

INTEA.

2017



ÅRSREDOVISNING 2017

Intea arbetar med långsiktigt aktivt ägande och förvaltande av social infrastruktur med offentliga hyresgäster. Våra investerare representerar huvudsakligen svenskt pensions- och institutionskapital och fastighetsbeståndet består av 16 fastigheter med en total area av 240 000 kvadratmeter.

Utöver fastigheter investerar vi även i relationer. Dessa investeringar är minst lika viktiga. Goda relationer till investerare, hyresgäster, medarbetare och alla däremellan är en förutsättning för att vi fortsatt ska kunna utmana och utveckla branschen. Både idag och imorgon.

INNEHÅLL

INLEDNING

- 2 Året som gått
- 4 Grundarord

INTEAS VERKSAMHET

- 6 Idén om social infrastruktur
- 14 Förvaltning, projekt och förvärv
- 18 Ansvarsfullt företagande
- 22 Arkitektur
- 24 Medarbetare

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

- 26 Inledning
- 27 Finansiering och skatt
- 33 Risker och osäkerhetsfaktorer
- 36 Moderbolaget
- 38 Bolagsstyrning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

- 42 Finansiella rapporter
- 52 Noter
- 80 Revisionsberättelse
- 79 Definitioner
- 86 Adresser och kalender

Resultatposter jämförs med Inteas första verksamhetsår, som var förlängt från 23 september 2015 till 31 december 2016. Balansposter avser ställningen vid årets utgång och jämförelsetal avser ställningen motsvarande periods föregående år.

ÅRET SOM GÅTT

240

UTHYRNINGSBAR AREA, TKVM

5 345

FASTIGHETSVÄRDE MKR

337

HYRESVÄRDE MKR

6,2

GENOMSNITTLIG KONTRAKTSLÄNGD, ÅR

92

ANDEL OFFENTLIGA HYRESGÄSTER, %

9 100

STUDENTER UTBILDAR
SIG I VÅRA LOKALER

283

HYRESINTÄKTER, MKR

2,6

MILJARDER KR
AVTALADE FÖRÖRVÄR

23 SEPTEMBER 2015
Intea grundas

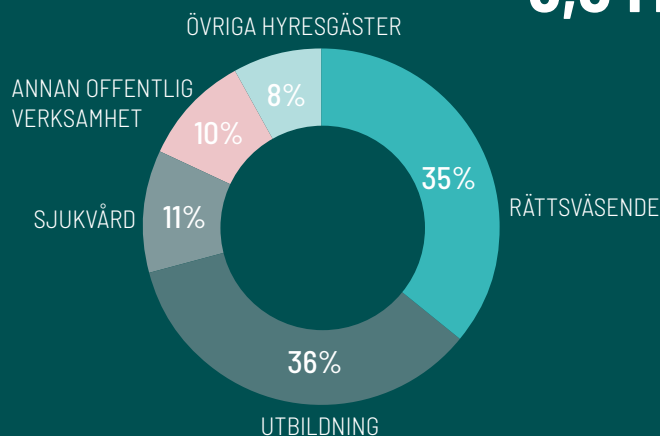
JANUARI 2016
Första kapitalresningen

MARS 2016
Intea förvärvar högskolelokaler
i Halmstad

JUNI 2016
Intea förvärvar två samhällsportföljer
i Linköping och Östersund

DECEMBER 2016
Portföljen värderas till 3,9 mdkr
Portföljen utökas med fyra fastigheter
i Östersund

HYRESGÄSTSEGMENT



FRÅN NOLL TILL 5,3 MILJARDER PÅ TVÅ ÅR

DECEMBER 2017
Portföljens värde uppgår
till 5,3 mdkr

OKTOBER 2017
Vänerparken förvärvas
Intea emitterar företagscertifikat

JULI 2017
Samhällsfastighet i Solna
förvärvas. Andra kapital-
resningen avslutas



JUNI 2017
Intea emitterar femårig
obligation och blir publikt



JUNI 2017
Förvärsavtal för
Linnéuniversitetets
östra del för 1,4 mdkr

MAJ 2017
Skaraborgs tingsrätt förvärvas.
Intea växer vidare i Halmstad genom
förvärv av Svarta Diamanten



FEBRUARI 2017
Inteas utveckling väcker stort
intresse och fler investerare ansluter

Nyckeltal	2017	2016
Hyresintäkter, mkr	283	143
Förvaltningsresultat ex ränta ägarlån, mkr	120	59
Förvärvade fastigheter	9	7
Fastighetsvärde, mkr	5 345	3 899
Förvärv och investeringar, mkr	1 309	3 617
Uthyrningsbar area, tkvm	240	184
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	97
Andel offentliga hyresgäster, %	92	92
Genomsnittlig kontraktstid, offentliga, år	6,2	6,5
Belåningsgrad, %	53,2	57,6

*”Det främsta kvittot på Inteas strategi är kombinationen
stabil avkastning på investerat kapital och det
förtroende våra hyresgäster visar i form av nya projekt
och förhyrningar.”*



REDO ATT VÄXLA UPP

Inteas andra år innebar en konsolidering av bolagets inledande uppbyggnad med betydande förstärkningar av organisation, finansieringsstruktur, system och affärsverksamhet. Sammantaget borgar detta för en fortsatt hög kvalitet på bolagets förvaltningstjänster, servicenivå samt, rapportering, analys och internkontroll.

Under året lades grunden till bolagets långsiktiga finansieringsplattform. Veckan efter midsommar, då de flesta aktörer började sakta ner inför sommarledigheten, gjorde Intea sin entré på den publika obligationsmarknaden. Med en kraftigt övertecknad orderbok sattes volymen till 1,2 miljarder kronor på goda villkor, vilket är den största emissionen någonsin för en ny emittent. Detta följdes upp av etableringen av företagscertifikat i november, där totalt 1,4 miljarder kronor snabbt kunde placeras. Aktiviteten på kapitalmarknaderna tryggas av långa reservfaciliteter från två banker.

Konsolidering och stabilisering hindrade inte att flera intressanta affärer genomfördes under året. Exempelvis den moderna Skaraborgs tingsrätt, Karlsro i Solna med ett mycket strategiskt läge och det vackra och imponerande Vänerparksområdet i Vänersborg. Därutöver hann vi göra upp affären om Linnéuniversitetets östra del i Kalmar, vars första etapp Intea tillträder under hösten 2018. Sammantaget genomfördes affärer för 2,6 miljarder kronor under året, vilket innebar en god fortsättning på det inledande året i bolagets historia, då fastigheter för 3,7 miljarder kronor förvärvades.

Det är ingen överdrift att kalla Intea för ett tillväxtbolag. Viktigare än själva takten är dock att tillväxten är strategiskt välförankrad samt sker på villkor och till priser som håller över tid. Till viss del kan detta skönjas genom de värdeförändringar som skett. Det främsta kvittot på Inteas strategi är kombinationen stabil avkastning på investerat kapital och det förtroende våra hyresgäster visar i form av nya projekt och förhyrningar. Av dessa finns många exempel, varav polisens etablering i Solna, risk- och krislabbet i Östersund och NFC:s stora förhyrning i Linköping är några som vi gärna lyfter fram.

Inteas utveckling har gått mer och mer åt att även utveckla fastigheter tillsammans med hyresgästerna. Under inledningen av 2018 har två stora affärer i den riktningen presenterats. Dels nybyggnation till Högskolan i Halmstad av 10 500 kvm av effektiva lokaler och dels köpet av strategisk mark i Kristianstad för att utveckla ett nytt rättscentrum. Sammantaget uppgår Inteas projektportfölj till över 100 000 kvm med arbete i olika skeden, utöver detta finns byggrätter och optioner för fortsatt expansion.

En stabil grund är nu lagd och förutsättningarna är utmärkta. Nu bygger vi vidare!

HENRIK LINDEKRANTZ

OSSIE EVERUM

CHRISTIAN HAGLUND



IDÉN OM SOCIAL INFRASTRUKTUR

Intea grundades hösten 2015 med syftet att investera i och förvalta social infrastruktur. Med detta avses fastigheter av hög kvalitet med offentligt hyrda och gärna specialanpassade samhällsfunktioner där hyresförhållandena är långvariga.

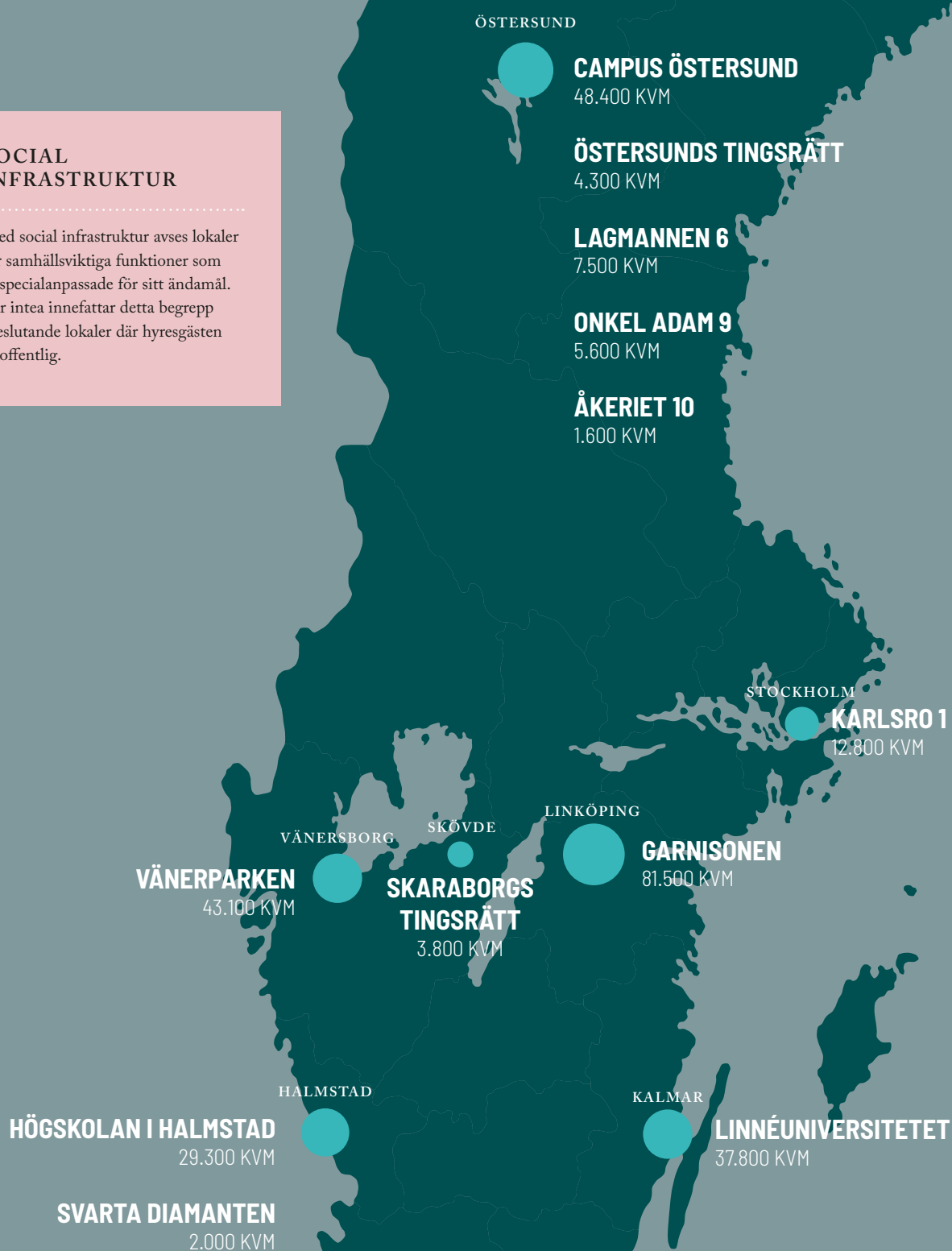
Investeringarna i Intea består av svenskt institutionellt kapital med långt ägarperspektiv. Dessa är framförallt pensionsstiftelser och statliga forskningsstiftelser med höga krav på en trygg och säker

avkastning. Detta innebär att bolaget drivs med ett starkt fokus på att minimera risker i alla led och att kraven på etiskt företagande är höga. Då samhällsfunktioner behövs över hela landet är fastigheternas geografiska läge av mindre betydelse. Hyresgästerna är offentliga och består bland andra av statliga verk, myndigheter och andra offentliga institutioner. Vår målsättning är att minst 90 procent av hyresintäkterna ska komma från offentliga hyresgäster.

Inteas investeringar i social infrastruktur kombinerar på ett naturligt sätt hyresgästernas önskemål om en trygg långsiktig ägare med investerarnas önskemål om en trygg långsiktig investering.

SOCIAL INFRASTRUKTUR

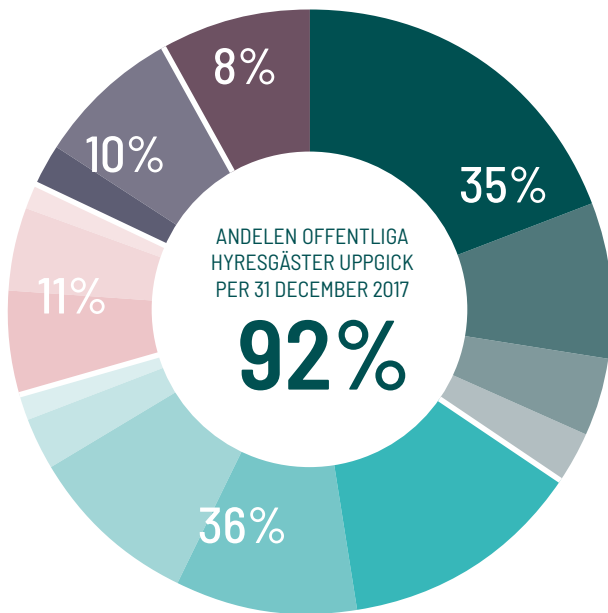
Med social infrastruktur avses lokaler för samhällsviktiga funktioner som är specialanpassade för sitt ändamål. För intea innefattar detta begrepp uteslutande lokaler där hyresgästen är offentlig.





STABILA TILLGÅNGAR

ANDEL AV HYRESVÄRDE



Relationen med hyresgästen i specialanpassade lokaler ställer höga krav på förvaltning och kompetens hos hyresvärderna. Kan man tillgodose dessa krav blir relationen långvarig och parterna kan tillsammans utveckla lokalerna för att hantera förändrade behov. Långvariga och goda relationer leder till långa hyreskontrakt.

Intea har valt att dela in verksamheten i fem segment.

RÄTTSVÅSENDET MED POLIS, ÅKLAGARE, DOMSTOLAR OCH KRIMINALVÅRD

35%

Polismyndigheten	19,4 %
Domstolsverket	8,2 %
Rättsmedicinalverket	4,3 %
Övriga	2,6 %

UTBILDNING MED FOKUS FRAMFÖRALLT PÅ UNIVERSITET OCH HÖGSKOLOR

36%

Mittuniversitetet	13,0 %
Högskolan i Halmstad	9,9 %
Vänersborgs kommun	9,1 %
Linköpings Kommun	2,6 %
Övriga	1,6 %

SJUKVÅRD MED DIVERSE VÅRDINRÄTTNINGAR OCH MOTTAGNINGAR

11%

Västra Götalandsregionen	5,4 %
Region Östergötland	4,5 %
Övriga	1,5 %

ANNAN OFFENTLIG FÖRVALTNING

10%

Skatteverket	2,2 %
Övriga	7,6 %

ÖVRIGA HYRESGÄSTER

8%

Ofta bestående av kontor och serviceverksamhet som behövs för att skapa attraktiva miljöer.

Inteas fastigheter är belägna från Östersund i norr till Halmstad i söder, samtliga i orter med stabil underliggande tillväxt. I byggnaderna återfinns allt från domstolar, universitet och sjukhus till forensiska laboratorier och avancerade vindtunnlar.

Beståndet är blandat och består av moderna nyproducerade specialanpassade lokaler samt klassiska, tidlösa och vackra stenhus.

