

INTEA.

2019

Detta är Intea

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

Intea Fastigheter AB (publ) benämns i årsredovisningen genomgående 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.



8 Värdeskapande



12 Marknad



10 Medarbetare och organisation



16 Förvaltning



6

VAD VI VILL, VAD VI GÖR
OCH HUR VI GÖR DET

INNEHÅLL

INLEDNING

- 2 Året i korthet
- 3 Året i siffror
- 4 Grundarord

AFFÄRSMODELL

- 6 Vad vi vill, vad vi gör och hur vi gör det
- 8 Värdeskapande
- 9 Finansiella mål
- 10 Medarbetare och organisation

MARKNAD

- 12 Marknaden för social infrastruktur

VERKSAMHETEN

- 14 Vår portfölj
- 16 Förvaltning
- 18 Förvärv
- 20 Fastighetsutveckling

HÅLLBARHETSRAPPORT

- 22 Hållbarhetsrapport

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

- 26 Förvaltningsberättelse
- 30 Risker och möjligheter
- 33 Ägare

BOLAGSSTYRINGSRAPPORT

- 34 Bolagsstyrningsrapport
- 36 Ledningsgrupp
- 37 Styrelse och revisorer

FINANSIELLA RAPPORTER

- 40 Räkenskaper
- 50 Noter
- 70 Definitioner
- 71 Revisionsberättelse

ÅRET I KORTHET

2019 blev Intea ett allt starkare företag. Fastighetsvärdet ökade från 7,0 till 9,4 mdkr, bland annat genom köpet av en fastighet i Lund. Hyresintäkterna ökade med 31 procent. Under året har flera nyckelpersoner rekryterats vilket stärkt Inteas kompetensbas.

Q1

UNDER KVARTALET ingick Intea avtal med Vitartes AB om att samarbeta kring projektet Sahlgrenska Life i Göteborg. Bolagets centrala verksamhet flyttade in i nya lokaler på Sergels torg.

Q2

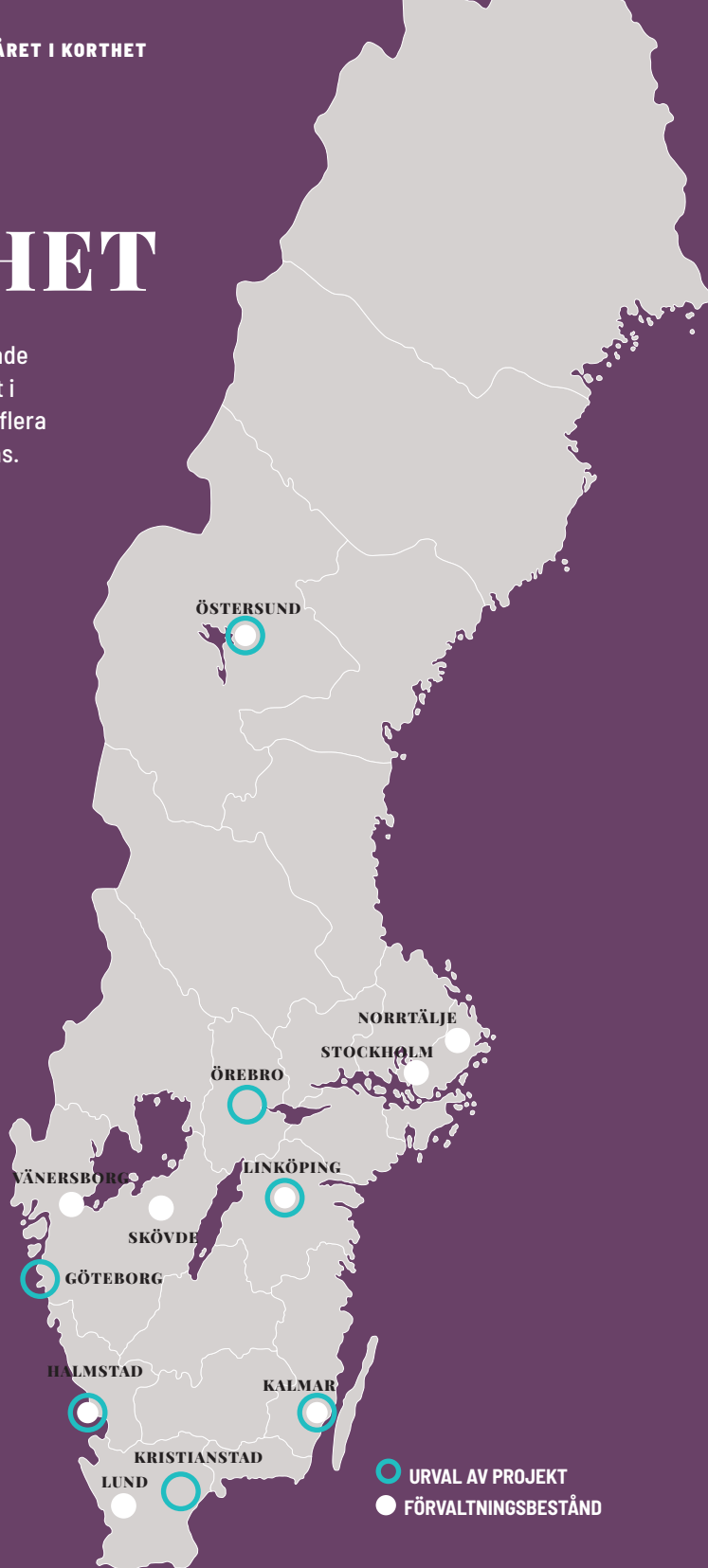
INTEA FÖRVÄRVADE fastigheten Landsdomaren 6 i Lund, där verksamhet inom vuxenpsykiatri bedrivs. Köpeskillingen uppgick till 1 400 mkr med en uthyrningsbar yta om totalt 27 500 kvm. Under kvartalet tecknades även hyresavtal med Region Jämtland Härjedalen avseende 1 750 kvm specialanpassade lokaler.

Q3

UNDER PERIODEN invigdes Mittuniversitetets nyuppförda lokaler på Campus i Östersund. Projektet har haft ett stort miljöfokus och byggnaderna miljöcertifieras enligt BREEAM med målet att uppnå betyget VERY GOOD. Intea ingick även avtal med Polismyndigheten om förhyrning avseende totalrenoverade lokaler på Garnisonsområdet i Linköping.

Q4

INTEA SLÖT ett samarbetsavtal med Högskolan Kristianstad för att skapa det nya Citycampuset. Målet är att gemensamt skapa en ny central högskola om ca 30 000 kvm. Under perioden tecknades hyresavtal med Folkhälsomyndigheten avseende ombyggda aktivitetsbaserade lokaler på Campusområdet i Östersund.



Året i siffror

Intea har haft ett starkt år finansiellt. Fastighetsvärdet gick från 7 004 till 9 371 mkr, en ökning om 34 procent, med ett hyresvärde om 494 mkr.



488 MKR
HYRESINTÄKTER



9 371 MKR
FASTIGHETSVÄRDE



494 MKR
HYRESVÄRDE



6,6 ÅR
GENOMSNITTLIG
KONTRAKTSTID



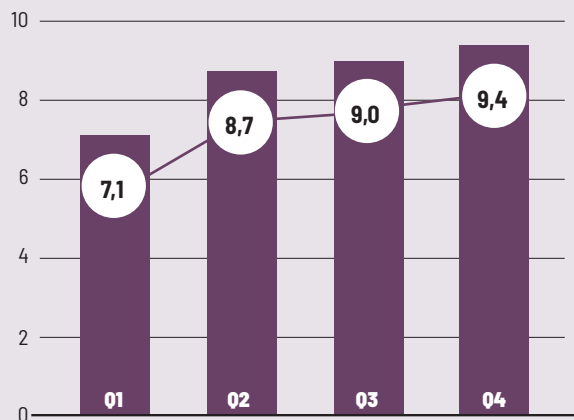
297 TKVM
UTHYRNINGSBAR YTA



94%
ANDEL OFFENTLIGA
HYRESGÄSTER

FASTIGHETSVÄRDE

i miljarder kr



NYCKELTAL

	2019	2018
Hyresintäkter, mkr	488	372
Driftöverskott, mkr	383	278
Förvaltningsresultat ex ränta ägarlån, mkr	241	176
Fastighetsvärde, mkr	9 371	7 004
Förvärv och investeringar, mkr	1 936	1 468
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99%	99%
Andel offentliga hyresgäster	94%	93%
Soliditet inklusive ägarlån, %	40%	39%
Belåningsgrad, %	54%	54%
Andel säkerställd skuld, %	18%	12%
Genomsnittlig ränta %	1,63%	1,54%
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	4,1
Kapitalbindning, år	3,4	3,8
Räntebindning, år	4,7	4,4

Vi fortsätter växa med ökad lönsamhet

Under 2019 har Intea blivit ett mer robust företag. Både kvalitet och lönsamhet har förbättrats, samtidigt som beståndet har fortsatt att växa, såväl genom förvärv som spännande projekt. Bolaget har lyckats attrahera mycket kompetenta medarbetare och har ett fortsatt starkt förtroende från ägarna.

SOCIAL INFRASTRUKTUR MED LYHÖRD FÖRVALTNING

Intea är specialister på social infrastruktur. Det innebär att vi förvaltar och utvecklar specialanpassade fastigheter för samhällets nyckelfunktioner, främst inom rättsväsende, sjukvård och högre utbildning. Dessa verksamheter ställer höga krav på erfarenhet och kompetens hos hyresvärden. Eftersom vi har en egen förvaltningsorganisation kan vi vara lyhörda för våra hyresgästers önskemål, och på ett tidigt stadium uppfatta signaler om att de vill utvidga, förändra eller förbättra de lokaler de hyr. Kombinationen av specialistkompetens och närvaro har lett till att vi har mycket nöjda hyresgäster, vilket ökar den ömsesidiga långsiktigheten i relationen och förhyrningarna.

ÄNNU HETARE MARKNAD

2019 var ett år då marknaden för fastigheter inom segmentet social infrastruktur och samhällsfastigheter blivit ännu hetare. Priserna har stigit till följd av sjunkande långräntor samt ett större intresse från allt fler aktörer. Eftersom många köpare av dessa tillgångar numera är strategiska ägare, minskar gradvis antalet objekt till

försäljning. Varje objekt som kommer ut på marknaden attraherar samtidigt allt fler intresserade köpare. Det innebär att vi, för att kunna fortsätta att växa, sedan ett par år tillbaka arbetar aktivt även med att utveckla och bygga nytt.

ÖKAT RESULTAT MED BIBEHÅLLEN LÅG UPPLÅNINGSKOSTNAD

Genom utvalda förvärv och fortsatt projektutveckling har Inteas fastighetsvärde under året ökat med 34 procent från 7,0 till 9,4 mdkr. Bolagets förvaltningsresultat ökade med 37 procent från 176 mkr till 241 mkr och vi har fortsatt lyckats bibehålla en låg upplåningskostnad om 1,63 procent jämfört med 1,55 procent året dessförinnan. Vidare har ränte- och kapitalbindningen ökat och därigenom reducerat de finansiella riskerna i bolaget. Ägarna har visat oss fortsatt förtroende genom att öka sina kapitallöften, vilket gör att vi står väl rustade för fortsatt expansion.

HÅLLBARHET PÅ AGENDAN

Under året har vi fortsatt att utveckla det sätt vi jobbar på och skapat processer och strukturkapital i högre grad än tidigare.

Fokus på att jobba hållbart i alla led av arbetet fortsätter att vara starkt. Vi letar hela tiden eftersätt att minska Inteas klimatavtryck, i stort som i smått.

ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Under året har antalet medarbetare ökat, och vi är stolta över att ha attraherat ett antal mycket kompetenta personer. Det ser vi som ett kvitto på att vi jobbar på rätt sätt. Vi har under hela Inteas levnad haft som filosofi att det ska vara inspirerande att jobba här. Vi ska skapa kvalitet med ett stort mått av engagemang och framförallt ha roligt tillsammans. Har vi det, så kommer mycket av sig självt.

Vi vill tacka alla medarbetare, hyresgäster, leverantörer, ägare och partners för en stark insats, vilket lett till ett mycket lyckosamt år 2019!

Christian Haglund & Henrik Lindekrantz
Grundare
Intea



”Vi ska skapa kvalitet med ett stort mått av engagemang och framförallt ha roligt tillsammans. Har vi det, så kommer mycket av sig självt.”

CHRISTIAN HAGLUND & HENRIK LINDEKRANTZ

Vad vi vill, vad vi gör och hur vi gör det

VISION

Intea ska vara det främsta renodlade fastighetsbolaget inom social infrastruktur. Det självklara förstahandsalternativet.

AFFÄRSIDÉ

Vi förvaltar och utvecklar fastigheter inom social infrastruktur med ett långsiktigt perspektiv.

Med *social infrastruktur* avses lokaler för samhällsviktiga funktioner som är specialanpassade för sitt ändamål och uthyrda till offentliga hyresgäster.

Inteas strategi

Intea förvaltar och utvecklar fastigheter inom social infrastruktur med ett långsiktigt perspektiv. Målet är att minst 90 procent av hyresintäkterna ska komma från offentliga hyresgäster. De flesta hyresgästerna finns inom områdena rättsväsende, högre utbildning och sjukvård.

VÄXA KONTROLLERAT

Inteas mål är att växa kontinuerligt. Strategin för att uppnå detta är att selektivt bygga upp en portfölj av hållbara fastigheter, befintliga eller nyproducerade, av hög kvalitet, åt våra hyresgäster.

INNOVATION

För att alltid ligga i framkant i branschen är det viktigt för oss att sträva efter att göra saker

på ett nytt sätt. Vi letar aktivt efter den senaste tekniken och utvärderar nya tekniska innovationer för att kunna integrera nya lösningar i våra fastigheter. Genom detta kontinuerliga arbete har vi kunnat minska förbrukning och energianvändning i våra fastigheter runt om i landet.

RISKMINIMERING

Riskminimering är som ett mantra för oss – vi strävar efter att begränsa risken i allt vi gör. Investeringar sker i fastigheter där hyresgästen ska bedriva verksamhet under lång tid. Utvecklingsprojekt sker alltid tillsammans med den framtida hyresgästen. Finansiell risk hålls låg genom långa kapital- och räntebindningar.

HÅLLBARHET I ALLT

Bolaget arbetar med ett stort fokus på hållbarhet och miljö i allt från val av byggmaterial, transporter till förbrukning m.m. Med en egen förvaltningsorganisation av våra fastigheter sker ett löpande arbete med att minska förbrukning och utsläpp. Genom att bolaget arbetar med ett evigt ägarperspektiv är investeringar i hållbara lösningar en naturlig del av den löpande förvaltningen.

RELATIONER ÄR HJÄRTAT I AFFÄREN

Vi är mycket måna om att vårda våra relationer med våra hyresgäster, leverantörer, ägare och medarbetare – kort sagt med den omvärld vi verkar i. Vår inställning är att allt arbete handlar om relationer och att förtroende är något man förtjänar över tid.

Intea ska:

- **VARA INTRESSERADE** och lyhörda experter
- **MED STOR OMSÖRG** välja hållbara och högkvalitativa fastigheter och projekt
- **BEHÅLLA FOKUS** inom utvalda segment
- **I VARJE VAL** minimera riskerna
- **TÄNKA LÅNGSIKTIGT** och därmed kunna vara innovativa och hållbara

Minst 90 procent av hyresintäkterna ska komma från offentliga hyresgäster.



HÅLLBARHET

100 procent av våra nytecknade hyresavtal ska innehålla en överenskommelse om hållbarhetssamarbete för att minska energianvändning, vattenförbrukning och avfall.



Värdeskapande för Intea

RESURSER

RELATIONER

Nära relationer med såväl hyresgäster som marknad

MEDARBETARE

Skalbar central och lokal organisation med engagerade medarbetare

FASTIGHETER

Väl underhållna, högkvalitativa och fullt uthyrd fastigheter

FINANSIELLT

Starka ägare och gott rykte hos finansiärer

INTRESSENTER

MEDARBETARE

Ska uppleva ett spännande och meningsfullt arbete

HYRESGÄSTER

Ska uppleva tillgänglighet, kompetens och genomförandeförmåga

ÄGARE

Ska uppleva en professionellt styrd och värdeskapande lågriskinvestering

FINANSIÄRER

Ska uppleva en konsekvent och stark motpart i lågrisksegmentet

SAMHÄLLET

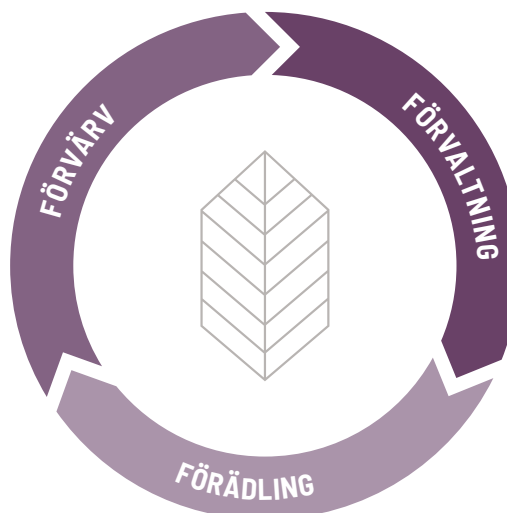
Ska uppleva en ansvarstagande och stabil samhällsbyggare

VÄRDESKAPANDE

Omvärldsfaktorer

- ➔ Starkt växande behov av social infrastruktur
- ➔ Stor efterfrågan på stabila reattillgångar
- ➔ Offentlig utförsäljning drivet av underhållsbehov
- ➔ Ökad efterfrågan på kompetens
- ➔ Historiskt god tillgång på kapital driver konkurrens om bra objekt

Utvalda **förvärv** som genomförs på ett professionellt sätt genom nära och långvariga relationer med aktörer på marknaden.



