

INTEA.

2018



ÅRSREDOVISNING 2018

Intea Fastigheter AB (publ) grundades 2015 och är inriktat på långsiktigt aktivt ägande av social infrastruktur. Portföljen består av projekt och fastigheter med offentliga hyresgäster, såsom rättsväsende, högsolor och sjukvård. Intea finansieras av svenskt institutionellt kapital.

Intea Fastigheter AB (publ) benämns nedan som "bolaget", "moderbolaget" eller "Intea". Med begreppet "koncernen" avses moderbolaget tillsammans med dess dotterbolag.

Bolaget har anlitat Intea AB som rådgivare för att bistå i dess centrala förvaltning och fastighetsutveckling.

INLEDNING

2	Året som gått
4	Grundarord

INTEAS VERKSAMHET

6	Idén om social infrastruktur
10	Vår portfölj
14	Vår förvaltning
16	Våra förvärv
20	Ansvarsfullt företagande
26	Medarbetare
30	Konst
31	Arkitektur

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

33	Inledning
34	Finansiering och skatt
39	Risker och osäkerhetsfaktorer
43	Moderbolaget
45	Bolagsstyrning

FINANSIELLA RAPPORTER OCH NOTER

49	Finansiella rapporter
60	Noter
91	Definitioner
92	Revisionsberättelse
98	Adresser och kalender



ÅRET SOM GÅTT

269 UTHYRNINGSBAR AREA, TKVM

7 004 FASTIGHETSVÄRDE MKR

420 HYRESVÄRDE MKR

6,3 GENOMSNITTLIG KONTRAKTSTID, ÅR

93 ANDEL OFFENTLIGA HYRESGÄSTER, %

2018, ett år av fortsatt tillväxt

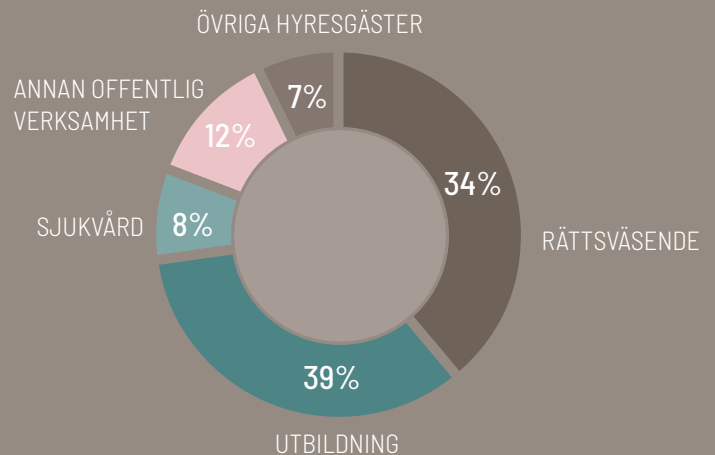
29 000

KVM ADDERAD
UTHYRBAR YTA

372

ÅRETS HYRESINTÄKTER,
MKR

NYCKELTAL	2018	2017
Hyresintäkter, mkr	372	283
Driftsöverskott, mkr	278	211
Förvaltningsresultat ex ränta ägarlån, mkr	176	119
Fastighetsvärde, mkr	7 004	5 345
Förvärv och investeringar, mkr	1 468	1 309
Uthyrningsbar area, tkvm	269	240
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99	98
Andel offentliga hyresgäster, %	93	92
Genomsnittlig kontraktstid, offentliga hyresgäster, år	6,3	6,2
Belåningsgrad, %	54	53
Soliditet inklusive ägarlån, %	39	40



2018

Q1



MARS 2018
Intea förvärvar fastigheten Fanan 62 i Halmstad och tecknar avtal med Jernhusen om förvärv och utveckling av mark vid centralstationsområdet i Kristianstad för rättsvårdande myndigheter.

Q2



JUNI 2018
Invigning av Polisens nya ledningscentral på Garnisonsområdet i Linköping.

Q3



JULI 2018
Intea förvärvar fastigheten Tullen 6 i Norrtälje.



SEPTEMBER 2018
Intea förvärvar fastigheten Vänersborg Haren 3, Vänerskolan i Vänersborg.

Q4



NOVEMBER 2018
Intea tillträder Linnéuniversitetet i Kalmar.

MKR

FASTIGHETSVÄRDETS UTVECKLING



03



*Strategin att växa genom noga utvalda förvärv
kompletterat med utveckling av såväl befintliga som
nya objekt – alltid tillsammans med våra hyresgäster
– har resulterat i hög kvalitet och stabil avkastning.*



SELEKTIV TILLVÄXT

2018 var ett starkt år för Intea som kännetecknades av stark tillväxt i fastighetsbeståndet, fokus på hållbarhet samt en fortsatt förstärkning av organisationen.

HET MARKNAD KRÄVER DISCIPLIN

Efterfrågan på kvalitetsobjekt har varit fortsatt mycket hög vilket har drivit upp prisnivåerna. Intea har valt att avstå från många affärs- och möjligheter där nivåerna varit för höga. Genom ett idogt spårningsarbete och ett brett kontaktnät har intressanta affärsmöjligheter ändå kunnat genereras. Dessa affärer tillsammans med värdeökningar har medfört att fastighetsportföljens värde under året ökat med 35 procent till 7 miljarder kronor.

HYRESGÄSTNÄRA UTVECKLING

Komplementet till att växa genom förvärv av befintliga objekt är att utveckla nya lokaler åt befintliga eller nya hyresgäster. Under året har flera, små och stora projekt färdigställts, exempelvis polisens nya regionledningscentral i Linköping, det unika risk- och krislabbet i Östersund och Linnéuniversitetets nya lokaler på Universitetskajen i Kalmar.

Genom att driva utvecklingen etappvis, i nära samarbete med hyresgästerna och arbeta med projekt där hyresavtal tecknats innan husen uppförs, möjliggörs kontrollerad fastighetsutveckling med låg risk. Exempel på projekt som påbörjats under året är nya utbildningslokaler åt Halmstad Högskola, ett nytt rättscentrum i Kristianstad samt en ny samhällsgemensam larm- och ledningscentral i Örebro.

STABIL FINANSIERING

Inteas strategi att arbeta brett med ett flertal kapitalkällor har gett goda resultat och den genomsnittliga upplåningskostnaden har under året kunnat sänkas från 1,68 till 1,55 procent. Detta har kunnat ske samtidigt som både räntebindnings- och kapitalbindningstiden legat relativt stabilt på långa löptider. Arbetet med att bibehålla positionen som en attraktiv emittent och låntagare fortsätter och vi ser intressanta möjligheter att fortsätta utveckla nya lösningar.

HÅLLBARHET I PRAKTIKEN

Att arbeta aktivt med hållbarhetsfrågor är en självklarhet i snart alla branscher. Hela Inteas organisation är engagerade i miljö- och hållbarhetsfrågor och arbetar aktivt tillsammans med våra hyresgäster i så väl det korta som det långa perspektivet. Vackra ord måste dock omsättas i effektiva handlingar och konkreta resultat. Under året har investeringar bland annat gjorts i en bergvärmeanläggning i Vänersborg, solcellsanläggning i Östersund och utbyte av 100-tals lampstolpar med kvicksilverlampor till energieffektiv LED-belysning.

ALLT STARKARE ORGANISATION

Bolaget och Intea AB har under året rekryterat flera nya medarbetare på samtliga orter. Utöver att i kontoren i Linköping och Vänersborg har utökats så har en helt ny förvaltningsorganisation satts upp i Kalmar. Vidare har både ekonomi- och projektorganisationen stärkts med seniora resurser på central nivå.

Antalet medarbetare i den gemensamma organisationen har under året ökat från 29 till 33. För bolaget arbetar nu ett team med olika bakgrund, erfarenheter, ålder, kön och personligheter vilket bidrar till en dynamisk och kreativ miljö.

FRAMTID

Bolaget har på kort tid etablerat sig som en stark och trovärdig aktör med erfarenhet och kunskaper om våra hyresgästers verksamhet.

Inledningen av 2019 har fortsatt på samma sätt och vi kunde i februari offentliggöra Inteas medverkan i projektet Sahlgrenska Life – vilket blir en av de i största satsningarna inom svensk sjukvård och forskning de kommande åren.

Till sist kan vi konstatera att en era tar slut i samband med Ossie Everums pensionering under våren 2019. Tillsammans under fanan OCH har vi under flera år kämpat hårt med att förverkliga våra idéer i skapandet av Intea. Mycket jobb, mycket glädje och många erfarenheter senare önskar vi kvarvarande nu Ossie fortsatt framgång i sina nya äventyr.

HENRIK LINDEKRANTZ

CHRISTIAN HAGLUND

OSSIE EVERUM

05



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 och utgörs av pensionsstiftelser och statliga forskningsstiftelser med höga krav på en trygg och säker avkast-

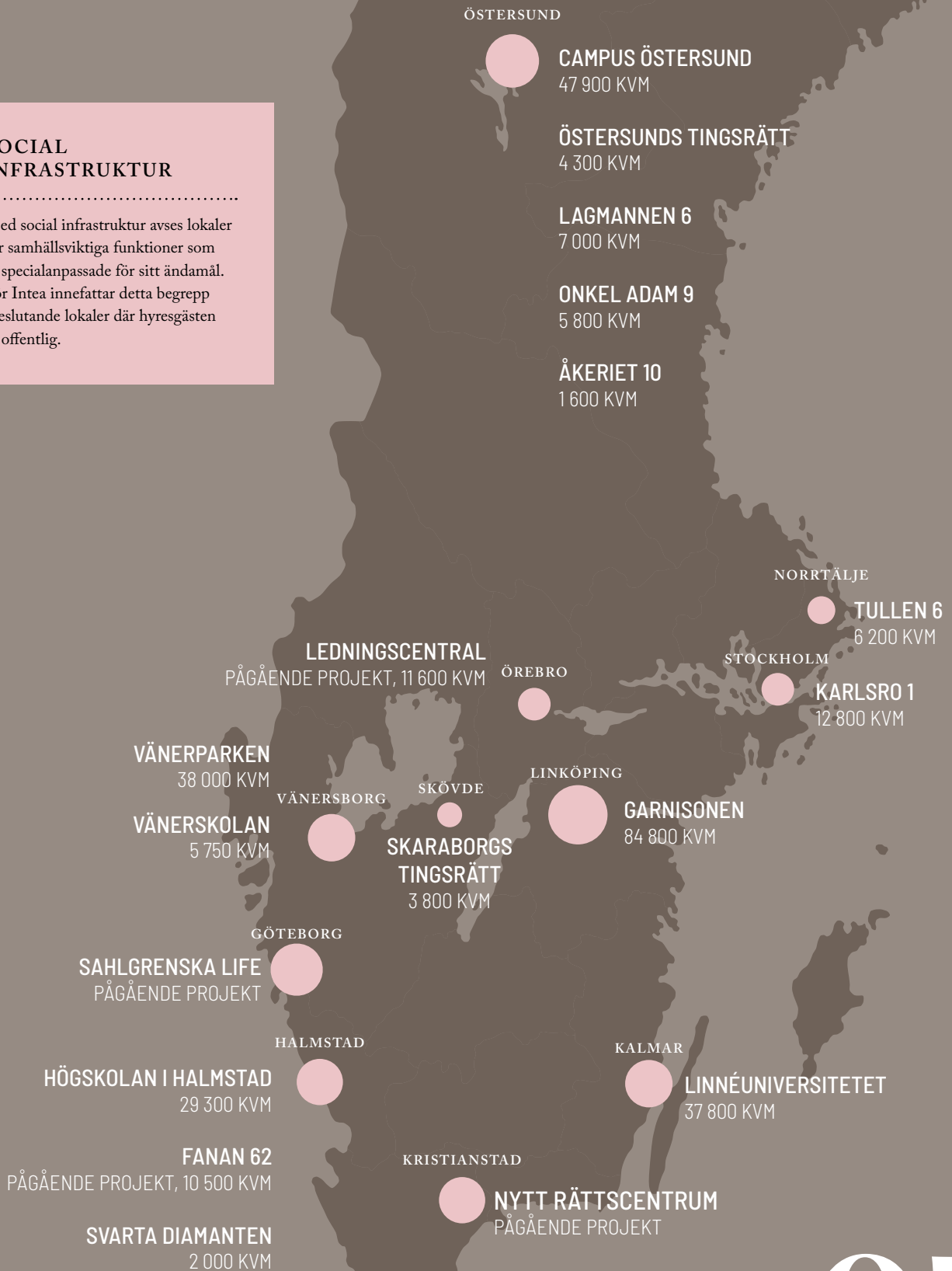
ning. Detta innebär att bolaget drivs med ett starkt fokus på att minimera risker i alla led och att kraven på etiskt företagande är höga. Då samhällsfunktioner behövs över hela landet är fastigheters geografiska läge av mindre betydelse. Hyresgästerna är offentliga och består bland andra av statliga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

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



SOCIAL INFRASTRUKTUR

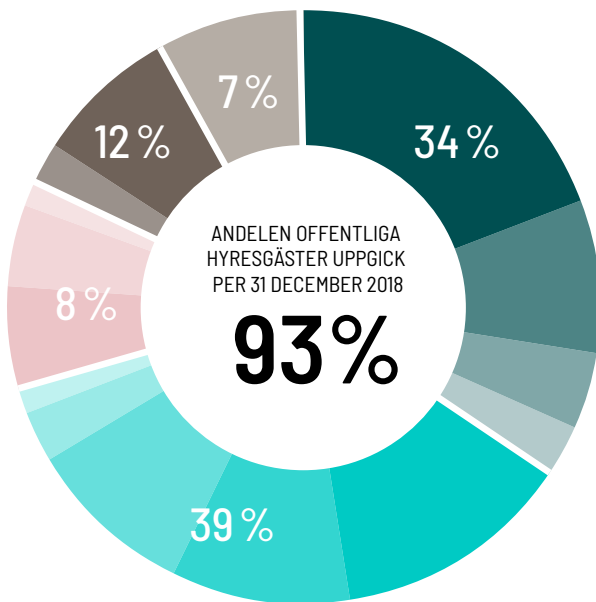
Med social infrastruktur avses lokaler för samhällsviktiga funktioner som är specialanpassade för sitt ändamål. För Intea innefattar detta begrepp uteslutande lokaler där hyresgästen är offentlig.





SAMHÄLLSNYTTIGA TILLGÅNGAR

ANDEL AV HYRESVÄRDE



Långa hyreskontrakt med offentliga hyresgäster möjliggör en långsiktigt stabil avkastning med låg risk. Detta är grunden i Inteas verksamhet. Långsiktighet är det genomgående ledordet i vårt arbete med våra fastigheter. Vi förvaltar våra hus med hyresgästens bästa i åtanke för att säkerställa att de trivs i våra hus och vill stanna hos oss. Vi jobbar med en aktiv och öppen dialog kring investeringar och renoveringar. Vår ambition är att vi ska uppfattas som lyhörda och effektiva i vårt förvaltningsarbete och ses som en god samarbetspartner.

RÄTTSVÄSENDET MED POLIS, ÅKLAGARE, DOMSTOLAR OCH KRIMINALVÅRD

34 %

Polismyndigheten	20,4 %
Domstolsverket	6,7 %
Rättsmedicinalverket	3,5 %
Åklagare, kriminalvård mfl	3,4 %

UTBILDNING MED FOKUS FRAMFÖRALLT PÅ UNIVERSITET OCH HÖGSKOLOR

39 %

Linnéuniversitetet	11,4 %
Mittuniversitetet	10,6 %
Högskolan i Halmstad	8,3 %
Vänersborgs kommun	7,2 %
Övriga	1,5 %

SJUKVÅRD MED DIVERSE VÅRDINRÄTTNINGAR OCH MOTTAGNINGAR

8 %

Västra Götalandsregionen	4,3 %
Region Östergötland	3,7 %

ANNAN OFFENTLIG FÖRVALTNING

12 %

Övriga	8,7 %
Skatteverket	1,8 %
Folkhälsomyndigheten	1,5 %

ÖVRIGA HYRESGÄSTER

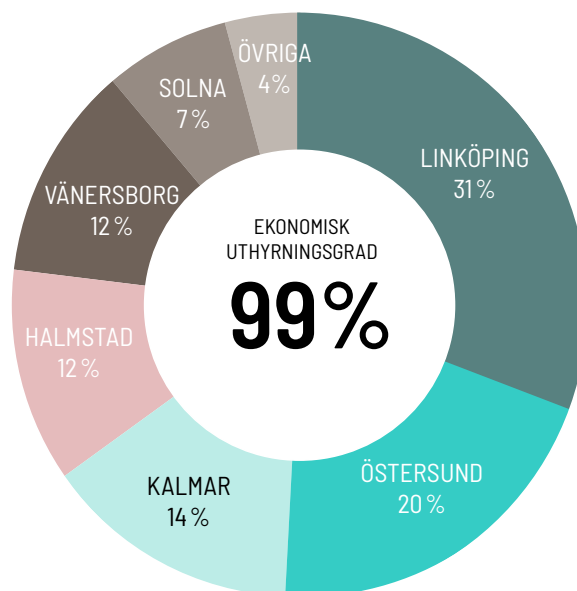
7 %

Bolagets fastighetsinnehav sträcker sig från Östersund i norr till Kalmar i söder. På samtliga orter där vi är verksamma finns en stabil och underliggande tillväxt vilket möjliggör fortsatt utveckling av beståndet. Objekten består av allt från nyproducerade byggnader till unika äldre byggnader, många med ett stort kulturhistoriskt värde. Det viktigaste är att vi kan attrahera rätt hyresgäster som ser lika långsiktigt på sin förhyrning som vi ser på vårt ägande. Med den kombinationen kan vi investera i och utveckla kontor, byggnader och stadsdelar över tid.

HUR VI ARBETAR

Vi arbetar genomgående med riskminimering som ett mantra. Det innebär att vi hellre väljer de alternativ som ger en något lägre avkastning om vi på det viset kan hålla risken i våra förvärv eller projekt nere. Investeringar görs på samma sätt och i nära samarbete med våra hyresgäster, vilket ställer krav på en nära och tät dialog och att vi som hyresvärd fullt ut förstår våra hyresgästers verksamheter och behov. Med ett evigt perspektiv på innehavet kan Intea arbeta logiskt och långsiktigt i alla lägen.