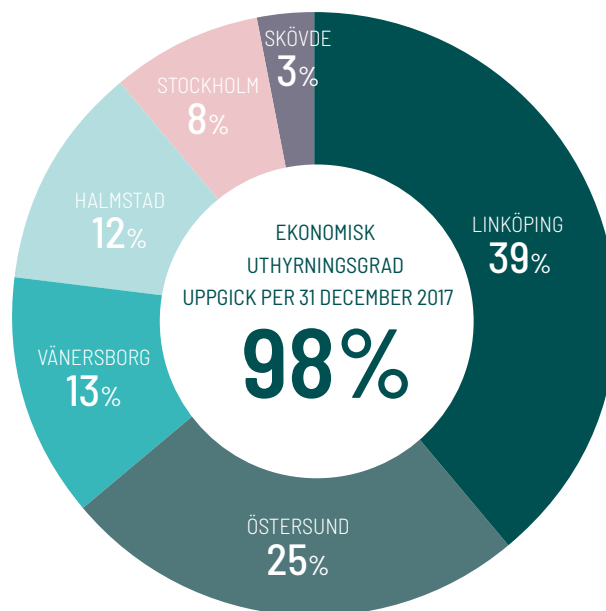
Samtliga nyproducerade hus miljöcertifieras. Äldre byggnader underhålls, effektiviseras och bevaras för att minska miljöbelastningen. Läs mer om hur bevarande av äldre hus bidrar till en bättre miljö under avsnittet "Ansvarsfullt företagande" längre fram.

Fastighetsbeståndet uppgick per 31 december 2017 totalt 240 000 kvm (184 000).

HUR VI ARBETAR

Det dagliga arbetet i bolaget präglas av riskminimering. Ledorden är kompetens, nyskapande och engagemang. Detta genomsyrar bolagets hela verksamhet, i allt från det interna arbetet till relationen med hyresgäster och samarbetspartners. Kvalitet och hållbarhet är ledorden för de fastigheter vi förvaltar. Med ett evigt perspektiv på innehavet kan Intea arbeta logiskt och långsiktigt för att utveckla fastigheter som håller hög kvalitet och minskar miljöbelastningen.

ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDE





INVESTERINGAR I VÄRDEFULLA RELATIONER

På Intea tar vi värdet av goda relationer på allvar. Oavsett om du är investerare, jobbar som drifttekniker eller dagligen huserar i någon av våra fastigheter är vår målsättning att du ska känna dig trygg i din relation med oss. Många års erfarenhet i branschen har gjort det tydligt för oss att flera fastighetsbolag förväntar sig, och räknar med, ett starkt förtroende från första dagen. Vi är medvetna om att förtroende är något man måste göra sig förtjänt av. Alla typer av relationer, såväl privata som professionella, kräver omsorg.

Intea investerar i relationer. Relationerna kan se olika ut och investeringarna kan ta sig i uttryck på olika sätt. Det kan handla om att ha en transparent öppenhet gentemot investerarna avseende

finansiella resultat eller att kontinuerligt försäkra sig om att hyresgästerna trivs i sina lokaler och kan bedriva sin verksamhet på bästa möjliga vis. Det kan också ta sig uttryck genom att lyssna till medarbetares karriärsrörelser och skapa bästa möjliga förutsättningar för dem att nå dessa. Att våra relationer ska stå sig över tid är en viktig målsättning och något som präglar både vårt strategiska och operativa arbete.

Med goda relationer i alla led skapar vi ett kretslopp av långsiktiga och förutsägbara positiva effekter som igen och igen ökar i värde. För oss alla.

**“VI ÄR ÖVERTYGDA OM ATT GODA RELATIONER I ALLA
LED ÄR GYNNSAMT FÖR SAMTLIGA INTRESSETER.”**



Hallå där, LENA GRÅBERG, chefsadministratör i Östersunds tingsrätt.

Vad är viktigt för er verksamhet när det kommer till fastighetsförvaltning?

– Vi har dels höga säkerhetskrav. Brandsäkerhet, tillgänglighetsanpassning och andra säkerhetsaspekter är viktiga att tänka på. Exempelvis får inte stenläggning orsaka problem för personer som använder rullstol. Vi vill också att fastighetsägarna ska vara lyhörda och lätta att arbeta med.

Hur skiljer sig Intea från tidigare hyresvärdar?

– Det är stor skillnad, i positiv bemärkelse. Jag har arbetat som chefsadministratör i tio år och det har aldrig fungerat så bra som med Intea, och jag har säkert haft fyra-fem stycken tidigare att jämföra med. De är lyhörda och respekterar våra behov. När problem dyker upp kommer de med egna förslag på lösningar, samtidigt som de förstår våra säkerhetskrav. Dessutom är de socialt kompetenta. Tidigare hyresvärdar kunde lova att fixa allting, även när de inte kunde det. Intea är lätta att ha att göra med.

Hallå där, ANNA WALLENTINSSON, hyresgäst i fastigheten Garnisonen i Linköping.

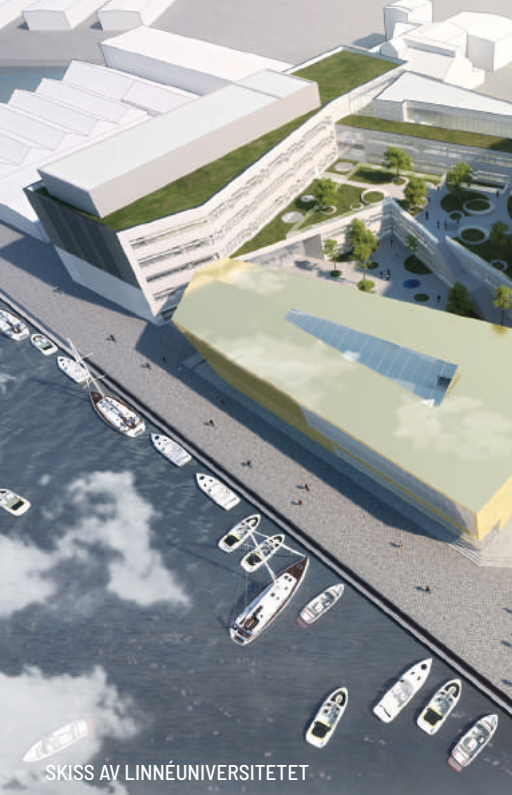
Vad bedriver du för verksamhet?

– Jag är mässtdirektör på Livgrenadjärmässen här i Linköping. Vi driver en fest- och konferensvåning som vänder sig till både företag och privatpersoner.

Vad är viktigt för din verksamhet när det gäller fastighetsförvaltning?

– Att fastighetsförvaltarna är tillgängliga och att vi får hjälp med det vi önskar inom rimlig tid. Detta tycker jag definitivt att Inteas Linköpings kontor lever upp till. Husvärdarna är snabba att åtgärda problem som dyker upp, husvärdarna är ovärderliga. Vi trivs mycket bra i vår lokal.





SKISS AV LINNÉUNIVERSITETET



KARLSRO 1, STOCKHOLM



HALMSTAD HÖGSKOLA (FANAN 57)



ÖSTERSUNDS TINGSRÄTT



CAMPUS ÖSTERSUND MED DESS HUVUDBYGGNAD



VÄNERPARKEN MED 113 000 KVM MARK



SVARTA DIAMANTEN, HALMSTAD



SKARABORGS TINGSRÄTT, SKÖVDE



GARNISONEN, LINKÖPING



VÄNERPARKEN HAR
GAMLA ANDR AV SJUKHUS



MODERNARE DELAR AV
CAMPUS ÖSTERSUND



HALMSTAD HÖGSKOLA (FANAN 60)



CAMPUS ÖSTERSUND



GARNISONEN, LINKÖPING



FULL FART PÅ BYGGET I KALMAR



ONKEL ADAM 9, ÖSTERSUND
SOM HUSERAR SKATTEVERKET



LAGSMANNEN 6, ÖSTERSUND



FÖRVALTNING

HYRESGÄSTRELATIONER

För att uppnå Inteas målsättning att ha och behålla nöjda hyresgäster i sina lokaler eftersträvar Intea att i så stor utsträckning som möjligt ha egen förvaltnings- och driftspersonal. Tack vare en nära och direkt dialog med våra hyresgäster förstår vi deras behov och önskemål. Vi kan snabbt och effektivt fånga upp och genomföra önskade åtgärder i lokaler och därigenom skapa ökat värde för båda parter. Närheten till hyresgästerna skapar flera positiva effekter i form av bland annat kundnöjdhet, kvalitet och fortsatt förädling av beståndet.

LOKAL NÄRVARO

Lokala organisationer finns idag i Östersund (7 personer), Linköping (5 personer), Vänersborg (3 personer) samt i Halmstad (1 person). Organisationen har under året förstärkts med personal som ansvarar

för den tekniska förvaltningen samt med personal som driver arbetet med att förädla och utveckla fastigheterna. Genom att ta så stort eget ansvar som möjligt för teknisk drift, underhåll och projektgenomförande skapas en utmanande och dynamisk arbetsmiljö för personalen och därmed en betydande professionell utveckling i yrkesrollerna.

Ett sätt för personalen att utvecklas är att få arbeta tillsammans med medarbetare på andra orter i gemensamma projekt. Det kan röra sig om energieffektivisering, miljöfrågor eller områdesbelysning. De lokala förvaltningsorganisationerna sköter även delar av förvaltningen i de orter där egen organisation saknas för att bibehålla kvalitet och kontinuitet inom beståndet.

Ansenliga resurser läggs på såväl löpande som planerat underhåll av fastigheterna med både trivselgrundande och värdebevarande målsättning.

“NÄRHETEN TILL HYRESGÄSTERNA SKAPAR MÅNGA POSITIVA EFFEKTER I FORM AV BÅDE KUNDNÖJDHET, KVALITET OCH FORTSATT FÖRÄDLING AV BESTÅNDET.”



FASTIGHETSUTVECKLING OCH PROJEKT

Utveckling av befintligt fastighetsbestånd sker kontinuerligt tillsammans med våra hyresgäster. Förändringar av hyresgästernas verksamhet leder till ett förändrat lokalbehov och kan kräva anpassningar eller utvidgning av lokalerna. Nära dialog med hyresgästen genom personal på plats är en viktig förutsättning för att kunna följa upp behoven och för att i god tid planera för effektiva lösningar.

Fastighetsutveckling av nya projekt sker ofta tillsammans med den blivande hyresgästen. Möjligheten att arbeta nära ihop – hyresgäst och fastighetsägare – för att ta fram nya objekt är ett bra exempel hur man kan förena två parter gemensamma mål att skapa en byggnad som hyresgästen trivs i och som är effektiv att förvalta för hyresvärden. Båda parter kan hjälpas åt att skapa ett objekt som är väl fungerande och hållbart över tid, vilket är bra både för projektets ekonomi och för miljön.

Intea har under året fokuserat på att bygga upp både en organisation och en projektportfölj. Att utveckla samhällsfastigheter från grunden är vanligtvis en långsam process som kräver specialkompetens och kunskap om hyresgästens verksamhet och behov. Om man som bolag inte har inriktning på köp och försäljning utan har en affärsidé som går ut på att äga och förvalta fastigheter över lång tid så blir arbetet med denna typ av projekt ett bra komplement till uppbyggnad av portföljen genom förvärv.

Idag (maj 2018) driver Intea projekt innefattande ny- och ombyggnationer med en sammanlagd yta om drygt 100 000 kvm. Projekten bedrivs på olika håll i landet och varierar i storlek från några hundra kvadratmeter till 10 000-tals kvadratmeter. Projektorganisationen består av sex personer med erfarenhet av fastighetsutveckling i olika faser och av olika slag. Intea arbetar över hela landet med att identifiera nya intressanta projektmöjligheter.

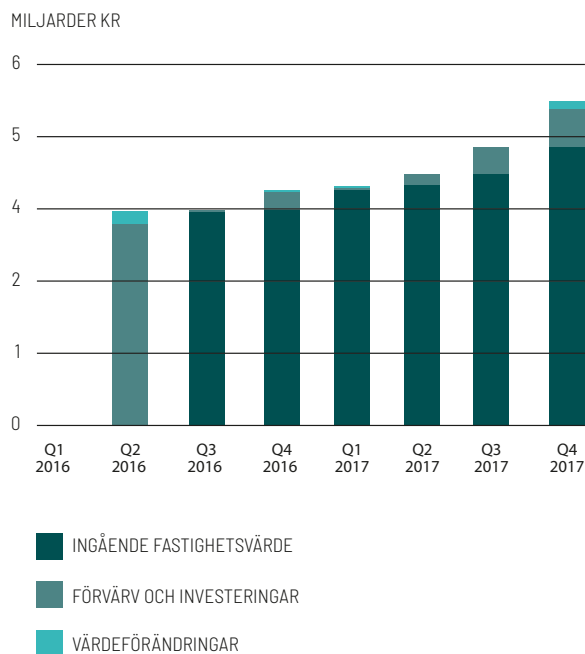
PROJEKT 2017

Ort	Hyresgäst	Verksamhet	Yta (Kvm)	Färdigställande
Halmstad	Högskolan i Halmstad	Utbildningslokaler	2 000	september 2017
Kalmar	Linnéuniversitetet	Utbildningslokaler	37 800	Hösten 2018 samt hösten 2020
Linköping	Polismyndigheten	Regionledningscentral	3 200	april 2018
Linköping	Östgötakök	Resturang och Bageri	1 000	augusti 2018
Linköping	Polismyndigheten	Nationellt forensiskt centrum	3 600	Hösten 2019
Vänersborg	Barn och utbildningsnämnden	Förskola	2 000	april 2018
Östersund	Folkhälsomyndigheten	Kontor	500	augusti 2017
Östersund	Mittuniversitet	Utbildningslokaler	2 700	juli 2019
Östersund	Mittuniversitet	Risk och krislabb	100	november 2017
			52 900	

FÖRVÄRV

Vi kan blicka tillbaka på ett år av fortsatt hög förvärvstakt. Intea har under året lyckats genomföra flertalet förvärv av attraktiva fastigheter på gynnsamma prisnivåer i en marknad som gått på högvarv. Den sammanlagda förvärvsvolymen uppgick under året till 2,6 miljarder kronor där Linnéuniversitetet som kommer att tillträdas med första etappen under hösten 2018 står för 1,4 miljarder. Fastighetsvärdet i portföljen har vuxit från 3,9 miljarder vid årets början till 5,3 miljarder vid årets slut.

Inteas fokus på social infrastruktur, långsiktighet samt goda tillgång på kapital har medfört att Intea på kort tid blivit en respekterad tagare av objekt inom social infrastruktur. Bolaget har visat förmåga att kunna genomföra komplexa fastighetsaffärer på ett snabbt och effektivt sätt. Organisationen har under året vuxit och transaktionsförmågan har effektiviserats. Kombinationen av förvärv och fastighetsutveckling ger Intea mycket goda möjligheter att fortsätta växa genom att i framtiden addera fler kvalitetsobjekt i tillväxtorter.



FÖRVÄRVADE FASTIGHETER 2017

Ort	Fastigheter	Hyresgäst	Verksamhet	Hyresvärde, Mkr	Yta (Kvm)	Tillträde
Halmstad	Fanan 55	Halmstad kommun	Vuxenutbildning	2,9	2 000	maj 2017
Skövde	Eric Uggle 2	Domstolsverket	Domstol	7,9	3 800	maj 2017
Solna	Karlsro 1	Statlig myndighet	Statlig myndighet	20,9	12 800	juli 2017
Vänersborg	Lasarettet 2, 6, 7, 8	Vänersborgs Kommun, Västra Götalandsregionen	Vård/utbildning	53,2	39 000	november 2017
Kalmar	Eldaren 6	Linnéuniversitetet	Utbildning	68,9	37 800	november 2018
				153,8	95 400	



ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

ATT ARBETA HÅLLBART

För Intea är hållbarhet och miljöarbete frågor som ligger väldigt högt upp på dagordningen. Bolaget arbetar aktivt med målsättningar för energieffektivisering och minskade utsläpp i olika former. Detta gäller i allt från fastighetsdrift, val av byggmaterial vid om- och nybyggnation till val av transporter och i det dagliga arbetet på kontoren.

I ett fastighetsbolag med en långsiktig syn på sitt innehav blir det ekonomiskt effektivt och naturligt att agera hållbart i alla lägen.

UPPMUNTRA KONKRETA INSATSER

Inteas arbete med miljö- och hållbarhetsfrågor utgår från att skapa en genuin förståelse och ett intresse hos medarbetarna för att däri-

genom kunna driva frågorna i det dagliga arbetet. Det övergripande målet är att bidra till en bättre miljö och ta ett socialt ansvar där det finns möjlighet att påverka. Som stort företag är möjligheterna att påverka ofta stora. De konkreta åtgärderna kan variera i storlek och även innefatta saker som att klippa gräsmattor med häst eller att köpa sina fikabullar från välgörenhetsorganisationer. Alla åtgärder som bidrar till uppfyllelse av hållbarhetsmålen är viktiga.