Ett **innovativt och mänskligt** förhållningssätt till våra hyresgäster och hus.

Nära relationer, nyfikenhet och kompetens skapar **förtroende** hos hyresgäster vilket skapar förädlingsmöjligheter.

Strategier

VÄXA
KONTROLLERAT
MED STRIKT
FOKUS

INNOVATION &
LÅNGSIKTIGHET

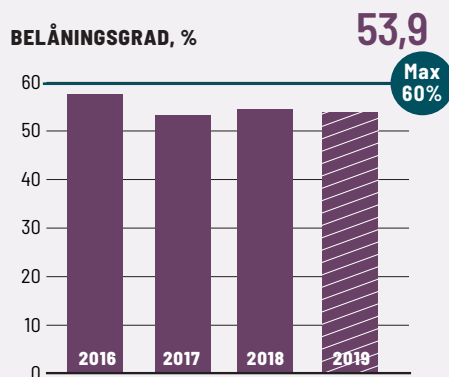
RISKMINIMERING
I VARJE VAL

HÅLLBARHET I
ALLT

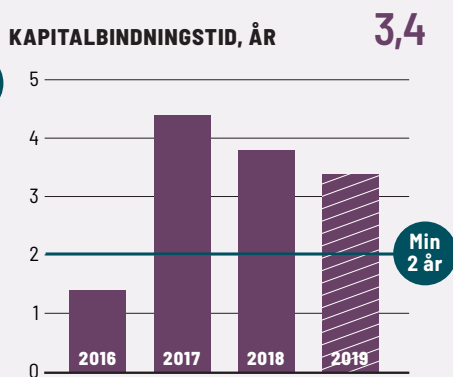
RELATIONER
- HJÄRTAT I
AFFÄREN

Finansiella mål

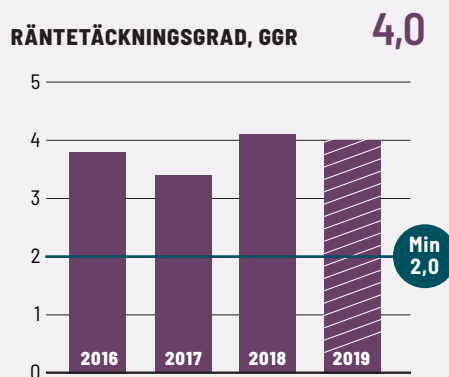
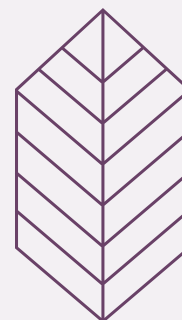
På samma sätt som att Intea minimerar risker i verksamheten begränsas även de finansiella riskerna i bolaget.



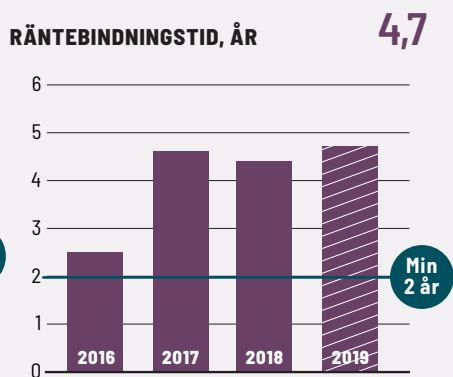
Koncernens belåningsgrad ska inte överstiga 60 procent. Intea ska vara en professionell låntagare och arbeta för en konservativ belåningsgrad för att bolaget ska kunna säkerställa långsiktig stabilitet och erbjudas finansiering till marknadens bästa villkor för jämförbara låntagare och jämförbara säkerheter.



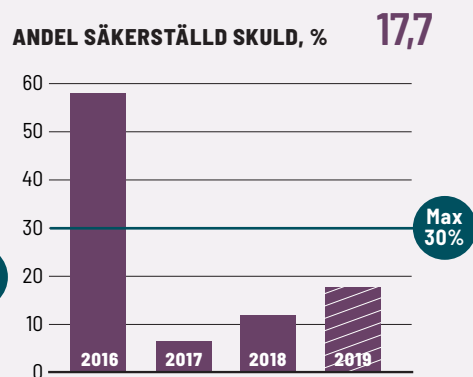
Kapitalbindningen ska uppgå till minst 2 år. Intea strävar efter att begränsa refinansieringsrisken genom att hålla en så lång kapitalbindning som möjligt. Förfall av räntebärande skulder ska spridas jämt över tiden. Kapitalbindningen visar det vägda genomsnittet av de räntebärande skuldernas återstående löptid med hänsyn tagen till kreditlöften.



Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0. Inteas största kostnadspost utgörs av räntor. Därför är det viktigt att intjäningsförmågan med god marginal täcker räntekostnaderna.



Räntebindingstiden ska uppgå till minst 2 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.



Säkerställda banklån i förhållande till tillgångar ska inte överstiga 30 procent. Intea ska sträva efter en diversifierad finansiering med olika kapitallöften. Genom att begränsa den säkerställda finansieringen kommer Inteas icke-säkerställda finansiering att öka i kvalitet, vilket ökar flexibiliteten och minskar kostnaden.



Medarbetarna är Inteas viktigaste tillgång

Inteas viktigaste framgångsfaktor är engagerade och kunniga medarbetare. Den grundläggande synen på bolagets organisation är att skapa en inkluderande och jämställd arbetsmiljö där individen ges möjlighet att utvecklas genom ansvar.

Vi är övertygade om att en platt organisation bidrar till ökat engagemang, ansvarskänsla och delaktighet. För ett bolag i tillväxtfas är detta en grundläggande förutsättning för fortsatt framgång. Bolaget värnar och främjar en kultur där medarbetaren ges möjlighet att påverka arbetsplatsen och delta i beslutsprocesserna.

GEMENSAMT ARBETSSÄTT

Medarbetare i Intea representerar en blandning av ålder, kön, bakgrund och utbildning. I takt med att bolaget har vuxit finns förutsättningar att anställa individer med spetskompetens inom bolagets prioriterade verksamhetsgrenar. I det dagliga arbetet betonas ett kollektivt arbetssätt där individens olikheter främjas med syfte att skapa en lärande kultur bland medarbetarna. Fokus ligger på att skapa en trivsamt organisation där vi tillsammans arbetar mot uppsatta mål.

ARBETE I PROJEKTGRUPPER

Ett väl fungerande samarbete mellan medarbetarna är en förutsättning för att förvalta den ständigt växande fastighetsportföljen samt för att kunna ta fram och driva nya projekt. Hos Intea sker arbetet ofta i projektgrupper där varje person bidrar med sin specialistkompetens och samtidigt utbyter erfarenheter med andra, allt för att nå bästa möjliga resultat. Mycket kunskap finns internt vilket leder till att bolaget snabbt kan utvärdera och ta ställning till nya affärsmöjligheter.

INTEA AB

Bolaget anlitar Intea AB för att bistå med centrala uppgifter inom ekonomi, finans, förvaltning, projekt och affärsutveckling. Medarbetare som ansvarar för den lokala förvaltningen av fastighetsbeståndet är anställda i de rörelsedrivande dotterbolagen runt om i landet. Vid utgången av 2019 hade Intea AB 17 anställda och Intea Fastigheter AB (publ) koncernen 19 anställda.

OM DU LÄST DEN HÄR sidan och känner dig inspirerad att börja jobba för Intea, hör av dig till

ANSOKAN@INTEA.SE

INTERVJU

Jerker Häggström

Hej Jerker, vad är din roll i Intea?

Jag ansvarar för drift och utveckling av Inteas fem fastigheter i Östersund. Till min hjälp har jag ett team på fem personer och med den höga nivån vi har på aktiviteter i Östersund kan jag lova att vi har fullt upp!

Du kom till Intea våren 2019 - hur har ditt första år varit?

Enormt inspirerande. Alla är med och tar fram rutiner och har därmed en stor möjlighet att påverka. Detta leder till en fantastisk känsla av delaktighet i allt vi gör. Det är också inspirerande att Intea håller hållbarhet så högt - genom hela processen, från materialval, energiåtgång, till byggsätt m.m. Intea Campus Östersund har alltid arbetat med miljö och hållbarhet, vilket gör att våra fastigheter är väl uppdaterade i det avseendet.

Berätta - vad har hänt inom Intea i Östersund under 2019?

Massor! Mycket aktivitet kring byggnaderna i fastigheten Campus Östersund,

gamla A4-regementet som, förutom 32 byggnader, innehåller relativt stora markarealer. Här har vi hyresgäster som Mittuniversitetet, myndigheter, organisationer och mindre företag.

Två nya byggnader färdigställdes så att Mittuniversitetet kunde flytta in i dem under sommaren, för att stå klara när studenterna anlände på hösten. Universitetet lämnade där-

”Detta leder till en fantastisk känsla av delaktighet i allt vi gör.”

med en äldre kasernbyggnad, som vi renoverat åt Jämtlands Gymnasieförbund. Inflytt skedde under hösten.

Inom Campus har Intea också slutförskaffat ett helt nytt hus på ca 670 kvadratmeter, dit Vattenfall och

Naturvårdsverkets arkiv flyttat in. Som en del i att vårda de kulturhistoriska byggnaderna på Campus har Intea genomfört en större putsrenovering av det före detta ridhuset, byggt 1895, som numera är ombyggt till hörsalar åt Universitetet.

Tillsammans med kommunen har Intea byggt en busshållplats, som servar den nya busslinje som dragits genom Campus. Vi har också arbetat med att certifiera de nya byggnaderna, enligt BREEAM. Busshållplatsen får då en speciell betydelse, eftersom närhet till kollektivtrafiken bedöms i certifieringen. Parkeringen har fått ett utökat antal el-laddstolpar och vi har även gjort en ny cykelvägsanslutning för att underlätta miljövänliga transporter.

Vi har under året installerat två nya solcellsanläggningar, som tillsammans producerar 60 MWh - både i utbildningssyfte och för elproduktionens skull.

Summa summarum - hög aktivitetsnivå hos Intea i Östersund!



Jerker Häggström, VD för Intea i Östersund.

Marknaden för social infrastruktur

Behovet av fastigheter för social infrastruktur är beroende av demografi, politik, samhällsutveckling och ekonomi. Sveriges befolkning växer vilket bidrar till ett ökat behov av offentlig verksamhet och därmed ett ökat behov av funktionella fastigheter att bedriva den verksamheten i. Intea tillhandahåller fastigheter till rättsväsende, högre utbildning och sjukvård.

”Under de senaste åren har intresset för social infrastruktur i Sverige ökat.”

Drivkrafter och trender

Rättsväsende

Som en följd av att befolkningen ökar och att kriminaliteten i Sverige ändrar form har beslut tagits om att öka antalet poliser med 10 000 fram till år 2024. Samtidigt har Polismyndigheten nyligen kommit ur en omfattande omorganisation som dels hållit tillbaka vissa investeringar, dels skapat ändrade lokalbehov. Ökningen påverkar i sin tur trycket på övriga myndigheter inom rättsväsendet (åklagare, domstolar och kriminalvård). Därutöver ändras säkerhetskraven på polisstationer, domstolar, häkten och fängelser. Sammantaget finns ett ökande behov av specialanpassade fastigheter för rättsvårdande verksamheter.

Högre utbildning

I Sverige är högskolan efterfrågestyrd då studiepengen är knuten till studentens val av utbildning. Det gör att högskolorna behöver attrahera studenter på olika plan. Ett sådant sätt är att erbjuda både mer moderna och konventionella utbildningar. Att ha ett attraktivt campus är ett annat sätt att locka studenter. Campuset ska gärna vara samlat och ligga nära stadskärnan i den stad det tillhör. Utspridda campus långt utanför statskärnan, har svårare att attrahera studenter.

Högskolor är konjunktorellt kontracykliska. Vid lågkonjunktur fortsätter fler studenter sina studier, eftersom de inte finner anställningar. Ofta passar även arbetslösa då på att fortbilda sig. Detta ökar trycket på högskolesystemet. Enligt de flesta bedömare är Sverige på väg att gå in i tider av lugnare tillväxt eller lågkonjunktur. Samtidigt kommer relativt stora ungdomskullar att nå högskoleåldern kommande år. Allt talar med andra ord för ett fortsatt ökat behov av högskolelokaler i det medellånga perspektivet.

Sjukvård

Att befolkningen ökar innebär ett ökat behov av sjukvård och därmed lokaler där den kan verka. Lokaliseringen av sjukvårdsfunktioner bestäms av var invånarna bor.

Många av Sveriges sjukhus är äldre och i behov av renoveringar och specialanpassningar. Det stora flertalet byggdes under 1960- och 1970-talen, med helt andra krav än idag, både avseende hur vården bedrivs samt den tekniska standarden.

Samtantaget innebär detta ett ökat tryck på att både modernisera, specialanpassa och bygga nya sjukvårdsinrättningar.

Historiskt sett har landstingen ägt alla fastigheter där de bedrivit sjukvård. I takt med det ökade behovet av att investera i ny- och ombyggnation av beståndet, väljer dock en del regioner att sälja av strategiskt mindre viktiga fastigheter. Även olika typer av samägande sker allt oftare när det gäller sjukvårdsinrättningar. Sahlgrenska Life är exempel på detta.

MARKNADEN UNDER 2019

Under de senaste åren har ett tydligt ökat intresse för social infrastruktur märkts av i Sverige, något som fortsatt under 2019. Det finns mer kapital och fler aktörer i marknaden, vilket delvis drivits på av det fortsatt låga ränteläget.

Polisen är i stort sett färdig med den stora omorganisation som startades 2014/15 och nu märks en tydligt ökad inriktning att planera för ett utökat långsiktigt lokalbehov. Med 10 000 fler poliser fram till 2024 finns ett behov av fler arbetsplatser. Rättsväsendet i övrigt påverkas i samma riktning av detta.

På högskolor runt om i Sverige finns en stark drivkraft att attrahera studenter, bland annat genom att skapa bra campus och starta attraktiva utbildningar. Såväl de högskolor som idag är hyresgäster, som nya som Intea för dialog med, spår en ökad

aktivitet inför den väntade lågkonjunkturen, då fler ansökningar är att förvänta sig. Detta avspeglar sig i ett ökat behov av nya fastigheter, men även omlokaliseringar och specialanpassningar av befintliga fastigheter.

Fastigheter inom sjukvård ägs till övervägande del av landstingen själva och Intea är en av få privata aktörer som är aktiva inom segmentet. Sedan tidigare bedrivs sjukvård i bolagets fastigheter i Linköping och Vänersborg i betydande omfattning. Under våren 2019 förvärvade Intea fastigheten Landsdomaren 6 i Lund om 27 000 kvm. Där bedriver Region Skåne verksamhet inom vuxenpsykiatri. Under året ingick bolaget även ett samarbete med Västra Götalandsregionen, Göteborgs Universitet och Vitartes kring projektet Sahlgrenska Life.

Fastigheter för speciella behov

Inteas fastighetsportfölj består av fastigheter av hög kvalitet och ofta specialanpassade utifrån samhällsnyttiga hyresgästers behov.

BESTÅND

Inteas fastighetsbestånd utgjordes i slutet av 2019 av 24 fastigheter belägna på nio orter. Hyresintäkter från rättsväsende, utbildning och sjukvård utgör drygt 82 procent av de totala hyresintäkterna. Sedan 2016 har den totala uthyrningsbara ytan ökat med 66 procent.

GEOGRAFI

Den geografiska placeringen styrs av hyresgästernas önskemål om lokalisering. Det innebär att fastigheterna idag finns i nio olika kommuner, från Östersund i norr till Lund i söder. Inteas största fastighetsbestånd ligger i Linköping, Östersund, Lund och Kalmar. Fastigheterna utgörs av en blandning av byggnader uppförda på 1800-, 1900-, och 2000-talen. Detta ger hyresgästerna en intressant mix av lokaler att välja bland och samtidigt en möjlighet för bolaget att utveckla verksamhetsanpassade fastigheter.

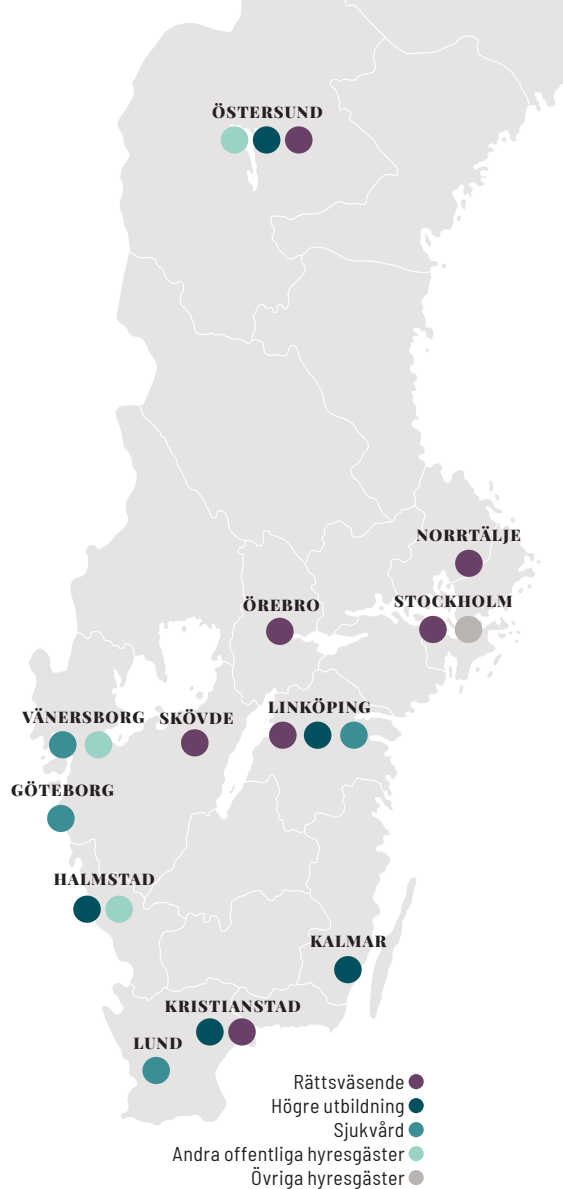
LÅNGSIKTIGA RELATIONER

Inteas verksamhet bygger på att skapa trygghet för både hyresgäster och investerare. Därför är investeringar i relationer en viktig del av verksamheten. Genom långa hyreskontrakt med nöjda offentliga hyresgäster får bolagets investerare en långsiktig och stabil avkastning med låg risknivå.

