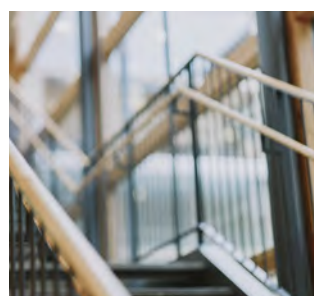


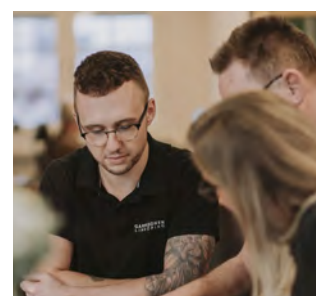
INTEA.

2020

Innehåll 2020



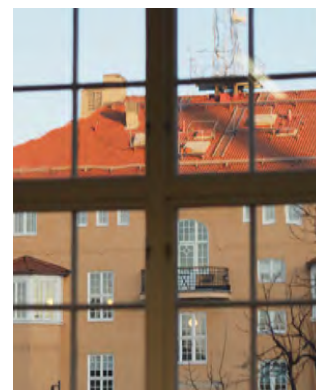
8 Affärsmodell



28 Medarbetare och organisation



12 Marknad



20 Förvaltning

INNEHÅLL

INLEDNING

- 2 Detta är Intea
- 4 Året i korthet
- 6 Grundarord

AFFÄRSMODELL

- 8 Affärsmodell
- 10 Strategi och mål

MARKNAD

- 12 Marknad och trender
- 14 Social infrastruktur

VERKSAMHETEN

- 16 Fastighetsportföljen
- 20 Förvaltning
- 22 Förvärv
- 24 Fastighetsutveckling
- 26 Vår kund
- 28 Medarbetare

HÅLLBARHETSRAPPORT

- 30 Hållbarhetsrapport

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

- 38 Förvaltningsberättelse
- 42 Risker och osäkerhetsfaktorer

FINANSIELLA RAPPORTER

- 46 Räkenskaper
- 54 Flerårsöversikt
- 55 Nyckeltal
- 56 Noter
- 74 Ägare

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

- 75 Bolagsstyrningsrapport
- 78 Ledningsgrupp
- 79 Styrelse och revisor
- 80 Revisionsberättelse
- 85 Definitioner



DETTA ÄR INTEA

Intea äger, förvaltar och utvecklar social infrastruktur. Fastighetsportföljen består av byggnader som hyrs ut till offentliga hyresgäster. Fokusområden är rättsväsende, högre utbildning och sjukvård. Investerare i Intea är svenska institutioner och statliga investeringsstiftelser.

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.

Social infrastruktur

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

Intea i siffror

Inteas portfölj består av fastigheter och projekt med offentliga hyresgäster inom kategorierna rättsväsende, högre utbildning och sjukvård. Fastigheterna finns i 15 orter fördelat över hela Sverige. Det totala fastighetsvärdet uppgick till 10 238 mkr 2020.



Fastighetsvärde, mkr

10,2

Hyresvärde, mkr

582

Offentliga hyresgäster

94%

Snittlöptid offentliga
hyresgäster, år

6,2

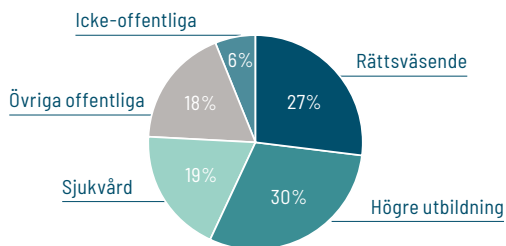
Uthyrningsbar yta, tkvm

333

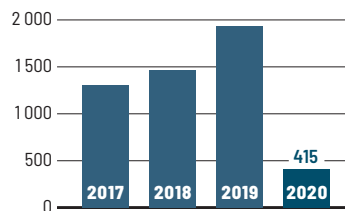
INTEA ÅRSREDOVISNING 2020

INTEAS HYRESGÄSTER

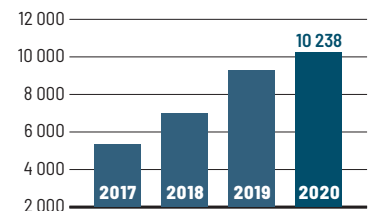
Andel av hyresvärde



FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR, MKR



FASTIGHETSVÄRDE, MKR



ÅRET I KORTHET



Q1 **COVID-19-PANDEMIN** påverkar världen. Då Intea nästan uteslutande har offentliga hyresintäkter så förväntades bolaget påverkas endast i en mycket begränsad omfattning i det korta och medellånga perspektivet.

POLISMYNDIGHETEN utökade förhyrningen med 450 kvm i polishuset i Norrtälje. Avtalet löper till mars 2023 och omfattar totalt 6 200 kvm.

Q2 **INTEA CERTIFIERADES** enligt ledningssystemen ISO 9001 (kvalitet) och ISO 14001 (miljö).

KRISTINA ALVENDAL VALDES vid årsstämman till ny styrelseledamot.

INTEA ERHÖLL DET långsiktiga kreditbetyget BBB+ med stabila utsikter från Nordic Credit Rating AS. Samtidigt erhöles även det högsta möjliga kortsiktiga kreditbetyget N-1+. Kreditbetygen gäller för både säkerställd och icke säkerställd skuld.

INTEA TECKNADE 15-åriga hyresavtal med Polismyndigheten och Åklagarmyndigheten för ett nytt polishus i Kristianstad. De nya lokalerna kommer att omfatta 19 400 kvm uthyrningsbar yta och hyresvärdet uppgår till 45,7 mkr. Preliminär inflyttning är satt till halvårsskiftet 2024.

Q3 **TVÅ ICKE SÄKERSTÄLLDA** obligationer emitterades om sammanlagt 1 250 mkr inom ramen för befintligt MTN program med tre respektive fem års löptid.

25-ÅRIGT HYRESAVTAL TECKNADES med Kriminalvården för ett nytt häkte i Kristianstad. Samtidigt tecknades ett 15-årigt hyresavtal med Kriminalvården avseende nya lokaler för frivården och den nationella transporttjänsten. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 15 300 kvm.

FÖRVÄRV AV TÅGDEPÅ i Falköping för service och underhåll av tåg. Hyresvärdet uppgår till 14,9 mkr och den genomsnittliga återstående hyrestiden är 11 år.

Q4 **AVTAL MED CASTELLUM** om förvärv av tre fastigheter på högskoleområdet i Halmstad. Portföljen har en sammanlagd uthyrningsbar yta om

36 400 kvm och ett underliggande fastighetsvärde om 730 mkr. Intea tillträder fastigheterna i januari 2021.

EVA BÅNG NY CFO. Hon kommer att ingå i bolagets ledningsgrupp.

UNDER SLUTET AV 2020 förvärvades fastigheten Duvan 1, en anstaltsbyggnad i Härnösand, villkorat av hyresavtal med Kriminalvården.

Hyresintäkter, mkr

549

Driftnetto, mkr

450

Årets resultat, mkr

412

Förvärv och investeringar, mkr

415

Belåningsgrad

52%

Nyckeltal	2020	2019
Hyresintäkter, mkr	549	488
Driftnetto, mkr	450	383
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, mkr	279	241
Förvärv och investeringar, mkr	415	1,936
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	10 238	9,271
Uthyrningsbar yta, kvm	333 300	297 400
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99%	99%
Andel offentliga hyresgäster, %	94%	94%
Soliditet, %	39%	40%
Soliditet exklusive ägarlån, %	18%	17%
Belåningsgrad, %	52%	54%
Andel säkerställd skuld, %	16%	18%
Genomsnittlig ränta, %	1,86%	1,63%
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	4,0
Kapitalbindning, år	3,3	3,4
Räntebindning, år	4,9	4,7

Anpassning till nya möjligheter

2020 blev året då coronapandemin förändrade tillvaron i Sverige och i världen. Ett år då vi fått lära oss såväl nya ord som nya sätt att leva, umgås och arbeta. Nedstängda kontor, handsprit, videokonferenser och munskydd (eller inte) har präglat vår vardag. En tydlig tudelning av ekonomin kan konstateras, där vissa företag under året gått bättre än någonsin medan andra har slagits ut. Snabba omställningar till de nya förutsättningarna har ofta varit det som fällt avgörandet. En återgång till hur det var förr är varken trolig eller ens möjlig. Anpassning till det nya är det som gäller om man vill fortsätta att utvecklas lönsamt.

Den övergripande återhållsamhet som under året präglat individer, näringsliv och samhället i stort har givetvis även inverkat på Inteas verksamhet. Anpassningar och nya förutsättningar för våra hyresgäster har ställt högre krav på våra medarbetare och på våra egna processer framför allt inom området förvaltning. Vi, liksom många andra stora och små bolag, har under året sett de positiva resultaten av nya arbets- och mötesformer, mitt i alla problem som pandemin inneburit. Det traditionella kontorsarbetet har ersatts med mer flexibelt hemarbete och de många och långa fysiska mötena har ersatts med kortare och effektiva telefon- eller videomöten. Detta har ökat både produktiviteten och lönsamheten i de flesta bolag, särskilt i de som legat långt framme i den tekniska utvecklingen och snabbt kunnat anamma ny teknik och nya arbetssätt.

Stabil tillväxt

Intea har varit framgångsrikt i att anpassa verksamheten till ändrade omständigheter med nya arbetssätt och en stark affärsgenerering. Detta har gjort det möjligt att genomföra flera förvärv och utvecklingsprojekt under året. Som exempel på några av de projekt som garanterar en fortsatt tillväxt under kommande år, har vi rättscentrum i Kristianstad och ett antal nya polishus på nya orter runt om i landet. Under året har vi även färdigställt lokaler åt bland andra Nationellt Forensiskt Centrum i Linköping, Linnéuniversitetet i Kalmar samt Högscholan i Halmstad.

Hållbarhet och innovation

Att som företag ta ett aktivt ansvar för miljön är en självklarhet. Än mer så för oss som ägare och utvecklare av samhällsbyggnader. Vi ställer höga krav på oss själva och har därför under 2020 valt att certifiera verksamheten enligt ledningssystemen ISO 9001 (kvalitet) och ISO 14001 (miljö) för att tydliggöra våra långsiktiga miljö och hållbarhetsmål.

Hållbara relationer

I arbetet med att äga och utveckla samhällsfastigheter så är det helt avgörande att ha långsiktiga och förtroendefulla relationer. Därför har vi fortsatt att investera mycket tid och engagemang i att underhålla och fördjupa samarbetet med hyresgäster, leverantörer, finansierare, myndigheter och medarbetare.

Ett tydligt exempel på goda relationer och starkt varumärke är de nya förhyrningar och nyproduktioner som Intea kontinuerligt får förtroendet för. Ett annat är att vi under året kunnat utöka våra backupfaciliteter och emitterat obligationer trots stor turbulens i marknaden. I maj fick vi också det långsiktiga kreditbetyget BBB+ från Nordic Credit Rating, vilket ytterligare blev ett kvitto på en robust verksamhet och en transparent strategi.

Vi är imponerade över det goda arbete som våra medarbetare har åstadkommit under 2020. Ändrade förutsättningar ställer högre krav och fordrar en ökad kvalitet i varje individuell insats. I en period präglad av permitteringar och uppsägningar känns det extra roligt att vi under året kunnat välkomna flera nya medarbetare inom förvaltning, projektutveckling, miljö och hållbarhet samt finans och ekonomi.

Minskat lokalt behov

Vi har sedan några år tillbaks sett att lokalyta per medarbetare generellt har minskat. Pandemin har bidragit till att förstärka och påskynda denna trend inom de flesta fastighetskategorier allt eftersom arbetssätt, behov och önskemål fått anpassas och moderniserats. Detta skapar större flexibilitet för individer, ökar produktiviteten för företag och myndigheter samtidigt som det ger en möjlighet att ytterligare minska lokalkostnaderna. Vi har redan sett många exempel på hur hyresgäster har påbörjat arbetet med att minska sina förhyrningar dramatiskt.

Effekterna i stort märks hittills främst i Stockholm med snabbt stigande vakansgrader och initiala hyresnedgångar om 5–10 procent, och vi börjar även se tecken på samma utveckling på andra håll i landet.



Medvinden inte längre given

De senaste 10 till 15 åren har varit en fenomenal epok för fastighetsbranschen, primärt drivet av kontinuerligt sjunkande räntor och ett överflöd av avkastningssökande kapital. I Sverige har marknaden därtill gynnats av en kraftig befolkningsökning. Landets folkmängd har ökat med över en miljon invånare på tio år, vilket har genererat en stor underliggande efterfrågan på bostäder, lokaler och samhällsservice.

”Det är i turbulenta tider som stabila bolag med ett brett och väl inarbetat kontaktnät är vinnarna.”