Vidare är det viktigt att samtliga medarbetare upplever att det är möjligt att i det dagliga arbetet kunna omsätta sitt engagemang och intresse till faktiska åtgärder. Genom idén att låta miljöarbetet utgå från individen och uppmana anställda och hyresgäster till insatser på alla nivåer, skapas ett klimat där samtalet på kontoren leder till konkreta miljöåtgärder i allt från ronderingar till investe-

**“ ALLA VÅRA BILAR ÄR ELDRIVNA OCH LADDAS
MED VÅR EGEN SOLEL. SOLDIVNA BILAR,
HELT ENKELT ”**

– THOMAS FUCHS, A4 CAMPUS



TAKSKOTTNING PÅ CAMPUS I ÖSTERSUND

ringar. Lika viktigt som att vidta åtgärder är det att följa upp och utvärdera resultatet av dessa. Genom detta arbetssätt bekräftas att var och en kan dra sitt strå till stacken. Det innebär också att åtgärder som görs både syns och ger en effekt för samtliga berörda – hyresgäster, anställda och övriga intressenter.

Principerna för arbetet med hållbarhetsfrågor är förankrade både på central nivå och i de lokala förvaltningsorganisationerna. Inteas hållbarhetspolicy är fastslagen på ägarnivå och godkänd av alla aktieägare i bolaget. Policyn syftar till att ta ansvar för miljö- och sociala frågor i arbetet med våra fastigheter på samtliga nivåer och funktioner.

BEVARA OCH FÖRÄDLA BEFINTLIGA HUS

Den åtgärd som har överlägset störst miljömässig i effekt i ett fastighetsbolag är att effektivt bevara, underhålla, och utveckla de äldre hus som finns i portföljen. Undersökningar visar att det tar över 50 år för ett normalt nybyggt kontorshus att bli lika energieffektivt som ett bevarat och väl underhållet hus från sekelskiftet. Detta om man tar hänsyn till den totala energiförbrukningen både för driften och miljöbelastningen vid uppförandeskedet.

Intea ser mycket positivt på den utveckling som sker av de miljöcertifieringssystem som idag finns på den svenska marknaden. Dessa utvecklas från att tidigare endast kunna hantera nyuppförda hus till att även kunna användas för certifiering av äldre befintliga miljövänliga byggnader. Denna möjlighet att klassificera äldre byggnader i befintligt bestånd, ger fastighetsbolag möjlighet att certifiera inte bara nybyggnation, utan även befintliga hus – en seger för miljön.

NYBYGGNATION

Inteas målsättning är att samtliga nya hus som bolaget uppför ska vara miljöcertifierade. Detta ser vi och många andra nu som en självklarhet. För våra hyresgäster har certifiering av de lokaler man brukar blivit allt viktigare. I samtal och diskussioner noterar vi en allt större medvetenhet hos fastighetsutvecklare och mindre byggbolag. De få undantag vi stöter på så ser vi att det faktiskt går att påverka och ställa krav för att uppnå vår målsättning. I Kalmar uppförs nya byggnader åt Linnéuniversitetet som kommer att certifieras enligt Leed Gold. I Östersund uppförs en ny byggnad åt Mittuniversitetet som kommer att certifieras enligt Breeam:s klassificeringssystem. I de projekt Intea driver finns det konkreta miljötänkandet med redan



i det inledande ritningsstadiet och genomsyrar hela arbetet med projektet vilket har en mycket positiv inverkan på kostnaderna för certifiering.

ENERGIANVÄNDNING

Minskning av energianvändning har sedan lång tid utgjort en naturlig del i arbetet i de lokala förvaltningsorganisationerna och åtgärder vidtas kontinuerligt. Klimatstyrda system för uppvärmning och kylning används på flera orter. LED-belysning samt solcellsanläggningar, bergvärme- och bergkylanläggningar av olika typer och fabrikat har varit i drift under flera år. I Vänersborg finns exempelvis en stor och modern bergvärmeanläggning bestående av 82 borrhål på vardera 240 meter. Detta innebär att anläggningen svarar för hela 85 procent av värmeförbrukningen på området bestående av 43 100 kvm uthyrningsbar yta, inklusive en badanläggning. Det innebär också att hela området är självförsörjande på kyla, motsvarande en energiåtgång om 600 MWh. Under året kommer en större investering göras med bland annat ytterligare borrhål för att effektivisera anläggningen.

I Östersund uppförs tre hus som kommer att förses med nya solcellsanläggningar. Dessa kommer tillsammans med befintliga anläggningar att producera ca 85 Mwh per år. På lokalt initiativ kommer anläggningen att tas i drift redan under uppförandeskedet vilket gör det pågående bygget självförsörjande med el från anläggningen. Detta kreativa initiativ är ett väldigt bra exempel på att Inteas arbete med hållbarhetsfrågor genomsyrar hela organisationen och får konkreta positiva effekter.

ENGAGEMANG OCH IDÉER

För att ständigt utvecklas och fortsätta ligga i framkant är det viktigt att följa utvecklingen inom miljö- och energiområdet samt att delta i samhällsutvecklingen. Detta görs löpande genom utbildningar, deltagande i föreningar och forskningsprojekt knutna till universitet och högskolor. Under året har Intea blivit medlem i Green building association.

Att få uppleva att ens idéer omsätts i konkreta åtgärder är inte bara viktigt för miljön utan även för arbetsmiljön. Exempelvis har idén från Linköping om laddstolpar har nu blivit till verklighet i samarbete med det kommunala parkerings bolaget Dukaten. En annan medarbetar-tanke om att skapa en nod på Garnisonsområdet i Linköping för den elcykelsatsning som kommunen utför, har också blivit verklighet. Förslag om att skaffa elbilar istället för andra fordon har lett till att man i Östersund nu har en elbil som servicefordon i staden som till 100 procent laddas av den jämtländska solen.

SAMHÄLLENGAGEMANG

Intea strävar efter att vara en aktiv samhällsdeltagare. Bland insatserna i detta avseende kan nämnas att Inteas innehav i Vänersborg, "Vänerparken", är en trogen sponsor av av IFK Vänersborg, Elitseriebandy, som förutom sin elitsatsning även bedriver en omfattande ungdomsverksamhet i kommunen. Vänerparken deltar även i evenemang som kommunen anordnar till trevnad för sina invånare. Vid dessa tillfällen deltar Vänerparken med såväl närvaro som sponsring. Vi är övertygade om att vårt engagemang skapar såväl trivsel som uppskattning och goodwill hos evenemangens besökare. Vänerparken har även deltagit som sponsor i det uppmärksammade Polstjärnepriset som drivs av Vänersborgs kommun i samarbete med de stora konserthusen. Polstjärnepriset är en tävling för unga musiker med klassiskinriktning där finalen genomförs i Göteborgs konserthus i början av varje kalenderår. Vidare har satsningen med KFUM, som bedriver barn- och ungdomsverksamhet, fördjupats under 2017 och sker numera i samverkan med Linköpings kommun. I Östersund stödjer vi ungdomsidrotten jämnt fördelat mellan pojk- och flickidrott. Det största engagemanget för närvarande är att Intea är partner i Skidskytte-VM som skall genomföras i Östersund 2019. Koncernen har under året lämnat bidrag till ett antal olika föreningar och organisationer exempelvis Operation Smile och deltagit i välgörenhetsevenemang såsom Spring för Livet.



**" I VÄNERPARKEN HAR VI 20 KM BORRHÅL SOM FÖRSER
OSS MED BÅDE VÄRME OCH KYLA. 85% AV VÄRMEBEHOVET
TAS FRÅN BERGET OCH VI PRODUCERAR 600 MWH
GRATIS KYLA "**

– ROBERT ANDERSSON, VÄNERPARKEN



ARKITEKTUR

Inteas arkitektoniska bestånd omfattar ett spektrum av nytt och gammalt, stor- och småskaligt. I beståndet återfinns kulturhistoriska miljöer, militärt formade stadsrum, byggnader med stort historisk värde, moderna funktionella hus och unika arkitektoniska objekt. Den arkitektoniska skalan varierar från storskaliga välbevarade campus- och garnisonområden till småskaliga pärlor. Från mäktiga och pampigt gestaltade fasader till välldesignade inredningsdetaljer. Inteas garnisonområde i Linköping och campusområde i Östersund är vackert gestaltade med dominerande symmetrier och mäktigt spel mellan byggnader, parker och gårdar. Det storskaliga, symmetriska och pampiga kasernområdet i Linköping ritades av Magnus Dahlander. Idag är det en välbevarad, kreativ och harmonisk arbetsmiljö med vackra uterum.

Campus Östersund är en av de största sammanhållna arkitektoniska strukturer med antikvarisk klassning och byggnadsminnesförklaring.

Halmstad universitetsområde har en blandning av dynamiska, historiska och moderna arkitektoniska uttryck. Tillsammans skapar de en skapande och kreativ utbildningsmiljö.

Vänerparkens moderna, postmodernistiska och arkitektoniskt brutala uttryck är Vänersborgs igenkännande stadssilhuett.

Inteas arkitektoniska bestånd är en resa genom arkitekturens stil- historia, med byggmaterial som tegel, puts, betong, glas och trä. Inteas ambition är att bevara, vårda, utveckla, skapa och utöka det arkitektoniska beståndet med nya häftiga och mäktiga byggnader och stadsrum.

**"THE SUN NEVER KNEW HOW GREAT IT
WAS UNTIL IT HIT THE SIDE OF A BUILDING."**

AV LOUIS KAHN



HÖGSKOLAN I HALMSTAD

2.3



MEDARBETARE

Inteas verksamhet bedrivs till stor del av Intea AB som har uppdraget att driva och utveckla verksamheten i bolaget. En viktig del av Inteas strategi är att arbeta med lokala förvaltningsorganisationer och egen personal på de orter där fastighetsbeståndet har en tillräcklig stor kritisk massa. Fördelarna med egen förvaltningsorganisation är många och beskrivs närmare under avsnittet "Förvaltning" på sidan 15.

Inteas medarbetare trivs i en miljö där tillväxttakten är hög och där organisationen utvecklas i takt med att bolaget växer. Vår målsättning är att skapa en organisation bestående av personer med olika erfarenheter och bakgrunder för att uppnå en mix av människor i olika åldrar, av olika kön samt att blanda praktiker och teoretiker. Uppbyggnaden av organisationen har fortsatt under året. Antalet medarbetare har ökat från 20, till att idag bestå av 29 personer.

Dessa befinner sig i spannet mellan 19 och 68 år. Andelen kvinnor uppgår till 34 procent (30) vilket får ses som en hög andel i en traditionellt mycket mansdominerad bransch. På central nivå uppgår andelen kvinnor till 57 (44) procent.

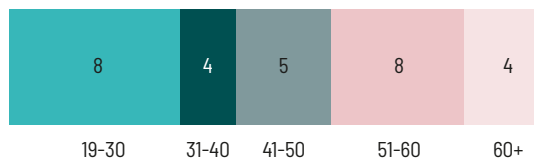
Inteas målsättning är att ständigt förbättra individens möjlighet och förmåga att utvecklas både yrkesmässigt och personligt. En mindre organisation gör att vi kan vara extra kreativa. Intea strävar efter att alla ska få konkreta möjligheter att utvecklas. Detta sker både genom vidareutbildningar och att fördela ut så mycket ansvar som möjligt till alla i organisationen för att därigenom skapa så mycket mening, delaktighet och möjlighet till egen utveckling som vi kan. Inteas samarbetsklimat är mycket gott och medarbetare från olika delar av organisationen arbetar ofta tillsammans i flera olika projektgrupper.

FÖRDELNING KÖN OCH ÅLDER

KÖN



ÅLDER





25



FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Intea Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 559027-5656, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2017.

Intea Fastigheter AB (publ) ("Moderbolaget") grundades den 23 september 2015 i syfte att investera i och förvalta social infrastruktur. Med detta avses fastigheter av hög kvalitet med offentliga hyresgäster där hyresförhållanden är långsiktiga. Inteakoncernen ("Intea" eller "Koncernen") bildades i samband med första fastighetsförvärvet den 29 april 2016 och består per den 31 december 2017 av 21 bolag (13).

Under 2017 träffade Intea avtal om att förvärva åtta fastigheter i Halmstad, Skövde, Kalmar, Solna och Vänerparken. Samtidigt genomfördes och påbörjades ett antal projekt i bolagets fastigheter. En mer utförlig beskrivning av dessa händelser återfinns på sidorna 16-17. Ett antal refinansieringar genomfördes också under året, se mer i avsnittet Finansiering nedan.

Intea ska vara en ansvarstagande fastighetsägare och samhällsaktör. En beskrivning av bolagets hållbarhetsarbete återfinns på sidorna 18-21.



FINANSIERING

Inteas genomsnittliga skuldränta sjönk något under året från 1,69 procent till 1,68 procent trots att både kapitalbindning och räntebindning förlängts avsevärt. Förbättringen förklaras främst av en god efterfrågan på kapitalmarknaden för bolagets obligation och certifikatprogrammet som etablerades under året. Bolagets fokus på lägre risk avspeglades i att både kapitalbindningen och räntebindningen steg under året.

EGET KAPITAL OCH ÄGARLÅN

Intea finansieras av ägarna med eget kapital samt aktieägarlån. På årsstämman den 10 maj 2017 beslutades att fondemission skulle genomföras vilket ökade aktiekapitalet från 1,0 mkr till 10,0 mkr. Antalet aktier ökade därmed från 1 miljon till 10 miljoner. Under året lämnades villkorade aktieägartillskott om totalt 69,6 mkr (299,8) samt aktieägarlån togs in om totalt 508,9 mkr (954,4). Ägarlånen som totalt uppgår till 1 463,4 mkr (954,4) är efterställda all annan skuldfinansiering och löper till den 31 december år 2035 med 6 procent i ränta. Eget kapital uppgick den 31 december till 760,7 mkr (559,3).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens långfristiga räntebärande skulder exklusive efterställt aktieägarlån uppgick till 1 566,8 mkr (330,0), vilket utgörs av obligationslån om 1 200 mkr och ett säkerställt lån som förfaller i april 2021 som under året har utökats med 42,0 mkr. Kortfristiga räntebärande lån uppgick till 1 400 mkr (1 995) och bestod av företagscertifikat med förfall löpande under 2018.

Förändring i låneportföljen		
Mkr	2017	2016
Aktieägarlån	1 463 369	954 435
Banklån	366 840	2 325 034
Emission av certifikat	1 400 000	
Emission av obligationer	1 200 000	
Räntebärande skulder		
Vid periodens utgång	4 430 209	3 279 469

Den 15 juni etablerades ett Medium Term Note-program för att möjliggöra emissioner av icke-säkerställda företagsobligationer. Programmet har en ram om tre miljarder kronor och obligationer emitterade under programmet listas på Nasdaq Stockholm under ticker INTEA. I samband med etableringen gjordes i månadsskiftet juni/juli en första emission om 1 200 mkr. Emissionen bestod av ett Floating Rate Note-lån med kupong tre månaders STIBOR +160 baspunkter och slutligt förfall den 5 juli 2022.

I slutet av oktober etablerades ett företagscertifikatsprogram som ett komplement till koncernens övriga finansiering. Programmet har ett rambelopp om tre miljarder kronor och ger möjlighet att emittera företagscertifikat med löptider upp till 12 månader. Initialt emitterades 1 400 mkr. I samband med detta etablerades backupfaciliteter med två nordiska banker. Faciliteterna ska tjäna som reservfinansiering och utgörs av 1 000 mkr med förfall i oktober 2022 respektive 500 mkr med förfall i oktober 2021.

Belåningsgraden exklusive ägarlån i koncernen uppgick till 53,2 procent (57,6). Per den 31 december uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 4,4 år (1,4) och räntebindningstiden till 4,6 år (2,5). Genomsnittlig skuldränta uppgick till 1,68 procent (1,69). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Inteas genomsnittliga upplåningsränta med +0,26 procent (0,14) och de finansiella kostnaderna med 7,7 mkr på årsbasis (3,2).