Karaktären på portföljen, ofta med specialanpassade fastigheter, innebär att specifika krav ställs på Intea som fastighetsägare och förvaltare. Det är helt avgörande för Intea att kunna leva upp till dessa krav.

RISKMINIMERING

Riskerna i verksamheten ska minimeras. Det kan innebära investeringar i fastigheter och projekt med en något lägre avkastning. Med en mycket långsiktig syn på innehaven kan en lägre avkastning accepteras i utbyte mot en lägre risk.



297 400
KVM UTHYRNINGSBAR YTA



24 FASTIGHETER
ingick i Inteas portfölj den 31 december 2019

INTEA VÄXER GENOM FÖRVÄRV OCH PROJEKT

Ökningen av uthyrningsbar yta utgörs av 0,7 tkvm utveckling av befintligt bestånd och 27,5 tkvm förvärv.

Fastighetsvärdet uppgick till 9 371 mkr, en ökning med 34 procent från 2018. Ökningen består av 1 400 mkr förvärv, 538 mkr projektutveckling och 446 mkr i ökning av fastighetsvärde.

HÅLLBARHET

ARBETET MED att energieffektivisera fastighetsförvaltningen pågår kontinuerligt. Intea har också initierat en certifiering enligt BREEAM In-Use för att utvärdera möjligheterna att miljöcertifiera befintliga byggnader i beståndet. Utöver detta har Intea ett mål att alla nyproducerade byggnader ska miljöcertifieras enligt något av gällande miljöcertifierings-system.



INTEAS HUVUDORTER



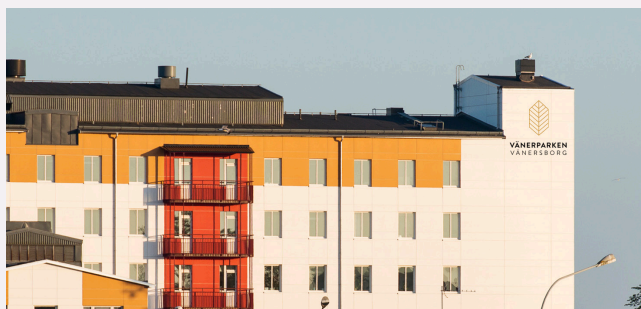
GARNISONEN I LINKÖPING är en stadsdel som byggts upp runt de två regementen som fanns på området under hundra år. På området, som består av drygt 90 000 kvm uthyrningsbar yta, arbetar över 2 000 personer. De största hyresgästerna är Polismyndigheten med Nationellt forensiskt center, Rättsmedicinalverket, Domstolsverket m.fl. På området finns även restauranger, mindre butiker och ett hotell.



CAMPUS ÖSTERSUND är en historisk plats centralt belägen i Östersund, med militärbyggnader från slutet av 1800-talet. Den uthyrningsbara ytan uppgår till närmare 67 000 kvm och är en arbetsplats för 1 400 personer. Fler än 80 hyresgäster sitter på området, där de största är Mittuniversitetet och Folkhälsomyndigheten.



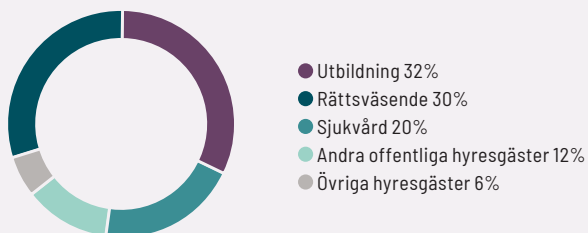
LINNÉUNIVERSITETET, KALMAR är ett av Sveriges universitet med 33 000 registrerade studenter och över 150 utbildningsprogram. Om knappt ett år är Linnéuniversitetets lokaler på Universitetskajen färdigställda. Första etappen i projektet, färdigställdes hösten 2018. Etapp två beräknas vara klart under 2020. Målsättningen är att byggnaden ska miljöcertifieras enligt LEED Gold.



VÄNERPARKEN I VÄNERSBORG är en stadsdel med stora grönområden centralt belägen alldeles intill Vänern. På området, som omfattar 39 400 kvm i uthyrningsbar yta, arbetar närmare 800 personer. De största hyresgästerna är Vänersborgs kommun och Västra Götalandsregionen. På området finns välbesökta utflyktsmål såsom äventyrsbad, marina och restaurang. Vänerparken förvaltar även Vänerskolan, en statligt regional specialskola som vänder sig till barn med hörselnedsättning eller dövhet. Vänerskolan uppgår till 5 800 kvm uthyrningsbar yta.

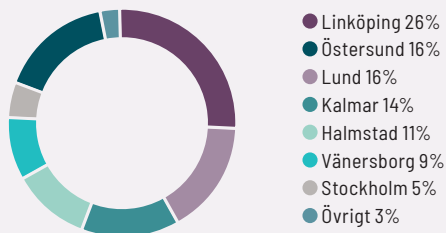
INTEAS HYRESGÄSTER

Andel av hyresvärde



INTEAS GEOGRAFI

Andel av fastighetsvärde



En nära och lyhörd förvaltning

Inteas målsättning är att erbjuda hyresgästerna en nära och lyhörd förvaltning. Vi vill helt enkelt vara bäst på förvaltning.

Vi trivs bäst och kan sköta vårt uppdrag bäst när vi finns vid hyresgästens sida. Detta ger oss möjlighet att kontinuerligt förbättra byggnaderna och underlätta våra hyresgästers verksamhet. Intea arbetar efter en process med fokus på ekonomiska mål, underhållsplanering i 15-års cykler, kontinuerlig kunskapsutveckling och ständig uppföljning. Hyresgästernas och byggnadernas bästa är alltid i fokus.

EGEN FÖRVALTNINGSORGANISATION

En nära och lyhörd förvaltning innebär en kontinuerlig dialog med hyresgästerna. Det gör att Intea kan föreslå förändringar eller utveckling av lokalerna för att de även i framtiden ska passa hyresgästens behov. Genom en lokal förvaltning i egen regi kan

Intea finnas där hyresgästerna finns. Idag är det totalt 19 personer som arbetar i den egna förvaltningen i Linköping, Östersund, Vänersborg och Kalmar. För enskilda fastigheter utanför dessa orter har den centrala förvaltningsorganisationen i Stockholm, tillsammans med utvalda externa fastighets-skötare, ansvaret för förvaltningen.

HÅLLBAR FÖRVALTNING

Inteas hållbara förvaltning sätter byggnaderna i fokus på olika sätt. Både små och stora insatser räknas och innovativa nya lösningar premieras. Målet är att minimera byggnadernas miljöpåverkan och därmed gynna miljön, men även förlänga byggnadernas livslängd samt bibehålla en för hyresgästen välkommande och hållbar plats att bedriva sin verksamhet på.

Genom att fokusera på innovativ hållbarhet utvecklas bolaget också som förvaltare. Exemplet på detta är många. I Vänersborg gjordes tidigt en investering i en modern bergvärmeanläggning bestående av 82 borrhål på vardera 240 meter. Anläggningen svarar för 85 procent av värmeförbrukningen på området, vilket uppgår till 45 200 uthyrningsbar yta inklusive en badanläggning. I Kalmar samlas regnvatten upp och används till bevattning. På både nya och gamla hus installeras solceller på taken runt om i landet. Ett pilottest med vattenbesparande munstycken på kranar i handfat är ytterligare en satsning som kan användas inom hela förvaltningsbeståndet om testet faller väl ut.

FÖRVALTNINGSMÅL

➔ Förvaltningen bör generera ett kontinuerligt högre finansiellt resultat, dock alltid i relation till byggnadens funktion och hållbarhet över tid. Den bästa förvaltningen skapas genom en kombination av dessa parametrar.

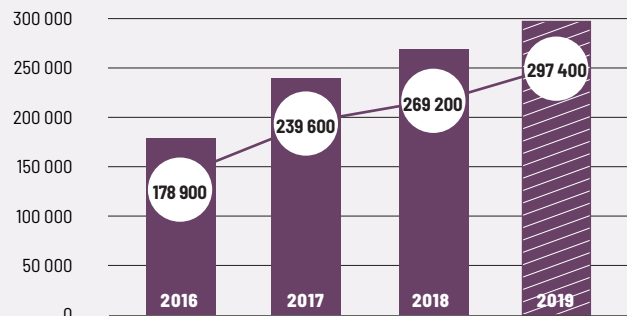
➔ Intea är på flera orter ägare av större områden och ser det som sitt ansvar att skapa trygga och inkluderande miljöer, välbehållna och med en känsla av välkommande atmosfär.

➔ Medarbetare inom Inteas förvaltningsorganisation ska känna sig sedda och hörda. Fokus är att alla ska må bra och kunna bidra. På Intea hjälper medarbetarna varandra och ser tillsammans efter byggnaderna och hyresgästerna på ett engagerat och hållbart sätt.

Inteas inställning är att en väl skött förvaltning i kombination med en tät kontakt med hyresgästerna ofta leder till goda uppslag kring utvecklingsprojekt – både i form av utveckling av befintliga fastigheter och i form av förvärv.

UTHYRINGSBAR YTA

Antal kvadratmeter 2016 till 2019





**En nära och lyhörd förvaltning leder
ofta till goda utvecklingsidéer**

Brigadgatan, Linköping



Interiör från Landsdomaren 6 i Lund

Årets förvärv

Intea arbetar kontinuerligt med förvärv av både befintliga objekt och fastigheter under uppförande – alltid med hyresgästernas intresse som ledstjärna. Under 2019 genomfördes ett förvärv, Landsdomaren 6 i Lund, vilket adderade 27 500 kvadratmeter uthyrningsbar yta. I lokalerna bedrivs verksamhet inom vuxenpsykiatri.

2019 VAR ETT ÅR SOM karaktäriserades av en allt hetare marknad inom Inteas fokusområden. Priserna har under året fortsatt att stiga, med sjunkande avkastningskrav som en direkt följd.

Förvärvidéer kan genereras på olika sätt. Ibland kontaktas bolaget av mäklare med förslag till förvärv av fastigheter som skulle passa Inteas profil. Ibland initieras processen av hyresgästers expansionsbehov. I de fallen Intea ser att det finns en lämplig fastighet för detta, kan affär initieras direkt med ägaren. Det händer även att offentliga fastighetsägare säljer fastigheter genom auktion. Det är viktigt att ha nära kontakt med marknaden och vara informerade om de förvärvsmöjligheter som finns.

Under 2019 genomförde Intea endast ett förvärv, Landsdomaren 6 i Lund. Det var en affär på 1 400 mkr och säljaren var Wihlborgs Fastigheter AB. Fastigheten hyrs av Region Skåne, som bedriver vuxenpsykiatri i lokalerna. Hyresvärdet är 65,4 mkr och hyresavtalet löper till och med den 31 maj 2033.

Fastighetsvärdet i portföljen ökade under 2019 från 7,0 till 9,4 mdkr. Ökningen består av en blandning av genomförda förvärv, pågående projekt och värdeökning i portföljen.

Förvärvskapaciteten vid årets slut är stark, till och med starkare än vid årets början. Intea har både tillfredsställande tillgång på kapital, en stark organisation och har en fortsatt god men selektiv köplust.

”Intea har både tillfredsställande tillgång på kapital, en starka organisation och har en fortsatt god men selektiv köplust.”

LANDSDOMAREN 6

65,4 MKR
HYRESVÄRDE

14 ÅR
HYRESAVTAL TILL 2033

1 400 MKR
FÖRVÄRVSBELOPP

27 500 KVM
ADDERAD UTHYRNINGSBAR YTA

Vi utvecklar fastigheter i samarbete med våra hyresgäster

INTEA ÅRSREDOVISNING 2019



Linnéuniversitetet i Kalmar

En grundläggande förståelse för våra hyresgästers verksamhet och behov är utgångspunkten för Inteas fastighetsutveckling.

FASTIGHETSUTVECKLING I SAMARBETE MED HYRESGÄSTEN

Inteas fastighetsutveckling sker alltid i nära samarbete med våra hyresgäster. Inte sällan kommer initiativet till att utveckla en fastighet från den återkoppling bolagets lokala förvaltare får genom den löpande kontakten med hyresgästerna.

När ett utvecklingsprojekt går från idé till verklighet är det viktigt att verkligen förstå hur önskemålen på bästa sätt omsätts till den slutgiltiga lösningen. Intea bistår med

expertis under projekteringsfasen och det är inte ovanligt att det leder till att slutprodukten förändras i förhållande till hyresgästens ursprungliga behovsbedömning.

NYA PROJEKT UNDER ÅRET

I början av året inleddes ett samarbete med projektutvecklingsbolaget Vitartes AB kring projektet Sahlgrenska Life i Göteborg. Projektet som befinner sig i tidig fas avser framtagandet av specialanpassade lokaler för life science, högspecialiserad vård, avancerad forskning, utbildning och näringslivsutveckling med offentliga hyresgäster med en total yta om drygt 50 000 kvm.

Under augusti påbörjades ett projekt i

Linköping där moderna utbildnings- och träningslokaler skapas för Polismyndighetens medarbetare. Inflyttning är beräknad till februari 2020.

I november startades på Campusområdet i Östersund en ombyggnad åt Folkhälsomyndigheten i vilket det skapas nya aktivitetsbaserade arbetsplatser anpassade efter verksamhetens behov. Projektet beräknas vara färdigställt till sommaren 2020.

I december ingicks ett samarbetsavtal med Högskolan Kristianstad kring skapandet av ett nytt Citycampus. Högskolan och Intea ska arbeta tillsammans med målsättningen att utforma en helt ny centralt belägen högskola om 30 000 kvm.

INTEAS PROJEKT

Urval av projekt 2019

Intea arbetar vid årets slut med ett antal projekt, över hela landet. Nedan listas ett urval av dessa:

Ort	Hyresgäst	Verksamhet	Kvm	Färdigställande
Linköping	Polismyndigheten	Utbildningslokaler och gym	1 170	våren 2020
Halmstad	Halmstad högskola	Utbildningslokaler	10 500	sommaren 2020
Östersund	Folkhälsomyndigheten	Kontor och arkiv	2 750	sommaren 2020
Linköping	Polismyndigheten	Nationellt forensiskt centrum	3 600	hösten 2020
Kalmar	Linnéuniversitetet	Utbildningslokaler	20 800	hösten 2020
Örebro	Polismyndigheten	Samhällsgemensam ledningscentral	11 600	hösten 2023
Kristianstad	Högskolan Kristianstad	Utbildningslokaler	30 000	2024

● Rättsväsende ● Utbildning ● Sjukvård ● Andra offentliga hyresgäster ● Övriga hyresgäster



2019 Hållbarhetsrapport

AFFÄRSMODELL

Bolagets affärsmodell är att indirekt genom dotterbolag förvärva, äga, förvalta och utveckla fastigheter och projekt med offentliga hyresgäster såsom statliga verk, myndigheter, kommuner och offentliga institutioner. Privata kommersiella hyresgäster kan förekomma i särskilda fall, men minst 90 procent av hyresintäkterna ska komma från offentliga hyresgäster. Fastigheterna ska finnas inom segmentet social infrastruktur och i huvudsak inom områdena rättsväsende, sjukvård och högre utbildning. Den övervägande delen av hyresförhållandena ska vara långsiktiga. Målsättningen är att fastigheterna i portföljen ska bestå av nybyggda, nyrenoverade eller andra objekt av god kvalitet.

POLICYS

Miljö- och hållbarhetsfrågor är viktiga på alla nivåer inom Intea. Det finns ett ägar-direktiv, som samtliga aktieägare i bolaget har antagit, avseende miljö- och hållbarhetsfrågor. Innebörden är att Intea, som långsiktig ägare av samhällsnyttiga fastigheter, ska ha en målsättning att äga och uppföra energieffektiva och miljövänliga byggnader eftersom de byggnader som bolaget äger och utvecklar ska vara hållbara under lång tid framöver ur både ekonomisk och miljömässig synvinkel samt att den löpande verksamheten ska drivas på ett sätt där miljö-, etik- och hållbarhetsfrågor ges en framträdande roll.

Med avstamp i affärsmodellen och ägardirektivet avseende miljö- och hållbarhet, har företagsledningen under året antagit en reviderad miljö- och hållbarhetspolicy som styr verksamheten. Utöver miljö- och hållbarhetspolicyen, har Intea ytterligare policies som är relevanta för dessa frågor, vilka närmare beskrivs nedan.

Policy, verksamhetsmålen och arbetet med miljö- och hållbarhet följs upp och

utvärderas av styrelsen och företagsledningen kontinuerligt.