ANDEL AV FASTIGHETSVÄRDE





VÅR PORTFÖLJ

Med en stor andel av samhällsnyttiga funktioner i våra fastigheter ställs höga krav på oss som fastighetsägare att kunna möta kraven på öppenhet och säkerhet på en och samma gång. Flera av våra fastigheter ska vara öppna och tillgängliga för allmänheten, samtidigt som de kräver extra hög säkerhet och skydd för vissa specifika delar. Det är viktigt för oss att förstå våra hyresgästers behov och anpassa lokalerna så att de uppfyller de högt ställda kraven som finns. Genom att fokusera på social infrastruktur kan vår kunskap, erfarenhet och förståelse göra oss attraktiva som hyresvärd.

Inteas fastighetsportfölj består idag av 23 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 7 miljarder kronor. Total uthyrbar area är 269 200 kvm med ett hyresvärde om 420 mkr. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till ett antal orter som finns beskrivna nedan. Att växa där man finns med egna organisationer är av naturliga skäl något vi gärna gör.

Inteas fastigheter finns även i andra delar av landet, exempelvis i Solna, Skövde och Norrtälje. Intea har ingen geografisk begränsning utan söker kontinuerlig efter objekt i tillväxtkommuner runt om i landet.

VÅRA HUVUDORTER

LINKÖPING



Garnisonen i Linköping är ett f.d. militärt område som sedan år 1997/98 används civilt. Området har utvecklats till högteknologiska arbetsplatser för främst offentlig verksamhet, området inhyser 2 000 arbetsplatser.

FAKTA

Uthyrningsbar area: 84 800 kvm
Hyresgäster: Polismyndigheten, Domstolsverket, Ekobrottsmyndigheten, Linköping kommun etc.
Medarbetare: 6 st

ÖSTERSUND



Den nygamla stadsdelen Campus Östersund är en arbetsplats för 1 400 personer och över 80 st hyresgäster där Mittuniversitetet är största enskilda hyresgäst. Hela campusområdet med vägar, grönområde och hus är på 17 hektar. Här finns även tre andra centralt belägna fastigheter.

FAKTA

Uthyrningsbar area: 66 600 kvm
Hyresgäster: Mittuniversitetet, Skatteverket, MSB, Domstolsverket, Länsstyrelsen m.fl.
Medarbetare: 5 st

VÄNERSBORG



I Vänersborg finns Vänerparken och Vänerskolan. Vänerparken är ett område beläget intill Trollhätte kanal, en modern och naturlig mötesplats för hela regionen. Här finns över 800 arbetsplatser och 120 000 kvm mark. Vänerskolan har gamla anor och grundades redan år 1896.

FAKTA

Uthyrningsbar area: 43 650 kvm
Hyresgäster: Västra Götalandsregionen, Vänersborgs kommun, Kunskapsförbundet, Specialpedagogiska skolmyndigheten m.fl.
Medarbetare: 5 st

KALMAR



Nya Linnéuniversitetets östra del som är vackert beläget i centrala Kalmar med vatten och hamn runt omkring. Etapp 1 tillträdde under hösten 2018 och etapp 2 beräknas tillträdas år 2020.

FAKTA

Uthyrningsbar area: 37 800 kvm
Hyresgäster: Linnéuniversitetet
Medarbetare: 2 st

HALMSTAD



I Halmstad äger vi fastigheter på Högscoleområdet, vi håller även på med ombyggnation av nya lokaler åt Halmstad Högskola där helt nya lokaler om 10 000 kvm skapas i en vacker industribyggnad från 1947. Hela Högskolan i Halmstad har ca 10.600 studenter, 610 anställda och ett 50-tal utbildningsprogram.

FAKTA

Uthyrningsbar yta: 31 300 kvm
Hyresgäster: Halmstad Högskola och Halmstad kommun.

Samhällsnyttiga fastigheter med fokus på rättsväsende, utbildning och sjukvård



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 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.

A background image showing a close-up of two hands shaking in a firm grip. One hand is wearing a dark leather watch with a white face. The other hand is wearing a dark suit sleeve. The handshake is the central focus of the lower half of the page.

”Vi är övertygade om att goda relationer i alla led är gynnsamt för samtliga intressenter.”



Hallå där,

LISELOTTE NIELSEN SUNDBERG,

Verksamhetsexpert, Nationellt forensiskt centrum - NFC

1. Vad bedriver ni för verksamhet?

Vid Nationellt forensiskt centrum - NFC bedriver vi forensisk verksamhet. Det vill säga att vi utför undersökningar och analyser av spår och beslag insamlade vid undersökning av brottsplatser, husrannsakan och kroppsbesiktningar i syfte att ta fram teknisk bevisning för brottsutredning och domstolsprocess. Inom forensiken bedriver vi även utbildning, såväl av medarbetare inom Polisen som av medarbetare vid andra rättsvårdande myndigheter. NFC har även ett uppdrag att bedriva forskning och utveckling inom området forensik. Här bedriver vi t.ex. utveckling av analysmetoder och verktyg för att kunna ta fram fler och säkrare undersökningsresultat.

2. Vad är viktigt för er verksamhet när det kommer till fastighetsförvaltning/kontakt med hyresvärderna?

För oss vid NFC är det av stor vikt att hyresvärderna har förståelse för de behov vi har avseende lokaler och verksamhetsanpassad utrustning och inredning. En laborativ verksamhet ställer speciella krav på lokaler, utrustning och arbetsmiljö. Verksamheten är mycket känslig för avbrott i mediaförsörjning och där avbrott i el, vatten eller kyla kan ställa till med såväl produktionsavbrott som förstörda spår och analyser. Att ha en fastighetsförvaltning som reagerar snabbt och löser uppkomna problem i NFC:s fastigheter är av största vikt.



LISELOTTE NIELSEN SUNDBERG, NFC

Hallå där,

ANNIKA SWAHN

Arbetsledare Vänerskolan, Vänersborg

1. Vad bedriver ni för verksamhet?

Vi är en grundskola för elever med dövhet och hörselnedsättning, Vänerskolan. Verksamheten har funnits sedan 1896, idag går 74 elever på skolan med ett upptagningsområde från Västra Götalandsregionen, Hallands län och Jönköpings län.

2. Vad är viktigt för er verksamhet när det kommer till fastighetsförvaltning/kontakt med hyresvärderna?

Att lokalerna som vi vistas i är anpassade efter våra elevers speciella behov, det gäller både in- och utvändigt. Vi är mycket nöjda med våra nya kontakter som finns på Vänerparken.



VÅR FÖRVALTNING

Fastighetsförvaltning är navet i ett fastighetsbolag och det som formar kundernas uppfattning av oss som företag. Förvaltning handlar kort och gott om att ta hand om sina hyresgäster och fastigheter. Via förvaltningen säkerställer vi att våra fastigheter fortsätter att ge avkastning och att våra hyresgäster vill fortsätta sina förhyrningar.

Intea bedriver sin fastighetsförvaltning med en tanke om att närhet och personliga relationer ger en hög kvalitet. Genom att bygga upp lokala förvaltningsorganisationer kan vi ha en daglig dialog med våra hyresgäster och lära oss förstå deras verksamheter och behov. Utöver lokal personal har Intea också byggt upp en central förvaltningsorganisation som kan vara med och stötta och avlasta där det behövs. Ambitionen är alltid att ha egen förvaltning på de platser där hyresgästernas behov eller förvaltade ytor motsvarar det. På platser där objekten är av mindre volym sköts förvaltningen antingen centralt eller internt av en närliggande lokal förvaltningsorganisation.

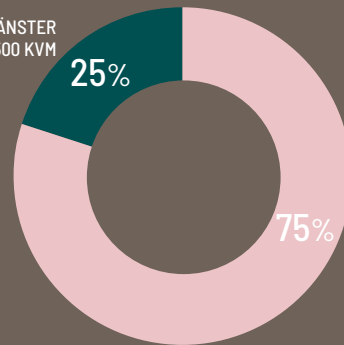
TEKNISK FÖRVALTNING

INHYRDA TJÄNSTER
53 500 KVM

25%

75%

EGEN PERSONAL
215 700 KVM



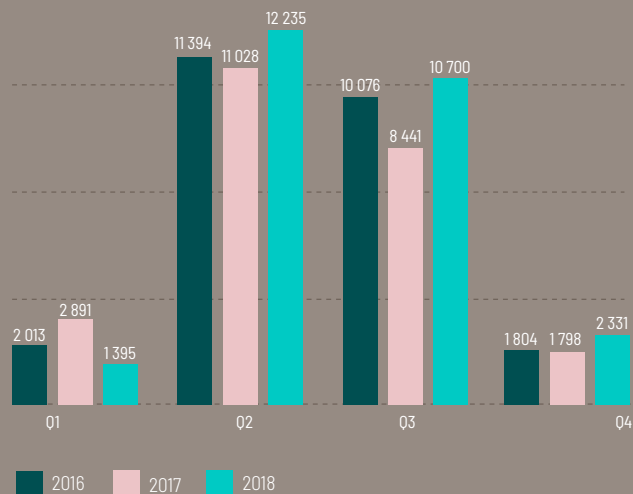
Idag har vi lokala förvaltningsorganisationer i Linköping, Östersund, Vänersborg och Kalmar. Vi har all kunskap i organisationerna och blir specialister på våra egna fastigheter, det ger en otrolig fördel ur drift- och underhållsperspektiv.

Att driva en framgångsrik fastighetsförvaltning handlar mycket om att förstå sina fastigheter, att jaga många små kostnader som tillsammans ger stora kostnadsbesparingar som sedan ger positiva ekonomiska effekter år efter år. Gemensamt för vår förvaltning är att vi utgår ifrån en miljöaspekt där våra insatser ska ha minsta möjliga miljöpåverkan. Vi ser långsiktigt på vårt innehav och arbetar därför långsiktigt i vår förvaltning. Kvalitet och hållbarhet är ledord i förvaltningen såväl centralt som lokalt.

Vi arbetar aktivt med miljö- och energifrågor i vår förvaltning. Campus Östersund har exempelvis fyra olika solcellsanläggningar med individuella mätningar. Solcellsanläggningarna används tillsammans med Mittuniversitetet för analys och utvärdering av effekterna. Energin används även för att ladda våra elbilar som servar våra hyresgäster.

När en fastighet förvärvats eller ett utvecklingsprojekt avslutats sker en överlämning till förvaltningen som säkerställer den fortsatta driften, utvecklingen och framtida optimering av hyresgästernas lokaler.

PRODUKTION (KWH) SOLCELLER CAMPUS ÖSTERSUND PER KVARTAL





VÅRA FÖRVÄRV

Intea arbetar långsiktigt med förvärv av befintliga objekt samt objekt under uppförande. Året som gått har präglats av höga priser drivet av en stor aptit på samhällsfastigheter från såväl inhemska som utländska aktörer. Utbudet har varit relativt stort under året men flertalet av de förvärvsmöjligheter som vi har tittat på har varit på nivåer där vi inte funnit det intressant att gå vidare. De förvärv som genomförts har gjorts i smala exklusiva processer.

Under året har tre förvärv av befintliga objekt genomförts. I juli förvärvades polishuset i Norrtälje, som ligger centralt beläget

i staden. I september förvärvades Vänerskolan där Specialpedagogiska skolmyndigheten bedriver skola för elever med hörselnedsättning. I byggnaden bedriver även Vänersborgs kommun förskoleverksamhet. Fastigheten omfattar över 2 hektar mark och ligger centralt belägen invid Inteas befintliga bestånd.

I november tillträdde etapp 1 av Linnéuniversitetets nya etablering i Kalmar, ett förvärv som genomfördes i juni 2017.

FÖRVÄRVADE FÖRVALTNINGSFASTIGHETER 2018

Ort	Fastighet	Hyresgäst	Verksamhet	Hyresvärde, mkr	Yta (kvm)	Tillträde
Norrtälje	Tullen 6	Polismyndigheten	Rättsväsende	7,4	6 170	September 2018
Vänersborg	Haren 3	Vänersborgs kommun	Utbildning	7,7	5 750	Oktober 2018
Kalmar	Eldaren 6	Linnéuniversitetet	Utbildning	47,9	17 000	November 2018
Summa				63,0	28 920	



Den sammanlagda volymen av tillträdde förvärv under året uppgick till 1,2 miljarder kronor där Linnéuniversitetet står för största delen. Fastighetsvärdet i portföljen har vuxit från 5,3 miljarder vid årets början till 7,0 miljarder vid årets slut. Ökningen hänför sig till genomförda förvärv, pågående byggnationer och värdeökningar i portföljen.

Med ett tydligt fokus, god kundkännedom, långsiktigt ägarperspektiv samt god tillgång på kapital, har Intea på relativt kort tid etablerat sig som en respekterad och trovärdig aktör inom nischen

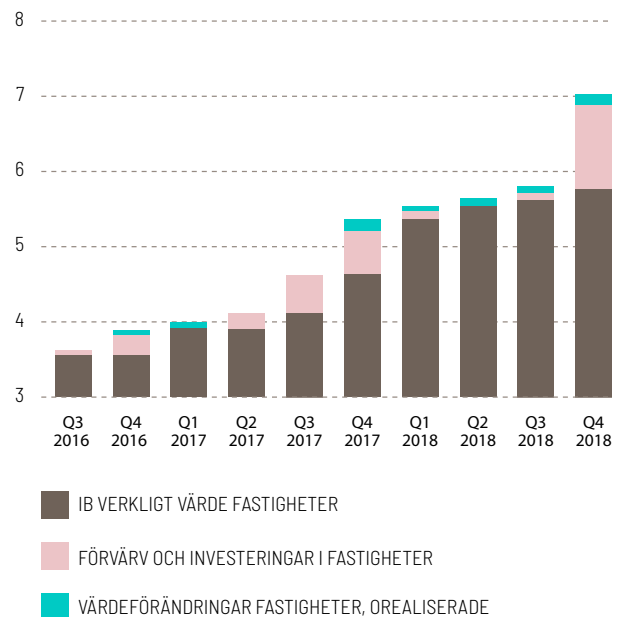
social infrastruktur. Bolaget har visat förmåga att kunna genomföra komplexa fastighetsaffärer på ett snabbt och effektivt sätt samt att kunna ta hand om och utveckla de fastigheter man äger.

Organisationen har under året vuxit. Förvärvskapaciteten både personellt såväl som kapitalmässigt är mycket stark. Kombinationen av förvärv och fastighetsutveckling ger Intea mycket goda möjligheter att fortsätta växa.



Linnéuniversitetet Kalmar förvärvat 2018

MILJARDER KR





VÅR FASTIGHETSUTVECKLING

Att kontinuerligt arbeta med fastighetsutveckling är ett viktigt komplement till att växa genom förvärv. I takt med att närvaron ökar runt om i landet och antalet medarbetare växer, skapas goda möjligheter för arbete med fastighetsutveckling. När man arbetar nära sina hyresgäster är det möjligt att i tidiga skeden initiera processer för att kunna skapa nya ytor.

Kraven på den egna organisationen ökar då det krävs specialiserade kunskaper och erfarenheter för att driva utvecklingsarbetet. Intea har byggt upp ett starkt team med bred erfarenhet som driver utvecklingsarbetet i bolaget inom en specialiserad fastighets- och projektutvecklingsgrupp. Här jobbar man tätt ihop med varandra och med de tilltänka hyresgästerna för att ta fram nya objekt.

En del av utvecklingsarbetet handlar om att förädla det befintliga beståndet. Arbetet kan innefatta allt från att bygga om befintliga

lokaler för ny verksamhet till att riva befintliga hus och bygga upp nya. Genom att driva planprocesser på våra befintliga fastigheter kan vi skapa byggmöjligheter för framtida expansion för befintliga eller nya hyresgäster. Det bidrar till att skapa sammanhållna förvaltningsenheter och ger hyresgästerna möjlighet att växa på sikt.

Fastighetsutvecklingsarbetet i Intea präglas av riskminimering. Samtliga utvecklingsprojekt drivs på initiativ från den tilltänkte hyresgästen. Projekt drivs inte på spekulation. Innan större kostnader läggs ner i ett projekt, exempelvis för att ta fram ritningar eller påbörja utredningar av olika slag, ingås projekteringsavtal med den tilltänkta hyresgästen. Ett projekteringsavtal innebär en överenskommelse med hyresgästen att ansvara för hela eller delar av nedlagda projektkostnader om projektet avbryts.

URVAL AV PÅGÅENDE PROJEKT UNDER 2018

Ort	Hyresgäst	Verksamhet	Yta (kvm)	Färdigställande
Kalmar	Linnéuniversitetet, etapp 1 och 2	Utbildningslokaler	37 800	Hösten 2018 samt 2020
Linköping	Polismyndigheten	Regionledningscentral	3 200	April 2018
Linköping	Östgötakök	Resturang och bageri	1 000	Augusti 2018
Vänersborg	Barn och utbildningsnämnden	Förskola	2 000	April 2018
Linköping	Livgrenadjärmässen	Hotell	650	April 2019
Linköping	Polismyndigheten Nationellt Forensiskt Centrum	Kontor mm	3 600	Hösten 2019
Östersund	Naturvårdsverket mfl	Kontor	760	Våren 2019
Östersund	Mittuniversitet	Utbildningslokaler	2 700	Juli 2019
Halmstad	Halmstad Högskola	Utbildningslokaler	10 500	Sommaren 2020
Örebro	Samhällsgemensam Ledningscentral	Polis, räddningstjänst mm	11 600	Vintern 2021/2022
Summa			73 810	

OCH VÅRA PROJEKT

Intea arbetar idag med projekt uppgående till över 100 000 kvm spritt över hela landet. Exempel på projekt som bolaget arbetat med under 2018 presenteras nedan.



RLC – LINKÖPING

I Linköping färdigställdes under året en ny regionledningscentral (RLC) åt Polismyndigheten. RLC ansvarar för polisens ingripandeverksamhet i hela Polisregion Öst som omfattar Jönköpings, Södermanlands och Östergötlands län. RLC är en sektion vid Operativa enheten och beräknas hantera cirka 1,2 miljoner telefon- och radioanrop per år samt ansvara för ledning och planering av större händelser i regionen.

Projektet omfattar över 3 200 kvm om- och nybyggnation. Arbetet har till stor del bestått i att anpassa och bygga om befintliga fastigheter till den högteknologiska verksamheten som kommer att bedrivas där.