Givet att räntorna inte kan sänkas så mycket mer har de rekordlåga avkastningskraven idag generellt mer risk på uppsidan än nedsidan. Med andra ord kan motorn bakom branschens sedan länge invanda värdeökningar förväntas sakta ned eller till och med backa. Samtidigt är den tidigare starka befolkningstillväxten, i landet i allmänhet och i storstäder i synnerhet, i avtagande vilket minskar efterfrågan. Detta både kopplat till en väntad mindre invandring och en tilltagande inrikes antiurbaniseringstrend i landets storstäder.

Fortsatt högtryck för samhällsbyggnation

Alla aktörer kommer att påverkas på ett eller annat sätt, men väl-skötta bolag med låg riskprofil, stabil avkastning och starka ägare som snabbt kan anpassa sig är de som kommer klara sig bäst. För sen-cykliska segment, som samhällsfastigheter, kommer sannolikt effekterna dröja ytterligare några år och även mildras av kommande omfattande investeringar i denna sektor.

Med Inteas strategi och starka förtroende är bolaget väl positionerat i denna utveckling och i den fortsatta omställning som branschen står inför. Att tänka nytt är en del av vår identitet och vi är övertygade om att omvälvande tider skapar möjligheter för än bättre affärer.

Med starkt engagemang och ambitionen att vara den bästa partnern till våra hyresgäster fokuserar vi nu på att fortsätta att utveckla och förbättra vår verksamhet för både befintliga och nya behov.

Vi vill tacka våra kollegor, hyresgäster, leverantörer, ägare och partners för ert värdefulla arbete under pandemiåret 2020.

Christian Haglund & Henrik Lindekrantz
Grundare, Intea

AFFÄRSMODELL

Vision

Intea ska vara det främsta renodlade fastighetsbolaget inom social infrastruktur.

Affärsidé

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

RESURSER

RELATIONER

Nära relationer med såväl hyresgäster som marknad

MEDARBETARE

Skalbar central och lokal organisation med engagerade medarbetare

FASTIGHETER

Väl underhållna, högkvalitativa och fullt uthyrda fastigheter

FINANSIELLT

Starka ägare och gott rykte hos finansiärer

VÄRDESKAPANDE

OMVÄRLDSFAKTORER

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



Strategier



INTRESSETER

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

Strategi och mål

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

Sedan starten har en stabil tillväxt av fastighetsportföljen till begränsad risk varit central, genom bland annat fokus på offentliga hyresgäster, långa hyresavtal och en låg belåningsgrad. Vidare är Hållbarhet & Innovation viktiga områden för att utveckla verksamheten, säkerställa den stabila tillväxten och stärka våra hållbara relationer med alla våra intressenter.



STABIL TILLVÄXT

Intea ska växa kontrollerat med begränsad risk. Målet är att växa kontinuerligt och selektivt bygga upp en hållbar fastighetsportfölj inom social infrastruktur genom förvärv, utveckling och förvaltning. Fastighetsutveckling sker alltid tillsammans med och på uppdrag av hyresgästen.

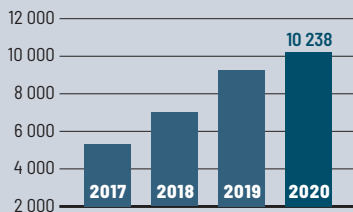
Inteas strategi för finansiering ska stödja verksamheten och hantera bolagets finansiella risker. Strategin ska återspeglas i finanspolicyn för att säkerställa riskhantering genom god kontroll.

Verktyg och mål

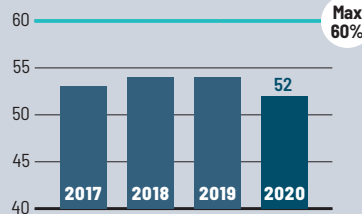
- ▶ Kontinuerlig ökning av fastighetsportföljen
- ▶ Avkastning på ägarkapital ska uppgå till minst 7-9 % över tid
- ▶ Belåningsgraden ska uppgå till max 60 %
Intea ska ha en konservativ belåningsgrad för att säkerställa långsiktig stabilitet och erbjuda finansiering till marknadens bästa villkor för jämförbara låntagare med jämförbara säkerheter
- ▶ Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2 ggr
Inteas största kostnadspost utgörs av räntor. Därför är det viktigt att intjäningsförmågan med god marginal täcker räntekostnaderna

Utfall 2020

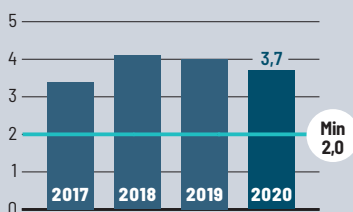
FASTIGHETSVÄRDE, MKR



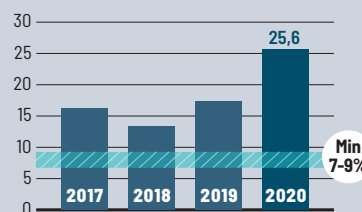
BELÅNINGSGRAD, %



RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR



AVKASTNING ÄGARKAPITAL, %





HÅLLBARHET & INNOVATION

Intea ska ligga i framkant i branschen och strävar efter att göra saker på nytt sätt. Med ett evigt ägarperspektiv är hållbara lösningar en central del i Inteas arbete. Genom att använda ny teknik kan vi erbjuda våra hyresgäster innovativa lösningar som även bidrar till energibesparing och minskat klimatavtryck i våra fastigheter. Hållbarhet ska vara en integrerad del av verksamheten och visa konkreta resultat.

Verktyg och mål

- ▶ 100 procent av nytecknade hyresavtal ska innehålla överens-
kommelse om hållbarhetssamarbete för att minska energi-
användning, vattenförbrukning och avfall
- ▶ 100 procent av alla nyproducerade byggnader ska miljöcertifieras
enligt något av gällande miljöcertifieringssystem

Utfall 2020

Hyresavtal

98%

av nytecknade hyresavtal hade överens-
kommelse om hållbarhetssamarbete

Miljöcertifiering

100%

av nyproducerade byggnader var klassade enligt
något av gällande miljöcertifieringssystem



HÅLLBARA RELATIONER

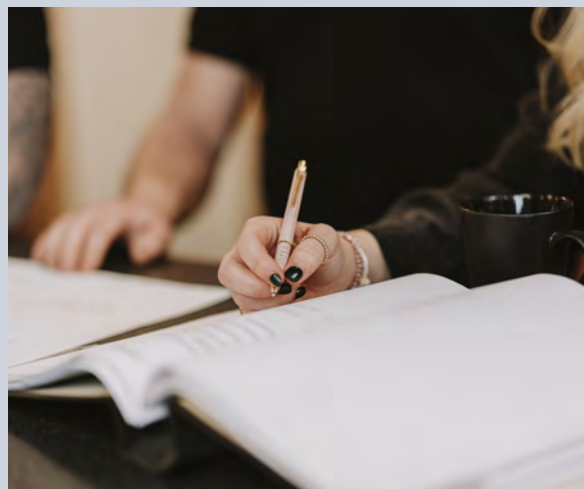
För Intea är goda och nära relationer med samtliga intressenter en avgörande del för framgången. Vi arbetar varje dag för att vara uppskattade och värderade av våra hyresgäster, finansiärer, ägare, medarbetare och leverantörer. Relationer är hjärtat i vår affär.

Verktyg och mål

Under 2021 kommer vi att påbörja medarbetarundersökningar och mäta Nöjd Kund Index (NKI). Vi kommer att ha högt ställda mål och utfallet kommer att redovisas efter 2021.

Utfall 2020

Utfall redovisas från och med 2022.



MARKNAD

Vårt samhälle präglas av konstant förändring och utveckling. För att Intea ska kunna möta morgondagens behov inom social infrastruktur är det helt centralt att vi besitter kunskap om vilka faktorer som påverkar vår, våra hyresgästers och våra ägares verksamheter.

Omvärldsfaktorer



Makroekonomi

Året präglades av en utbredd osäkerhet på grund av pandemin och lågkonjunktur på de flesta marknader, med nedgång av BNP, fortsatt låga räntor och ökad arbetslöshet. Trots att bland andra Sverige sett en viss återhämtning kommer detta långsiktigt att påverka länders finansiella situation, med inverkan på skattefinansierade verksamheter. Avgörande för utvecklingen framåt är smittspridningen och vaccinets genomslagskraft.



Demografi

De senaste åren har Sverige upplevt en befolkningsökning till följd av ökad invandring, men också ökade födelsetal och en ökad livslängd. Enligt prognosen kommer tillväxten att fortsätta, och den andel som väntas tillta mest procentuellt är invånare över 80 år. Med anledning av detta skapas en långsiktig och ökad efterfrågan av samhällsnära tjänster.



Klimatförändringar

Den globala uppvärmningen går allt snabbare och 2020 uppmättes den högsta medeltemperaturen på 160 år. Effekterna påverkar våra grundläggande livsförutsättningar och naturligtvis vårt samhälle och ekonomiska förutsättningar på alla nivåer. Vad som ofta beskrivs som vår tids största utmaning är omställningen till fossilfria och förnybara energikällor. Här vilar ett tungt ansvar hos samtliga samhällsaktörer, där globala politiska beslut är avgörande.



Digitalisering

En av de mest omfattande förändringarna vi just nu upplever är den snabba teknikutvecklingen. Med digitaliseringen i spetsen påverkas hela vårt sätt att leva. Samtliga branscher utmanas av nya affärsmodeller, aktörer och konsumentbeteenden. Den pågående pandemin har blivit en accelerator för den digitala omställningen och teknikevolutionen och, i takt med att den fortsätter och mängderna data ökar, växer också utmaningarna kring informationssäkerhet.

Under 2020 uppgick den totala transaktionsvolymen för fastighetsbranschen till 209 mdkr, vilket är 5,5 procent lägre än föregående år.

Transaktionsvolym
fastighetsbranschen,
mdkr

209

Transaktionsvolym
samhällsfastigheter,
mdkr

40

Samhällsfastigheters
andel av fastighets-
marknaden, volym

19%

UNDER MÅNGA ÅR har fastighetsbranschen upplevt gynnsamma förhållanden, med stigande transaktionsvolym och låga avkastningskrav. Som investeringsobjekt anses fastigheter säkert och långsiktigt. En underliggande befolkningstillväxt tillsammans med den låga räntan och de senaste årens dämpade tillväxt ger branschen förutsättningar som lägre finansieringskostnader för bolagen och mycket kapital som behöver investeras och få avkastning.

Fastighetsmarknaden

Fastighetsmarknaden har under året varit stabil trots påverkan av pandemin och den vikande ekonomin som följd, mycket tack vare statens olika stimulanspaket och den fortsatt låga räntan. Transaktionsaktiviteten är fortsatt hög, likaså intresset från både inhemska och utländska investerare. Däremot har marknadssegment som hotell, restaurang och detaljhandel drabbats hårt. Segment med bedömd lägre risk har blivit allt mer attraktiva, som bostäder, samhällsfastigheter men även lager och logistik drivet av den ökade e-handeln. Under 2020 uppgick den totala transaktionsvolymen för fastighetsbranschen till 209 mdkr, vilket endast är 5,5 procent lägre än föregående år. Sett till genomsnittet för de senaste fem åren var transaktionsvolymen 16 procent högre under 2020.

Marknadsdynamiken påverkas av fortsatt låga räntor som driver en ökad efterfrågan på reala tillgångar. Även delvis förändrade beteenden kommer finnas kvar, där exempelvis kontor spås möta nya krav på en ökad flexibilitet, både avseende ytor, hyreskontrakt, hyres-

längd och andra villkor när allt fler distansarbetar.

Pågående marknadstrender förstärks, där en ökad innovationstakt och digitalisering innebär smartare energieffektivisering, innovativa förvaltningsmöjligheter och öppnar upp för helt nya affärer och tjänster. Proptech, digitalisering av fastigheter, växer starkt med incitament som nya intäktskällor och mer attraktiva erbjudanden till hyresgäster. Många mindre uppstartsbolag inom proptech etablerar sig på marknaden genom att större fastighetsbolag inleder nära samarbeten eller går in som delägare.

Hållbarhet är en fortsatt viktig och växande trend, och tillsammans med tilltagande fokus på innovation och digitalisering blir effekterna stora avseende smartare och mer effektiva energi- och miljöinsatser. Fastighetsbranschens fortsatta fokus på hållbarhet ger också möjligheter att nyttja förmånliga hållbara finansieringslösningar, som att exempelvis emittera gröna obligationer.

Marknaden för samhällsfastigheter

Under det senaste decenniet har samhällsfastigheter kommit att bli mycket eftertraktat bland långsiktiga investerare. Fastigheterna är speciellt utformade för samhällsnära tjänster som utbildning, rättsväsende och vård. Hyresgäster är offentliga aktörer och privata företag som bedriver skattefinansierad verksamhet. Med en låg riskprofil kännetecknas segmentet av långsiktiga hyresförhållanden och är oberoende av konjunkturläget. Därför drivs efterfrågan framför allt av demografiutvecklingen. I takt med att Sverige haft en befolkningsökning de senaste åren, med nära

en miljon fler invånare än 2010, skapas ett stort behov av samhällsservice. Samtidigt finns ett enormt investeringsbehov för att modernisera befintligt bestånd inom offentlig sektor.