RESULTAT AV VÅRA POLICYS

Utifrån de övergripande målen i miljö- och hållbarhetspolicyen har specifika hållbarhetsmål formulerats under året. Dessa innehåller konkreta mål för verksamheten. Till varje verksamhetsmål finns en handlingsplan och tidplan för att nå målen. Antagna policies har resultatet i att miljö- och hållbarhetsfrågor har fått ett tydligare fokus inom bolaget samt att rutiner för uppföljning och kvantifiering har tagits fram. Verksamhetsmålen är därmed möjliga att mäta, följa upp och utvärdera.

VÄSENTLIGA RISKER

Ledningen genomför årligen en riskanalys för att identifiera vilka risker verksamheten har. Inteas verksamhet är nästan uteslutande inriktade på att hyra ut lokaler till myndigheter, vilket innebär att upphandlingar av leverantörer och entreprenörer sker enligt lagen om offentlig upphandling. Verksamhetens art och den specifika inriktningen mot offentlig verksamhet bidrar i hög grad till att riskbilden för bolagets verksamhet är låg.

Utöver att bolaget är skyldigt att följa lagstiftning som är tillämplig för myndigheter, arbetar bolaget även med interna policies och riktlinjer. Dessa reglerar t.ex. frågor kring antikorruption och leverantörers och medarbetares uppförande. Uppföljning av bolagets interna regler sker löpande genom bl.a. bolagets processer för attest och utanordningar samt vid ledningens regelbundna genomgångar. Därutöver bedrivs endast verksamhet i Sverige vilket gör att bolaget inte ställs inför de utmaningar som följer av internationell verksamhet. Slutligen är Intea ett litet bolag med ett begränsat antal medarbetare placerade på ett fåtal orter i Sverige, vilket underlättar överföring av

information kring risker samt den löpande interna kontrollen och uppföljningen. Några väsentliga risker i förhållande till miljö- och hållbarhet saknas därmed.

HANTERING AV VÄSTENLIGA RISKER

Bolaget har inte identifierat några väsentliga risker, men oaktat detta har bolaget ett omfattande system för intern kontroll och uppföljning.

HUR HAR DET GÅTT?

Ledningen har under året arbetat med att sätta fokus på hållbarhetsarbetet inom områdena miljö, social hållbarhet och ekonomisk hållbarhet och kan konstatera att det under året har skapats en förbättrad struktur och tydlighet i arbetet. Det har tagits fram verksamhetsmål med konkreta handlingsplaner och nyckeltal för hur dessa ska följas upp. Målen har förankrats i organisationen och har löpande följts upp vid medarbetar- och förvaltmöten samt av bolagets ledning.

Sedan bolagets start har samtliga projekt som omfattar nyproducerade byggnader projekterats för att kunna miljöcertifieras. Intea har under året också initierat en certifiering enligt BREEAM In-Use för att utvärdera möjligheterna att miljöcertifiera befintliga byggnader i beståndet. Under året har bolaget gått över till att köpa 100 procent grön el, producerad från förnybara källor. Bolagets fastigheter har också under året försetts med nya energibesparande tekniska lösningar såsom styrsystem, bergvärme och solcellsanläggningar för produktion av el.

Inom området social hållbarhet har Intea under året arbetat aktivt med att revidera och uppdatera bolagets policy avseende arbetsmiljö, policy avseende arbete mot diskriminering och regler och rutiner i syfte att förhindra trakasserier, sexuella trakasserier och repressalier samt att förankra dessa i

organisationen genom utbildning.

Intea har också infört ett visselblåsningssystem för hela koncernen. Bolaget har tagit fram en ny policy för utvecklingssamtal som innebär att varje medarbetare har rätt till ett årligt utvecklingssamtal och ett uppföljningssamtal halvårsvis vid vilket prestation, arbetsuppgifter, mål och utbildning ska diskuteras och dokumenteras. Därtill har det arbetats fram en uppförandekod för leverantörer, som ska följas av Inteas samtliga leverantörer, och de rutiner som gäller för inköp

har strukturerats upp och dokumenterats. Det senare innebär även att ekonomisk hållbarhet främjas och som ett ytterligare led i detta har bolaget tagit fram en antikorrupcionspolicy och utbildning har hållits för medarbetarna. Efterlevnad av dessa policies följs kontinuerligt upp av ledningen.

PRIORITERADE OMRÅDEN

En viktig del i Inteas hållbarhetsarbete handlar om att göra medvetna val, även om det kan innebära högre kostnader initialt. Det gäller

exempelvis miljöcertifiering av byggnader och val av hyresgäster där långsiktighet och stabilitet prioriteras. Bolagets målsättning är att fortsätta utveckla och fördjupa arbetet med hållbarhetsfokus tydligt på agendan. För att skapa mesta möjliga nytta ur ett hållbarhetsperspektiv och påverka den verksamhet och bransch där bolaget verkar har följande områden identifierats och prioriterats:



MILJÖ



SOCIAL HÅLLBARHET



EKONOMISK HÅLLBARHET



➔ **SAMTLIGA** nyproducerade byggnader ska miljöcertifieras enligt något av gällande miljöcertifieringssystem. Detta följs upp årligen genom antalet miljöcertifieringar i relation till antalet färdigställda byggnader.



➔ **I SYFTE ATT MINSKA** den miljömässiga inverkan av bolagets förhyrningar är bolagets målsättning att tillsammans med hyresgästerna ingå avtal som innehåller en överenskommelse om hållbarhetssamarbete. Överenskommelsen bestämmer förutsättningarna för ett kontinuerligt arbete med att minska energianvändning, vattenförbrukning och generering av avfall. Detta ska följas upp årligen genom att mäta andel av hyresvärdet som omfattas av överenskommelser om hållbarhetssamarbete.



➔ **ENERGIBESPARANDE INVESTERINGAR.** Intea ska aktivt söka och utvärdera ny energibesparande teknik för att kunna minska fastigheternas miljöpåverkan. Detta följs upp årligen genom antalet installerade anläggningar i fastighetsbeståndet.



➔ **MINSKAT CO2-UTSLÄPP.** Inteas medarbetare ska bidra till ett minskande CO2-utsläpp genom att planera sitt arbete utifrån ett hållbarhetsperspektiv och alltid söka den lösning som vid jämförelse med CO2-utsläpp, tid och kostnad innebär det mest hållbara alternativet. Målsättningen är att 70 procent av de resor som görs i tjänsten ska ske med tåg.



HÅLLBARHETSMÅL

➔ **100 PROCENT** av all el som bolaget köper in ska vara s.k. grön el, producerad från förnybara källor. Detta mål ska gälla både för fastigheter som Intea förvaltar, förvärvar samt producerar i egen regi och mäts genom inköpt mängd i GWh i relation till antal GWh som är grön el.



Miljöarbete

En av Inteas målsättningar är att äga och uppföra energieffektiva och miljövänliga byggnader som ska vara hållbara under lång tid framöver både ur ekonomiskt och miljömässigt perspektiv. Äldre byggnader ska underhållas och uppgaderas. Nyproducerade fastigheter ska miljöcertifieras.

BOLAGET HAR ANTAGIT en Miljö- och hållbarhetspolicy som styr att den löpande verksamheten drivs på ett sätt som gör att etik- och hållbarhetsfrågor är i fokus. Intea ska arbeta förebyggande för att minska det miljömässiga avtrycket och sträva efter att minska utsläpp till luft, mark och vatten samt effektivisera energi- och resursanvändning. Miljöfrågor ska prägla förvärvs-, projekt- och förvaltningsverksamheten, från det dagliga arbetet på kontoret till drift, skötsel, underhåll, förbrukning, utsläpp inom fastighetsbeståndet och uppförande av nya byggnader. Intea har en ambition att samtliga byggnader som uppförs eller totalrenoveras ska miljöcertifieras enligt något av gällande miljöcertifieringssystem. Målet är att 100 procent av nyproducerade byggnader ska vara miljöcertifierade. Arbetet med att energieffektivisera fastighetsförvaltningen pågår kontinuerligt. Intea har också initierat en certifiering enligt BREEAM In-Use för att utvärdera möjligheterna att miljöcertifiera befintliga byggnader i beståndet.

INVESTERINGAR I FASTIGHETER

Intea ser kontinuerligt över potentiella investeringar avseende fastighetsbeståndet och genomför löpande åtgärder i syfte att minska miljöpåverkan. Det gäller exempelvis energieffektiv belysning, uppgradering av ventilation, optimering av energiförbrukning, fönsterrenoveringar, solcellspaneler och möjligheten till fjärr- och bergvärme. Intea bjuder, i den lokala förvaltningen, kontinuerligt in hyresgästerna till samverkansmöten för att tillsammans arbeta för minskad miljöpåverkan.

AKTIV FÖRVALTNING OCH SAMVERKAN MED HYRESGÄSTER

I syfte att minska den miljömässiga påverkan har Intea som mål att nytecknade hyresavtalska innehålla en överenskommelse om hållbarhets-samarbete. Överenskommelsen bestämmer förutsättningarna för ett kontinuerligt arbete med att minska energianvändning, vattenförbrukning och generering av avfall. För att minimera den miljömässiga påverkan vid ombyggnationer eftersträvas användning

av miljövänliga material samt återbruk i så stor utsträckning som möjligt. För att skapa fördjupad förståelse och kunskap om hyresgästernas specifika behov har Intea lokal förvaltning, vilken ger en nära och direkt dialog med hyresgästerna. Genom lokal närvaro skapas bättre möjligheter för Intea att arbeta aktivt för att minimera byggnadernas, förvaltningsorganisationens och hyresgästens påverkan på miljön i olika avseenden. Exempel från detta arbete är elbilar i Östersund, inköp av förnybar el och att alltid ha ett hållbarhetsperspektiv vid underhåll och renovering. Det senare gäller allt från materialval till uppdatering av drifanläggningar. Dessutom skapas ekonomiska incitament för avfallshandling, som främjar minskad mängd avfall och ökar sortering i olika fraktioner.



Social hållbarhet

Inteas byggnader ska förvaltas och utvecklas med säkerhet och god arbetsmiljö i fokus. Hyresgästernas behov och önskemål ska alltid tas tillvara.

VERKSAMHETEN INOM INTEA stärks och utvecklas kontinuerligt genom relevant fokus på mångfald. Det innebär att det finns människor med olika bakgrund, erfarenheter, ålder, kön och personligheter inom Intea, vilket bidrar till en dynamisk och kreativ miljö. Inteas företagskultur är hållbar och inkluderande där jämställdhet, jämlikhet, öppenhet och respekt är självklarheter. Intea arbetar aktivt för att bolaget ska vara en säker och trygg arbetsplats med friska och välmående medarbetare. Diskriminering, mobbing och andra former av trakasserier accepteras aldrig. Samtliga medarbetare får vid nyanställning en genomgång av bolagets medarbetarhandbok och får ta del av bolagets policies avseende arbetsmiljö, arbete mot diskriminering, visselblåsning och regler och rutiner i syfte att förhindra trakasserier, sexuella trakasserier och repressalier.

UPPFÖRANDEKOD FÖR LEVERANTÖRER

Intea arbetar aktivt med att främja hållbar utveckling och socialt ansvarstagande. Som ett led i detta har en uppförandekod för leverantörer tagits fram för att successivt uppnå en alltmer hållbar leverantörskedja. Genom ett ansvarsfullt företagande, där

varje leverantör ställer krav på sina leverantörer, skapas en trygg process. Bolagets inköp och upphandlingar ska följa gällande lagstiftning och större leverantörer ska åta sig att följa uppförandekoden för leverantörer. Intea värdesätter en fri konkurrens och en väl fungerande marknad i samband med inköp till koncernen.

POSITIV SAMHÄLLSUTVECKLING OCH SAMHÄLLSANSVAR

För ett bolag som är verksamt inom en smalt nisch, där samhällsservice i olika former är en gemensam nämnare, blir det naturligt att hela tiden sträva efter att vara en närvarande samhällsaktör. Intea ska aktivt verka för att bolagets områden och fastigheter på bästa sätt bidrar positivt till samhället genom dess miljö, tillgänglighet, säkerhet, öppenhet och grönområden. Intea ska även stötta organisationer där det finns lokal anknytning. Som ett exempel bland flera är Intea i Vänersborg sponsor för Polstjärnepriset, en musiktävling för unga talanger inom klassisk musik. Tävligen är ett forum där unga musiker får möta likasinnade, testa sina tekniska och sceniska färdigheter i tävlingsmomentet och få möjlighet att undervisas av kompetenta instruktörer.



Ekonomisk hållbarhet

GENOM ATT INVESTERA i social infrastruktur, där de flesta av hyresgästerna består av offentliga verksamheter med ett långsiktigt perspektiv, är Inteas hyresförhållanden ofta längre än för andra typer av kommersiella fastigheter. Detta skapar förutsägbara och stabila kassaflöden med en begränsad finansiell risk. Inteas investeringar i nya och befintliga fastigheter inom detta segment bidrar på ett positivt sätt till olika samhällsviktiga funktioner genom att tillhandahålla attraktiva, ändamålsenliga och funktionella fastigheter. Intea eftersträvar en långsiktig förvaltning med lösningar som möter hyresgästernas behov, krav och önskemål. En viktig del i förvaltningen och fastighetsutvecklingen är att använda den senaste tekniken för att hitta effektiva och innovativa lösningar. Genom att bedriva en förvaltning som på lång sikt ska vara ekonomiskt hållbar säkerställs att fastighetsbeståndet ökar i värde över tid. Med ett långsiktigt arbete att minska miljö- och klimatpåverkan från fastigheterna genereras möjligheter att emittera gröna obligationer och upplåna genom gröna banklån. Det kan i sin tur ge lägre finansieringskostnad för specifika projekt och fastigheter. Intea har en antikorrupsionspolicy för att säkerställa att det inte förekommer ekonomiska oegentligheter. Denna policy har tydliga krav på hur efterlevnad ska ske avseende anti-korruption. Därutöver finns en uppförandekod för leverantörer, rutiner för inköp och attest samt visselblåsning. Den finansiella rapporteringen följs upp genom interna kontrollsystem.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Intea Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 559027-5656, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2019.

OM VERKSAMHETEN

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. Intea-koncernen bildades i samband med första fastighetsförvärvet den 29 april 2016 och består per den 31 december 2019 av 28 bolag (28).

Under 2019 träffade Intea avtal om att förvärva en fastighet i Lund, Landsdomaren 6. Fastigheten är fullt uthyrd till Region Skåne, hyresvärdet uppgår till 65,4 mkr och kontraktet löper till den 31 maj 2033. Samtidigt genomfördes och påbörjades ett antal projekt i bolagets befintliga fastigheter.

En mer utförlig beskrivning av dessa händelser återfinns på sidorna 19–21. Ett antal refinansieringar genomfördes också under året, se mer i avsnittet Finansiering.

DRIFTNETTO

Hyresintäkterna uppgick till 487,8 mkr (371,8). Ökningen uppgick till 31,2 procent och beror på förvärvade fastigheter samt uthyrningar, omförhandlingar och indexuppräkning.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december till 99,2 procent (99,2). Fastighetskostnaderna uppgick till 105,3 mkr (93,7) under perioden och driftöverskottet uppgick till 382,5 mkr (278,2), vilket innebar en överskottsgrad om 78,4 procent (75,2).

FÖRVALTNINGSRESULTAT

De centrala kostnaderna avseende bland annat förvärvs- och affärsutveckling, administration, förvaltning samt ekonomifunktion, uppgick under perioden till 61,4 mkr (45,9).

Finansnettot uppgick till -202,3 mkr (-146,4), varav -122,6 mkr (-90,3) utgörs av räntekostnader på efterställda aktieägarlån.

Koncernens genomsnittliga skuldränta, exklusive aktieägarlån, uppgick till 1,63 procent (1,55) vid utgången av perioden.

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 118,8 mkr (85,9). Exklusive ränta på ägarlån uppgick förvaltningsresultatet till 241,4 mkr (176,1).

RESULTAT EFTER SKATT

Resultatet före skatt har påverkats positivt av värdeförändringar avseende fastigheter med 446,4 mkr (206,1). Koncernen redovisade för perioden en skattekostnad om -133,4 mkr (-52,2), varav -131,1 mkr (-49,5) är relaterad till förändring i uppskjuten skatt. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 295,1 mkr (169,8).

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 (22,0). Skatteskulderna beräknas inte återföras i någon väsentlig omfattning under 2020 och 2021 och därför ligger den lägre skattesatsen till grund för beräkningen. Det medförde 11,5 mkr i engångseffekt helåret 2018. Resultat efter skatt för perioden uppgick till 398,7 mkr (223,8).

NYCKELTAL

Belopp i mkr	2019	2018
Hyresintäkter, mkr	488	372
Driftöverskott, mkr	383	278
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, mkr	241	176
Förvärv och investeringar, mkr	1936	1468
Verkligt värde fastigheter, mkr	9 371	7 004
Uthyrningsbar yta, kvm	297 400	269 200
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99%	99%
Andel offentliga hyresgäster, %	94%	93%
Snittlöptid offentliga hyresgäster, år	6,6	6,3

FINANSIERING

Inteas genomsnittliga skuldränta ökade något under året från 1,55 procent till 1,63 procent, till följd av ökade räntesäkringar. Stark efterfrågan från bank- och kapitalmarknaden har bidragit till att hålla bolagets finansiella kostnader på en låg nivå trots fortsatt fokus på lång ränte- och kapitalbindning.

Eget kapital och ägarlån

Under året lämnades villkorade aktieägar-tillskott om totalt 158,0 mkr (100,0). Därtill togs aktieägarlån in om totalt 472,0 mkr (300,0). Ägarlånen som totalt uppgår till 2 235,4 mkr (1 763,4) 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 1 588,3 mkr (1 066,0).