FÖRSKOLA – VÄNERSBORG

Den tidigare hjälpmedelscentralen på Vänernparken har byggts om till en ny förskola. Projektet omfattar lokaler om 1 300 kvm samt park och lektyr. Den nya förskolan med plats för 80 barn kommer bland annat att innehålla en ateljé, ett slöjdrum, ett rörelserum, en matsal och ett torg med en scen där det går att göra framträdanden. Den renoverade byggnaden kommer även att miljöcertifieras inom certifieringssystemet BREAM In Use.



ÖVERGRIPANDE PLANARBETE – LINKÖPING

I Linköping har ett detaljplanearbete drivits tillsammans med kommunen för att utveckla området och ge hyresgästerna möjlighet att fortsätta växa sin verksamhet på befintlig plats. Detta är ett bra exempel på hur vi som långsiktig fastighetsägare kan arbeta målmedvetet med att förbereda och ge möjlighet för hyresgäster att expandera den dag behovet finns.



ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Intea jobbar utifrån en hållbarhetspolicy som tagits fram på ägar-nivå och förankrats hos samtliga aktieägare. För Intea är det en självklarhet att arbeta med miljö och hållbarhet i fokus. Den tanken genomsyrar all verksamhet i koncernen, från arbetet på de lokala förvaltningskontoren till utformningen av de nya fastigheter vi utvecklar. Som långsiktiga fastighetsägare vill vi och kan vi också vara med och utveckla klimatsmarta byggnader med energieffektiva lösningar. Ambitionen är att alltid vara i framkant med den senaste tekniken för att förvalta våra byggnader på bästa sätt.

Konkret innebär detta att vi arbetar med stort fokus på hållbarhet och miljö i allt från val av byggmaterial, transporter, förbrukning etc. Det innebär också att vi följer den tekniska utvecklingen och de bolag som driver den. Att arbeta med ett miljöfokus är något som sker i alla delar av organisationen, det påverkar samtliga beslut och det är ett arbete som aldrig blir färdigt – vi kan alltid göra mer och bli bättre.

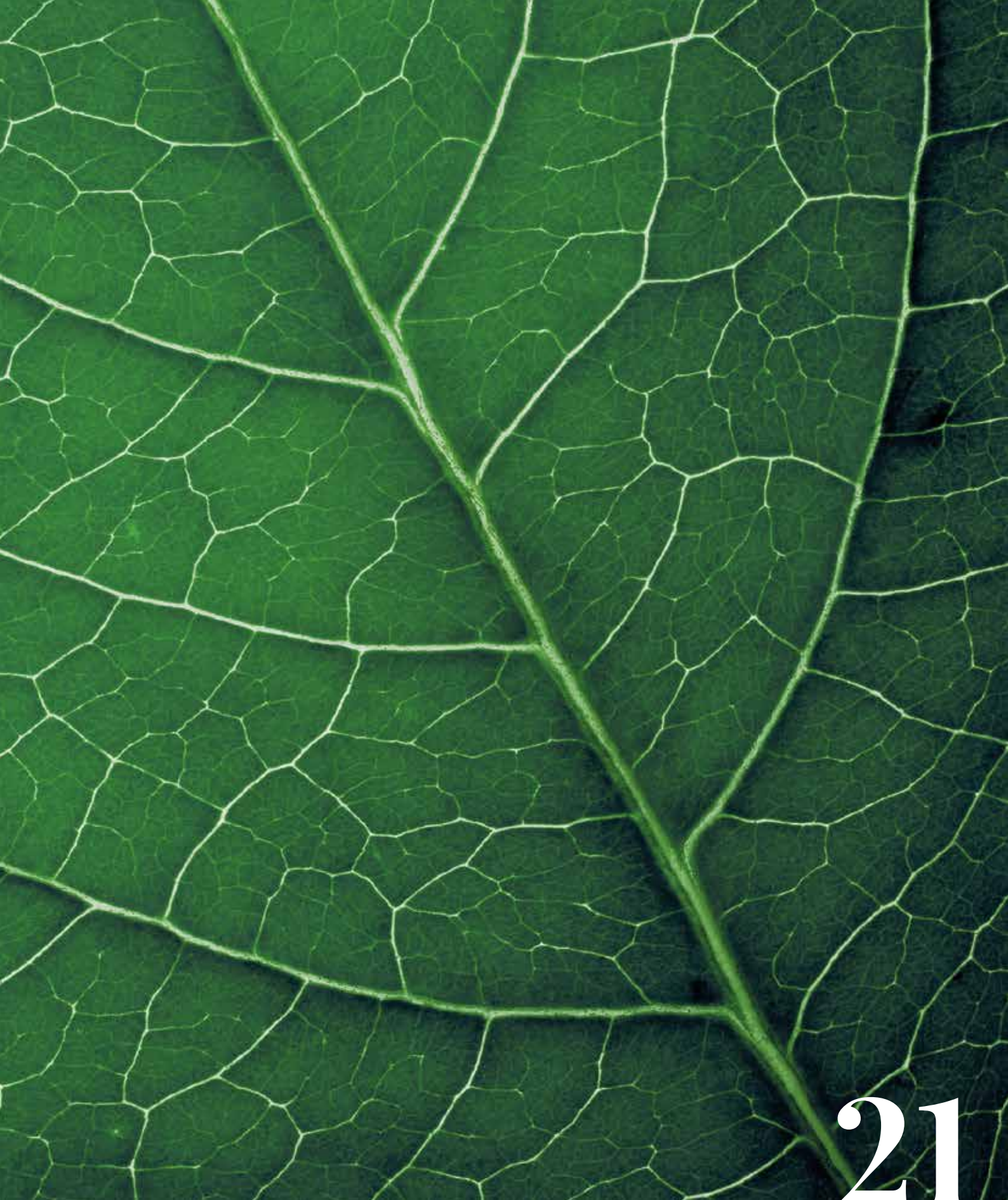
Utgångspunkten är att skapa ett arbetssätt där miljö, hållbarhet och socialt ansvar diskuteras och kontinuerligt utvecklas. Tanken är att idéer som kommer från enskilda individer lättare genomförs, kontrolleras och kvalitetssäkras samt blir vägledande i arbetet under lång tid. Genom att mäta och följa upp genomförda åtgärder

i koncernen skapas en erfarenhetsbank som kan nyttjas i hela bolaget: Vilka åtgärder genomfördes? Vilka blev effekterna? Vad kan vi göra framöver?

Vi har under året genomfört flera projekt på våra fastigheter som initierats av våra lokala förvaltningsorganisationer. Exempel på det är installation av solceller tidigt i nybyggnation vilket gör att vi kunnat driva maskiner, belysning mm under byggtiden med egenproducerad sol.

Det är viktigt att sammanfatta och se över resultaten av de åtgärder som genomförs. Som en geografiskt spridd fastighetsägare kan vi på så sätt nyttja och föra vidare kunskapen inom företaget – vi kallar det kunskapsrecycling.

En hållbarhetsredovisning är något som täcker in mer än bara miljö och energibesparingar, den avser hela miljön och kulturen på våra arbetsplatser, fastigheter, relationer etc. Intea arbetar med en utgångspunkt om allas lika värde i alla delar av företaget. Precis som vi investerar i våra fastigheter behöver vi också investera i och ta hand om personal, kunder och samhället.





SOCIALT ANSVAR OCH SAMHÄLLENGAGEMANG

För ett bolag som är verksam inom en smal nisch där samhällsservice i olika former är en gemensam nämnare blir det helt naturligt att hela tiden sträva efter att vara en aktiv samhällsdeltagare.

Detta gör vi genom att bland annat stötta verksamheter och organisationer där vi kan. Engagemanget kan sträcka sig från att sponsra verksamheter, stötta organisationer eller personer, dela med oss av våra erfarenheter, kontaktnät och tid.

Vi har fortsatt vårt samarbete och donerat pengar till Operation Smile, en organisation som hjälper och stöttar människor som föds med läpp-, käk-, eller gomspalt.

Intea har även i år deltagit i välgörenhetsloppet Spring för livet!

Vi satsar mycket på att vara aktiva där vi har lokal anknytning. I Vänersborg är vi genom Vänerparken sponsorer åt IFK Vänersborg, ett elitserielag som utöver sin elitsatsning även bedriver en stor ungdomsverksamhet i kommunen. I Vänersborg är vi även aktiv sponsor till det uppskattade Polstjärnepriset. Det är en nationell tävling för unga musiker (14-18 år) inom klassisk musik. Det är med stor glädje och entusiasm som vi på Intea sponsrar denna tävling som gör det möjligt för unga talanger att träffas och utvecklas. Vid den stora finalen i Göteborg delade personal från Intea ut pris till vinnaren.

Vänerparken stöttar även Aqua Blå som är en lokal visfestival som årligen lockar ca 25 000 besökare. Under tre dagar i juni så fylls staden av besökare, musik, utställare, aktiviteter, tävlingar, uppvisningar m.m.

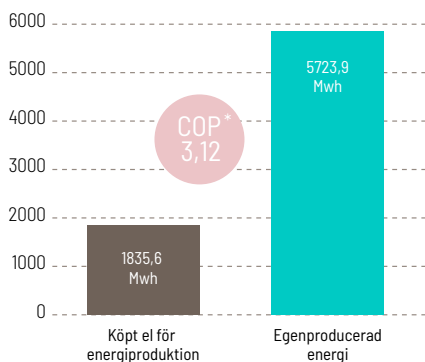
I Östersund sponsrar Intea Jämtlands basket herr- och damlag som spelar i högsta respektive näst högsta ligan.

I Linköping sponsras organisationen KRIS (Kriminellas revansch i samhället).

Som långsiktig fastighetsägare med ett mål att alltid ha över 90% offentliga hyresgäster är det viktigt för oss att jobba med hög kunskap om etik och moral. Det är viktigt att i alla steg inom företaget jobba med en transparens och tydlighet mot såväl hyresgäster som underleverantörer. Utbildningar om regelverk och risker hålls löpande.

Organisationen arbetar utifrån bolagets uppförandekod. Den reglerar bland annat arbetsmiljö, affärsrelationer, etiska riktlinjer, intressekonflikt och sidoverksamhet. Att se till att följa uppförandekoden i alla led, internt såväl som externt, är oerhört viktigt och något som skapar en modern, trivsamt och öppen arbetsplats.

VÄNERPARKENS ENERGICENTRAL



* Förhållandet mellan hur mycket användbar värmeenergi man får ut på den energin som man för in.

Campus Östersunds
solcellsanläggningar
producerade totalt
26 661 kWh under år 2018.



MILJÖ OCH ENERGIANVÄNDNING

Arbetet med miljö och hållbarhet är något som pågår konstant, från varje enskilt kontor och vidare till hyresgäster och underentreprenörer. För oss är det en självklarhet att utgå från miljö och hållbarhet när vi förvaltar våra hus. Det finns oerhörda värden, både ekonomiska, miljö och relationsbyggande, i att leverera hållbarhet och kvalitet. Det handlar om att många små och effektiva insatser tillsammans kan göra stora skillnader, under lång tid kommer dess förbättrande effekter att ge stora resultat. Det kan vara så enkelt som att handla upp lokala underentreprenörer som på så vis har närmare till våra fastigheter eller att välja miljömärkta ventilationsfilter. Över lag jobbar vi genomgående med att noggrant välja miljövänliga material när vi renoverar/bygger om i våra fastigheter. Då byggindustrin står för 40% av allt avfall som uppkommer globalt sett är det en högt prioriterad fråga för oss.

I Linköping valde man att satsa på den senaste tekniken när restaurangen på Garnisonsområdet byggdes om. Det installerades ett köldmedium i form av CO2 som har en GWP-faktor på 1 vilket innebär att påverkan på den globala uppvärmningen är i princip obefintlig i förhållande till traditionella köldmedier. Det sitter ozonrening i fläktkåporna samt värmeåtervinning vilket gör att ingen värme från köket går förlorad.

Under ett par års tid har man jobbat aktivt med en flyttbar avgasare i sina värme- och kylanläggningar. Det leder till att avgaser rensas från vattnet vilket ger bättre verkningsgrad samt längre livslängd.

Under året byggdes den befintliga bergvärmeanläggningen ut som bland annat förser Vänerparkens nya förskola med värme och kyla ut.

För fastigheterna i Vänersborg, Kalmar, Linköping och Östersund har tecknats nya elavtal för leverans av grön el.

I Östersund har man bytt till elbilar som laddas via områdets egna solcellsanläggning. Det pågår ett nära samarbete med universitetet och tillsammans drivs ett forskningsstudiearbete runt solceller och energieffektivitet på maskiner och utrustning för att säkerställa statistiskt underhållsintervall på t.ex. värmepumpar och pumputrustning.

Tillsammans med gymnasieskolorna startades ett arbete om miljöutbyte för att tillvarata och utbyta kunskaper om hur de yngre människorna ser på miljöfrågorna och vad vi i egenskap av hyresvärd kan bidra med.

Linnéuniversitetet i Kalmar är en toppmodern byggnad utrustad med den senaste tekniken, bland annat har man solpaneler på taket och automatiska solskydd som går upp och ner utifrån de faktiska väderförhållandena. När solen lyser så går solskydden ner automatiskt, allt för att hålla ett så gynnsamt klimat som möjligt invändigt.

Intea har valt att ansluta sig till en bildningstjänst som kan nyttjas runt omkring i landet där vi har våra fastigheter. Bildningstjänsten låter användarna dela på bilarna i bilpoolen och erbjuder möjlighet till effektivare användning.



MILJÖKLASSIFICERINGAR

Det finns idag en uppsjö av olika klassificeringar som syftar till att berätta något om byggnadens egenskaper utifrån bland annat miljö och energianvändning. De skiljer sig något åt, fokuserar på lite olika delar men har i slutändan som mål att vittna om byggnadens miljöegenskaper. Det kan ses som en betygsdokumentation för byggnaden, de olika klassificeringsalternativen kan ses som de olika betygssystemen: G, VG eller MVG alternativt: 3, 4 eller 5.

Det finns idag främst tre stycken klassificeringar som har en hög ansedd status; BREEAM, LEED och vår svenska Miljöbyggnad. Valet av klassificeringsalternativ påverkas av syftet med ägandet/byggbandet. Om man bygger nytt i Sverige och satsar på att få internationella investerare så kanske en internationellt gångbar klassificering är prioriterad. Inteas målsättning är att alla nya hus som uppförs ska vara miljöcertifierade. Arbetet med att certifiera de äldre byggnaderna i det befintliga beståndet pågår. Det känns angeläget att som långsiktig fastighetsägare klassificera sitt bestånd.

Tanken är att ett certifierat bestånd med goda värden bör anses ha högre status, vara mer attraktivt och således betinga en högre värdering.

Intea är medlem i Sweden Green Building Council. Det är Sveriges ledande organisation när det kommer till hållbart samhällsbyggande. Syftet är att vara en del i en organisation som erbjuder kunskap och utbildningar inom hållbart byggande

I Östersund startades under året ett certifieringsarbete för tre nya huskroppar där siktet är att åtminstone en utav dem ska nå certifiering BREEAM Excellent samt att övriga ska nå nivå Very Good.

Nya Linnéuniversitetet i Kalmar, Östra delen, är byggt av Skanska och ska klassificeras till LEED Guld.

I Halmstad pågår arbetet med att färdigställa nya lokaler åt Högskolan byggda inuti en äldre fabriksbyggnad. Ambitionen är att nå certifiering Miljöbyggnad Silver.

Under kommande år ska samtliga byggnader i Halmstad ses över ur miljö- och certifieringssynpunkt och en dialog kring solceller har inletts med Högskolan.

Vänerparken i Vänersborg är sedan flera år tillbaka Green Building klassificerad.

BREEAM®

BREEAM är ett klassificeringssystem från Storbritannien och det mest använda i Europa. BREEAM bedöms enligt följande parametrar; energi, vatten, transporter, material, avfall, ledning/styrning, hälsa och välbefinnande, förorening samt markanvändning och ekologi. Betygsätts enligt Pass, Good, Very Good, Excellent och Outstanding. BREEAM-SE är en svensk version anpassad efter BBR (Boverkets Byggregler).



LEED är ett amerikanskt klassificeringsverktyg vars huvudområden är: mark, vatten, energi, material, inomhusklimat, kunskap och utbildning m.m. Betygsätts enligt LEED: Certifierad, silver, guld och platina.



Miljöbyggnad är ett svenskt initiativ som främst tar sikte på energihushållning och utfasning av kemikalier. På dessa områden så är kraven högre ställda än i de andra klassificeringssystemen. Betygsätts enligt Brons, Silver och Guld.



GreenBuilding riktar sig till företag, fastighetsägare och förvaltare som vill effektivisera energianvändningen i sina lokaler. Kravet är att byggnaden använder 25% mindre energi än tidigare eller jämfört med nybyggnadskraven i BBR.



MILJÖPOLICY

Som långsiktig ägare av samhällsnyttiga fastigheter är bolagets målsättning att äga och uppföra energieffektiva och miljövänliga byggnader. De byggnader som bolaget äger och utvecklar ska vara hållbara ur både ekonomisk och miljömässig synvinkel under lång tid framöver. Bolaget ska aktivt arbeta med hållbarhetsfrågor inom ramen för förvärvs- och förvaltningsverksamheten. Ambitionen är att byggnader som uppförs eller totalrenoveras ska miljöcertifieras enligt något av gällande miljöcertifieringssystem. Hållbarhetsarbetet ska följas upp kontinuerligt. Bolaget ska sträva efter att energieffektivisera sina fastigheter löpande och i så stor utsträckning som möjligt använda förnybara energikällor, exempelvis är målsättningen att grön elektricitet ska köpas till 100%.

Den löpande verksamheten ska drivas på ett sätt där miljö-, etik- och hållbarhetsfrågor ges en framträdande roll. Bolagets personal ska ha hållbarhet i fokus och sträva efter för att minska fastigheternas förbrukning och utsläpp i sitt dagliga arbete.

MEDARBETARE

Humankapitalet är vår starkaste konkurrensfördel.

Intea har anlitat Intea AB att bistå med central förvaltning och fastighetsutveckling. Personal som ansvarar för den lokala förvaltningen av fastighetsbeståndet är anställda i de rörelsedrivande dotterbolagen runt om i landet.

Den grundläggande synen på bolagets organisation är att skapa en arbetsplats med mångfald och jämställdhet där individer får utvecklas genom ansvar.

