverskottet avser kontrakterad årshyra med avdrag för fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration varvid fastighetskostnader för fastigheter som ägts under de senaste tolv månaderna ingår med dess utfall och fastigheter som förvärvats och projekt som färdigställts under de senaste tolv månaderna räknats upp till årstakt. Bedömningar och antaganden som ligger till grund för informationen i denna tabell innebär osäkerhetsfaktorer och uppgifterna ska inte ses som en prognos.

# Förvaltning

**Inteas hyresgäster bedriver samhällsviktiga verksamheter och har specifika behov och krav på närvaro i förvaltningen av de specialanpassade lokalerna. För att vara en proaktiv, lyhörd och närvarande hyresvärd, har Intea lokala förvaltningsorganisationer som i kontinuerlig dialog med hyresgästerna kan fånga upp och stötta hyresgästernas varierande behov.**

Kraven från Inteas hyresgäster skiljer sig åt. Medan rättsvårdande myndigheter ställer krav på en nära förvaltning med hög kompetens som finns tillgänglig dygnet runt, har högskolor och universitet krav på en mer flexibel förvaltningsmodell som ger möjlighet till förändring av hur ytor nyttjas och att det ska vara

enkelt att komma in i lokalerna. Vad gäller sjukvård finns krav på säkerhetslösningar och teknisk utrustning av hög kvalitet.

Oavsett hyresgästernas specifika behov, är Inteas ambition att alltid leverera den bästa möjliga servicen. Inom de större marknadsområdena – Halmstad, Kalmar, Linköping, Skåne, Skövde, Storstockholm, Vänersborg och Östersund – har Intea därför lokala förvaltningsorganisationer med egna medarbetare vars olika tekniska kompetenser skapar värde för hyresgästerna. De lokala förvaltningsorganisationerna ansvarar för sina byggnader och hyresgäster, både vad gäller teknisk förvaltning och ekonomiskt utfall. Detta ger möjlighet att genom närvaro och tydliga mandat skapa goda relationer och långsiktiga samarbeten med hyresgästerna.

Fördelarna med lokal närvaro i egen regi är många. Det

skapar ett tydligt engagemang, fokus på kvalitet, kortare beslutsvägar och en nära och långsiktig relation med hyresgästerna. Det finns också möjlighet att identifiera hyresgästernas behov i ett tidigt skede. Likaså finns möjlighet att tillvarata förvärvs- och projektutvecklingsmöjligheter, vilket gör lokal närvaro till en viktig del i Inteas tillväxtstrategi.

## Året som gått

Under 2023 har Intea fortsatt att aktivt förvalta byggnaderna inom beståndet och bygga nära relationer med hyresgästerna. Intea förlängde hyresavtal med ett flertal hyresgäster, bland andra Region Jämtland Härjedalen och Högskolan Kristianstad. Därutöver har avtal om nyuthyrning av vakanta lokaler i bland annat Halmstad tecknats.

## Inteas förvaltningsorganisationer



**Halmstad**  
Högre utbildning  
**Antal objekt:** 11  
**Uthyrningsbar area:** 73,4 tkvm  
**Antal medarbetare:** 5



**Storstockholm**  
Rättsväsende  
**Antal objekt:** 3  
**Uthyrningsbar area:** 23,1 tkvm  
**Antal medarbetare:** 3



**Kalmar**  
Högre utbildning  
**Antal objekt:** 1  
**Uthyrningsbar area:** 29,3 tkvm  
**Antal medarbetare:** 2



**Vänersborg/Skövde**  
Rättsväsende/Högre utbildning/Sjukvård/  
Övriga offentliga  
**Antal objekt:** 21  
**Uthyrningsbar area:** 75,5 tkvm  
**Antal medarbetare:** 5



**Linköping**  
Rättsväsende  
**Antal objekt:** 27  
**Uthyrningsbar area:** 87,7 tkvm  
**Antal medarbetare:** 7



**Östersund**  
Rättsväsende/Högre utbildning/Övriga offentliga  
**Antal objekt:** 33  
**Uthyrningsbar area:** 77,2 tkvm  
**Antal medarbetare:** 6



**Skåne**  
Rättsväsende/Högre utbildning/Sjukvård  
**Antal objekt:** 5  
**Uthyrningsbar area:** 127,5 tkvm  
**Antal medarbetare:** 5

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

**VERKSAMHET**

Fastighetsportföljen

Förvaltning

→ Förvärv

Projektutveckling

Våra hyresgäster

Finansiering

Medarbetare

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

# Förvärv



# Förvärv

En viktig del i Inteas tillväxtstrategi är kontinuerliga förvärv av noga utvalda fastigheter. För detta krävs ett professionellt genomförande och goda relationer med andra aktörer på marknaden. På grund av oron i omvärlden och ekonomin rådde dock låg aktivitet på transaktionsmarknaden under det gångna året.

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

Potentiella förvärv utvärderas alltid mot Inteas tydliga förvärvskriterier:

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

Eftersom de flesta samhällsfastigheter idag säljs genom riktade förfrågningar och utan konkurrens på en öppen marknad, är det viktigt att Intea har ett gott anseende och genomför förvärven på ett professionellt sätt. Det innebär bland annat en saklig och rättvis förhandling med motparten, noggrant fullföljande av Inteas undersökningsplikt och tydliga rutiner för kommunikation med hyresgästerna vid tillträdet av en ny fastighet.

## Transaktioner under året

För att uppnå målet att bli helt självförsörjande på förnyelsebar el förvärvade Intea i februari nio vattenkraftverk. Intea har nu totalt tolv vattenkraftverk som ingår i Intea Kraft AB. Merparten av vattenkraftverken ligger inom elområde 3 och samlad årlig elproduktion beräknas till 11,5 GW.

Intea betalade slutlikviden för fastigheten Jälla 2:25 som förvärvats från Stams Fastigheter AB och Pronordic AB. På fastigheten har Intea uppfört specialanpassade verksamhetslokaler för rättspsykiatri i Uppsala. Hyresgästen Region Uppsala tillträdde fastigheten i oktober.

## Intea är redo för fler förvärv

Intea förväntar sig en stabilisering av ekonomin och att aktiviteten på transaktionsmarknaden på nytt tar fart under 2024. Givet att förutsättningarna på marknaden förbättras står Intea redo att genomföra fler förvärv.

Sedan starten 2015 har Intea genomfört projekt och förvärv som uppgår till ett värde om 21,4 mdkr inklusive värdeförändringar och adderat 518 tkvm till fastighetsportföljen.



Mittuniversitetet i Östersund.



Anstalten Duvan 1 i Härnösand med Kriminalvården som hyresgäst.



Lasarettet 2 i Vänersborg med hyresgästerna Västra Götalandsregionen och Vänersborgs kommun.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

**VERKSAMHET**

Fastighetsportföljen

Förvaltning

Förvärv

→ Projektutveckling

Våra hyresgäster

Finansiering

Medarbetare

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

# Projektutveckling

Rättscentrum, Kristianstad



Fastighetsportföljen

Förvaltning

Förvärv

→ Projektutveckling

Våra hyresgäster

Finansiering

Medarbetare

# Projektutveckling

Genom att växa tillsammans med hyresgästerna skapar Inteas projektutveckling tillväxt och hög kvalitet i fastighetsportföljen samtidigt som riskerna begränsas. Under året slutfördes flera stora projekt så som Sveriges första samhällsgemensamma ledningscentral för Polismyndigheten i Örebro och träbyggnaden med bland annat Skatteverket som största hyresgäst på Campusområdet i Östersund.

När ett nytt projekt ska utvecklas är Inteas nuvarande eller framtida hyresgäster med från ett tidigt skede och deras behov styr hur lokalerna ska se ut samt vilka funktioner de ska uppfylla.

Målsättningen för Intea är att äga de fastigheter vi utvecklar under lång tid. Därför är hållbarhet och kunskap som rör förvaltning en viktig del i Inteas projektutveckling. Inteas hyresgäster ställer också krav på att lokalerna ska vara socialt och miljömässigt hållbara. Läs mer om miljöcertifiering av Inteas byggnader på sida 25.

## Egen projektorganisation

Intea har en erfaren projektorganisation med olika roller och kompetenser. Projektutvecklare planerar och utformar projektet med hyresgästerna, projektledare med byggkunskap är med under själva utvecklingen och projektcontrollers följer upp ekonomin.

Med lång erfarenhet av samhällsfastigheter och hyresgäster inom kategorierna rättsväsende, högre utbildning och sjukvård, är Intea bra på att uppfatta behov hos sina hyresgäster och omsätta dessa i nya projekt. Förvaltningsorganisationen känner också hyresgästerna väl och kan många gånger

proaktivt föreslå förändring av lokalerna. Här kan förvaltningsorganisationen också dra nytta av erfarenheter från olika orter med samma hyresgäst.

REDOVISAT  
FASTIGHETSVERDE, MKR

3 385

BEDÖMD UTHYRINGSBAR  
AREA, TKVM

98,7

## PÅGÅENDE PROJEKT – FASTIGHETSKATEGORI

Per kategori	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresvärde, mkr	Andel offentliga, %	Genomsnittlig kontraktstid, år	Bedömt driftöverskott, mkr	Investering, mkr		Redovisat värde <sup>1)</sup> , mkr
						Bedömd	Upparbetad	
Rättsväsende	86 724	362	100	17,6	344	4 238	1 901	2 999
Sjukvård	6 606	16	100	15,0	16	261	107	147
Övriga offentliga	5 362	27	100	25,0	24	445	203	239
<b>Summa pågående projekt</b>	<b>98 692</b>	<b>405</b>	<b>100</b>	<b>18,0</b>	<b>384</b>	<b>4 944</b>	<b>2 211</b>	<b>3 385</b>

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

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.



## INLEDNING

## STRATEGI OCH MARKNAD

## VERKSAMHET

Fastighetsportföljen

Förvaltning

Förvärv

→ Projektutveckling

Våra hyresgäster

Finansiering

Medarbetare

## HÅLLBARHET

## BOLAGSSTYRNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

**Miljöcertifiering**

Inteas projektorganisation samarbetar med teamen för hållbarhet och affärsutveckling för att generera och genomföra nya projekt. Som regel miljöcertifieras Inteas byggnader alltid och där så är lämpligt bygger Intea i trä. Av de projekt som färdigställdes under året certifierades två med BREEAM Excellent och ett med Miljöbyggnad Guld. Den viktigaste insatsen som Intea gör för miljön är dock att underhålla och bevara de hus som bolaget äger för att de ska gå att använda under lång tid framöver.

**Produktionsvolym**

Vid årets slut hade Intea pågående ny-, till- och ombyggnationer med en sammanlagd area om cirka 99 tkvm. Det totala redovisade värdet avseende pågående projekt uppgick per den 31 december 2023 till 3 385 mkr, varav projektfastigheter utgjorde 2 601 mkr och utvecklingsprojekt i förvaltningsfastigheter 783 mkr.

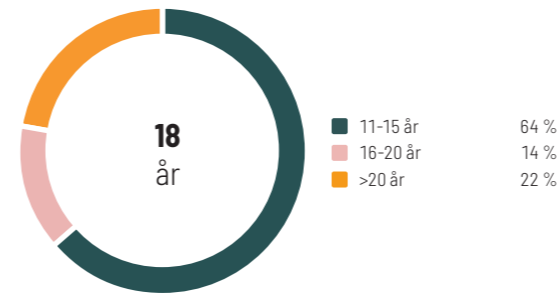
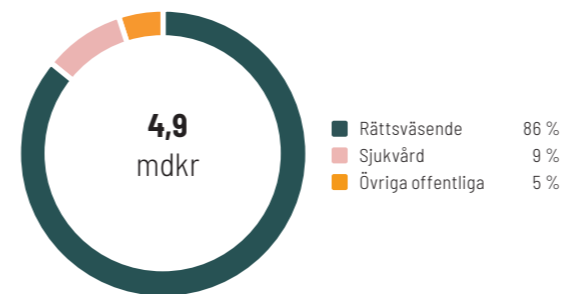
Produktionsvolymen påverkades under året av att projekten för Polismyndigheten i Täby och nya högskolan i Kristianstad utgick. Därutöver påkallade Västra Götalandsregionen sin optionsrätt att köpa tillbaka marken för projektet Sahlgrenska Life genom att förvärva aktierna i det fastighetsägande bolaget.

**Färdigställda projekt under året**

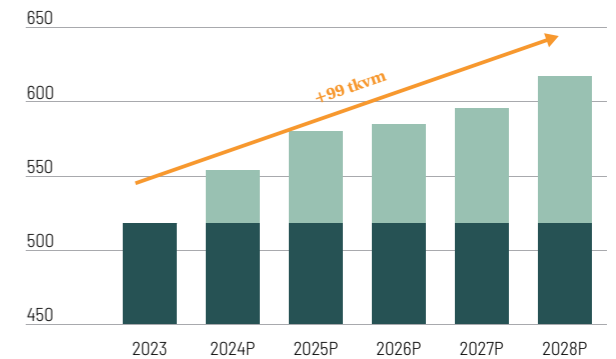
I november färdigställde Intea den samhällsgemensamma larm- och ledningscentralen i Örebro. De specialanpassade lokalerna har en uthyrningsbar area om 12 300 kvm och är de första av sitt slag i Sverige. Lokalerna kommer att användas av Polismyndigheten, Räddningsregion Bergslagen och SOS-alarm. Intea har ingått ett 15-årigt avtal med Polismyndigheten till ett årligt värde av cirka 27 mkr.

Byggnaden miljöcertifieras enligt BREEAM Excellent.

På Campusområdet i Östersund färdigställde Intea i fjärde kvartalet en ny kontorsfastighet byggd i trä. Byggnaden har en uthyrningsbar area om 6 930 kvm och Intea har ingått

**Pågående projekt****GENOMSnittlig KONTRAKTSTID UTHYRINGSBAR AREA, ÅR****ANDEL AV BEDÖMD INVESTERING, MDKR**

ett 6-årigt avtal med Skatteverket avseende en lokal om 4 600 kvm. Projektet har genomförts med höga hållbarhetsmål och byggnaden miljöcertifieras enligt BREEAM Excellent.

**BERÄKNAD TILLKOMMANDE UTHYRINGSBAR AREA, TKVM**

■ Nuvarande uthyrningsbar area  
■ Tillkommande uthyrningsbar area från pågående projekt

Stapeldiagrammet visar beräknad tillkommande uthyrningsbar area om totalt 99 000 kvm fram till utgången av 2028 då 100 procent av Inteas pågående projekt förväntas vara färdigställda.

**BEDÖMT HYRESVÄRDE, MKR****405****BEDÖMT DRIFTÖVERSKOTT, MKR****384**

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

**VERKSAMHET**

Fastighetsportföljen

Förvaltning

Förvärv

→ Projektutveckling

Våra hyresgäster

Finansiering

Medarbetare

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

I oktober färdigställde Intea en rättspsykiatrisk klinik i Uppsala. Ett 20-årigt hyresavtal tecknades med hyresgästen Region Uppsala till ett årligt värde av drygt 22 mkr. De specialanpassade lokalerna har en uthyrningsbar area om 4 100 kvm och inrymmer vårdlokaler för skyddsklass 2 och 3, häkte, allmänvård, förvaltningsrätt och utslussningslägenhet. Byggnaden är certifierad enligt Miljöbyggnad Guld.

### Nystartade och pågående projekt

I november tog Intea det första spadtaget för en ny depå för underhåll av tåg i Falköping på uppdrag av Västtrafik. Den nya depån har en uthyrningsbar area om 5 400 kvm och uppförs i anslutning till den befintliga depån som ägs av Intea. Spårområdet kommer också att byggas ut för att kunna hantera fler uppställda tåg. Den nya tågdepån beräknas stå klar våren 2025.

Intea bygger om och renoverar Viskananstalten i Ånge kommun för Kriminalvårdens räkning. Anstalten har en total uthyrningsbar area om 14 300 kvm. Hyresavtalet löper fram till 2043 och har ett preliminärt årligt hyresvärde om cirka 62 mkr. Fastigheten omfattar 10 byggnader med boendeytor, tillagningskök, sporthall och lokaler för sysselsättning. Detta är den andra anstalten som Intea och Kriminalvården återöppnar. Anstalten nyttjades tidigare av Kriminalvården 1974-2009.

Ett annat pågående projekt är uppförandet av ett nytt rättscentrum i Kristianstad. Lokalerna kommer att nyttjas av Kriminalvården, Polismyndigheten och Åklagarmyndigheten och beräknas vara färdigställda under tredje respektive fjärde kvartalet 2024. Rättscentrumet får en uthyrningsbar area om cirka 36 000 kvm och kommer att miljöcertifieras enligt BREEAM Excellent.

I Linköping pågår byggnation av nya lokaler för en ögon- och logopedimottagning. Hyresgästen är Region Östergötland

som kommer att disponera den totala uthyrningsbara arean om 6 600 kvm. Planerad inflytt är i andra kvartalet 2025 och målsättningen är att byggnaden ska certifieras enligt BREEAM Excellent.

### Riskminimering

En fördel med att bedriva projektutvecklingsarbetet tillsammans med hyresgästerna är att det minimerar risken för Intea.

Innan större investeringar görs ingås oftast ett projekteringsavtal med hyresgästen. Om projektet inte skulle materialiseras fördelas upparbetade kostnader mellan Intea och hyresgästen i enlighet med avtalet. Vi begränsar även risken för ökade projektkostnader då hyran i de flesta fall utgörs av ett avkastningskrav på projektkostnaden.

## Urval av pågående projekt



**Kommun: Falköping**  
Depå 2.

**Kategori:** Övriga offentliga  
**Beräknat färdigställt:** Q1 2025  
**Uthyrningsbar area:** 5 tkvm  
**Hyresvärde:** 27 mkr  
**Andel offentliga hyresgäster:** 100 %  
**Genomsnittlig kontraktstid:** 25 år  
**Hyresgäst:** Västtrafik.  
Intea äger sedan tidigare Depå 1 och uppför nu Depå 2 inom samma fastighet. Den nya depån byggs med ett stort fokus på hållbarhet, däribland limträstomme för kontors- och lagerdelen samt att lokalerna kommer att värmas och kylas med bergvärme i kombination med solhybrider och solceller. Byggnationen möjliggör ett ökat antal underhållsplatser för Västtrafiks tåg.



**Kommun: Linköping**  
Syn- och hörselklinik.

**Kategori:** Sjukvård  
**Beräknat färdigställt:** Q2 2025  
**Uthyrningsbar area:** 7 tkvm  
**Hyresvärde:** 16 mkr  
**Andel offentliga hyresgäster:** 100 %  
**Genomsnittlig kontraktstid:** 15 år  
**Hyresgäst:** Region Östergötland.  
Garnisonsområdet i Linköping fortsätter att utvecklas genom uppförandet av en byggnad för regionens ögon- och logopedimottagning. Byggnaden är arkitektoniskt utformad likt övrig bebyggelse inom området. De nya forsknings- och vårdlokaler kommer att bli arbetsplats åt runt 130 personer och besökas av 350-400 patienter per dygn.



**Kommun: Kristianstad**  
Rättscentrum.

**Kategori:** Rättsväsende  
**Beräknat färdigställt:** Q3 och Q4 2024  
**Uthyrningsbar area:** 36 tkvm  
**Hyresvärde:** 129 mkr  
**Andel offentliga hyresgäster:** 100 %  
**Genomsnittlig kontraktstid:** 15 och 25 år  
**Hyresgäst:** Kriminalvården, Polismyndigheten och Åklagarmyndigheten.  
Intea konverterar en gammal bangård till ett modernt rättscentrum med rättsvårdande myndigheter som hyresgäster. Rättscentrum kommer att bli arbetsplats åt runt 600 personer, och cirka 250 nya arbetstillfällen kommer att skapas.

## INLEDNING

## STRATEGI OCH MARKNAD

## VERKSAMHET

Fastighetsportföljen

Förvaltning

Förvärv

→ Projektutveckling

Våra hyresgäster

Finansiering

Medarbetare

## HÅLLBARHET

## BOLAGSSTYRNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

PÅGÅENDE PROJEKT UNDER 2023, DÄR HYRES- ELLER PROJEKTERINGSAVTAL INGÅTTS<sup>1)</sup>

Projekt	Kommun	Fastighets- kategori	Färdig- ställande	Uthyrningsbar area, kvm	Hyres- värde, mkr	Andel offentliga, %	Genomsnittlig kontraktstid, år
<b>Projekt där hyresavtal ingåtts<sup>2)</sup></b>							
Rättscentrum, Häkte	Kristianstad	Rättsväsende	Q3 2024	16 398	70	100	25,0
Rättscentrum, Polishus	Kristianstad	Rättsväsende	Q4 2024	19 859	59	100	15,0
Anstalten Viskan	Ånge	Rättsväsende	Q1 2025	14 272	62	100	20,0
Falköping Depå 2	Falköping	Övriga offentliga	Q1 2025	5 362	27	100	25,0
Syn- och hörselklinik	Linköping	Sjukvård	Q2 2025	6 606	16	100	15,0
<b>Summa / genomsnitt</b>				<b>62 497</b>	<b>234</b>	<b>100</b>	<b>20,5</b>
<b>Projekt där projekteringsavtal ingåtts</b>							
Rättsvårdande myndighet	Strömstad	Rättsväsende	Q4 2026	4 200	10	100	15,0
Rättsvårdande myndighet	Ystad	Rättsväsende	Q2 2027	11 500	26	100	15,0
<b>Summa / genomsnitt</b>				<b>15 700</b>	<b>36</b>	<b>100</b>	<b>15,0</b>
Övriga pågående projekt med hyres- eller projekteringsavtal				20 495	135	100	14,5
<b>Summa pågående projekt</b>				<b>98 692</b>	<b>405</b>	<b>100</b>	<b>18,0</b>

1) Avser pågående projekt över 20 mkr.

2) Inkluderar förändringar sedan hyresavtalet ingåtts.

## BYGGRÄTTER, GÄLLANDE DETALJPLAN – PER OMRÅDE

Område	Bruttoarea (BTA), tkvm	Uthyrningsbar area, tkvm	Redovisat värde,	
	mkr	kr/kvm	mkr	kr/kvm
Garnisonen, Linköping	12,5	10,6	12,5	1 000
Campusområdet, Östersund	21,4	18,2	10,7	500
Högskoleområdet, Halmstad	41,4	35,2	39,5	954
Övrigt	7,6	6,5	3,8	500
<b>Summa</b>	<b>82,9</b>	<b>70,5</b>	<b>66,5</b>	<b>802</b>

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

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

**VERKSAMHET**

Fastighetsportföljen

Förvaltning

Förvärv

Projektutveckling

→ Våra hyresgäster

Finansiering

Medarbetare

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

# Våra hyresgäster



# Våra hyresgäster

Intea strävar efter att vara en engagerad och ansvarsfull fastighetsägare inom social infrastruktur. Det gör vi genom att skapa nära och långsiktiga relationer med våra hyresgäster. Vårt fokus ligger på att utveckla och stärka vårt fastighetsbestånd i samarbete med hyresgästerna, alltid med hållbarhet i åtanke och med prioritet på att tillgodose deras behov.

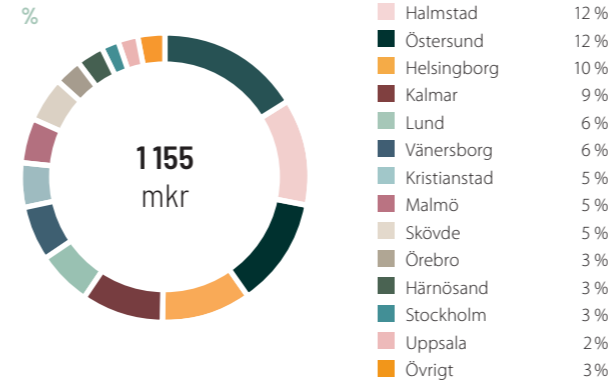
Inteas hyresgäster innefattar olika statliga verk och myndigheter, regioner samt andra offentliga institutioner inom områden som rättsväsende, högre utbildning, sjukvård och övriga offentliga verksamheter. Genom att upprätta långa hyresavtal med främst offentliga hyresgäster som har hög kreditvärdighet skapar Intea förutsägbara intäkter med låg risk över tid.

Sedan start har vi haft en målsättning om att offentliga hyresgäster bör stå för minst 90 procent av hyresintäkterna. Vid årets slut stod offentliga hyresgäster för 95,0 procent av Inteas totala hyresintäkter. Den återstående kontraktstiden för offentliga hyresavtal uppgick vid årets slut till 6,3 år. De tio största hyresgästerna svarade den 31 december 2023 för 71,8 procent av bolagets kontrakterade årshyra.

Våra största hyresgäster inkluderar Polismyndigheten, Kriminalvården, Linnéuniversitetet i Kalmar, Högskolan i Halmstad och Region Skåne. Polismyndigheten och Kriminalvården är hyresgäster på flera orter och har totalt 65 hyresavtal med olika återstående kontraktstid. Eftersom våra fastigheter huvudsakligen huserar samhällsviktig verksamhet finns det ofta ett stort behov av specialanpassade ytor, vilket leder till att Intea vanligtvis tecknar långa hyresavtal för större enheter med färre hyresgäster. Detta resulterar i en lägre omsättning av hyresgäster över tid.

Vi har en kontinuerlig dialog med våra hyresgäster för att säkerställa att de lokaler vi tillhandahåller överensstämmer med deras behov. Vi gör ofta platsbesök och träffar de som arbetar i lokalerna Intea tillhandahåller.