Med en marknad som fortsatt eftersöker lågriskinvesteringar och säkra kassaflöden, har investeringsvolymen för samhällsfastigheter nått en rekordnivå under året. Under 2020 var samhällsfastigheter det näst största segmentet inom kommersiella fastigheter, med en transaktionsvolym om totalt 40 mdkr.

Social infrastruktur



RÄTTSVÄSENDE

Under senare år har de rättsvårdande myndigheterna hamnat i politiskt fokus och fått ökade anslag. Ett äldre fastighetsbestånd i behov av förändring på grund av både ökat antal anställda och nya krav på säkerhet och arbetssätt skapar behov av nya lokaler.

Sedan ett antal år tillbaka så har utbyggnadstakten inom Polismyndigheten varit hög. En bidragande orsak har varit ökningen av antalet polisanställda från 28 200 år 2015 till 32 600 år 2020, för att nå målsättningen om 38 000 poliser till 2024. En utökning av Polismyndighetens verksamhet ökar behovet av åklagare såväl som personal inom domstolsväsendet.

Beläggningsgraden hos Kriminalvården på både anstalter och häkten har ökat, efter att under de senaste åren legat på en tämligen låg nivå. År 2020 blev ett rekordår avseende antalet häktade i Sverige och det är stor överbeläggning på anstalterna. På grund av ökningen har Kriminalvården beslutat att bygga ut kapaciteten från 6 500 ordinarie platser till 8 500 kommande år samt att komplettera detta med beredskapsplatser i flexibla modulhus.

Sammantaget föreligger ett fortsatt stort behov av specialanpassade lokaler för de rättsvårdande myndigheterna.

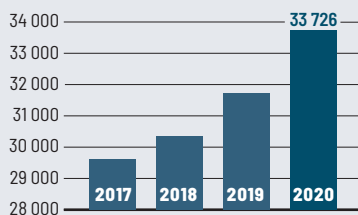
**Medarbetare inom
Polismyndigheten,
mål 2024**

38 000

**Ökning antal
långtidsdömda
2019**

10%

ANTAL ANSTÄLLDA POLISER 2017-2020



Ökningen i antal poliser mellan 2017 och 2020 var 4 127, motsvarande 14 procent.



HÖGRE UTBILDNING

De senaste åren har intresset för studier inom högre utbildning legat på en hög nivå och flera av landets lärosäten har utökat antalet studieplatser. När Sverige i samband med pandemin närmade sig en lågkonjunktur med växande arbetslöshet ökade efterfrågan på högre utbildning kraftigt, med 13 procent jämfört med föregående år.

Universitet och högskolors omställning till distansutbildning på grund av pandemin, har inneburit att lokaler runt om i landet stått tomma.

Regeringen meddelade tidigare i år att investeringar och resurser för forskning- och innovation kommer öka kraftigt från 2021, för att nå målsättningen om Sverige som ett av världens främsta forsknings- och innovationsländer. Sverige är idag ett av de OECD-länder som investerar mest i forskning och utveckling i förhållande till BNP.

Mycket talar för ett ökat behov av utbildnings- och forskningslokaler runt om i landet.

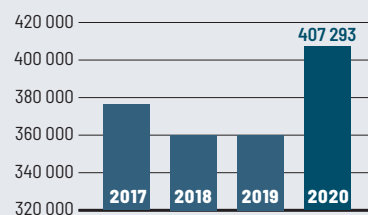
**Ökning i antal sökande
till universitet och
högskola HT 2020**

13%

**Sveriges investering
i FoU som procent av
BNP (2019):**

3,41¹

SÖKANDE TILL UNIVERSITET/HÖGSKOLA 2017-2020



Antal sökanden till universitet och högskola HT 2020 var 407 000, vilket var rekordhøgt.

¹ OECD



SJUKVÅRD

Sjukvården befinner sig i en ständig medicinsk och teknisk utveckling. Nya behandlingsmetoder tas fram som lindrar och botar fler sjukdomar. Ny teknik förändrar hur och var sjukvården bedrivs. Patienterna kan på ett helt annat sätt än tidigare tas omhand i hemmet och genomföra läkarbesök digitalt.

Samtidigt fordrar landets sjukvård stora investeringar för modernare ytor som uppfyller dagens krav. De senaste åren har betydande renoveringar och satsningar genomförts av de stora sjukhusen i bland annat Stockholm, Göteborg, Malmö och Lund, men en fortsatt satsning är väntad.

Behovet av vård och ändamålsenliga lokaler drivs främst av den demografiska utvecklingen. Sveriges befolkning ökar och lever längre med fler sjukdomar. SCB uppskattar att om 10 år har invånare över 80 år ökat med 50 procent, vilket innebär ett stort behov av vård och omsorg.

Med flera äldre sjukhusbyggnader och ökade krav på arbetsmiljön inom vården kommer stora om- och nybyggnationer behöva ske.

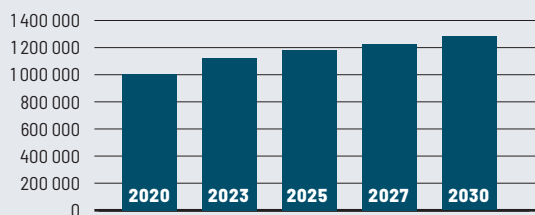
**Ökning av antal vård dagar
från 2010 till 2040,
personer över 70 år**

89%

**Prognostiserad ökning
i antal personer över
75 år till 2030 (tusental)**

275

PROGNOS BEFOLKNING ÖVER 75 ÅR 2020-2030



Källa: SCB



FASTIGHETS- PORTEFÖLJEN



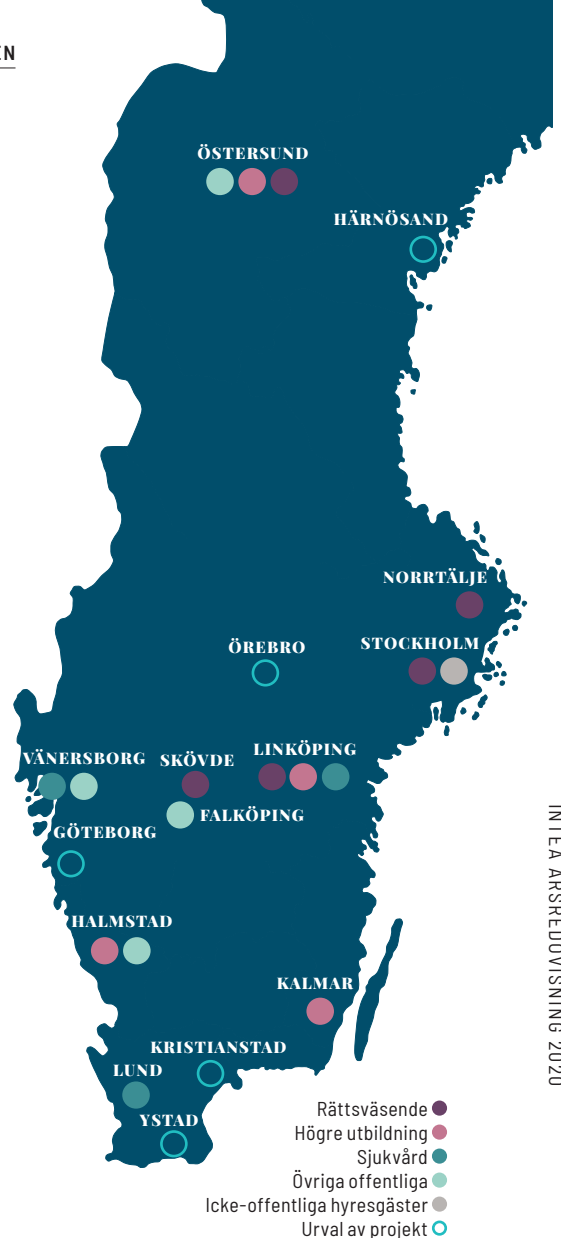
INTEAS FASTIGHETSBESTÅND omfattar både nya och äldre byggnader samt projekt. Bland fastigheterna återfinns unika arkitektoniska byggnader och moderna hus, alla i miljöer med stort historiskt värde.

Inteas fastighetsportfölj inkluderar högkvalitativa byggnader, ofta specialutformade utifrån hyresgästernas behov. Med samhällsbärande funktioner i fastigheterna är kraven på öppenhet med bibehållen nivå på säkerhet och trygghet mycket höga.

Under året har Inteas portfölj vuxit genom förvärv och ett högt tempo på projektutveckling. Flera nya byggnader har färdigställts, däribland Nationellt forensiskt centrum i Linköping, Högskolan i Halmstad och sista etappen av Linnéuniversitetet i Kalmar. Även årets förvärv av tågdepån i Falköping har adderats till portföljen.

Våra hyresgäster

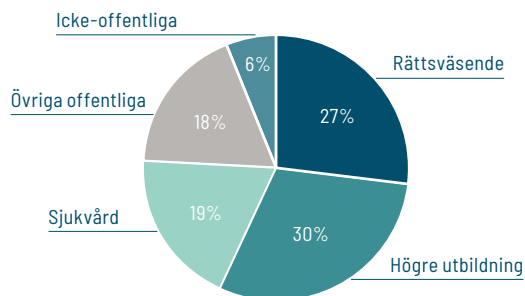
Genom långa hyresavtal med offentliga hyresgäster får Inteas investerare en stabil avkastning med låg risk över tid. Av Inteas hyresintäkter kommer cirka 94 procent från offentliga hyresgäster. Våra fem största hyresgäster är Polismyndigheten, Region Skåne, Linnéuniversitetet i Kalmar, Mittuniversitetet i Östersund och Högskolan i Halmstad. Den genomsnittliga kontraktslängden för våra offentliga hyresgäster är 6,2 år.



INTEA ÅRSREDOVISNING 2020

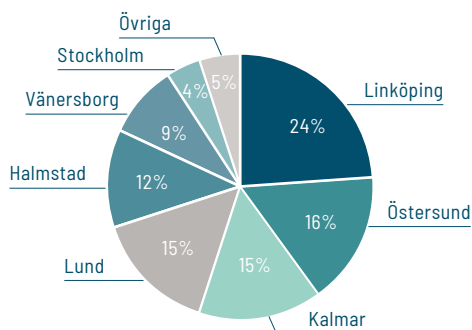
Inteas hyresgäster

Andel av hyresvärde



Inteas geografi

Andel av fastighetsvärde



Antal offentliga hyresgäster

43

Antal fastigheter

24

Antal orter

15

Inteas fastighetskategorier



RÄTTSVÄSENDE

Rättsväsende omfattar lokaler för myndigheter som polis, åklagare, domstol och kriminalvård. Några av de största hyresgästerna är Polismyndigheten, med Nationellt Forensiskt Centrum och regionledningscentralen i Linköping och tingsrätterna i Skövde, Östersund och Linköping.

Hyresvärde

27%

Huvudorter
Linköping
Skövde
Stockholm
Östersund

Kvm 2020	79 100
Kvm 2019	79 600
Totalt hyresvärde 2020, mkr	155
Totalt hyresvärde 2019, mkr	148



HÖGRE UTBILDNING

Inom fastighetskategorin högre utbildning återfinns universitet och högskolor, både kontors- och utbildningslokaler. Några av de största hyresgästerna är Linnéuniversitetet i Kalmar, Högskolan i Halmstad och Mittuniversitetet med Campus Östersund.

Hyresvärde

30%

Huvudorter
Halmstad
Kalmar
Östersund

Kvm 2020	90 700
Kvm 2019	69 900
Totalt hyresvärde 2020, mkr	175
Totalt hyresvärde 2019, mkr	128



SJUKVÅRD

Inom sjukvård inkluderas fastigheter för bland annat sjukhus, vårdcentraler, psykiatrimottagningar och kontorslokaler. Exempel på verksamheter är psykiatrisjukhuset i Lund samt en vårdcentral och psykiatriklinik i Vänersborg. Största hyresgäster är Region Skåne, Västra Götalandsregionen och Region Östergötland.

Hyresvärde

19%

Huvudorter
Linköping
Lund
Vänersborg

Kvm 2020	54 700
Kvm 2019	49 800
Totalt hyresvärde 2020, mkr	109
Totalt hyresvärde 2019, mkr	99



ÖVRIGA OFFENTLIGA

Kategorin omfattar offentliga förvaltningslokaler som exempelvis grundskolor, förskolor och den nyligen förvärvade tågdepån i Falköping, där Västtrafik AB är hyresgäst. Förekommande inom denna kategori är kommuner, framför allt på orterna Vänersborg, Linköping, Falköping och Östersund.

Hyresvärde

18%

Huvudorter
Linköping
Vänersborg
Falköping

Kvm 2020	68 100
Kvm 2019	66 600
Totalt hyresvärde 2020, mkr	107
Totalt hyresvärde 2019, mkr	88



ICKE-OFFENTLIGA 6%

I denna fastighetskategori finns hyresgäster med icke-offentlig verksamhet såsom exempelvis kontor, privata läkarmottagningar, tandläkare och restauranger, framför allt i Solna, Östersund och Linköping.