Även då företaget växer så är ambitionen att behålla en platt organisation där varje enskild individ ska ha möjlighet att påverka och tycka till om de beslut som tas. Att bibehålla en inkluderande organisation är a och o för vår fortsatta framgång. Affärer görs mellan människor, så har det alltid varit och kommer alltid att vara. Därför är vår viktigaste konkurrensfördel vårt eget humankapital – det är det som gör oss unika. Med kompetent och tillfredsställd personal får vi en bättre arbetsmiljö och bättre relationer såväl internt som externt.

Vi har en organisation bestående av personer med olika erfarenhet och bakgrund i olika åldrar, olika kön samt en blandning av teoretiker och praktiker. I takt med att antalet anställda ökar så ges möjligheten att ta in än mer specialiserade personer som tillför bolaget spetskompetens inom prioriterade områden.

Fokus ligger på att skapa en trivsamt och öppen organisation där vi tillsammans jobbar mot våra uppsatta mål och gemensamt utvecklar och lär av varandra. Arbetet i bolaget utgår från en rad olika policys som reglerar allt från uppförande till hur vi ska förflytta oss i tjänsten.

Hos Intea är samarbetet mellan personalen en självklarhet och förutsättning för att kunna driva projekt och förvaltning av våra fastigheter. Vi arbetar ofta i projektgrupper där man bidrar med sin specialkompetens samtidigt som man utbyter erfarenheter med varandra, allt för att nå bästa möjliga resultat. Eftersom vi har

all kunskap in-house så kan vi med snabbhet och lätthet räkna på projekt och investeringar. Input kommer från ekonomiavdelningen, projektledarna och förvaltarna, vilket gör att vi täcker hela processen och skapar så gynnsamma projekt som möjligt.

Intea Fastigheter AB (publ) koncernen hade vid utgången av 2018 totalt 18 anställda.

INTEA AB

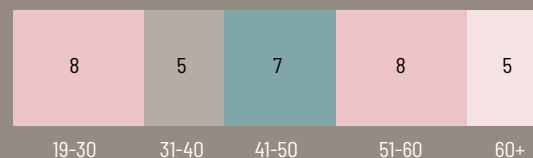
Intea AB fungerar som en del av bolagets centrala organisation inom områdena ekonomi, finans, förvaltning, projekt- och affärsutveckling. Vidare stöttas dotterbolagen med kompetens och kunskande. Intea AB har under året förstärkt personalstyrkan genom ekonomipersonal, förvaltning och projektledning. Vid utgången av året hade Intea AB 15 anställda, varav 7 kvinnor och 8 män.

FÖRDELNING KÖN OCH ÅLDER BOLAGET OCH INTEA AB

KÖN



ÅLDER





Hallå där,

JONAS RIMSBERG,
Driftansvarig Linnéuniversitetet Kalmar

Hallå där Jonas Rimsberg som sedan 1 oktober 2018 är driftansvarig för Linnéuniversitetet i Kalmar.

Hur skulle du beskriva Nya Linnéuniversitetet?

En fantastiskt fin byggnad som verkligen blivit ett nytt landmärke i staden. Projektet växer fram och man kan redan nu få en bra känsla över hur det kommer se ut när allt är färdigt. En samlingsplats där studenter, lärare, forskare etc kommer kunna verka sida vid sida i en underbar miljö, omringad av vatten och med promenadavstånd till centrum.

Hur ser en dag ut hos er?

Ingen dag är den andra lik, precis som det ska vara. Vi arbetar just nu mycket med att få till rutiner och dialoger med hyresgäster och serviceleverantörer. Etapp 1 är en byggnad bestående av komplexa maskiner och utrustning varför det kräver mycket fokus på utbildning och inlärnig. Vi ordnar allt från att skruva upp whiteboard-tavlor till att drifta den stora solcellsanläggningen som finns på taket.



”Att få vara en del av ett spännande företag och arbeta med min hemstads största centrala byggnation sedan Kalmar slott är en väldigt häftig upplevelse.”

– Jonas Rimsberg, Driftansvarig Kalmar – Linnéuniversitetet





POLSTJÄRNEPRISET

Intea Vänerparken har under några år sponsrat Polstjärnepriset som är en i sitt slag unik tävling. Med mottot "mer än en tävling" vill Polstjärnepriset vara en nationell mötesplats för unga talanger inom klassisk musik – ett forum där unga musiker får möta likasinnade och testa sina tekniska och sceniska färdigheter i tävlingsmomentet.

- Musik är viktigt. Musikstudier i unga år uppmuntrar och utvecklar våra känslor och sinnestämningar på många olika sätt. Det är viktiga verktyg i livet oavsett om musik blir ett yrke eller något helt annat. Polstjärnepriset uppmuntrar ungdomar och projektet får allt större uppmärksamhet. I år är det en glädje och ära att få vara en del av den resan och stötta med prispengarna om totalt 70 000 kronor, säger Sören Glasell, Vänerparken.

*Polstjärneprisets vinnare 2018, harpisten
Johanna Ander Ljung.*

- Vinsten i Polstjärnepriset betyder otroligt mycket för mig. Att tävla i sig är en god erfarenhet, och sen gav resultatet av tävlingen upphov till många erbjudanden och konserter vilket varit superkul. Dessutom fick jag genom Polstjärnepriset lära känna flera jämnåriga musiker, vilket har varit toppen, säger Johanna.



*"Vi sätter mycket stort värde på det positiva
samarbetet mellan Intea och Polstjärnepriset.
Tack Intea, för ert framsynta tänkande!"*

Håkan Alfredsson, Kultur- och fritidsförvaltningen Vänersborgs län

KONST

”Att kunna stötta konstnärer och göra deras alster tillgängliga i våra fastigheter och kontor är roligt ur många aspekter.”



ASAMK
Olle Baertling
www.baertling.com



CREATE
Ylva Walker
www.ylvawalker.se



OKAPI
Carina Wallert
www.carinawallert.se



I BLICKFÅNGET
AnnaMaria Lindholm



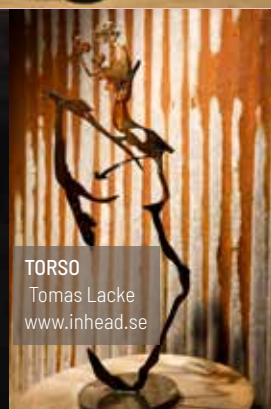
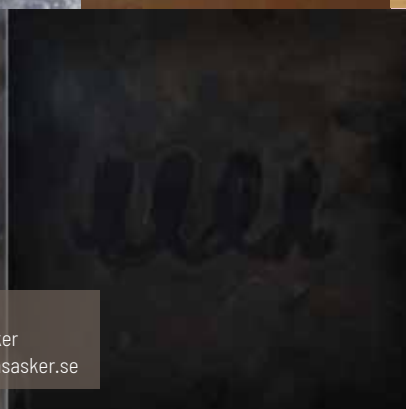
SVÄVANDE CYLINDRAR
Oscar Reutersvärd



Carina Wallert
www.carinawallert.se



THE DIG
Niklas Asker
www.niklasasker.se



TORSO
Tomas Lacke
www.inhead.se

ARKITEKTUR

Intea fortsätter med att bygga upp sitt arkitektoniska bestånd. De historiska urbana miljöerna växer med nya byggnadsskalor, stadsrum, struktur, koncept och detaljer. Målet är att utöka de urbana värdena med nya och gamla värdefulla byggnader, gårdar, torg, parker och andra levande mötesplatser.

Platsens betydelse, funktionalitet, flexibilitet och användning är av stor betydelse för Inteas fastighets- och stadsutveckling.

Linnéuniversitet är det nya moderna och avancerade bidraget i Inteas arkitektoniska portfölj. Intea äger idag en högkvalitativ universitetsmiljö med en rad kreativa och levande mötesplatser. Gestaltning och utformning av universitetsbyggnaden har blivit en målpunkt och ankare för Kalmars invånare och studenter.

Intea arbetar med att vidareutveckla befintliga och nya fastigheter. Garnisonsområdet i Linköping ska i samråd med kommunen

utvecklas och utökas med nya ytor. En ny detaljplan ska möjliggöra nya arkitektoniska uttryck i kombination med det värdefulla historiska garnisonsområdet. Området förtätas med nya volymer som samspelar med den befintliga bebyggelseskalan och strukturen.

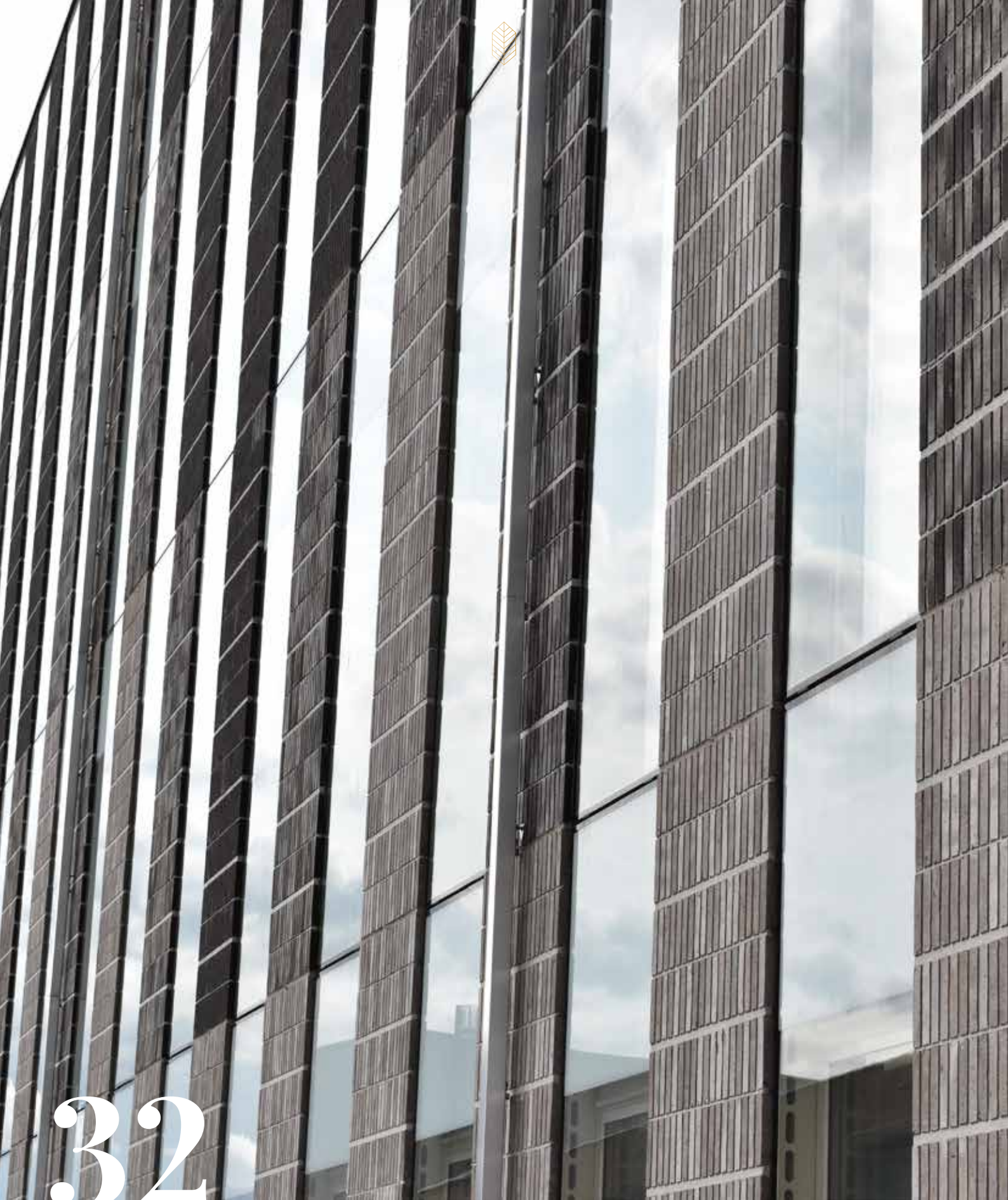
Inteas fastigheter och arkitektur består av nya bebyggelseinslag samt samspel med befintliga stor- och småskaliga stadsmiljöer. Den framtida utvecklingen av Intea fastigheter sker i samspel med stadens utveckling och hyresgästernas behov och miljömedvetenhet.

Intea har möjlighet att med några nya arkitektoniska verk skapa värdefull arkitektur, bra klimatlösningar och nya kontor, universitet, sjukhus, parker mm. Intea strävar efter en strategisk planering och arkitektonisk kvalitet.



"Vi formar byggnader, därefter formar de oss"

AV WINSTON CHURCHILL





FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Intea Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 559027-5656, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2018.

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 2018 av 28 bolag (21).

Under 2018 träffade Intea avtal om att förvärva fem fastigheter i Norrtälje, Kalmar, Gävle, Vänersborg och Halmstad. Samtidigt genomfördes och påbörjades ett antal projekt i bolagets befintliga 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.

Intea ska vara en ansvarstagande fastighetsägare och samhällsaktör. En beskrivning av bolagets hållbarhetsarbete återfinns på sidorna 20-28.





FINANSIERING

Inteas genomsnittliga skuldränta sjönk under året från 1,68 procent till 1,55 procent. Stark efterfrågan från bank- och kapitalmarknaden har bidragit positivt till att hålla bolagets finansiella kostnader på en låg nivå trots fortsatt fokus på långa ränte- samt kapitalbindning.

EGET KAPITAL OCH ÄGARLÅN

Under året lämnades villkorade aktieägartillskott om totalt 100 mkr (78,6) samt aktieägarlån togs in om totalt 300 mkr (508,9). Ägarlånen som totalt uppgår till 1 763,4 mkr (1 463,4) 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 1 065,9 mkr (760,2).

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Koncernens långfristiga räntebärande skulder exklusive efterställt aktieägarlån uppgick 2 560,6 mkr (1 566,8), vilket utgörs av obliga-

tionslån om 1 700 mkr och säkerställda lån som förfaller i april 2021 respektive oktober 2027. Kortfristiga räntebärande lån uppgick till 1 380 mkr (1 400) och bestod av företagscertifikat med förfall löpande under 2019. Certifikaten säkras av långfristiga backupfaciliteter som 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 54,5 procent (53,2). Per den 31 december uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,8 år (4,4) och räntebindningen till 4,4 år (4,6). Genomsnittlig skuldränta uppgick till 1,55 procent (1,68). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Inteas genomsnittliga upplåningsränta med + 0,25 procent (0,26) och de finansiella kostnaderna med 9,9 mkr på årsbasis (7,7).

Förändring i låneportföljen		
Mkr	2018	2017
Aktieägarlån	1 763 369	1 463 369
Banklån	860 600	366 840
Emission av certifikat	1 380 000	1 400 000
Emission av obligationer	1 700 000	1 200 000
Räntebärande skulder	5 703 969	4 430 209
Vid periodens utgång		

Finansiella nyckeltal, Mkr	Mål	Helår 2018	Helår 2017
Räntebärande skuld, mkr	-	3 948	2 967
Nettoskuld, mkr	-	3 815	2 843
Soliditet inklusive ägarlån, %	-	39,2%	40,3%
Belåningsgrad, %	< 60%	54,5%	53,2%
Andel säkerställd skuld, %	< 30%	11,9%	6,6%
Räntetäckningsgrad, ggr	>2,0	4,1	3,4
Kapitalbindning, år	>2,0	3,8	4,4
Räntebindning, år	>2,0	4,4	4,6
Genomsnittlig ränta, %	-	1,55%	1,68%
Verkligt värde på derivat, mkr	-	-1,7	-15,2

LIKVIDA MEDEL

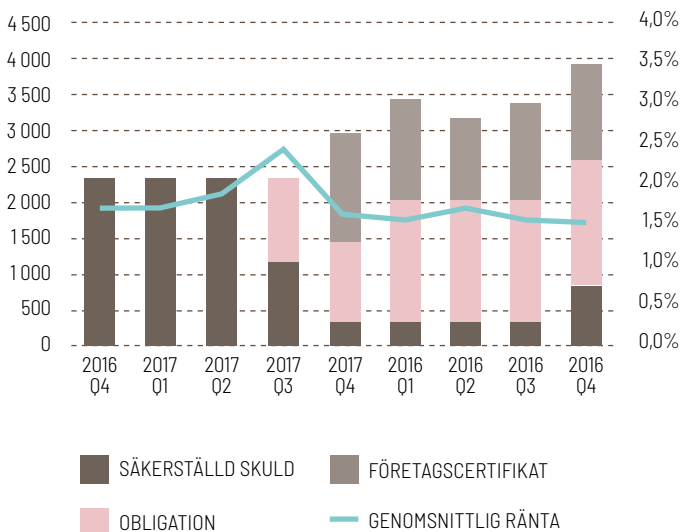
Per årsskiftet uppgick koncernens likvida medel till 133,6 mkr (124,1).

RÄNTEDERIVATINSTRUMENT

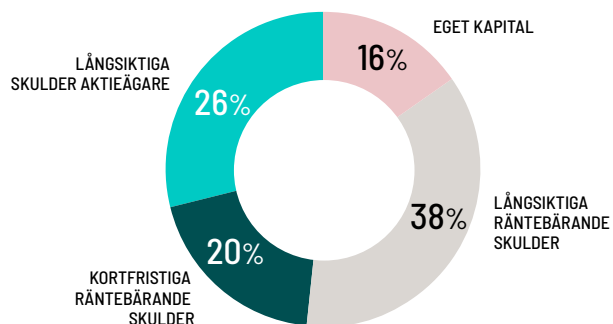
Inteas finansiella kostnader utgör den största kostnadsposten för koncernen. För att reducera bolagets exponering mot ett stigande ränteläge kan koncernen använda derivatinstrument såsom ränteswappar. Intea har valt att byta rörlig ränta mot fast. Den 31 december 2018 fanns derivatkontrakt med nominellt belopp om 1 500 mkr (1 500), varav 200 mkr med förfall i december 2022, 300 mkr med förfall i december 2024, 500 mkr med förfall i juli 2026 samt 500 mkr med förfall i juli 2028.