Räntebärande skulder

Koncernens långfristiga räntebärande skulder exklusive efterställt aktieägarlån uppgick 3 499,4 mkr (2 568,4), vilka utgörs av obligationslån om 1 800 mkr och säkerställda lån som förfaller i april 2021, maj 2024 respektive oktober 2027. Kortfristiga ränte-

bärande lån uppgick till 1 700 mkr (1 380) och bestod av en obligation om 500 mkr med förfall i februari 2020 samt företagscertifikat med förfall löpande under 2020. Certifikaten säkras av långfristiga backupfaciliteter som utgörs av 2 000 mkr där 500 mkr förfaller i oktober 2021, 1 000 mkr i oktober 2022 samt 500 mkr med förfall i mars 2024.

Belåningsgraden exklusive ägarlån i kon-cernen uppgick till 53,9 procent (54,5). Per den 31 december uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,4 år (3,8) och räntebindningen till 4,7 år (4,4). Genomsnittlig skuldränta uppgick till 1,63 procent (1,55). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle påverka Inteas genom-snittliga upplåningsränta med + 0,16 procent (+0,25) och därmed öka de finansiella kostna-derna med 8,5 mkr på årsbasis (9,9).

Likvida medel

Per årsskiftet uppgick koncernens likvida medel till 143,8 mkr (133,6).

Räntederivatinstrument

Inteas finansiella kostnader utgör den största kostnadsposten för koncernen. För att reduce-

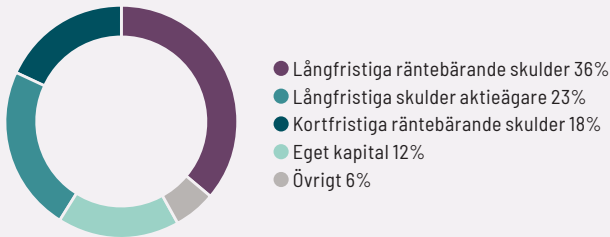
ra bolagets exponering mot ett stigande ränte-läge kan koncernen använda derivatinstrument såsom ränteswappar. Intea har valt att byta rörlig ränta mot fast. Den 31 december 2019 fanns derivatkontrakt med nominellt belopp om 3 000,0 mkr (1 500,0), varav 200 mkr med förfall i december 2022, 800 mkr med förfall i juni och december 2024, 1 000 mkr med förfall i juni och juli 2026, 500 mkr med förfall i juli 2028 samt 500 mkr med förfall i juni 2029.

Derivat redovisas till verkligt värde och värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbara marknadsdata. Samtliga derivatinstrument värderas till verkligt värde och värdeförändringar redo-visas över resultaträkningen. Återstående undervärde på derivat kommer under resterande löptid att lösas upp och redovi-sas i resultaträkningen fram till derivatens slutdatum. Vid förfallotidpunkten kommer värdet på derivaten att vara noll. Värde-förändringar på räntederivat uppgick till -34,7 mkr (-1,7). Orealiserade värdeföränd-ringar är inte kassaflödespåverkande.

FÖRÄNDRING I LÅNEPORTFÖLJEN

Belopp i mkr	2019	2018
Banklån	1 699,4	860,6
Emission av certifikat	1 200,0	1 380,0
Emission av obligationer	2 300,0	1 700,0
Räntebärande skulder, vid periodens utgång exklusive aktieägarlån	5 199,4	3 940,6
Aktieägarlån	2 235,4	1 763,4
Räntebärande skulder, vid periodens utgång inklusive aktieägarlån	7 434,8	5 704,0

KAPITALSTRUKTUR



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 -2,3 mkr (-2,7).

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 realiserar i takt med att underskotten utnyttjas. Möjligheten att utnyttja underskotten kan vara begränsad beroende på de skattemässiga möjligheterna att resultatutjämna inom koncernen. Uppskjuten skatteskuld består av temporära skillnader mellan fastigheternas och derivatens verkliga värde och det initiala redovisade värdet. Koncernen redovisade vid årets utgång en uppskjuten skatteskuld om

295,1 mkr (169,8 mkr).

Inteas skattekostnad består av aktuell skatt och uppskjuten skatt, aktuell skatt har beräknats utifrån en skattesats om 21,4 procent. 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 (22,0). Skatteskulderna beräknas inte återföras i någon väsentlig omfattning under 2020 och 2021 och därför ligger den lägre skattesatsen till grund för beräkningen. Detta medför att uppskjuten skatteskuld minskade med 11,5 mkr 2018 i engångseffekt.

MODERBOLAGET

Intea Fastigheter AB (publ) grundades den 23 september 2015 och det initiala räkenskapsåret förlängdes till den 31 december 2016, varefter räkenskapsåret övergick 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 49,8 mkr (40,2) och övriga intäkter uppgick till 4,0 mkr (0,0) och rörelse-

resultatet före finansiella poster uppgick till -7,6 mkr (-5,7). Finansnettot om 34,3 mkr (-36,8) bestod av interna ränteintäkter från dotterbolagen om 229,9 mkr (136,4) och externa räntekostnader om -195,6 mkr (173,2). Koncernbidrag om netto 8,1 mkr (11,5) erhöles. Sammantaget uppgick resultatet efter skatt till 72,9 mkr (-26,0). Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar på dotterbolagen, totalt uppgående till 6 750,5 mkr (5 288,1). Räntebärande skulder uppgick till 7 075,4 mkr (5 340,9) varav 2 235,4 mkr (1 763,4) utgörs av långfristig efterställd skuld till aktieägare.

MEDARBETARE OCH ORGANISATION

Koncernens medarbetarantal uppgick per den 31 december 2019 till 19 personer (18), inkluderande anställda i moderbolaget och dess dotterbolag. Intea Fastigheter AB (publ) har anlitat Intea AB för att ansvara för förvaltningsverksamheten samt lednings- och styrelsearbete i dotterbolagen.

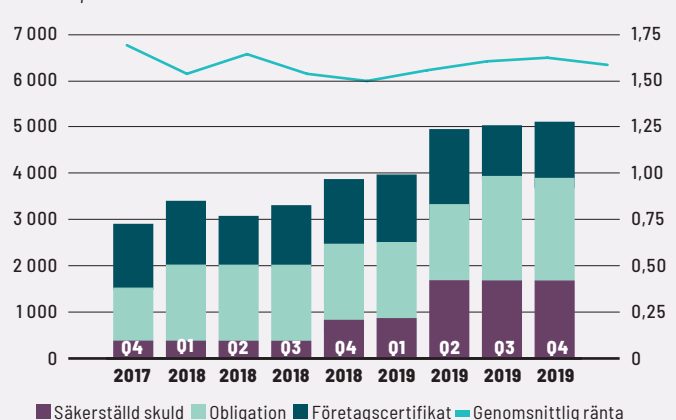
Intea AB anlitas även för att ansvara för förvärvs- och affärsutvecklingsverksamheten, administration samt all finansiell verksamhet såsom koncernrapportering, finansiering och finansiell riskhantering. Intea AB är aktieägare i moderbolaget.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Belopp i mkr	Finans-policy	2019	2018
Räntebärande skuld, mkr		5 199	3 948
Nettoskuld, mkr		5 056	3 815
Soliditet inklusive ägarlån, %		39,7%	39,2%
Belåningsgrad, %	< 60%	53,9%	54,5%
Andel säkerställd skuld, %	< 30%	17,7%	11,9%
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2,0	4,0	4,1
Kapitalbindning, år	> 2,0	3,4	3,8
Räntebindning, år	> 2,0	4,7	4,4
Genomsnittlig ränta, %		1,63%	1,54%
Verkligt värde på derivat, mkr		-34,7	-1,7

RÄNTEBÄRANDE SKULD OCH GENOMSNITTLIG RÄNTA

mkr och procent 2017 till 2019





HÅLLBARHETSARBETE

I enlighet med 6 kap 10 § årsredovisningslagen har Intea Fastigheter AB (publ) upprättat en hållbarhetsrapport. Rapporten omfattar Intea Fastigheter AB (publ) och samtliga dotterbolag. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 22–25 i Årsredovisningen.

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

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

Fritt eget kapital	566 363 371
Årets resultat	72 866 110
Till årsstämman förfogande stående medel	639 229 481

Styrelsens förslag till vinstdisposition:

Aktieutdelning 5,0 kr per aktie	50 000 000
Balanseras i ny räkning	589 229 481
Summa	639 229 481

STYRELSENS YTTRANDE AVSEENDE FÖRESLAGEN VINSTUTDELNING

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

Föreslagen vinstutdelning grundar sig på 2019 års årsredovisning som framläggs för fastställelse vid årsstämman den 12 maj 2020 med beaktande av bolagets investerings- och likviditetsbehov.

Soliditeten bedöms efter utdelningen vara betryggande mot bakgrund av att moderbolagets och koncernens verksamhet bedrivs med fortsatt lönsamhet. Tillgången till likviditet i moderbolaget och koncernen bedöms vara fortsatt god. Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen inte hindrar bolaget, eller övriga i koncernen ingående bolag, från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt och inte heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i aktiebolagslagen 17 kap 3 § 2–3 st. (försiktighetsregeln).

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Den extrema utveckling runt om i världen med anledning av den pågående pandemin påverkar Inteas verksamhets utveckling på flera olika sätt. Att i nuläget överblicka konsekvenserna är inte möjligt.

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.

VERKSAMHETSRIKTER

RISKER RELATERADE TILL AFFÄRSVERKSAMHETEN

Bolagets intäkter härrör i huvudsak från relativt långa hyresavtal med offentliga hyresgäster av olika slag. Kontraktslängderna för de offentliga hyreskontrakten uppgår till i genomsnitt 6,6 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 procent av hyresintäkterna vardera, se sida 57. Kostnader för lokalanpassningar samt inkomstbortfall kan därmed uppstå vid om- och avflyttningar.

Hantering

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

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

RISKER RELATERADE TILL SAMHÄLLSFASTIGHETER

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

Hantering

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

HYRESUTVECKLINGEN

Omförhandlingar av hyror sker vid hyrestidens utgång. En lång genomsnittlig avtalstid är en fördel vid sjunkande marknads- hyror och en nackdel vid stigande hyror. En minskning av Inteas hyresintäkter kan ha

en negativ inverkan på Inteas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Hantering

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

FASTIGHETSKOSTNADER

Koncernens kostnader för drift och underhåll består av planerade och till viss del oförutsedda kostnader. Fastighetsskötsel och drift av koncernens fastigheter utförs till största delen av egen personal samt i viss mån av 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 t.ex. 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. Oför-

utsedda skador och reparationer kan påverka resultatet negativt och förebyggs genom ett proaktivt planerat underhållsarbete av de lokala driftsorganisationerna i kombination med relevanta försäkringar.

PROJEKTUTVECKLING

Intea arbetar löpande med hyresgäst Anpassningar 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 överskrider finns risk för ökade kostnader för Intea.

Hantering

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

Hantering

Intea genomför 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, finansiella ställning 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 finansierare 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 risk koncernen inte alltid kan skydda sig. Höjda räntekostnader kan ha negativ inverkan på Inteas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Hantering

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

KREDITRISK

Kreditrisken är risken för förlust om koncernens motparter inte fullgör sina förpliktelser och eventuella säkerheter inte täcker koncernens fordringar. Kreditrisk kan i huvudsak hänföras till utstående hyresfordringar, likvida medel samt finansiella derivatavtal med positiva värden. Förluster relaterade till koncernens motparter uppstår främst om dessa försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. 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 93,7 procent per 31 december 2019 (92,7). Kontraktslängderna är långa och uppgår på offentliga hyreskontrakt till 6,6 år i genomsnitt (6,3).

KÄNSLIGHETSANALYS

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

31 december 2019	Förändring	Resultateffekt före skatt, mkr
Hyresintäkter	+/- 1 procent	+/-4,9
Fastighetskostnader	+/- 1 procent	+/-1,1
Räntenivå, marknadsränta	+/- 1 procentenhet	-8,5/+8,5
Direktavkastningskrav, värdeförändringar fastigheter	+/- 0,5 procentenheter	-456/+938

Ägare

Inteas ägare är huvudsakligen svenska institutioner och har tillsammans tillskjutit aktiekapital och aktieägartillskott om 627,4 mkr (469,4) och långfristiga efterställda lån om 2 235 mkr (1 763).

AKTIEÄGARE PER 31 DECEMBER 2019

Ägare	Aktier	Andel
Svenska Handelsbanken Pensionsstiftelse	1 521 253	15,2%
Intea AB	1 434 000	14,3%
Saab Pensionsstiftelse	1 140 940	11,4%
Volvo Pensionsstiftelse	998 332	10,0%
Lantbrukarnas Ekonomi- Aktiebolag	950 783	9,5%
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	760 627	7,6%
Östersjöstiftelsen	722 595	7,2%
Försäkringsbolaget PRI Pensionsgaranti, ömsesidigt	665 548	6,7%
Stiftelsen Riksbankens Jubileumsfond	570 470	5,7%
Åke Wibergs Stiftelse	313 758	3,1%
Gållöstiftelsen	190 157	1,9%
Svenska Handelsbankens Personalstiftelse	142 618	1,4%
Stora Ensos Svenska Gemensamma Pensionsstiftelse	95 078	1,0%
Synskadades Stiftelse	95 078	1,0%
Stiftelsen Erik Johan Ljungbergs Utbildningsfond	95 078	1,0%
Crafoordska Stiftelsen	95 078	1,0%
Familjen Kamprads Stiftelse	95 078	1,0%
Inhoc AB	66 000	0,7%
Stiftelsen Kempe-Carlgrenska Fonden	47 539	0,5%
Totalt	10 000 000	100,0%

Bolagsstyrningsrapport

VINSTDISPOSITION OCH FRAMTIDA UTVECKLING

PRINCIPER FÖR BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningsrapporten har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554). Bolagsstyrningen i Intea utgår från aktiebolsagslagen, bolagsordningen, Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter (räntebärande instrument) samt interna policys 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 AKTIEÄGANDE

Inteas aktieägare är svenska stiftelser och institutioner och finns beskrivna under "Ägare" på sida 33.

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 kommer att hållas den 12 maj 2020, 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 sida 37.

Styrelsens uppgift är att ansvara för bolagets organisation och förvaltning, fortlopande 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 2019 har styrelsemötena bland annat behandlat affärsläget, strategier, ekonomisk rapportering, investeringsbeslut samt förvärv. Under året har 12 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.

Inteas ledningsgrupp bestod under 2019 av Ossie Everum (tom april 2019), Henrik Lindekrantz, Christian Haglund, Kjell-Åke Nilsson, Peter Jacobsson, Ulrika Grewe Ståhl, Charlotta Wallman Hörlin samt Henrik Olsson. 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 styrel-

sens 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. Bolagsstyrningsrapporten 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 emittenter (räntebärande instrument).

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.

Ledningsgrupp



HENRIK OLSSON Förvaltningschef

Henrik anslöt till Intea i juni 2019 och arbetar med förvaltningsfrågor, affärsutveckling samt ingår i bolagets ledningsgrupp. Han kommer närmast från en roll som Regionchef för Skanskas bostadsrättsutveckling i Stockholm och har under åren haft flertalet ledande befattningar.

HENRIK LINDEKRANTZ Grundare

Grundade och drev Vacse AB (publ) 2009-2016. Tidigare bolagsjurist på Atlas Copco AB, innan dess verksam som advokat på Mannheimer Swartling i Stockholm.

CHARLOTTA WALLMAN HÖRLIN VD Intea AB

Charlotta anslöt till Intea i april 2019. Hon är operativ chef i Intea Fastigheter AB (publ) med ansvar för juridik och regelefterlevnad, kommunikation samt HR-frågor inom verksamheten. Hon ingår i bolagets ledningsgrupp och är även vd i rådgivningsbolaget Intea AB. Charlotta har tidigare varit vice vd på Nordisk Renting AB.

CHRISTIAN HAGLUND Grundare

Grundade och drev Vacse AB (publ) 2009-2016. Tidigare på Atlas Copco AB och ansvarig för koncernens kapitalförvaltning samt flera andra roller inom finans.

KJELL-ÅKE NILSSON Affärsutvecklingschef

Kjell-Åke blev en del av Intea under 2016 och kommer närmast från Domstolsverket (2009-2016) där han har haft rollen som fastighetschef med ansvar för hyresavtal, hyresbudget samt projekt i tidiga skeden. Han har även tidigare arbetat som VD i VätterEsplanaden AB, ett lokalt fastighetsbolag i Huskvarna med bostäder och kommersiella lokaler.

ULRIKA GREWE STÅHL Ekonomichef

Ulrika Grewe Ståhl anslöt till Intea i oktober 2018 som ekonomichef. Ulrika har en lång erfarenhet från fastighetsbranschen och har tidigare arbetat på Deloitte som revisor samt på Pandox som koncerncontroller. Hon kommer närmast från Strawberry Properties där hon varit CFO.

PETER JACOBSSON Projektchef

Peter har över 20 års erfarenhet inom bygg- och fastighetsbranschen och har en bred och gedigen kunskap om fastighets- och projektutveckling i olika faser. Han har tidigare varit verksam på Bygg-Fast AB (numera Forsen Projekt), och kommer närmast från Fem Hjärtan Holding AB där han i rollen som vd byggt upp företagets verksamhet från grunden.

Styrelse och revisorer



HÅKAN SANDBERG

Ordförande

Svenska Handelsbankens Pensionsstiftelse

Andra uppdrag: Handelsbanken AB, olika styrelser inom Handelsbankenkoncernen (styrelseledamot). Styrelseledamot i KlaraBo Sverige AB, Trust Anchor group AB och Scandinavian resort i Sälen AB.

MAGNUS JARLÉN

Styrelseledamot

Volvo Pensionsstiftelse

Andra uppdrag: VD Volvo Stiftelseförvaltning och styrelseledamot Vacse AB.