## HYRESVÄRDE PER ORT, %



## INTEAS HYRESGÄSTER, PER HYRESGÄSTKATEGORI<sup>1)</sup>

Hyresgästkategori	Uthyrningsbar area, tkvm	Uthyrd area, tkvm	Hyresvärde, mkr	Kontrakterad årshyra, mkr	Återstående kontraktstid, år
Rättsväsende	146	146	384	383	6,6
Högre utbildning	176	176	386	386	5,5
Sjukvård	59	58	142	142	9,1
Övriga offentliga	90	84	172	168	5,0
<b>Totalt offentliga</b>	<b>471</b>	<b>463</b>	<b>1085</b>	<b>1079</b>	<b>6,3</b>
Icke-offentliga	46	33	70	57	3,8
<b>Totalt</b>	<b>518</b>	<b>496</b>	<b>1155</b>	<b>1136</b>	<b>6,2</b>

1) Kategorier fördelat på lokalytor.

## STÖRSTA HYRESGÄSTERNA

Hyresgäst	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel av total <sup>1)</sup> , %	Återstående kontraktstid, år	Hyresavtal, antal
Polismyndigheten	212	18,7	5,0	47
Kriminalvården	110	9,6	11,5	18
Linnéuniversitetet, Kalmar	95	8,4	5,6	3
Högskolan i Halmstad	88	7,8	6,4	19
Region Skåne	74	6,5	9,4	1
Malmö universitet	59	5,2	6,7	1
Mittuniversitetet	57	5,0	3,2	19
Högskolan Kristianstad	52	4,5	5,9	18
Högskolan i Skövde	35	3,1	4,6	7
Sveriges Domstolar	33	2,9	3,2	4
Övriga offentliga hyresgäster	263	23,2	5,7	166
<b>Summa offentliga hyresgäster</b>	<b>1079</b>	<b>95,0</b>	<b>6,3</b>	<b>303</b>

1) Andel av total kontrakterad årshyra.

# Finansiering

## Eget kapital

Totalt eget kapital uppgick den 31 december 2023 till 8 097,5 mkr (8 990,0) varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 291,1 mkr (303,6). Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till A- och B-aktier vid årets utgång uppgick till 6 784,6 mkr (7 415,8) motsvarande 45,77 kr (50,03) per A- och B-aktie. För D-aktierna uppgick det långsiktiga substansvärdet vid årets utgång till 1 916,4 mkr (1 916,4) motsvarande 33,00 kr (33,00) per D-aktie.

## Räntebärande skulder

Inteas externa upplåning omfattar obligationer, företagscertifikat och säkerställda banklån. Till dessa finns ytterligare bindande kreditlöften som backup-faciliteter om totalt 6 200 mkr (5 200).

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 7 882 mkr (7 858). De långfristiga skulderna utgörs av obligationslån om totalt 3 350 mkr (2 750), säkerställda lån om 1 977 mkr (1 608) samt utnyttjade backup-faciliteteter (säkerställt banklån) om 2 555 mkr (3 500).

Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 4 914 mkr (2 715) och består av säkerställda banklån om 950 mkr (100), utnyttjade backup-faciliteteter om 1 780 mkr (0), obligationslån om 300 mkr (1 350) samt företagscertifikat om 1 884 mkr (1 265). Därtill finns utnyttjade backup-faciliteter om 1 865 mkr (1 700). Efter årets utgång, per mitten av mars, har Intea ökat andelen icke säkerställd skuld med totalt cirka 1 600 mkr, varav cirka 1 000 mkr i företagscertifikat och 600 mkr i obligationer. Andel säkerställd skuld sjunker därmed under 30 procent.

## Räntederivat

För att reducera Inteas ränteeponering används derivat-instrument i form av främst ränteswapkontrakt. Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive räntederivat, uppgick vid årets utgång till 3,0 år (3,0). När långa räntor sjönk under senare delen av kvartal 4 ingicks nya derivatkontrakt om 1 000 mkr vilket minskat den genomsnittliga räntan med 0,05 procentenheter jämfört med 30 september 2023. Den 31 december 2023 fanns derivatkontrakt med ett totalt nominellt belopp om 8 800 mkr (5 800). Dessa avser ränteswapkontrakt där rörlig ränta växlas mot en fast ränta, varav 2 000 mkr (0) dessutom innehåller en option där motparten har rätt att förlänga derivatet på oförändrade villkor under ytterligare ett antal år. Vid årets utgång hade derivatportföljen ett verkligt värde om 334,5 mkr (688,9). Räntekostnaden redovisas löpande under raden Räntekostnader och förändringar i verkligt värde redovisas under rubriken "Värdeförändringar" efter "Förvaltningsresultatet". Orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgick till -354,5 mkr (639,3) under året.

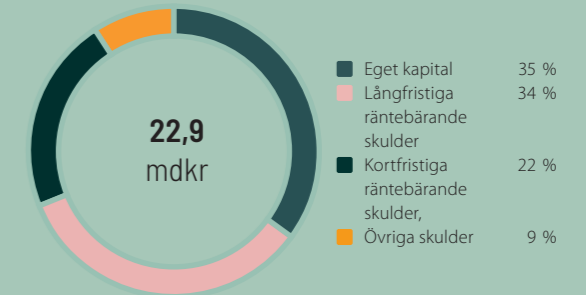
## Likvida medel

Per årsskiftet uppgick koncernens likvida medel till 225,3 mkr (214,7).

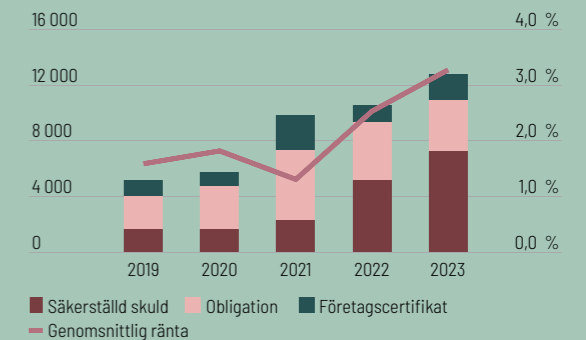
## Rating

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

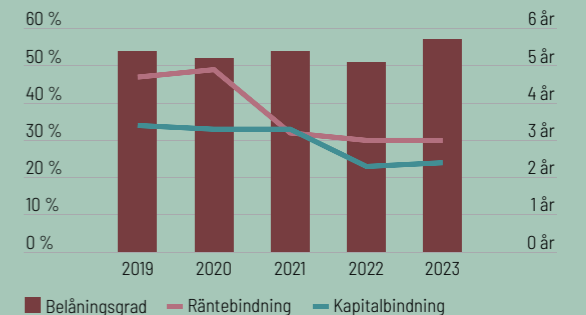
## KAPITALSTRUKTUR, %



## RÄNTEBÄRANDE SKULD OCH GENOMSNITTLIG RÄNTA, MKR OCH %<sup>1)</sup>



## BELÅNINGSGRAD, KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING, % OCH ÅR<sup>1)</sup>



1) Exklusive ägarlån.

## INLEDNING

## STRATEGI OCH MARKNAD

## VERKSAMHET

Fastighetsportföljen

Förvaltning

Förvärv

Projektutveckling

Våra hyresgäster

→ Finansiering

Medarbetare

## HÅLLBARHET

## BOLAGSSTYRNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

## FINANSIELLA NYCKELTAL

Nyckeltal	Finanspolicy	31 dec 2023	31 dec 2022
Räntebärande skuld, mkr	–	12 796	10 573
Nettoskuld, mkr	–	12 571	10 359
Soliditet, %	–	35,4	41,7
Belåningsgrad, %	< 60%	57,2	51,0
Andel säkerställd skuld, %	< 30%	31,7	24,2
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2,0	2,7	3,9
Kapitalbindning, år	> 2,0	2,4	2,3
Räntebindning, år	> 2,0	3,0	3,0
Genomsnittlig ränta, %	–	3,27	2,56
Genomsnittlig ränta exkl. outnyttjade kreditfaciliteter, %	–	3,22	2,51
Genomsnittlig ränta exkl. räntederivat, %	–	5,20	3,66
Verkligt värde på derivat, mkr	–	334	689

## RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 DEC 2023, INKL DERIVAT

Förfallotidpunkt	Belopp, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Genomsnittlig räntebindning, år
0-1 år	3 549	5,26	0,3
1-2 år	800	1,56	1,4
2-3 år	1 500	3,47	2,5
3-4 år	1 500	2,38	3,2
4-5 år	948	1,76	4,4
> 5 år	4 500	2,41	4,2
<b>Summa/ genomsnitt</b>	<b>12 796</b>	<b>3,22</b>	<b>3,0</b>
Outnyttjade kreditfaciliteter	1 865	0,32	–
<b>Inkl outnyttjade kreditfaciliteter</b>	<b>14 661</b>	<b>3,27</b>	<b>3,0</b>

## KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 DEC 2023, MKR

Kreditavtal	Bank	MTN/Cert	Totalt räntebärande skulder	Outnyttjade krediter	Summa tillgängliga krediter
0-1 år	2 730	2 184	4 914	720	5 634
1-2 år	480	2 150	2 630	20	2 650
2-3 år	2 400	1 200	3 600	125	3 725
3-4 år	948	–	948	1 000	1 948
4-5 år	–	–	–	–	–
> 5 år	705	–	705	–	705
<b>Totalt</b>	<b>7 262</b>	<b>5 534</b>	<b>12 796</b>	<b>1 865</b>	<b>14 661</b>

## RÄNTEDERIVAT PER 31 DEC 2023

Räntederivat, år	Rörlig ränta, %	Fast ränta, %	Nominellt belopp, mkr	Verkligt värde, mkr
2024	4,05	0,35	800	17,2
2025	4,05	2,25	1 500	-30,9
2026	4,05	1,16	1 500	37,3
2027	4,05	0,18	500	36,1
2028	4,05	0,93	1 000	64,9
2029	4,05	0,61	500	43,2
2030	4,05	0,32	500	57,2
2031	4,05	0,80	500	49,4
2032	4,05	1,33	1 000	70,9
2033	4,05	2,43	1 000	-10,8
<b>Totalt</b>			<b>8 800</b>	<b>334,5</b>

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

Fastighetsportföljen

Förvaltning

Förvärv

Projektutveckling

Våra hyresgäster

Finansiering

→ Medarbetare

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

# Medarbetare





# Medarbetare

Vår viktigaste tillgång är våra medarbetare. Därför strävar vi 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, bland annat vår nya CFO Magnus Ekström.

Inteas organisation präglas på alla nivåer av vårt entreprenöriella förhållningssätt och finns med när vi driver, utvecklar och förädlar vår verksamhet. Våra medarbetare förenas i deras genuina intresse och engagemang för vår kärnverksamhet att förvalta och utveckla social infrastruktur i nära samarbete med våra hyresgäster.

## Kunskapsutbyte och ansvar för att främja medarbetares utveckling

Som arbetsgivare strävar vi efter att skapa en arbetsmiljö där varje individ tar på sig ansvar och växer i sin roll. Utöver kvalifikationer sätter vi också stort värde på personliga egenskaper

och engagemang. Att varje individ känner att de har möjlighet att påverka företagets framtid är av högsta vikt för oss. Vi lägger därför ned mycket tid och energi på att attrahera och välkomna rätt personer som delar vår vision om gemensam utveckling.

Företagets platta organisation med korta beslutsvägar inspirerar våra medarbetare till att ta egna initiativ och underlättar arbetet med våra hyresgäster. Intea uppmuntrar gemensamt lärande och erfarenhetsutbyte för att alla ska kunna ta del av varandras erfarenheter. Våra förvaltningsorganisationer runt om i landet, som har kontinuerlig kontakt med våra hyresgäster, kan jobba självständigt och utvecklas genom att ta ansvar. Våra medarbetare jobbar tätt tillsammans med våra hyresgäster för att säkerställa att vi levererar en optimal hyresgästupplevelse. Med Intea-loggan på bröstet jobbar vi proaktivt, inlyssnande och ödmjukt.

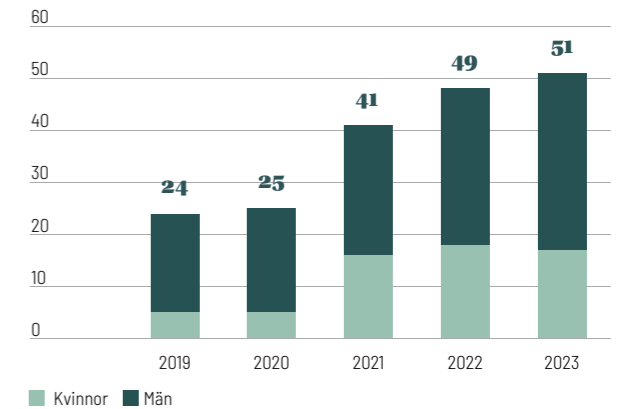
Vi tror starkt på att en kultur där lärande integreras i vardagen och där varje röst hörs skapar optimala förutsättningar för en öppen och inkluderande arbetsplats.

Är du nyfiken på oss?

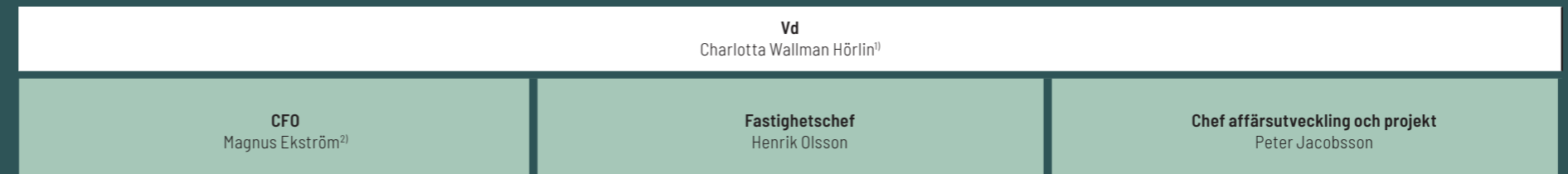
Vi är alltid intresserade av att träffa initiativrika och engagerade personer.

Hör gärna av dig till oss på [ansokan@intea.se](mailto:ansokan@intea.se)

GENOMSNITTLIGT ANTAL HELTIDANSTÄLLDA



## ORGANISATIONSSCHEMA



<sup>1)</sup> Charlotta Wallman Hörlin utsågs till vd i oktober 2023 och tillträdde januari 2024.

<sup>2)</sup> Magnus Ekström tillträdde rollen som CFO i september 2023.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

**HÅLLBARHET**

→ Hållbarhet inom Intea

Globala hållbarhetsmålen

Hållbarhetsrapport

Året som gått

Intea Kraft

Inteas agenda för hållbar social infrastruktur

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

# HÅLLBARHET

## Hållbarhet inom Intea

Sedan start har Intea, som långsiktig ägare av social infrastruktur, haft som tydlig målsättning att hållbarhet ska genomsyra hela bolaget. Inteas affärsidé bygger på att långsiktigt äga, förvalta och utveckla fastigheter, där Intea vill bidra till en hållbar vidareutveckling av geografier, städer och platser där människor kan verka och trivas under lång tid.

Medborgare och samhälle har allt högre förväntningar på näringslivets arbete med hållbarhetsfrågor. För att accelerera arbetet ytterligare och samtidigt göra bolagens hållbarhetsarbete mer transparent och jämförbart har EU etablerat ett direktiv om företagens hållbarhetsrapportering, CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive), som innebär att nuvarande regler revideras och skärps. CSRD kommer implementeras successivt med hänsyn till bolagens storlek.

Genom CSRD kommer nuvarande EU-direktiv för icke finansiell information (NFRD), d.v.s. årsredovisningens krav på hållbarhetsrapportering, ersättas av CSRD och rapporten ska i stället utformas i enlighet med ESRS (European Sustainability Reporting Standards) som blir en ny redovisningsstandard kopplad till CSRD. Intea omfattas av direktivet från 1 januari 2025 med rapportering 2026.

Arbetet med att implementera CSRD i verksamheten har pågått sedan en tid tillbaka. Intea kommer under 2024 att genomföra en dubbel väsentlighetsanalys som kommer ligga till grund för bolagets fortsatta hållbarhetsarbete som inbegriper översyn av befintliga och nya mål.

# Globala hållbarhetsmålen

Inteas hållbarhetsarbete utgår bland annat från FN:s 17 Globala hållbarhetsmål där 10 mål lyfts ut som mest prioriterade utifrån de områden där Intea anses ha störst förutsättningar att påverka och göra skillnad.

## 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 Intea 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 Intea 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.

## 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 Intea 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.



INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

**HÅLLBARHET**

Hållbarhet inom Intea

Globala hållbarhetsmålen

→ Hållbarhetsrapport

Året som gått

Intea Kraft

Inteas agenda för hållbar social infrastruktur

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

# Hållbarhetsrapport

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.

## Hållbarhetsmål

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.

## Lyhörd närvaro

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 lyhörda inför våra hyresgästers behov, samverka och föra en nära dialog kan vi gemensamt bidra till hållbara lösningar där energiförbrukningen minskar och effektiviseringen 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.

## Miljöcertifieringar

Ytterligare en väg som bolaget valt är att miljöcertifiera byggnader, vilket är ett erkänt verktyg för att säkerställa att byggnaderna 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 majoriteten av projekten certifieras enligt BREEAM, nivå ”Excellent”.

## Egen elproduktion

Hållbara investeringar i befintligt fastighetsbestånd liksom i nyuppförda byggnader är en annan naturlig del i Inteas hållbarhetsarbete. Under det gångna året har ett antal vattenkraftverk förvärvat vilket möjliggjort ökad andel egenproducerad grön el till Inteas fastighetsbestånd.



Plantering vid Linnéuniversitetet i Kalmar

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

**HÅLLBARHET**

Hållbarhet inom Intea

Globala hållbarhetsmålen

→ Hållbarhetsrapport

Året som gått

Intea Kraft

Inteas agenda för hållbar social infrastruktur

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

**Goda exempel inom Inteas fastighetsförvaltning**

Under året har Intea fortsatt att utveckla, energieffektivisera och optimera befintliga byggnader. Parallellt med det arbetet har Inteas förvaltningsorganisationer regelbundna möten med hyresgäster för att vara observanta inför deras nuvarande och framtida behov.

**Linköping**

- Aktivt arbete med åter- och nyplantering av växter på området
- Byte av ventilationsaggregat med bättre verkningsgrad
- Byte av lysrörsarmaturer till LED-armaturer
- Regelbunden avluftning av vattnet i värmekretsarna
- Ny styrutrustning för en mer effektiv uppföljning och styrning av inomhusklimatet
- Återbruk av byggnadsdelar vid lokalanpassningar
- Filtrering med magnetfilter i samtliga varmvatten- och radiatorkretsar

**Östersund**

- Nya ventilationsaggregat, bedömd energibesparing 100 000-150 000 kWh/år
- Byte till mer effektiva fläktmotorer, bedömd energibesparing 26 000 kWh/år
- Installation av behovsstyrning
- Nytt utegym
- Aktivt arbete med åter- och nyplantering av växter på campusområdet
- Byte av pumpar till tryckstyrda, bedömd energibesparing 14 400 kWh/år
- Installation av nya solpaneler på flera byggnader
- El-glaspartier har tagits ur drift och ersätts tillsvidare av befintlig golvvärme, bedömd energibesparing 40 000 kWh/år

**Halmstad**

- Installation av fjärrkyla i två byggnader
- Sponsring av träningskläder till flicklag i fotboll
- Nya ventilationsaggregat, bedömd energibesparing 70 000 kWh/år
- Byte av lysrörsarmaturer till LED-plattor
- Återbruk av inredning och möbler
- Nattvandring tillsammans med Högskolan för att hitta åtgärder för att öka tryggheten i området

**Vänersborg**

- Installation av markiser vilket leder till minskat kylbehov
- Byte till LED-armaturer
- Installation av nya cirkulationspumpar med vattenkyllning
- Byte av DUC

Hållbarhet inom Intea

Globala hållbarhetsmålen

Hållbarhetsrapport

→ Året som gått

Intea Kraft

Inteas agenda för hållbar social infrastruktur

# Året som gått

Intea har i sin strävan att alltid tänka hållbart fortsatt att vara proaktiva. Utöver arbetet med att minska bolagets utsläpp och fastigheternas energiförbrukning genom mer traditionella energiförbrukningsåtgärder pågår ständigt arbetet med att öka andelen egenproducerad förnybar energi, i huvudsak genom vattenkraft och solkraft. Under året förvärvade Intea ytterligare nio vattenkraftverk, främst i elområde 3 (SE3). Målbilden är att nettoproducera högre andel kWh än den förbrukning som koncernen har under innevarande år (se vidare sida 41). Solkraften byggs ut i både befintligt bestånd samt i majoriteten av bolagets nyproduktionsprojekt.

## Hållbara material

Under året har flera av Inteas nyproduktionsprojekt färdigställt. Här ingår bland annat en träbyggnad i Östersund samt en rättspsykiatrisk klinik i Uppsala. Båda dessa har uppförts med en stomme i KL-trä. Under året har även byggnationen av en tågdepå i Falköping påbörjats, där all gjutning utgörs av grön betong och delar av stommen av limträ. För att minska klimatpåverkan kommer de nya depålokalerna att värmas och kylas med bergvärme i kombination med solhybrider och solceller.

## Biologisk mångfald

På universitetsområdet i Halmstad har en tidigare stenlagd yta blivit en stor rabatt för att gynna biologisk mångfald och bevara det lokala ekosystemet. I Strömstad har Intea vidtagit kompensationsåtgärder för att skydda snokar genom att flytta deras reproduktions- och övervintringslokaler till en annan del av Inteas fastighet i samband med ett projekt. I Kristianstad

där Intea uppför två byggnader till rättsvårdande myndigheter ingår det att Intea kompenserar för de träd som fick ge vika vid byggnationen och istället plantera träd runt om i Kristianstad. Intea har även vidtagit åtgärder för att marklevande bin, som tidigare byggt bon i sandhögar på fastigheten, ska få en ny anpassad livsmiljö i närområdet.

## Samhällsengagemang

Intea har utökat sitt engagemang för samhällsnyttiga projekt och investeringar som gynnar både människor och miljö. Bland dessa åtgärder finns utvecklingen av en lekplats i Vänersborg och etableringen av ett utegym i Östersund, vilka inte bara stärker gemenskapen utan också främjar en hälsosam livsstil. Intea har också skänkt pengar till den ideella organisationen The Ocean Cleanup.

## Strategi

Intea har beslutat att hållbarhet är en fråga som ska genomgå 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, innovation och hållbarhet samt långsiktiga relationer.

Intea driver sin verksamhet och förvaltar fastigheter på ett genomgående hållbart sätt, 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

## Korslimmat trä

KL-trä eller korslimmat trä är en massiv träskiva av hyvlat virke som består av limmade, korsvis lagda brädor eller plankor för ökad formstabilitet.

Resultatet ger ett starkt, tåligt och styvt byggelement med hög bärförmåga i förhållande till sin låga vikt.

I Inteas träbyggnad på campusområdet i Östersund har Intea använt KL-trä i stomme, trappor och möbler. Läs mer om Inteas kontorsbyggnad i trä på sida 40.



Hållbarhet inom Intea

Globala hållbarhetsmålen

Hållbarhetsrapport

→ Året som gått

Intea Kraft

Inteas agenda för hållbar social infrastruktur

grundpelare, främjar ett nära samarbete med hyresgäster där miljö- och hållbarhetsfrågor är en naturlig del i förvaltningen av Inteas 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.

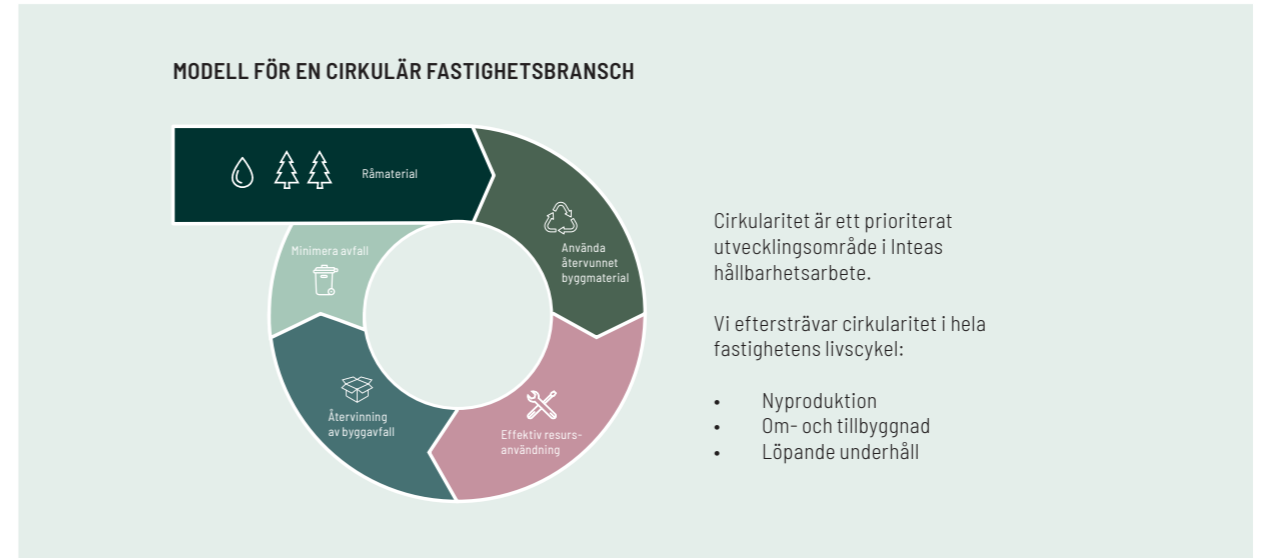
Genom kontinuerlig utbildning av medarbetare, tydliga mål och regelbunden uppföljning kan vi mäta och påskynda hållbarhetsarbetet. En förflyttning mot effektivisering genom digitalisering av mätning, uppföljning och förfining av verksamheten samt utveckling av strategi och uppdatering av mål pågår. Intea 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 sidorna 9-11.