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 -1,7 mkr (-15,2). Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

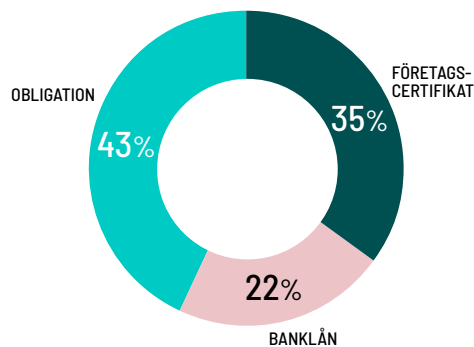
RÄNTEBÄRANDE SKULD OCH GENOMSNITTLIG RÄNTA, MKR OCH %



KAPITALSTRUKTUR, %



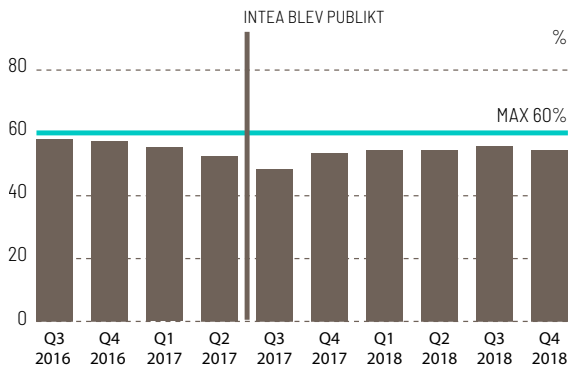
LÅNGIVARE, %





FINANSIELLA MÅL

BELÅNINGSGRAD

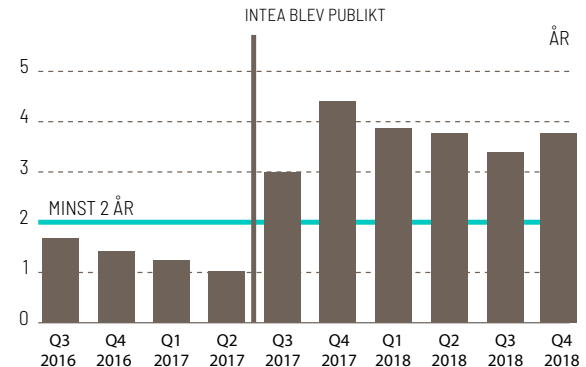


KONCERNENS BELÅNINGSGRAD SKA INTE ÖVERSTIGA 60 PROCENT.

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.

54,5%

KAPITALBINDNINGSTID

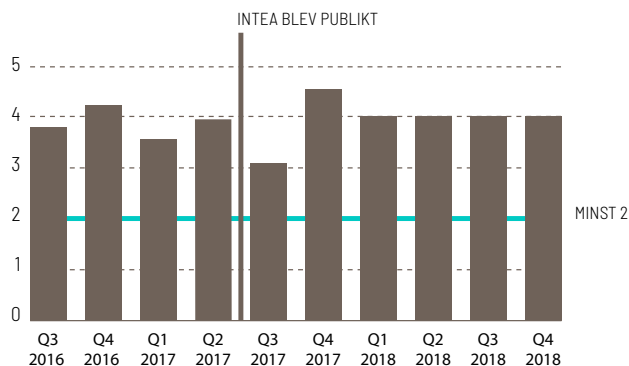


KAPITALBINDNINGEN SKA UPPGÅ TILL MINST 2 ÅR

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

3,8 ÅR

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

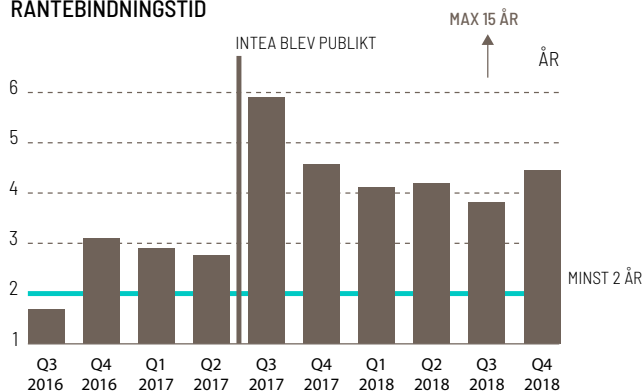


4,1 GGR
FÖR HELÅRET 2018

RÄNTETÄCKNINGSGRADEN SKA UPPGÅ TILL MINST 2,0

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

RÄNTEBINDNINGSTID

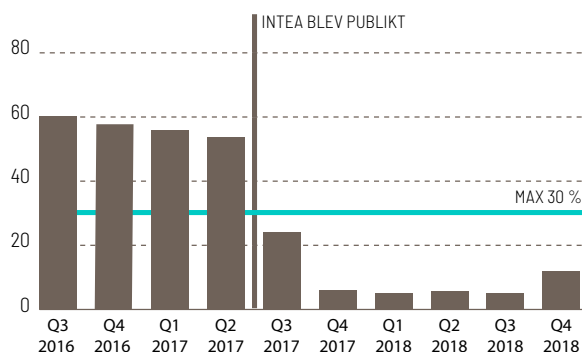


4,4 ÅR

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



11,9 %

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 -2,7 mkr.

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 netto redovisas i balansräkningen under uppskjuten skatteskuld. Uppskjuten skattefordran består av underskottsavdrag som i framtiden kan användas för att reducera den aktuella skatten. Dessa realiseras i takt med att underskotten utnyttjas. Möjligheten att utnyttja underskotten kan vara begränsad beroende på de skattemässiga möjligheterna att resultatutjämna inom koncernen. Uppskjuten skatteskuld består av temporära skillnader mellan fastigheternas och derivatens verkliga värde och det initiala redovisade värdet. Koncernen redovisade vid årets utgång en uppskjuten skatteskuld om 169,8 mkr (118,6 mkr).

Inteas skattekostnad består av aktuell skatt och uppskjuten skatt, aktuell skatt har beräknats utifrån en skattesats om 22%. Efter de nya ränteavdragsbegränsningarna och därtill hörande förändring av bolagsskattesatsen för år 2019 och framåt, har den uppskjutna skatten beräknats om med ny skattesats om 20,6 procent (22). Skatteskulderna beräknas inte återföras i någon väsentlig omfattning under 2019 och 2020, därför ligger den lägre skattesatsen till grund för beräkningen. Detta medför att uppskjuten skatteskuld minskar med 11,5 mkr i engångseffekt.



RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Intea utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, finansiella ställning och resultat. Risker och möjligheter identifieras och hanteras löpande i verksamheten. Intea definierar risk som en osäkerhetsfaktor som kan komma att påverka bolagets förmåga att uppnå sina mål. Det är därför viktigt för Intea att identifiera och värdera dessa osäkerhetsfaktorer. Styrelsen har det övergripande ansvaret för riskhantering medan det operativa arbetet är delegerat till VD och företagsledning.

VERKSAMHETSRIKES

RISKER RELATERADE TILL AFFÄRSVERKSAMHETEN

Bolagets intäkter härrör i huvudsak från relativt långa hyresavtal. Bolagets intäkter härrör i huvudsak från relativt långa hyresavtal med offentliga hyresgäster av olika slag. Kontraktslängderna för de offentliga hyreskontrakten uppgår till i genomsnitt 6,3 år (6,2). Risken för fluktuationer av intäkterna är därför begränsade. Lönsamheten påverkas framför allt av makroekonomiska faktorer såsom konjunktur, ränteläge samt den regionala utvecklingen på de orter där koncernen har fastighetsinnehav. Ett omvänt samband mellan konjunkturedgång och universitets samt högskolors attraktionskraft råder, och med en icke obetydlig andel av dessa åstadkoms en viss riskutjämning. Politiska beslut kan på längre sikt påverka förutsättningarna för uthyrning till vissa offentliga hyresgäster. Om inte kostnaderna kan reduceras med tillräcklig framförhållning och i nödvändig omfattning kan det ha en negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Tre av Inteas hyresgäster står för mer än 10 % av hyresintäkterna vardera, se sid. 8. Kostnader för lokalanpassningar samt inkomstbortfall kan därmed uppstå vid om- och avflyttningar.

Hantering

I takt med Inteas fastighetsbestånd växer minskar betydelsen av enskilda hyresgäster och hyreskontrakt. Kontraktstiderna är långa vilket ger bolaget en god framförhållning vad gäller förfall av hyresavtal och möjlighet att minska risken för långsiktiga vakanser. Intea arbetar aktivt med lokala driftsorganisationer som på plats kan tillgodose hyresgästernas långsiktiga behov och därmed minska risken för avflyttning.

RISKER RELATERADE TILL SAMHÄLLSFÄSTIGHETER

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

Hantering

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



HYRESUTVECKLINGEN

Huvuddelen av koncernens hyresavtal har en hyra kopplad till konsumentprisindex. En nedgång från dagens nivåer av konsumentprisindex kan leda till att ökningen av hyresintäkter för Intea blir lägre.

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.

Hantering

En hög andel av Inteas hyresgäster driver skattefinansierade samhällsverksamheter med långsiktighet och hög kreditvärdighet. Inteas hyresgäster betalar kvartalsvis i förskott varmed risken för intäktsbortfall och vakanser bedöms allmänt som låg.

Då Intea har lång framförhållning avseende kommande hyresförfall, innebär det att Intea kan anpassa lokalerna till annan verksamhet, om efterfrågan skulle förändras, varför risken för långa vakanser är begränsad.

FASTIGHETSKOSTNADER

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

Driftskostnaderna består främst av kostnader för värme, kyla, el och vatten. Kostnader för värme/kyla och el har störst resultatpåverkan. Priset på el styrs av utbud och efterfrågan på elmarknaden vilket kan leda till ökade elkostnader för Intea. Eventuella vakanser som uppstår påverkar Inteas resultat, inte bara av förlorade hyresintäkter utan även i viss mån genom kostnader för tex energi för att behålla grundvärme i lokalen. De kostnaderna hade vid uthyrning 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.

Hantering

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

PROJEKTUTVECKLING

Intea arbetar löpande med hyresgästanpassningar och projektutveckling och har även börjat genomföra projekt med nybyggnation av samhällsfastigheter. Skräddarsydda projekt innefattar avsevärda investeringar, vilket skulle kunna leda till en ökad kreditrisk om hyresgäster inte klarar av att uppfylla sina förpliktelser att betala hyran och Intea inte kan hitta andra hyresgäster för de aktuella lokalerna. Vid förseningar eller då kostnadskalkyl överskrids finns risk för ökade kostnader för Intea.

Hantering

I samband med hyresgästanpassningar har Intea möjlighet till omförhandling av hyresavtal som anpassas till investeringens omfattning. Det sker alltid en utvärdering av hyresgästens förmåga att fullfölja en investering i samband med förhandling. Intea tecknar i regel avtal om övertagande av nybyggda fastigheter först efter färdigställande och med ytorna fullt uthyrda.

Risker i projektutvecklingen reduceras genom kvalitetssäkrade och standardiserade interna processer. Kostnader i tidig fas av projekt delas enligt avtal med hyresgästen om projektet skulle avbrytas. Byggstart sker först när hyresavtalet är undertecknat och i vissa fall även godkänt av regeringen. Bygget av nya fastigheter sker via lagen om offentlig upphandling upphandlade totalentreprenadavtal med fastpris, vilket medför en begränsad risk. Samtliga investeringsbeslut som överstiger 20 mkr fattas av styrelsen. Investeringsbeslut under 20 mkr beslutas enligt gällande attestordning i bolaget.

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 ett sekundärt ansvar om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling om fastighetsägaren vid förvärvet känt till eller bort

känna till föreningen. Detta innebär att krav under vissa förutsättningar kan riktas mot Intea för att ställa fastigheter i sådant skick som följer av miljöbalken. Om Intea skulle åläggas ett sådant ansvar kan det ha en negativ inverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Hantering

Intea genomför undantagslöst miljöundersökningar i samband med varje förvärv för att minimera och hantera eventuella miljörisker. Eventuella identifierade miljörisker utvärderas och hanteras genom garantier och åtaganden i överlåtelseavtalet som tecknas med säljaren.

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 inom hyres-, förvärvs- och miljörelaterad lagstiftning, kan komma att ha en negativ inverkan på Inteas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Hantering

Intea följer löpande förslag till förändringar i lagar och regelverk för att i god tid vidta åtgärder och anpassa verksamheten därefter.

POLITISKA BESLUT

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

Hantering

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

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.

Hantering

Intea arbetar med att successivt stärka organisationen i syfte att minska personberoende, både vad gäller utbildning och ytterligare rekryteringar. Intea har allt sedan bolaget grundades varit framgångsrikt i rekrytering av nyckelkompetens. Kompetensbehovet utvärderas löpande för att anpassa organisationen till rådande behov och ett aktivt arbete bedrivs för att främja en intern chefsförsörjning.

FINANSIELLA RISKER

FINANSIERINGSRISK

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

Hantering

Intea arbetar efter en av styrelsen fastställd finanspolicy som reglerar bolagets arbete med finansiering och hur riskerna i finansverksamheten ska begränsas. Det förs en löpande dialog med befintliga och tilltänkta finansiärer för att säkerställa att erforderlig finansiering kan uppnås i alla lägen. För att bredda kapitalbasen arbetar Intea med banklån, certifikat och obligationer.

RÄNTERISK

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



Hantering

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

KREDITRISK

Kreditrisken är risken för förlust om koncernens motparter inte fullgör sina förpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker koncernens fordringar. Kreditrisk kan i huvudsak hänföras till utstående hyresfordringar, likvidamedel 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. Ökade kreditförluster kan ha en negativ inverkan på Inteas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Hantering

Inteas fastighetsbestånd består av samhällsfastigheter och hyresgästerna har hög kreditvärdighet, varför kreditrisken hos hyresgästerna är begränsad. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick till 93 procent per 31 december 2018 (92,0). Kontraktslängderna är långa och uppgår på offentliga hyreskontrakt till 6,3 år i genomsnitt (6,2).

KÄNSLIGHETSANALYS

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

Känslighetsanalys		
31 december 2018	Förändring	Resultateffekt före skatt, mkr
Hyresintäkter	+/- 1 procent	+/- 3 718
Fastighetskostnader	+/- 1 procent	+/- 937
Räntenivå, marknadsränta	+/- 1 procentenhet	-3,9/+9,9
Direktavkastningskrav, värdeförändringar fastigheter	+/- 0,1 procent	-137,2/+159,8





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 40,2 mkr (39,8) och rörelseresultatet före finansiella poster uppgick till -5,7 mkr (-1,4). Finansnettot om -36,8 mkr (-31,8) bestod av interna räntein-

täkter från dotterbolagen om 136,4 mkr (85,0) och externa räntekostnader om -173,2 mkr (116,8). Koncernbidrag om netto 11,5 mkr (42,1) erhöles. Sammantaget uppgick resultatet efter skatt till -25,9 mkr (27,5). Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar på desamma, totalt uppgående till 5 288 mkr (3 946). Räntebärande skulder uppgick till 5 341 mkr (4 063) varav 1 763 mkr (1 463) 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 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 47.

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 2019 kommer att hållas den 15:e maj 2019, klockan 13:30 i I Know a Place lokaler, Sergels Torg 12, Stockholm.

Styrelsen

Styrelsen bestod per den 31 december av fem ledamöter, listade under "Styrelse och revisorer" på sid 48.

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 2018 har styrelsemötena bland annat behandlat affärsläget, strategier, ekonomisk rapportering, investeringsbeslut samt förvärv. Under året har 14 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 leddes under de tre första kvartalen 2018 gemensamt av Ossie Everum, Henrik Lindekrantz och Christian Haglund, vilka verkat som Intea Fastigheter AB:s koncernledning. Det sista kvartalet 2018 utökades koncernledningen med Kjell-Åke Nilsson, Affärsutvecklingschef, Peter Jacobsson, Förvaltningschef samt Ulrika Grewe Ståhl, Ekonomichef och en ledningsgrupp bildades. Koncernledningen samt ledningsgruppen 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 rapporteringen 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. Bolagsledningen 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 2 232 mkr (1 833).

AKTIEÄGARE PER 31 DECEMBER 2018

Ägare	Aktier	Andel
Intea AB	1 434 000	14,3 %
Svenska Handelsbanken Pensionsstiftelse	1 421 405	14,2 %
Svenska Handelsbankens Pensionskassa	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 %
Gålöstiftelsen	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 Carlgrenska Fonden	71 070	0,7 %
Crafoordska stiftelsen	71 070	0,7 %
Kamprads Stiftelse	71 070	0,7 %
Inhoc AB	66 000	0,7 %
Totalt	10 000 000	100,0 %



LEDNING

I Inteas ledning ingår förutom vd Henrik Lindekrantz, Christian Haglund samt Ossie Everum. Dessa äger en tredjedel var i Intea AB samt 21,8% var i Inhoc AB och är därför indirekta innehavare av 1 477 074 aktier tillsammans. Det sista kvartalet 2018 utökades ledningsgruppen med Kjell-Åke Nilsson, Affärsutvecklingschef (äger 12 805 aktier indirekt via Inhoc AB), Peter Jacobsson Förvaltningschef (äger 2 696 aktier indirekt via Inhoc AB), samt Ulrika Grewe Ståhl, Ekonomichef.

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 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	469 311 370
Årets resultat	-25 948 762
Till årsstämmans förfogande stående medel	443 362 608
Aktieutdelning 3,50 kr per aktie	35 000 000
Balanseras i ny räkning	408 362 608
Summa	443 362 608

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 RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	jan-dec 2018	jan-dec 2017
Hyesintäkter	3	371 825	282 566
Driftskostnader	4	-93 652	-71 981
Driftsöverskott		278 174	210 585
Centrala kostnader	5	-45 913	-41 257
Resultat före finansiella poster		232 261	169 328
Räntenetto	6		
Finansiella intäkter		27	5
Räntekostnader exklusive aktieägare		-56 169	-50 113
Räntekostnader aktieägare		-90 251	-73 500
Förvaltningsresultat		85 867	45 720
varav förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån		176 119	119 220
Värdeförändringar			
Förvaltningsfastigheter	8	206 066	137 967
Derivat realiserad	10	-14 302	-
Derivat orealiserad	10	-1 652	-13 593
Resultat före skatt		275 979	170 094
Skatt	7	-52 173	-37 827
Periodens resultat	11	223 806	132 267

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

Hyesintäkterna uppgick till 371,8 mkr (282,6). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december till 99 procent (98,5). Driftskostnaderna uppgick till 93,7 mkr (72) under året och driftsöverskottet uppgick till 278,1 mkr (210,6), vilket innebar en överskottsgrad om 75 procent (74,6).