Finansiella nyckeltal		
	2017	2016
Belåningsgrad, %	53,2	57,6
Andel säkerställd skuld, %	6,6	58,0
Genomsnittlig skuldränta, %	1,68	1,69
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,8
Kapitalbindning, år	4,4	1,4
Räntebindning, år	4,6	2,5
Verkligt värde på derivat, mkr	-15,2	-1,6



LIKVIDA MEDEL

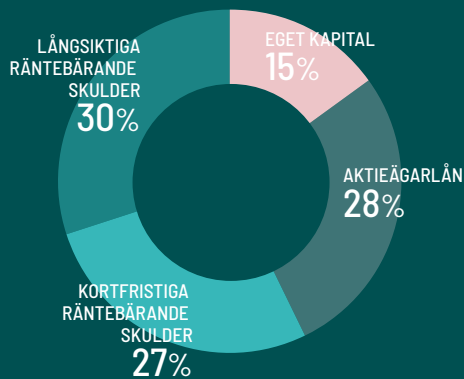
Per årsskiftet uppgick koncernens likvida medel till 124,1 mkr (81,0).

RÄNTEDERIVATINSTRUMENT

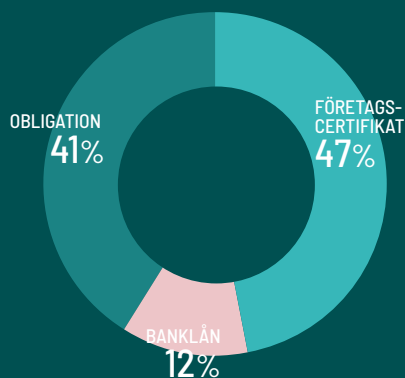
Inteas finansiella kostnader utgör den största kostnadsposten för koncernen. För att reducera bolagets exponering mot ett stigande ränteläge kan koncernen använda derivatinstrument såsom ränteswappar. Intea har valt att byta rörlig ränta mot fast. Den 31 december 2017 fanns derivatkontrakt med nominellt belopp om 1 500 mkr (500), varav 200 mkr med förfall i december 2021, 300 mkr med

förfall i december 2023 samt 1 000 med förfall i juli 2027. Derivat redovisas till verkligt värde och värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbara marknadsdata. Samtliga derivatinstrument värderas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas över resultaträkningen. Återstående undervärde på derivat kommer under resterande löptid att lösas upp och redovisas i resultaträkningen fram till derivatens slutdatum. Vid förfallotidpunkten kommer värdet på derivaten att vara noll. Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -15,2 mkr (-1,6). Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

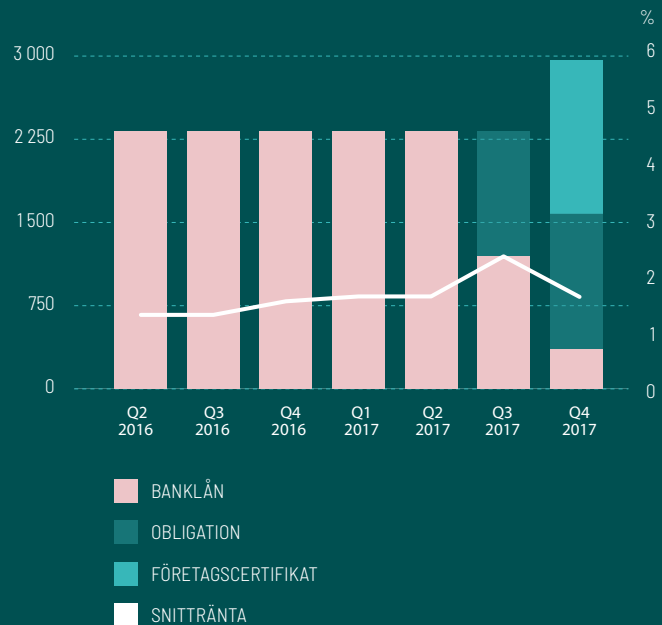
KAPITALSTRUKTUR, %



LÅNGIVARE, %



LÅNEVOLYM OCH GENOMSNITTSRÄNTA, MKR OCH %



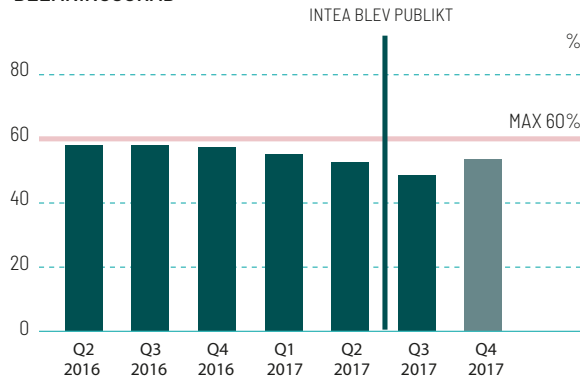


29



FINANSIELLA MÅL

BELÅNINGSGRAD

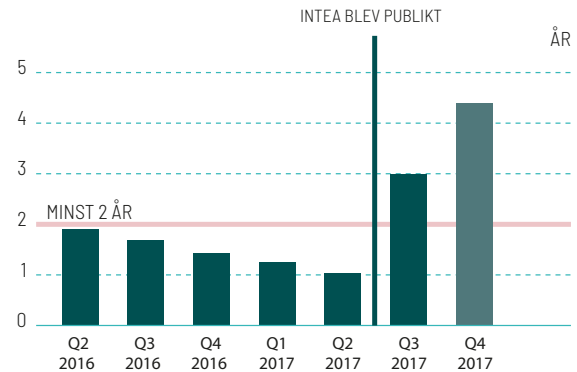


KONCERNENS BELÅNINGSGRAD SKA INTE ÖVERSTIGA 60 PROCENT.

Intea ska vara en professionell låntagare och arbeta för en konservativ belåningsgrad för att bolaget ska kunna säkerställa långsiktig stabilitet och erbjudas finansiering till marknadens bästa villkor för jämförbara låntagare och jämförbara säkerheter.

53,2%

KAPITALBINDNINGSTID



KAPITALBINDNINGEN SKA UPPGÅ TILL MINST 2 ÅR

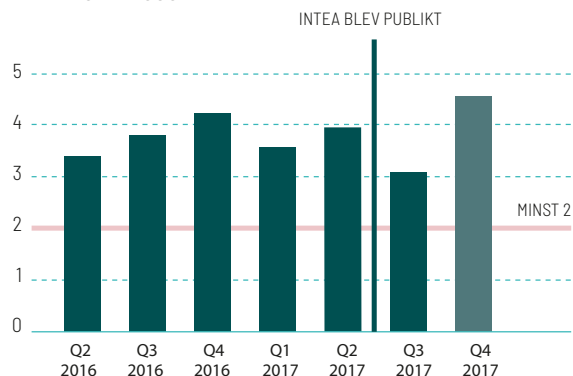
Kapitalbindningen visar det vägda genomsnittet av de räntebärande skuldernas återstående löptid med hänsyn tagen till kreditlöften.

4,4 ÅR



Intea Nasdaq tavla
Av: Hani Hejazi

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

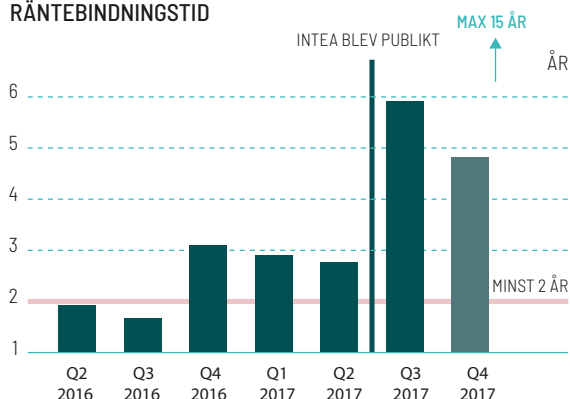


3,4 GGR
FÖR HELÅRET 2017

RÄNTETÄCKNINGSGRADEN SKA UPPGÅ TILL MINST 2,0

Inteas största kostnadspost utgörs av räntor. Varför det är viktigt att in-tjäningsförmågan med god marginal täcker räntekostnaderna.

RÄNTEBINDNINGSTID

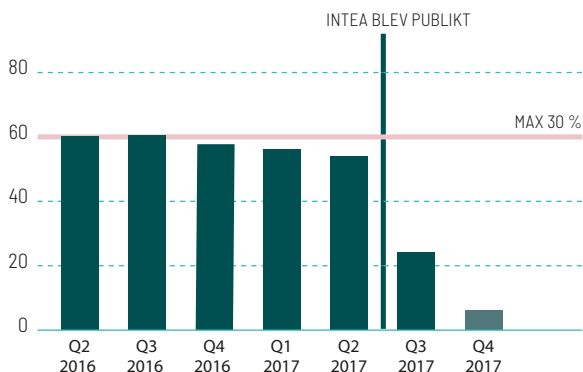


4,6 ÅR

RÄNTEBINDNINGSTIDEN SKA UPPGÅ TILL MELLAN 2 OCH 15 ÅR

Inteas verksamhet ska präglas av en hög grad av stabilitet och förutsägbarhet. Genom att begränsa ränterisken ökar förutsägbarheten i Inteas förvaltningsresultat och förändringar i räntenivåer får inte fullt genomslag på koncernens räntekostnader.

ANDEL SÄKERSTÄLLD SKULD



6,6 %

SÄKERHETSSTÄLLDA BANKLÅN

Utestående säkerställda banklån i procent av koncernens redovisade totala tillgångar. Nyckeltalet åskådliggör förhållandet mellan säkerställd och icke säkerställd skuld vilket är viktigt för bolagets långivare.



SKATT

AKTUELL SKATT

Aktuell skatt beräknas på det skattemässiga resultatet efter beaktande av underskottsavdrag som är möjliga att nyttja. Aktuell skatt inkluderar även skatt på grund av ändrad taxering från tidigare år. Årets aktuella skattekostnad uppgår till -2,0 mkr (8,0).

UPPSKJUTEN SKATT

Uppskjuten skatt i resultaträkningen består av en beräkning av framtida skatt. Uppskjuten skatt kan vara både negativ och positiv. Den uppskjutna skattekostnaden består av årets förändringar i uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld. Posterna nettoredovisas i balansräkningen under uppskjuten skatteskuld. Uppskjuten skattefordran består av underskottsavdrag som i framtiden kan användas för att reducera den aktuella skatten. Dessa realiserar i takt med att underskotten utnyttjas. Möjligheten att utnyttja underskotten kan vara begränsad beroende på de skattemässiga möjligheterna att resultatutjämna inom koncernen. Uppskjuten skatteskuld består av temporära skillnader mellan fastigheternas och derivatens verkliga värde och det initiala redovisade värdet. Bolaget redovisade vid årets utgång en uppskjuten skatteskuld om 118,6 mkr (60,2).

Inteas skattekostnad består av aktuell skatt och uppskjuten skatt, beräknade utifrån en skattesats om 22 procent.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

RISKER RELATERADE TILL AFFÄRSVERKSAMHETEN

Bolagets intäkter härrör i huvudsak från relativt långa hyresavtal med offentliga hyresgäster av olika slag. Kontraktslängderna uppgår på offentliga hyreskontrakt till 6,2 år i genomsnitt (6,5). Risken för fluktuationer av intäkterna är därför begränsade. Lönsamheten påverkas framför allt av makroekonomiska faktorer såsom konjunktur, ränteläge samt den regionala utvecklingen på de orter där koncernen har fastighetsinnehav. Ett omvänt samband mellan konjunkturedgång och universitets samt högskolors attraktionskraft råder, och med en icke obetydlig andel av dessa i portföljen finns en viss riskutjämning. Politiska beslut kan på längre sikt påverka förutsättningarna för uthyrning till vissa offentliga hyresgäster. Om inte kostnaderna kan reduceras med tillräcklig framförhållning och i nödvändig omfattning kan det ha en negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Två av Inteas hyresgäster står för mer än 10% av hyresintäkterna vardera, se sid 8. Kostnader för lokalanpassning samt inkomstbortfall kan därmed uppstå vid om- och avflyttningar. Bolaget har god

framhållning vad gäller förfall av hyresavtal och kan därmed minska risken för långsiktiga vakanser. Genom att vara en närvarande och uppmärksam fastighetsägare tillgodoses hyresgästernas långsiktiga behov och minskar risken för avflyttning.

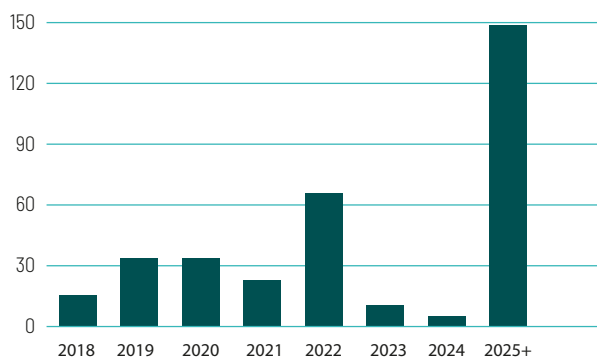
RISKER RELATERADE TILL SAMHÄLLSFASTIGHETER

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

HYRESUTVECKLINGEN

Huvuddelen av koncernens hyresavtal har en hyra kopplad till konsumentprisindex. En nedgång från dagens nivåer av konsumentpris-

KONTRAKTSFÖRFALLOSTRUKTUR, MKR PER ÅR



INTEAS VERKSAMHET, FINANSIELLA STÄLLNING OCH RESULTAT KAN PÅVERKAS AV ETT ANTAL RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER. DE MEST VÄSENTLIGA RISKERNA FÖR INTEA UTGÖRS AV RISKER RELATERADE TILL SAMHÄLLSFÄSTIGHETER SAMT FINANSIELLA RISKER.

index kan leda till lägre hyresintäkter för Intea. Omförhandlingar av hyror sker vid hyrestidens utgång. En lång genomsnittlig avtalstid är en fördel vid sjunkande marknadshyror och en nackdel vid stigande hyror. En minskning av Inteas hyresintäkter kan ha en negativ inverkan på Inteas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

DRIFT OCH UNDERHÅLL

Koncernens kostnader för drift och underhåll består av planerade och till viss del oförutsedda kostnader. Fastighetsskötsel och drift av koncernens fastigheter utförs till största delen av egen personal samt i viss mån av anlitade externa parter. De externa avtalen är regelbundet föremål för omförhandlingar varvid Inteas kostnader för underhåll kan öka. En icke obetydlig del av fastigheternas driftskostnader betalas av hyresgästerna. Driftskostnaderna består främst av kostnader för värme, kyla, el och vatten. Kostnader för värme/ kyla och el har störst resultatpåverkan. Priset på el styrs av utbud och efterfrågan på elmarknaden vilket kan leda till ökade elkostnader för Intea. Eventuella vakanser som uppstår påverkar Inteas resultat inte bara av förlorade hyresintäkter utan även i viss mån av kostnader för till exempel energi för att behålla viss grundvärme i lokalen vilka vid uthyrning hade kunnat debiteras hyresgästen. Om drifts- och underhållskostnader ökar utan att Intea kompenseras i motsvarande grad kan det ha en negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

FINANSIERINGSRISK

Inteas största finansiella risk är att inte ha tillgång till finansiering vid en given tidpunkt. Intea är beroende av möjligheten att kunna refinansiera existerande finansiering när den förfaller till betalning samt att kunna uppta ytterligare finansiering vid exempelvis fastighetsförvärv. Möjligheten till att erhålla finansiering är beroende av den allmänna tillgången till finansiering och Inteas finansiella situation. Svårigheter att uppta finansiering kan ha en negativ inverkan på Inteas verksamhet, finansiella ställning och resultat

RÄNTERISK

Ränterisk avser den resultateffekt som en bestående ränteförändring har på koncernens finansiella intäkter och kostnader. Inteas finansieringskällor utgörs i huvudsak av kassaflöde från löpande verksamhet och upplåning. Upplåningen medför att koncernen exponeras för en risk att nivån på marknadsräntor och marknadsmässiga marginaler ökar för vilken koncernen inte alltid kan skydda sig. Höjda räntekostnader kan ha en negativ inverkan på Inteas verksamhet, finansiella ställning och resultat. Intea använder sig av räntederivat för att skydda sig mot negativa förändringar i räntan. Säkringsredovisning tillämpas inte men detta ger en säkring av räntebetalningarnas kassaflöde.