### Styrning

Miljö- och kvalitetsledningssystemet ISO 14001 och ISO 9001 är viktiga verktyg för styrning samt för ledningens kontroll och uppföljning. Det finns en hållbarhetsstrategi för bolaget, som ligger till grund för verksamhetens långa och kortsiktiga miljömål. Ansvar för det dagliga arbetet med klimatrelaterade frågor såsom planering, styrning och uppföljning följer organisationsstrukturen, med en tydlig delegering av ansvar och befogenheter. Förändringsarbetet sker genom ett tätt



samarbete mellan den centrala enheten och de lokala förvaltningsorganisationerna.

### 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 otidligt 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 sidorna 68-69 och avsnittet risker och osäkerhetsfaktorer, sidorna 64-67.

### 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, antikorruption 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.

Hållbarhet inom Intea

Globala hållbarhetsmålen

Hållbarhetsrapport

→ Året som gått

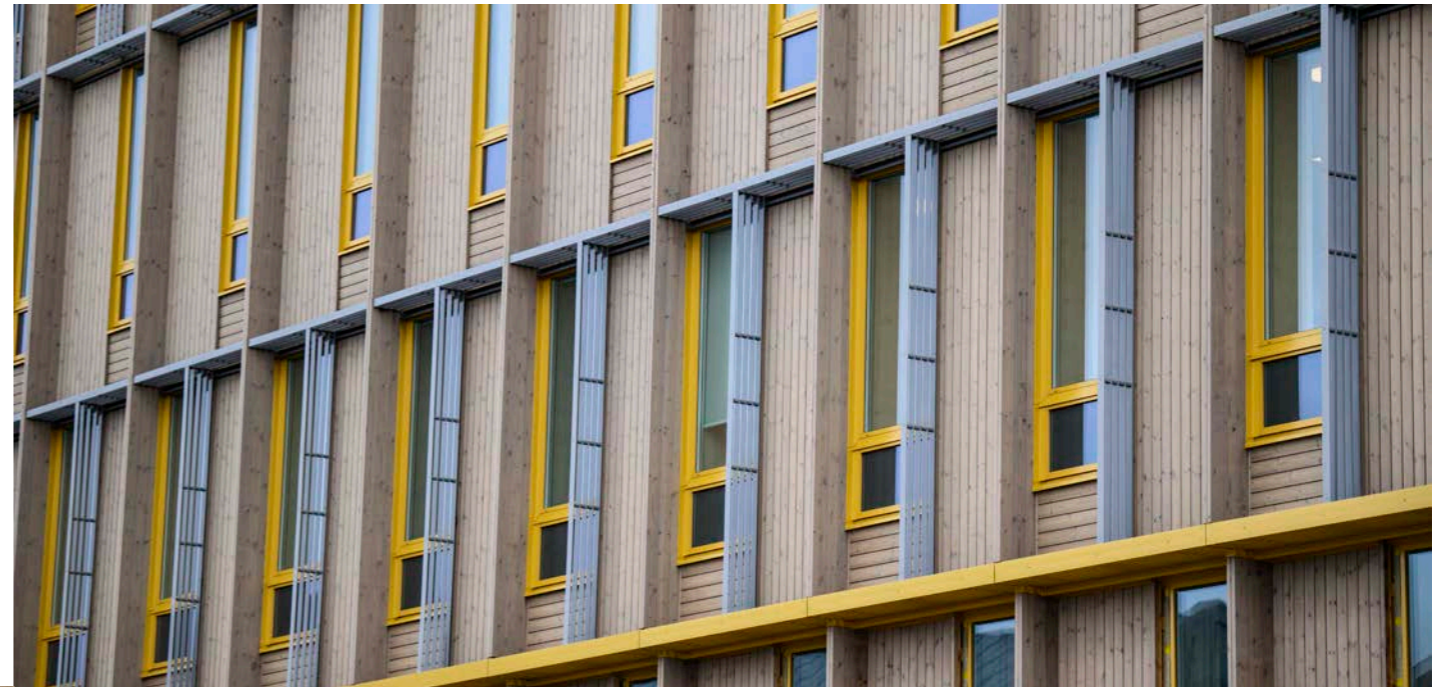
Intea Kraft

Inteas agenda för hållbar social infrastruktur

# Flexibelt bygge i trä

Inteas nya kontorsbyggnad i Östersund utgår från cirkulär design och möter högt ställda energikrav. God samverkan med lokala entreprenörer har bidragit till att flera hållbara lösningar kunnat utvecklas under projektets gång.

Campusområdet i Östersund är ett tidigare militärt område med tidstypiska hus från förra sekelskiftet.



Dessa hus har inspirerat fasadutsmäckningen på Inteas nya träkontorsbyggnad. Variationen i fasaden med pilstrar, metallraster och panel i olika riktningar bidrar till byggnadens solavskärmning. Byggnaden utnyttjar också det nordsydliga läget, där trapphusen är placerade i söderläge medan arbetsplatserna i mindre solutsatta lägen.

## Lägre koldioxidutsläpp

Innemiljön präglas av flexibilitet. Trapphusen är placerade så att varje våningsplan kan nyttjas av en till fyra hyresgäster, installationer är placerade centralt i huset för att lämna fasaderna fria och därmed underlätta eventuell framtida utbyggnad. Mycket har anpassats efter modulmått för att med lätthet kunna byta placering på ett fönster eller en dörr.

Trä utgör det dominerande materialet i såväl stomme som fasad. Väggarna består av massivträ som exponeras i stora delar av byggnaden. Andra interiöra material är jämtländsk kalksten som återfinns i trapphus, på fönsterbrädor och bänkskivor samt golv.

– Fördelen med en träkonstruktion är att den vid produktion genererar ett lägre koldioxidutsläpp jämfört med betong. Även transporten av materialet blir effektivare då trä är lättare än betong, säger Jerker Häggström, vd Intea Östersund.

Träkontorsbyggnaden beräknas ha en total klimatpåverkan på ca 155 kg CO<sub>2</sub>e/kvm BTA under hela byggskedet A1-A5. Tack vare engagerade medarbetare hos Intea och tillmötesgående entreprenörer har många lösningar utvecklats under uppförandet av byggnaden. Spillmaterial från KL-stommen har använts till att göra trappor och möbler. Grundstenar från gamla, rivna byggnader har bland annat använts för att skapa en trivsamt utemiljö.

Taket är utrustat med 430 solpaneler på en yta om 800 kvm riktade i alla väderstreck. Elproduktionen kommer förse både den nya träbyggnaden och kringliggande byggnader och förhoppningsvis bidra till kunskap om hur solceller fungerar i ett jämtländskt klimat.

Träbyggnaden är uppförd enligt BREEAM nivå ”Excellent”.



INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

Hållbarhet inom Intea

Globala hållbarhetsmålen

Hållbarhetsrapport

Året som gått

→ Intea Kraft

Inteas agenda för hållbar social infrastruktur

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

# Intea Kraft

En central del i Inteas hållbarhetsstrategi är att minska koldioxidutsläppen, vilket främst sker genom att kontinuerligt arbeta med att minska energianvändningen och därtill skapa egenproducerad el för att matcha fastigheternas elförbrukning.

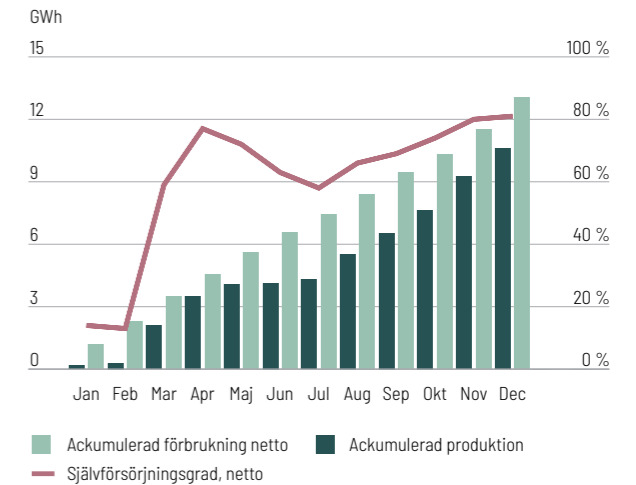
Bolagets målsättning är att vara helt självförsörjande genom egen produktion av förnyelsebar el. Egenproducerad el skapas idag främst genom investeringar i egen grön energiproduktion

såsom solceller på våra byggnader inom förvaltningsbeståndet, en avancerad energilagringsanläggning i Vänersborg och flera vattenkraftverk. Under 2023 landade den sammanlagda energiproduktionen på 16 GWh.

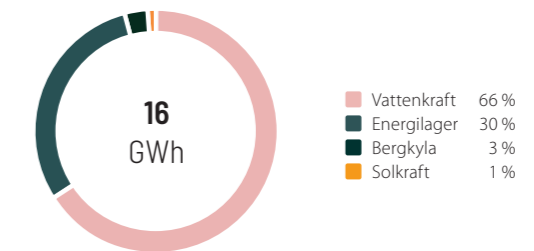
Under 2023 förvärvades 9 vattenkraftverk, i huvudsak inom elområde 3 (SE3). Inteas portfölj består efter förvärvet av 12 vattenkraftverk med en förväntad produktion om ca 11,5 GWh. Förvärven gör att Intea kan uppnå sitt mål om att vara självförsörjande på förnyelsebar el. Att producera egen

energi gör också att Intea är finansiellt säkrat för framtida elprisuppgångar.

## SJÄLVFÖRSÖRJINGSGRAD NETTO<sup>1)</sup>



## TOTAL EGENPRODUCERAD ENERGI, %



Kungsbacka, Ålgårda Kraftverk

1) I mars 2023 tillträdades nio nya vattenkraftverk varför produktionen för januari och februari är förhållandevis låg.

# 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.

Intea 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.

## Minskade koldioxidutsläpp

Direkta, indirekta och övriga indirekta utsläpp av växthusgaser<sup>1)</sup>

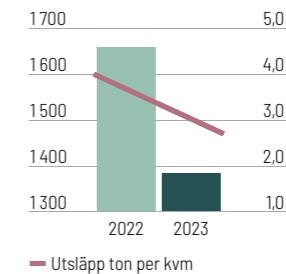
Mål	2023	2022
Minska CO2 till under 5,3 kg CO2e/kvm senast 2030 <sup>2)</sup> , CO2e/kvm	2,7	4,0
70 procent av resor som görs i tjänst ska ske med tåg (minska CO2-utsläpp vid längre tjänsteresor), %	83	36

Mål	2023	2022
Energiprestanda kWh/kvm ska minska med minst 20 procent eller vara under 158 kWh/kvm fram till år 2030, kWh/kvm	139	142
100 procent förnybar el, %	100	100

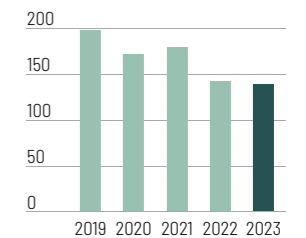
Utfall	2023	2022
Totala utsläpp, ton CO2e	1392	1658
Scope 1 <sup>3)</sup>	6	0,01
Scope 2 <sup>4)</sup>	1384	1628
Scope 3 <sup>5)</sup>	2	30

Utfall	2023	2022
Total energiförbrukning, GWh	50,8	51,6
Total egenproducerad energi, GWh	16,2	5,6

### UTSLÄPP SCOPE 1 OCH 2, TON OCH TON/KVM



### ENERGIPRESTANDA, KWH/KVM



1) 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.

2) 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.

3) CO2-utsläpp till följd av företagsbilar, förmånsbilar eller värmepannor.

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

5) CO2-utsläpp vid längre tjänsteresor.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

Hållbarhet inom Intea

Globala hållbarhetsmålen

Hållbarhetsrapport

Året som gått

Intea Kraft

→ Inteas agenda för hållbar social infrastruktur

BOLAGSSTYRNING

FINANSIELLA RAPPORTER

## Medarbetare och sociala förhållanden

Mål	Utfall	
	2023	2022
Korttidsfrånvaro mindre än 2 procent, %	0,9	1,4
Långtidsfrånvaro mindre än 1 procent, %	1,1	0,4
Inga allvarliga arbetsplatsolyckor	1	0
Jämställdhet, anställda (kvinnor/män)	17 kvinnor 34 män	19 kvinnor 31 män
Jämställdhet, styrelse (kvinnor/män)	2 kvinnor 5 män	2 kvinnor 5 män

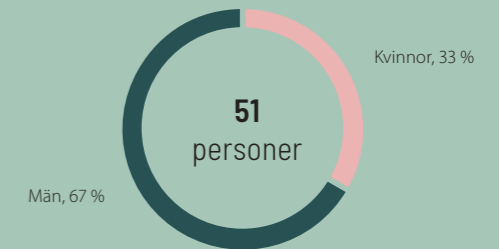
## Mänskliga rättigheter och motverkande av mutor och korruption

Mål	Utfall	
	2023	2022
Inga överträdelser av grundläggande mänskliga rättigheter	Inget fall rapporterat	Inget fall rapporterat
100 procent av nyanställda ska utbildas i uppförandekoden och andra relevanta policys	100 % <sup>1)</sup>	100 %
Samtliga nya leverantörer ska åta sig att följa Inteas uppförandekod för leverantörer	n/a <sup>2)</sup>	100 %

1) Genomgång i samband med koncernträff samt löpande utbildningsinsatser.

2) Arbetet är pausat tills vidare med anledning av arbetet med CSR och den dubbla väsentlighetsanalysen.

ANSTÄLLDA 2023, %



STYRELSEMEDLEMMAR 2023, %



### MILJÖCERTIFIERING

Samtliga nyproducerade byggnader ska miljöcertifieras enligt något av gällande miljöcertifieringssystem

2023 – N/A, Inga projekt har avslutats under året<sup>3)</sup>

2022 – N/A, Inga projekt har avslutats under året

### ÖVERENSKOMMELSE OM HÅLLBARHETSSAMARBETE

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

90 %

100 %

● 2023

● 2022

3) Tre projekt har färdigställts under året men inget av dem har hunnit få sitt certifikat för miljöcertifieringen under 2023.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

**BOLAGSSTYRNING**

Bolagsstyrningsrapport

Aktien och ägarna

Styrelse

Ledningsgrupp

FINANSIELLA RAPPORTER

# BOLAGSSTYRNING



INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

**BOLAGSSTYRNING**

→ Bolagsstyrningsrapport

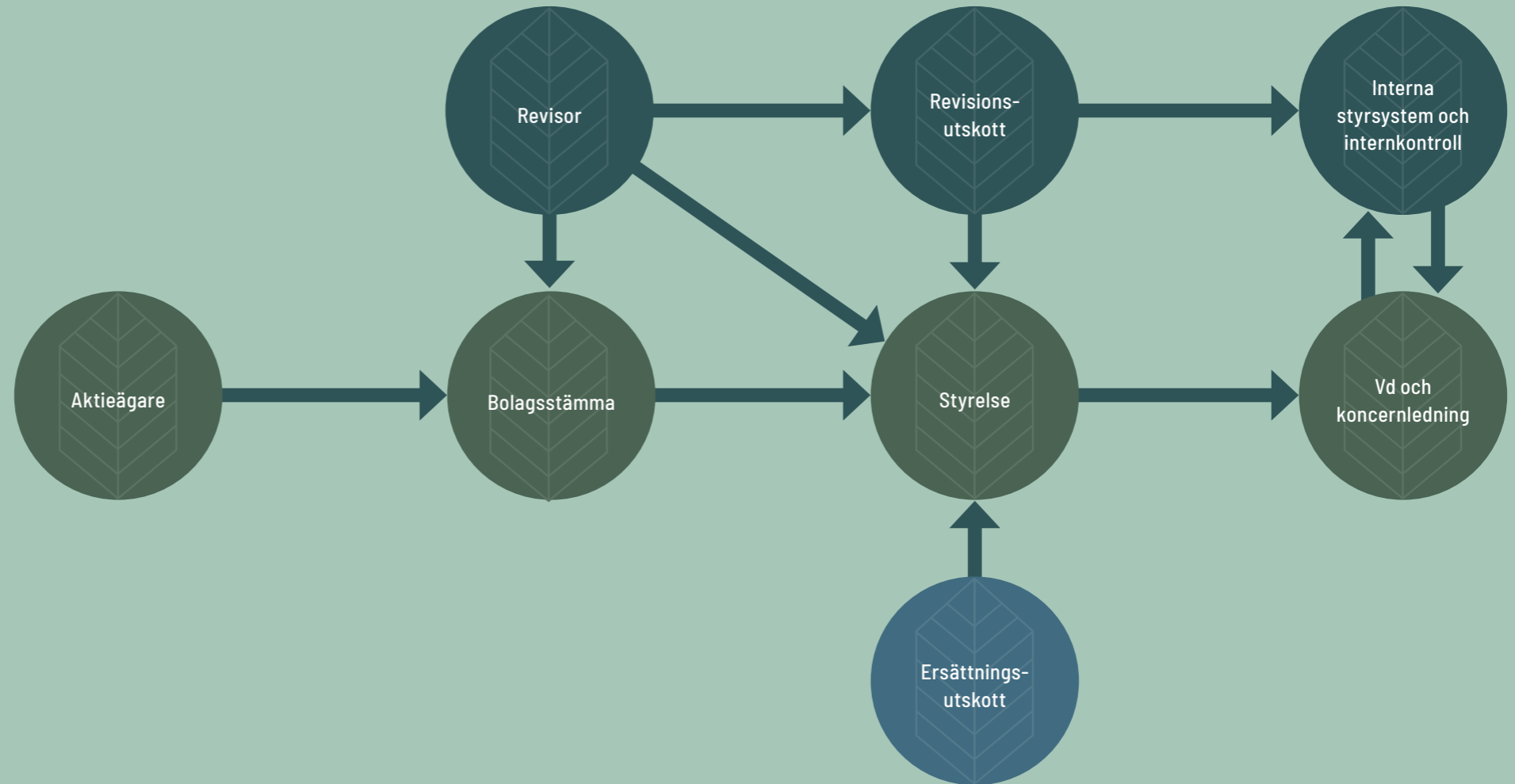
Aktien och ägarna

Styrelse

Ledningsgrupp

FINANSIELLA RAPPORTER

# Bolagsstyrningsrapport



INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

**BOLAGSSTYRNING**

→ Bolagsstyrningsrapport

Aktien och ägarna

Styrelse

Ledningsgrupp

FINANSIELLA RAPPORTER

**Bolagsstyrning**

Intea Fastigheter AB (publ) ("Intea") är ett svenskt publikt aktiebolag. Styrningen av Intea utgår främst från aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter av räntebärande finansiella instrument samt andra relevanta svenska och utländska lagar, regler och riktlinjer, såsom IFRS standards och EU:s marknadsmissbruksförordning. Därutöver ligger Inteas bolagsordning samt interna policies och riktlinjer till grund för bolagets styrning. Bolagsordningen anger bland annat styrelsens säte, verksamhetens inriktning, gränserna för antal aktier och aktiekapital samt förutsättningarna för att delta vid bolagsstämma. Bolagets bolagsordning saknar särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter samt om ändring av bolagsordningen. Bolagsordningen i dess helhet finns tillgänglig på bolagets webbplats, [www.intea.se](http://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 2023. Bolagsstyrningsrapporten har granskats

av Inteas revisor och resultatet av granskningen framgår av yttrandet på sidorna 96-99 i denna årsredovisning.

**Aktieägare och aktier**

Aktiekapitalet i bolaget uppgick per den 31 december 2023 till 22 922 914,02 kr 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

Utöver vad som framgår av tabellen på sida 53 så finns det såvitt bolaget känner till inte några fysiska eller juridiska personer vars direkta eller indirekta aktieinnehav i bolaget representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget. För ytterligare information om ägarstrukturen, se sidorna 52-53.

**Bolagsstämma**

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

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

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

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

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

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

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

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

**BOLAGSSTYRNING**

→ Bolagsstyrningsrapport

Aktien och ägarna

Styrelse

Ledningsgrupp

FINANSIELLA RAPPORTER

**Årsstämma den 9 maj 2023**

Årsstämma i Intea hölls den 9 maj 2023 i Stockholm.

Årsstämman fattade bland annat nedan angivna beslut.

Samtliga beslut var i enlighet med framlagda förslag, vilka beskrivs i detalj i kallelsen som finns tillgänglig hos bolaget och på bolagets webbplats, [www.intea.se](http://www.intea.se).

- Fastställande av räkenskaper för 2022 och beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen och den verkställande direktören för förvaltningen av bolagets angelägenheter under räkenskapsåret 2022.
- Utdelning till aktieägarna om 0,90 kronor per stamaktie av serie A och serie B med avstämningsdag för utdelning den 11 maj 2023. Utdelning om 2,00 kronor per stamaktie av serie D med kvartalsvis utdelning om 0,50 kronor per stamaktie av serie D. Avstämningsdag för utdelning på stamaktier av serie D fastställdes till fredagen den 30 juni 2023, fredagen den 29 september 2023, fredagen den 29 december 2023 och torsdagen den 29 mars 2024. Resterande disponibla vinstmedel om 294 045 028 kronor ska balanseras i ny räkning.
- Att arvode till styrelsen ska utgå med följande belopp: 500 000 kronor till styrelsens ordförande, 200 000 kronor till investerarsutskottets ledamöter och 350 000 kronor till oberoende ledamöter.
- Omval av styrelseledamöterna Caesar Åfors, Håkan Sandberg, Mattias Grahn, Kristina Alvendal, Pernilla Ramslöv och Christian Haglund samt nyval av Peter Ragnarsson. Vidare beslutades om nyval av Caesar Åfors till styrelsens ordförande.
- Omval av KPMG AB som revisor, med Mattias Johansson som ny huvudansvarig revisor.

**Valberedning**

Bolaget har en valberedning bestående av en representant för var och en av de sex till röstetalet största aktieägare (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), Kristina Alvendal, Mattias Grahn, Christian Haglund, Peter Ragnarsson, Pernilla Ramslöv och Håkan Sandberg. Närmare information om ledamöterna återfinns på sidorna 55-56. Styrelsens ordförande har ett särskilt ansvar att leda styrelsens arbete och bevaka att

styrelsen fullgör sina lagstadgade uppgifter.

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

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

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

**Revisionsutskott**

Styrelsen har inrättat ett revisionsutskott bestående av tre ledamöter: Caesar Åfors, Pernilla Ramslöv och Christian Haglund. Caesar Åfors är ordförande för utskottet. Revisionsutskottet ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka Inteas finansiella rapportering, 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

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

**BOLAGSSTYRNING**

→ Bolagsstyrningsrapport

Aktien och ägarna

Styrelse

Ledningsgrupp

FINANSIELLA RAPPORTER

förberedelse av upphandling av revisorstjänster och i samband med bolagsstämans beslut om revisorsval.

#### Ersättningsutskott

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

#### Utvärdering av styrelse och vd

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

2023 års utvärdering har utförts digitalt genom att styrelseledamöterna har svarat på ett flertal olika frågor. Det sammanvägda resultatet av utvärderingen har redovisats inom styrelsen.

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

#### Styrelsens arbete under 2023

Styrelsen har ett antal inplanerade styrelsemöten under året med stående beslutspunkter. Därutöver tillkommer möten för ärenden som aktualiseras. Under 2023 sammanträdde styrelsen vid 14 möten. Vid årets möten har styrelsen utöver löpande frågor, huvudsakligen behandlat frågor relaterade till nya affärer och projekt.

Under 2023 har revisionsutskottet haft fem möten och har bland annat hanterat frågor relaterade till finansiell rapportering och revision.

Under 2023 har ersättningsutskottet haft tre möten. Vid mötena har bland annat behandlats bolagets riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare och ersättningsnivåer för vd och andra ledande befattningshavare.

#### NÄRVARO VID MÖTEN UNDER ÅRET

Namn	Oberoende	Styrelsemöten		Ersättningsutskottsmöten		Revisionsutskottsmöten		
		Deltagit	Totalt	Deltagit	Totalt	Deltagit	Totalt	
Caesar Åfors	Styrelseordförande	Ja	14	14	–	–	5	5
Håkan Sandberg	Ledamot	Nej	14	14	3	3	–	–
Mattias Grahn	Ledamot	Nej	14	14	–	–	3	3
Kristina Alvendal	Ledamot	Ja	14	14	3	3	–	–
Håkan Hellaeus <sup>1)</sup>	Ledamot	Nej	5	5	–	–	3	3
Pernilla Ramslöv	Ledamot	Ja	14	14	3	3	2	2
Christian Haglund	Ledamot	Nej	14	14	–	–	2	2
Peter Ragnarsson <sup>2)</sup>	Ledamot	Nej	9	9	–	–	–	–

1) Avträdde från styrelsen i samband med årsstämman 9 maj 2023.

2) Vald till ledamot vid årsstämman 9 maj 2023



INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

**BOLAGSSTYRNING**

→ Bolagsstyrningsrapport

Aktien och ägarna

Styrelse

Ledningsgrupp

FINANSIELLA RAPPORTER

**Verkställande direktör och ledningsgrupp**

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

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

Vd och övriga i ledningsgruppen för kontinuerlig dialog med bolagets styrelse. Ledningsgruppen består av Charlotta Wallman Hörlin (vd), Magnus Ekström (CFO), Henrik Olsson (fastighetschef) och Peter Jacobsson (chef affärsutveckling och projekt).