Förvaltningsresultat

De centrala kostnaderna avseende bland annat administration, förvaltning, affärsutveckling, arbete med fastighetsförvärv samt ekonomifunktion uppgick under året till 45,9 mkr (41,3).

Finansnettot uppgick till -146,3 mkr (-123,7), varav -90,3 mkr (-73,5) utgörs av räntekostnader på efterställda aktieägarlån. Under året ökade aktieägarlånen med 300 mkr till 1 763,4 mkr, vid utgången av 2017 uppgick lånen till 1 463,4 mkr. Koncernens genomsnittliga skuldränta, exklusive aktieägarlån, uppgick till 1,55 procent (1,68) vid utgången av året. Årets förvaltningsresultat uppgick till 85,9 mkr (45,7). Exklusive ränta på ägarlån uppgick förvaltningsresultatet till 176,1 mkr (119,2).

Resultat efter skatt

Resultatet före skatt har påverkats positivt av värdeförändringar avseende fastigheter med 206,1 mkr (138). Under året har derivat realiserats vilket medfört en negativ resultateffekt om -14,3 mkr. Koncernen redovisade för året en skattekostnad om 52,2 mkr (37,9), varav 49,5 mkr (35,8) är relaterad till förändring i uppskjuten skatt. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 169,8 mkr (118,1). Resultat efter skatt för året uppgick till 223,8 mkr (132,3).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	31 dec 2018	31 dec 2017
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	8	7 004 101	5 345 100
Övriga anläggningstillgångar	9	1 973	2 519
Summa anläggningstillgångar		7 006 073	5 347 620
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar		86 745	49 676
Likvida medel		133 612	124 142
Summa omsättningstillgångar		220 357	173 819
Summa tillgångar		7 226 430	5 521 438
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
	11		
Aktiekapital		10 000	10 000
Övrigt tillskjutet kapital		469 449	369 449
Balanserat resultat inklusive periodens resultat		586 527	380 722
Eget kapital		1 065 976	760 171
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld		169 810	118 575
Långfristiga räntebärande skulder, aktieägare	12	1 763 369	1 463 369
Långfristiga räntebärande skulder	12	2 568 420	1 566 840
Avsättningar		718	-
Derivat	10	1 652	15 169
Summa långfristiga skulder		4 503 968	3 163 953
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	12	1 380 000	1 400 000
Övriga kortfristiga skulder	13	276 485	197 314
Summa kortfristiga skulder		1 656 485	1 597 314
Summa eget kapital och skulder		7 226 430	5 521 438

REDOVISNING FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL - KONCERNEN

Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital		
Belopp i tkr	Aktiekapital	Aktieägartillskott	Balanserat resultat	Summa Eget Kapital
Ingående eget kapital 2017-01-01	1000	299 815	258 455	559 270
Fondemission	9 000	-9 000	-	-
Villkorade aktieägartillskott		78 634	-	78 634
Utdelning		-	-10 000	-10 000
Årets totalresultat		-	132 267	132 267
Utgående eget kapital 2017-12-31	10 000	369 449	380 722	760 171
Ingående eget kapital 2018-01-01	10 000	369 449	380 722	760 171
Utdelning		-	-18 000	-18 000
Villkorade aktieägartillskott		100 000	-	100 000
Årets totalresultat		-	223 806	223 806
Eget kapital 2018-12-31	10 000	469 449	586 528	1 065 976

KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNING

Koncernen ägde den 31 december 23 fastigheter (16) med en sammanlagd ut-hyrningsbar yta om 269,2 tkvm (240) till ett verkligt värde om 7 004 mkr (5 345). Sex fastigheter har förvärvats och tillträtts under året, se mer information på sida 17. Övriga fordringar avser till stor del ingående moms. Under året läm-nades villkorade aktieägartillskott om totalt 100 mkr (78,6) samt aktieägarlån togs in om totalt 300 mkr (508,9). Ägarlånen som totalt uppgår till 1 763,4 mkr (1 463,4) är efterställda all annan skuldfinansiering och löper till den 31 mars år 2035. Eget kapital uppgick den 31 december till 1 065,9 mkr (760,2).

Koncernens långfristiga räntebärande skulder exklusive efterställt aktie-ägarlån uppgick till 2 560,6 mkr (1566,8), vilket utgörs av obligationslån om

1 700 mkr och två säkerställda om 363,1 mkr respektive 497,5 mkr som förfaller i april 2021 respektive oktober 2027. Kortfristiga räntebärande lån uppgick till 1 380 mkr (1 400) och bestod av företagscertifikat med förfall löpande under 2019. Belåningsgraden exklusive ägarlån i Koncernen uppgick till 54,5 procent (53,2).

Den 31 december fanns derivatkontrakt med nominellt belopp om 1 500 mkr (500), varav 200 mkr med förfall i december 2022, 300 mkr med förfall i december 2024 samt 500 mkr med förfall i juli 2027 samt 500 mkr med förfall i juli 2028. Samtliga avser ränteswapar där rörlig ränta växlas mot en fast ränta. Dessa hade vid årets utgång ett värde om -1,7 mkr (-15,2).

KONCERNENS KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	Not	jan-dec 2018	jan-dec 2017
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		275 979	170 094
Avskrivningar på inventarier		1 727	618
Marknadsvärdering fastigheter	8	-206 066	-137 967
Marknadsvärdetförändring derivat	10	1 652	13 593
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	18	15 020	-222
Betald skatt		-7 166	-6 380
<i>Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>		<i>81 148</i>	<i>39 736</i>
Förändring av kortfristiga fordringar		-21 137	-16 268
Förändring av kortfristiga skulder		87 454	85 498
Kassaflöde från den löpande verksamheten		147 464	108 966
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag	18	-1 185 564	-610 775
Investeringar i befintliga fastigheter	8	-282 153	-126 375
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-2 902
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 467 717	-740 052
Finansieringsverksamheten			
	10		
Nyupptagning av lån		1 253 599	2 642 000
Nyupptagning lån, aktieägare		300 000	508 934
Amortering av lån		-305 876	-2 545 300
Aktieägartillskott		100 000	78 634
Utdelning		-18 000	-10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 329 722	674 267
Periodens kassaflöde		9 470	43 181
Likvida medel vid periodens början		124 142	80 961
Likvida medel vid periodens slut		133 611	124 142
Erlagda räntor		-159 805	-108 735
Erhållna räntor		21	5

NYCKELTAL

Belopp i tkr	jan-dec 2018	jan-dec 2017
Hysesintäkter, tkr	371 825	282 566
Driftsöverskott, tkr	278 174	210 585
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, tkr	176 119	119 220
Periodens resultat, tkr	223 806	132 267
Förvärv av och investering i fastigheter, tkr	1 467 935	1 308 633
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade, tkr	206 066	137 967
Verkligt värde fastigheter, tkr	7 004 101	5 345 100
Uthyrningsbar yta, kvm	269 200	239 558
Byggrätter och optioner, kvm	63 900	74 400
Överskottsgrad, %*	74,8 %	74,5 %
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,2 %	98,5 %
Andel offentliga hyresgäster, %	92,7 %	92,0 %
Genomsnittlig kontraktslängd offentliga, år	6,3	6,2
Hysesvärde, kr/kvm	1 559	1 408
Belåningsgrad, %*	54,5 %	53,2 %
Andel säkerställd skuld, %*	11,9 %	6,6 %
Soliditet, %*	14,8 %	13,8 %
Soliditet inklusive ägarlån, %*	39,2 %	40,3 %
Räntetäckningsgrad, ggr*	4,1	3,4
Kapitalbindning, år*	3,8	4,4
Räntebindning, år*	4,4	4,6
Genomsnittlig ränta, %	1,55 %	1,68 %

* Avser alternativt nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA), som liksom övriga nyckeltal definieras på sida 86. Komponenterna som ingår i dessa nyckeltal redovisas i bokslutskommunikén januari-december 2018.

UNDERLAG TILL NYCKELTAL

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

Belopp i tkr	Helår 2018	Helår 2017
<i>Belåningsgrad</i>		
Räntebärande skulder	3 948 420	2 966 840
Likvida medel och placeringar	-133 612	-124 142
Nettoskuld	3 814 808	2 842 698
Förvaltningsfastigheter	7 004 101	5 345 100
	54,5%	53,2%
<i>Andel säkerställd skuld</i>		
Säkerställd skuld	860 620	366 840
Totala tillgångar	7 226 430	5 521 438
	11,9%	6,6%
<i>Soliditet</i>		
Eget kapital	1 065 976	760 171
Totala tillgångar	7 226 430	5 521 438
	14,8%	13,8%
<i>Soliditet inklusive ägarlån</i>		
Eget kapital	1 065 976	760 171
Långfristiga räntebärande skulder, aktieägare	1 763 369	1 463 369
Eget kapital och ägarlån	2 829 345	2 223 540
Totala tillgångar	7 226 430	5 521 438
	39,2%	40,3%
<i>Räntetäckningsgrad</i>		
Resultat före finansiella poster	232 261	169 328
Finansnetto exklusive räntekostnader aktieägare (-)	56 142	50 108
	4,1	3,4

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	jan-dec 2018	jan-dec 2017
Intäkter		40 220	39 831
Administrationskostnader	5	-45 913	-41 257
Rörelseresultat		-5 693	-1 427
Anteciperad utdelning		-	20 000
Ränteintäkter	6	136 375	85 004
Räntekostnader	6	-173 179	-116 791
Resultat efter finansiella poster		-42 497	-13 214
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag		11 520	42 103
Resultat före skatt		-30 977	28 890
Skatt	7	5 009	-1 387
Periodens/årets resultat		-25 968	27 503

Periodens resultat överensstämmer med periodens totala resultat

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i tkr	Not	31 dec 2018	31 dec 2017
Tillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	16	1 636 712	2 076 835
Fordringar koncernföretag	17	3 651 419	1 869 032
Uppskjuten skattefordran		5 078	-
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		5 293 209	3 945 867
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar koncernföretag	17	927 453	667 196
Övriga kortfristiga fordringar		877	1 110
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 447	72 173
Kassa och bank		76 473	221 411
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		1 055 250	961 891
Summa tillgångar		6 348 460	4 907 758
Eget kapital och skulder			
	11		
Bundet eget kapital		10 000	10 000
Fritt eget kapital		443 343	387 311
Summa eget kapital		453 343	397 311
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder, aktieägare	12	1 763 369	1 463 369
Räntebärande skulder	12	2 197 500	1 200 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		3 960 869	2 663 369
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	12	1 380 000	1 400 000
Skatteskulder		1 457	1 387
Skulder koncernföretag		464 726	402 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	33 046	31 154
Övriga kortfristiga skulder		55 019	12 206
Summa kortfristiga skulder		1 934 248	1 847 078
Summa eget kapital och skulder		6 348 460	4 907 758

REDOVISNING FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL - MODERBOLAGET

Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital		
Belopp i tkr	Aktiekapital	Aktieägartillskott	Balanserat resultat	Summa Eget Kapital
Ingående eget kapital 2017-01-01	1 000	299 815	360	301 175
Fondemission	9 000	-9 000		
Villkorade aktieägartillskott		78 634	-	78 634
Utdelning		-	-10 000	-10 000
Årets totalresultat		-	27 503	27 503
Utgående eget kapital 2017-12-31	10 000	369 449	17 863	397 312
Ingående eget kapital 2018-01-01	10 000	369 449	17 863	397 312
Utdelning		-	-18 000	-18 000
Villkorade aktieägartillskott		-	-	100 000
Årets totalresultat		100 000	-25 949	-25 949
Utgående eget kapital 2018-12-31	10 000	469 449	-26 086	453 363

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i tkr	Not	jan-dec 2018	jan-dec 2017
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-30 977	28 890
Betald skatt		-5 009	-1 387
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-7 125	-62 136
<i>Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>		<i>-43 111</i>	<i>-34 633</i>
Förändring av kortfristiga fordringar		-238 298	-447 143
Förändring av kortfristiga skulder		107 099	255 519
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-174 310	-226 257
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag		440 739	-283 667
Lån till koncernbolag		-1 782 387	-501 210
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 341 648	-784 877
Finansieringsverksamheten			
	12		
Upptagna lån, externt		1 260 000	2 600 000
Upptagna lån, aktieägare		300 000	508 934
Amortering av lån		-282 500	-1 995 000
Aktieägartillskott		100 000	78 634
Erhållna koncernbidrag		34 469	-
Lämnade koncernbidrag		-22 949	-
Utdelning		-18 000	-10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 371 020	681 357
Årets kassaflöde		-144 938	171 433
Likvida medel vid periodens början		221 411	49 979
Likvida medel vid periodens slut		76 473	221 412
Erlagda räntor		-172 238	-102 071
Erhållna räntor		19	-

NOTER

NOT 1

REDOVISNINGSPRINCIPER

Överensstämmelse med normgivning och lag

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.

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

Moderbolaget

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

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper på sid 66".

Fastställelse av årsredovisning

Årsredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 10 april. Resultat- och balansräkningarna kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 15:e maj 2019.

Rapporteringsvaluta

Rapporteringsvalutan är enbart svenska kronor. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp, är om inget annat anges, avrundade till närmaste hundratusental.

Bedömningar och uppskattningar

IFRS och god redovisningssed kräver att Intea Fastigheter 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 Fastigheter inhämtar oberoende värderingar av samtliga fastigheter vid hel- och halvår. Interna värderingar upprättas övriga kvartal. För att avspegla osäkerheten i gjorda antaganden har en känslighetsanalys upprättats som framgår av not 8. Förändringar i omvärlden kan medföra att antagande som gjorts av företagsledningen måste omprövas. Detta kan innebära stor variation av värdet på fastighetsbeståndet.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv och uppskjuten skatt

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

Förvärv av bolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller tillgångs-
förvärv enligt IFRS 3. Det är en individuell bedömning som görs för varje
enskilt förvärv. I de fall bolagsförvärvet i huvudsak endast omfattar fastig-
het/-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 skat-
terabatten 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. Intea Fastigheter
har endast genomfört tillgångsförvärv under 2018.

Inkomstskatt

Bolagsskatten i Sverige kommer att förändras i två steg kommande år. Först
sänks bolagsskatten från 22 procent ned till 21,4 procent och detta gäller för
räkenskapsår som inleds 1 januari 2019 eller senare. I steg två sänks bolags-
skattesatsen till 20,6 procent från och med räkenskapsår som inleds 1 januari
2021. Denna ändring av bolagsskattesats ska beaktas i redovisningen från
och med den tidpunkt Riksdagen fattar beslut om denna ändring vilket var i
juni 2018. Intea Fastigheter har därför omvärderat den uppskjutna skatten till
20,6 procent. Bedömningen av Intea Fastigheter är att ingen väsentlig del av
den uppskjutna skatten kommer att realiseras före år 2021.

Nya standarder och tolkningar som trätt i kraft

IFRS 9 Finansiella instrument har ersatt 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 kassaflödeska-
raktär. Analysen har visat att de nya principerna inte får någon väsentlig
påverkan på Intea Fastigheters redovisning. Derivat redovisas fortsatt till
verkligt värde via resultaträkningen. IFRS 9 innebär vidare att principerna
för reservering för kreditförluster görs i en modell som bygger på förväntade
förluster. Analysen och Intea Fastigheters tillämpning av modellen visar att
övergången inte fått någon effekt på de redovisade värdena på grund av
fordringarnas riskkaraktär. Fordringarna består i huvudsak av hyresfordring-
ar avseende förskottsbetalning med mycket låg kreditrisk. Räntebärande
skulder redovisas likaså fortsatt till upplupet anskaffningsvärde vilket inte
medför någon skillnad mot IAS 39.

Det har därmed inte blivit någon väsentlig påverkan av övergången från
IAS 39 till IFRS 9. Koncernen har därmed inte räknat om några jämförelsetal.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder ersätter från och med 2018 existeran-
de IFRS relaterade till intäktsredovisning. Koncernens intäkter består i allt
väsentligt av hyresintäkter som redovisas enligt IAS 17 Leasingavtal. IFRS 15
blir endast tillämplig på försäljning av förvaltningstjänster/serviceintäkter.
Intea Fastigheter har under 2017 analyserat effekten av IFRS 15. Intea Fastig-
heter har dock konstaterat att den service som tillhandahålls av koncernen
till hyresgäster är underordnad hyreskontrakten och att all ersättning ska
anses utgöra hyra och Intea Fastigheter är att anse som huvudman. Se
vidare nedan om Intea Fastigheters klassificering av hyresintäkter och
serviceintäkter.

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

IFRS 16 Leasingavtal ersätter från och med 2019 existerande IFRS relate-
rade till redovisning av leasingavtal, såsom IAS 17 Leasingavtal och IFRIC 4
Fastställande av huruvida ett avtal innehåller ett leasingavtal. Koncernen har
beslutat att IFRS 16 inte ska tillämpas i förtid. IFRS 16 påverkar främst lease-
tagare 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.

Beloppsmässiga beräkningar av effekten av IFRS 16 har genomförts och
dessa visar att effekten på koncernen är oväsentliga. Totala operationella
leasingkostnader 2018 i koncernen uppgår till 143 tkr. Intea Fastigheter äger
i dagsläget inga byggnader på tomträttsmark. De upplysningar som lämnas
i not 3 om operationella leasingavtal ger en indikation på typen och omfatt-
ningen 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.

Klassificering

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

Förvärv

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.

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. Ytterligare information avseende geografisk fördelning av segmentet återfinns på s. 7.

Konsolideringsprinciper

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från Intea Fastigheter AB. Bestämmande inflytande föreligger om Intea Fastigheter AB har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier samt om de facto kontroll föreligger. Dotterföretag tas med i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten och exkluderas ur koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. Intea Fastigheter AB 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 förvärvat 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 eventualförpliktelser. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt orealiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen.