MATTIAS GRAHN

Styrelseledamot

Saab Pensionsstiftelse

Andra uppdrag: Head of Saab Pension Fund, styrelseledamot i Svenska Pensionsstiftelsers Förening och Fastighets AB Järfälla Veddesta.

HENRIK LINDEKRANTZ

Styrelseledamot och vd Intea Fastigheter AB (publ)

Se presentation föregående sida.

CAESAR ÅFORS

Styrelseledamot

Oberoende

Andra uppdrag: Styrelseordförande Länsförsäkringar Södermanland och Länsförsäkringar AB samt styrelseledamot i Lansa AB och CRK Forest Management AB.

PETER DAHLLÖF

Revisor

KPMG AB

FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	jan-dec 2019	jan-dec 2018
Hysesintäkter	3	487,8	371,8
Driftskostnader	4	-105,3	-93,7
Driftsöverskott		382,5	278,2
Centrala kostnader	5	-61,4	-45,9
Resultat före finansiella poster		321,1	232,3
<i>Räntenetto</i>	6		
Finansiella intäkter		0,1	0,0
Resultatandel i intressebolag		-0,1	-
Räntekostnader exklusive aktieägare		-79,7	-56,2
Räntekostnader aktieägare		-122,6	-90,3
Förvaltningsresultat		118,8	85,9
<i>varav förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån</i>		<i>241,4</i>	<i>176,1</i>
<i>Värdeförändringar</i>			
Förvaltningsfastigheter	8	446,4	206,1
Derivat realiserad	10	-	-14,3
Derivat orealiserad	10	-33,0	-1,7
Resultat före skatt		532,1	276,0
Skatt	7	-133,4	-52,2
Periodens resultat	11	398,7	223,8

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.

Driftsöverskott

Hysesintäkterna uppgick till 487,8 mkr (371,8). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december till 99,2 procent (99,2). Driftskostnaderna uppgick till -105,3 mkr (-93,7) under året och driftsöverskottet uppgick till 382,5 mkr (278,2), vilket innebar en överskottsgrad om 78,4 procent (74,8).

Förvaltningsresultat

De centrala kostnaderna avseende bland annat administration, förvaltning, affärsutveckling, arbete med fastighetsförvärv samt ekonomifunktion uppgick under året till 61,4 mkr (45,9).

Finansnettot uppgick till -202,3 mkr (-146,3), varav -122,6 mkr (-90,3) utgjordes av räntekostnader på efterställda aktieägarlån. Under året ökade aktieägarlånen med 472,0 mkr till 2 235,4 mkr, vid utgången av 2018 uppgick lånen till 1 763,4 mkr. Koncernens genomsnittliga skuldränta, exklusive aktieägarlån, uppgick till 1,63 procent (1,55) vid utgången av året. Årets förvaltningsresultat uppgick till 118,8 mkr (85,9). Exklusive ränta på ägarlån uppgick förvaltningsresultatet till 241,4 mkr (176,1).

Resultat efter skatt

Resultatet före skatt har påverkats positivt av värdeförändringar avseende fastigheter med 446,4 mkr (206,1). Under året har derivat realiserats vilket medfört en resultateffekt om 0,0 mkr (-14,3). Koncernen redovisade för året en skattekostnad om 133,4 mkr (52,2), varav 131,1 mkr (49,5) är relaterad till förändring i uppskjuten skatt. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 295,1 mkr (169,8). Resultat efter skatt uppgick till 398,7 mkr (223,8).

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	31 dec 2019	31 dec 2018
Tillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	8	9 371,0	7 004,1
Övriga anläggningstillgångar	9	2,0	2,0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intressebolag	20	0,4	-
Summa anläggningstillgångar		9 373,4	7 006,1
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos intressebolag		16,0	-
Kortfristiga fordringar		89,1	86,7
Likvida medel		143,8	133,6
Summa omsättningstillgångar		248,9	220,4
Summa tillgångar		9 622,3	7 226,4
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>	11		
Aktiekapital		10,0	10,0
Övrigt tillskjutet kapital		627,4	469,4
Balanserat resultat inklusive periodens resultat		950,9	586,5
Eget kapital		1 588,3	1 066,0
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld		295,1	169,8
Långfristiga räntebärande skulder, aktieägare	12	2 235,4	1 763,4
Långfristiga räntebärande skulder	12	3 499,4	2 568,4
Avsättningar		28,0	0,7
Derivat	10	34,7	1,7
Summa långfristiga skulder		6 092,7	4 504,0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	12	1 700,0	1 380,0
Övriga kortfristiga skulder	13	241,3	276,5
Summa kortfristiga skulder		1 941,3	1 656,5
Summa eget kapital och skulder		9 622,3	7 226,4

Redovisning förändringar i eget kapital - koncernen

Belopp i mkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
	Aktiekapital	Aktieägartillskott	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	10,0	369,4	380,7	760,2
Utdelning	-	-	-18,0	-18,0
Villkorade aktieägartillskott	-	100,0	-	100,0
Årets totalresultat	-	-	223,8	223,8
Utgående eget kapital 2018-12-31	10,0	469,4	586,5	1 066,0
Ingående eget kapital 2019-01-01	10,0	469,4	586,5	1 066,0
Justering	-	-	0,6	0,6
Utdelning	-	-	-35,0	-35,0
Villkorade aktieägartillskott	-	158,0	-	158,0
Årets totalresultat	-	-	398,7	398,7
Utgående eget kapital 2019-12-31	10,0	627,4	950,9	1 588,3

KOMMENTARER TILL KONCERNENS BALANSRÄKNING

Koncernen ägde den 31 december 24 fastigheter (23) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 297,4 tkvm (269,2) till ett verkligt värde om 9 371 mkr (7 004). En fastighet har förvärvats och tillträtts under året, se mer information på sida 19. Övriga fordringar avser till stor del ingående moms. Under året lämnades villkorade aktieägartillskott om totalt 158,0 mkr (100,0) samt aktieägarlån togs in om totalt 472,0 mkr (300,0). Ägarlånen som totalt uppgår till 2 235,4 mkr (1 763,4) är efterställda all annan skuldfinansiering och löper till den 31 mars år 2035. Eget kapital uppgick den 31 december till 1 588,3 mkr (1 066,0).

Koncernens långfristiga räntebärande skulder exklusive efterställt aktieägarlån uppgick till 3 499,4 mkr (2 560,6), vilket utgörs av två obligationslån om 600 mkr respektive 1 200,0 mkr som förfaller i september 2021

respektive juli 2022 och tre säkerställda banklån om 359,4 mkr, 850,0 mkr och 490,0 mkr som förfaller i april 2021, maj 2024 respektive oktober 2027. Kortfristiga räntebärande lån uppgick till 1 700,0 mkr (1 380,0) och bestod av en obligation om 500 mkr som förfaller i februari 2020 samt företagscertifikat med förfall löpande under 2020. Belåningsgraden exklusive ägarlån i Koncernen uppgick till 53,9 procent (54,5).

Den 31 december fanns derivatkontrakt med nominellt belopp om 3 000,0 mkr (1 500,0), varav 200 mkr med förfall i december 2022, 800 mkr med förfall i juni och december 2024 samt 1 000 mkr med förfall i juni och juli 2026 samt 500 mkr med förfall i juli 2028 samt 500 mkr som förfaller i juni 2029. Samtliga avser ränteswappar där rörlig ränta växlas mot en fast ränta. Dessa hade vid årets utgång ett värde om -34,7 mkr (-1,7).

Koncernens kassaflöde

Belopp i mkr	Not	jan-dec 2019	jan-dec 2018
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		532,1	276,0
Avskrivningar på inventarier		0,8	1,7
Marknadsvärdering fastigheter	8	-446,4	-206,1
Marknadsvärdeförändring derivat	10	33,0	1,7
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	18	1,0	15,0
Betald skatt		8,2	-7,2
<i>Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>		<i>128,8</i>	<i>81,1</i>
Förändring av kortfristiga fordringar		-20,1	-21,1
Förändring av kortfristiga skulder		6,9	87,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten		115,6	147,5
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag	18	-1 398,9	-1 185,6
Investeringar i befintliga fastigheter	8	-538,2	-282,2
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-7,0	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 944,1	-1 467,7
Finansieringsverksamheten	10		
Nyupptagning av lån		1 258,8	1 253,6
Nyupptagning av lån, aktieägare		472,0	300,0
Amortering av lån		-15,0	-305,9
Aktieägartillskott		158,0	100,0
Utdelning		-35,0	-18,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 838,7	1 329,7
Periodens kassaflöde		10,2	9,5
Likvida medel vid periodens början		133,6	124,1
Likvida medel vid periodens slut		143,8	133,6
Erlagda räntor		-202,3	-159,8
Erhållna räntor		0,0	0,0

Nyckeltal

	Not	jan-dec 2019	jan-dec 2018
Hysesintäkter, mkr		487,8	371,8
Driftsöverskott, mkr		382,5	278,2
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, mkr		241,4	176,1
Periodens resultat, mkr		398,7	223,8
Förvärv av och investering i fastigheter, mkr		1 936,4	1 467,9
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade, mkr		446,4	206,1
Verkligt värde fastigheter, mkr		9 371,0	7 004,1
Uthyrningsbar yta, kvm		297 400	269 200
Byggrätter och optioner, kvm		86 400	63 900
Överskottsgrad, %*		78,4%	74,8%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %		99,2%	99,2%
Andel offentliga hyresgäster, %		93,7%	92,7%
Genomsnittlig kontraktslängd offentliga, år		6,6	6,3
Hyresvärde, kr/kvm		1 662	1 559
Belåningsgrad, %*		53,9%	54,5%
Andel säkerställd skuld, %*		17,7%	11,9%
Soliditet, %*		16,5%	14,8%
Soliditet inklusive ägarlån, %*		39,7%	39,2%
Räntetäckningsgrad, ggr*		4,0	4,1
Kapitalbindning, år*		3,4	3,8
Räntebindning, år*		4,7	4,4
Genomsnittlig ränta, %		1,63%	1,55%

* Avser alternativt nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority (ESMA), som liksom övriga nyckeltal definieras på sida 70. Komponenterna som ingår i dessa nyckeltal redovisas i bokslutskommunikén januari-december 2019.

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 mkr	Not	Helår 2019	Helår 2018
Belåningsgrad			
Räntebärande skulder		5 199,4	3 948,4
Likvida medel och placeringar		-143,8	-133,6
Nettoskuld		5 055,6	3 814,8
Förvaltningsfastigheter		9 371,0	7 004,1
		53,9%	54,5%
Andel säkerställd skuld			
Säkerställd skuld		1 699,4	860,6
Totala tillgångar		9 622,3	7 226,4
		17,7%	11,9%
Soliditet			
Eget kapital		1 588,3	1 066,0
Totala tillgångar		9 622,3	7 226,4
		16,5%	14,8%
Soliditet inklusive ägarlån			
Eget kapital		1 588,3	1 066,0
Långfristiga räntebärande skulder, aktieägare		2 235,4	1 763,4
Eget kapital och ägarlån		3 823,7	2 829,3
Totala tillgångar		9 622,3	7 226,4
		39,7%	39,2%
Räntetäckningsgrad			
Resultat före finansiella poster		321,1	232,3
Finansnetto exklusive räntekostnader aktieägare		-79,6	56,1
		4,0	4,1

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	Not	jan-dec 2019	jan-dec 2018
Intäkter		53,8	40,2
Administrationskostnader	5	-61,4	-45,9
Rörelseresultat		-7,6	-5,7
Anteciperad utdelning		38,0	-
Ränteintäkter	6	229,9	136,4
Räntekostnader	6	-195,6	-173,2
Resultat efter finansiella poster		64,7	-42,5
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag		8,1	11,5
Resultat före skatt		72,9	-31,0
Skatt	7	0,0	5,0
Periodens/årets resultat		72,9	-26,0

Periodens resultat överensstämmer med periodens totala resultat

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i mkr	Not	31 dec 2019	31 dec 2018
TILLGÅNGAR			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	16	2 257,7	1 636,7
Andelar i intresseföretag	20	0,5	-
Fordringar koncernföretag	17	4 492,3	3 651,4
Uppskjuten skattefordran		5,1	5,1
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		6 755,6	5 293,2
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar koncernföretag	17	1 275,5	927,5
Fordringar intresseföretag		16,0	-
Övriga kortfristiga fordringar		4,4	0,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11,9	50,5
Kassa och bank		274,7	76,5
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		1 582,5	1 055,3
SUMMA TILLGÅNGAR		8 338,1	6 348,5
EGET KAPITAL OCH SKULDER	11		
Bundet eget kapital		10,0	10,0
Fritt eget kapital		639,2	443,4
<i>Summa eget kapital</i>		649,2	453,3
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder, aktieägare	12	2 235,4	1 763,4
Räntebärande skulder	12	3 140,0	2 197,5
<i>Summa långfristiga skulder</i>		5 375,4	3 960,9
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	12	1 700,0	1 380,0
Skatteskulder		-	1,5
Skulder koncernföretag		558,0	464,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	50,4	33,1
Övriga kortfristiga skulder		5,1	55,0
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		2 313,5	1 934,2
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 338,1	6 348,5

Redovisning förändringar i eget kapital – moderbolaget

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
Belopp i mkr	Aktiekapital	Aktieägartillskott	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	10,0	369,5	17,9	397,3
Utdelning	-	-	-18,0	-18,0
Villkorade aktieägartillskott	-	100,0	-	100,0
Årets totalresultat	-	-	-26,0	-26,0
Utgående eget kapital 2018-12-31	10,0	469,4	-26,1	453,4
Ingående eget kapital 2019-01-01	10,0	469,4	-26,1	453,4
Utdelning	-	-	-35,0	-35,0
Villkorade aktieägartillskott	-	158,0	-	158,0
Årets totalresultat	-	-	72,9	72,9
Utgående eget kapital 2019-12-31	10,0	627,4	11,8	649,2

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	Not	jan-dec 2019	jan-dec 2018
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		72,9	-31,0
Betald skatt		0,8	-5,0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		-8,1	-7,1
<i>Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>		65,5	-43,1
Förändring av kortfristiga fordringar		-331,1	-238,3
Förändring av kortfristiga skulder		60,6	107,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-205,0	-174,3
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag		-621,5	440,7
Lån till koncernbolag		-840,9	-1 782,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 462,4	-1 341,6
Finansieringsverksamheten	12		
Nyupptagning av lån		1 270,0	1 260,0
Nyupptagning av lån, aktieägare		472,0	300,0
Amortering av lån		-7,5	-282,5
Aktieägartillskott		158,0	100,0
Erhållna koncernbidrag		44,2	34,5
Lämnade koncernbidrag		-36,1	-22,9
Utdelning		-35,0	-18,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 865,6	1 371,0
Årets kassaflöde		198,3	-144,9
Likvida medel vid periodens början		76,5	221,4
Likvida medel vid periodens slut		274,7	76,5
Erlagda räntor		-180,4	-172,2
Erhållna räntor		229,9	136,4

NOTER

Noter

NOT 1

REDOVISNINGSPRINCIPER

Överensstämmelse med normgivning och lag

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

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

Moderbolaget

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

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper" på sida 54.

Fastställelse av årsredovisning

Årsredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 3 april 2020. Resultat- och balansräkningarna kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 12 maj 2020.

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.

Avrundningar

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

Bedömningar och uppskattningar

IFRS och god redovisningssed kräver att Intea Fastigheter (publ) 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 AB (publ) 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 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 tillgångsförvärv med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten. Hittillsvarande förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv. Intea Fastigheter AB (publ) har endast genomfört tillgångsförvärv under 2019.

Inkomstskatt

Bolagsskatten i Sverige kommer att förändras i två steg med start den 1 januari 2019. 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 bolagsskattesatsen 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 2019. Intea Fastigheter AB (publ) har gjort bedömningen att ingen väsentlig del av den uppskjutna skatten kommer att realiseras före år 2021, därför har den uppskjutna skatten omvärderats till 20,6 procent.

Nya standarder och tolkningar som trätt i kraft

IFRS 16 Leasing trädde i kraft den 1 januari 2019 och Intea tillämpar rekommendationen från nämnda datum. Övergången till IFRS 16 har inte medfört någon väsentlig förändring av koncernens resultat och ställning samt kassaflödesanalys. I egenskap av leasetagare har Intea gjort en detaljerad genomgång och analys av koncernens leasingavtal. Intea har endast ett fåtal mindre ej väsentliga leasingavtal såsom exempelvis fordon, kontorsutrustning och liknande med kortare löptider. Intea äger i dagsläget inga byggnader på tomträttsmark. Nya eller reviderade IFRS standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter den 1 januari 2019 har inte haft någon effekt på koncernens finansiella rapporter. 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 betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. Långfristiga skulder utgörs av belopp som koncernen per rapportperiodens slut har en ovillkorad rätt att välja att betala längre bort i tiden än tolv månader efter rapportperiodens slut. Har koncernen inte en sådan rätt per rapportperiodens slut redovisas skuldbeloppet som kortfristig skuld. Anläggningstillgångar vars redovisade värde beräknas återvinnas genom försäljning inom ett år klassificeras som anläggningstillgångar som innehåller 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. 15.

Konsolideringsprinciper

Dotterbolag är företag som står under ett bestämmande inflytande från Intea Fastigheter AB (publ). Bestämmande inflytande föreligger om Intea Fastigheter AB (publ) har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använda sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella röstberättigande aktier samt om faktisk kontroll föreligger. Dotterbolag tas med i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten och exkluderas ur koncernredovisningen från och med den tidpunkt då det bestämmande inflytandet upphör. Intea Fastigheter AB (publ) har direkt eller indirekt 100 procent av röstetalet i samtliga dotterbolag. Koncernredovisningen upprättas enligt förvärvsmetoden vilken innebär att ett förvärv av dotterbolag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvat dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder. I anslutning till förvärvet upprättas en förvärvsanalys som fastställer det koncernmässiga anskaffningsvärdet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt realiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen.