**STYRELSENS ARBETE (ÅRSHJUL)****Styrelsemöte december**

- Projektrapport
- Avrapportering revisor
- Budget

**Styrelsemöte oktober/november**

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

**Styrelsemöte augusti/september**

- Strategi
- Planering

**Styrelsemöte juli**

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

**Valberedningens arbete januari****Konstituerande styrelsemöte april/maj**

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

**Investerarforum april/maj****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 april/maj**

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

**Årsstämma april/maj**

- Fastställande av årsredovisning
- Val av styrelse

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

**BOLAGSSTYRNING**

→ Bolagsstyrningsrapport

Aktien och ägarna

Styrelse

Ledningsgrupp

FINANSIELLA RAPPORTER

**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 9 maj 2023 beslutades att arvode till styrelsen ska utgå med följande belopp:

- 500 000 kr till styrelsens ordförande;
- 200 000 kr till investerarsutvalda ledamöter; och
- 350 000 kr till oberoende 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 2023 framgår av not 5.

*Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare*

Årsstämman 2022 beslutade att anta riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar till verkställande direktör, vice verkställande direktör, övriga medlemmar av koncernledning samt, i förekommande fall, ersättning till styrelseledamöter utöver styrelsearvode. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av bolagsstämman. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman.

Enligt riktlinjerna ska Intea ha 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](http://www.intea.se)

Arvodet under räkenskapsåret 2023 till verkställande direktören samt för övriga ledningsgruppen sammantagen framgår av not 5.

**Intern kontroll och riskhantering***Allmänt*

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

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

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

*Kontrollmiljö*

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

*Riskbedömning*

Identifiering, bedömning och hantering av risker är centrala både gällande processen för den koncernövergripande riskanalysen samt Inteas identifiering och scoping av väsentliga processer kopplat till Intern Kontroll Finansiell Rapportering ("IKFR"). Genom processkartor och processbeskrivningar dokumenteras processerna inklusive identifierade risker och kontroller. Se Risker och osäkerhetsfaktorer, sidorna 64-69.

*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.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

**BOLAGSSTYRNING**

→ Bolagsstyrningsrapport

Aktien och ägarna

Styrelse

Ledningsgrupp

FINANSIELLA RAPPORTER

*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 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 revisionsredovisning 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 2023 omvaldes revisionsbolaget KPMG AB till bolagets revisor samt att Mattias Johansson valdes till ny huvudrevisor för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Under 2023 uppgick den totala ersättningen till bolagets revisor till 2,1 mkr, varav 2,0 mkr avser revisionsuppdraget och 0,1 mkr avser övriga uppdrag.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

**BOLAGSSTYRNING**

Bolagsstyrningsrapport

→ Aktien och ägarna

Styrelse

Ledningsgrupp

FINANSIELLA RAPPORTER

# Aktien och ägarna

Intea har tre olika aktieserier: stamaktier av serie A, B och D. A-aktier berättigar till en röst per aktie medan B- och D-aktier berättigar till en tiondels (1/10) röst per aktie. Enligt bolagsordningen ger varje D-aktie rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på A- och B-aktierna, dock högst 2,00 kronor per D-aktie och år, att utbetalas genom fyra lika stora delbetalningar. Delbetalningarna om max 50 öre per D-aktie har avstämningsdagar den sista bankdagen i mars, juni, september och december varje år.

## Antal utestående aktier

Totalt antal utestående aktier uppgick den 31 december 2023 till 6 390 000 A-aktier, 141 843 936 B-aktier samt 58 072 290 D-aktier.

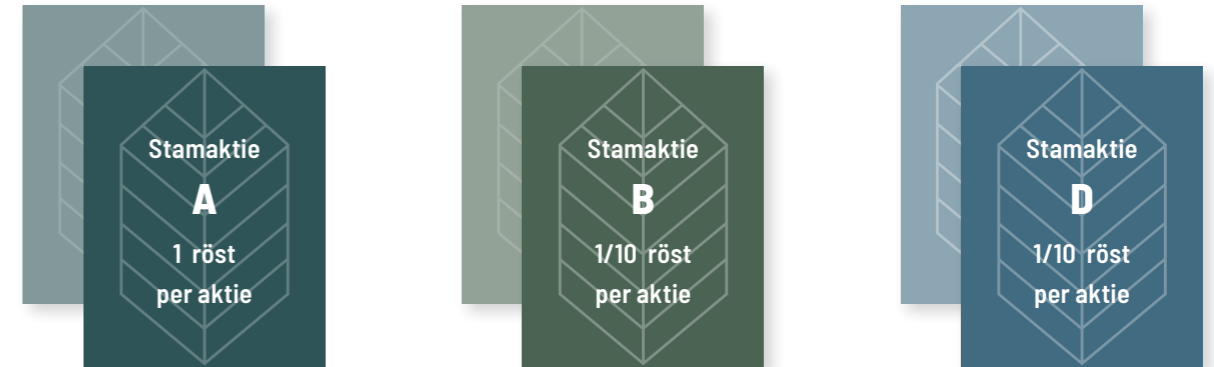
## Aktiekapitalet

Inteas aktiekapital uppgick den 31 december 2023 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 mkr och högst 80 mkr fördelat på lägst 180 miljoner aktier och högst 720 miljoner aktier.

## Utdelning

För räkenskapsåret 2023 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



INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

**BOLAGSSTYRNING**

Bolagsstyrningsrapport

→ Aktien och ägarna

Styrelse

Ledningsgrupp

FINANSIELLA RAPPORTER

**STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 31 DECEMBER 2023**

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

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

**BOLAGSSTYRNING**

Bolagsstyrningsrapport

→ Aktien och ägarna

Styrelse

Ledningsgrupp

FINANSIELLA RAPPORTER

**AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING**

Nedan beskrivs aktiekapitalets utveckling i Bolaget sedan bildandet.

År	Händelse	Förändring i antalet			Totalt antal aktier	Förändring i aktiekapital	Totalt aktiekapital	Kvotvärde
		A-aktier	B-aktier	D-aktier				
2015	Nybildning	–	50 000	–	50 000	50 000 kr	50 000 kr	1 kr
2016	Nyemission <sup>1)</sup>	–	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 <sup>2)</sup>	550 000	–	–	10 550 000	550 000 kr	10 550 000 kr	1 kr
2021	Nyemission <sup>3)</sup>	–	3 740 491	–	14 290 491	3 740 491 kr	14 290 491 kr	1 kr
2021	Nyemission <sup>3)</sup>	–	–	5 610 726	19 901 217	5 610 726 kr	19 901 217 kr	1 kr
2021	Nyemission <sup>4)</sup>	160 000	–	–	20 061 217	160 000 kr	20 061 217 kr	1 kr
2021	Nyemission <sup>4)</sup>	–	168 000	–	20 229 257	168 000 kr	20 229 257 kr	1 kr
2021	Nyemission <sup>4)</sup>	–	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 <sup>5)</sup>	–	6 024 097	–	188 348 410	669 344,12 kr	20 927 601,1 kr	0,11 kr
2022	Nyemission <sup>6)</sup>	–	10 382 060	–	198 730 470	1 153 562 kr	22 081 163 kr	0,11 kr
2022	Nyemission <sup>7)</sup>	–	–	7 575 756	206 306 226	841 751 kr	22 922 914 kr	0,11 kr
2023	–	–	–	–	206 306 226	–	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.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

**BOLAGSSTYRNING**

Bolagsstyrningsrapport

Aktien och ägarna

→ Styrelse

Ledningsgrupp

FINANSIELLA RAPPORTER

# 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 Klöver 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:** –

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



## MATTIAS GRAHN

Styrelseledamot sedan 2016.

**Född:** 1969

**Utbildning:** Gymnasial ekonomiutbildning

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

**Huvudsysselsättning:** Chef för Saabs Pensionsstiftelse.

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

**Pågående uppdrag:** Styrelseledamot i KlaraBo Sverige 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 i eget bolag med fokus på strategisk fastighetsutveckling. Styrelseledamot i Prisma Properties AB, Svefa Partners AB, Svefa Holding AB, Svefa Aktiebolag, Danske Hypotek AB (publ), Storsala AB och Salktennis AB.

**Innehav i Bolaget:** –

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

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

**BOLAGSSTYRNING**

Bolagsstyrningsrapport

Aktien och ägarna

→ Styrelse

Ledningsgrupp

FINANSIELLA RAPPORTER

**CHRISTIAN HAGLUND**

Styrelseledamot sedan 2021.

**Född:** 1979**Utbildning:** Civilekonomexamen från Lunds universitet.**Övrig erfarenhet:** Christian är en av grundarna till Intea där han varit vvd och CFO. Han har tidigare erfarenhet från uppdrag som CFO för Vacse AB (publ) och ansvarig för kapitalförvaltningen på Atlas Copco AB.**Huvudsysselsättning:** Egen affärsutveckling samt strategisk rådgivare till Intea Fastigheter AB (publ).**Andra pågående uppdrag:** Investeringsrådgivare åt Epiroc-gruppens gemensamma pensionsstiftelse. Styrelseledamot i bland annat Kim Denzler AB, World's Sports Group AB, I Know a Place AB och Astrid Education AB.**Innehav i Bolaget:** 3 195 000 A-aktier (genom Audaxum AB) och 4 982 610 B-aktier, varav 450 000 ägs direkt och resterande ägs genom Audaxum AB. Christian äger 100 procent av samtliga aktier och röster i Audaxum.**PETER RAGNARSSON**

Styrelseledamot sedan 2023.

**Född:** 1984**Utbildning:** Civilingenjörsexamen med inriktning finansiell matematik från Kungliga Tekniska Högskolan och Civilekonomexamen med inriktning finansiering från Stockholms Universitet.**Övrig erfarenhet:** Peter har över 15 års erfarenhet från kapitalförvaltning inom framförallt alternativa investeringar. Han har tidigare haft roller som portföljförvaltare på Tredje AP-fonden samt investeringsanalytiker och riskanalytiker på RPM Risk & Portfolio Management.**Pågående uppdrag:** Portföljförvaltare alternativa investeringar på Försäkringsbolaget PRI Pensionsgaranti, ömsesidigt. Styrelseledamot i Granit Bostad AB och Midstar Hotels AB.**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 NN Partners AB och oberoende styrelseledamot i Foxway.**Innehav i Bolaget:** –

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

**MATTIAS JOHANSSON**

Auktoriserad revisor KPMG AB.

**Född:** 1973**Andra revisionsuppdrag:** Nyfosa, Emilshus, Skandia Fastigheter, ICA Fastigheter och Slättö Förvaltning.



INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

**BOLAGSSTYRNING**

Bolagsstyrningsrapport

Aktien och ägarna

Styrelse

→ Ledningsgrupp

FINANSIELLA RAPPORTER

# Ledningsgrupp



**CHARLOTTA WALLMAN HÖRLIN**

Verkställande direktör sedan 1 januari 2024.<sup>1)</sup>

**Född:** 1976

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

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

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Vitartes Intea Holding AB och CharLaw AB.

**Innehav i Bolaget:** 12 422 B-aktier.

1) Vice verkställande direktör sedan februari 2023 och operativ chef sedan 2021. Tidigare anställd som operativ chef i Intea AB sedan 2019.



**MAGNUS EKSTRÖM**

CFO sedan 2023.

**Född:** 1968

**Utbildning:** Filosofie Kandidatexamen i Företagsekonomi och Systemvetenskap, Uppsala- och Stockholms universitet.

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

**Innehav i Bolaget:** –



**HENRIK OLSSON**

Fastighetschef sedan 2021.<sup>1)</sup>

**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 bland annat förvaltare och projektutvecklare inom Skanska Göteborg AB och från rollen som regionchef för Skanska Sverige AB:s bostadsrättsutveckling i Stockholmsregionen. Därtill har Henrik medverkat i uppbyggnaden av fastighetsutvecklingen inom Skanska Sverige AB i rollen som affärsutvecklingschef.

**Andra pågående uppdrag:** Styrelseledamot i Nextopia AB, Dare2Care AB, Fastighets AB Vargön, BRF Sandel 42 i Stockholm 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).



**PETER JACOBSSON**

Chef affärsutveckling och projekt sedan 2021.<sup>1)</sup>

**Född:** 1971

**Utbildning:** Högskoleingenjör inom bygg- och fastighetsteknik 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 Ånggårdens AB, Adalco AB och Vitartes Utveckling Göteborg AB.

**Innehav i Bolaget:** –

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

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

**FINANSIELLA RAPPORTER**

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

# FINANSIELLA RAPPORTER

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

**FINANSIELLA RAPPORTER**

→ Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

# Förvaltningsberättelse

**Styrelsen och verkställande direktören för Intea Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 559027-5656, med säte i Stockholm avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.**

## OM INTEA

Inteas affärsidé är att investera i, utveckla och förvalta fastigheter för social infrastruktur. Fastighetsportföljen 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 investeringarnas önskemål om en trygg långsiktig investering. Inteakoncernen bestod per den 31 december 2023 av 45 bolag (42) som äger 37 fastigheter (37), fem holdingbolag och tre intressebolag. Under året fortsatte Intea driva ett antal pågående projekt som fortskrider enligt plan. Utöver året färdigställdes även tre projekt och en mer utförlig beskrivning av dessa projekt och Inteas projektutvecklingsverksamhet återfinns på sidorna 24-27.

## Medarbetare och organisation

Koncernens medarbetarantal uppgick per den 31 december 2023 till 51 personer (50), inkluderande anställda i moderbolaget och dess dotterbolag. En mer utförlig beskrivning av Inteas medarbetare och organisation återfinns på sida 33.

## Väsentliga händelser under året

Arbetet med att förbereda Intea inför en börsnotering, där bl a en översyn av bolagets organisation och kapitalstruktur genomförts, pausades under 2022 och är vid utgången av 2023 fortfarande pausad.

- 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.
- Koncernens elproduktion samlades under bolaget Intea Kraft AB. Efter förvärvet av nio vattenkraftverk i februari äger Intea totalt tolv vattenkraftverk, huvudsakligen belägna i elområde 3, med en samlad årlig elproduktion som beräknas uppgå till 11,5 GWh.
- I mars tecknades ett 14-årigt grönt låneavtal om 410 mkr med Nordiska Investeringsbanken (NIB). Lånets syfte är att finansiera uppförandet av landets första samhällsgemensamma ledningscentral (SLC) i Örebro samt den nya träbyggnaden som byggs på Campusområdet i Östersund.
- I april emitterades obligationer om 600 mkr och samtidigt skedde ett återköp av obligationer om 450 mkr. Obligationen om 600 mkr har förfall i mars

2025 och utgör en del av ett befintligt obligationslån. Obligationerna emitterades till kurs 99,53 vilket motsvarar 3 månaders STIBOR plus 2,35 procent.

- I maj meddelade Nordic Credit Rating (NCR) att de sänker kreditbetyget för Intea till BBB från tidigare BBB+ samtidigt som utsikterna justeras från negativa till stabila. Det kortsiktiga kreditbetyget N3 bekräftades.
- I juni etablerade Intea att ett grönt finansieringsramverk vilket möjliggör emission av gröna obligationer och certifikat. Syftet är att skapa möjligheter till grön finansiering av förvärv, befintliga fastigheter, projekt samt investeringar i förnyelsebar energi med höga krav på hållbarhet. Ramverket har genomgått en oberoende extern utvärdering av CICERO Shades of Green, och tilldelats det övergripande betyget Medium Green.

## NYCKELTAL

Belopp i mkr	2023	2022
Hyresintäkter, mkr	1 057,3	918,3
Driftöverskott, mkr	860,8	738,7
Förvaltningsresultat, mkr	505,8	497,4
Förvärv och investeringar i fastigheter, mkr	2 141	1 677
Fastighetsvärde, mdkr	21,4	20,2
Uthyrningsbar area, tkvm	518	494
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,4	97,9
Andel offentliga hyresgäster, %	95,0	94,8
Återstående kontraktstid offentliga, år	6,3	5,9

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

**FINANSIELLA RAPPORTER**

→ Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

- I juni tecknade Intea och Kristianstad kommun hyresavtal avseende en ny skola på högskoleområdet i Kristianstad. Den uthyrningsbara arean uppgår till 1 500 kvm, med ett årligt hyresvärde om cirka 1,7 mkr. Avtalet löper över tio år fram till december 2033. Inflyttning skedde december 2023.
- I juni utökade Intea backup-faciliteterna med 1 000 mkr samt avtalade om ett nytt säkerställt banklån om 825 mkr med en befintlig långivare. Syftet med de nya lånen är att skapa flexibilitet kopplat till utestående företagscertifikat och kommande obligationsförfall samt att finansiera investeringar i projektportföljen.
- I juli ingick Intea och Kriminalvården hyresavtal avseende en utökning om cirka 3 000 kvm på Anstalten Ringsjön i Eslövs kommun. Lokalerna ska genomgå renovering och beräknas stå färdiga för inflyttning under hösten/vintern 2024. Det nya hyresavtalet sträcker sig till år 2028 med ett initialt årligt hyresvärde om cirka 5,9 mkr. Kriminalvården kommer i och med det nya hyresavtalet att disponera sammanlagt drygt 5 000 kvm i en samlad förhyrning i områdets södra del. I och med utökningen beräknas anstaltens kapacitet att öka med 40 anstaltsplatser till totalt 80 platser.
- I oktober överlämnade Intea nyuppförda lokaler för rättspsykiatri till hyresgästen Region Uppsala. De specialanpassade lokalerna inrymmer vårdlokaler för skyddsklass 2 och 3, häkte, allmänvård, förvaltningsrätt och utslussningslägenhet. Byggnaden har en uthyrningsbar area om cirka 4 100 kvm och är certifierad enligt Miljöbyggnad Guld. Hyresavtalet med Region Uppsala löper över 20 år med en årlig hyra om cirka 22 mkr.
- I oktober utsåg styrelsen Charlotta Wallman Hörlin till ny vd för Intea. Charlotta började på företaget som operativ chef 2019 och utsågs i början av 2023 till vice vd. Charlotta tillträdde som vd den 1 januari 2024. Hon ersatte Henrik Lindekrantz, en av Inteas grundare och större aktieägare, som varit bolagets vd sedan starten år 2015. Henrik fortsätter vara verksam i bolaget i rollen som strategisk rådgivare.
- I november färdigställdes byggnationen av den samhällsgemensamma larm- och ledningscentralen i Örebro. Byggnaden kommer att innehålla gemensamma larm- och sambandslokaler för Polismyndigheten, Räddningsregion Bergslagen och SOS-alarm och kommer att miljöcertifieras enligt Breeam, nivå Excellent. Hyresavtalet som har ingåtts med Polismyndigheten sträcker sig över 15 år med en årlig hyra om cirka 27 mkr.
- I november togs det första spadtaget för en ny tågdepå i Falköping där Västtrafik ska underhålla tåg. Depån har en uthyrningsbar yta om 5 400 kvm och uppförs i anslutning till den befintliga tågdepån som ägs av Intea. Västtrafik har tecknat ett 25-årigt hyresavtal med Intea avseende den nya tågdepån och samtidigt förlängdes också hyrestiden för den befintliga depån med 25 år från det att den nya tågdepån färdigställs.

**Väsentliga händelser efter balansdagen**

- I januari 2024 emitterade Intea sitt första gröna obligationslån om 600 mkr inom ramen för befintligt MTN-program. Obligationslånet, med en rörlig ränta om 1,78 procent plus 3 månaders STIBOR, har tre års löptid med förfall i februari 2027.
- I mars 2024 emitterade Intea ett grönt obligationslån om 300 mkr inom ramen för befintligt MTN-program.

Obligationslånet, med en rörlig ränta om 1,25 procent plus 3 månaders STIBOR, har två års löptid med förfall i mars 2026.

**HÅLLBARHETSARBETE**

Hållbarhet och innovation är en del av bolagets långsiktiga strategi och i enlighet med 6 kap 10 § årsredovisningslagen har Intea Fastigheter AB (publ) upprättat en hållbarhetsrapport. Rapporten omfattar Intea Fastigheter AB (publ) och samtliga dotterbolag. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 36-43 i Årsredovisningen.

**KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNINGEN***Hyresintäkter och fastighetskostnader*

Hyresintäkterna uppgick till 1 057,3 mkr (918,3), varav 49,9 mkr (38,9) avser annan fakturering än kontrakterad årshyra. Ökningen jämfört med motsvarande period föregående år uppgick till 15,1 procent och förklaras av indexjusteringar, genomförda förvärv under 2022, färdigställda projekt, uthyrningar samt vidarefakturering av mediakostnader. Jämförelsestörande post om 6,5 mkr avser elstöd i fastighetsbeståndet för perioden 1 oktober 2021-30 september 2022. Jämförelsestörande post under motsvarande period föregående år avser ersättningar för avflyttning och återställande av lokal om 15,9 mkr.

Intäkter för jämförbart bestånd uppgick till 941,3 mkr (865,6), en ökning med 8,7 procent, främst drivet av indexuppräknig, uthyrningar och vidarefakturering av kostnader.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december 2023 till 98,4 procent (97,9).

Fastighetskostnaderna uppgick till 196,6 mkr (179,6) under året. Direkta fastighetskostnader för jämförbart bestånd

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

**FINANSIELLA RAPPORTER**

→ Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

uppgick till 166,7 mkr (152,2), en ökning med 9,5 procent, främst drivet av ökade kostnader för snöröjning, fjärrvärme och fjärrkyla, kostnader för åtgärder som vidarefaktureras samt kostnader för fastighetskötsel.

Jämförelsestörande post under motsvarande period föregående år om 10,3 mkr avser återställande av lokal där hyresgästen har ersatt motsvarande belopp inkluderat i hyresintäkter. Direkta fastighetskostnader för projektfastigheter uppgick till 5,2 mkr (3,8) och för förvärvade fastigheter 8,7 mkr (3,8).

**Driftöverskott**

Totala driftöverskottet ökade till 860,8 mkr (738,7). Överskottsgraden ökade till 81,4 procent (80,4). Driftöverskottet för jämförbart bestånd uppgick till 776,6 mkr (714,8), en ökning med 8,7 procent. Överskottsgraden för jämförbart bestånd uppgick till 81,8 procent (81,9).

**Centrala kostnader**

De centrala kostnaderna avser bland annat förvärvs- och affärsutvecklingsverksamheten, administration samt ekonomi-, finans- och ledningsfunktioner. Centrala kostnader uppgick under året till 57,0 mkr (63,5).

**Finansiella intäkter och kostnader**

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -298,0 mkr (-177,7), varav finansiella intäkter om 21,2 mkr (4,6) och räntekostnader om 319,2 mkr (182,3). Ökningen av finansiella intäkter avser främst utlåning till intressebolag. Ökningen av räntekostnader beror dels på en högre genomsnittsränta, dels på en högre lånevolym till följd av investeringar i projektportföljen. Finansiella kostnader för fjärde kvartalet 2023 innehåller en jämförelsestörande post om cirka 13,5 mkr härrörande

från 2022 vilket påverkar räntetäckningsgraden. Rensat från denna justering skulle räntetäckningsgraden för kvartal 4 2023 uppgå till 2,4 ggr i stället för som redovisat 2,1 ggr.

Koncernens genomsnittliga ränta på extern upplåning uppgick till 3,27 procent (2,53) vid utgången av året. Ränta exklusive outnyttjade krediter uppgick till 3,22 procent (2,48).

**Förvaltningsresultat**

Årets förvaltningsresultat uppgick till 505,8 mkr (497,4).

**Värdeförändringar**

Fastighetsvärdet uppgick vid årets slut till 21,4 mdkr (20,2). Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till -892,7 mkr (143,2) under året, vilket främst förklaras av höjda avkastningskrav. Sedan årsskiftet 2022 har Intea värderat ned det totala fastighetsvärdet med 4,4 procent och i det fjärde kvartalet skrevs värdet ned med 2,8 procent. Fastighetsvärdet exklusive projektfastigheter har värderats ned med 5,2 procent under året och i det fjärde kvartalet skrevs värdet ned med 3,0 procent.

Initial direktavkastning uppgick till 5,3 procent (4,7). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 7,0 procent (6,2).

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -354,5 mkr (639,3) drivet av nya derivat och sjunkande långa räntor.

**Skatt**

Koncernen redovisade för året en skatt om 102,0 mkr (-374,3), varav 107,6 mkr (-363,5) är relaterat till förändring i uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 229,1 mkr (1 334,7). Förändringen beror i huvudsak på värdeförändringar på

fastigheter och derivat samt skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

**Årets resultat**

Årets resultat efter skatt uppgick till -639,4 mkr (905,6), varav innehav utan bestämmande inflytandes andel uppgick till -8,9 mkr (2,0).

**Kassaflöde**

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 598,0 mkr (590,0). Ökningen jämfört med motsvarande period föregående år förklaras huvudsakligen av ett högre driftöverskott.

Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -2 549,6 mkr (-1 803,3) i form av investeringar i befintliga fastigheter och projekt, förändring av långfristiga fordringar samt förvärv av vattenkraftverk. Ökningen av långfristiga fordringar består till stor del av utlåning till intressebolag.

Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet positivt med 1 962,4 mkr (1 230,3) vilket främst förklaras av nyupptagna lån. Därtill påverkades kassaflödet negativt av amortering av lån samt utdelning på aktier.

Totalt uppgick årets kassaflöde till 10,7 mkr (17,0) och likvida medel uppgick den 31 december 2023 till 225,3 mkr (214,7).