Transaktioner med närstående

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

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. Intäkter från omsättningshyra förekommer inte i Intea Fastigheter i någon väsentlig omfattning. Hyresintäkter omfattar utdebiterad hyra inklusive indexjusteringar, tilläggsdebiteringar för hyresgästpassningar och fastighetsskatt. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

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

Serviceintäkter

Serviceintäkter omfattar tilläggsdebitering i form av tjänster såsom förvaltningstjänster samt media såsom värme, kyla, sophämtning, vatten, snöröjning m.m. Serviceintäkter intäktas i takt med att tjänsten levereras och kunden får nytta av tjänsten. Fasta avgifter för media intäktas över tid. För rörlig ersättning som baseras på förbrukning sker avräkning mot verklig förbrukning i påföljande period. Intäkt för rörlig ersättning redovisas endast i den utsträckning att det är rimligt säkert att en reduktion av intäkten inte redovisas i en senare period. Serviceintäkterna uppgår till 7,7 mkr för 2018 (6,3 mkr, år 2017).

Intäkter från fastighetsförsäljningar

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på kontraktsdagen, såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. Resultat från försäljning av fastighet redovisas separat som en realiserad värdeförändring och avser skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningskostnader och redovisat värde i senaste rapport med justering för nedlagda investeringar. Intea har inte genomfört några fastighetsförsäljningar under 2018.

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.

Leasingavtal

Leasingavtal där i allt väsentligt risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationella leasingavtal. Det finns ett mindre antal leasingavtal där Intea Fastigheter är leasetagare. Dessa kontrakt klassificeras som operationella leasingavtal och avgiften kostnadsförs löpande över kontraktets löptid. Samtliga hyresavtal hänförliga till förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter.

Finansiella intäkter och kostnader

IFRS 9, Finansiella instrument, ersätter IAS 39 och träder i kraft 1 januari 2018. Standarden innebär nya principer för klassificeringen av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreserveringar. De poster som främst berörs i Intea Fastigheter är finansiella räntebärande skulder och fordringar samt derivat. Intea Fastigheter har för räkenskapsåret 2017 tillämpat följande värderingskategorier:

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Lånefordringar och kundfordringar (upplupet anskaffningsvärde)
- Övriga finansiella skulder (upplupet anskaffningsvärde)

För räkenskapsåret 2018 har Intea Fastigheter istället tillämpat följande värderingskategorier enligt IFRS 9:

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

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

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. Övergången till IFRS 9 har inte fått någon effekt då de fordringar och övriga skulder som redovisas i koncernen fortsatt redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Utdelningsintäkter redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Ränteutgifter aktiveras inte i förvaltningsfastigheter utan kostnadsförs löpande.

Orealiserade och realiserade förändringar i verkligt värde på räntederivat redovisas på egen rad i resultatet benämnd Värdeförändringar derivat. Övergången till IFRS 9 har inte medfört någon effekt mot IAS 39 då redovisningen fortsatt skett till verkligt värde via resultaträkningen.

Skatter

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

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat såsom vid skattemässiga förvärv. 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. Intea Fastigheter har omvärderat den uppskjutna skatten till 20,6 procent då bedömningen är att ingen del av skulden kommer realiseras före år 2021. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

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

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. 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 balans

räkningen 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. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning. Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns en legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången eller reglera skulden.

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

För räkenskapsåret 2017 tillämpar koncernen följande värderingskategorier i enlighet med IAS 39:

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

För räkenskapsåret 2018 tillämpar koncernen följande värderingskategorier i enlighet med IFRS 9:

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

Verkligt värde via resultaträkningen

Finansiella instrument i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultatet. Till denna kategori hör derivatinstrument. Koncernen tillämpar inte möjligheten att värdera andra finansiella tillgångar eller skulder än derivat i denna kategori. Övergången till IFRS 9 från IAS 39 (år 2017) har inte medfört någon förändring av detta och därmed har inga jämförelsetal behövt räknas om.

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. Koncer-

nen använder ränteswappar för att hantera ränterisk från upplåning till rörlig ränta. Ränteswapparna värderas till verkligt värde i balansräkningen. Räntekupongdelen redovisas löpande i årets resultat som en del av räntekostnaden. Orealiserade förändringar i verkligt värde på ränteswapparna redovisas i resultatet på raden Derivat.

Likvida medel

Likvida medel redovisas enligt värderingskategori "Lånefordringar och kundfordringar" ovan för år 2017 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. Övergången till IFRS 9 från IAS 39 (år 2017) har inte medfört någon förändring av detta och Likvida medel redovisas år 2018 därför enligt värderingskategorin "Upplupet anskaffningsvärde". Därmed har inga jämförelsetal behövt räknas om.

Skulder

För räkenskapsåret 2017 tillämpar koncernen värderingskategorin "Övriga skulder" för skulder enligt nedan resonemang. Lån samt övriga finansiella skulder, t.ex. leverantörsskulder, ingår i kategori Övriga skulder. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas löptid är kort, varför skulderna redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Räntebärande banklån, checkräkningskrediter och andra lån kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och lånets återbetalningsbelopp periodiseras över lånets löptid enligt effektivräntemetoden och redovisas i resultaträkningen som räntekostnad. Övergången till IFRS 9 från IAS 39 (år 2017) har inte medfört någon förändring av synsättet på skulder inom koncernen. För räkenskapsåret 2018 tillämpar koncernen därför enligt samma logik som ovan värderingskategorin "Upplupet anskaffningsvärde" på sina skulder. Därmed har inga jämförelsetal behövt räknas om.

Derivatinstrument

För räkenskapsåret 2017 redovisar koncernen derivatinstrument i balansräkningen på kontraktsdagen och de värderas till verkligt värde både initialt och vid efterföljande omvärderingar. Koncernen använder ränteswappar för att hantera ränterisk, vilka redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Övergången till IFRS 9 från IAS 39 (år 2017) har inte medfört någon förändring av detta utan även för räkenskapsåret 2018 redovisas derivatinstrument enligt värderingskategorin "Verkligt värde via resultaträkningen" enligt IFRS 9. Därmed har inga jämförelsetal behövt räknas om.

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 framåttriktat.

Förvaltningsfastigheter

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

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.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och derivat

Orealiserade och realiserade förändringar i verkligt värde på förvaltningsfastigheter respektive orealiserade och realiserade värdeförändringar på räntederivat redovisas i resultatet i särskilda poster mellan resultatnivåerna Förvaltningsresultat och Resultat före skatt, nämligen Värdeförändringar förvaltningsfastigheter respektive Värdeförändringar derivat. Övergången till IFRS 9 har inte medfört någon effekt mot IAS 39 då redovisningen fortsatt skett till verkligt värde via resultaträkningen.

Ersättningar till anställda

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

Avsättningar

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

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

Eventualförpliktelser

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

Kassaflöde

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (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 följer ÅRL:s uppställningsform.

Dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärde-metoden. 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 samt IFRS 9 i moderbolaget som juridisk person.

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

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

Via RFR 2 berörs Intea Fastigheter AB av reglerna i IFRS 9 avseende ned-

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

Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består främst av borgensförbindelser till förmån för 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 och IFRS 9. 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 och aktieägartillskott

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

Intäkter -Förvaltningsarvode

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder ersätter från och med 2018 existerande IFRS relaterade till intäktsredovisning. Införandet av IFRS 15 har inte fått någon påverkan på moderbolagets siffror. Intea Fastigheter AB tillhandahåller endast tjänster avseende administration och förvaltning till sina dotterbolag enligt samma typ av avtal baserade på marknadsvärdet av dotterföretagets fastighetsinnehav. Avtalen med dotterföretagen löper på tillsvidare. Tjänsterna faktureras dotterföretagen i efterskott och omprövas årligen.

Segmentsredovisning

Moderbolaget redovisar inte några segment. Ingen fördelning av nettoomsättningen görs i moderbolaget.

NOT 2

UPPGIFTER OM PERSONAL SAMT ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH REVISORER

Löner och andra ersättningar				
Belopp i tkr	2018	2018	2017	2017
	Koncernen	Moderbolag	Koncernen	Moderbolag
Löner och andra ersättningar				
Arvode till styrelsens ordförande	150	150	100	100
Arvoden till övriga styrelseledamöter **)	475	475	200	200
Ersättning och förmåner till verkställande direktör	750	750	650	650
Ersättning och förmåner till övriga anställda	7 286	-	5 785	-
Totalt	8 661	1 375	6 735	950
Sociala kostnader inklusive löneskatt				
Styrelsens ordförande	47	47	31	31
Övriga ledamöter	150	150	63	63
Verkställande direktör	393	393	204	204
Övriga anställda	2 619	-	1 878	-
Totalt	3 209	590	2 176	298
Pensionskostnader				
Verkställande direktör	-	-	-	-
Övriga anställda	1 218	-	1 089	-
Totalt	1 218	-	1 089	-
Revisionsarvode				
Revision KPMG	1 210	1 210	2 080	2 080
Andra uppdrag	-	-	-	-
Totalt	1 210	1 210	2 080	2 080

**250 tkr till oberoende styrelseledamot, 75 tkr till investerarutsedda styrelseledamöter samt 75 tkr till oberoende styrelseledamot för arbete i finansutskott.



FORTS. NOT 2

Medeltalet anställda, moderbolaget och koncernen				
Antal	2018	2018	2017	2017
	Koncernen	Moderbolag	Koncernen	Moderbolag
Ledande befattningshavare	8,5*	6*	1,5	0,5
Varav kvinnor	1*	1*	0,0	0,0
Övriga anställda	10,3	0,0	9,5	0,0
Varav kvinnor	3,0	0,0	2,0	0,0

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

Könsfördelning bland styrelsen	2018	2017
Styrelseledamöter	5	5
Varav kvinnor	0	0

NOT 3

OPERATIONELLA LEASINGAVTAL (HYRESINTÄKTER OCH SERVICEINTÄKTER) - KONCERNEN SOM LEASEGIVARE

Koncernen har operationella hyresavtal avseende beståndet av förvaltningsfastigheter. Av koncernens 23 (16) fastigheter är återstående löptid mellan 1 och 15 år och den återstående genomsnittliga löptiden uppgick till 6,3 år (5,9 år) på samtliga hyresavtal och 6,3 år (5,9 år) på hyresavtal med offentliga hyresgäster.

Förfallostruktur	inom ett år		1 - 5 år		senare än 5 år	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Årshyra i mkr	16 773	14 761	182 913	159 156	221 526	163 425
Hyreskontrakt						
Antal kvm	19 609	31 236	132 963	106 325	116 633	101 997
Antal hyreskontrakt	93	78	156	148	37	35

FORTS. NOT 3

Totala intäkter fördelas enligt nedan:

	2018		2017
<i>Största kunder:</i>		<i>Största kunder</i>	
Utbildning	39 %	Utbildning	36 %
Rättsväsende	34 %	Rättsväsende	35 %
Offentlig förvaltning	12 %	Sjukvård	11 %
Sjukvård	8 %	Offentlig förvaltning	10 %
Icke-offentliga	7 %	Icke-offentliga	8 %
Hyresintäkter	364 080		276 234
Serviceintäkter	7 745		6 332
Totalt	371 825		282 566

Hyresintäkter avser intäkter från avtal om uthyrning av främst kontorslokaler samt övriga utrymmen tillhörande förvaltningsfastigheterna. Tilläggsdebitering avseende energi, el, vatten, sophämtning och liknande intäkter uppgick till 7,7 mkr (6,3) och motsvarar 2,1% (2,3%) av totala hyresintäkter.

NOT 4

FASTIGHETSFÖRVALTNINGENS KOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 93 652 tkr (71 981 tkr). Fastighetskostnaderna per kvm uppgick till 348kr (300 kr) 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 vidaredebiteras hyresgästerna i form av tillägg till hyran.

Belopp i tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Driftkostnad	-83 653	-62 610	-	-
Fastighetsskatt	-9 999	-9 371	-	-
Övriga fastighetskostnader	-	-	-	-
Summa	-93 652	-71 981	-	-



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	
	2018	2017	2018	2017
Personalkostnader	-1 170	-949	-1 170	-949
Förvaltningskostnader	-44 453	-39 963	-44 453	-39 963
Övriga centrala kostnader	-290	-345	-290	-345
Summa	-45 913	-41 257	-45 913	-41 257

NOT 6

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Belopp i tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Ränteintäkter, övriga	27	5	19	-
Ränteintäkter koncernbolag	-	-	136 356	85 004
Anteciperad utdelning från koncernföretag	-	-	-	20 000
Summa	27	5	136 375	105 004

<i>Räntekostnader koncernföretag</i>				
Räntekostnader, ägare	-90 252	-73 500	-90 252	-73 500
Räntekostnader, derivat	-15 954	-13 693	-51 248	-13 693
Räntekostnader, övriga	-56 169	-36 420	-27 284	-29 598
Nedskrivning aktier i dotterföretag	-	-	-4 395	-
Summa	-162 375	-123 613	-173 179	-116 791

NOT 7

SKATTER

Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	Koncernen		Moderbolaget	
Belopp i tkr	2018	2017	2018	2017
<i>Aktuell skattekostnad</i>				
Skatt på årets resultat	-2 042	-1 954	-	-1 387
Skatt till följd av ändrad taxering	-639	-43	-69	-
Summa aktuell skatt	-2 681	-1 997	-69	-1 387
<i>Uppskjuten skattekostnad eller skatteintäkt</i>				
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	1 386	4 648	-	-
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	6 412	-	5 078	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-65 856	-43 469	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i finansiella derivat	-2 974	2 990	-	-
Summa uppskjuten skatt	-61 032	-35 830	5 078	-
Justering skattesats till 20,6%*	11 540	-	-	-
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	-52 173	-37 827	5 009	-1 387

Avstämning av effektiv skatt:	Koncernen		Moderbolaget	
Belopp i tkr	2018	2017	2018	2017
Resultat före skatt	275 979	170 094	-30 977	28 890
Skatt enligt gällande skattesats 22%	-60 715	-37 421	6 629	-6 356
Ej avdragsgilla kostnader	-3 320	-51	-1 551	-
Ej skattepliktiga intäkter	9 623	660	-	-
Ej skattepliktig utdelning från dotterbolag	-	-	-	4 400
Skatt på ränta periodiseringsfond	-5	-19	-	-
Utnyttjat underskott, tidigare ej aktiverat	-	974	-	569
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	1 475	-	-	-
Förändring temporär skillnad förvaltningsfastigheter 1)	1 127	-2 362	-	-
Övriga skattemässiga justeringar	-358	390	-	-
Redovisad skattekostnad	-52 173	-37 827	5 078	-1 387
Effektiv skattesats	-19 %	-22 %	-16 %	-5 %

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

FORTS. NOT 7

SKATTER

Uppskjuten skattefordran (+), uppskjuten skatteskuld (-)	Koncernen		Moderbolaget	
Belopp i tkr	2018	2017	2018	2017
<i>Förvaltningsfastigheter</i>				
Vid årets ingång	-98 207	-54 738	-	-
Redovisat i årets resultat	-65 856	-43 469	-	-
Vid årets utgång	-164 063	-98 207	-	-
<i>Derivatskuld</i>				
Vid årets ingång	3 337	347	-	-
Redovisat i årets resultat	-2 974	2 990	-	-
Vid årets utgång	363	3 337	-	-
<i>Övrigt</i>				
Vid årets ingång	-23 704	-5 765	-	-
Redovisat i årets resultat	6 054	-17 939	5 078	-
Vid årets utgång	-17 650	-23 704	5 078	-
Justering skattesats till 20,6%*	11 540	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld/skattefordran (-/+) netto.	-169 810	-118 575	5 078	-

*Intea Fastigheter bedömer att ingen del av den uppskjutna skatten kommer att realiseras innan 2021 varför omvärdering till 20,6% görs.



NOT 8.1

FASTIGHETSBESTÅNDETS VÄRDE

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgår till 7 004 mkr (5 345). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 99,2 procent (98,5). Hyra per kvm uppgår till 1 559 kr (1 408) 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 2018 Belopp i tkr	Fastigheter Förvärv (+) Avyttringar (-)	Fastigheter ägda hela året	Totalt 2018
Ingående verkligt värde		5 345 100	5 345 100
Årets investeringar i befintliga fastigheter	110 482	171 671	282 153
Aktiverade ränteutgifter	-	-	-
Förvärv (+)	1 170 781	-	1 170 781
Avyttringar (-)	-	-	-
Orealiserade värdetförändringar	-	206 066	206 066
Utgående verkligt värde	1 281 263	5 722 837	7 004 100

Annan påverkan på periodens resultat än från värdeförändringar		
Mkr	2018	2017
Hyresintäkter	371 825	282 566
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-87 919	-70 684
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden	-50 630	-42 120

FORTS. NOT 8.1

Segment Samhällsfastigheter	Yta (Kvm)	Taxeringsvärde (tkr)	
		Mark	Byggnad
Artilleristen 1	47 935	27 660	116 439
Fanan 54	14 535	_*	_*
Fanan 57	12 031	_*	_*
Fanan 60	2 800	_*	_*
Lagmannen 6	6 985	9 200	29 000
Onkel Adam 9	5 768	9 373	29 605
Smedstad 1:21	84 760	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 Uggle	3 765	5 400	40 000
Karlsro 1	12 805	8 600	30 200
Lasarettet 1	35 158	1 431	384*
Lasarettet 2	2 734	250	258**
Tullen 6	6 164	7 800	30 000
Gävle Söder 69:3, 69:4	3 180	816	3 718
Haren 3	5 750	_*	_*
Eldaren 6	16 968	_*	_*
Totalsumma	269 205	177 428	854 391

* Består av taxeringsenhet 825 Specialenhet, skolbyggnad.

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



NOT 8.2

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 överförts mellan värdehierarkierna.

Värderingsmetodik

Samtliga värderingsobjekt har per sista december 2018 värderats separat av auktoriserade fastighetsvärderare från det oberoende värderingsinstitutet Croisette. 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 5 och 20 år. Inteas företagsledning bedömer att några avvikelser inte föreligger avseende marknadsmässiga nivåer på hyresinbetalningar eller drifts- och underhållskostnader.

Värderingsunderlag

Driftsnettot baseras på marknadsanpassade hyresintäkter. Hyresintäkterna marknadsanpassas genom att befintliga hyror justeras med nytecknade och omförhandlade hyresavtal samt med hänsyn till förväntad hyresutveckling. Den långsiktiga vakansen har bedömts av värderarna och Intea tillsammans. Driftutbetalningar inkluderar utbetalningar för fastighetens normala drift. Bedömningen om driftutbetalningar är baserad på budget samt tidigare års

utfall kompletterat med de oberoende värderarnas erfarenheter. Fastighetens underhållsnivå bestäms utifrån aktuellt skick kompletterat med bedömningar om framtida underhållsbehov. Investeringsbehovet bedöms utifrån aktuellt skick med tillägg för kommande projekt.