KREDITRISK

Kreditrisken är risken för förlust om koncernens motparter inte fullgör sina förpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker koncernens fordringar. Kreditrisk kan i huvudsak hänföras till uteståen-



de hyresfordringar, likvida medel samt finansiella derivatavtal med positiva värden. Förluster relaterade till koncernens motparter uppstår främst om dessa försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Inteas fastighetsbestånd består av samhällsfastigheter och hyresgästerna har hög kreditvärdighet, varför denna risk är begränsad. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick till 92,0 procent per 31 december 2017 (92,4). Kontraktslängderna är långa och uppgår på offentliga hyreskontrakt till 6,2 år i genomsnitt (6,5). Ökade kreditförluster kan ha en negativ inverkan på Inteas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

MILJÖRISK

Enligt miljöbalken har verksamhetsutövaren ett primärt ansvar för efterbehandling av föroreningar som är ett resultat av den verksamhet som bedrivits på fastigheten. Fastighetsägaren har sekundär 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.

ÄNDRAD LAGSTIFTNING

Ny lagstiftning avseende skatter liksom övriga statliga och kommunala pålagor, kan komma att negativt påverka förutsättningarna

för Inteas verksamhet och resultat. Förändringar av regelverket eller praxis kring utdebitering av skatt eller avdrag för kostnader är beroende av politiska beslut, exempelvis vad avser skattesats och fastställande av taxeringsvärde. Vidaredebitering av fastighetsskatten sker till hyresgästerna. För vakanta ytor bärs kostnaden av Intea. Förändringar av skattesatser kan ha en negativ inverkan på Inteas verksamhet, finansiella ställning och resultat. Förändringar av inom hyres-, förvärvs- och miljörelaterad lagstiftning, kan komma att ha en negativ inverkan på Inteas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

POLITISKA BESLUT

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

MEDARBETARE

Det finns en risk att Intea inte kan säkerställa behovet av kompetent personal vilket kan påverka bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Intea jobbar aktivt med att rekrytera och behålla duktig personal. Utbildning och personalvård är viktiga komponenter för en attraktiv arbetsgivare, vilket Intea eftersträvar att vara.

MODERBOLAGET

Intea Fastigheter AB (publ) grundades den 23 september 2015 och det initiala räkenskapsåret förlängt till den 31 december 2016, varefter räkenskapsåret övergått i kalenderår. Bolaget har anlitat Intea AB för att ansvara för förvaltningsverksamheten samt lednings- och styrelsearbete i dotterbolagen. Intea AB anlitas även för att ansvara för all finansiell verksamhet såsom koncernrapportering, finansiering och finansiell riskhantering.

Förvaltningsintäkterna från dotterbolagen uppgick till 39,8 mkr (21,9) och rörelseresultatet före finansiella poster uppgick till -1,4 mkr (-0,7). Finansnettot om -31,8 mkr (-7,0) bestod av interna ränteintäk-

ter från dotterbolagen om 85,0 mkr (42,3) och externa räntekostnader om -116,8 mkr (-49,3). Koncernbidrag om 42,1 (5,1) erhöles. Sammantaget uppgick resultatet efter skatt till 27,5 mkr (0,4).

Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar på desamma, totalt uppgående till 3 946 mkr (3 161). Räntebärande skulder uppgick till 4 063 mkr (2 949) varav 1 463 mkr (954) utgörs av långfristig efterställd skuld till aktieägare.





BOLAGSSTYRNING

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Principer för bolagsstyrning

Bolagsstyrningsrapporten har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554). Bolagsstyrningen i Intea utgår från aktiebolagslagen, bolagsordningen, Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter (räntebärande instrument) samt interna styrdokument och riktlinjer. Intea omfattas inte av Svensk kod för bolagsstyrning.

Bolagsordning

Intea är ett publikt bolag med obligationer noterade på Nasdaq Stockholm. Bolagsordningen tillsammans med gällande lagar och befintligt aktieägaravtal reglerar verksamheten och styrningen för Intea. Bolaget, med säte i Stockholm, har organisationsnummer är 559027-5656. Verksamhetsföremålet är förvärv, förvaltning och försäljning av fast och lös egendom, direkt eller indirekt genom dotterbolag, att tillhandahålla koncerninterna tjänster samt därmed förenlig verksamhet. Räkenskapsåret omfattar kalenderår.

Val av styrelse och ändring av bolagsordning

Inteas bolagsordning innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

Aktier och aktieäggande

Inteas aktieägare är svenska stiftelser och institutioner och finns beskrivna under "Ägare" på sid 40.

Aktieägarnas rösträtt

Inteas bolagsordning innehåller inga begränsningar avseende hur många röster respektive aktieägare får rösta för på bolagsstämma.

Bemyndiganden till styrelsen om aktier i bolaget

Bolagsstämman har inte lämnat några bemyndiganden till styrelsen innebärande att bolaget ska ge ut nya aktier eller förvärva egna aktier.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Vid bolagsstämman ges samtliga aktieägare möjlighet att utöva det inflytande över bolaget som deras respektive aktieinnehav representerar.

Årsstämma 2018 kommer att hållas den 16 maj 2018, klockan 13.30 i Nio Rum, Hamngatan 2.

Styrelsen

Styrelsen bestod per den 31 december av fem ledamöter, listade under "Styrelse och revisorer" på sid 41.

Styrelsens uppgift är att ansvara för bolagets organisation och förvaltning, fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation samt se till att det finns effektiva system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och efterlevnad av lagar och andra regler. Under 2017 har styrelsemötena bland annat behandlat affärsläget, strategier, ekonomisk rapportering, investeringsbeslut samt förvärv. Under året har 20 protokollförda styrelsemöten genomförts. Håkan Sandberg har under året varit styrelsens ordförande.

Utskott

Styrelsen har utsett ett finansutskott. Utskottens arbete rapporteras löpande till styrelsen.

Finansutskott

Finansutskottet har som uppgift att för styrelsens räkning löpande följa och utvärdera bolagets finansiering och finansiella riskhantering. Finansutskottet för en kontinuerlig dialog med bolaget och styrelsen. I utskottet ingår Håkan Sandberg, Caesar Åfors och Christian Haglund.

VD och koncernledning

Vd ansvarar för den operativa styrningen, att sköta den löpande förvaltningen och leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer, anvisningar och beslut. Bolaget har ett långsiktigt förvaltningsavtal med Intea AB som ansvarar för förvaltningsverksamheten samt lednings- och styrelsearbete i dotterbolagen. Intea AB anlitas även för att ansvara för all ekonomi- och finansiell verksamhet såsom koncernrapportering, finansiering och finansiell riskhantering. Intea AB leds gemensamt av Ossie Everum, Henrik Lindekrantz och Christian Haglund, och verkar som Intea Fastigheter AB:s koncernledning. Koncernledningen för kontinuerlig dialog sinsemellan och med bolagets styrelse.

Revisorer

Till revisorer har utsetts KPMG AB med Peter Dahllöf som huvudansvarig revisor. Revisorns uppgift är att granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och vd:s förvaltning. Vid minst ett styrelsemöte per år samt vid årsstämman deltar bolagets revisor och redogör för iakttagelser och eventuella synpunkter som uppkommit i samband med granskningen.

Intern kontroll

Enligt aktiebolagslagen ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Syftet med den interna kontrollen är att, med rimlig grad av säkerhet uppnå ändamålsenlig och effektiv verksamhet, tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten samt efterlevnad av tillämpliga lagar, regler, policys och riktlinjer. Denna rapport om Inteas interna kontroll avser Inteas finansiella rapportering.

Kontrollmiljö

Den interna kontrollen bygger på dokumenterade policys, riktlinjer, processbeskrivningar, ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar såsom styrelsens arbetsordning, instruktion för vd med tillhörande attestinstruktion och finanspolicy. Efterlevnaden av dessa följs upp och utvärderas kontinuerligt. Risker för fel i den finansiella rappor-

teringen identifieras, analyseras och elimineras på en kontinuerlig basis genom nya eller ändrade riktlinjer för den interna kontrollen.

Riskhantering

Riskbedömning och riskhantering finns inbyggd i bolagets processer. Olika metoder används för att värdera risker samt för att säkerställa att de relevanta risker som Intea är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda policys och riktlinjer. Årligen gör bolagets revisor en övergripande genomgång av den interna kontrollen som är relevant för hur bolaget upprättar finansiella rapporter. Därutöver sker fördjupande granskningsinsatser inom vissa nyckelområden.

Kontrollaktiviteter

Styrelsen säkerställer kvaliteten i den finansiella rapporteringen dels genom en instruktion för vd, dels genom att löpande behandla rapporter, rekommendationer och förslag till beslut. Bolagsledning- en bereder för styrelsens granskning och kontroll, delårsrapporter, värderings- och redovisningsfrågor. Styrelsen utvärderar löpande risker i den finansiella rapporteringen samt gällande redovisningsprinciper.

Information och kommunikation

Riktlinjerna för kommunikation är att information ska lämnas på korrekt vis och i tid samt följa lag och Nasdaq Stockholms regelverk för noterade skuldebrev.

Styrning och uppföljning

Löpande uppföljning av resultatutfall sker på flera nivåer i bolaget, såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå. Avrapportering sker till ledning och styrelse. Styrelsen följer i anslutning till delårsrapporter upp den ekonomiska utvecklingen i förhållande till affärsplan och budget samt att utvecklingen av beslutade investeringar följer plan.



ÄGARE

Inteas ägare är huvudsakligen svenska institutioner och har tillsammans tillskjutit aktiekapital, aktieägartillskott och långfristiga efterställda lån om 1 833 mkr (1 255).

Bolaget hade per 31 december 2017 följande ägarbild:

Ägare	Aktier	Andel
Intea AB	1 500 000	15,0 %
Svenska Handelsbanken Pensionsstiftelse	1 421 405	14,2 %
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	1 137 124	11,4 %
Volvo Pensionsstiftelse	923 913	9,2 %
Saab Pensionsstiftelse	852 843	8,5 %
Lantbrukarnas Ekonomi AB (genom Intea Invest AB)	852 843	8,5 %
Östersjöstiftelsen	795 987	8,0 %
PRI Pensionsgaranti	710 702	7,1 %
Riksbankens Jubileumsfond	710 702	7,1 %
Åke Wibergs Stiftelse	284 281	2,8 %
Gållöstiftelsen	198 997	2,0 %
Stora Ensos Svenska Gemensamma Pensionsstiftelse	142 140	1,4 %
Ljungbergsfonden	142 140	1,4 %
Synskadades Stiftelse	113 713	1,1 %
Kempe-Carlsgrenska Fonden	71 070	0,7 %
Crafoordska Stiftelsen	71 070	0,7 %
Kamprads Stiftelse	71 070	0,7 %
Aktier	10 000 000	100 %

LEDNING

I Inteas ledning ingår förutom vd Henrik Lindekrantz, Christian Haglund samt Ossie Everum genom Intea AB. Dessa äger en tredjedel var i Intea AB och är därför indirekta innehavare av 1 500 000 aktier tillsammans.

STYRELSE OCH REVISORER

Inteas styrelse representeras av fyra ledamöter utsedda av de tre största aktieägarna och Intea AB samt en oberoende ledamot.

Ordinarie ledamöter

Håkan Sandberg, ordförande	Svenska Handelsbankens Pensionsstiftelse
Mattias Grahn	Saab Pensionsstiftelse
Magnus Jarlén	Volvo Pensionsstiftelse
Ossie Everum	Intea AB
Caesar Åfors	Oberoende ledamot

Revisorer

Peter Dahllöf, auktoriserad revisor	KPMG, Stockholm
-------------------------------------	-----------------

FRAMTIDA UTVECKLING

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

VINSTDISPOSITION

Styrelsens förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel i moderbolaget, med belopp i kr.

Fritt Eget Kapital	359 808 583
Årets resultat	27 502 786
Till årsstämman förfogande stående medel	387 311 369
Aktieutdelning 1,8kr per aktie	18 000 000
Balanseras i ny räkning	369 311 369
Summa	387 311 369

Koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande finansiella rapporter med tillhörande redovisningsprinciper och noter. Belopp anges i tkr om inte annat anges.



FINANSIELLA RAPPORTER



KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	jan-dec 2017	sep 2015/ dec 2016
Hysesintäkter	3	282 566	142 526
Driftskostnader	4	-71 981	-40 287
Driftsöverskott		210 585	102 239
Centrala kostnader	5	-41 257	-22 595
Resultat före finansiella poster		169 328	79 644
Räntenetto	6		
Finansiella intäkter		5	45
Räntekostnader exklusive aktieägare		-50 113	-20 730
Räntekostnader aktieägare		-73 500	-32 824
Förvaltningsresultat		45 720	26 135
varav förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån		119 220	58 959
Värdeförändringar			
Förvaltningsfastigheter	8	137 967	281 585
Derivat	10	-13 593	-1 576
Resultat före skatt		170 094	306 145
Skatt	7	-37 827	-47 691
Periodens resultat	11	132 267	258 455

Periodens resultat överensstämmer med periodens totala resultat

KOMMENTARER TILL KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Förändringar mellan årets och föregående års period beror främst på att koncernens fastighetsportfölj vuxit markant vilket medfört både ökade intäkter och kostnader. Ökningen bidrar även till stor förändring i balansposter samt påverkan på kassaflöde.

Driftöverskott

Hysesintäkterna uppgick till 282,6 mkr (142,5). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december till 98,5 procent (97,5). Driftskostnaderna uppgick till 72,0 mkr (40,3) under året och driftsöverskottet uppgick till 210,6 mkr (102,2), vilket innebar en överskottsgrad om 74,6 procent (71,7).

Förvaltningsresultat

De centrala kostnaderna avseende bland annat administration, förvaltning, affärsutveckling, arbete med fastighetsförvärv samt ekonomifunktion uppgick under året till 41,3 mkr (22,6).

Finansnettot uppgick till -123,7 mkr (-53,5), varav -73,5 mkr (-32,8) utgörs av räntekostnader på efterställda aktieägarlån. Under året ökade aktieägarlånen med 508,9 mkr till 1 463,4 mkr, vid utgången av 2016 uppgick lånen till 954,4 mkr. Koncernens genomsnittliga skuldränta, exklusive aktieägarlån, uppgick till 1,68 procent (1,69) vid utgången av året. Årets förvaltningsresultat uppgick till 45,7 mkr (26,1). Exklusive ränta på ägarlån uppgick förvaltningsresultatet till 119,2 mkr (59,0).

Resultat efter skatt

Resultatet före skatt har påverkats positivt av värdeförändringar avseende fastigheter med 138,0 mkr (281,6). Koncernen redovisade för året en skattekostnad om 37,9 mkr (47,7), varav 35,8 mkr (55,7) är relaterad till förändring i uppskjuten skatt. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 118,1 mkr (60,2). Resultat efter skatt för året uppgick till 132,3 mkr (258,5).

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	31 dec 2017	31 dec 2016
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	8	5 345 100	3 898 500
Övriga anläggningstillgångar	9	2 519	799
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>5 347 620</i>	<i>3 899 299</i>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar		49 676	29 527
Likvida medel		124 142	80 961
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>173 819</i>	<i>110 488</i>
Summa tillgångar		5 521 438	4 009 787
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>	11		
Aktiekapital		10 000	1 000
Övrigt tillskjutet kapital		369 449	299 815
Balanserat resultat inklusive periodens resultat		380 722	258 455
<i>Eget kapital</i>		<i>760 171</i>	<i>559 270</i>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld		118 575	60 156
Långfristiga räntebärande skulder, aktieägare	12	1 463 369	954 435
Långfristiga räntebärande skulder	12	1 566 840	330 000
Derivat	10	15 169	1 576
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>3 163 953</i>	<i>1 346 167</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	12	1 400 000	1 995 034
Övriga kortfristiga skulder	13	197 314	109 316
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>1 597 314</i>	<i>2 104 350</i>
Summa eget kapital och skulder		5 521 438	4 009 787

KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital			
Belopp i tkr	Aktiekapital	Aktieägartillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa Eget Kapital
Ingående eget kapital 2015-09-23	50				50
Periodens/årets totalresultat				0	0
Nyemission 2016-01-12	950				950
Villkorade aktieägartillskott		299 815			299 815
Vinstdisposition enligt årsstämma			258 455		258 455
Eget kapital 2016-12-31	1 000	299 815	258 455	0	559 270
Periodens/årets totalresultat				132 267	132 267
Fondemission 2017-05-10	9 000				9 000
Utdelning			-10 000		-10 000
Villkorade aktieägartillskott		69 634			69 634
Eget kapital 2017-12-31	10 000	369 449	248 455	132 267	760 171

KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNING

Koncernen ägde den 31 december 16 fastigheter (9) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 240 tkvm (183,8) till ett verkligt värde om 5 345 mkr (3 898). Sju fastigheter har förvärvats och tillträtts under året, se mer information på sida 17.