**Förvaltningsfastigheter**

Per den 31 december 2023 ägde koncernen 37 förvaltnings- och projektfastigheter (37), varav en med upplåten tomträtt, omfattande 107 objekt (107) med en sammanlagd uthyrningsbar area om 518 tkvm (494) till ett verkligt värde om 21 406 mkr (20 158). Fastigheterna är belägna i Eslöv, Falköping, Halmstad, Helsingborg, Härnösand, Kalmar, Kristianstad, Linköping, Lund, Malmö, Norrtälje,

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

**FINANSIELLA RAPPORTER**

→ Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

Skövde, Stockholm, Uppsala, Vänersborg, Ånge, Örebro och Östersund. Därtill äger koncernen tolv vattenkraftverk i anläggningstillgångar, se avsnitt Intea Kraft på sida 41 för mer information.

Inteas fastighetsbestånd består av social infrastruktur och hyresgästerna har hög kreditvärdighet. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick till 95,0 procent (94,8) den 31 december 2023 och den återstående kontraktstiden för offentliga hyreskontrakt uppgick i genomsnitt till 6,3 år (5,9). Den kontrakterade årshyran om 1 135,6 mkr inkluderar hyresrabatter om 1,4 mkr på årsbasis.

**FINANSIERING****Eget kapital**

Totalt eget kapital uppgick den 31 december 2023 till 8 097,5 mkr (8 990,0) varav innehav utan bestämmande inflytande uppgår till 291,1 mkr (303,6). Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till A- och B-aktier vid årets utgång uppgick till 6 784,6 mkr (7 415,8) motsvarande 45,77 kr (50,03) per A- och B-aktie. För D-aktierna uppgick det långsiktiga substansvärdet vid årets utgång till 1 916,4 mkr (1 916,4) motsvarande 33,00 kr (33,00) per D-aktie.

**Räntebärande skulder**

Inteas externa upplåning omfattar obligationer, företagscertifikat och säkerställda banklån. Till dessa finns ytterligare bindande kreditlöften som backup-faciliteter om totalt 6 200 mkr (5 200).

Koncernens långfristiga räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 7 882 mkr (7 858). De långfristiga skulderna utgörs av obligationslån om totalt 3 350 mkr (2 750), säkerställda lån om 1 977 mkr (1 608) samt utnyttjade backup-faciliteter (säkerställt banklån) om 2 555 mkr (3 500).

Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 4 914 mkr (2 715) och består av säkerställda banklån om 950 mkr (100), utnyttjade backup-faciliteter om 1 780 mkr (0), obligationslån om 300 mkr (1 350) samt företagscertifikat om 1 884 mkr (1 265). Därtill finns utnyttjade backup-faciliteter om 1 865 mkr (1 700). Efter årets utgång, per i mitten av mars 2024, har Intea ökat andelen icke säkerställd skuld med totalt cirka 1 600 mkr, varav cirka 1 000 mkr i företagscertifikat och 600 mkr i obligationer.

**Räntederivat**

För att reducera Inteas ränteeponering används derivat-instrument i form av främst ränteswapkontrakt. Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive räntederivat, uppgick vid årets utgång till 3,0 år (3,0). När långa räntor sjönk under senare delen av kvartal 4 ingicks nya derivatkontrakt om 1 000 mkr vilket minskat den genomsnittliga räntan med 0,05 procentenheter jämfört med 30 september 2023. Den 31 december 2023 fanns derivatkontrakt med ett totalt nominellt belopp om 8 800 mkr (5 800). Dessa avser ränteswapkontrakt där rörlig ränta växlas mot en fast ränta, varav 2 000 mkr (0) dessutom innehåller en option där motparten har rätt att förlänga derivatet på oförändrade villkor under ytterligare ett antal år. Vid årets utgång hade derivatportföljen ett verkligt värde om 334,5 mkr (688,9). Räntekostnaden redovisas löpande under raden Räntekostnader och förändringar i verkligt värde redovisas under rubriken ”Värddeförändringar” efter ”Förvaltningsresultatet”. Orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgick till -354,5 mkr (639,3) under året. För ytterligare information se sidorna 30-31.

**Likvida medel**

Per årsskiftet uppgick koncernens likvida medel till 225,3 mkr (214,7).

**Rating**

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

**UPPSKJUTEN SKATT**

Uppskjuten skatt i resultaträkningen och balansräkningen består av en beräkning av framtida skatt. Uppskjuten skatt kan vara både negativ och positiv. Den uppskjutna skattekostnaden består av årets förändringar i uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld. Posterna netto redovisas 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 1 229,1 mkr (1 334,7).

**KOMMENTAR TILL MODERBOLAGETS UTVECKLING**

Förvaltningsintäkterna från dotterbolagen uppgick under perioden januari - december 2023 till 79,0 mkr (69,4) och rörelseresultatet uppgick till 8,3 mkr (-7,0). Finansnettot om 121,3 mkr (252,4) bestod av interna ränteintäkter från dotterbolagen om 473,4 mkr (432,3), övriga finansiella

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

**FINANSIELLA RAPPORTER**

→ Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

intäkter om 19,6 mkr (4,5) och externa räntekostnader om 371,7 mkr (184,4). Sammantaget uppgick resultatet efter skatt till 96,0 mkr (206,1). Moderbolagets anläggningstillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar på desamma, totalt uppgående till 16,0 mdkr (14,7). Externa räntebärande lån uppgick till 12,7 mdkr (10,5).

**FRAMTIDA UTVECKLING**

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

**STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING**

Med anledning av den av styrelsen föreslagna vinstutdelningen får styrelsen och den verkställande direktören härmed avge följande yttrande enligt aktiebolagslagen 18 kap 4 §. Föreslagen vinstutdelning grundar sig på 2023 års årsredovisning som framläggs för fastställelse vid årsstämman den 7 maj 2024 med beaktande av bolagets investerings- och likviditetsbehov. Soliditeten bedöms efter utdelningen vara betryggande mot bakgrund av att moderbolagets och koncernens verksamhet bedrivs med fortsatt lönsamhet. Tillgången till likviditet i moderbolaget och koncernen bedöms vara fortsatt god. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar moderbolaget, eller övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt och inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i aktiebolagslagen 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln).

**Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i moderbolaget Intea Fastigheter AB (publ).

**Belopp i kr**

Balanserade vinster	294 045 019
Överkursfond	4 064 557 758
Årets resultat	96 002 443
<b>Till årsstämmans förfogande stående medel</b>	<b>4 454 605 220</b>

**Styrelsens föreslår 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 2,00 kr per stamaktie av serie D	116 144 580
Överföres till överkursfond	4 064 557 758
Överföres till balanserade vinstmedel	140 492 340
<b>Summa</b>	<b>4 454 605 220</b>

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.

# 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 åren med pandemi, förändrat geopolitiskt läge i världen och en kraftigt försämrad makroekonomisk utveckling i Sverige.

## Beskrivning av riskhanteringsprocessen

Risker och möjligheter identifieras och hanteras löpande i verksamheten. Intea definierar risk som en osäkerhetsfaktor som kan komma att påverka bolagets förmåga att uppnå sina mål. 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. Intea följer COSO-ramverket och gör löpande en riskutvärdering utifrån en tydligt identifierad process i fem steg. Enligt COSO-ramverket ska bolagsövergripande riskarbete bidra till att säkerställa att företagets affärsområde uppnås och är anpassat för att nå bolagets mål inom fyra områden:

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



## Riskutvärdering 2023

Intea har under 2023 reviderat och uppdaterat riskkartan för verksamheten utifrån risklistan från 2022. Riskerna har kategoriserats utifrån COSO-ramverket inom strategiska, operationella, finansiella och regelefterlevnadsrisker. Totalt identifierades 94 risker inom de olika riskkategorierna och varje enskild risk bedömdes utifrån två parametrar – magnituden av riskens/händelsens påverkan vid ett eventuellt inträffande samt sannolikheten för att risken/händelsen inträffar. Utifrån detta arbete har cirka 15 signifikanta risker identifierats och för dessa har åtgärdsplaner tagits fram av ledningsgruppen och ansvarsområdena tilldelats. Se nedan ett urval av signifikanta identifierade risker och dess hantering.

### Strategiska risker

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

### Operationella risker

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

### Finansiella risker

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

### Regelefterlevnadsrisker

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



INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

**FINANSIELLA RAPPORTER**

Förvaltningsberättelse

→ Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

Riskkategori	Riskbeskrivning	Hantering
<b>Strategiska risker</b>		
Förändrade fastighetsvärden	Högre avkastningsnivåer på marknaden bidrar till sjunkande fastighetsvärden för Intea.	Intea har en försiktig och konsekvent syn på fastighetsvärderingen. Genom att stärka analys och prognos i värderingsprocessen kan Intea bättre förutse olika scenarion. Intea arbetar med flera känslighetsanalyser och strategier för att utvärdera både hot och möjligheter. Genom att fortsätta genomföra bra projekt med låg risk och acceptabel avkastningsnivå minskas risken för kraftiga svängningar i fastighetsvärderingen.
Förändrade hyresvillkor och lönsamhet	Hyresgäst säger upp för omförhandling och Intea måste acceptera försämrade hyresvillkor. Hyresgäster genomför kostnadsbesparingar till följd av makroekonomiska faktorer och ändrar arbetssätt, vilket får en negativ påverkan på Inteas lönsamhet.	I takt med att Inteas fastighetsbestånd växer minskar också betydelsen av enskilda hyresgäster och hyreskontrakt. Inteas tre största hyresgäster står för 36,7 procent av total kontrakterad årshyra, se sida 29. Kontraktstiderna är långa vilket ger bolaget en god framförhållning vad gäller förfall av hyresavtal och möjlighet att minska risken för långsiktiga vakanser. En hög andel av hyror samt eventuella tillägg kopplas till konsumentprisindex. Intea arbetar strukturerat proaktivt och nära hyresgästerna för att fånga in signaler i ett tidigt skede. Utifrån tidigare framtagna intressentlista görs extra insatser för de hyresgäster som har möjlighet att säga upp sina hyresavtal inom 18 månader. Intea säkerställer att bolaget möter personer på olika nivåer inom hyresgästernas organisationer för bästa effekt.
Säkerhetsskyddsavtal och IT-säkerhet	Intea brister i sina säkerhetsskyddsavtal eller brister i en tydlig IT-strategi som säkerställer en robust IT-säkerhet.	Intea initierar en handlingsplan för att implementera en säker och robust IT-struktur i hela företaget.
Makroekonomiska faktorer påverkar hela verksamheten negativt	Makroekonomiska och geopolitiska faktorer (t.ex. lägre tillväxt, arbetslöshet, inflation, valuta, krig i Ukraina, kriget i Gaza etc) påverkar Inteas uthyrningsgrad, hyresnivåer och marknadsvärde av förvaltningsfastigheter negativt.	Intea följer det makroekonomiska läget och händelseutvecklingen i omvärlden noga och har beredskap för att ta beslut utifrån detta. Detta görs även genom att vara ute i verkligheten tillsammans med intressenter och ha en god dialog med hyresgästerna.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

**FINANSIELLA RAPPORTER**

Förvaltningsberättelse

→ Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

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

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

**FINANSIELLA RAPPORTER**

Förvaltningsberättelse

→ Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

Riskkategori	Riskbeskrivning	Hantering
<b>Finansiella risker</b>		
Finansieringsrisk och sämre tillgång till finansiering	Inteas största finansiella risk är att inte ha tillgång till det kapital som verksamheten kräver vid en viss given tidpunkt. Intea är beroende av möjligheten att kunna refinansiera vid 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.	Stabilt kassaflöde, acceptabel belåningsgrad och ett starkt kreditbetyg är nödvändigt för att få tillgång till kapital till marknadsmässigt pris. Intea arbetar efter en av styrelsen fastställd finanspolicy som reglerar bolagets arbete med finansiering och hur riskerna i finansverksamheten ska begränsas. Det förs en löpande dialog med befintliga och potentiella finansiärer för att säkerställa att erforderlig finansiering kan uppnås i alla lägen. För att bredda kapitalbasen arbetar Intea med en diversifierad finansiering genom banklån, certifikat och obligationer. Bolaget sprider aktivt låneförfall över tid och strävar efter att nå en lång kapitalbindning.
Ränterisk och högre räntekostnader	Ränterisk avser den resultateffekt som en bestående ränteförändring har på koncernens finansiella intäkter och kostnader. Inteas finansieringskällor utgörs i huvudsak av kassaflöde från den löpande verksamheten och upplåning. Upplåning medför att koncernens exponeras för en risk att nivån på marknadsräntor och marknadsmässiga marginaler ökar, för vilken risk koncernen inte alltid kan skydda sig. Höjda räntekostnader kan ha negativ inverkan på Inteas verksamhet, finansiella ställning och resultat.	Intea arbetar efter en av styrelsen fastställd finanspolicy som reglerar bolagets arbete med finansiering och hur riskerna i finansverksamheten ska begränsas. Bland annat används räntederivat för att skydda sig mot negativa förändringar i räntan och ge en ekonomisk säkring av räntebetalingarnas kassaflöde.
Kreditrisk och fordringar som inte betalas	Kreditrisken är risken för förlust om koncernens motparter inte fullgör sina förpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker koncernens fordringar. Kreditrisk kan i huvudsak hänföras till utstående hyresfordringar, likvida medel samt finansiella derivatavtal med positiva värden. Förluster relaterade till koncernens motparter uppstår främst om dessa inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Ökade kreditförluster kan ha en negativ inverkan på Inteas verksamhet, finansiella ställning och resultat.	Inteas fastighetsbestånd består av samhällsfastigheter och hyresgästerna har hög kreditvärdighet, varför kreditrisken hos hyresgästerna är mycket låg. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick till 95,0 procent (94,8). Kontraktslängderna är långa och uppgår på offentliga hyreskontrakt till 6,3 år i genomsnitt (5,9).
Likviditetsrisk	Likviditetsrisk avser risken att inte ha tillgång till likvida medel för utbetalningar som exempelvis löpande fastighetskostnader, investeringar, ränteutgifter eller låneförfall och får isåfall negativ inverkan på Inteas verksamhet.	Inteas verksamhet har ett stabilt och förutsägbart kassaflöde vilket möjliggör god framförhållning vid låneförfall och löpande likviditetsbehov i verksamheten. Finanspolicyn reglerar denna risk dels genom att bolaget alltid måste ha tillgänglig likviditet om minst 20 mkr, dels genom att maximalt 30 procent av bolagets möjliga skuld enligt policyn (60 procent av fastighetsvärdet) får förfalla inom 12 månader.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

**FINANSIELLA RAPPORTER**

Förvaltningsberättelse

→ Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

**HÅLLBARHETSRIKES**

Som komplement till riskutvärderingen ovan genomför Intea årligen en SWOT-analys av miljö och hållbarhet. Analysen visar att ett otydligt hållbarhetsfokus är en stor risk såväl affärsmässigt som miljömässigt. Baserat på denna analys har ett antal hållbarhetsrisker identifierats och prioriterats. Under 2024 avser Intea att genomföra en dubbel väsentlighetsanalys för att implementera CSRD i hållbarhetsrapporteringen.

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

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

**FINANSIELLA RAPPORTER**

Förvaltningsberättelse

→ Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

Riskkategori	Riskbeskrivning	Hantering
Miljöpåverkan av hyresgästers verksamhet	Enligt miljöbalken har verksamhetsutövaren ett primärt ansvar för efterbehandling av föroreningar som är ett resultat av den verksamhet som bedrivits på fastigheten. Fastighetsägaren har ett sekundärt ansvar om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling om fastighetsägaren vid förvärvet känt till eller bort känna till föroreningen. Detta innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Intea för att ställa fastigheter i sådant skick som följer av miljöbalken. Om Intea skulle åläggas ett sådant ansvar kan det ha en negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.	Intea genomför miljöundersökningar i samband med varje förvärv för att minimera och hantera eventuella miljörisker. Eventuella identifierade miljörisker utvärderas och kan t.ex. hanteras genom garantier och åtaganden i överlåtelseavtalet som tecknas med säljaren. Vid nybyggnation finns rutiner för att minimera risken för t.ex. läckage och utsläpp samt riktlinjer om användning av tex kemikalier och farligt material.
Ny EU-lagstiftning om hållbarhetsredovisning	CSRD-direktivet ställer nya höga krav på hållbarhetsredovisning. Intea omfattas av direktivet 2025 med rapportering 2026. Anpassning till regelverket kan medföra ökade administrativa kostnader, framförallt under en övergångsperiod när nya processer ska implementeras. CSRD innebär en ökad transparens kring påverkan och risker inom hållbarhet i hela värdekedjan. Det gör att hållbarhetsarbetet blir ännu viktigare för att attrahera kapital och hyresgäster. Om Intea inte lever upp de de höjda kraven finns risk för ökade kapitalkostnader och minskade intäkter.	Under 2024 kommer Intea arbeta nära expertis inom CSRD och hållbarhetsrapportering för att ha alla nödvändiga delar på plats till 2025. En dubbel väsentlighetsanalys avses genomföras vilket kommer att belysa Inteas risker för negativ påverkan på hållbarhet samt hållbarhetsrelaterade finansiella risker. Analysen kommer att ligga till grund för en översyn av hållbarhetsmål och hållbarhetsstrategi.
Nationell plan för moderna miljövillkor för vattenkraft	Intea förvärvade 9 vattenkraftverk under 2023 och har sedan tidigare tre kraftverk. De kommande 20 åren ska majoriteten av Sveriges vattenkraftverk och regleringsdammar få moderna miljövillkor genom prövning i mark- och miljödomstol. Prövningarna kan resultera i att Inteas kraftverk får ändrade tillstånd vilket bland annat kan leda till mindre produktion.	Inteas kraftverk kommer genomgå omprövning enligt nationell omprövningsplan (NAP). Som en del av arbetet ska Intea ta fram en utredning för respektive kraftverk som ska ligga till grund för de moderna miljövillkoren. Omprövningen tar bland annat hänsyn till energiproduktion, kulturmiljön, vattenmiljön och gällande miljö kvalitetsnorm.

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

# KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2023	2022
Hysesintäkter	2	1 057,3	918,3
Fastighetskostnader, varav	3	-196,6	-179,6
Driftkostnader		-135,3	-112,6
Underhållskostnader		-35,6	-41,6
Fastighetsskatt		-19,7	-19,6
Uthyrnings- och fastighetsadministration		-6,0	-5,8
<b>Driftöverskott</b>		<b>860,8</b>	<b>738,7</b>
Centrala kostnader	4-6	-57,0	-63,5
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>803,8</b>	<b>675,2</b>
<b>Finansiella poster</b>	7		
Finansiella intäkter		21,2	4,6
Räntekostnader		-315,4	-178,1
Räntekostnader leasingsskuld		-3,8	-4,2
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>505,8</b>	<b>497,4</b>
<b>Värdeförändringar</b>			
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	9	-892,7	143,2
Derivatinstrument, orealiserade	18	-354,5	639,3
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-741,4</b>	<b>1 279,9</b>
Skatt	8	102,0	-374,3
<b>Årets resultat</b>		<b>-639,4</b>	<b>905,6</b>

Belopp i mkr	Not	2023	2022
<b>Årets resultat hänförligt till:</b>			
Moderbolagets aktieägare		-630,5	903,6
Innehav utan bestämmande inflytande <sup>1)</sup>		-8,9	2,0
<b>Årets resultat</b>		<b>-639,4</b>	<b>905,6</b>
Resultat per A- och B-aktie <sup>2)</sup>		-5,04	5,58
Resultat per D-aktie <sup>2)</sup>		2,00	1,93

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

2) Inga utspädande instrument förekommer.

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

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse  
Risker och osäkerhetsfaktorer  
→ Räkenskaper  
Noter  
Styrelsens underskrifter  
Revisionsberättelse  
Fastighetsförteckning  
Flerårsöversikt  
Nyckeltal  
Underlag till nyckeltal  
Definitioner  
Information till aktieägare

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i mkr	Not	31 dec 2023	31 dec 2022
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	9	21 406,1	20 157,7
Tomträtt, nyttjanderättstillgång	17	109,0	109,0
Övriga anläggningstillgångar	10	133,9	25,3
Andelar i intressebolag	13	–	3,2
Fordran på intressebolag	13	–	130,0
Derivat	18	334,5	688,9
Nyttjanderättstillgångar	17	13,3	28,2
Övriga långfristiga fordringar	14	–	3,8
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 996,8</b>	<b>21 146,1</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	15	237,4	189,6
Likvida medel		225,3	214,7
Tillgångar som innehas för försäljning	19	444,0	–
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>906,7</b>	<b>404,3</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>22 903,6</b>	<b>21 550,4</b>

Belopp i mkr	Not	31 dec 2023	31 dec 2022
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital		22,9	22,9
Övrigt tillskjutet kapital		4 882,0	4 882,0
Balanserat resultat inklusive årets resultat		2 901,5	3 781,5
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>		<b>7 806,5</b>	<b>8 686,4</b>
Innehav utan bestämmande inflytande <sup>1)</sup>		291,1	303,6
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 097,5</b>	<b>8 990,0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Uppskjuten skatteskuld	8	1 229,1	1 334,7
Räntebärande skulder	16	7 882,0	7 858,2
Leasingskuld	17	117,9	125,4
Avsättningar		2,7	2,7
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 231,7</b>	<b>9 321,0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	16	4 914,0	2 715,0
Övriga kortfristiga skulder	11	656,4	524,4
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	19	4,1	–
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 574,4</b>	<b>3 239,4</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>22 903,6</b>	<b>21 550,4</b>

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

- INLEDNING
- STRATEGI OCH MARKNAD
- VERKSAMHET
- HÅLLBARHET
- BOLAGSSTYRNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

- Förvaltningsberättelse
- Risker och osäkerhetsfaktorer
- Räkenskaper
- Noter
- Styrelsens underskrifter
- Revisionsberättelse
- Fastighetsförteckning
- Flerårsöversikt
- Nyckeltal
- Underlag till nyckeltal
- Definitioner
- Information till aktieägare

## REDOVISNING FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL - KONCERNEN

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>20,9</b>	<b>4 134,0</b>	<b>3 051,6</b>	<b>7 206,5</b>	<b>–</b>	<b>7 206,5</b>
Årets totalresultat	–	–	903,6	903,6	2,0	905,6
Nyemission	2,0	748,0	–	750,0	–	750,0
Utdelning	–	–	-173,7	-173,7	–	-173,7
Förvärv av delägda dotterbolag	–	–	–	–	301,6	301,6
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>22,9</b>	<b>4 882,0</b>	<b>3 781,5</b>	<b>8 686,4</b>	<b>303,6</b>	<b>8 990,0</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>22,9</b>	<b>4 882,0</b>	<b>3 781,5</b>	<b>8 686,4</b>	<b>303,6</b>	<b>8 990,0</b>
Årets totalresultat	–	–	-630,5	-630,5	-8,9	-639,4
Utdelning	–	–	-249,6	-249,6	-3,6	-253,1
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>22,9</b>	<b>4 882,0</b>	<b>2 901,5</b>	<b>7 806,5</b>	<b>291,1</b>	<b>8 097,5</b>

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 årets totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning.



INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

→ Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

## KONCERNENS KASSAFLÖDE

Belopp i mkr	Not	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		-741,4	1 279,9
<i>Återläggning av ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Avskrivningar på inventarier och övriga anläggningstillgångar		12,2	9,9
Orealiserad värdeförändring fastigheter	9	892,7	-143,2
Orealiserad värdeförändring derivatinstrument	18	354,5	-639,3
Betald skatt		-5,6	-6,7
<b>Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>512,3</b>	<b>500,6</b>
Förändring av kortfristiga fordringar		-46,0	-21,2
Förändring av kortfristiga skulder		131,6	110,6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>598,0</b>	<b>590,0</b>

Belopp i mkr	Not	2023	2022
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		–	-593,4
Investeringar i befintliga fastigheter	9	-2 140,9	-1 083,7
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-127,4	-22,0
Ökning av långfristiga fordringar		-281,3	-104,2
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-2 549,6</b>	<b>-1 803,3</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyupptagning av lån		3 289,0	3 635,0
Nyemission		–	750,0
Amortering av lån		-1 066,2	-2 976,2
Amortering av leasingskuld		-7,2	-4,8
Utdelning		-253,1	-173,7
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 962,4</b>	<b>1 230,3</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>10,7</b>	<b>17,0</b>
Likvida medel vid årets början		214,7	197,7
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>225,3</b>	<b>214,7</b>
Erlagda räntor		-251,4	-182,3
Erhållna räntor		9,0	1,4

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

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2023	2022
Intäkter		79,0	69,4
Administrationskostnader	4-6	-70,8	-76,5
<b>Rörelseresultat</b>		<b>8,3</b>	<b>-7,0</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>	7		
Resultat från andelar i koncernföretag		-51,0	–
Ränteintäkter		493,0	436,9
Räntekostnader		-371,7	-184,4
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>78,5</b>	<b>245,4</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Periodiseringsfond		4,3	3,8
Koncernbidrag		13,2	-43,1
<b>Resultat före skatt</b>		<b>96,0</b>	<b>206,1</b>
Skatt	8	–	–
<b>Årets resultat</b>		<b>96,0</b>	<b>206,1</b>

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

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

→ Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	31 dec 2023	31 dec 2022
<b>Tillgångar</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	10	0,2	1,6
Andelar i dotterbolag	12	6 899,2	6 399,1
Andelar i intressebolag	13	4,2	3,4
Fordran på dotterbolag	20	9 104,3	8 332,6
Fordran på intressebolag	13	422,1	130,0
Uppskjuten skattefordran	8	5,1	5,1
Övriga långfristiga fordringar	14	–	3,8
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 435,1</b>	<b>14 875,6</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar på koncernföretag		5 445,2	6 230,1
Övriga kortfristiga fordringar	15	13,1	52,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50,7	7,2
Kassa och bank		197,0	218,3
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 706,1</b>	<b>6 508,3</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>22 141,2</b>	<b>21 383,9</b>

Belopp i mkr	Not	31 dec 2023	31 dec 2022
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		22,9	22,9
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22,9</b>	<b>22,9</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		4 064,6	4 064,6
Balanserat resultat		294,0	337,6
Årets resultat		96,0	206,1
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 454,6</b>	<b>4 608,2</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 477,5</b>	<b>4 631,1</b>
<i>Obeskattade reserver</i>		22,2	26,5
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	16	7 882,0	7 858,2
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 882,0</b>	<b>7 858,2</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	16	4 814,0	2 615,0
Skulder till koncernföretag		4 852,1	6 199,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	78,6	33,7
Övriga kortfristiga skulder	11	14,7	20,4
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 759,5</b>	<b>8 868,1</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>22 141,2</b>	<b>21 383,9</b>

- INLEDNING
- STRATEGI OCH MARKNAD
- VERKSAMHET
- HÅLLBARHET
- BOLAGSSTYRNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

- Förvaltningsberättelse
- Risker och osäkerhetsfaktorer
- Räkenskaper
- Noter
- Styrelsens underskrifter
- Revisionsberättelse
- Fastighetsförteckning
- Flerårsöversikt
- Nyckeltal
- Underlag till nyckeltal
- Definitioner
- Information till aktieägare

## REDOVISNING FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL - MODERBOLAGET

Belopp i mkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond	Aktieägar-tillskott	Balanserad vinst	
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>20,9</b>	<b>3 316,6</b>	<b>817,6</b>	<b>-306,4</b>	<b>3 848,7</b>
Årets resultat	–	–	–	206,1	206,1
Nyemission	2,0	748,0	–	–	750,0
Utdelning	–	–	–	-173,7	-173,7
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>22,9</b>	<b>4 064,6</b>	<b>817,6</b>	<b>-274,0</b>	<b>4 631,1</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>22,9</b>	<b>4 064,6</b>	<b>817,6</b>	<b>-274,0</b>	<b>4 631,1</b>
Årets resultat	–	–	–	96,0	96,0
Utdelning	–	–	–	-249,6	-249,6
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>22,9</b>	<b>4 064,6</b>	<b>817,6</b>	<b>-427,6</b>	<b>4 477,5</b>

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

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

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

# MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i mkr	Not	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		96,0	206,1
Avskrivning på inventarier		0,4	0,4
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		37,8	43,1
Betald skatt		-3,5	-1,0
<b>Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>130,7</b>	<b>248,6</b>
Förändring av kortfristiga fordringar		791,2	-3 134,7
Förändring av kortfristiga skulder		-1 305,7	3 801,5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-383,8</b>	<b>915,4</b>

Belopp i mkr	Not	2023	2022
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterbolag	12	-551,1	-738,9
Lån till koncernbolag		-771,7	-1 322,9
Lån till intressebolag		-292,1	-66,8
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		1,0	-0,4
Förändring av andelar i intressebolag		-0,8	-0,9
Ökning/minskning av långfristiga fordringar	14	3,8	–
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 610,9</b>	<b>-2 129,9</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyupptagning av lån		3 289,0	3 635,0
Amortering av lån		-1 066,2	-2 976,2
Nyemission		–	750,0
Utdelning		-249,6	-173,7
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 973,2</b>	<b>1 235,1</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-21,3</b>	<b>20,6</b>
Likvida medel vid årets början		218,3	197,7
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>197,0</b>	<b>218,3</b>
Erlagda räntor		-371,7	-184,4
Erhållna räntor		493,0	436,9

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

**FINANSIELLA RAPPORTER**

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

→ Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

# NOTER

## Not 1

### REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS Accounting Standards 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 81.

#### Fastställelse av årsredovisning

Årsredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 3 april 2024. Resultat- och balansräkningarna kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 7 maj 2024.

#### Funktionell och rapporteringsvaluta

Moderbolagets och övriga koncernföretags funktionella valuta är svenska kronor som även utgör presentationsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp är, om inget annat anges, avrundande till närmaste 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 fastighetens anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvat fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Vid tillgångsförsäljning med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten. Hittillsvarande förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv.

#### Nya standarder och tolkningar som trätt i kraft

Ändring har gjorts av IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, ändringen syftar till att öka användbarheten av upplysningar om tillämpade redovisningsprinciper genom att uppmuntra att endast väsentliga principer beskrivs och att dessa beskrivningar förklarar hur dessa principer tillämpas. Beskrivningen av redovisningsprinciperna har därför mer/ytterligare koncentrerats till väsentliga principer och mer fokuserats på tillämpning av dessa principer

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.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

**FINANSIELLA RAPPORTER**

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

→ Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

**Segmentredovisning**

Intea består endast av ett enda rörelsesegment som utgörs av samhällsfastigheter i Sverige. Vd utgör den beslutsnivå som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av verksamhetens resultat. I nuläget följs verksamheten upp utifrån koncernen som helhet. Ytterligare information om portföljens geografiska fördelning, hyresgästkattegrorier och fastighetskategorier, se sidorna 16-19.

**Intäkter****Hyresintäkter**

Hyresintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal, aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. För närvarande klassificeras samtliga Inteas hyresavtal där Intea är leasegivare som operationella leasingavtal. Intea redovisar leasingavgiften från operationella leasingavtal avseende förvaltningsfastigheter som intäkt linjärt över leasingperioden som del av posten Hyresintäkter. Intäkter från omsättningshyra förekommer inte i Intea i någon väsentlig omfattning. Hyresintäkter omfattar utdebiterad hyra inklusive indexjusteringar, tilläggsdebiteringar för hyresgästpassningar och fastighetsskatt. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under respektive överhyra över kontraktets löptid. Rena rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de avser.

**Serviceintäkter**

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

**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 försäljningskostnader och redovisat värde i senaste rapport med justering för nedlagda investeringar. Intea har inte genomfört några fastighetsförsäljningar under 2023 eller 2022.

**Fastighetskostnader och centrala kostnader****Fastighetskostnader**

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

**Centrala kostnader**

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

**Finansiella intäkter och kostnader**

Intea tillämpar följande värderingskategorier enligt IFRS 9:

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Upplupet anskaffningsvärde

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

**Skatter**

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

**Finansiella instrument**

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

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

**FINANSIELLA RAPPORTER**

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

→ Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

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 orealiserade.

**Finansiella tillgångar**

Samtliga finansiella tillgångar, utöver derivattillgångar, består av finansiella fordringar och likvida medel vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten. Banktillgodohavanden är betalningsbara på anmodan och därför motsvaras upplupet anskaffningsvärde av nominellt belopp.

**Skulder**

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

Lån samt övriga finansiella skulder, t.ex. leverantörsskulder, ingår i kategori Övriga skulder. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas löptid är kort, varför skulderna redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Räntebärande banklån, checkräkningskrediter och andra lån kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde.

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

**Derivatinstrument**

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

**Nedskrivningar**

Koncernens redovisade tillgångar bedöms vid varje rapporttillfälle för att avgöra om det finns indikationer på nedskrivningsbehov.

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 2023 summerar inte till några för koncernen materiella belopp. Någon reservering för förväntade kreditförluster har därför inte redovisats i koncernen.

**Förvaltningsfastigheter**

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

**Ersättningar till anställda**

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

Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner.

**Anläggningstillgångar för försäljning**

Västra Götalandsregionen har under året påkallat sin optionsrätt att köpa tillbaka marken för projektet Sahlgrenska Life genom att förvärva aktierna i det fastighetsägande bolaget. Detta innebär att koncernens andel av intressebolag samt en långfristig fordran kommer avyttras, likaså en skuld hänförlig till tillgångarna. I samband med att optionsrätten påkallades uppfylldes kriterierna för tillämpning av IFRS 5 Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter.

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

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



INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

**FINANSIELLA RAPPORTER**

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

→ Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

**Moderbolagets 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 2022. Nya eller ändrade IFRS inklusive uttalanden som hittills antagits av IASB med framtida tillämpning bedöms inte få någon väsentlig effekt på moderbolagets redovisning.

**Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper**

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

**Dotterbolag**

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

**Finansiella instrument**

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

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

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden

redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes. Eventuell betald premie för swapavtalet periodiseras som ränta över avtalets löptid.

Via RFR 2 berörs Intea av reglerna i IFRS 9 avseende nedskrivningsprövning för kreditrisk i interna och externa fordringar och likvida medel. Intea har i all väsentlighet endast interna fordringar i de helägda dotterbolagen. 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 lätttnadsregel jämfört med reglerna IFRS 9. Lätttnadsregeln 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 leasingskulder i balansräkningen.

**Anteciperade utdelningar**

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

**Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Koncernbidrag till moderbolag från dotterbolag redovisas som bokslutsdisposition i enlighet med alternativregeln i RFR2, redovisning för juridiska personer.

**Intäkter och förvaltningsarvode**

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

## INLEDNING

## STRATEGI OCH MARKNAD

## VERKSAMHET

## HÅLLBARHET

## BOLAGSSTYRNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

## Förvaltningsberättelse

## Risker och osäkerhetsfaktorer

## Räkenskaper

## → Noter

## Styrelsens underskrifter

## Revisionsberättelse

## Fastighetsförteckning

## Flerårsöversikt

## Nyckeltal

## Underlag till nyckeltal

## Definitioner

## Information till aktieägare

## Not 2

## HYRESINTÄKTER

Hysesintäkterna uppgick till 1 057,3 mkr (918,3). Hysesintäkterna för jämförbart bestånd uppgick till 2 086 kr per kvm (1 920) för räkenskapsåret. Jämförelsestörande post 2023 avser elstöd i fastighetsbeståndet för perioden 1 oktober 2021 – 30 september 2022 om 6,5 mkr. Jämförelsestörande post 2022 avser ersättningar för avflyttning och återställande av lokal om 15,9 mkr.

## Utveckling hyresintäkter

Belopp i mkr	2023	2022	Förändring, %
Jämförbart bestånd	941,3	865,6	8,7
Jämförelsestörande poster	6,5	15,9	
Projektfastigheter	44,9	21,2	
Förvärvade fastigheter	53,1	13,4	
Övrigt	11,5	2,1	
<b>Hysesintäkter</b>	<b>1 057,3</b>	<b>918,3</b>	<b>15,1</b>

För definition av jämförbart bestånd, se sida 111.

## Totala intäkter fördelas enligt tabellen nedan:

Belopp i mkr	2023	2022
Hysesintäkter	1 019,2	889,5
Serviceintäkter	27,7	27,7
Övriga intäkter	10,3	1,1
<b>Totalt</b>	<b>1 057,3</b>	<b>918,3</b>

Hysesintäkter avser intäkter från avtal om uthyrning av främst kontorslokaler samt övriga utrymmen tillhörande förvaltningswfastigheterna. Tilläggsdebitering avseende el, uppvärmning, vatten, sophämtning och liknande intäkter uppgick till 27,7 mkr (27,7) och motsvarar 2,6 procent (3,0) av totala hyresintäkter.

## Hyresgäster per hyresgästkategori

	2023	2022
Rättsväsende	34%	32%
Högre utbildning	34%	37%
Sjukvård	12%	12%
Offentlig förvaltning	15%	14%
Icke-offentliga	5%	5%

Av totalt 1 135,6 mkr i kontrakterad årshyra avser 211,9 mkr, 109,6 mkr och 95,3 mkr de tre största hyresgästerna.

Koncernen har operationella hyresavtal avseende beståndet av förvaltningsfastigheter. Av koncernens 37 fastigheter (37) är återstående löptid mellan 1 och 20 år och den återstående genomsnittliga löptiden uppgick till 6,2 år (5,7) på samtliga hyresavtal och 6,3 år (5,9) på hyresavtal med offentliga hyresgäster.

## Förfallostruktur hyresavtal per 31 december 2023

	Hyres- avtal, antal	Uthyr- ningsbar area, tkvm	Kontrak- terad års- hyra, mkr	Andel, %
<b>Offentliga, löptid</b>				
2024	76	19	32	2,9
2025	44	47	103	9,1
2026	52	61	140	12,4
2027	35	54	90	8,0
2028	34	58	146	12,8
>2028	62	225	567	49,9
<b>Summa offentliga</b>	<b>303</b>	<b>463</b>	<b>1 079</b>	<b>95,0</b>
<i>Icke-offentliga</i>	<i>185</i>	<i>33</i>	<i>57</i>	<i>5,0</i>
<b>Totalt</b>	<b>488</b>	<b>496</b>	<b>1 136</b>	<b>100,0</b>

## Not 3

## FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 196,6 mkr (179,6). Direkta fastighetskostnader för jämförbart bestånd per kvm uppgick till 369 kr (338) för räkenskapsåret. I dessa belopp ingår kostnader för drift, underhåll och fastighetsskatt. I driftkostnader ingår kostnader för bland annat el, värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, försäkringar samt fastighetsspecifika marknadsföringskostnader. En stor del av driftkostnaderna vidaredebiteras hyresgästerna i form av tillägg till hyran. Fastighetsadministration inkl. uthyrning uppgick till totalt 6,0 mkr (5,8).

## Utveckling fastighetskostnader

Belopp i mkr	2023	2022	Förändring, %
Jämförbart bestånd	166,7	152,2	9,5
Jämförelsestörande poster	–	10,3	
Projektfastigheter	5,2	3,8	
Förvärvade fastigheter	8,7	3,8	
Övrigt	9,9	3,8	
<i>Direkta fastighetskostnader</i>	<i>190,6</i>	<i>173,9</i>	<i>9,6</i>
Fastighetsadministration	6,0	5,8	
<b>Fastighetskostnader</b>	<b>196,6</b>	<b>179,6</b>	<b>9,4</b>

För definition av jämförbart bestånd, se sida 111.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

→ Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

## Not 4

## CENTRALA KOSTNADER

Avser centrala kostnader för ekonomi och administration, upphandlade konsulttjänster och arvoden till styrelse. Jämförelsestörande poster om 2,8 mkr är relaterade till den pausade börsintroduktionen.

## Rörelsens kostnader fördelade på kostnadslag

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Personalkostnader	-34,7	-36,3	-34,7	-36,3
Avskrivningar	-9,5	-9,3	-0,4	-0,4
Övriga centrala kostnader	-22,9	-22,8	-32,8	-32,7
Intäkter	12,9	11,9	–	4,8
Jämförelsestörande poster	-2,8	-7,0	-2,8	-7,0
<b>Summa</b>	<b>-57,0</b>	<b>-63,5</b>	<b>-70,8</b>	<b>-71,6</b>

## Not 5

## UPPGIFTER OM MEDARBETARE SAMT ERSÄTTNING TILL STYRELSE

## Löner och andra ersättningar

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
<b>Löner och andra ersättningar</b>				
Arvode till styrelsens ordförande	0,5	0,5	0,5	0,5
Arvoden till övriga styrelseledamöter	1,3	0,8	1,3	0,8
Ersättning och förmåner till verkställande direktör	2,9	2,6	2,9	2,6
Ersättning och förmåner till övriga befattningshavare	11,2	12,3	11,2	12,3
Ersättning och förmåner till övriga anställda	24,7	22,9	8,2	6,9
<b>Totalt</b>	<b>40,6</b>	<b>39,1</b>	<b>24,1</b>	<b>23,1</b>
<b>Sociala kostnader inklusive löneskatt</b>				
Styrelsens ordförande	0,2	0,1	0,2	0,1
Övriga ledamöter	0,4	0,8	0,4	0,8
Verkställande direktör	1,1	1,0	1,1	1,0
Övriga befattningshavare	4,1	4,6	4,1	4,6
Övriga anställda	8,4	7,7	2,7	2,3
<b>Totalt</b>	<b>14,2</b>	<b>14,2</b>	<b>8,5</b>	<b>8,8</b>
<b>Pensionskostnader</b>				
Verkställande direktör	0,8	0,7	0,8	0,7
Övriga befattningshavare	2,2	2,8	2,2	2,8
Övriga anställda	3,2	1,7	0,7	0,6
<b>Totalt</b>	<b>6,2</b>	<b>5,2</b>	<b>3,7</b>	<b>4,1</b>

Övriga befattningshavare utgörs av 6 personer (7) i moderbolaget Intea Fastigheter AB (publ).

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

## Medeltalet anställda, koncernen och moderbolaget

Antal	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
<b>Ledande befattningshavare</b>				
<i>Kvinnor</i>	2	3	1	3
<i>Män</i>	10	9	6	5
<b>Totalt</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>7</b>	<b>8</b>
<b>Övriga anställda</b>				
<i>Kvinnor</i>	15	15	11	10
<i>Män</i>	24	22	4	4
<b>Totalt</b>	<b>39</b>	<b>37</b>	<b>15</b>	<b>14</b>

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

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

## → Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

## Not 5 (forts.)

## UPPGIFTER OM MEDARBETARE SAMT ERSÄTTNING TILL STYRELSE

## Könsfördelning bland styrelsen

Antal	2023	2022
<b>Styrelseledamöter</b>		
<i>Kvinnor</i>	2	2
<i>Män</i>	5	5
<b>Totalt</b>	<b>7</b>	<b>7</b>

## Ersättning som kostnadsförts till styrelseledamöter, i deras egenskap av styrelseledamöter, under räkenskapsåret 2023

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

Kostnadsförd ersättning till styrelseledamöter för räkenskapsåret 2023 grundar sig på beslutade styrelsearvoden på årsstämmorna 2022 respektive 2023. Styrelseledamot Mattias Grahn valde att avstå arvode som beslutades på stämman 2022.

Peter Ragnarsson är berättigad styrelsearvode från och med årsstämman i maj 2023. Se sida 50 i Bolagsstyrningsrapporten för beslut om ersättning till styrelseordförande och övriga styrelseledamöter.

## Not 6

## ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Revision KPMG	2,0	2,3	2,0	2,3
Andra uppdrag	0,1	0,9	0,1	0,9
<b>Totalt</b>	<b>2,1</b>	<b>3,2</b>	<b>2,1</b>	<b>3,2</b>

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

## Not 7

## FINANSIELLA POSTER

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Nedskrivning	–	–	-51,0	–
<b>Summa</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>-51,0</b>	<b>–</b>
Ränteintäkter, övriga	21,2	4,6	19,6	4,6
Ränteintäkter, koncernbolag	–	–	473,4	432,3
<b>Summa</b>	<b>21,2</b>	<b>4,6</b>	<b>493,0</b>	<b>436,9</b>
Räntekostnader, kreditinstitut	-310,1	-172,8	-366,5	-179,7
Räntekostnader, leasingsskuld	-3,8	-4,2	–	–
Övriga finansiella kostnader	-5,3	-5,3	-5,2	-4,7
<b>Summa</b>	<b>-319,2</b>	<b>-182,3</b>	<b>-371,7</b>	<b>-184,4</b>

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 134,6 mkr (-9,2). Orealiserad värdeförändring på räntederivat redovisas under rubriken "Värdeförändringar" på raden "Derivatinstrument, realiserade".

Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktions-tiden för större ny-, till- eller ombyggnader har aktiverats. Aktivering har skett från och med fjärde kvartalet 2022 och uppgår till 60,1 mkr (7,6). Räntan beräknas utifrån genomsnittlig upplåningskostnad för koncernen och uppgår till 3,0 procent (2,4).

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

## → Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

## Not 8

## SKATTER

## Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
<b>Aktuell skattekostnad</b>				
Skatt på årets resultat	-9,7	-10,4	–	–
Skatt till följd av ändrad taxering	4,1	-0,3	–	–
<b>Summa aktuell skatt</b>	<b>-5,6</b>	<b>-10,7</b>	–	–
<b>Uppskjuten skattekostnad eller skatteintäkt</b>				
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-22,7	-25,0	–	–
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	55,3	-207,2	–	–
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i finansiella derivat	73,0	-131,7	–	–
Övriga	2,0	0,3	–	–
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>107,6</b>	<b>-363,6</b>	–	–
<b>Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt</b>	<b>102,0</b>	<b>-374,3</b>	–	–

## Avstämning av effektiv skatt

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Resultat före skatt	-741,4	1 279,9	96,0	206,1
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	152,7	-263,7	-19,8	-42,5
Ej avdragsgilla kostnader	-71,8	-64,1	-10,8	-0,4
Ej skattepliktiga intäkter	48,0	44,6	24,7	37,1
Utnyttjat underskott, tidigare ej aktiverat	-12,3	–	–	6,0
Förändring temporär skillnad förvaltningsfastigheter	-15,1	-87,2	–	–
Övriga skattemässiga justeringar	0,5	-3,9	5,9	-0,2
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>102,0</b>	<b>-374,3</b>	–	–
Effektiv skattesats, %	13,8	29,2	–	–

## Uppskjuten skattefordran (+), uppskjuten skatteskuld (-)

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
<b>Förvaltningsfastigheter</b>				
Vid årets ingång	-1 070,2	-863,0	–	–
Redovisat i årets resultat	55,3	-207,2	–	–
<b>Vid årets utgång</b>	<b>-1 014,9</b>	<b>-1 070,2</b>	–	–
<b>Derivat</b>				
Vid årets ingång	-141,5	-9,8	–	–
Redovisat i årets resultat	73,0	-131,7	–	–
<b>Vid årets utgång</b>	<b>-68,5</b>	<b>-141,5</b>	–	–
<b>Obeskattade reserver</b>				
Vid årets ingång	-123,0	-98,0	5,1	5,1
Redovisat i årets resultat	-22,7	-25,0	–	–
<b>Vid årets utgång</b>	<b>-145,7</b>	<b>-123,0</b>	<b>5,1</b>	<b>5,1</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld/skattefordran (-/+ netto)</b>	<b>-1 229,1</b>	<b>-1 334,7</b>	<b>5,1</b>	<b>5,1</b>

## INLEDNING

## STRATEGI OCH MARKNAD

## VERKSAMHET

## HÅLLBARHET

## BOLAGSSTYRNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

## Förvaltningsberättelse

## Risker och osäkerhetsfaktorer

## Räkenskaper

## → Noter

## Styrelsens underskrifter

## Revisionsberättelse

## Fastighetsförteckning

## Flerårsöversikt

## Nyckeltal

## Underlag till nyckeltal

## Definitioner

## Information till aktieägare

## Not 9

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

## Förvaltningsfastigheternas verkliga värde

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgår till 21 406,1 mkr (20 157,7), varav 3 385 mkr (2 375) avseende redovisat värde på projekt. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 98,4 procent (97,9). Hyresvärde per kvm uppgår till 2 230 kr (2 089) för året.

## Fastighetsvärdets förändring

Belopp i mkr	31 dec 2023	31 dec 2022
Fastighetsvärde vid årets början	20 158	17 797
Förvärv inkl. tilläggsköpeskillingar	420	1 135
Investeringar i ny- till- och ombyggnation	1 721	1 082
Värdeförändringar <sup>1)</sup>	-893	143
<i>Fastighetsvärde vid periodens slut, varav</i>	<i>21 406</i>	<i>20 158</i>
Förvaltningsfastigheter exkl. pågående projekt och byggrätter	17 955	17 713
Pågående projekt	3 385	2 375
Outnyttjade byggrätter	66	70
<b>Fastighetsvärde vid årets slut</b>	<b>21 406</b>	<b>20 158</b>

<sup>1)</sup> Inkl. aktiverad ränta 60,1 mkr (7,6).

Värdeförändringar fastigheter uppgick till -892,7 mkr (143,2) främst förklarad av höjda avkastningskrav vilket påverkat värdet med -968,9 mkr (-285,0) och ett ökat värde på projektfastigheter om 46,9 mkr (354,0).

## Värdeförändringar fastigheter

Belopp i mkr	2023	2022
Förändring avkastningskrav/kalkylränta	-968,9	-285,0
Förändring driftöverskott <sup>1)</sup>	29,3	69,9
Projekt	46,9	354,0
Förvärv	–	4,3
<b>Summa</b>	<b>-892,7</b>	<b>143,2</b>

<sup>1)</sup> Förändring driftöverskott baseras på fastigheternas intjäningskapacitet

## Värdeförändring och direktavkastning per fastighetskategori och geografi

	Värdeförändring 2023 %	Direktavkastning %
<i>Per fastighetskategori</i>		
Rättsväsende	0,5	5,1
Högre utbildning	-6,5	5,5
Sjukvård	-4,5	5,2
Övriga offentliga	-16,2	6,1
Icke-offentliga	-4,4	4,1
<b>Summa förvaltning</b>	<b>-5,2</b>	<b>5,3</b>
Projektfastigheter	2,1	–
<b>Totalt, %</b>	<b>-4,4</b>	<b>–</b>

## Per geografi

Syd	-3,7	5,2
Öst	8,7	5,2
Väst	-3,5	5,6
Nord	-3,9	5,9
<b>Summa förvaltning</b>	<b>-5,2</b>	<b>5,3</b>
Projektfastigheter	2,1	–
<b>Totalt, %</b>	<b>-4,4</b>	<b>–</b>

Direktavkastningen i förvaltningsfastigheter ligger i snitt mellan 4,7-11,1 procent, varav Rättsväsende 4,7-8,7 procent, Högre utbildning 4,9-9,4 procent, Sjukvård 4,7-6,0 procent och Övriga offentliga 5,2-11,1 procent. För kategorin Icke offentliga presenteras inget intervall på grund av vakanta ytor som skapar missvisande värden. Kalkylräntan ligger i intervallet 6,5-9,1 procent.