Intresseföretag

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

Transaktioner med närstående

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

Intäkter*Hyresintäkter*

Hyresintäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal, aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Intäkter från omsättningshyra förekommer inte i Intea Fastigheter AB (publ) i någon väsentlig omfattning. Hyresintäkter omfattar utdebiterad hyra inklusive indexjusteringar, tilläggsdebiteringar för hyresgäst Anpassning och fastighetsskatt. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Rena rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de avser.

Serviceintäkter

Serviceintäkter omfattar tilläggsdebitering i form av tjänster såsom förvaltningstjänster samt media såsom värme, kyla, sophämtning, vatten, snöröjning m.m. Serviceintäkter intäktsförs i takt med att tjänsten levereras och kunden får nytta av tjänsten. Fasta avgifter för media intäktsförs över tid. För rörlig ersättning som baseras på förbrukning sker avräkning mot verklig förbrukning i påföljande period. Intäkt för rörlig ersättning redovisas endast i den utsträckning det är rimligt säkert att en reduktion av intäkten inte redovisas i en senare period. Serviceintäkterna uppgår till 11,0 mkr för 2019 (7,7 mkr).

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 försäljningsomkostnader och redovisat värde i senaste rapport med justering för nedlagda investeringar. Intea har inte genomfört några fastighetsförsäljningar under 2019. Intea Gävle AB har per sista maj 2019 återgått till tidigare ägare i enlighet med villkor i aktieöverlåtelseavtal. Transaktionen kan liknas vid en försäljning. Återgången har medfört en negativ värdeförändring om -20,5 mkr. Se vidare i not 8.1.

Fastighetskostnader och central administration

Fastighetskostnader

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

Central administration

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

Leasingavtal

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 AB (publ) 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

Sedan räkenskapsåret 2018 tillämpar Intea Fastigheter AB (publ) följande värderingskategorier enligt IFRS 9:

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

Finansiella intäkter består av räntointäkter på fordringar. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån och andra skulder, räntekuponer 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 och som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader samt eventuella över- och underkurser.

Utdelningsintäkter redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Ränteutgifter aktiveras inte i förvaltningsfastigheter utan kostnadsförs löpande.

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

Skatter

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

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Temporära skillnader beaktas inte för skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat såsom vid s.k. tillgångsförvärv. Värderingen av uppskjuten skatt baseras sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Intea Fastigheter AB (publ) 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 dotterbolag redovisas ingen separat uppskjuten skatt vid anskaffningstidpunkten utan tillgången redovisas till ett anskaffningsvärde motsvarande tillgångens verkliga värde efter avdrag för eventuell rabatt för skattemässigt ej avdragsgillt anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvat fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Efter förvärvstidpunkten för tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt endast på förändringar av redovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvstidpunkten.

Finansiella instrument

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

En finansiell skuld eller en del av en finansiell skuld bokas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Vid varje balansdag utvärderar bolaget om det föreligger indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning på grund av inträffade händelser. Exempel på sådana händelser är väsentlig försämrad finansiell ställning för motparten eller utebliven betalning av förfallna belopp.

Finansiella instrument som inte är derivat redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader. Detta gäller alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultatet, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen bland annat utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan. Finansiella instrument som redovisas på tillgångssidan i balansräkningen inkluderar likvida medel, kundfordringar och övriga fordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat. 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.

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

Likvida medel

Likvida medel redovisas sedan 2018 enligt värderingskategori "Upplupet anskaffningsvärde." På grund av att bankmedel är betalningsbara på anmodan motsvaras upplupet anskaffningsvärde av nominellt belopp. Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

Skulder

Sedan räkenskapsåret 2018 tillämpar koncernen värderingskategorin "Upplupet anskaffningsvärde" för skulder enligt nedan resonemang. Lån samt övriga finansiella skulder, t.ex. leverantörsskulder, ingår i kategori Övriga skulder. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas löptid är kort, varför skulderna redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Räntebärande banklån, checkräkningskrediter och andra lån kategoriseras som "Övriga finansiella skulder" och värderas till upplupet anskaffningsvärde. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och lånets återbetalningsbelopp periodiseras över lånets löptid enligt effektivräntemetoden och redovisas i resultaträkningen som räntekostnad.

Derivatinstrument

Sedan räkenskapsåret 2018 redovisar koncernen derivatinstrument enligt värderingskategorin "Verkligt värde via resultaträkningen". Instrumenten redovisas i balansräkningen på kontraktsdagen och de värderas till verkligt värde både initialt och vid efterföljande omvärderingar. Koncernen använder ränteswappar för att hantera ränterisk, vilka redovisas till verkligt värde via resultaträkningen.

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 inkluderar 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 eventuell restvärde, kostnadsförs löpande över den bedömda nyttjandeperioden.

Inventarier 5 år

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

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 vid värderingstillfället.

Nivå 2 – Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.

Nivå 3 – Indata i nivå tre är icke-observerbara indata för tillgångar och skulder.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och derivat

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

Dotterbolag

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

Finansiella instrument

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

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

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

Via RFR 2 berörs Intea Fastigheter AB (publ) av reglerna i IFRS 9 avseende nedskrivningsprövning för kreditrisk i interna och externa fordringar och likvida medel. Intea Fastigheter AB (publ) har i all väsentlighet endast interna fordringar i de helägda dotterbolagen. Den nya nedskrivningsmodellen för fordringar i IFRS 9 påverkar Intea Fastigheter AB (publ)

marginellt. Intea Fastigheter AB (publ) uppskattar (baserat på historiska data) att inga förluster ska ske på dessa interna fordringar och därmed görs ingen reservering. Intea Fastigheter AB (publ) tar dock löpande ställning till värdet av de interna fordringarna. Vid risk att värdet på en fordran har minskat väsentligt skrivs fordran ned.

Finansiella garantier

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

Anteciperade utdelningar

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Intäkter och förvaltningsarvode

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

Segmentsredovisning

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

NOT 2

UPPGIFTER OM MEDARBETARE SAMT ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH REVISORER

Löner och andra ersättningar				
Belopp i mkr	2019		2018	
	Koncernen	Moderbolag	Koncernen	Moderbolag
<i>Löner och andra ersättningar</i>				
Arvode till styrelsens ordförande	0,2	0,2	0,2	0,2
Arvoden till övriga styrelseledamöter *	0,5	0,5	0,5	0,5
Ersättning och förmåner till verkställande direktör	3,0	0,8	0,8	0,8
Ersättning och förmåner till övriga anställda	6,9	-	7,3	-
Totalt	10,7	1,4	8,7	1,4
<i>Sociala kostnader inklusive löneskatt</i>				
Styrelsens ordförande	0,1	0,1	0,1	0,1
Övriga ledamöter	0,2	0,2	0,2	0,2
Verkställande direktör	1,2	0,2	1,3	0,2
Övriga anställda	2,3	-	1,7	-
Totalt	3,7	0,5	3,2	0,6
<i>Pensionskostnader</i>				
Verkställande direktör	0,6	0	-	-
Övriga anställda	0,7	0	1,2	-
Totalt	1,3	0	1,2	-
<i>Revisionsarvode</i>				
Revision KPMG	1,9	1,9	1,5	1,5
Andra uppdrag	0,3	0,3	-	-
Totalt	2,6	2,6	1,2	1,2

* 100 tkr till ordinarie styrelseledamot, 340 tkr till extern styrelseledamot som även är ledamot av finansutskott

Medeltalet anställda, moderbolaget och koncernen

Antal	2019		2018	
	Koncernen	Moderbolag	Koncernen	Moderbolag
Ledande befattningshavare	9,4**	7,0**	8,5**	6**
Varav kvinnor	2,0**	2,0**	1,0**	1,0**
Övriga anställda	14,8	0,0	10,3	0,0
Varav kvinnor	3,0	0,0	3,0	0,0

** VD finns anställd i Intea Fastigheter AB (publ), 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		2019	2018
Antal			
Styrelseledamöter		5	5
Varav kvinnor		0	0

NOT 3

OPERATIONELLA LEASINGAVTAL (HYRESINTÄKTER OCH SERVICE-INTÄKTER) - KONCERNEN SOM LEASEGIVARE

Koncernen har operationella hyresavtal avseende beståndet av förvaltningsfastigheter. Av koncernens 24 (23) fastigheter är återstående löptid mellan 1 och 15 år och den återstående genomsnittliga löptiden uppgick till 6,6 år (6,3) på samtliga hyresavtal och 6,6 år (6,3) på hyresavtal med offentliga hyresgäster.

Förfallostruktur	inom ett år		1 - 5 år		senare än 5 år	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Årshyra i mkr	29,3	16,8	171,4	182,9	293,6	221,5
<i>Hyreskontrakt</i>						
Antal kvm	29,7	19,6	117,8	132,9	149,9	116,6
Antal hyreskontrakt	108	93	132	156	44	37

Totala intäkter fördelas enligt tabellen nedan:

Största hyresgäster:	2019	Största hyresgäster:	2018
Utbildning	32 %	Utbildning	39 %
Rättsväsende	30 %	Rättsväsende	34 %
Sjukvård	20 %	Offentlig förvaltning	12 %
Offentlig förvaltning	12 %	Sjukvård	8 %
Icke-offentliga	6 %	Icke-offentliga	7 %
Hyresintäkter	465,5	Hyresintäkter	359,9
Serviceintäkter	11,0	Serviceintäkter	7,7
Övriga intäkter	11,2	Övriga intäkter	4,1
Totalt	487,7		371,8

Hyresintäkter avser intäkter från avtal om uthyrning av främst kontorslokaler samt övriga utrymmen tillhörande förvaltningsfastigheterna. Tilläggsdebitering avseende värme, el, vatten, sophämtning och liknande intäkter uppgick till 11,0 mkr (7,7) och motsvarar 2,3 procent (2,1) av totala hyresintäkter.

NOT 4

FASTIGHETSFÖRVALTNINGENS KOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 105,3 mkr (93,7). Fastighetskostnaderna per kvm uppgick till 354 kr (348) 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 mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Driftkostnad	-91,6	-83,7	-	-
Fastighetsskatt	-13,7	-10,0	-	-
Övriga fastighetskostnader	-	-	-	-
Summa	-105,3	-93,7	-	-

NOT 5

CENTRAL ADMINISTRATION

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

Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Personalkostnader	-1,2	-1,2	-1,2	-1,2
Förvaltningskostnader	-60,2	-44,5	-60,2	-44,5
Övriga centrala kostnader	-	-0,3	-	-0,3
Summa	-61,4	-45,9	-61,4	-45,9

NOT 6

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Ränteintäkter, övriga	0,1	0,0	0,1	0,0
Ränteintäkter koncernbolag	-	-	229,7	136,4
Anteciperad utdelning från koncernföretag	-	-	38,0	-
Summa	0,1	0,0	267,9	136,4
<i>Räntekostnader koncernföretag</i>				
Räntekostnader, ägare	-122,6	-90,3	-122,6	-90,3
Räntekostnader, derivat	-33,0	-16,0	-21,5	-51,2
Räntekostnader, övriga	-79,7	-56,2	-51,4	-27,3
Nedskrivning aktier i dotterbolag	-	-	-	-4,4
Summa	-235,4	-162,4	-195,6	-173,2

NOT 7

SKATTER

Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt				
Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
<i>Aktuell skattekostnad</i>				
Skatt på årets resultat	-2,0	-2,0	-	-
Skatt till följd av ändrad taxering	-0,3	-0,7	-	-0,1
Summa aktuell skatt	-2,3	-2,7	-	-0,1
<i>Uppskjuten skattekostnad eller skatteintäkt</i>				
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-16,2	1,4	-	-
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-	6,4	-	5,1
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-125,3	-65,9	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i finansiella derivat	7,1	-3,0	-	-
Summa uppskjuten skatt	-134,5	-61,0	-	5,1
Justering skattesats till 20,6%*	3,4	11,5	-	-
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	-133,4	-52,2	-	5,0

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

Avstämning av effektiv skatt

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Resultat före skatt	532,1	276,0	72,9	-31,0
Skatt enligt gällande skattesats 21,6%	-113,9	-60,7	-15,6	6,6
Ej avdragsgilla kostnader	-35,3	-3,3	-0,2	-1,6
Ej skattepliktiga intäkter	8,1	9,6	7,7	-
Ej skattepliktig utdelning från dotterbolag	-	-	8,1	-
Skatt på ränta periodiseringsfond	-	0	-	-
Utnyttjat underskott, tidigare ej aktiverat	-	-	-	-
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	1,6	1,5	-	-
Förändring temporär skillnad förvaltningsfastigheter**	6,2	1,1	-	-
Övriga skattemässiga justeringar	-0,1	-0,4	-	-
Redovisad skattekostnad	-133,4	-52,2	0,0	5,1
Effektiv skattesats	25 %	19 %	0 %	-16 %

** Förändring temporär skillnad förvaltningsfastigheter utan motsvarande skatteeffekt till följd av reglerna om redovisning av skatt vid tillgångsförvärv.

SKATTER**Uppskjuten skattefordran (+), uppskjuten skatteskuld (-)**

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
<i>Förvaltningsfastigheter</i>				
Vid årets ingång	-164,1	-98,2	-	-
Redovisat i årets resultat	-108,1	-65,9	-	-
Vid årets utgång	-272,1	-164,1	-	-
<i>Derivatskuld</i>				
Vid årets ingång	0,4	3,3	-	-
Redovisat i årets resultat	7,1	-3,0	-	-
Vid årets utgång	7,5	0,4	-	-
<i>Övrigt</i>				
Vid årets ingång	-17,7	-23,7	-	-
Redovisat i årets resultat	-16,2	6,1	5,1	5,1
Vid årets utgång	-33,8	-17,7	5,1	5,1
Justering skattesats till 20,6%*	3,4	11,5	-	-
Uppskjuten skatteskuld/skattefordran (-/+) netto.	-295,1	-169,8	5,1	5,1

* Intea Fastigheter AB (publ) bedömer att ingen del av den uppskjutna skatten kommer att realiseras innan 2021 varför omvärdering till 20,6 procent görs.

NOT 8.1**FASTIGHETSBESTÅNDETS VÄRDE**

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgår till 9 371 mkr (7 004). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 99,2 procent (99,2). Hyra per kvm uppgår till 1 662 kr (1 559) för året.

Koncernens verksamhet utgörs av ett segment: 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 2019

Belopp i mkr	Fastigheter Förvärv (+) Avyttringar (-)	Fastigheter ägda hela året	Totalt 2019
Ingående verkligt värde	-	7 004,1	7 004,1
Årets investeringar i befintliga fastigheter	-	538,2	538,2
Aktiverade ränteutgifter	-	-	-
Förvärv (+)	1 398,5	-	1 398,5
Avyttringar (-)	-16,2	-	-16,2
Orealiserade värdeförändringar	-	446,4	446,4
Utgående verkligt värde	1 382,3	7 988,7	9 371,0

Annan påverkan på periodens resultat än från värdeförändringar

Belopp i mkr	2019	2018
Hyresintäkter	487,8	371,8
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-99,7	-87,9
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden	-66,2	-50,6

Segment Samhällsfastigheter	Taxeringsvärde (tkr)		
	Yta (kvm)	Mark	Byggnad
Artilleristen 1	51 714	31 921	111 365
Fanan 54	14 535	–*	–*
Fanan 57	12 031	–*	–*
Fanan 60	2 800	–*	–*
Lagmannen 6	6 985	10 600	28 000
Onkel Adam 9	5 768	10 832	27 746
Smedstad 1:21	84 779	219 587	722 873
Tingshuset 7	4 307	6 000	24 200
Åkeriet 10	1 585	3 348	9 600
Fanan 55	1 975	–*	–*
Eric Uggle	3 765	6 600	46 000
Karlsro 1	12 805	21 200	69 000
Lasarettet 2, 6, 7, 8	37 892	2 485	812**
Tullen 6	6 164	11 800	28 000
Haren 3	5 750	–*	–*
Eldaren 6	17 086	*	*
Landsdomaren 6	27 495	–*	–*
Totalsumma	297 436	324 373	1 067 596

* 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 2019 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. Ortsprisanalysen 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 evighetsskapitalisering 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 +/- 469 mkr (383). Nedan följer en känslighetsanalys utifrån valda parametrar.

Årets orealiserade värdeförändring på fastighetsbeståndet uppgick till 446,4 mkr (206,1). Det vägda avkastningskravet uppgick till 4,91 procent (5,05). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 6,73 procent (7,11) respektive 6,72 procent (7,11).