Övriga fordringar avser till stor del ingående moms.

På årsstämman den 10 maj 2017 beslutades att fondemission skulle genomföras vilket ökade aktiekapitalet från 1,0 mkr till 10,0 mkr. Under året lämnades villkorade aktieägartillskott om totalt 78,6 mkr (299,8) samt aktieägarlån togs in om totalt 508,9 mkr (954,4). Ägarlånen som totalt uppgår till 1 463,4 mkr (954,4) är efterställda all annan skuldfinansiering och löper till den 31 mars år 2035. Eget kapital uppgick den 31 december till 760,2 mkr (559,3).

Koncernens långfristiga räntebärande skulder exklusive efterställt aktieägarlån uppgick till 1 566,8 mkr (330,0), vilket utgörs av obligationslån om 1 200 mkr och ett säkerställt lån som förfaller i april 2021 som under året har utökats med 42,0 mkr. Kortfristiga räntebärande lån uppgick till 1 400 mkr (1 995) och bestod av företagscertifikat med förfall löpande under 2018. Belåningsgraden exklusive ägarlån i Koncernen uppgick till 53,2 procent (57,6).

Den 31 december fanns derivatkontrakt med nominellt belopp om 1 500 mkr (500), varav 200 mkr med förfall i december 2021, 300 mkr med förfall i december 2023 samt 1 000 mkr med förfall i juli 2027. Samtliga avser ränteswapar där rörlig ränta växlas mot en fast ränta. Dessa hade vid årets utgång ett värde om -15,2 mkr (-1,6).

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	Not	jan-dec 2017	sep 2015/ dec 2016
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		170 094	306 145
Avskrivningar på inventarier		618	155
Marknadsvärdering fastigheter	8	-137 967	-281 585
Marknadsvärdeförändring derivat	10	13 593	1 575
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-222	-23
Betald skatt		-6 380	-2 337
<i>Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>		<i>39 736</i>	<i>23 930</i>
Förändring av kortfristiga fordringar		-16 268	-22 596
Förändring av kortfristiga skulder		85 498	109 316
Kassaflöde från den löpande verksamheten		108 966	110 650
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag	16	-610 775	-2 067 282
Investeringar i befintliga fastigheter	8	-126 375	-27 140
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	9	-2 902	-954
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-740 052	-2 095 376
Finansieringsverksamheten			
	10		
Nyupptagning av lån		2 642 000	2 325 034
Nyupptagning lån, aktieägare		508 934	954 435
Amortering av lån		-2 545 300	-1 514 598
Nyemission		0	950
Aktieägartillskott		78 634	299 815
Utdelning		-10 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		674 267	2 065 636
Periodens kassaflöde		43 181	80 911
Likvida medel vid periodens början		80 961	50
Likvida medel vid periodens slut		124 142	80 961
Erlagda räntor		- 108 735	- 36 460
Erhållna räntor		5	45

NYCKELTAL

Belopp i tkr	jan-dec 2017	sep 2015/dec 2016
Hysesintäkter, tkr	282 566	142 526
Driftsöverskott, tkr	210 585	102 239
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, tkr	119 220	58 959
Periodens resultat, tkr	132 267	258 455
Förvärv av och investering i fastigheter, tkr	1 308 633	3 616 914
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade, tkr	137 967	281 585
Verkligt värde fastigheter, tkr	5 345 100	3 898 500
Uthyrningsbar yta, kvm	239 558	183 792
Byggrätter och optioner, kvm	74 400	76 400
Överskottsgrad, %	74,5 %	71,7 %
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,5 %	97,5 %
Andel offentliga hyresgäster, %	92,0 %	92,4 %
Genomsnittlig kontraktslängd offentliga, år	6,2	6,5
Hysesvärde, kr/kvm	1 408	1 509
Belåningsgrad, %	53,2 %	57,6 %
Andel säkerställd skuld, %	6,6 %	58,0 %
Soliditet, %	13,8 %	13,9 %
Soliditet inklusive ägarlån, %	40,3 %	37,8 %
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,8
Kapitalbindning, år	4,4	1,4
Räntebindning, år	4,6	2,5
Genomsnittlig ränta, %	1,68 %	1,69 %

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	jan-dec 2017	sep 2015/ dec 2016
Intäkter		39 831	21 859
Administrationskostnader	5	-41 257	-22 595
Rörelseresultat		-1 427	-736
Anteciperad utdelning		20 000	2 950
Ränteintäkter	6	85 004	42 337
Räntekostnader	6	-116 791	-49 332
Resultat efter finansiella poster		-13 214	-4 780
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag		42 103	5 140
Resultat före skatt		28 890	360
Skatt	7	-1 387	0
Periodens/årets resultat		27 503	360

Periodens resultat överensstämmer med periodens totala resultat

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	31 dec 2017	31 dec 2016
Tillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	16	2 076 835	1 793 168
Fordringar koncernföretag	17	1 869 032	1 367 822
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		3 945 867	3 160 990
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar koncernföretag	17	667 196	198 448
Övriga kortfristiga fordringar		1 110	6 646
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 173	26 139
Kassa och bank		221 411	49 979
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		961 891	281 212
Summa tillgångar		4 907 758	3 442 202
Eget kapital och skulder			
11			
<i>Bundet eget kapital</i>		10 000	1 000
<i>Fritt eget kapital</i>		387 311	300 175
<i>Summa eget kapital</i>		397 311	301 175
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder, aktieägare	12	1 463 369	954 435
Räntebärande skulder	12	1 200 000	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>		2 663 369	954 435
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	12	1 400 000	1 995 034
Skatteskulder		1 387	0
Skulder koncernföretag		402 331	172 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	31 154	16 963
Övriga kortfristiga skulder		12 206	1 934
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 847 078	2 186 593
Summa eget kapital och skulder		4 907 758	3 442 202

MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital			
Belopp i tkr	Aktiekapital	Aktieägartillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa Eget Kapital
Ingående eget kapital 2015-09-23	50				50
Periodens/årets totalresultat				0	0
Nyemission 2016-01-12	950				950
Villkorade aktieägartillskott		299 815			299 815
Vinstdisposition enligt årsstämma			360		360
Eget kapital 2016-12-31	1 000	299 815	360	0	301 175
Periodens/årets totalresultat				27 503	27 503
Fondemission 2017-05-10	9 000				9 000
Utdelning			-10 000		-10 000
Villkorade aktieägartillskott		69 634			69 634
Eget kapital 2017-12-31	10 000	369 449	-9 640	27 503	397 311

Vid fondemissionen ökade aktiekapitalet från 1,0 mkr till 10,0 mkr. Antalet aktier ökade därmed från 1 miljon till 10 miljoner.



MODERBOLAGETS KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	Not	jan-dec 2017	sep-dec 2015/2016
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		28 890	360
Betald skatt		-1 387	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-62 136	-8 092
Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-34 633	-7 732
Förändring av kortfristiga fordringar		-447 143	-223 142
Förändring av kortfristiga skulder		255 519	191 559
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-226 257	-39 315
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag	16	-283 667	-1 793 168
Lån till koncernbolag		-501 210	-1 367 822
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-784 877	-3 160 990
Finansieringsverksamheten			
	12		
Upptagna lån, externt		2 600 000	1 995 034
Upptagna lån, aktieägare		508 934	954 435
Amortering av lån		-1 995 000	0
Nyemission		0	950
Aktieägartillskott		78 634	299 815
Utdelning		-10 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		681 357	1 882 462
Årets kassaflöde		171 433	49 929
Likvida medel vid periodens början		49 979	50
Likvida medel vid periodens slut		221 412	49 979
Erlagda räntor		-102 071	-33 731
Erhållna räntor		0	0



NOTER

NOT 1

REDOVISNINGSPRINCIPER

Allmänt och Koncernen

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

Intea följer i sin koncernredovisning IFRS (International Financial Reporting Standard) sådana de antagits av EU. Vidare har kompletterande regler tillämpats genom Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Intea Fastigheter AB och de företag över vilka moderföretaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande (dotterföretag). Bestämmande inflytande innebär en rätt att direkt eller indirekt utforma strategierna för ett företag i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Aktieägaravtal samt potentiella röstberättigade aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas vid bedömningen av om ett bestämmande inflytande föreligger. Om moderföretaget direkt eller indirekt innehar aktier som representerar mer än 50 procent av rösterna föreligger bestämmande inflytande.

Dotterföretag tas med i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten och exkluderas ur koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. Intea har direkt eller indirekt 100 procent av röstetalet i samtliga dotterbolag. Koncernredovisningen upprättas enligt förvärvsmetoden vilken innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvar

dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder. I anslutning till förvärvet upprättas en förvärvsanalys som fastställer det koncernmässiga anskaffningsvärdet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt orealiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen.

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 skall 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 sid 52".

Nya och ändrade standarder och tolkningar som ännu inte trätt i kraft

IFRS 9 Finansiella instrument ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering från och med 1 januari 2018. Koncernen har analyserat effekterna av införandet av den nya standarden under 2017. De nya principerna för klassificering av finansiella tillgångar bygger på en analys av affärsmodellen som tillgången hanteras i och tillgångens kassaflödeskaraktär. Den enskilt största posten inom ramen för tillämpningsområdet för IFRS 9 är derivat som fortsatt redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Analysen visar att de nya principerna inte får någon väsentlig påverkan på Inteas redovisning. IFRS 9 innebär



vidare att principerna för reservering för kreditförluster görs i en modell som bygger på förväntade förluster. Analysen och Inteas tillämpning av modellen visar att effekten av övergången inte får någon effekt på de redovisade värdena på grund av fordringarnas riskkaraktär. Det blir därmed ingen väsentlig effekt av övergången. Koncernen kommer inte att räkna om jämförelsetal.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder ersätter från och med 2018 existerande IFRS relaterade till intäktsredovisning. Koncernens intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter som redovisas enligt IAS 17 Leasingavtal. IFRS 15 blir endast tillämplig på för säljning av förvaltningstjänster och media. Koncernen planerar inte att förtidstillämpa IFRS 15. Utvärderingen av effekterna på koncernens redovisning när IFRS 15 börjar tillämpas pågår och bedöms i allt väsentligt endast kunna leda till en ökad uppdelning av intäkter på hyresintäkter och övriga intäkter. IFRS 15 medför även utökade upplysningskrav.

IFRS 16 Leasingavtal ersätter från och med 2019 existerande IFRS relaterade till redovisning av leasingavtal, såsom IAS 17 Leasingavtal och IFRIC 4 Fastställande av huruvida ett avtal innehåller ett leasingavtal. Koncernen har preliminärt beslutat att IFRS 16 inte ska förtidstillämpas. IFRS 16 påverkar främst leasetagare och den största effekten är att alla leasingavtal som enligt nu gällande principer redovisas som operationella leasingavtal ska redovisas på ett sätt som liknar nuvarande redovisning av finansiella leasingavtal. Det innebär att även för operationella leasingavtal behöver tillgång och skuld redovisas, med tillhörande redovisning av kostnader för avskrivningar och ränta – till skillnad mot nuvarande principer enligt vilka ingen redovisning sker av hyrd tillgång och relaterad skuld, och leasingavgifterna periodiseras linjärt som leasingkostnad.

Koncernen kommer som operationell leasetagare att påverkas marginellt av införandet av IFRS 16. Beloppsmässiga beräkningar av effekten av IFRS 16 och val avseende övergångsmetoder har ännu inte genomförts. De upplysningar som lämnas i not 3 om operationella leasingavtal ger en indikation på typen och omfattningen av de avtal som existerar för närvarande. Koncernens hyresgäster påverkas desto mer av IFRS 16 vilket kan komma att påverka utformningen av framtida avtalsvillkor. Övriga nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Fastställelse av årsredovisning

Årsredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 9 maj 2018. Resultat- och balansräkningarna kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 16 maj 2018.

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 kvartalsvis. För att avsegra osäkerheten i gjorda antaganden har en känslighetsanalys upprättats som framgår av not 8. Förändringar i omvärlden kan medföra att antagande som gjorts av företagsledningen måste omprövas. Detta kan innebära stor variation av värdet på fastighetsbeståndet.

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

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv och uppskjuten skatt

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.

Finansiella derivatinstrument

Finansiella derivatinstrument som värderas till verkligt värde påverkas av antaganden och bedömningar. För att reducera risken för felaktiga sådana inhämtas externa värderingar månadsvis.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. Anläggningstillgångar vars redovisade värde beräknas återvinnas genom försäljning inom ett år klassificeras som anläggningstillgångar som innehas för försäljning och redovisas enligt IFRS 5.

Segmentredovisning

Intea består endast av ett enda rörelsesegment som utgörs av samhällsfastigheter i Sverige. VD/företagsledning/ utgör den beslutsnivå som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av verksamhetens resultat. I nuläget, under koncernens uppbyggnad, följs verksamheten upp utifrån koncernen som helhet.

Intäkter

Hyesintäkter

Hyesintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal, aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. I hyesintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyesintäkter.

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.

Fastighetskostnader och central administration

Fastighetskostnader

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

Central administration

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

Finansiella intäkter och kostnader

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.

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

Utdelningsintäkter redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Ränteutgifter aktiveras inte i förvaltningsfastigheter utan kostnadsförs löpande.

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

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och derivat

Orealiserade och realiserade förändringar i verkligt värde på förvaltningsfastigheter respektive orealiserade värdeförändringar på räntederivat redovisas i resultatet i särskilda poster mellan resultatnivåerna Förvaltningsresultat och Resultat före skatt, nämligen Värdeförändringar förvaltningsfastigheter respektive Värdeförändringar derivat. Realiserade förändringar på derivat vid förtida stängning redovisas under finansiella intäkter och kostnader.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro m.m. samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras antingen som avgiftsbestämda eller för-månsbestämda pensionsplaner utifrån reglerna i IAS 19. Koncernen har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. För avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premien erläggs.

Skatter

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



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

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktig resultat såsom vid sk tillgångsförvärv. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

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

Anläggningstillgångar

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. Förvaltningsfastigheterna värderas enligt nivå 3 i tabellen nedan.

Verkligt värde

Indata för värdering till verkligt värde:

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

Leasingavtal

Det finns ett mindre antal leasingavtal där Intea är leasetagare. Dessa kontrakt klassificeras som operationella leasingavtal och avgiften kostnadsförs löpande över kontraktets löptid.

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Avskrivningar på materiella tillgångar, med beaktande av eventuellt restvärde, kostnadsförs löpande över den bedömda nyttjandeperioden:

Inventarier 5 år

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

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring, eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppstår vid utrangering eller avyttring av tillgången, utgörs av skillnaden mellan nettointäkten vid avyttringen och dess redovisade värde. Realisationsresultatet redovisas i resultaträkningen i den period när tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

Återvinningsvärdet är det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

Om återvinningsvärdet för en tillgång (eller kassagenererande enhet) fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången (eller den kassagenererande enheten) ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning ska omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen.

Om en nedskrivning sedan återförs, ökar tillgångens (den kassagenererande enhetens) redovisade värde till det omvärderade återvinningsvärdet, men det förhöjda redovisade värdet får inte överstiga det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången (den kassagenererande enheten) under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång eller del av en finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld eller en del av en finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

Vid varje balansdag utvärderar bolaget om det föreligger indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning på grund av inträffade händelser. Exempel på sådana händelser är väsentlig försämrad finansiell ställning för motparten eller utebliven betalning av förfallna belopp.

Finansiella instrument som inte är derivat redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde

med tillägg för transaktionskostnader. Detta gäller alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultatet, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen bland annat utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.

Finansiella instrument som redovisas på tillgångssidan i balansräkningen inkluderar likvida medel, kundfordringar och övriga fordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat. Intekoncernen 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 använder följande värderingskategorier:

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Lånefordringar och kundfordringar
- Övriga finansiella skulder

Verkligt värde via resultaträkningen

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

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



Likvida medel

Likvida medel redovisas enligt värderingskategori Lånefordringar och kundfordringar ovan och värderas till upplupet anskaffningsvärde. På grund av att bankmedel är betalningsbara på anmodan motsvaras upplupet anskaffningsvärde av nominellt belopp. 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 för förvärvet.

Skulder

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

Derivatinstrument

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen på kontraktsdagen och värderas till verkligt värde både initialt och vid efterföljande omvärderingar. Koncernen använder ränteswappar för att hantera ränterisk, vilka redovisas till verkligt värde via resultaträkningen.