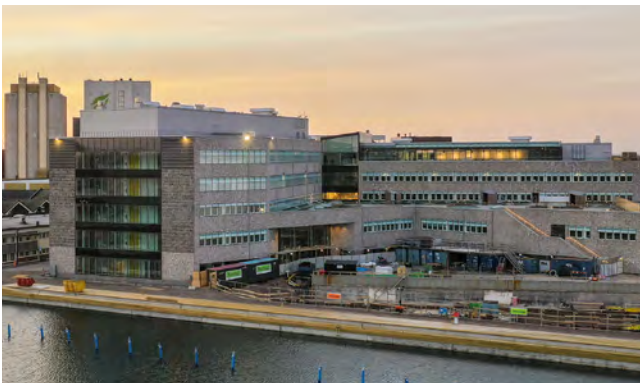


Urval av Inteas fastighetsbestånd

INTEAS STRATEGI ÄR att hyra ut till offentliga hyresgäster med förväntade långa hyresrelationer. Detta gör att Intea generellt är oberoende av geografisk placering, samtidigt som det ger hyresgästerna möjlighet att finna trygghet i en välbekant hyresvärd med specifik kunskap om deras verksamhets behov.



► **Garnisonen Linköping** är en stadsdel som byggts upp runt de två regementen som fanns på området under hundra år. På området, som består av cirka 86 000 kvm uthyrningsbar yta, arbetar över 2 000 personer. De största hyresgästerna är Polismyndigheten med Nationellt forensiskt center, Rättsmedicinalverket och Domstolsverket. På området finns även kontor, privata läkarmottagningar, restauranger och ett hotell.



► **Linnéuniversitetet, Kalmar** är ett av Sveriges universitet med 33 000 registrerade studenter, fördelade på Kalmar och Växjö som har över 150 utbildningsprogram. Under 2020 färdigställdes etapp två av Linnéuniversitetets lokaler på Universitetskajen. Första etappen i projektet färdigställdes hösten 2018. Byggnaden, om 37 800 kvm, har miljöcertifierats enligt LEED Gold.



► **Campus Östersund** är en historisk plats centralt belägen i Östersund, med militärbyggnader från slutet av 1800-talet. Den uthyrningsbara ytan på Campus uppgår till närmare 52 000 kvm och är en arbetsplats för 1400 personer. Fler än 80 hyresgäster sitter på området, där de största är Mittuniversitetet och Folkhälsomyndigheten.



► **Vänerparken, Vänersborg** är en stadsdel med stora grönområden centralt belägen alldeles intill Vänern. På området, som omfattar cirka 38 000 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.

FÖRVALTNING



Inteas målsättning är att dygnet runt erbjuda våra hyresgäster en förutseende och nära förvaltning som alltid fungerar.

MERPARTEN AV VÅRA HYRESGÄSTER bedriver samhällsviktig verksamhet. De har unika behov som ställer höga krav på oss som fastighetsägare. För att kunna erbjuda en service specifikt anpassad efter våra hyresgästers verksamheter, arbetar Intea med egna lokala förvaltningsorganisationer.

Lokala förvaltningsorganisationer

Vi tror att en egen lokal förvaltning av våra fastigheter ger de bästa förutsättningarna för att leverera en kontinuerlig och långsiktigt bra service och stöd till våra hyresgäster.

De lokala förvaltningsorganisationerna kompletteras med en central förvaltningsorganisation som kan bistå och stötta i det lokala arbetet. Genom den centrala funktionen så möjliggörs en sammanhållning av förvaltningsarbetet och en kunskapsöverföring mellan de lokala organisationerna.

En förutsättning för att kunna skapa en lokal organisation är att vi uppnår en kritisk storlek på respektive förvaltningsort. Sammanlagt arbetar idag 20 personer i de lokala organisationerna i Linköping, Östersund, Vänersborg och Kalmar.

På orter där den kritiska massan ännu inte är nådd, anlitas lokal förvaltning tillsammans med centrala funktioner.

Hållbar förvaltning

Intea har satt upp följande mål för förvaltningen av bolagets fastighetsbestånd:

- Kontinuerlig uppgradering av teknik och system genom investeringar i samförstånd med våra hyresgäster.

- 100 % av all el som förbrukas ska komma från förnybara källor.
- Miljöcertifiering av befintliga byggnader ska ske systematiskt.

Målen är satta för att minska bolagets klimatpåverkan på ett konkret och mätbart vis. De skapar också ett incitament för de anställda att i det dagliga arbetet ständigt sträva efter att utveckla och förbättra system och processer samt uppdatera teknikinnehållet i byggnaderna.

Exempel på åtgärder som tagits under året är:

- Utbyte av undercentraler för en ökad effektiv drift av byggnader och fortsatt utbyte till LED armaturer.
- Hållbarhetsarbete med hyresgäster för en gemensam syn på lokalens mest optimala drift.
- Första BREEAM In-Use certifieringen startad för befintlig byggnad.

Klimatstyrda system för uppvärmning och kylning används redan på flera orter och vi har inarbetade processer för att återanvända varor och material i möjligaste mån. LED-belysning, solcellsanläggningar, bergvärme- och bergkylanläggningar finns redan idag och kompletteras löpande.



Miljöarbete

100% av våra nyproducerade fastigheter miljöcertifieras enligt gällande certifieringssystem såsom Breeam, Leed och miljöbyggnad.

ISO-certifiering

Under 2020 har Intea certifierats enligt ledningssystemen ISO 9001 (kvalitet) och ISO 14001 (miljö). Detta förstärker att arbetet i bolaget bedrivs hållbart, miljövänligt och kvalitativt och garanterar en systematisk uppföljning av förvaltning och fastighetsutveckling.

FÖRVÄRV



Inteas strategi bygger på stabil tillväxt genom noga utvalda förvärv, i kombination med fastighetsutveckling av såväl befintliga som nya objekt.

SOM ETT EXPANSIVT BOLAG inom samhällsfastigheter bygger Inteas strategi på stabil tillväxt genom noga utvalda förvärv, i kombination med fastighetsutveckling av såväl befintliga som nya objekt. Under 2020 förvärvades dels en tågdepå i Falköping som tillträdde under hösten och dels tre fastigheter på högskoleområdet i Halmstad om 36 400 kvm som Intea tillträdde i januari 2021.

Intea arbetar kontinuerligt med förvärv av både existerande fastigheter och byggnader under uppförande, alltid med hyresgästerna i fokus. De förvärv som genomförs grundar sig i goda och nära relationer med aktörer på marknaden.

Hållbara relationer är av yttersta vikt för att kunna genomföra framgångsrika förvärv. Förvärv kan genereras på olika sätt, vanligtvis genom befintliga hyresgästers aktuella eller framtida behov men också i nära dialog med andra fastighetsägare på orter där vi är etablerade.

De vägledande förvärvskriterierna är alltid en hög fastighetskvalitet och ett långsiktigt perspektiv. I andra fall blir Intea kontaktade av mäklare med förslag på förvärv av fastigheter som passar bolagets profil. När förvärvsmöjligheter uppstår avseende redan uppförda högkvalitativa fastigheter får Intea tillfälle att etablera nya relationer med långsiktiga hyresgäster. För att sådana förvärvsmöjligheter ska vara intressanta krävs att hyresgästen är en offentlig aktör inom något av bolagets fastighetskategorier.

Året som gått

Året som gått präglades av ett nytt och osäkert samhällsläge, givet pandemins utbrott under årets första månader. När detta skrivs har branschen för samhällsfastigheter, med uteslutande offentliga hyresintäkter, påverkats i en mycket begränsad omfattning. Likt föregående år växte sig marknaden för samhällsfastigheter allt starkare under 2020, med fortsatt

stigande priser och sjunkande avkastningskrav som en direkt konsekvens. Mitt under pandemins mest kritiska perioder lyckades Intea genomföra två strategiskt viktiga förvärv, genom goda relationer med samarbetspartners.

Tågdepå, Falköping

Under tredje kvartalet förvärvades en tågdepå för service och underhåll av tåg i Falköping, vilket också markerar Inteas första innehav på orten. Hyresgäst är Västtrafik AB. Hyresvärdet uppgår till 14,9 mkr och den genomsnittliga återstående hyrestiden är 11 år.

Fanborgen 3 och två delar av Fanan 39, Halmstad

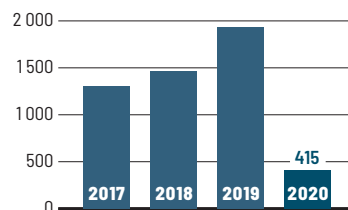
Under sista kvartalet förvärvades ytterligare tre fastigheter i Halmstad. Detta i ett led att stärka Inteas pågående utvecklingsprojekt avseende nya utbildningslokaler för Högskolan i Halmstad. Förvärvet innebär att Intea är ägare av samtliga fastigheter som högskolan hyr, vilket skapar gynnsamma möjligheter för hela området. Hyresvärdet uppgår till 49,2 mkr och fastighetsvärdet beräknas till 730 mkr. Efter förvärvet uppgår Inteas bestånd i Halmstad till 78 100 kvm. Fastigheterna tillträdde i januari 2021.

Under året passerade Inteas totala fastighetsvärde 10 miljarder. Förvärvskapaciteten hos bolaget är fortsatt hög, med en stark men selektiv köplust. Bolaget har en god tillgång på kapital och en kompetent och stabil organisation.



Tre fastigheter på högskoleområdet i Halmstad om 36 400 kvm som tillträdde i januari 2021.

FÖRVÄRV OCH INVESTERINGAR, MKR



FASTIGHETSUTVECKLING

URVAL AV PÅGÅENDE PROJEKT UNDER 2020, DÄR HYRES- ELLER PROJEKTERINGSAVTAL INGÅTT

Ort	Hyresgäst	Verksamhet	Avtals- längd, år	Hyresvärde, mkr	Yta, kvm	Beräknat färdigställande
Örebro	Samhällsgemensam ledningscentral	Polis, räddningstjänst mm	15	26,7	12 300	Våren 2023
Kristianstad	Polis- och Åklagarmyndigheten	Polishus	15	45,6	19 400	Sommaren 2024
Kristianstad	Kriminalvården	Häkte	25	54,5	15 300	Sommaren 2024
Ystad	Polismyndigheten	Polishus	-	-	8 000	Sommaren 2024
Göteborg	Västra Götalandsregionen mfl	Sjukhus	-	-	50 000	Våren 2026
Kristianstad	Högskolan i Kristianstad	Utbildningslokaler	-	-	30 000	Hösten 2027
Summa				126,8	135 000	

Inteas fastighetsutveckling sker alltid i nära samarbete med nuvarande och tilltänkta hyresgäster, som till största delen är myndigheter, kommuner och regioner.

Förvärv och investeringar 2020, mkr

415

Tillkommande kvm 2020, tusental

32,5

ATT KONTINUERLIGT FÖRÄDLA och expandera fastighetsbeståndet genom projektutveckling går hand i hand med bolagets strategi om stabil tillväxt. Hyresgästens behov är alltid prioriterade hos oss, och genom att vara en intresserad och uppmärksam fastighetsägare kan vi tidigt initiera projekt för att skapa nya ytor eller möta önskemål.

Vår egen förvaltningsenhet är tätt sammanlänkad med utvecklingsorganisationen, och utvecklingsprojekt tar ofta form utifrån den återkoppling som våra förvaltare får av hyresgästerna. Ibland inleds projektet med en offentlig upphandling där Intea deltar i konkurrens tillsammans med andra.

Egen projektorganisation

Intea har en erfaren projektorganisation, med kreativa medarbetare. Vi är måna om att alltid säkerställa rätt sammansättning av människor för varje enskilt projekt. Det innebär en värdefull kompetensmix, där vi ofta har lokala projektgrupper med både egna och externa utvalda specialister. I dessa grupper samlas kunskap om hyresgästernas krav och önskemål på deras nya lokaler vilket kan överföras i nya framtida projekt.

Intea har haft en kraftig tillväxt i projektvolym de senaste åren, och under verksamhetsåret kunde vi välkomna två nya medarbetare till projektutvecklingsenheten. På så sätt kan vi öka takten ytterligare.

Under året har Intea färdigställt flera projekt, såsom utbildningslokaler för Högskolan i Halmstad, Linnéuniversitetet i Kalmar och kontorslokaler för Folkhälsomyndigheten i Östersund.

Hållbart byggande

Inteas övergripande strategi om hållbarhet och innovation är en grundförutsättning för framgångsrik projekt- och fastighetsutveckling. Intea har som målsättning att producera energieffektiva och långsiktigt hållbara förvaltningsprojekt av hög kvalitet. Samtliga nyproducerade byggnader certifieras enligt något av gällande miljöcertifieringssystem. Under året har Intea även certifierats enligt ledningssystemen ISO 9001 (kvalitet) och ISO 14001 (miljö). Detta bidrar ytterligare till att arbetet i bolaget bedrivs hållbart, miljövänligt och kvalitativt och garanterar en systematisk uppföljning av fastighetsutvecklingen.