Värderingsmodell

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

Känslighetsanalys

	Förändring +/-	Resultateffekt (mkr)
Direktavkastningskrav restvärde	0,5 procentenhet	-756 / 938
Driftnetto	5 procent	437 / -467
Vakansgrad	1 procentenhet	-97 / 74
Kalkylränta driftnetto	0,5 procentenhet	-536 / 646

NOT 9**MASKINER OCH INVENTARIER**

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets ingång	5,3	5,1	-	-
Vid förvärv av dotterbolag	-	0,1	-	-
Nyanskaffningar	0,8	0,2	-	-
Omklassificeringar	-	-0,1	-	-
Summa	6,1	5,3	-	-
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>				
Vid årets ingång	-3,4	-2,6	-	-
Vid förvärv av dotterbolag	-	-0,1	-	-
Årets avskrivningar	-0,8	-0,7	-	-
Omklassificeringar	-	-	-	-
Summa	-4,2	-3,4	-	-
Redovisat värde vid periodens slut	2,0	2,0	-	-

NOT 10.1**FINANSIELLA INSTRUMENT**

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

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

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

Upplysningar om verkliga värden, finansiella instrument

Belopp i mkr	Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde, låne- och kundfordringar		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Kundfordringar	-	-	5,9	4,9	-	-
Kortfristiga fordringar	-	-	99,2	81,8	-	-
Likvida medel	-	-	143,8	133,6	-	-
Summa	-	-	248,9	220,4	-	-
Långfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-	3 499,4	2 568,4
Derivat	34,7	1,7	-	-	-	-
Långfristiga skulder ägare	-	-	-	-	2 235,4	1 763,4
Kortfristiga räntebärande skulder	-	-	-	-	1 700,0	1 380,0
Leverantörsskulder	-	-	-	-	63,7	90,1
Övriga kortfristiga skulder	-	-	-	-	177,7	186,4
Summa	34,7	1,7	-	-	7 676,2	5 988,3

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 2019 till 5 199 mkr (3 948). Belåningsgraden, exklusive ägarlånen, i koncernen per 31 december uppgick till 53,9 procent (54,5). Bolaget har betryggande marginaler till kreditgivarnas restriktioner avseende låneavtalen, så kallade covenant.

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, och historiskt sett har varit, mycket små och Intea framförallt har offentliga hyresgäster med god kreditvärdighet görs ingen reserv då det inte finns någon förväntan på förluster. Intea Fastigheter AB (publ) 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 har som policy att endast ingå sådana avtal med stora finansiella institut med hög rating och där bolaget har långsiktiga relationer. Dessutom finns ramavtal med dessa institut om kvittning av olika derivatavtal, som ytterligare minskar kreditriskexponeringen.

Koncernens kundfordringar avseende hyror och vidarefakturerade kostnader uppgående till 5,9 mkr (4,9). 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 mkr Förfalloår	Kreditavtal	Utnyttjat
2020	1 700,0	1 700,0
2021	1 459,0	959,0
2022	2 200,0	1 200,0
2023 och senare	1 840,0	1 340,0
Totalt	7 199,0	5 199,0

Ränteförfallostruktur		
Belopp i mkr Förfalloår	Belopp	Genomsnittlig ränta
2020	1 350,0	0,98 %
2021	359,0	1,94 %
2022	200,0	1,35 %
2023 och senare	3 290,0	1,67 %
Totalt	5 199,0	1,63 %

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 och instrument med optionsinslag värderas till aktuellt återköpspris, vilket erhålles från respektive motpart.

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

	Rörlig ränta, %*	Fast ränta, %	Nominellt belopp, mkr	Verkligt värde, mkr
2022	0,15	0,37 %	200,0	-0,8
2024	0,15	0,34 %	800,0	-5,3
2026	0,15	0,61 %	1 000,0	-9,1
2028	0,15	1,06 %	500,0	-20,0
2029	0,15	0,63 %	500,0	0,5
			3 000,0	- 34,6

*) Räntevillkor är Stibor 3M. Räntebetalning sker kvartalsvis. En simulerad parallellförskjutning med + 1 procentenhet av de underliggande swapkurvorna skulle, allt annat lika, medföra en omvärdering av Inteas räntederivat med 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 2019 fördelat på 10 000 000 registrerade aktier med en röst per aktie och ett kvotvärde om 1 krona per aktie. Det förekommer inga restriktioner vad avser utdelning eller andra typer av återbetalning. Några potentiella aktier (t.ex. konvertibler) förekommer inte, ej heller någon företrädesrätt till ackumulativ utdelning (preferensaktier).

Övrigt tillskjutet kapital

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

Balanserad vinst

Balanserad vinst avser intjänade vinstmedel i koncernen.

Kapitalhantering

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

Aktieägarna ska ha en god värdetillväxt över tiden. Styrelsen har föreslagit en utdelning på 50,0 mkr.

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

Vinstdisposition

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

Belopp i tkr	Balanserat resultat
Fritt eget kapital	566 362 608
Årets resultat	72 866 111
Till årsstämans förfogande stående medel	639 228 719
STYRELSENS FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION:	
Aktieutdelning 5,00 kr per aktie	50 000 000
Balanseras i ny räkning	589 229 481
Summa	639 228 719

NOT 12

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Belopp i mkr	2019	Snittränta 2019	2018	Snittränta 2018
Koncernen				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Obligationer	1 800,0	1,51%	1 700,0	1,30%
Säkerställt banklån	1 699,4	1,78%	860,6	2,04%
Lån från ägare > 5 år	2 235,4	6,00%	1 763,4	6,00%
Övrig lång skuld	-	-	7,8	0,00%
Summa	5 734,8		4 331,8	
<i>Kortfristiga lån</i>				
Obligation	500,0	0,73%	-	-
Företagscertifikat*	1 200,0	0,86%	1 380,0	0,12%
Summa	1 700,0		1 380,0	
Moderbolaget				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Obligationer	1 800,0	1,51%	1 700,0	1,30%
Lån från ägare > 5 år	2 235,4	6,00%	1 763,4	6,00%
Säkerställt banklån	1 340,0	1,73%	497,5	2,17%
Summa	5 375,4		3 960,9	
<i>Kortfristiga lån</i>				
Obligation	500,0	0,73%	-	-
Företagscertifikat	1 200,0	0,86%	1 380,0	0,12%
Summa	1 700,0		1 380,0	

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

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

NOT 13

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
Upplupna utgiftsräntor	49,1	32,9	47,5	31,3
Förskottsbetalda hyror	105,9	94,0	-	-
Övriga interimsskulder	42,2	26,3	2,9	1,8
Summa	197,2	153,1	50,4	33,0

NOT 14

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2019	2018	2019	2018
<i>Aktier i dotterbolag</i>	<i>2 226,2</i>	<i>1 424,0</i>	<i>2 257,7</i>	<i>1 636,7</i>
Ställda säkerheter, pantbrev för lån hos kreditinstitut	1 351,0	501,0	-	-
Totalt	3 577,2	1 925,0	2 257,7	1 636,7
<i>Eventualförpliktelser</i>				
Borgen för dotterbolag	-	-	359,4	363,1

NOT 15

NÄRSTÅENDE

Intea Fastigheter AB (publ) 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. 36.

Moderbolagets ägare	Moderbolaget har 19 ägare varav de flesta är institutioner. Den största ägaren är Svenska Handelsbankens Pensionsstiftelse med 15,2 procent följt av Intea AB med 14,3 procent av kapitalet. Därmed har ingen av bolagets ägare ett bestämmande eller betydande inflytande. Samtliga ägare återfinns angivna på sidan 33.
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 52,7 mkr (40,5).
Dotterbolag	Transaktioner framgår av tabellen nedan

Transaktioner och mellanhavanden mellan moderbolaget och andra koncernbolag (mkr)

	Moderbolag	
	2019	2018
Försäljning till dotterbolag	49,8	40,2
Inköp från dotterbolag	-	-
Ränteintäkter från dotterbolag	229,7	136,4
Räntekostnader från dotterbolag	-	-
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 mkr	2019	2018
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 641,1	2 076,8
Inköp	0,0	181,7
Omklassificering	0,8	-
Lämnade aktieägartillskott	620,2	-
Avyttringar	-4,4	-617,4
<i>Utgående balans 31 december</i>	<i>2 257,7</i>	<i>1 641,1</i>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-4,4	-
Årets nedskrivning	-	-4,4
Avyttringar	4,4	-
<i>Utgående balans 31 december</i>	<i>0,0</i>	<i>-4,4</i>
Summa redovisat värde	2 257,7	1 636,7

Direkta innehav

Bolag	Org.nr	Säte	Ägarandel %	2019 Bokfört värde	2018 Bokfört värde
Intea Väst AB	559056-7755	Stockholm	100	1,0	1,0
Intea Garnisonen AB	556547-8756	Stockholm	100	1 176,7	1 176,7
Intea Eldaren AB	556832-2670	Stockholm	100	129,5	106,4
Intea Östersund AB	559085-0037	Stockholm	100	34,3	1,1
Intea Eric Ugglå AB	559086-0762	Stockholm	100	76,5	74,8
Intea Karlsro AB	556558-0494	Stockholm	100	204,6	204,6
Intea Bygg AB	559056-3804	Stockholm	100	0,1	0,1
Intea Fanan 62 AB	559028-8279	Stockholm	100	6,8	4,1
Intea Kristianstad AB	559148-6625	Stockholm	100	6,2	6,2
Intea Tullen AB	556760-9580	Stockholm	100	60,7	60,7
Intea Seglet AB	559172-7424	Stockholm	100	0,1	0,1
Intea Gävle AB	559036-9566	Stockholm	100	-	0
Intea Vänersborg AB	556557-9603	Stockholm	100	4,6	1,2
Intea Lund AB	556753-3483	Stockholm	100	556,9	-
				2 257,7	1 636,7

Indirekta innehav

Bolag	Org.nr	Säte	Ägarandel %	2019 Antal aktier	2018 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	10 000
Intea Åkeriet AB	556735-0045	Stockholm	100	100 000	100 000
Intea Tingshuset AB	556735-0037	Stockholm	100	100 000	100 000
Intea Onkel Adam AB	556735-0029	Stockholm	100	100 000	100 000
Intea Lagmannen AB	556735-0011	Stockholm	100	100 000	100 000
Intea Fanan 55 KB	916835-4398	Stockholm	100	-	-
Intea Vänerparken AB	556557-9538	Stockholm	100	1 000	1 000
Vänerparken Förvaltning KB	969646-8488	Stockholm	100	-	-
Vänerparken Utveckling KB	969646-5344	Stockholm	100	-	-
Intea Haren AB	556962-6350	Stockholm	100	500	500

NOT 17

FORDRINGAR PÅ DOTTERBOLAG

Långfristiga fordringar dotterbolag

Belopp i mkr	2019	2018
Intea Väst AB	190,1	190,1
Intea Komplementär AB	-	-
Intea Fanan 57 KB	0,1	0,1
Intea Fanan 60 KB	0,1	0,1
Intea Fanan 54 KB	51,0	51,0
Intea Fanan 55 KB	-	-
Intea Fanan 62 AB	81,9	81,9
Intea Garnisonen AB	642,4	642,4
Intea Campus AB	437,1	437,1
Intea Östersund AB	614,4	614,4
Intea Åkeriet AB	10,0	10,0
Intea Tingshuset AB	26,0	26,0
Intea Onkel Adam AB	42,0	42,0
Intea Lagmannen AB	37,0	37,0
Intea Eric Uggle AB	58,7	58,7
Intea Karlsro AB	172,0	172,0
Intea Bygg AB	-	-
Intea Vänersborg AB	84,1	84,2
Intea Vänerparken AB	-	-
Vänerparken Förvaltning KB	257,2	257,2
Vänerparken Utveckling KB	25,2	25,2
Intea Tullen AB	51,1	51,1
Intea Gävle AB	-	9,0
Intea Haren AB	15,0	15,0
Intea Eldaren AB	846,8	846,8
Intea Lund AB	850,0	-
Summa	4 492,3	3 651,4

Kortfristiga fordringar dotterbolag

Belopp i mkr	2019	2018
Intea Väst AB	48,1	37,5
Intea Komplementär AB	6,0	6,0
Intea Fanan 57 KB	0,1	0,1
Intea Fanan 60 KB	0	0
Intea Fanan 54 KB	18,5	15,6
Intea Fanan 55 KB	0	0
Intea Fanan 62 AB	60,8	42,6
Intea Garnisonen AB	189,7	144,1
Intea Campus AB	87,9	77,9
Intea Östersund AB	205,3	176,2
Intea Åkeriet AB	2,6	2,1
Intea Tingshuset AB	6,5	5,2
Intea Onkel Adam AB	6,7	5,4
Intea Lagmannen AB	5,9	6,7
Intea Eric Uggle AB	13,3	7,8
Intea Karlsro AB	32,8	25,0
Intea Vänersborg AB	20,5	17,6
Intea Vänerparken AB	301,1	304,2
Vänerparken Utveckling KB	3,0	1,7
Vänerparken Förvaltning KB	31,1	16,7
Intea Eldaren AB	193,7	11,1
Intea Kristianstad AB	0	0
Intea Tullen AB	8,6	1,0
Intea Gävle AB	-	0,3
Intea Haren AB	4,2	0,2
Intea Seglet AB	1,2	-
Intea Lund AB	27,9	-
Summa	1 275,5	905,1
Kundfordringar hos koncernföretag	-	64,1
Övriga korta skulder till koncernföretag	-132,6	-41,7
Summa korta fordringar koncernföretag	1 142,9	927,5

NOT 18

SPECIFIKATION TILL KASSAFLÖDESANALYS

Koncernen		
Belopp i mkr	2019	2018
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet för den löpande verksamheten		
Avskrivning på materiella anläggningstillgångar	0,8	1,7
Marknadsvärdering fastigheter	-446,4	-206,1
Marknadsvärdeförändring derivat	33,0	1,7
Realiserat derivat	0	14,3
Övriga justeringar	1,0	0,7
Betald skatt	8,2	-7,2
Summa poster som inte ingår i kassaflödet för den löpande verksamheten	-403,4	-194,8
Koncernen		
Betalda och erhållna räntor		
Erhållna räntor	0,1	0
Erlagda räntor	-202,3	-159,8
Förvärv av dotterbolag		
Förvärvade tillgångar och skulder	-	-
Förvaltningsfastigheter	1 398,5	1 170,8
Materiella anläggningstillgångar	-	-
Rörelsefordringar	6,5	49,7
Likvida medel	-	2,1
Summa tillgångar	1 405,0	1 222,6
Långa skulder	464,3	916,2
Korta skulder	6,9	41,7
Summa avsättningar och skulder	471,2	957,9
Erlagd likvid aktier	935,5	264,7
Erlagd likvid återbetalning lån	464,9	923,0
Avgår likvida medel i den förvärvade verksamheten	-	-2,1
Avgår rabatt	-1,5	-
Påverkan på likvida medel aktier	1 398,9	1 185,6

NOT 19

HÄNDELSE EFTER ÅRETS UTGÅNG

Den extrema utveckling runt om i världen med anledning av pågående pandemin påverkar Inteas verksamhet på flera olika sätt. Att i nuläget överblicka konsekvenserna är inte möjligt.

NOT 20

ANDEL I INTRESSEFÖRETAG (TKR)

Bolag	Org.nr	Säte	Ägaran- del %	2019	2018
				Bokfört värde	Bokfört värde
Vitartes Intea Holding AB	559015-3564	Göteborg	30	0,5	-

Under det första kvartalet 2019 har ett samarbete inletts med Vitartes AB, där Intea och Vitartes AB ska utveckla en del av projektet Sahlgrenska Life i Göteborg.

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 3 APRIL 2020

Håkan Sandberg
Ordförande
Styrelseledamot

Mattias Grahn
Styrelseledamot

Magnus Jarlén
Styrelseledamot

Henrik Lindekrantz
Styrelseledamot & Verkställande Direktör

Caesar Åfors
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 april 2020

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 ett 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.

GENOMSNIITTLIG RÄNTA

Genomsnittlig ränta på externa lån. Inkluderar även periodiserade kostnader 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 2019 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 34-37 och hållbarhetsrapporten på sidorna 22-25. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 26-33 och 40-69 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 2019 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 2019 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 34-37 och hållbarhetsrapporten på sidorna 22-25. 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 50-55 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

BESKRIVNING AV OMRÅDET

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

Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2019 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 fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser.

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

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-25 och 34-37. 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och 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 2018 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 34-37 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 mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 22-25 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

En hållbarhetsrapport har upprättats.

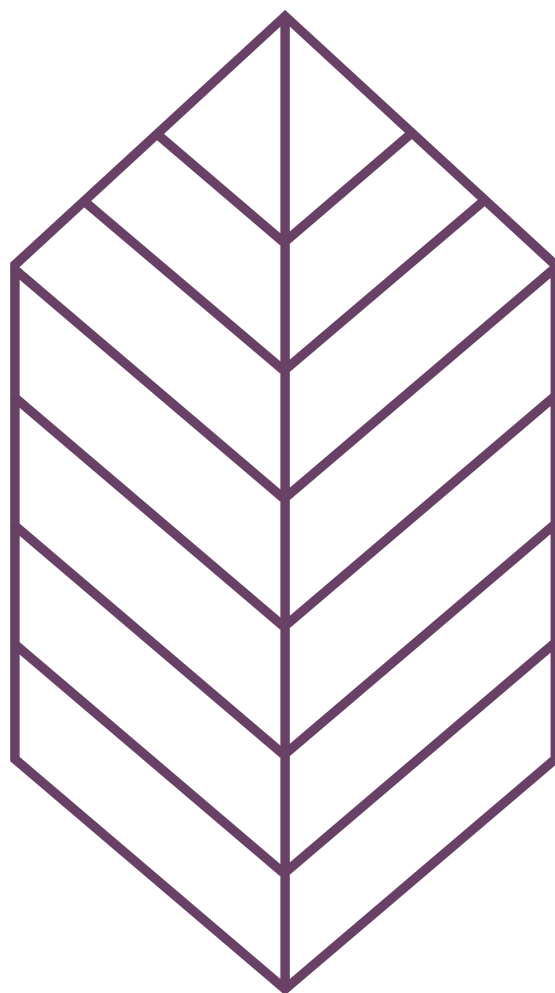
KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Intea Fastigheter AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 15 maj 2019. KPMG AB eller revisorer verk-samma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2015.

Stockholm den 3 april 2020

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 12 maj kl 13.30
i I Know a Place lokaler på Sergels torg 12.

KALENDARIUM

Delårsrapport januari – juni 2020: 14 juli 2020

Delårsrapport januari-september 2020: 5 november 2020

PRODUKTION

Intea i samarbete med Oxenstierna & Partners