Avsättningar

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

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

Kassaflöde

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

Eventualförpliktelser

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

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) 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.

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 måste följa ÅRL:s uppställningsform.

Dotterföretag

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

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument i IAS 39 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. Säkring-
en är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsräntan när säkringsförhållandet inleddes. Eventuell betald premie för swapavtalet periodiseras som ränta över avtalets löptid.

Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består främst av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denna ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Rådet för finansiell rapportering tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna i IAS 39. Lättnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterföretag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Anteciperade utdelningar

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

Koncernbidrag

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



NOT 2

UPPGIFTER OM PERSONAL SAMT ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH REVISORER

Löner och andra ersättningar

Belopp i tkr	Koncernen		Moderbolag	
	2017	2015/2016	2017	2015/2016
Arvode till styrelsens ordförande	100	0	100	0
Arvoden till övriga styrelseledamöter *)	200	200	200	200
Ersättning och förmåner till verkställande direktör	1 593	822	650	350
Ersättning och förmåner till övriga anställda	4 842	2 218	0	0
Totalt	6 735	3 240	950	550
Sociala kostnader inklusive löneskatt				
Styrelsens ordförande	31	0	31	0
Övriga ledamöter	63	63	63	63
Verkställande direktör	495	319	204	110
Övriga anställda	1 587	783	0	0
Totalt	2 175	1 165	298	173
Pensionskostnader				
Verkställande direktör	516	250	0	0
Övriga anställda	573	151	0	0
Totalt	1 090	401	0	0
Revisionsarvode				
Revision	2 080	1 400	2 080	1 400
Andra uppdrag		386		386
Totalt	2 080	1 786	2 080	1 786

* 50tkr till ordinarie styrelseledamot, 150 till extern styrelseledamot

Medeltalet anställda

Antal	Koncernen		Moderbolag	
	2017	2015/2016	2017	2015/2016
Ledande befattningshavare	1,5	1,2	0,5	0,7
Varav kvinnor	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga anställda	9,5	3,9	0,0	0,0
Varav kvinnor	2,0	0,9	0,0	0,0
	11	5,1	0,5	0,7

Könsfördelning bland styrelsen

Antal	2017		2015/2016	
	2017	2015/2016	2017	2015/2016
Styrelseledamöter	5,0	5,0	5,0	5,0
Varav kvinnor	0,0	0,0	0,0	0,0

NOT 3

OPERATIONELLA LEASINGAVTAL (HYRESINTÄKTER) - KONCERNEN SOM LEASEGIVARE

Koncernen har kommersiella hyresavtal avseende beståndet av förvaltningsfastigheter. Av koncernens 16 (9) fastigheter är återstående löptid mellan 0 och 14 år och den återstående genomsnittliga löptiden uppgick till 5,9 år (6,3) år på samtliga hyresavtal och 5,9 år (6,3) år på hyresavtal med offentliga hyresgäster.

Förfallostruktur	inom ett år		1 - 5 år		senare än 5 år	
	2017	2015/2016	2017	2015/2016	2017	2015/2016
Årshyra i mkr	14 761	13 083	159 156	138 681	163 425	99 309
<i>Hyreskontrakt</i>						
Antal kvm	31 236	11 336	106 325	96 213	101 997	62 637
Antal hyreskontrakt	78	63	148	112	35	30

NOT 4

FASTIGHETSFÖRVALTNINGENS KOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 71 981 kr (40 287). Fastighetskostnaderna per kvm uppgick till 300 kr (269) för räkenskapsåret. I dessa belopp ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrning och fastighetsadministration.

I driftskostnader ingår kostnader för bland annat el, värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning, försäkringar, samt fastighetsspecifika marknadsföringskostnader. En stor del av driftskostnaderna vidare debiteras hyresgästerna i form av tillägg till hyran.

Belopp i tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2015/2016	2017	2015/2016
Driftkostnad	-62 610	-31 037	0	0
Fastighetsskatt	-9 371	-9 250	0	0
Övriga fastighetskostnader	0	0	0	0
Summa	-71 981	-40 287	0	0



NOT 5

CENTRAL ADMINISTRATION

Avser centrala kostnader för ekonomi och administration, upphandlade konsulttjänster och arvoden till styrelse.

Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

Belopp i tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2015/2016	2017	2015/2016
Personalkostnader	-949	-523	-949	-523
Förvaltningskostnader	-39 963	-22 046	-39 963	-22 046
Övriga centrala kostnader	-345	-27	-345	-27
Summa	-41 257	-22 595	-41 257	-22 595

NOT 6

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Belopp i tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2015/2016	2017	2015/2016
<i>Koncernen</i>				
Ränteintäkter, övriga	5	45		0
Ränteintäkter koncernbolag			85 004	42 337
Anticiperad utdelning från koncernföretag			20 000	2 950
Summa	5	45	105 004	45 287
<i>Räntekostnader koncernföretag</i>				
Räntekostnader, ägare	-73 500	-32 824	-73 500	-32 824
Räntekostnader, derivat	-13 693	-248	-13 693	-248
Räntekostnader, övriga	-36 420	-20 482	-29 598	-16 259
Summa	-123 613	-53 554	-116 791	-49 332

NOT 7

SKATTER

Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt Belopp i tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2015/2016	2017	2015/2016
<i>Aktuell skattekostnad</i>				
Skatt på årets resultat	-1 954	8 009	-1 387	0
Skatt till följd av ändrad taxering	-43	0	-	-
<i>Summa aktuell skatt</i>	<i>-1 997</i>	<i>8 009</i>	<i>-1 387</i>	<i>0</i>
<i>Uppskjuten skattekostnad eller skatteintäkt</i>				
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	4 648	-616	-	-
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	0	0	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-43 469	-54 738	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i finansiella derivat	2 990	-347	-	-
<i>Summa uppskjuten skatt</i>	<i>-35 830</i>	<i>-55 701</i>	<i>0</i>	<i>-</i>
		0		
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	-37 827	-47 691	-1 387	0

Avstämning av effektiv skatt: Belopp i tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2015/2016	2017	2015/2016
<i>Resultat före skatt</i>	170 094	306 145	28 890	360
Skatt enligt gällande skattesats 22%	-37 421	-67 352	-6 356	268
Ej avdragsgilla kostnader	-51	-9	-0	-1
Ej skattepliktiga intäkter	660	294	0	0
Ej skattepliktig utdelning från dotterbolag	-	-	4 400	649
Skatt på ränta periodiseringsfond	-19	-22	-	-
Utnyttjat underskott, tidigare ej aktiverat	974	0	569	-
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	0	-863	-	-569
Förändring temporär skillnad förvaltningsfastigheter 1)	-2 362	20 587	-	-
Övriga skattemässiga justeringar	390	-327	-	-
Redovisad skattekostnad	-37 827	-47 691	-1 387	0
Effektiv skattesats	-22 %	-16 %	-5 %	0 %

1) Förändring temporär skillnad förvaltningsfastigheter utan motsvarande skatteffekt till följd av reglerna om redovisning av skatt vid tillgångsförvärv.



Uppskjuten skattefordran (+), uppskjuten skatteskuld (-) Belopp i tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2015/2016	2017	2015/2016
Förvaltningsfastigheter			-	-
Vid årets ingång	-54 738	-		
Redovisat i årets resultat	-43 469	-54 738		
Vid årets utgång	-98 207	-54 738		
Derivatskuld				
Vid årets ingång	347	-		
Redovisad i årets resultat	2 990	347		
Vid årets utgång	3 337	347		
Övrigt				
Vid årets ingång	-5 765	-		
Redovisad i årets resultat	-17 939	-5 765		
Vid årets utgång	-23 704	-5 765		
Uppskjuten skatteskuld (-) netto	-118 575	-60 156	-	-

NOT 8

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheterna redovisas enligt verkligt värdemetod i IAS 40 och samtliga har klassificerats i nivå 3 i värdehierarkin enligt IFRS 13 med värdeförändringen i resultaträkningen. Under året har inga fastigheter har överförts mellan värdehierarkierna.

Värderingsmetodik

Samtliga värderingsobjekt har per sista december 2017 värderats separat av auktoriserade fastighetsvärderare från det oberoende värderingsinstitutet Croisette Valuation & Analysis 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.

Ortprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp ligger som grund för bedömning av marknadens direktavkastningskrav. Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 10 och 16 år. Inteas företagsledning bedömer att några avvikelser inte föreligger avseende marknadsmässiga nivåer på hyresinbetalningar eller drifts- och underhållskostnader.

Värderingsmodell

+ Hyresinbetalningar
Driftutbetalningar
= **Driftnetto**
Investeringar
= **Fastighetens kassaflöde**

Sammanfattning värderingsantaganden	
Värdetidpunkt	31 december 2017
Verkligt värde	5 345 mkr
Kalkylperiod	10-16 år
Direktavkastningskrav för bedömning av restvärde	Mellan 4,3 till 5,9 procent
Kalkylränta för nuvärdeberäkning av kassaflöde	Mellan 6,3 till 8,0 procent
Kalkylränta för nuvärdeberäkning av restvärde	Mellan 6,3 till 8,0 procent
Långsiktig inflationsutveckling	2 procent

Värderingsunderlag

Driftsnettot baseras på marknadsanpassade hyresintäkter. Hyresintäkterna marknadsanpassas genom att befintliga hyror justeras med nytecknade och omförhandlade hyresavtal samt med hänsyn till förväntad hyresutveckling. Den långsiktiga vakansen har bedömts av värderarna och Intea tillsammans. Driftutbetalningar inkluderar utbetalningar för fastighetens normala drift. Bedömningen om driftutbetalningar är baserad på budget samt tidigare års utfall kompletterat med de oberoende värderarnas erfarenheter. Fastighetens underhållsnivå bestäms utifrån aktuellt skick kompletterat med bedömningar om framtida underhållsbehov. Samtliga fastigheter har under 2017 genererat hyresintäkter och därmed är samtliga direkta kostnader hänförliga till dessa. 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.

Värdeförändring

Värdeförändring redovisas i resultaträkningen och består av såväl orealiserad som realiserad värdeförändring. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående period, alternativt anskaffningsvärdet om fastighet förvärvats under året, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. Det verkliga värdet för Inteas fastighetsbestånd uppgår den sista december till 5 345 mkr (3 898). Genomsnittligt avkastningskrav uppgår till 5,8 procent.

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 +/- 267 mkr (195). Nedan följer en känslighetsanalys utifrån valda parametrar.

Känslighetsanalys Fastighetsvärdering	Förändring +/-	Resultateffekt fastighetsvärderingar, mkr
Direktavkastningskrav restvärde	0,5 procentenhet	515/-408
Driftnetto	5 procent	267/-267
Vakansgrad	1 procentenhet	49/-49
Kalkylränta driftnetto	0,5 procentenhet	57/-55



Fastighetsbeståndets värde

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgår till 5 345 mkr (3 898). Ingen justering har gjorts av erhållen värdering. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 98,5 procent (97,5). Hyra per kvm uppgår till 1 480 kr (1 509) för året.

Koncernens verksamhet utgörs av ett segment tillika klass –

samhällsfastigheter i Sverige. Företagsledningen utövar den operativa styrningen via uppföljningen av detta segment. Inteas samhällsfastigheter kännetecknas av liknande karaktär och risker. Härmed framgår intäkter, kostnader, tillgångar och investeringar av koncernens resultat- och balansräkningar.

Koncernen år 2017 Belopp i tkr	Fastigheter Förvärv (+) Avyttringar (-)	Fastigheter ägda hela året	Totalt 2017
Ingående verkligt värde		3 898 500	3 898 500
Årets investeringar i befintliga fastigheter	28 947	97 428	126 375
Aktiverade ränteutgifter			0
Förvärv (+)	1 182 258		1 182 258
Avyttringar (-)			0
Orealiserade värdeförändringar		137 967	137 967
			0
Utgående verkligt värde	1 211 205	4 133 895	5 345 100

Segment Samhällsfastigheter	Yta (Kvm)	Taxeringsvärde (tkr)	
		Mark	Byggnad
Artilleristen 1	48 413	27 660	116 439
Fanan 54	14 500	*	*
Fanan 57	12 031	*	*
Fanan 60	2 800	*	*
Lagmannen 6	7 477	9 200	29 000
Onkel Adam 9	5 768	9 373	29 605
Smedstad 1:21	81 447	99 020	541 787
Tingshuset 7	4 307	5 200	24 200
Åkeriet 10	1 585	2 678	8 800
Fanan 55	1 975	*	*
Eric Ugglå 2	3 765	5 400	40 000
Karlsro 1	12 805	8 600	30 200
Lasarettet 1	40 387	1 431	384*
Lasarettet 2	2 734	250	258**
Totalsumma	239 994	168 812	820 673

* Består av taxeringsenhet 825 Specialenhet, skolbyggnad.

** Består även av taxeringsenhet 823 Specialenhet, vårdbyggnad samt 824 Specialenhet bad-, sport- och idrottsanläggning.

NOT 9

MASKINER OCH INVENTARIER

Belopp i tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2015/2016	2017	2015/2016
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets ingång	2 244		0	0
Vid förvärv av dotterbolag	669	2 057	0	0
Nyanskaffningar	2 234	187	0	0
Omklassificeringar		0	0	0
Summa	5 146	2 244	0	0
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>				
Vid årets ingång	-1 445		0	0
Vid förvärv av dotterbolag	-557	-1 090	0	0
Årets avskrivningar	-625	-355	0	0
Omklassificeringar		0	0	0
Summa	-2 627	-1 445	0	0
Redovisat värde vid periodens slut	2 519	799	0	0



NOT 10

FINANSIELLA INSTRUMENT

Intea är främst exponerad för finansierings- och ränterisker. Ingen upplåning sker i utländsk valuta varför koncernen inte är exponerad för valutakursrisk. Koncernen strävar efter att ha en låneportfölj med spridda kreditförfall, som möjliggör eventuella amorteringar. Upplåning sker med både lång och 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 finansutskott eller hela styrelsen 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.

Upplysningar om verkliga värden, finansiella instrument

Belopp i tkr	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Låne- och kundfordringar 2017		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde 2017	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Kundfordringar	-	-	4 850	4 276	-	-
Kortfristiga fordringar	-	-	15 201	6 115	-	-
Likvida medel	-	-	124 142	80 961	-	-
Summa	-	-	144 193	91 352	-	-
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-	1 566 840	330 000
Derivat	15 169	1 576	-	-	-	-
Långfristiga skulder ägare	-	-	-	-	1 463 369	954 435
Kortfristiga räntebärandeskulder	-	-	-	-	1 400 000	1 995 034
Leverantörsskulder	-	-	-	-	53 070	15 202
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-	32 090	78
Summa	15 169	1 576	-	-	4 515 369	3 294 749

Verkligt värde överensstämmer med redovisat värde i balansräkningen. Derivat- som har värderats till verkligt värde via resultaträkningen - är hänförliga till nivå 2 i verkligt värdehierarkin, det vill säga; värdet har beräknats baserat på observerbara marknadsdata. Inga omklassificeringar har skett under perioden.

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk utgörs av att svårigheter kan föreligga att er-hålla 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 2017 till 2 967 mkr (2 325). Belåningsgraden, exklusive ägarlånen, i koncernen per sista december uppgår till 53,2 procent (57,6). Bolaget har betryggande marginaler till kreditgivarnas restriktioner avseende låneavtalen, så kallade covenantar.

Kreditrisk

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

Utestående hyresfordringar, likvida medel och finansiella derivatavtal kan utgöra kreditrisk. Genom att göra kreditaffärer med större finansieringsinstitut och genom förskottshyror så minimeras kreditrisken.

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.

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

Koncernens kundfordringar avseende hyror och vidarefakturerade kostnader uppgående till 4 850 tkr (4 276). Intea gör kontinuerligt bedömningar av osäkra kundfordringar. Av ovan anledning är kundförlusterna i koncernen mycket låga. Samtliga utestående kundfordringar per 31 december förfaller inom 0–30 dagar.

Kapitalförfallostruktur

Belopp i tkr Förfalloår	Kreditavtal	Utnyttjat
2018	1 400	1 400
2019	-	-
2020	-	-
2021	867	367
2022	2 200	1 200
Totalt	4 467	2 967

Ränteförfallostruktur

Belopp i tkr Förfalloår	Belopp	Genomsnittlig ränta
2018	1 100	0,53 %
2019	-	
2020	-	
2021	567	1,80 %
2022 och senare	1 300	2,60 %
Totalt	2 967	1,68 %

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, 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.