Nya projekt under året

Året som gått har varit en mycket stark period för Inteas fastighetsutveckling. Bolaget har startat upp flera nya projekt tillsammans med ombyggnader av befintligt bestånd. Under det gångna året har Intea investerat 415 mkr i fastighetsutveckling, med en tillkommande kvm-ökning på 32 500 kvm.

Under året har Intea fått förtroendet att uppföra ett nytt Rättscentrum i Kristianstad. Rättscentrumet får en sammanlagd yta om 34 700 kvm, och beräknas vara färdigställt vid halvårsskiftet 2024.

Under våren tecknades 15-åriga hyresavtal med både Polismyndigheten och Åklagarmyndigheten avseende nya verksamhetslokaler. I september ingick Intea ett 25-årigt hyresavtal med Kriminalvården för ett nytt häkte i Kristianstad och ett 15-årigt hyresavtal med frivården och den nationella transporttjänsten.

Det nya häktet kommer att innehålla 100 häktesplatser, och blir därmed ett av de största i södra Sverige. Samtliga byggnader inom Rättscentrum kommer att uppföras med höga krav på materialval och utformning samt ska miljöcertifieras. Antalet medarbetare i Rättscentrum kommer att uppgå till cirka 600 personer, varav 250 nyanställningar. Intea har under året inlett arbetet med flera projekt avseende nya polishus på orter runt om i landet samt återöppnande av en anstalt åt Kriminalvården. Arbetet med dessa projekt kommer att fortsätta under kommande år.

I augusti tecknade Intea entreprenadavtal med Serneke avseende den nya samhällsgemensamma larm- och ledningscentralen SLC i Örebro.

Riskminimering

För att minimera risk i fastighetsutvecklingsarbetet bedrivs samtliga utvecklingsprojekt på initiativ från framtida eller nuvarande hyresgäst och innan större investeringar görs i ett projekt ingås projekteringsavtal med hyresgästen, vilket fördelar upparbetade kostnader om projektet inte materialiseras. Intea arbetar idag med projekt i olika faser uppgående till över 100 000 kvm spritt över hela landet.

Färdigställda projekt under 2020

Ort	Hyresgäst	Verksamhet	Kvm	Färdigställande
Östersund	Folkhälsomyndigheten	Kontor och arkiv	2 750	Sommaren 2020
Halmstad	Högskolan i Halmstad	Utbildningslokaler	10 500	Sommaren 2020
Linköping	Polismyndigheten	Nationellt forensiskt centrum	3 600	Hösten 2020
Kalmar	Linnéuniversitetet, etapp 2	Utbildningslokaler	20 800	Vintern 2020

ÖREBRO

Intea bygger Nordens första samhällsgemensamma larm- och ledningscentral i Örebro

STRAX NORDÖST OM ÖREBRO växer ett unikt myndighetsöverskridande projekt fram. Som det första av sitt slag i Norden utvecklar Polismyndigheten, SOS Alarm och nybildade Räddningsregion Bergslagen tillsammans med Intea och Serneke en ny gemensam larm- och ledningscentral för regionen.

INTERVJU MED: DAN PERSSON, REGIONPOLISCHEF, POLISREGION BERGSLAGEN

Den samhällsgemensamma ledningscentralen, även kallad SLC, har sitt ursprung i polisens omorganisering 2015 när nuvarande Polismyndigheten etablerades. De 21 polismyndigheter som fanns blev en polismyndighet med sju polisregioner, och varje ny region skulle ha en egen ledningscentral. I polisregion Bergslagen, som inkluderar Örebro, Värmland och Dalarnas län, blev Örebro som huvudort utvald för den regionala ledningscentralen. I brist på ändamålsenliga lokaler initierades planer på nybyggnation, vilken föranledde att regionpolischefen vid tidpunkten, Dan Persson, drev igenom att även andra relevanta samhällsaktörer kunde bjudas in att sitta i den nya fastigheten. "Vår idé handlade om en helt ny typ av myndighetssamverkan. Om vi arbetar nära varandra och rent fysiskt sitter i samma lokaler skapas betydande positiva effekter genom att vi sparar människoliv och förebygger egendomsskador," berättar Dan Persson, initiativtagare till projektet. Dan var i december med på plats i Örebro vid avtäckningen av projektskylden, som markerar projektets start.

Sedan 2017 arbetar Intea tillsammans med Polismyndigheten i projektet, och förra året ingicks det 15-åriga hyresavtalet som omfattar byggnadens 12 300 kvm. Samarbetet med region, kommun och myndigheter såsom tre länsstyrelser, Försvarsmakten, Region Örebro län och myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, har varit avgörande för att få projektet till stånd. De nya lokalerna kommer även att ge andra samhällsviktiga aktörer, som frivilligorganisationer, möjlighet att vid behov samverka i lokalerna. Under uppförandet av fastigheten ligger höga säkerhetskrav och miljö i fokus, och objektet ska miljöcertifieras. Byggnaden beräknas vara färdigställd 2023.

Att utveckla projekt av denna karaktär kräver från start att fastighetsägare och hyresvärd har en djup förståelse för hyresgästernas verksamhet och de specifika krav som ställs, inte minst ur säkerhetssynpunkt. Ett gemensamt långsiktigt förhållningssätt är helt cent-

ralt. "För oss som samhällsaktör är det avgörande att vi kan räkna med en relation över tid med vår hyresvärd, och där vi som hyresgäst kan lita på att de förstår vår verksamhet till 100 procent," menar Dan Persson.

Denna typ av samordning av samhällsbärande aktörer under ett och samma tak är unikt för både Sverige och Norden, och intresset för projektet har från start varit stort från både nationellt och internationellt håll. Men framför allt innebär arbetssättet stora fördelar. Med ett tätare samarbete kommer effektivare larmkedjor, väsentligt kortare insatstider och därmed kan brott och olyckor både förebyggas och bättre hanteras. Ur totalförsvarssammanhang stärks förutsättningarna för krismyndigheterna att arbeta mer samordnat. Sammantaget bidrar detta till att skattemedel utnyttjas mer effektivt. Men störst vinst får ändå länens befolkning, menar f.d. regionpolischef Dan Persson. "Effekten kommer att vara allra störst och mest värdefull för våra medborgare. De får hjälp och stöd som är bättre än idag, och vi kan förhindra både brott, olyckor och skador. När de känner av att vi arbetar tätt och sitter tillsammans är vår förhoppning att i det längre perspektivet se ett ökat förtroende för oss samhällsbärande aktörer," avslutar Dan Persson.

FAKTA

Hyresgäst
Entreprenör
Uthyrningsbar yta
Hyresvärde
Inflyttning

Polismyndigheten
Serneke
12 300 kvm
Beräknas till 27 mkr per år
Sommaren 2023



HALMSTAD

Framtidens lärandemiljö vid Högskolan i Halmstad

UNDER ÅRET HAR Högskolan i Halmstad öppnat upp dörrarna till den nya byggnaden Hus S, efter flera år av omfattande förändring. Fastigheten samlar Högskolans största akademi med bland annat utbildningar för ingenjörer, ekonomer och miljövetare. Tillsammans med Intea har en 74 år gammal fabrikslokal förädlats och totalrenoverats till helt nya lokaler om 10 500 kvm för Högskolan, vars vision är att erbjuda framtidens lärandemiljö karaktäriserat av delaktighet och transparens.

INTERVJU MED: RIKARD AHLGREN, FASTIGHETSCHEF HÖGSKOLAN I HALMSTAD

”De senaste åren har vi arbetat med att koncentrera vår verksamhet och campusmiljö. Målsättningen har varit att samla våra akademier och verksamhetsstöd på ett tydligare sätt, skapa inspirerande miljöer för möten och projektbaserat arbete samt etablera en tillgänglig och öppen atmosfär – helt enkelt utveckla framtidens lärandemiljö. Det har resulterat i behov av nya ändamålsenliga lokaler, anpassade för hur Högskolan fungerar idag och ska fungera i framtiden. Det är precis det vi har åstadkommit med Hus S. Vi har tagit fram yteffektiva lösningar och på så sätt minskat ytan med närmare 1 300 kvm,” berättar Rikard Ahlgren, fastighetschef på Högskolan i Halmstad.



Högskolan i Halmstad blev formellt en högskola 1983 och etablerades i nuvarande område 1988. Sedan dess har Högskolan utvecklats och är idag av central betydelse för kommunens och regionens utveckling som kunskapsnod och tillväxtmotor. Högskolan erbjuder ett 50-tal utbildningsprogram och 200 fristående kurser, och har idag totalt 11 500 inskrivna studenter motsvarande 5 500 helårsstudenter. Hus S samlar en tredjedel av Högskolans studenter, de som studerar vid akademien FIH med inriktning företagande, innovation och hållbarhet. Byggnaden omfattar gemensamma föreläsningssalar, studieytor, labb- och forskningslokaler och kontor samt ett nytt café.



Med anor från andra världskrigets slut har den äldre fabrikslokalen som idag är Hus S tidigare inrymt tillverkningsindustri med produktion av snabbstål och hårdmetallverktyg. Utvecklingsarbetet av fastigheten har månat om att på bästa sätt bevara industrilokalens historik i skapandet av morgondagens studie- och lärandemiljö. I enlighet med Inteas eget målmedvetna miljö- och hållbarhetsarbete har dessa perspektiv varit centrala genom hela projektet. Byggnaden är ett av de äldre husen i norra Europa som har fått miljöcertifieringen Silver av hållbarhetsorganisationen Miljöbyggnad, vilket är ovanligt för ett så pass historiskt objekt. ”Fuktsäkrad byggnation, effektiv energianvändning och miljömässigt hållbara materialval är några grundläggande krav, men för oss är det även viktigt att säkerställa en bra arbets- och studiemiljö inomhus. Genom Miljöbyggnads bredare hållbarhetsmärkning får vi ett kvitto på att vi drivit frågorna på ett systematiskt sätt,” förklarar Rikard Ahlgren. ”Vår roll som högskola handlar om att skapa bästa möjliga förutsättningar för våra studenter, medarbetare och samverkanspartners,” fortsätter Rikard Ahlgren. ”Vi är beroende av en fastighetsägare som långsiktigt delar samma ambition och intresse som oss. Vi vill erbjuda ett levande campus med mycket folk i rörelse, som ska hålla över tid.”

FAKTA

Hyresgäst
Entreprenör
Uthyrningsbar yta
Hyresvärde
Inflyttning

Högskolan i Halmstad
NCC
32 500 kvm
52,3 mkr per år
Sommaren 2020

MEDARBETARE

Vår målsättning är att utveckla en diversifierad organisation med personer som representerar olika bakgrunder, erfarenheter, karaktärsdrag, kön och åldrar.



Låter det som rätt arbetsplats för dig? Vi söker alltid initiativrika och engagerade medarbetare. Hör av dig till ansokan@intea.se.

FRAMGÅNGSAKTORN FÖR INTEAS verksamhet är våra medarbetare och deras nyfikenhet, kompetens och engagemang. Vi investerar mycket tid och energi på att knyta till oss rätt människor. Kvalifikation är viktigt, men personliga egenskaper är avgörande. På Intea erbjuder vi en miljö där varje individ får växa genom ansvar, och vi är mycket måna om att anställa personer med stor potential.

Genuint engagemang

Ett entreprenöriellt förhållningssätt är grundbulten som driver Inteas verksamheten framåt. Vi värnar om att det synsättet ska genomsyra alla led i Inteas organisation. Den centrala gemensamma nämnaren hos våra medarbetare är deras genuina engagemang för vår kärnverksamhet – att förvalta och utveckla social infrastruktur tillsammans med våra hyresgäster. För oss är det personliga engagemanget och viljan att lära sig nytt avgörande faktorer när vi rekryterar.

Lärande kultur

Vi som arbetar på Intea är lösningsorienterade genomförare som uppskattar utmaningar och korta beslutsvägar. För att trivas hos oss ska man gilla att jobba i en dynamisk och varierad miljö. En naturlig del av vår verksamhet är att kontinuerligt utvecklas och bli bättre. Inteas platta organisationsstruktur med korta beslutsled inspirerar till ökat engagemang och ansvarskänsla, genom att möjliggöra för varje

medarbetare att påverka beslutsprocesser och Inteas övergripande utveckling. Vi är övertygade om att en arbetskultur där alla får komma till tals ger bäst förutsättningar för att skapa en öppen och inkluderande verksamhet. För att inspirera just en sådan lärande kultur säkerställer vi ett kontinuerligt erfarenhetsutbyte mellan våra enheter.

Antal anställda i koncernen uppgår till 21 personer (19) per den 31 december.

Förhållande Intea AB

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 och anses som närstående.



Jenny Forsman.