## Taxeringsvärden

Belopp i mkr	2023	2022
Mark	317,6	317,6
Byggnad	1 655,5	1 655,5
<b>Summa</b>	<b>1 973,1</b>	<b>1 973,1</b>

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 2023 värderats separat av auktoriserade fastighetsvärderare från det oberoende värderingsinstitutet Savills Sweden AB. Värderingen har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder och baseras på en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod. Avkastningsbaserad värdering bygger på en prognos över framtida kassaflöden där nuvärdet av framtida betalningsströmmar beräknas. Ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp ligger som grund för bedömning av marknadens direktavkastningskrav. Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 20 år. Förvaltningsfastigheter initialt värderas till anskaffningsvärde. Inteas företagsledning bedömer att några avvikelser inte föreligger avseende marknadsmässiga nivåer på hyresinbetalningar eller drifts- och underhållskostnader.

## Värderingsunderlag

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

Inteas mål att skapa en långsiktigt uthållig avkastning utgår från ett internt krav på grundavkastning med hänsyn tagen till inflation, skattekostnader, fastigheternas läge och byggnadsår samt normala framtida underhållskostnader som sammantaget förväntas resultera i en avkastning inom ett intervall om 5-10 procent. Ur ett teoretiskt resonemang åsätts kalkylräntan genom att en riskfri realränta adderas med inflationsförväntningar samt en riskfaktor.

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

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

## → Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

## Not 9 (forts.)

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

## Känslighetsanalys

En fastighetsvärdering är en uppskattning av det sannolika priset som en investerare skulle vara villig att betala vid en normal försäljning på den öppna marknaden. Värderingen är gjord av oberoende värderingsinstitut utifrån vedertagna värderingstekniker inkluderande antaganden om vissa parametrar. Ett visst mått av osäkerhet är alltid närvarande vid en fastighetsvärdering. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent påverkar Inteas fastighetsvärde med +/- 1 082 mkr (1 150). Nedan följer en känslighetsanalys utifrån valda parametrar. Tabellen illustrerar effekterna på marknadsvärdet vid förändringar av varje enskild parameter. I realiteten är det inte realistiskt att en parameter ändras på sig isolerat utan olika antaganden i känslighetsanalysen är sammankopplade avseende kassaflöde och avkastningskrav.

Värdeförändringar	2023	2022
Årets orealiserade värdeförändringar, mkr	-892,7	143,2
Genomsnittligt avkastningskrav, %	5,33	4,75
Vägd kalkylränta, kassaflödet, %	7,04	6,19
Vägd kalkylränta, restvärde, %	7,04	6,19

## Värderingsmodell färdigställda fastigheter

+ Hyresinbetalningar  
- Driftutbetalningar  
= Driftnetto  
- Investeringar  
= Fastighetens kassaflöde

Känslighetsanalys	Förändring +/-	Resultateffekt (mkr)
Direktavkastningskrav	0,5 procentenhet	-1 400/1 758
Hyresintäkter	5,0 procent	772/772
Fastighetskostnader	5,0 procent	-142/142
Vakansgrad	1,0 procentenhet	-151/151
Kalkylränta driftnetto	0,5 procentenhet	-724/766

## Not 10

## ÖVRIGA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>				
Vid årets ingång	32,8	11,2	2,1	1,8
Nyanskaffningar	111,4	21,6	–	0,3
Utrangering	-1,0	–	-1,0	–
<b>Summa</b>	<b>143,2</b>	<b>32,8</b>	<b>1,1</b>	<b>2,1</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>				
Vid årets ingång	-7,5	-5,9	-0,5	-0,2
Årets avskrivningar	-1,8	-1,6	-0,4	-0,3
<b>Summa</b>	<b>-9,3</b>	<b>-7,5</b>	<b>-0,9</b>	<b>-0,5</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>133,9</b>	<b>25,3</b>	<b>0,2</b>	<b>1,6</b>

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

## Not 11

## ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

## Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Upplupna utgiftsräntor	67,8	25,0	67,8	24,9
Förskottsbetalda hyror	253,0	240,6	–	–
Övriga interimsskulder	135,8	54,6	10,8	8,8
<b>Summa</b>	<b>456,6</b>	<b>320,2</b>	<b>78,6</b>	<b>33,7</b>

## Not 11 (forts.)

## Övriga skulder

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Leverantörsskulder	106,3	122,1	1,4	2,1
Skatter	49,8	36,7	5,3	11,7
Leasingskuld	5,7	11,3	–	–
Övriga skulder	38,0	34,2	8,0	6,6
<b>Summa</b>	<b>199,8</b>	<b>204,2</b>	<b>14,7</b>	<b>20,4</b>
<b>Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>656,4</b>	<b>524,4</b>	<b>14,7</b>	<b>20,4</b>

## Not 12

## ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Belopp i mkr	Moderbolaget	
	2023	2022
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	6 399,1	5 660,2
Inköp	418,9	584,7
Lämnade aktieägartillskott	132,2	154,2
<b>Utgående balans</b>	<b>6 950,2</b>	<b>6 399,1</b>
<b>Akkumulerade nedskrivningar</b>		
Vid årets början	–	–
Årets nedskrivning	-51,0	–
<b>Utgående balans</b>	<b>-51,0</b>	<b>–</b>
<b>Summa redovisat värde</b>	<b>6 899,2</b>	<b>6 399,1</b>

Nedskrivning om -51,0 mkr har gjorts med anledning av bedömd bestående värdenedgång i Intea Jälla AB. Nedskrivningen har minskat redovisat värde på andelar i koncernföretag.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

→ Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

## Not 12 (forts.)

## ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Direkta innehav	Bolag	Org.nr	Säte	Ägarandel, %	Redovisat värde, mkr	
					2023	2022
	Intea AB	559056-7755	Stockholm	100	39,0	21,0
	Intea Garnisonen AB	556547-8756	Stockholm	100	1 225,3	1 216,3
	Intea Eldaren AB	556832-2670	Stockholm	100	276,7	276,7
	Intea Östersund AB	559085-0037	Stockholm	100	188,0	141,1
	Intea Eric Ugglå AB	559086-0762	Stockholm	100	86,8	84,3
	Intea Karlsro AB	556558-0494	Stockholm	100	226,2	217,7
	Intea Bygg AB	559056-3804	Stockholm	100	0,1	0,1
	Intea Fanan 62 AB	559028-8279	Stockholm	100	21,9	21,9
	Intea Kristianstad AB	559148-6625	Stockholm	100	111,4	105,9
	Intea Tullen AB	556760-9580	Stockholm	100	72,0	68,0
	Intea Seglet AB	559172-7424	Stockholm	100	11,8	1,3
	Intea Vänersborg AB	556557-9603	Stockholm	100	29,3	29,3
	Intea Lund AB	556753-3483	Stockholm	100	557,0	557,0
	Intea Duvan AB	559267-7362	Stockholm	100	92,9	88,0
	Depå Falköping AB	559174-4668	Stockholm	100	162,8	62,8
	Intea Fanborgen AB	556879-6998	Stockholm	100	200,9	200,9
	Intea Fanan 49 AB <sup>1)</sup>	559282-8643	Stockholm	100	12,0	12,0
	Intea Fanan 51 AB <sup>2)</sup>	559282-8619	Stockholm	100	28,7	28,7
	Intea Niagara AB	559210-5687	Stockholm	100	586,9	582,4
	Intea Näsby AB	559281-7281	Stockholm	100	275,6	266,9
	Intea Berga AB	559343-1199	Stockholm	100	1 865,0	1 865,0
	Intea Viskan AB	559267-7370	Stockholm	100	205,0	3,6
	Intea Jälla AB	556747-4985	Stockholm	100	171,2	103,3
	Intea Kraft AB	559344-5504	Stockholm	100	8,3	0,5
	Intea Fanan 63 AB	559028-8287	Stockholm	100	5,6	5,6
	Rönneholm Slott AB	556533-0122	Stockholm	100	38,4	38,4
	Kalkstenen Fastighets AB	556064-1838	Stockholm	57	400,4	400,4
<b>Totalt</b>					<b>6 899,2</b>	<b>6 399,1</b>

<sup>1)</sup> Namnbyte har skett till Intea Fanan 66 AB efter årets utgång.<sup>2)</sup> Namnbyte har skett till Intea Fanan 65 AB efter årets utgång.

Indirekta innehav	Bolag	Org.nr	Säte	Ägarandel, %	Antal aktier	
					2023	2022
	Intea Fanorna AB	559056-7524	Stockholm	100	500	500
	Intea Fanan 57 KB	916835-3663	Stockholm	100	–	–
	Intea Fanan 60 KB	916835-4430	Stockholm	100	–	–
	Intea Fanan 54 KB	916847-3529	Stockholm	100	–	–
	Intea Campus AB	556538-8716	Stockholm	100	10 000	10 000
	Intea Åkeriet AB	556735-0045	Stockholm	100	100 000	100 000
	Intea Tingshuset AB	556735-0037	Stockholm	100	100 000	100 000
	Intea Onkel Adam AB	556735-0029	Stockholm	100	100 000	100 000
	Intea Lagmannen AB	556735-0011	Stockholm	100	100 000	100 000
	Intea Fanan 55 KB	916835-4398	Stockholm	100	–	–
	Intea Vänerparken AB	556557-9538	Stockholm	100	1 000	1 000
	Vänerparken Förvaltning KB	969646-8488	Stockholm	100	–	–
	Vänerparken Utveckling KB	969646-5344	Stockholm	100	–	–
	Intea Haren AB	556962-6350	Stockholm	100	500	500
	Väst El Hydropower AB	559414-9378	Stockholm	100	500	–
	Forsnacken AB	556806-0924	Stockholm	100	500	–
	Gökallid Vatten AB	556843-2719	Stockholm	100	500	–
	Gökallid Kraft KB	916837-4859	Stockholm	100	–	–



INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

→ Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

## Not 13

## INTRESSEBOLAG

Andel i intressebolag  
Belopp i mkr

Bolag	Org.nr	Säte	Ägarandel, %	Koncernen		Moderbolaget	
				2023	2022	2023	2022
Vitartes Intea Holding AB	559015-3564	Göteborg	30	–	3,2	4,2	3,4

Västra Götalandsregionen har under året påkallat sin optionsrätt att köpa tillbaka marken för projektet Sahlgrenska Life genom att förvärva aktierna i det fastighetsägande bolaget. Detta innebär att koncernens andel av intressebolag samt en långfristig fordran kommer avyttras, likaså en skuld hänförlig till tillgångarna. I samband med att optionsrätten påkallades uppfylldes kriterierna för tillämpning av IFRS 5 Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter. Se not 19 Anläggningstillgångar som innehas för försäljning.

Fordran på intressebolag	Moderbolaget	
Belopp i mkr	2023	2022
Intea Änggården AB	253,9	0,5
Vitartes Intea Holding AB	3,0	2,5
Vitartes utveckling Göteborg AB	165,2	127,0
<b>Summa</b>	<b>422,1</b>	<b>130,0</b>

Fordran på intressebolag	Moderbolaget	
Belopp i mkr	2023	2022
Accumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets ingång	130,0	63,2
Tillkommande poster	292,1	66,8
<b>Utgående balans 31 december</b>	<b>422,1</b>	<b>130,0</b>

## Not 14

## ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Deposition	–	3,8	–	3,8
<b>Summa</b>	<b>–</b>	<b>3,8</b>	<b>–</b>	<b>3,8</b>

## Not 15

## KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Kundfordringar	24,4	19,2	1,8	1,4
Skatt och mervärdeskatt	130,3	91,8	4,4	12,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43,1	24,1	–	–
Deposition	3,8	–	3,8	–
Övrigt	35,8	54,5	3,1	38,8
<b>Summa</b>	<b>237,4</b>	<b>189,6</b>	<b>13,1</b>	<b>52,7</b>

## NOT 16

## RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Belopp i mkr	Koncernen genomsnittlig ränta			
	2023	2023	2022	2022
<b>Långfristiga skulder</b>				
Obligationer	3 350,0	5,50 %	2 750,0	3,74 %
Säkerställda banklån	4 532,0	5,00 %	5 108,2	3,72 %
<b>Summa</b>	<b>7 882,0</b>		<b>7 858,2</b>	
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Obligation	300,0	4,72 %	1 350,0	3,57 %
Företagscertifikat <sup>1)</sup>	1 884,0	4,91 %	1 265,0	2,77 %
Säkerställt banklån	2 730,0	5,21 %	100,0	2,92 %
<b>Summa</b>	<b>4 914,0</b>		<b>2 715,0</b>	

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

Belopp i mkr	Moderbolaget genomsnittlig ränta			
	2023	2023	2022	2022
<b>Långfristiga skulder</b>				
Obligationer	3 350,0	5,50 %	2 750,0	3,74 %
Säkerställt banklån	4 532,0	5,00 %	5 108,2	3,72 %
<b>Summa</b>	<b>7 882,0</b>		<b>7 858,2</b>	
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Obligation	300,0	4,72 %	1 350,0	3,57 %
Företagscertifikat	1 884,0	4,91 %	1 265,0	2,77 %
Säkerställt banklån	2 630,0	5,20 %	–	–
<b>Summa</b>	<b>4 814,0</b>		<b>2 615,0</b>	

I de finansiella kostnaderna ingår även kostnader för outnyttjade backupfaciliteter om 1 865 mkr (1 700). Genomsnittlig ränta för backupfaciliteterna (outnyttjade) uppgår till 0,32 procent (0,30).

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. Fordringshavare har även rätt att kräva återköp om en fysisk eller juridisk person äger mer än 50 procent av aktierna eller rösterna i Intea.

## INLEDNING

## STRATEGI OCH MARKNAD

## VERKSAMHET

## HÅLLBARHET

## BOLAGSSTYRNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

## → Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

## Not 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 2023 års utgång hade Intea en fastighet upplåten med tomträtt.

## Nyttjanderättstillgångar

Koncernen Belopp i mkr	Tomt- rätt	Arrende- avtal	Lokaler	Fordon	Totalt
<b>Ingående balans 2023</b>	<b>109,0</b>	<b>2,9</b>	<b>24,5</b>	<b>0,8</b>	<b>137,2</b>
Justering anskaffningsvärde	–	0,6	-16,7	0,6	-15,5
Tillkommande	–	–	8,5	2,0	10,5
Justering avskrivningar	–	–	-0,6	-0,1	-0,7
Avskrivningar under året	–	-0,2	-7,8	-1,0	-9,0
<b>Utgående balans 2023</b>	<b>109,0</b>	<b>3,3</b>	<b>7,9</b>	<b>2,3</b>	<b>122,4</b>

## Nyttjanderättstillgångar

Koncernen Belopp i mkr	Tomt- rätt	Arrende- avtal	Lokaler	Fordon	Totalt
<b>Ingående balans 2022</b>	<b>122,8</b>	<b>4,3</b>	<b>29,9</b>	<b>1,0</b>	<b>158,0</b>
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
<b>Utgående balans 2022</b>	<b>109,0</b>	<b>2,9</b>	<b>24,5</b>	<b>0,8</b>	<b>137,2</b>

## Resultatpåverkande poster hänförlig till leasing

Belopp i mkr	Koncernen	
	2023	2022
Räntekostnader leasingsskuld	-3,8	-4,2
Avskrivningar på tillgångar med nyttjanderätt	-9,0	-9,0
Avyttring	-0,4	–
Fastighetsskatt	0,1	0,5
Uppskjuten skatt	0,1	0,1
<b>Summa</b>	<b>-13,0</b>	<b>-12,6</b>

## Leasingskulder

Belopp i mkr	2023		
	Tomträtt	Övriga	Summa
Långfristiga	108,5	9,3	117,9
Kortfristiga	2,3	3,5	5,7
<b>Summa</b>	<b>110,7</b>	<b>12,8</b>	<b>123,7</b>

## Leasingskulder

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

För löptidsanalys av leasingskulder se not 18.

## 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, 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 2023 till 12 796 mkr (10 573). Belåningsgraden i koncernen per 31 december uppgick till 57,2 procent (51,0). Bolaget har betryggande marginaler till kreditgivarnas restriktioner avseende låneavtalen, så kallade covenantar.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

→ Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

## Not 18 (forts.)

**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 24,5 mkr (19,2). 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 kreditrisk-exponeringen.

**Kreditrisk i fordringar på intressebolag**

Koncernen genomförde via intressebolag fastighetsprojekt Sahlgrenska Life tillsammans med Vitartes Ab som ingår i koncernen SveaNor Fastigheter AB. Västra Götalandsregionen har under året påkallat sin optionsrätt att köpa tillbaka marken för projektet Sahlgrenska Life genom att förvärva aktierna i det fastighetsägande bolaget. Detta innebär att koncernens andel av intressebolag samt en långfristiga fordran kommer avyttras, likaså en skuld hänförlig till tillgångarna. För ytterligare information se not 19 Anläggningstillgångar som innehas för försäljning.

**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 bolagets finanspolicy. Där framgår att belåningsgrad för koncernen ska över tid ligga i intervallet 50-55 procent, och ska inte överstiga 60 procent. Räntetäckningsgraden för koncernen ska inte understiga 2 gånger.

## Upplysningar om redovisade värden och verkliga värden, finansiella instrument

Belopp i mkr	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Fordringar på intressebolag	–	–	–	130,0	–	–
Derivat	334,5	688,9	–	–	–	–
Kundfordringar	–	–	24,4	19,2	–	–
Kortfristiga fordringar	–	–	213,0	170,4	–	–
Likvida medel	–	–	225,3	197,7	–	–
<b>Totalt</b>	<b>334,5</b>	<b>688,9</b>	<b>462,7</b>	<b>517,3</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Långfristiga räntebärande skulder	–	–	–	–	7 882,0	7 858,2
Kortfristiga räntebärande skulder	–	–	–	–	4 914,0	2 715,0
Leverantörsskulder	–	–	–	–	106,3	122,1
Övriga kortfristiga skulder	–	–	–	–	544,4	391,0
<b>Totalt</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>13 446,7</b>	<b>11 086,3</b>

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. Omklassificering av Fordringar på intressebolag har skett till Tillgångar som innehas för försäljning, se not 19.

## INLEDNING

## STRATEGI OCH MARKNAD

## VERKSAMHET

## HÅLLBARHET

## BOLAGSSTYRNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

## Förvaltningsberättelse

## Risker och osäkerhetsfaktorer

## Räkenskaper

## → Noter

## Styrelsens underskrifter

## Revisionsberättelse

## Fastighetsförteckning

## Flerårsöversikt

## Nyckeltal

## Underlag till nyckeltal

## Definitioner

## Information till aktieägare

## Not 18 (forts.)

## Skulder fördelade på förfallotidpunkt per 31 december 2023

Koncernen, belopp i mkr	<1 år	1-5 år	>5 år	Summa
Räntebärande skulder	4 914,0	7 177,5	704,5	12 796,0
Räntekostnader	258,7	188,5	16,9	464,1
Leasingskulder	5,7	5,8	112,1	123,6
Leverantörsskulder	106,3	–	–	106,3
Övriga skulder	544,4	–	–	544,4
<b>Totalt</b>	<b>5 829,1</b>	<b>7 371,8</b>	<b>833,5</b>	<b>14 034,4</b>

Moderbolaget, belopp i mkr	<1 år	1-5 år	>5 år	Summa
Räntebärande skulder	4 814,0	7 177,5	704,5	12 696,0
Räntekostnader	158,7	188,5	16,9	364,1
Leverantörsskulder	1,4	–	–	1,4
Övriga skulder	13,3	–	–	13,3
<b>Totalt</b>	<b>4 987,4</b>	<b>7 366,0</b>	<b>721,4</b>	<b>13 074,8</b>

## Kreditförfallostruktur per 31 december 2023, belopp i mkr

Kredit-avtal	Bank	MTN/Cert	Totalt räntebärande skulder	Outnyttjade krediter	Summa tillgängliga krediter
0-1 år	2 730	2 184	4 914	720	5 634
1-2 år	480	2 150	2 630	20	2 650
2-3 år	2 400	1 200	3 600	125	3 725
3-4 år	948	–	948	1 000	1 948
4-5 år	–	–	–	–	–
>5 år	705	–	705	–	705
<b>Totalt</b>	<b>7 262</b>	<b>5 534</b>	<b>12 796</b>	<b>1 865</b>	<b>14 661</b>

## Ränteförfallostruktur, inkl. derivat per 31 december 2023

Förfallotidpunkt	Belopp, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Genomsnittlig räntebindning, år
0-1 år	3 549	5,26	0,3
1-2 år	800	1,56	1,4
2-3 år	1 500	3,47	2,5
3-4 år	1 500	2,38	3,2
4-5 år	948	1,76	4,4
>5 år	4 500	2,41	4,2
<b>Summa/genomsnitt</b>	<b>12 796</b>	<b>3,22</b>	<b>3,0</b>
Outnyttjade kreditfaciliteter	1 865	0,32	–
<b>Inklusive outnyttjade kreditfaciliteter</b>	<b>14 661</b>	<b>3,27</b>	<b>3,0</b>

## Ränterisk

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

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

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

## Räntederivat

Räntederivat, år	Rörlig ränta, % <sup>1)</sup>	Fast ränta, %	Nominellt belopp, mkr	Verkligt värde, mkr
2024	4,05	0,35	800	17,2
2025	4,05	2,25	1 500	-30,9
2026	4,05	1,16	1 500	37,3
2027	4,05	0,18	500	36,1
2028	4,05	0,93	1 000	64,9
2029	4,05	0,61	500	43,2
2030	4,05	0,32	500	57,2
2031	4,05	0,80	500	49,4
2032	4,05	1,33	1 000	70,9
2033	4,05	2,43	1 000	-10,8
<b>Totalt</b>			<b>8 800</b>	<b>334,5</b>

<sup>1)</sup> Räntevillkor är Stibor 3M. Räntebetaling sker kvartalsvis. En simulerad parallellförskjutning med +1 procentenhet av de underliggande swapkurvorna skulle, allt annat lika, medföra en omvärdering av Inteas räntederivat med 359,5 mkr. En minskning av marknadsräntorna med 1 procent skulle påverka koncernens resultat med -441,1 mkr.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

→ Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

## NOT 19

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR SOM INNEHAS FÖR FÖRSÄLJNING

Tillgångar som klassificeras som innehav för försäljning

Belopp i mkr	Koncernen	
	2023	2022
Andelar i intressebolag	4,0	–
Fordran på intressebolag	440,0	–
<b>Summa</b>	<b>444,0</b>	<b>–</b>

Skulder som klassificeras som innehav för försäljning:

Belopp i mkr	Koncernen	
	2023	2022
Skulder till intressebolag	4,1	–
<b>Summa</b>	<b>4,1</b>	<b>–</b>

Västra Götalandsregionen har under året påkallat sin optionsrätt att köpa tillbaka marken för projektet Sahlgrenska Life genom att förvärva aktierna i det fastighetsägande bolaget. Detta innebär att koncernens andel av intressebolag samt en långfristig fordran kommer avyttras, likaså en skuld hänförlig till tillgångarna. I samband med att optionsrätten påkallades uppfylldes kriterierna för tillämpning av IFRS 5 Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter. Förväntad tid för avyttring av hela fordran är inom 3-12 månader.

## Not 20

## FORDRAN PÅ DOTTERBOLAG

Belopp i mkr	Moderbolaget	
	2023	2022
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets ingång	8 332,6	6 919,3
Tillkommande poster	773,5	1 413,3
Avgående poster	-1,8	–
<b>Utgående balans 31 december</b>	<b>9 104,3</b>	<b>8 332,6</b>

## NOT 22

## TILLÄGGSUPPLYSNING TILL KASSAFLÖDEN

Förändringar av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten – koncernen

2023	2022-12-31	Kassaflöde	Icke kassaflöde		
			Upplåningskostnader	Omklassificering	2023-12-31
Kortfristiga räntebärande skulder	2 715,0	918,2	0,8	1 280,0	4 914,0
Långfristiga räntebärande skulder	7 858,2	1 303,3	0,5	-1 280,0	7 858,0

2022	2021-12-31	Kassaflöde	Icke kassaflöde		
			Upplåningskostnader	Omklassificering	2022-12-31
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

## NOT 21

## STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
<i>Aktier i dotterbolag</i>	10 176,8	9 915,3	4 161,9	4 478,4
Ställda säkerheter, pantbrev för lån hos kreditinstitut	7 262,0	5 208,2	7 162,0	5 108,2
<b>Totalt</b>	<b>17 438,8</b>	<b>15 123,5</b>	<b>11 323,9</b>	<b>9 586,6</b>
<i>Eventualförpliktelser</i>				
Borgen för dotterbolag	–	–	908,2	908,2
Borgen för intressebolag	200,0	200,0	200,0	200,0
<b>Summa</b>	<b>200,0</b>	<b>200,0</b>	<b>1 108,2</b>	<b>1 108,2</b>

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

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

→ Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

## NOT 23

## 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 aktieägar tillskott, ägarlån och erlagda räntebetalningar. Moderbolaget har en närstående relation 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 ledningsgrupp sida 57.

## Moderbolagets ägare

Moderbolaget har 21 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. De 10 största aktieägarna anges på sida 53.

## Styrelse

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

## Företagsledning

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

## I Know a Place AB

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

## Dotterbolag

Transaktioner framgår av tabellen till höger.