Verkligt värde, ränteswappar

	Rörlig ränta, %*	Fast ränta, %	Nominellt Belopp, tkr	Verkligt värde, tkr
2021	-0,47	0,24 %	200 000	225
2023	-0,47	0,69 %	300 000	-839
2027	-0,47	1,27 %	300 000	-4 386
2027	-0,47	1,28 %	200 000	-2 846
2027	-0,47	1,32 %	100 000	-1 215
2027	-0,47	1,26 %	100 000	-1 307
2027	-0,47	1,25 %	100 000	-1 817
2027	-0,47	1,27 %	200 000	-2 985
			1 500 000	-15 169

*Räntevillkor är 3 månaders Stibor.

Räntebetalning sker kvartalsvis. En simulerad parallellförskjutning med plus en procentenhet av de underliggande swapkurvorna skulle, allt annat lika, medföra en omvärdering av Inteas räntederivat med 106,3 mkr. En parallellförskjutning med minus en procentenhet skulle medföra en omvärdering med -122,0 mkr.



NOT 11

EGET KAPITAL

Aktiekapital

På årsstämman den 10 maj 2017 beslutades att en fondemission skulle göras vilket ökade aktiekapitalet från 1,0 mkr till 10,0 mkr.

Aktiekapitalet var per 31 december 2017 fördelat på 10 000 000 registrerade aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 1 krona per aktie.

Det förekommer inga restriktioner vad avser utdelning eller andra typer av återbetalning. Några potentiella aktier (t.ex. konvertibler) förekommer inte, ej heller någon företrädesrätt till ackumulativ utdelning (preferensaktier).

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital avser eget kapital som är tillskjutet av ägarna i form av villkorade aktieägartillskott.

Balanserad vinst

Balanserad vinst avser intjänade vinstmedel i koncernen.

Kapitalhantering

Bolagets kapital definieras som koncernens redovisade egna kapital. Inteas mål är att öka resultatet från den löpande verksamheten och ha en välkonsoliderad balansräkning med en belåningsgrad som mest ska uppgå till 60 procent över tiden exkluderande långfristiga skulder till aktieägare.

Aktieägarna ska ha en god värdetillväxt över tiden. Styrelsen har föreslagit en utdelning på 18 mkr eller 1,8 kr per aktie.

Utdelning föreslås av styrelsen i enlighet med bestämmelserna i Aktiebolagslagen och beslutas av årsstämman. Beloppet redovisas som skuld först då årsstämman har beslutat om utdelning.

Vinstdisposition

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

Belopp i tkr	Balanserat resultat
Fritt eget kapital	359 808 583
Årets resultat	27 502 786
Till årsstämmans förfogande stående medel	387 311 369
Aktieutdelning 1,8 kr per aktie	18 000 000
Balanseras i ny räkning	369 311 369
Summa	387 311 369



NOT 12

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Belopp i tkr	2017	Snittränta 2017	2015/2016	Snittränta 2016
Koncernen				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Obligation	1 200 000	1,13 %		
Säkerställt banklån	366 840	1,88 %	330 000	1,90 %
Lån från ägare > 5 år	1 463 369	6,00 %	954 435	6,00 %
Summa	3 030 209		1 284 435	
<i>Kortfristiga lån</i>				
Säkerställt banklån			1 995 000	1,20 %
Företagscertifikat	1 400 000	0,32 %		
Summa	1 400 000		1 995 000	
Moderbolaget				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Obligation	1 200 000	1,13 %		
Lån från ägare > 5 år	1 463 369	6,00 %	954 435	6,00 %
Summa	2 663 369		954 435	
<i>Kortfristiga lån</i>				
Säkerställt banklån			1 995 000	1,20 %
Företagscertifikat	1 400 000	0,32 %	0	
Summa	1 400 000		1 995 000	

Upptagna banklån har säkerställts med aktier i dotterföretag, pantbrev i fastigheter, bankkonton för hyresinbetalningar samt rättigheter avseende försäkring i fastighet kompletterat med covenant avseende belånings- och räntetäckningsgrad.

NOT 13

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Belopp i tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2015/2016	2017	2015/2016
Upplupna utgiftsräntor	31 972	15 600	30 320	15 600
Förskottsbetalda hyror	65 795	73 540	0	0
Övriga interimsskulder	11 411	4 896	834	1 363
Summa	109 178	94 035	31 154	16 963



NOT 14

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Belopp i tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2017	2015/2016	2017	2015/2016
Aktier i dotterföretag	859 192	2 013 599	2 076 835	1 793 218
Ställda säkerheter för lån hos kreditinstitut	500 000	341 350		-
Hyreskonton		-		-
Totalt	1 359 192	2 354 949	2 076 835	1 793 218
Eventualförpliktelser		-		-
Borgen för dotterbolag		-	366 840	330 000

NOT 15

NÄRSTÅENDE

Intea Fastigheter AB står inte under ett bestämmande inflytande från någon av Inteas ägare. Närstående-transaktioner har skett med ägarna i form av inbetalning av aktiekapital vid bolagets grundande, ovillkorat aktieägartillskott, ägarlån och erlagda räntebetalningar. Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterbolag. Transaktioner mellan moderbolag och dotterbolag har skett på marknadsmässiga villkor. Ytterligare information finns under avsnitt om VD och Koncernledning.

NOT 16

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Belopp i kr	2017	2016
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 793 168	-
Inköp	291 760	1 793 168
Avytttringar	-8 093	-
<i>Utgående balans 31 december</i>	<i>2 076 835</i>	<i>1 793 168</i>
<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	-	-
Årets uppskrivningar	-	-
<i>Utgående balans 31 december</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Summa redovisat värde	2 076 835	1 793 168

Direkta innehav

Bolag	Org. nr.	Säte	Ägarandel %	2017 Bokfört värde	2016 Bokfört värde
Intea Väst AB	559056-7755	Stockholm	100	1 000	1 000
I4/A1 Garnisonsfastigheter AB	556547-8756	Stockholm	100	1 176 684	1 176 684
A4 Campus AB	556538-8716	Stockholm	100	614 434	614 434
Intea Östersund AB	559085-0037	Stockholm	100	1 050	1 050
Intea Eric Uggle AB	559086-0762	Stockholm	100	74 834	-
Intea Karlsro AB	556558-0494	Stockholm	100	207 602	-
Intea Bygg AB	559056-3804	Stockholm	100	77	-
Intea Vänersborg AB	556557-9603	Stockholm	100	1 153	-
Summa				2 076 835	1 793 168

Indirekta innehav

Bolag	Org. nr.	Säte	Ägarandel %	2017 Antal aktier	2016 Antal aktier
Intea Komplementär 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 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	0
Vänerparken Förvaltning KB	969646-8488	Stockholm	100	-	-
Vänerparken Utveckling KB	969646-5344	Stockholm	100	-	-



NOT 17

FORDRINGAR PÅ DOTTERBOLAG

Långfristiga fordringar dotterbolag

Belopp i tkr	2017	2015/2016
Intea Väst AB	190 000	190 000
Intea Komplementär AB	0	0
Intea Fanan 57 KB	100	100
Intea Fanan 60 KB	100	100
Intea Fanan 54 KB	1 000	1 000
Intea Fanan 55 KB	0	
I4/A1 Garnisonsfastigheter AB	642 393	642 393
A4 Campus AB	437 148	437 148
Intea Östersund AB	0	0
Intea Åkeriet AB	10 000	8 538
Intea Tingshuset AB	26 000	24 407
Intea Onkel Adam AB	42 000	35 480
Intea Lagmannen AB	37 000	28 605
Intea Eric Uggle AB	58 745	
Intea Karlsro AB	142 004	
Intea Bygg AB	0	
Intea Vänersborg AB	100	
Intea Vänerparken AB	0	
Vänerparken Förvaltning KB	257 184	
Vänerparken Utveckling KB	25 208	
Summa	1 868 982	1 367 772

Kortfristiga fordringar dotterbolag

Belopp i tkr	2017	2015/2016
Intea Väst AB	23 879	13 290
Intea Komplementär AB	-8 185	-6 776
Intea Fanan 57 KB	71	66
Intea Fanan 60 KB	18	12
Intea Fanan 54 KB	10 118	62
I4/A1 Garnisonsfastigheter AB	91 440	20 970
A4 Campus AB	53 488	14 273
Intea Östersund AB	158 943	156 098
Intea Åkeriet AB	1 345	40
Intea Tingshuset AB	3 772	114
Intea Onkel Adam AB	3 061	166
Intea Lagmannen AB	3 564	134
Intea Eric Ugglå AB	2 190	-
Intea Karlsro AB	3 625	-
Intea Vänersborg AB	16 137	-
Intea Vänerparken AB	301 031	-
Vänerparken Utveckling KB	304	-
Vänerparken Förvaltning KB	2 397	-
Summa	667 196	198 448

NOT 18

HÄNDELSE EFTER ÅRETS UTGÅNG

I februari 2018 tecknade Mittuniversitetet ett 10-årigt hyresavtal om nya lokaler på campusområdet i Östersund, de nya lokalerna är på ca 2 700 kvadratmeter och inflyttning är beräknad till juli 2019. Under samma period så emitterade Intea ytterligare 500 miljoner kronor inom ramen för befintligt MTN program. Obligationen löper i två år med en fast ränta om 0,70 procent.

I slutet på februari tecknade Östgöta Kök ett femårigt hyresavtal för nyrenoverade restauranglokaler på Garnisonen i Linköping, lokalerna är på ca 1 000 kvadratmeter och inflyttning är beräknad till 1 augusti 2018.

Under mars 2018 genomförde Intea två nya projektutvecklingsförvärv.

Fanan 62 i Halmstad förvärfas som ett komplement till befintliga fastigheter. Halmstad Högskola har ingått i ett 10-årigt hyresavtal och huset omfattar ca 10 500 kvadratmeter och kommer att bestå av labb- och forskningslokaler, kontor samt utbildningslokaler. Inflyttning är planerad till sommaren 2020.

Inteas andra projektutvecklingsförvärv gjordes i Kristianstad, där bolaget tagit över utvecklingen av ett centrum för rättsvärdande myndigheter från Jernhusen. Förvärvet omfattar ca 20 000 kvadratmeter mark.



STYRELSENS UNDERSKRIFTER

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

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

STOCKHOLM DEN 9 MAJ 2018

Håkan Sandberg
Ordförande

Mattias Grahm

Magnus Jarlén

Ossie Everum

Caesar Åfors

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 maj 2018
KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

ANDEL OFFENTLIGA HYRESGÄSTER

Hyresvärde från offentliga hyresgäster dividerat med totalt hyresvärde. En hög andel intäkter från offentliga hyresgäster bidrar till en lägre kreditrisk.

ANDEL SÄKERSTÄLLD SKULD

Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar. Det är ett mått på graden av strukturell efterställdhet på den icke-säkerställda skulden.

BELÅNINGSGRAD

Räntebärande skulder minus likvida medel i förhållande till fastigheternas verkliga värde. Belåningsgraden är riskmått som visar hur stor del av verksamheten som är finansierad med räntebärande skulder.

BYGGRÄTTER OCH OPTIONER

Byggrätter på befintliga fastigheter samt optioner för att förvärva andra fastigheter.

DRIFTSÖVERSKOTT

Hyresintäkter minus kostnader för förvaltning, skötsel, drift samt fastighetsskatt. Måttet visar fastigheternas egen intjäning och hur denna utvecklas.

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

Utgående hyresvärde i procent av hyresvärde plus marknadshyra för ej uthyrda ytor.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Resultat före värdeförändringar och skatt.

FÖRVALTNINGSRESULTAT EXKLUSIVE RÄNTA PÅ ÄGARLÅN

Resultat före värdeförändringar, räntekostnad efterställd skuld till aktieägare samt skatt.

GENOMSNITTLIG RÄNTA

Genomsnittlig ränta på externa lån. Inkluderar även periodiserade kostnad för uppläggning av lån samt räntederivat.

KAPITALBINDNING

Genomsnittlig kvarvarande löptid på räntebärande skuld. En lång löptid innebär att refinansieringsrisken minskar.

OFFENTLIGA HYRESGÄSTER

Hyresgäster där kreditrisken i hyresförhållandet bärs av stat, kommun eller landsting.

RÄNTEBINDNING

Genomsnittlig räntebindningstid på räntebärande skuld inklusive derivat. En lång bindningstid innebär att ränterisken minskar.

RÄNTEBÄRANDE SKULD

Räntebärande skuld exklusive efterställd skuld till aktieägare.

RÄNTEKOSTNADER AKTIEÄGARE

Ränta på efterställda aktieägarlån.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Resultat före värdeförändringar i förhållande till finansnettot, exklusive räntekostnader aktieägare. Räntetäckningsgraden är ett finansiellt mått som visar hur många gånger bolaget klarar av att betala sina räntor med resultatet från den operativa verksamheten.

SOLIDITET

Eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

SOLIDITET INKLUSIVE ÄGARLÅN

Eget kapital samt efterställd skuld till aktieägare i förhållande till totala tillgångar.

VERKLIGT VÄRDE FASTIGHETER

Det belopp fastigheterna skulle kunna överlåtas till, under förutsättning att transaktionen görs mellan parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att den genomförs.

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftsöverskottet i förhållande till totala hyresintäkter. Överskottsgraden visar hur stor del av intäkterna som bolaget får behålla.

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL BOLAGSSTÄMMAN I INTEA FASTIGHETER AB (PUBL), ORG. NR 559027-5656
RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDE

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Intea Fastigheter AB (publ) för år 2017 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 38–40. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 26–37 samt 41–78 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 2017 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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Vårt uttalande omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 38–40. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen. Vårt uttalande i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

GRUND FÖR UTTALANDE

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

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

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 uttalande om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 8 och redovisningsprinciper på sidorna 54–55 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheterna redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Koncernens förvaltningsfastigheter omfattar 97 % av koncernens totala tillgångar.

Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2017 har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare.

Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Risken är att det bokförda värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar periodens resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

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

Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna och vi har tagit del av värderarnas uppdragsavtal i syfte att bedöma huruvida det finns avtalsvillkor som kan påverka omfattningen eller inriktningen av de externa värderarnas uppdrag.

Vi har testat de kontroller som bolaget har etablerat för att säkerställa att indata som lämnas till de externa värderarna är riktiga och fullständiga.

Vi har testat ett stickprov av de upprättade fastighetsvärderarna. Härvid har vi använt aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser.

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar av förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i årsredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-25 samt 79.

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 skyldig att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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.



REVISORNS ANSVAR

Vårt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller vårt uttalande. 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för vårt uttalande. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 vårt uttalande.

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 tillhörande motåtgärder.

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

Uttalande

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 2017 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 uttalande

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 vårt uttalande.

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 fortlopande 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.

Den 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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



Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 38–40 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt vårdre 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 bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

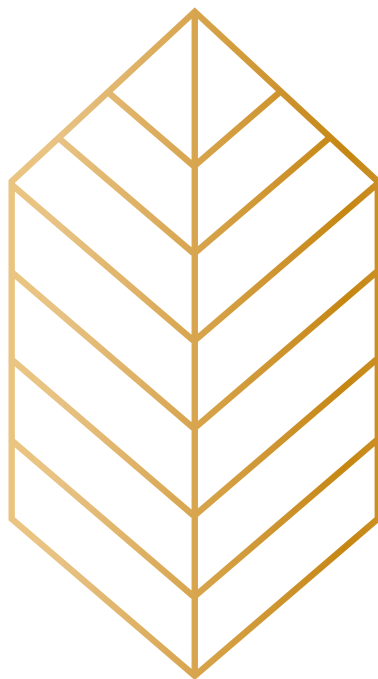
KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Intea Fastigheter AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 10 maj 2017. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2015.

Stockholm den 9 maj 2018

KPMG AB

Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor



INTEA FASTIGHETER AB (publ)

Organisationsnummer: 559027-5656

Styrelsen har sitt säte i Stockholm

ADRESSER

Hamngatan 13
111 47 Stockholm

www.intea.se
info@Intea.se

ÅRSSTÄMMA

Intea Fastigheter ABs (publ) årsstämma hålls den 16 maj kl 13.30
i Nio Rums lokaler på Hamngatan 2 i Stockholm.

KALENDARIUM

2018-07-13
2018-11-30

Delårsrapport januari-juni 2018
Delårsrapport januari-september 2018