MEDARBETARE

Möt Jenny som bygger framtidens Intea

UNDER ÅRET HAR BYGGPROJEKTLEDAREN Jenny Forsman rekryterats till Intea Garnisonen. Med bas i Linköping arbetar Jenny med både ny- och ombyggnationer samt hyresgäst Anpassningar.

INTERVJU MED: JENNY FORSMAN

Redan för flera år sedan inleddes Jennys relation med Intea, genom att hon anlätades som konsult inom projektutveckling. När Intea behövde stärka upp projektutvecklingsenheten var Jenny redan påtänkt och själv hade hon sedan en tid tillbaka insett att hon längtade efter att vara med på projektens hela utvecklingsresa. "Jag vill vara med när idéerna föds, styra projekten mer långsiktigt och följa dem hela vägen. Allt det får jag nu göra hos Intea," berättar Jenny. Att Inteas affärsmodell bygger på hållbarhet och att bolaget ständigt strävar efter att minska klimatavtryck var ytterligare en viktig faktor. "Intea är ett innovativt företag som vill ligga långt fram när det gäller energi- och miljöfrågor. Projekten är alltid välgenomtänkta där hållbarhets- och innovationstänk är helt centralt."

Med fokus på Inteas nybyggnadsprojekt och om-

byggnationer arbetar Jenny även med hyresgäst Anpassningar främst inom Linköpingsområdet. Det centrala i hennes roll handlar om att motverka eventuella hinder och lösa problem. Ett av de större projekten där Jenny är projektansvarig är utvecklingen av den samhällsgemensamma larm- och ledningscentralen i Örebro. Ett mycket omfattande projekt som ställer helt nya och höga krav inte minst på säkerheten. "Jag har arbetat inom andra fastighetssegment förut, men tilltalas av att det finns ett större mått av nytänkande inom samhällsfastigheter. Vi möter kunder som har höga och många gånger helt unika krav när det gäller allt från teknik, säkerhet, luftomväxling och logistik. För mig personligen är det viktigt att göra skillnad, vilket jag får göra genom att utveckla långsiktiga och miljöcertifierade samhällsfastigheter med god kvalitet och höga energikrav," avslutar Jenny.



HÅLLBARHETS- RAPPORT

Intea grundades 2015 med ett tydligt fokus redan från start på miljö- och hållbarhetsfrågor. Detta genomsyrar arbetet i bolaget, i allt från den dagliga driften i de lokala förvaltningsorganisationerna till arbetet i styrelsen. Det finns ett ägardirektiv, som samtliga aktieägare i bolaget har antagit, avseende miljö- och hållbarhetsfrågor. Den praktiska innebörden av direktivet är att Intea, som långsiktig ägare av samhällsnyttiga fastigheter, får möjlighet att äga, förvalta och uppföra nya energieffektiva och hållbara byggnader. Hållbara investeringar i befintligt fastighetsbestånd såväl som i de nya byggnader som uppförs blir en naturlig del i bolagets hållbarhetsarbete.

Året som gått

Ett av de mål som sattes upp i slutet av 2019 var att under 2020 fortsätta att utveckla och förfina hållbarhetsarbetet i bolaget i samtliga verksamhetsdelar. Under året har vi sett många nya initiativ tas och flera nya processer har tillkommit. I takt med att bolaget växt, har system och rutiner etablerats för att samla ihop och dokumentera de erfarenheter och lösningar som tillämpas i koncernen.

Intea har under året certifierats enligt ledningssystemet ISO 14001:2015 (miljö) och ISO 9001:2015 (kvalitet). Det nya ledningssystemet är ett utmärkt verktyg för att på ett systematiskt sätt arbeta med hållbarhetsfrågor.

Genomförd intressentanalys och väsentlighetsanalys har lett till att bolaget under året har ansökt om medlemskap i FN:s Global Compact. Bolaget har även tagit fram en *Agenda för hållbar social infrastruktur* där nio av de globala målen integrerats. Agendan innehåller tydliga och mätbara mål och sätter ramarna för hållbarhetsarbetet.

Hur vi jobbar

En viktig del i hållbarhetsarbetet är att göra välgrundade och medvetna val, även om det kan innebära högre kostnader. Det gäller exempelvis miljöcertifiering av byggnader och val av hyresgäster där långsiktighet och stabilitet kan prioriteras framför maximerad avkastning i det enskilda fallet.

Den lokala förvaltningen, som är en del av bolagets grundpelare, främjar ett nära samarbete med våra

hyresgäster där miljö- och hållbarhetsfrågor blir en naturlig del i förvaltningen av våra objekt.

Med lokala organisationer som har egen anställd personal, förankras hållbarhetsarbetet naturligt i organisationen. Genom kontinuerlig utbildning av medarbetarna, tydliga mål och regelbunden uppföljning kan vi följa upp och effektivisera hållbarhetsarbetet.

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. För närvarande är bolaget endast verksamt på den svenska marknaden.

Våra intressenter

Under året har det genomförts en intressentanalys. Med avstamp i analysen har ledningen valt att fokusera hållbarhetsarbetet utifrån kunderna (hyresgästerna) och medarbetarna, som är bolagets viktigaste intressenter.

Gräsklippning i Östersund.



Väsentliga risker och hur vi hanterar dem

Ledningen har i arbetet med att göra en väsentlighetsbedömning tagit avstamp i SWOT-analysen, vars utfall tydligt visar både att positionering inom miljö och hållbarhet är en stor möjlighet men också att ett otydligt hållbarhetsfokus är en stor affärsmässig risk såväl som en miljörisk.

Inom ramen för väsentlighetsanalysen har en central del varit att identifiera klimatrelaterade risker; dels risker för negativa konsekvenser för klimatet men också risker för negativa konsekvenser för företaget (uppdelat på fysisk risk och omställningsrisk).



Takskottning i Östersund.

KLIMATRELATERADE RISKER

Bolagets klimatpåverkan

Bygg- och fastighetssektorn står för en stor andel av Sveriges utsläpp av växthusgaser och förbrukar stora mängder av planetens resurser. Den förbrukar också mycket energi. Bygg- och fastighetssektorns energianvändning består huvudsakligen av den energi som går åt till framtagande av byggmaterial för nyproduktion (såsom betong, stål och gips) samt för ventilation, uppvärmning, kylning och transporter.

Alla bolag behöver ta ansvar för att minska sina utsläpp och sin förbrukning av energi. Ett bolag verksamt i en bransch som står för en relativt sett större del av den negativa miljöpåverkan har ett större ansvar för förbrukningsminskningen.

Genom att begränsa nyproduktion av byggnader, som står för den absolut största delen av de samlade utsläppen, kan Intea konkret bidra till minskad förbrukning och därigenom minskade utsläpp. Ett sätt att begränsa nyproduktionen är att bevara och kontinuerligt anpassa bolagets befintliga byggnader, så att de ska kunna användas under lång tid. Det är en konkret och effektiv åtgärd med stor effekt.

Därutöver uppför Intea bara nya byggnader om det finns en uttrycklig och preciserad efterfrågan från en specifik hyresgäst som förväntas använda byggnaden under en lång tid. Nya byggnader uppförs med höga krav på såväl kvalitet som hållbarhet och därigenom kan den förväntade livstiden på byggnaderna hållas lång. Detta bidrar till minskad nyproduktion i framtiden och därmed hushållar vi med resurser.

Genom egen lokal förvaltning kan hyresgästernas kontinuerliga behov av förändring tillgodoses på ett hållbart sätt, exempelvis genom förflyttningar och anpassningar inom eget fastighetsbestånd och återanvändning av inventarier och möbler.

Risker för negativa konsekvenser för företaget

Fysiska risker

Fysiska risker som kan drabba oss som företag är av två slag: akuta och kroniska fysiska risker. Akuta fysiska risker är exempelvis väderrelaterade händelser som stormar, översvämningar, värmeböljor och kraftiga snöfall. Kroniska fysiska risker är långsiktiga förändringar i klimatet såsom stigande havsnivåer. Dessa risker kan alla inträffa och måste hanteras inom ramen för vår verksamhet.

I varje nytt förvärv och i varje nytt projekt ska bygg-

naderna analyseras utifrån akuta fysiska risker som kan drabba byggnaderna. Exempel på sådana risker är som nämnts ovan väderrelaterade händelser som stormar, översvämningar, värmeböljor och kraftiga snöfall.

Därutöver ska effekten av kroniska fysiska risker, dvs. långsiktiga förändringar i klimatet, bevakas. Den främsta risken som har identifierats är stigande havsnivåer för våra fastigheter och projekt som ligger nära havet och på låglänta markområden. Ett konkret exempel på detta är projekten i Kristianstad. Kristianstad är beläget på en låglänt halvö i nordöstra Skåne. Läget innebär en stor utsatthet för klimatförändringar och extremt väder. Därför har vi en nära bevakning av dessa frågor i våra projekt.

Omställningsrisker

Vi har gjort vår väsentlighetsbedömning utifrån tre typer av risker: tekniska risker, marknadsrisker och anseenderisker.

Resultatet är att vi ser en risk för stora kostnader i samband med att vi behöver ersätta teknik som är skadligare för klimatet med teknik som är mer skonsam för klimatet. Men detta kan också vara en stor möjlighet om den hanteras på rätt sätt.

Framtida brist på energi kan göra det nödvändigt att byta ut viss teknik och skapa alternativa energikällor på fastigheterna.

Förändrade lagkrav kan också innebära en omställningsrisk för Intea och ska löpande utvärderas.

Vad gäller marknadsrisker finns det en risk i att hyresgäster, investerare och medarbetare väljer att arbeta med, och investera i, företag med ett större och tydligare fokus på hållbarhetsfrågor.

Avseende anseenderisker ser vi att ett otydligt hållbarhetsfokus kan leda till svårigheter att attrahera och behålla hyresgäster, anställda, samarbetspartners och investerare.

Inom kort kommer även EU:s taxonomi (ett verktyg som klassificerar vilka investeringar som är miljömässigt hållbara) att ställa högre krav på många bolag och vi förväntar oss mer explicita krav från investerare i detta avseende.

Sammantaget är det av stor vikt att hållbarhetsarbetet inom Intea blir tydligare med mätbara mål. Detta har företaget arbetat med under året och det arbetet har resulterat i *Inteas Agenda för hållbar social infrastruktur*.



Solceller i Kalmar. Intea har 1150 kvm solceller i beståndet.

KLIMATRELATERADE MÖJLIGHETER

Flera av de risker som har identifierats inom ramen för västenlighetsanalysen kan också innebära möjligheter för företaget.

Intea kan vara med och påverka användande av ny teknik för att minska och förhindra växthusgasutsläpp, t.ex. genom att utveckla energieffektiva byggnader. Därutöver kan vi bidra till att använda knappa vattenresurser mer effektivt och säkerställa att våra byggnader har översvämningsskydd. Vi har också möjlighet att skapa alternativa energikällor på våra fastigheter.

I vår affärsmodell är vår utgångspunkt att ha lokal förvaltning. Detta är en möjlighet som både innebär mindre resande (och därigenom minskade utsläpp) men också en stor möjlighet att förvalta våra fastigheter på ett långsiktigt hållbart sätt i syfte att de ska kunna användas under lång tid framöver.

BEROENDEFÖRHÅLLANDEN

Inom ramen för västenlighetsanalysen har vi också tittat på beroendeförhållanden och kunnat konstatera att företaget är beroende av humankapital för att skapa ekonomisk tillväxt. Därutöver är företaget beroende av kapital för att kunna finansiera sin verksamhet.

SOCIALA FÖRHÅLLANDEN OCH MEDARBETARE

Medarbetarnas hälsa och välbefinnande är centrala för en framgångsrik verksamhet och det finns både en marknadsrisk och en anseenderisk i att befintliga och potentiella medarbetare, hyresgäster, investerare och samarbetspartners väljer företag med ett större och tydligare fokus på dessa frågor.

Därutöver finns det en risk i att en för likriktad organisation hämmar företagets utveckling och tillväxt. En organisation med människor med olika bakgrund, erfarenheter, ålder, kön och personligheter bidrar till en dynamisk och kreativ miljö.

Lika viktigt som våra medarbetares hälsa och välbefinnande är miljön för andra människor som vistas inne på våra fastigheter. Vi kan bidra till att skapa trygga och inspirerande miljöer att vistas i genom att arbeta med belysning, grönområden och att skapa platser för spontana möten.

Det finns en uppenbar risk i att inte visa engagemang i samhället. Intea ska vara en samhällsaktör och aktivt bidra på olika sätt, t.ex. genom att sponsra relevanta verksamheter.

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER OCH MOTVERKANDE AV MUTOR OCH KORRUPTION

Intea är uteslutande verksam i Sverige. Sverige är ett land som globalt sett ligger långt fram inom områdena respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av mutor och korruption. Detta innebär att bolaget inte ställs inför de utmaningar som följer av internationell verksamhet. För Intea är respekt för de mänskliga rättigheterna och motverkande av mutor och korruption en självklarhet.