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

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

Känslighetsanalys

En fastighetsvärdering är en uppskattning av det sannolika priset som en investerare skulle vara villig att betala vid en normal försäljning på den öppna marknaden. Värderingen är gjord av oberoende värderingsinstitut utifrån vedertagna värderingstekniker inkluderande antaganden om vissa parametrar. Ett visst mått av osäkerhet är alltid närvarande vid en fastighetsvärdering. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent påverkar Inteas fastighetsvärde med +/- 383 mkr (267). Nedan följer en känslighetsanalys utifrån valda parametrar.

Värderingsmodell

+ Hyresinbetalningar

Driftutbetalningar

= Driftnetto

Investeringar

= Fastighetens kassaflöde

Känslighetsanalys

	Förändring +/-	Resultateffekt (Mkr)
Direktavkastningskrav restvärde	0,5 Procentenhet	799/-686
Driftnetto	5 procent	319/-383
Vakansgrad	1 procentenhet	42/-93
Kalkylränta driftnetto	0,5 Procentenhet	67/-116



NOT 9

MASKINER OCH INVENTARIER

Belopp i tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets ingång	5 147	2 244	-	-
Vid förvärv av dotterbolag	76	669	-	-
Nyanskaffningar	170	2 234	-	-
Omklassificeringar	-45	-	-	-
Summa	5 348	5 146	-	-
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>				
Vid årets ingång	-2 627	-1 445	-	-
Vid förvärv av dotterbolag	-50	-557	-	-
Årets avskrivningar	-698	-625	-	-
Omklassificeringar	-	-	-	-
Summa	-3 373	-2 627	-	-
Redovisat värde vid periodens slut	1 973	2 519	-	-

NOT 10.1

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

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

Upplysningar om verkliga värden, finansiella instrument

Belopp i tkr	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde, låne- och kundfordringa		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Kundfordringar	-	-	4 912	4 850	-	-
Kortfristiga fordringar	-	-	81 831	15 201	-	-
Likvida medel	-	-	133 612	124 142	-	-
Summa	-	-	220 355	144 193	-	-
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-	2 568 420	1 566 840
Derivat	1 652	15 169	-	-	-	-
Långfristiga skulder ägare	-	-	-	-	1 763 369	1 463 369
Kortfristiga räntebärandeskulder	-	-	-	-	1 380 000	1 400 000
Leverantörsskulder	-	-	-	-	90 139	53 070
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-	186 355	32 090
Summa	1 652	15 169	-	-	5 988 283	4 515 369

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.



NOT 10.2

FINANSIERINGSRISK

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

Styrelsen fastställer löpande nivån för kapitalbindning i låneportföljen. Ledningen upprättar rullande prognoser för koncernens likviditet på basis av förväntade kassaflöden. Inteas externa upplåning uppgick per den 31 december 2018 till 3 948 mkr (2 967). Belåningsgraden, exklusive ägarlånen, i koncernen per sista december uppgår till 54,5 procent (53,2). 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. IFRS 9 innebär att principerna för reservering för kreditförluster ska bygga på en uppskattning av förväntade förluster. Då kreditförlusterna är, samt historiskt varit, mycket små samt bygger på förutbetalda hyresavgifter till framförallt offentlig sektor görs ingen reserv då det inte finns någon förväntan på förluster. Intea Fastigheter tar dock löpande ställning till värdet av utestående fordringar. Vid risk att värdet på en fordran har minskat väsentligt skrivs fordran ned. Inga väsentliga fordringar har skrivits ned under räkenskapsåret.

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 4 912 tkr (4 850). 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
2019	1380	1380
2020	500	500
2021	863	363
2022	2 200	1 200
2023 och senare	498	498
Totalt	5 441	3 941

Ränteförfallostruktur		
Belopp i tkr Förfalloår	Belopp	Genomsnittlig ränta
2019	2580	0,81 %
2020	500	0,73 %
2021	863	1,01 %
2022	1 200	0,33 %
2023 och senare	1 798	1,34 %
Totalt	6 941	1,55 %

NOT 10.3

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.

	Rörlig ränta, %*	Fast ränta, %	Nominellt Belopp, tkr	Verkligt värde, tkr
2022	-0,13	0,37 %	200 000	-282
2024	-0,13	0,66 %	300 000	-496
2026	-0,13	0,85 %	350 000	-292
2026	-0,13	0,85 %	150 000	-102
2028	-0,13	1,06 %	350 000	-325
2028	-0,13	1,06 %	150 000	-155
			1 500 000	-1 652

1) Räntevillkor är 3 månaders Stibor. Räntebetalning sker kvartalsvis. En simulerad parallellförskjutning med + 1 % procentenhet av de underliggande swapkurvorna skulle, allt annat lika, medföra en omvärdering av Inteas räntederivat med 113,8 mkr. En minskning av marknadsräntorna med 1 procent skulle påverka koncernens resultat med -94 mkr.



NOT 11

EGET KAPITAL

Aktiekapital

Aktiekapitalet var per 31 december 2018 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.

Vinstdisposition

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

Belopp i tkr	Balanserat resultat
Fritt eget kapital	469 311 370
Årets resultat	- 25 948 762
Till årsstämmans förfogande stående medel	443 362 608
Aktieutdelning 3,50 kr per aktie	35 000 000
Balanseras i ny räkning	408 362 608
Summa	443 362 608

NOT 12

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Belopp i tkr	2018	Snittränta 2018	2017	Snittränta 2017
Koncernen				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Obligation	1 700 000	1,30 %	1 200 000	1,13 %
Säkerställt banklån	860 620	2,04 %	366 840	1,88 %
Lån från ägare > 5 år	1 763 369	6,00 %	1 463 369	6,00 %
Övrig lång skuld	7 800	0,00 %	-	-
Summa	4 331 789		3 030 209	
<i>Kortfristiga lån</i>				
Företagscertifikat*	1 380 000	0,12 %	1 400 000	0,21 %
Summa	1 380 000		1 400 000	
Moderbolaget				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Obligation	1 700 000	1,30 %	1 200 000	1,13 %
Lån från ägare > 5 år	1 763 369	6,00 %	1 463 369	6,00 %
Säkerställt banklån	497 500	2,17 %	-	
Summa	3 960 869		2 663 369	
<i>Kortfristiga lån</i>				
Säkerställt banklån				
Företagscertifikat	1 380 000	0,12 %	1 400 000	0,21 %
Summa	1 380 000		1 400 000	

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.

* I de finansiella kostnaderna ingår även kostnader för backupfaciliteter om 1 500 mkr (1 500). Snittränta för backupfaciliteterna (outnyttjade) uppgår till 0,32 % (0,32).



NOT 13

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Belopp i tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Upplupna utgiftsräntor	32 889	31 972	31 261	30 320
Förskottsbetalda hyror	93 958	65 795	-	-
Övriga interimsskulder	26 278	11 411	1 786	834
Summa	153 125	109 178	33 046	31 154

NOT 14

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Belopp i tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2018	2017	2018	2017
Aktier i dotterföretag	1 423 957	859 192	1 636 712	2 076 835
Ställda säkerheter pantbrev för lån hos kreditinstitut	501 000	500 000	-	-
Totalt	1 924 957	1 359 192	1 636 712	2 076 835

<i>Eventualförpliktelser</i>				
Borgen för dotterbolag	-	-	363 120	366 840

NOT 15

NÄRSTÅENDE

Intea Fastigheter AB står inte under ett bestämmande inflytande från någon av Inteas ägare. Närståendetransaktioner har skett med ägarna i form av inbetalning av aktiekapital vid bolagets grundande, ovillkorat aktieägartillskott, ägarlån och erlagda räntebetalningar. Moderbolaget har en närståenderelation med sina dotterbolag. Transaktioner mellan moderbolag och dotterbolag har skett på marknadsmässiga villkor. Närståendetransaktioner har skett med Intea AB av vilket bolaget köper förvaltningstjänster enligt marknadsmässiga villkor. Ytterligare information finns under avsnitt om VD och Koncernledning s. 48.

Moderbolagets ägare	Moderbolagets ägare består främst av 18 st institutionella ägare. Den största ägaren är Intea AB med 14,3% följt av Svenska Handelsbankens pensionsstiftelse med 14,2% av kapitalet. Därmed har ingen av bolagets ägare ett bestämmande eller betydande inflytande. Samtliga ägare återfinns angivna på sidan 47.
Styrelse	Styrelseledamöter anses som närstående. Ersättningar till styrelsen framgår av not 2.
Företagsledning	Företagsledningen anses som närstående. Ersättning till företagsledningen framgår av not 2.
Intea AB	Intea AB anses som närstående. Moderbolaget har under året köpt förvaltningstjänster från Intea AB om 40 453 tkr (33 763 tkr).
Dotterbolag	Transaktioner framgår av tabellen nedan

Transaktioner och mellanhavanden mellan moderbolaget och andra koncernbolag (t kr)	Moderbolag	
	2018	2017
Försäljning till dotterbolag	40 227	40 000
Inköp från dotterbolag	0	0
Ränteintäkter från dotterbolag	136 356	85 004
Räntekostnader från dotterbolag	0	0
Fordringar på dotterbolag	Se not 17	Se not 17
Skulder till dotterbolag	Se not 17	Se not 17

NOT 16

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Belopp i kr	2018	2017
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 076 835	1 793 168
Inköp	181 706	291 760
Avyttringar	-617 434	-8 093
Utgående balans 31 december	1 641 107	2 076 835
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-	-
Årets nedskrivning	-4 395	-
Utgående balans 31 december	-4 395	-
Summa redovisat värde	1 636 712	2 076 835





FORTS. NOT 16

Direkta innehav

Bolag	Org. nr.	Säte	Ägarandel %	2018 Bokfört värde	2017 Bokfört värde
Intea Väst AB	559056-7755	Stockholm	100	1 000	1 000
Intea Garnisonen AB	556547-8756	Stockholm	100	1 176 684	1 176 684
Intea Eldaren AB	556832-2670	Stockholm	100	106 376	-
Intea Östersund AB	559085-0037	Stockholm	100	1 050	1 050
Intea Eric Uggle AB	559086-0762	Stockholm	100	74 834	74 834
Intea Karlsro AB	556558-0494	Stockholm	100	204 602	207 602
Intea Bygg AB	559056-3804	Stockholm	100	77	77
Intea Fanan 62 AB	559028-8279	Stockholm	100	4 065	-
Intea Kristianstad AB	559148-6625	Stockholm	100	6 150	-
Intea Tullen AB	556760-9580	Stockholm	100	60 670	-
Intea Universitetskajen AB	559172-7424	Stockholm	100	50	-
Intea Gävle AB	559036-9566	Stockholm	100	0	-
Intea Vänersborg AB	556557-9603	Stockholm	100	1 153	1 153
				1 636 712	2 076 834

Indirekta innehav

Bolag	Org. nr.	Säte	Ägarandel %	2018 Antal aktier	2017 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 Campus AB	556538-8716	Stockholm	100	10 000	614 434
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	-
Vänerparken Förvaltning KB	969646-8488	Stockholm	100	-	-
Vänerparken Utveckling KB	969646-5344	Stockholm	100	-	-
Intea Haren AB	556962-6350	Stockholm	100	500	-

NOT 17

FORDRINGAR PÅ DOTTERBOLAG

Långfristiga fordringar dotterbolag

Belopp i tkr	2018	2017
Intea Väst AB	190 050	190 000
Intea Komplementär AB	-	-
Intea Fanan 57 KB	100	100
Intea Fanan 60 KB	100	100
Intea Fanan 54 KB	51 000	1 000
Intea Fanan 55 KB	-	-
Intea Fanan 62 AB	81 895	-
Intea Garnisonen AB	642 393	642 393
Intea Campus AB	437 148	437 148
Intea Östersund AB	614 434	-
Intea Åkeriet AB	10 000	10 000
Intea Tingshuset AB	26 000	26 000
Intea Onkel Adam AB	42 000	42 000
Intea Lagmannen AB	37 000	37 000
Intea Eric Uggla AB	58 745	58 745
Intea Karlsro AB	172 003	142 004
Intea Bygg AB	-	-
Intea Vänersborg AB	84 224	100
Intea Vänerparken AB	-	-
Vänerparken Förvaltning KB	257 184	257 184
Vänerparken Utveckling KB	25 208	25 208
Intea Tullen AB	51 080	-
Intea Gävle AB	9 006	-
Intea Haren AB	15 001	-
Intea Eldaren AB	846 847	-
Summa	3 651 419	1 868 983



FORTS. NOT 17

Kortfristiga fordringar dotterbolag

Belopp i tkr	2018	2017
Intea Väst AB	37 533	23 879
Intea Komplementär AB	6 000	-8 185
Intea Fanan 57 KB	77	71
Intea Fanan 60 KB	22	18
Intea Fanan 54 KB	15 617	10 118
Intea Fanan 55 KB	1	-
Intea Fanan 62 AB	42 634	-
Intea Garnisonen AB	144 096	91 440
Intea Campus AB	77 914	53 488
Intea Östersund AB	176 216	158 943
Intea Åkeriet AB	2 055	1 345
Intea Tingshuset AB	5 221	3 772
Intea Onkel Adam AB	5 403	3 061
Intea Lagmannen AB	6 683	3 564
Intea Eric Ugglå AB	7 797	2 190
Intea Karlsro AB	24 963	3 625
Intea Vänersborg AB	17 624	16 137
Intea Vänerparken AB	304 178	301 031
Vänerparken Utveckling KB	1 710	304
Vänerparken Förvaltning KB	16 738	2 397
Intea Eldaren AB	11 081	-
Intea Kristianstad AB	3	-
Intea Tullen AB	965	-
Intea Gävle AB	310	-
Intea Haren AB	209	-
Summa	905 050	667 198
Kundfordringar hos koncernföretag	64 086	-
Övriga korta skulder till koncernföretag	-41 683	-
Summa korta fordringar till koncernföretag:	927 453	667 198

NOT 18

SPECIFIKATION TILL KASSAFLÖDESANALYS

Koncernen		
Mkr	2018-12-31	2017-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet för den löpande verksamheten		
Avskrivning på materiella anläggningstillgångar	1 727	618
Marknadsvärdering fastigheter	-206 066	-137 967
Marknadsvärderingeförändring derivat	1 653	13 593
Realiserat derivat	14 302	-
Övriga justeringar	718	-222
Betald skatt	-7 166	-6 380
Summa poster som inte ingår i kassaflödet för den löpande verksamheten	-194 832	-130 358
Koncernen		
Betalda och erhållna räntor		
Erhållna räntor	21	5
Erlagda räntor	-159 805	-108 735
Förvärv av dotterföretag		
Förvärvade tillgångar och skulder		
Förvaltningsfastigheter	1 170 781	1 120 449
Materiella anläggningstillgångar	-	43 367
Rörelsefordringar	49 721	26 223
Likvida medel	2 074	15 440
Summa tillgångar	1 222 576	1 205 479
Långa skulder		
Långa skulder	916 195	452 610
Korta skulder		
Korta skulder	41 666	126 654
Summa avsättningar och skulder	957 861	579 264
Erlagd likvid aktier		
Erlagd likvid återbetalning lån	264 715	626 215
Erlagd likvid återbetalning lån		
Erlagd likvid återbetalning lån	922 923	-
Avgår likvida medel i den förvärvade verksamheten	-2 074	-15 440
Påverkan på likvida medel aktier		
Påverkan på likvida medel aktier	1 185 564	610 775



NOT 19

HÄNDELSE EFTER ÅRETS UTGÅNG

Efter årets utgång har Intea påbörjat arbetet med att bygga en ny ledningscentral i Örebro. Intea kommer att uppföra och äga en ny samhällsgemensam larm- och ledningscentral i Örebro. Ett samarbete har även inletts med Vitartes AB, där Intea och Vitartes AB tillsammans arbetar med att utveckla en del av projektet Sahlgrenska Life i Göteborg. Samarbetet sker via ett samägt bolag där SveaNor äger 70% och Intea resterande 30%.



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 10 APRIL 2019

Håkan Sandberg
Ordförande
Styrelseledamot

Mattias Grahn
Styrelseledamot

Magnus Jarlén
Styrelseledamot

Ossie Everum
Styrelseledamot

Caesar Åfors
Styrelseledamot

Henrik Lindekrantz
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 april 2019
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 efterstäldhet 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

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Intea Fastigheter AB (publ) för år 2018 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 45-48. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 33-43 och 49-90 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 2018 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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 45-48. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se noterna 8.1 och 8.2 och redovisningsprinciper på sidorna 60-66 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 2018 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 1-32, 44 och 45-48. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 våra uttalanden.

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

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall 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 fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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 45-48 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.

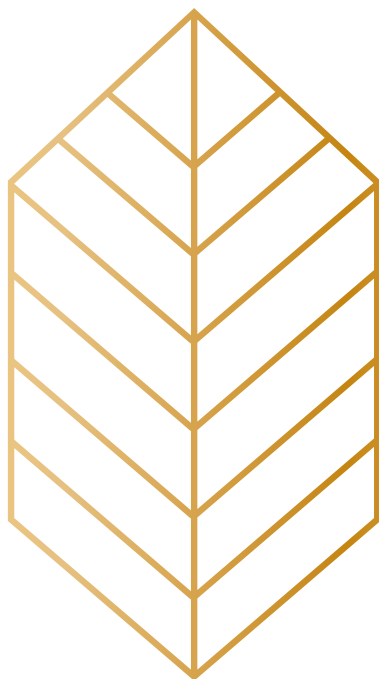
KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Intea Fastigheter AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 15 maj 2018. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2015.

Stockholm den 12 april 2019

KPMG AB

Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor



INTEA FASTIGHETER AB (publ)

Organisationsnummer: 559027-5656

Styrelsen har sitt säte i Stockholm

ADRESSER

Sergels Torg 12
111 57 Stockholm

www.intea.se
info@Intea.se

ÅRSSTÄMMA

Intea Fastigheter ABs (publ) årsstämma hålls den 15 maj kl 13.30
i I Know a Place lokaler på Sergels Torg 12.

KALENDARIUM

Delårsrapport januari – juni 2019: 17 juli 2019
Delårsrapport januari-september 2019: 7 november 2019