## Not 23 (forts.)

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Transaktioner och mellanhavanden mellan moderbolaget och andra koncernbolag

Belopp i mkr	Moderbolaget	
	2023	2022
Försäljning till dotterbolag	73,3	64,6
Försäljning till I Know a Place AB	3,9	4,4
Ränteintäkter från dotterbolag	473,4	432,3
Fordringar på dotterbolag	14 549,5	14 562,7
Skulder till dotterbolag	4 852,1	6 199,0

## Not 24

## HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

I januari 2024 emitterade Intea sitt första gröna obligationslån om 600 mkr inom ramen för befintligt MTN-program. Obligationslånet, med en rörlig ränta om 1,78 procent plus 3 månaders STIBOR, har tre års löptid med förfall i februari 2027.

I mars 2024 emitterade Intea ett grönt obligationslån om 300 mkr inom ramen för befintligt MTN-program. Obligationslånet, med en rörlig ränta om 1,25 procent plus 3 månaders STIBOR, har två års löptid med förfall i mars 2026.

## NOT 25

## VINSTDISPOSITION

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

## Not 25 (forts.)

## VINSTDISPOSITION

## Belopp i kr

Balanserade vinster	294 045 019
Överkursfond	4 064 557 758
Årets resultat	96 002 443

**Till årsstämman förfogande stående medel 4 454 605 220**

## Styrelsens föreslår 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 2,00 kr per stamaktie av serie D	116 144 580
---	-------------

Överföres till överkursfond	4 064 557 758
-----------------------------	---------------

Överföres till balanserade vinstmedel	140 492 340
---------------------------------------	-------------

**Summa 4 454 605 220**

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.

## Motivering

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

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

## Verksamhetens art, omfattning och risker

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

## FINANSIELLA RAPPORTER

# Styrelsens underskrifter

## Styrelsens underskrifter

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar, såvitt de känner till, att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i 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 Styrelseordförande		
Kristina Alvendal Styrelseledamot	Mattias Grahn Styrelseledamot		Christian Haglund Styrelseledamot
Peter Ragnarsson Styrelseledamot	Pernilla Ramslöv Styrelseledamot		Håkan Sandberg Styrelseledamot
	Charlotta Wallman Hörlin Verkställande direktör		

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen och den verkställande direktören den 3 april 2024. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 7 maj 2024. Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB  
 Mattias Johansson, Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Intea Fastigheter AB (publ) för år 2023 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 44-51 och hållbarhetsrapporten på sidorna 36-43. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 58-95 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 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Accounting Standards, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 44-51 och hållbarhetsrapporten på sidorna 36-43. 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

### Särskilt betydelsefulla områden

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

### Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 1 Redovisningsprinciper och not 9 Förvaltningsfastigheter på sidorna 78-81 och 86-87 i årsredovisningen och -koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

### Beskrivning av området

- Förvaltningsfastigheterna redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade värdet uppgår till 21 406 MSEK per den 31 december 2023.
- Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2023 har fastställs baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare.
- Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.
- Risken är att det bokförda värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar periodens resultat.

### Hur området har beaktats i revisionen

- Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.



INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

**FINANSIELLA RAPPORTER**

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

→ Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

- Vi har bedömt kompetensen och oberoende hos de externa värderarna.
- 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 aktuella marknadsdata från externa källor, särskilt avseende antaganden om direktavkastningskrav, hyresnivåer och vakanser.
- Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar av förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i årsredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

**Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen**

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-57 och 100-112. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen.

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 Accounting Standards 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, förfalskning, 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

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

**FINANSIELLA RAPPORTER**

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

→ Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

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 2023 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.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

**FINANSIELLA RAPPORTER**

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

→ Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

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 revi-

sionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

**Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten**

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 44-51 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar 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 36-43 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

En hållbarhetsrapport har upprättats.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Intea Fastigheter AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 9 maj 2023. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2016

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

KPMG AB

Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

→ Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

## FASTIGHETSFÖRTECKNING, PER FASTIGHETSKATEGORI

Bolaget ägde och förvaltade den 31 december 2023 ett fastighetsbestånd i Sverige om totalt 37 fastigheter med ett totalt fastighetsvärde om 21 406 mkr. Fastighetsbeståndet är diversifierat över 18 kommuner och har en total area om 518 000 kvm.

Per fastighetskategori	Fastighet	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area, tkvm					Total
				Rättsväsende	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					–	–
	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	68		8	6	6	88
	Artilleristen 1	Studentplan 2 m.fl.	Östersund		28	4	21	6	59
	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

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

**FINANSIELLA RAPPORTER**

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

→ Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

Per fastighetskategori			Uthyrningsbar area, tkvm					Total
Fastighet	Adress	Kommun	Rättsväsende	Högre utbildning	Sjukvård	Övriga offentliga	Icke offentliga	
Lasarettet 2	Vänerparken 1 m.fl.	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		34				34
Niagara 2	Nordenskiöldsgatan 1 m.fl.	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
Seglet 1	Skjutbanevägen 16	Örebro	12					12
Jälla 2:25	Jälla 59	Uppsala			4			4
<b>Summa objekt under förvaltning</b>			<b>188</b>	<b>171</b>	<b>59</b>	<b>84</b>	<b>17</b>	<b>518</b>
Kasematten 1	Vattentornsvägen 5 A-D	Kristianstad						–
Hjältan 4:11	Hjältan 350	Ånge						–
<b>Summa projektfastigheter<sup>1)</sup></b>			<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Summa fastighetsbeståndet</b>			<b>188</b>	<b>171</b>	<b>59</b>	<b>84</b>	<b>17</b>	<b>518</b>

<sup>1)</sup> Bedömd uthyrningsbar area för projektfastigheter uppgår till sammanlagt 50,5 tkvm.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

→ Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

## FASTIGHETSFÖRTECKNING, PER REGION

Per region	Fastighet	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area, tkvm				Total
				Syd	Öst	Väst	Nord	
	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	Spetzvinkelgatan 11	Halmstad	10				10
	Fanan 63	Diagonalen 4	Halmstad	–				–
	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		88			88
	Artilleristen 1	Studentplan 2 m.fl.	Östersund				59	59
	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 m.fl.	Vänersborg			36		36
	Lasarettet 6, 7 & 8	Vänerparken 11, 12	Vänersborg			3		3

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

→ Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

Per region	Fastighet	Adress	Kommun	Uthyrningsbar area, tkvm				Total
				Syd	Öst	Väst	Nord	
	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	34				34
	Niagara 2	Nordenskiöldsgatan 1 m.fl.	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
	Seglet 1	Skjutbanelvägen 16	Örebro		12			12
	Jälla 2:25	Jälla 59	Uppsala		4			4
	<b>Summa objekt under förvaltning</b>			<b>230</b>	<b>123</b>	<b>79</b>	<b>85</b>	<b>518</b>
	Kasematten 1	Vattentornsvägen 5 A-D	Kristianstad					–
	Hjältan 4:11	Hjältan 350	Ånge					–
	<b>Summa projektfastigheter<sup>1)</sup></b>			<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
	<b>Summa fastighetsbeståndet</b>			<b>230</b>	<b>123</b>	<b>79</b>	<b>85</b>	<b>518</b>

<sup>1)</sup> Bedömd uthyrningsbar area för projektfastigheter uppgår till sammanlagt 50,5 tkvm.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

→ Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

## FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i mkr	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Resultaträkning</b>					
Intäkter	1 057,3	918,3	733,2	548,6	487,8
Fastighetskostnader	-196,6	-179,6	-124,3	-98,3	-105,3
<b>Driftöverskott</b>	<b>860,8</b>	<b>738,7</b>	<b>608,9</b>	<b>450,3</b>	<b>382,5</b>
Centrala kostnader	-57,0	-63,5	-240,9	-66,9	-61,4
Finansiella poster	-298,0	-177,7	-201,0	-238,1	-202,3
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>505,8</b>	<b>497,4</b>	<b>167,0</b>	<b>145,3</b>	<b>118,8</b>
<i>varav förvaltningsresultat exkl. ränta på ägarlån</i>	<i>505,8</i>	<i>497,4</i>	<i>245,7</i>	<i>279,4</i>	<i>241,4</i>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-892,7	143,2	2 207,0	452,5	446,4
Värdeförändringar derivatinstrument	-354,5	639,2	126,9	-42,6	-33,0
Skatt	102,0	-374,3	-531,6	-143,0	-133,4
<b>Årets resultat</b>	<b>-639,4</b>	<b>905,6</b>	<b>1 969,3</b>	<b>412,2</b>	<b>398,7</b>
<b>Balansräkning</b>					
Förvaltningsfastigheter	21 406,1	20 157,7	17 797,4	10 237,9	9 371,0
Övriga tillgångar	1 272,1	1 178,0	543,8	182,7	107,5
Likvida medel	225,3	214,7	197,7	395,4	143,8
<b>Summa tillgångar</b>	<b>22 903,6</b>	<b>21 550,4</b>	<b>18 538,9</b>	<b>10 816,0</b>	<b>9 622,3</b>
Eget kapital	8 097,5	8 990,0	7 206,5	1 944,9	1 588,3
Uppskjutens skatteskuld	1 229,1	1 334,7	970,8	438,7	295,1
Derivat	–	–	–	77,2	34,7
Ägarlån	–	–	–	2 235,4	2 235,4
Räntebärande låneskulder	12 796,0	10 573,2	9 814,4	5 758,3	5 199,4
Ej räntebärande skulder	781,0	652,5	547,2	361,5	269,3
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>22 903,6</b>	<b>21 550,4</b>	<b>18 538,9</b>	<b>10 816,0</b>	<b>9 622,3</b>



INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

→ Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

## NYCKELTAL

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Fastighets- och operativa nyckeltal</b>					
Fastighetsvärde, mkr	21 406,1	20 157,7	17 797,4	10 237,9	9 371,0
Direktavkastning, %	5,3	4,7	4,4	4,9	4,7
Uthyrningsbar area, kvm	517 655	493 893	454 310	324 792	297 436
Hysesvärde, kr per kvm	2 230	2 089	1 910	1 827	1 718
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,4	97,9	99,0	98,7	98,8
Överskottsgrad, %	81,4	80,4	83,1	82,1	78,4
Andel offentliga hyresgäster, %	95,0	94,8	94,0	93,8	93,6
Återstående kontraktstid offentliga, år	6,3	5,9	6,0	6,2	6,6
Nettoinvesteringar, mkr	2 141	1 677	5 352	414	1 936
Förvaltningsresultat, mkr	505,8	497,4	167,0	145,3	118,8
Förvaltningsresultat, exkl. ränta på ägarlån, mkr	505,8	497,4	245,7	279,4	241,1
<b>Finansiella nyckeltal</b>					
Belåningsgrad <sup>1)</sup> , %	57,2	51,0	53,8	52,4	53,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	3,9	3,0	3,7	4,0
Kapitalbindning, år	2,4	2,3	3,3	3,3	3,4
Räntebindning, år	3,0	3,0	3,2	4,9	4,7
Genomsnittsränta, %	3,27	2,53	1,31	1,63	1,59
Genomsnittsränta exkl. outnyttjade kreditfaciliteter, %	3,22	2,48	1,24	1,52	1,46
Andel säkerställd skuld, %	31,7	24,2	12,6	15,6	17,7
Soliditet, %	35,4	41,7	38,9	38,6	39,7

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

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

**FINANSIELLA RAPPORTER**

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

→ Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Nyckeltal per A- och B-aktie</b>					
Justerat långsiktigt substansvärde, kr	45,77	50,03	46,87	30,19	25,32
Tillväxt i justerat långsiktigt substansvärde <sup>1)</sup> , %	-6,7	7,7	55,2	19,3	24,9
Justerat förvaltningsresultat, exkl. ränta på ägarlån, kr	2,63	2,74	2,47	1,79	1,59
Tillväxt i förvaltningsresultat, %	-4,2	11,1	38,2	12,3	11,4
Utdelning, kr	0,90	0,46	2,22	0,56	0,56
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	-5,04	5,58	15,60	3,71	4,43
Antal aktier vid årets utgång, miljoner	148,2	148,2	137,9	111,0	111,1
Genomsnittligt antal aktier under året, miljoner	148,2	143,1	124,6	111,0	111,1
<b>Nyckeltal per D-aktie<sup>2)</sup></b>					
Eget kapital, kr	33,00	33,00	33,00	–	–
Resultat, kr	2,00	1,93	0,50	–	–
Utdelning, kr	2,00	1,80	0,50	–	–
Antal aktier vid årets utgång, miljoner	58,1	58,1	50,5	–	–
Genomsnittligt antal aktier under året, miljoner	58,1	54,3	50,5	–	–

1) Inklusivt återlagd utdelning under året.

2) D-aktier fanns inte före 2021.

- INLEDNING
- STRATEGI OCH MARKNAD
- VERKSAMHET
- HÅLLBARHET
- BOLAGSSTYRNING

**FINANSIELLA RAPPORTER**

- Förvaltningsberättelse
- Risker och osäkerhetsfaktorer
- Räkenskaper
- Noter
- Styrelsens underskrifter
- Revisionsberättelse
- Fastighetsförteckning
- Flerårsöversikt
- Nyckeltal
- Underlag till nyckeltal
- Definitioner
- Information till aktieägare

## UNDERLAG TILL NYCKELTAL

Intea presenterar ett antal finansiella nyckeltal som inte definieras av IFRS 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	2023	2022
<b>FASTIGHETS- OCH OPERATIVA NYCKELTAL</b>		
<b>Andel offentliga hyresgäster, %</b>		
Kontrakterad årshyra, offentliga hyresgäster, mkr	1 078,7	957,5
(/) Kontrakterad årshyra, totalt, mkr	1 135,6	1 009,9
<b>Andel offentliga hyresgäster, %</b>	<b>95,0</b>	<b>94,8</b>
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad, %</b>		
Kontrakterad årshyra, mkr	1 135,6	1 009,9
(/) Hyresvärde, mkr	1 154,6	1 031,8
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad, %</b>	<b>98,4</b>	<b>97,9</b>
<b>Nettoinvesteringar, mkr</b>		
Förvärv under året, mkr	420,3	593,4
Investeringar i ny-, till och ombyggnation, mkr	1 720,7	1 083,7
<b>Nettoinvesteringar, mkr</b>	<b>2 140,9</b>	<b>1 677,1</b>
<b>Överskottsgrad, %</b>		
Årets driftöverskott, mkr	860,8	738,6
(/) Årets hyresintäkter, mkr	1 057,3	918,3
<b>Överskottsgrad, %</b>	<b>81,4</b>	<b>80,4</b>

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

→ Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

Belopp i mkr	2023	2022
<b>FINANSIELLA NYCKELTAL</b>		
<b>Belåningsgrad, %</b>		
Räntebärande skulder <sup>1)</sup> , mkr	12 796,0	10 573,2
(-) Likvida medel och kortfristiga placeringar, mkr	-225,3	-214,7
<b>Nettoskuld, mkr</b>	<b>12 570,7</b>	<b>10 358,6</b>
Verkligt värde fastigheter, mkr	21 406,1	20 157,7
Andelar i intressebolag, mkr	–	3,2
Fordran på intressebolag, mkr	–	130,0
Övriga anläggningstillgångar, mkr	133,9	25,3
Tillgångar som innehas för försäljning, mkr	444,0	–
<b>(/) Summa, mkr</b>	<b>21 984,0</b>	<b>20 316,2</b>
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>57,2</b>	<b>51,0</b>
<b>Justerat långsiktigt substansvärde, mkr</b>		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, mkr	7 806,4	8 686,4
varav D-aktier, mkr	-1 916,4	-1 916,4
Uppskjuten skatt, mkr	1 229,1	1 334,7
Derivat, mkr	-334,5	-688,9
<b>Justerat långsiktigt substansvärde, mkr</b>	<b>6 784,6</b>	<b>7 415,8</b>
<b>Genomsnittlig ränta vid årets utgång, %</b>		
Räntekostnad på årsbasis vid årets utgång, mkr	418,5	267,5
(/) Räntebärande skuld <sup>1)</sup> vid årets utgång enligt balansräkningen, mkr	12 796,0	10 573,2
<b>Genomsnittlig ränta vid årets utgång, %</b>	<b>3,27</b>	<b>2,53</b>
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>		
Resultat före finansiella poster, mkr	803,8	675,1
(/) Årets finansnetto exkl. ränta tomträtt, mkr	-294,2	-173,5
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,7</b>	<b>3,9</b>
<b>Soliditet, %</b>		
Eget kapital, mkr	8 097,5	8 990,0
(/) Tillgångar, mkr	22 903,6	21 550,4
<b>Soliditet, %</b>	<b>35,4</b>	<b>41,7</b>

<sup>1)</sup> Räntebärande skuld exklusive leasingkulld.

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

**FINANSIELLA RAPPORTER**

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

→ Underlag till nyckeltal

Definitioner

Information till aktieägare

Belopp i mkr	2023	2022
<b>AKTIERELATERADE NYCKELTAL</b>		
<b>Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr</b>		
Förvaltningsresultat, mkr	505,8	497,4
(-) Utdelning D-aktier, mkr	-116,1	-104,8
<b>Summa</b>	<b>389,6</b>	<b>392,6</b>
(/) Justerat genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	148,2	143,1
<b>Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr</b>	<b>2,63</b>	<b>2,74</b>
<b>Justerat långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr</b>		
Långsiktigt substansvärde, mkr	6 784,6	7 415,8
(/) Antal A- och B-aktier vid årets utgång, miljoner	148,2	148,2
<b>Justerat långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr</b>	<b>45,77</b>	<b>50,03</b>

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal



Definitioner

Information till aktieägare

# Definitioner

Nyckeltal	Definition	Syfte
<b>Andel offentliga hyresgäster, %</b>	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.
<b>Andel säkerställd skuld, %</b>	Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet är ett mått på graden av strukturell efterstäldhet på den icke säkerställda skulden.
<b>Belåningsgrad, %</b>	Räntebärande skulder minus leasingskulld i förekommande fall, likvida medel och kortfristiga placeringar i förhållande till fastigheternas verkliga värde, andelar i intressebolag, fordringar på intressebolag, övriga anläggningstillgångar och tillgångar som innehas för försäljning.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk och visar hur stor del av verksamheten som är finansierad med räntebärande skulder.
<b>Direktavkastning, %</b>	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 centrala kostnader.
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad, %</b>	Kontrakterad årshyra vid årets utgång i förhållande till summan av kontrakterade intäkter, bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor och i förekommande fall rabatter på årsbasis.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av bolagets uthyrningsbara ytor.
<b>Hyresgästkategori</b>	Baserat på hyresgästernas verksamhet har indelning gjorts i kategorierna Rättsväsende, Högre utbildning, Sjukvård, Övriga offentliga samt Icke-offentliga.	
<b>Fastighetskategori</b>	Huvudsaklig verksamhet i fastigheten beräknad på kontrakterad årshyra per objekt. Inom en fastighetskategori kan förekomma ytor som avser andra verksamheter än den huvudsakliga kategorin. Inteas fastighetskategorier är Rättsväsende, Högre utbildning, Sjukvård, Övriga offentliga samt Icke-offentliga.	
<b>Fastighetsvärde, mdkr</b>	Det belopp till vilket bolagets förvaltningsfastigheter är redovisade till enligt balansräkningen vid årets utgång.	Nyckeltalet belyser värdet av bolagets fastighetsbestånd.
<b>Förbrukning netto, GWh</b>	El som förbrukas av koncernen. Ej inkluderat el som vidarefaktureras till hyresgästerna.	
<b>Förvaltningsresultat, mkr</b>	Resultat före värdeförändringar, skatt och i förekommande fall, inklusive räntekostnader för ägarlån.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningens lönsamhet inklusive kostnad för ägarlån.
<b>Förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån, mkr</b>	Resultat före värdeförändringar, skatt och, i förekommande fall, räntekostnader ägarlån.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningens lönsamhet.
<b>Genomsnittlig ränta vid årets utgång, %</b>	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.
<b>Hyresvärde, mkr</b>	Kontrakterad årshyra med tillägg för hyresrabatter och vakanser på årsbasis.	

INLEDNING

STRATEGI OCH MARKNAD

VERKSAMHET

HÅLLBARHET

BOLAGSSTYRNING

## FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelse

Risker och osäkerhetsfaktorer

Räkenskaper

Noter

Styrelsens underskrifter

Revisionsberättelse

Fastighetsförteckning

Flerårsöversikt

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal



Definitioner

Information till aktieägare

<b>Justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr</b>	Förvaltningsresultat med, i förekommande fall, avdrag för årets resultat hänförligt till D-aktier alternativt räntekostnader för ägarlån i förhållande till genomsnittligt antal utestående A- och B-aktier under året.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets förvaltningsresultat per A- och B-aktie på ett för börsbolag enhetligt sätt.
<b>Justerat långsiktigt substansvärde, mkr</b>	Vid årets utgång redovisat eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med återläggning av uppskjuten skatt, räntederivat enligt balansräkningen samt med avdrag för maximalt 33 kr per D-aktie multiplicerat med antalet utestående D-aktier.	Nyckeltalet är ett etablerat mått på bolagets och andra börsnoterade bolags långsiktiga substansvärde som möjliggör analyser och jämförelser.
<b>Justerat långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr</b>	Långsiktigt substansvärde i relation till antalet utestående A- och B-aktier vid årets utgång.	Nyckeltalet belyser ägarna av A- och B-aktiers andel av det långsiktiga substansvärdet.
<b>Jämförbart bestånd</b>	De fastigheter som ägts under hela jämförbara perioder och som inte har varit klassificerade som projektfastigheter under dessa perioder.	
<b>Kontrakterad årshyra, mkr</b>	Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis efter avdrag för hyresrabatter och vakanser.	
<b>Kapitalbindning, år</b>	Genomsnittlig kvarvarande löptid vid årets utgång på räntebärande skulder.	Nyckeltalet används för att belysa refinansieringsrisken. En lång löptid indikerar lägre refinansieringsrisk.
<b>Nettoinvesteringar, mkr</b>	Summan av kassaflödet från gjorda investeringar i förvaltningsfastigheter och projekteringsfastigheter med justering för eventuella försäljningar under året.	Nyckeltal för att belysa bolagets möjlighet att nå operativa mål.
<b>Objekt</b>	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.	
<b>Offentliga hyresgäster</b>	Hyresgäster där kreditrisken i hyresförhållandet bärs av stat, kommun eller regioner.	Nyckeltalet används för att belysa kreditrisken i bolagets intäkter.
<b>Projektfastighet</b>	Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet där tomställning skett i syfte att omvandla och förädla fastigheten. Till projektfastigheter hänförs även byggnad under uppförande samt fastighet med en investering uppgående till minst 20 procent av verkligt värde. Omklassificeringen från projektfastighet till färdigställd fastighet görs den 1 januari året efter färdigställandet.	
<b>Räntebindning, år</b>	Genomsnittlig räntebindningstid vid årets utgång på räntebärande skulder och leasingskuld men inklusive kupongränta på räntederivat.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken. En lång räntebindningstid indikerar lägre ränterisk.
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>	Årets förvaltningsresultat, exklusive räntekostnader ägarlån i förhållande till årets finansnetto.	Nyckeltalet åskådliggör ränterisk genom att belysa hur känsligt bolagets förvaltningsresultat är för ränteförändringar.
<b>Självförsörjningsgrad netto, %</b>	Andel el som koncernen producerar i förhållande till koncernens elförbrukning, ej inkluderat den el som vidarefaktureras till hyresgästerna.	Nyckeltalet används för att redovisa hur stor andel av Inteas elförbrukning, exklusive vidarefakturerad förbrukning, som produceras av egenägda solcellsanläggningar och vattenkraftverk.
<b>Soliditet, %</b>	Vid årets utgång totalt eget kapital dividerat med totala tillgångar.	Nyckeltalet används för att visa hur stor del av bolagets tillgångar som är finansierade med eget kapital och inkluderas för att investerare ska kunna bedöma bolagets kapitalstruktur.
<b>Återstående kontraktstid offentliga, år</b>	Genomsnittlig återstående kontraktstid för offentliga hyresgäster viktat utifrån kontrakterad årshyra.	Nyckeltalet används till att belysa bolagets hyresrisk.
<b>Överskottsgrad, %</b>	Driftöverskottet i förhållande till totala hyresintäkter under året.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.

**FINANSIELLA RAPPORTER**

Förvaltningsberättelse  
 Risker och osäkerhetsfaktorer  
 Räkenskaper  
 Noter  
 Styrelsens underskrifter  
 Revisionsberättelse  
 Fastighetsförteckning  
 Flerårsöversikt  
 Nyckeltal  
 Underlag till nyckeltal  
 Definitioner

→ Information till aktieägare

# Information till aktieägare

**Intea Fastigheter AB (publ)**

Organisationsnummer: 559027-5656  
 Styrelsen har sitt säte i Stockholm

**Adresser**

Lästmakargatan 20  
 111 44 Stockholm

**www.intea.se**

info@intea.se

**Årsstämma**

Intea Fastigheter AB (publ)s årsstämma hålls den  
 7 maj 2024 i Stockholm med möjlighet att delta digitalt.

**Kalendarium****Rapporter**

Delårsrapport januari – mars 2024	7 maj 2024
Årsstämma 2024	7 maj 2024
Delårsrapport januari – juni 2024	17 juli 2024
Delårsrapport januari – september 2024	25 oktober 2024

**Produktion**

Intea i samarbete med Paues Åberg Communications AB

**Fotograf**

Studio Emma-Jessica: Sida 12, Linnéuniversitetet, Kalmar  
 Kajsas Foto: Sida 18, psykiatrisk klinik, Lund  
 Kriminalvården: Sida 18 och 22, anstalt, Härnösand  
 Winell & Jern: Sida 26, syn- och hörselklinik, Linköping  
 Göran Strand: Sida 40, Inteas träbyggnad i Östersund