Inteas verksamhet är nästan uteslutande inriktad 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 i det här avseendet bedöms som låg. Oaktat det är det viktigt att kontinuerligt sätta fokus på dessa frågor. Väl utvecklade interna policys och riktlinjer avseende antikorrupcion och leverantörers och medarbetares uppförande samt visselblåsning är ett viktigt verktyg tillsammans med regelbunden information till medarbetare och samarbetspartners samt därtill relevanta utbildningsinsatser. Intea är 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.

Uppföljning av bolagets interna regler sker löpande genom bl.a. bolagets processer för attest och utanordningar samt vid ledningens regelbundna genomgångar.

Regelverk

Utöver lagar, förordningar och föreskrifter som är tillämpliga på Inteas verksamhet har företaget antagit ett antal interna policys och styrdokument inom ett flertal viktiga områden såsom miljö- och hållbarhet, uppförande, arbetsmiljö, antikorrupcion och visselblåsning.

Därutöver har Intea ett internt miljö- och kvalitetsledningssystem enligt ISO 14001 och ISO 9001 som underlättar ett strukturerat arbete tillsammans med processer för intern kontroll.

Det finns också ett antal externa initiativ som är centrala för Intas hållbarhetsarbete. Bland dessa kan FN:s Global Compact och FN:s Globala hållbarhetsmål nämnas liksom miljöcertifieringssystemen BREEAM, Miljöbyggnad och LEED.

Inteas agenda för hållbar social infrastruktur

För att skapa mesta möjliga nytta ur ett hållbarhetsperspektiv och påverka den verksamhet och bransch där bolaget verkar samt för att prioritera och sätta rätt fokus har vi, med avstamp i Inteas affärsidé, ägardirektiv för miljöfrågor, miljö- och hållbarhetspolicy, intressentanalys och västenlighetsanalys arbetat fram en *Agenda för hållbar social infrastruktur* med mätbara mål inom följande områden:

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

Utöver dessa områden är en stabil och säker avkastning en grundförutsättning för att klara av att på ett framgångs-

rikt sätt leverera goda resultat inom dessa områden.

Mätbara mål hjälper oss att på ett tydligt sätt se hur vi presterar inom olika områden. Målen är satta för att bidra till Parisavtalets syfte att begränsa den globala uppvärmningen och samtidigt stödja FN:s Global Compact och de Globala hållbarhetsmålen.

Nedan följer ett urval av de mer centrala målen som vi mäter.

MINSKADE KOLDIOXIDUTSLÄPP OCH MINSKAD ENERGIFÖRBRUKNING

FÖRVALTNING

Mål	Utfall	
	2020	2019
Minska CO ₂ -utsläppen inom Scope 1 och Scope 2 per kvm uthyrningsbar yta med minst 20 % eller under 5,3 kg CO ₂ e/kvm från år 2019 fram till år 2030	4,5	6,6
Scope 1		
Företagsbilar	0,001	0,001
Scope 2*		
El	0,0	0,01
Fjärrvärme	4,4	6,5
Fjärrkyla	0,15	0,15
Minskat CO ₂ -utsläpp vid längre tjänsteresor (70 % av de resor som görs i tjänsten ska ske med tåg)	47 %	-
Energiintensitet kWh/kvm ska minska med minst 20 % eller under 158 kWh/kvm fram till år 2030	172	198
100 % förnybar el	100 %	98 %
100 % av nytecknade hyresavtal (mätt i hyresvärde) ska innehålla överenskommelse om hållbarhetssamarbete	98 %	-

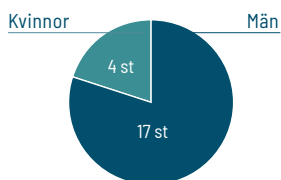
*CO₂-utsläpp till följd av el, fjärrvärme och fjärrkyla fördelad på uthyrningsbar yta där Intea har avtal för respektive media.

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

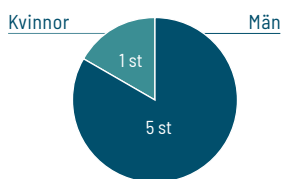
PROJEKT

Mål	Utfall	
	2020	2019
Samtliga nyproducerade byggnader ska miljöcertifieras enligt något av gällande miljöcertifieringssystem	100 %	-

ANTAL ANSTÄLLDA 2020



ANTAL STYRELSEMEDLEMMAR



MEDARBETARE OCH SOCIALA FÖRHÅLLANDEN

Mål	Utfall	
	2020	2019
Korttidsfrånvaro mindre än 2 %	1,1 %	0,8 %
Långtidsfrånvaro mindre än 1 %	0,0 %	0,0 %
Inga allvarliga arbetsplatsolyckor	1	0
Jämställdhet – kvinnor/män (antal anställda)	4 kvinnor/17 män	3 kvinnor/16 män
Jämställdhet – kvinnor/män (antal i styrelsen)	1 kvinna/5 män	0 kvinnor/5 män

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER OCH MOTVERKANDE AV MUTOR OCH KORRUPTION

Mål	Utfall 2020
Inga överträdelse av grundläggande mänskliga rättigheter och inga fall av mutor eller korruption	Inget fall rapporterat
100 % av nyanställda ska utbildas i uppförandekoden och andra relevanta policys	Genomgång i samband med att anställning påbörjas samt löpande utbildningsinsatser
Samtliga nya leverantörer ska åta sig att följa Inteas uppförandekod för leverantörer	Implementering påbörjades under året



ISO-certifikat.

Styrning

Under året har bolaget certifierats enligt miljö- och kvalitetsledningssystemet ISO 14001 och ISO 9001. Det nya ledningssystemet är ett viktigt verktyg i styrningen och ledningens kontroll och uppföljning.

De miljö- och hållbarhetsmål som under året har antagits inom ramen för ISO-certifieringen har löpande följts upp vid förvaltermöten samt av bolagets ledning.

CASE

Hållbarhetsarbetet i vardagen

VI TROR PÅ HÅLLBARHETSFOKUS i både stora och små frågor. Det är inte endast en åtgärd som kommer att göra skillnad, utan det är alla små och stora åtgärder sammantaget. Tillsammans med våra hyresgäster och samarbetspartners kan vi göra skillnad. Ett av våra mål är att ingå överenskommelser om hållbarhetssamarbete med alla våra hyresgäster. På så sätt skapar vi en gemensam agenda för att minska t.ex. energiförbrukning. I den lokala förvaltningen bjuder vi kontinuerligt in våra hyresgäster till samverkansmöten för att tillsammans arbeta för minskad miljöpåverkan. Här följer några exempel från vardagen.

I Östersund har vi skapat ett miljöråd där större hyresgäster ingår. Miljörådet har kvartalsvisa möten. I dessa möten uppmuntrar vi till förbättringsförslag och vi är också delaktiga i att genomföra dessa förbättringsförslag tillsammans med hyresgästerna. Stort fokus har legat på energieffektiviserande åtgärder.

Vi arbetar aktivt med att bevara våra gamla byggnader, för att på så sätt minska resursanvändningen. Vi har flera byggnadsminnesförklarade byggnader och har ett nära samarbete med Länsstyrelsen kring bevarande av dessa byggnader. I Halmstad har vi som exempel bevarat en gammal befintlig fabrikslokal uppförd 1947 istället för att riva och bygga nytt. I detta projekt skapades 11 000 nya kvm utbildningslokaler åt Högskolan i Halmstad. Byggnaden har erhållit miljöcertifiering inom Miljöbyggnad och är en av de äldsta byggnaderna i Sverige som har certifierats.

Vi arbetar också mycket med utemiljön på våra fastigheter för att skapa trygga och trivsamma miljöer. Målsättningen är att skapa utemiljöer som uppmuntrar till möten och samtal kring olika frågor och som får människor att må bra. Som ett led i detta samarbetar vi med Statens konstråd och tillsammans driver vi olika projekt kring gestaltning i det offentliga rummet. Inom våra fastigheter finns flera konstverk placerade.

Solcells- och bergvärme/kylanläggningar finns idag på flera av våra fastigheter och nya installeras kontinuerligt. Idag har vi 274 borrhål med en totallängd på drygt 50 000 meter på våra fastigheter. Tillsammans med ny teknik för styrning av förbrukningar i våra byggnader minskar vi förbrukningen i bolaget. Vi arbetar också med modern energieffektiv belysning, vilken bidrar till bättre ljus och minskad energianvändning.

Vi arbetar aktivt med materialval, materialanalyser och återbruk och i Östersund har vi en databas med logg över dörrar, glaspartier, möbler etc. som kan återanvändas vid renovering.

I Kalmar tillverkar vi avjoniserat vatten för hyresgästens labbverksamhet. Detta tappas även upp på dunkar och används vid fönsterputsning och städning och på så sätt minskas användandet av kemikalier i verksamheten.



Dörrhandtag i Linköping av konstnär Carina Wallert.

Vi har en nära dialog och samarbete med alla kommuner i vilka vi äger fastigheter. Ett exempel på sådant samarbete är att vi i Kalmar främjar cyklingen och har skapat ett allmänt tillgängligt cykelgarage med plats för 1 000 cyklar, lagningsstation för cyklar och laddstationer för elcyklar.

Ett annat exempel är att vi tillsammans med Linköpings kommun jobbar med ett projekt som heter Grön Resplan för att skapa en grönare resväg till de största arbetsplatserna inom kommunen. Intea har inom ramen för Grön Resplan medverkat i ett flertal aktiviteter och under 2020 har en elcykelnod tillkommit på vårt område i samarbete med kommunen och några av de större fastighetsägarna i kommunen. Elcykelnoden underlättar för människor att snabbt och smidigt förflytta sig mellan platser med hjälp av elcykel. Det pågår också en aktiv dialog med representanter för kollektivtrafiken i syfte att bidra till en ännu bättre anpassad kollektivtrafik för de som har sin arbetsplats på, eller besöker, vårt område.



Cykelgarage på Linnéuniversitetet i Kalmar.

EKONOMISK REDOVISNING

INNEHÅLL

38	Förvaltningsberättelse
42	Risker och osäkerhetsfaktorer
46	Koncernens resultaträkning
47	Koncernens rapport över finansiell ställning
48	Redovisning förändringar i eget kapital – koncernen
49	Koncernens kassaflöde
50	Moderbolagets resultaträkning
50	Moderbolagets balansräkning
52	Redovisning förändringar i eget kapital – moderbolaget
53	Moderbolagets rapport över kassaflöden
54	Flerårsöversikt
55	Nyckeltal
56	Noter
74	Ägare
75	Bolagsstyrningsrapport
77	Styrelsens underskrifter
78	Ledningsgrupp
79	Styrelse och revisor
80	Revisionsberättelse
83	Fastighetsförteckning
84	Underlag till nyckeltal
85	Definitioner
86	Kontaktinformation och kalender

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Intea Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 559027-5656, med säte i Stockholm avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020.

OM INTEA

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

per den 31 december 2020 av 33 bolag (28) som äger 24 fastigheter (22).

Under året drabbades hela världen av en pandemi som fortfarande pågick vid årets utgång. Varaktigheten och konsekvenserna av pandemin är högst osäkra. Intea har inte under året påverkats negativt i någon nämnvärd utsträckning och förväntas inte heller drabbas negativt i ett medellångt perspektiv.

Under året förvärvades en fastighet i Falköping. Fastigheten är fullt uthyrd till Västtrafik, hyresvärdet uppgår till 14,9 mkr och kontraktets återstående löptid är 11 år. Vidare förvärvades fastigheten Duvan 1, en anstaltsbyggnad i Härnösand, villkorat av att hyresavtal ingås med Kriminalvården. I december ingick Intea ett avtal med Castellum om ett förvärv av tre fastigheter på högskoleområdet i Halmstad. Portföljen har en sammanlagd uthyrningsbar yta om 36 400 kvm och ett underliggande fastighetsvärde om 730 mkr. Intea tillträder fastigheterna i Halmstad i januari 2021. Under året påbörjades och

genomfördes ett antal projekt i bolagets nyförvärvade och befintliga fastigheter. En mer utförlig beskrivning av dessa händelser återfinns på sidorna 24-27. Intea erhöll det långsiktiga kreditbetyget BBB+ med stabila utsikter från Nordic Credit Rating AS och ett antal refinansieringar genomfördes också under året, se mer i avsnittet Finansiering.

HÅLLBARHETSARBETE

Hållbarhet och innovation är en del av bolagets långsiktiga strategi och i enlighet med 6 kap 10 § årsredovisningslagen har Intea Fastigheter AB (publ) upprättat en hållbarhetsrapport. Rapporten omfattar Intea Fastigheter AB (publ) och samtliga dotterbolag. Hållbarhetsrapporten återfinns på sidorna 30-36 i Årsredovisningen.

KOMMENTARER TILL RESULTATRÄKNINGEN

Hyresintäkter och fastighetskostnader

Hyresintäkterna uppgick till 548,6 mkr (487,8). Ökningen uppgår till 12,5 procent och beror på förvärvade fastigheter samt uthyrningar, omförhandlingar och indexuppräknings. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december till 99,2 procent (99,2). Hyresavtalens snittlängd för offentliga hyresgäster minskade till 6,2 år (6,6). Fastighetskostnaderna uppgick till 98,3 mkr (105,3).

Driftnetto

Driftnettot ökade till 450,3 mkr (382,5). Ökningen är främst relaterad till gjorda förvärv i 2019 som ägts under hela 2020 och färdigställda projekt, vilket innebär en överskottsgrad om 82,1 procent (78,4).

NYCKELTAL

Belopp i mkr	2020	2019
Hyresintäkter, mkr	548,6	487,8
Driftöverskott, mkr	450,3	382,5
Förvaltningsresultat exklusive ränta ägarlån, mkr	279,4	241,4
Förvärv och investeringar, mkr	415,0	1936,0
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	10 238	9 371
Uthyrningsbar yta, kvm	333 300	297 400
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99,2%	99,2%
Andel offentliga hyresgäster, %	94,0%	93,7%
Snittlöptid offentliga hyresgäster, år	6,2	6,6

Centrala kostnader

De centrala kostnaderna avseende bland annat förvärvs- och affärsutveckling, administration, förvaltning samt ekonomifunktion, uppgick under perioden till 66,9 mkr (61,5).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader uppgick till -238,1 mkr (-202,4), varav -134,1 mkr (-122,6) utgörs av räntekostnader på efterställda aktieägarlån. Ökningen av räntekostnader beror främst på ökning av lån. Koncernens genomsnittliga skuldränta, exklusive aktieägarlån, uppgick till 1,86 procent (1,63) vid utgången av perioden.

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 145,3 mkr (118,8). Exklusive ränta på aktieägarlån uppgick förvaltningsresultatet till 279,4 mkr (241,4).

Värdeförändringar

Periodens orealiserade värdeförändring på fastighetsbeståndet uppgick till 452,5 mkr (446,4). Det vägda avkastningskravet uppgick till 4,76 procent (4,91).

Skatt

Koncernen redovisade för perioden en skattekostnad om -143,0 mkr (-133,4), varav -143,6 mkr (-131,1) är relaterad till förändring i uppskjuten skatt. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 438,7 mkr (295,1).

Resultat

Resultat efter skatt för perioden uppgick till 412,2 mkr (398,7).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 176,5 mkr (115,6). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med -433,7 mkr (-1 944,1) i form av investeringar i befintliga fastigheter och projekt. Under perioden genomfördes investeringar i befintliga fastigheter och projekt i Falköping, Kalmar, Halmstad, Linköping, Östersund, Kristianstad, Örebro och Vänersborg. Finansieringsverksamheten påverkade kassaflödet med 508,8 mkr (1 838,7) och utgjordes av emission av två obligationer samt amortering av banklån. Totalt uppgick periodens kassaflöde till 251,6 mkr (10,2) och likvida medel uppgick den 31 december till 395,4 mkr (143,8).

Förvaltningsfastigheter

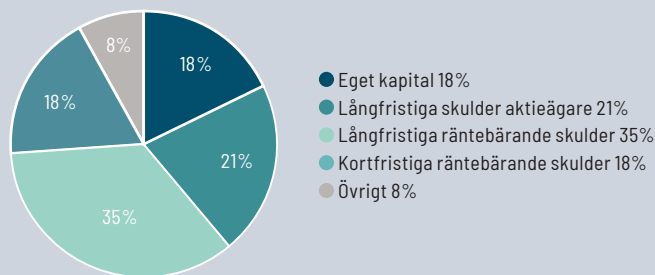
Koncernen ägde den 31 december 26 fastigheter (24) med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 333,3 tkvm (297,4) till ett marknadsvärde om 10 238 mkr (9 371). Beståndet finns i Linköping, Östersund, Kalmar, Lund, Halmstad, Vänersborg, Stockholm, Skövde, Falköping och Norrtälje. Hyresvärdet delas in i rättssväsende (27 procent av hyresvärdet), högre utbildning (30 procent), sjukvård (19 procent), övriga offentliga verksamheter (18 procent) samt icke-offentliga verksamheter (6 procent). Inteas fastighetsbestånd består av social infrastruktur och hyresgästerna har hög kreditvärdighet. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick till 94,0 procent (93,7) per den 31 december. Återstående kontraktslängd för offentliga hyreskontrakt uppgår till i genomsnitt 6,2 år (6,6) och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 99 procent (99).

FINANSIERING

Intea finansieras av ägarna med eget kapital och aktieägarlån samt med externa räntebärande skulder. Eget kapital uppgick den 31 december till 1 944,9 mkr (1 588,3). Ägarlånen, som uppgår till totalt 2 235,4 mkr (2 235,4), är

FÖRÄNDRING I LÅNEPORTFÖLJEN

Belopp i mkr	2020	2019
Banklån	1 683,2	1 699,4
Emission av certifikat	1 025,0	1 200,0
Emission av obligationer	3 050,0	2 300,0
Räntebärande skulder, vid periodens utgång exklusive aktieägarlån	5 758,2	5 199,4
Aktieägarlån	2 235,4	2 235,4
Räntebärande skulder, vid periodens utgång inklusive aktieägarlån	7 993,6	7 434,8

KAPITALSTRUKTUR

efterställda all annan skuldfinansiering och löper till den 31 mars år 2035 med 6 procent årlig ränta.

Den genomsnittliga skuldräntan exklusive ägarlån ökade något under året från 1,63 procent till 1,86 procent, till följd av ökade räntesäkringar. Stark efterfrågan från kapitalmarknaden har bidragit till att hålla bolagets finansiella kostnader på en låg nivå trots fortsatt fokus på lång ränte- och kapitalbindning.

Räntebärande skulder

Förutom eget kapital och aktieägarlån finansieras Intea med externa säkerställda banklån, obligationer och företagscertifikat. Till dessa finns ytterligare bindande kreditlöften som reservfinansiering om totalt 2 500 mkr med olika löptider varav 1 000 mkr förfaller 2022 och 1 500 mkr förfaller 2024.

Koncernens långfristiga räntebärande skulder exklusive efterställda aktieägarlån uppgick till 3 777,5 mkr (3 499,4). De långfristiga skulderna utgörs av tre obligationslån om 1 200,0 mkr som förfaller i juli 2022, 500,0 mkr som förfaller i september 2023 och 750,0 mkr som förfaller i september 2025 samt två säkerställda lån om 850,0 mkr och 477,5 mkr som förfaller i maj 2024 respektive oktober 2027. Kortfristiga räntebärande lån uppgick till 1 980,7 mkr (1 700) och bestod av ett säker-

ställt lån om 355,7 som förfaller i april 2021, obligationslån om 600,0 mkr som förfaller i september 2021 samt företagscertifikat om 1 025 mkr med förfall löpande under 2021.

Belåningsgraden exklusive ägarlån i koncernen uppgick till 52,4 procent (53,9). Per den 31 december uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,3 år (3,4) och räntebindningstiden till 4,9 år (4,7). Räntebindningstiden är längre än kapitalbindningen till följd av räntederivat. Den genomsnittliga skuldräntan exklusive ägarlån uppgick till 1,86 procent (1,63). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle öka Inteas genomsnittliga upplåningsränta med +0,16 procent (0,16) och de finansiella kostnaderna med 9,3 mkr (8,5) på årsbasis.

Räntederivat

För att reducera Inteas exponering mot ett stigande ränteläge används derivatinstrument. Den 31 december fanns derivatkontrakt med nominellt belopp om 4 000 mkr (3 000), 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 mars 2027, 500 mkr med förfall i juli 2028, 500 mkr med förfall i juni 2029 samt 500 mkr med förfall i mars 2030. Samtliga avser

ränteswappar där rörlig ränta växlas mot en fast ränta. Dessa hade vid periodens utgång ett värde om -77,2 mkr (-34,7). Vid förfallotidpunkten kommer värdet på derivaten att vara noll. Kupongränta redovisas löpande inom räntenettet. Värdeförändringar på derivaten landade på -42,6 mkr (-33,0).

Likvida medel

Per årsskiftet uppgick koncernens likvida medel till 395,4 mkr (143,8).

Rating

Intea har det långsiktiga kreditbetyget BBB+ med stabila utsikter från Nordic Credit Rating AS. Vidare har bolaget det högsta möjliga kortsiktiga kreditbetyget N-1+. Kreditbetygen gäller för både säkerställd och icke säkerställd skuld.

UPPSKJUTEN SKATT

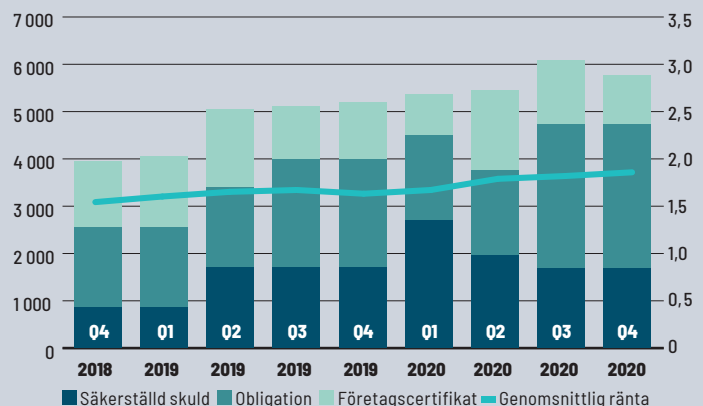
Uppskjuten skatt i resultaträkningen består av en beräkning av framtida skatt. Uppskjuten skatt kan vara både negativ och positiv. Den uppskjutna skattekostnaden består av årets förändringar i uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld. Posterna netto redovisas i balansräkningen under uppskjuten skatteskuld. Uppskjuten skattefordran består av underskottsavdrag som i framtiden kan användas för att reducera den

FINANSIELLA NYCKELTAL

Belopp i mkr	Finans-policy	2020	2019
Räntebärande skuld, mkr		5 758	5 199
Nettoskuld, mkr		5 363	5 056
Soliditet, %		38,6	39,7
Belåningsgrad, %	< 60	52,4	53,9
Andel säkerställd skuld, %	< 30	15,6	17,7
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2,0	3,6	4,0
Kapitalbindning, år	> 2,0	3,3	3,4
Räntebindning, år	> 2,0	4,9	4,7
Genomsnittlig ränta, %		1,86	1,63
Verkligt värde på derivat, mkr		-77,2	-34,7

RÄNTEBÄRANDE SKULD OCH GENOMSNITTLIG RÄNTA

mkr och procent 2018 till 2020



aktuella skatten. Dessa realiseras i takt med att underskotten utnyttjas. Möjligheten att utnyttja underskotten kan vara begränsad beroende på de skattemässiga möjligheterna att resultatutjämna inom koncernen. Uppskjuten skatteskuld består av temporära skillnader mellan fastigheternas och derivatens verkliga värde. Ifråga om temporära skillnader i fastigheter har dessa minskats med den temporära skillnad som förelåg vid förvärvstidpunkten. Koncernen redovisade vid årets utgång en uppskjuten skatteskuld om 438,7 mkr (295,1 mkr).

Medarbetare och organisation

Koncernens medarbetarantal uppgick per den 31 december 2020 till 21 personer (19), 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 och anses som närstående.

KOMMENTAR TILL MODERBOLAGETS UTVECKLING

Förvaltningsintäkterna från dotterbolagen uppgick till 57,7 mkr (49,8) och rörelseresultatet före finansiella poster uppgick till -9,2 mkr (-7,6). Finansnettot om 47,6 mkr (34,3) bestod av interna ränteintäkter från dotterbolagen om 280,6 mkr (229,9) och externa räntekostnader om -233,0 mkr (-195,6). Anteciperad utdelning från dotterbolag uppgick till 0,0 mkr (38,0). Sammantaget uppgick resultatet efter skatt till 46,8 mkr (72,9). Moderbolagets tillgångar består till största delen av aktier i dotterbolag samt fordringar på desamma, totalt uppgående till 7 656,6 mkr (6 750,5). Externa räntebärande lån uppgick till 7 637,9 mkr (7 075,4), varav 2 235,4 mkr (2 235,4) utgjordes av långfristig efterställd skuld till aktieägare.



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.

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 2020 års årsredovisning som framläggs för fastställelse vid årsstämman den 19 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).

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i moderbolaget.

Belopp i kr	Balanserat resultat
Fritt eget kapital	589 229 481
Årets resultat	46 789 539
Till årsstämmans förfogande stående medel	636 019 021
Styrelsens föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande (kr)	
Aktieutdelning 6,00 kr per aktie	60 000 000
Balanseras i ny räkning	576 019 021
Summa	636 019 021

Risker och osäkerhetsfaktorer

Intea utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, finansiella ställning och resultat avseende koncernen och moderbolaget. Detta har varit extra tydligt under 2020 på grund av den pågående pandemin. 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.

Pandemins påverkan

Med anledning av den pågående pandemin har Intea analyserat och bedömt alla väsentliga risker i verksamheten. Då Intea nästan uteslutande har offentliga hyresgäster förväntas bolagets hyresintäkter påverkas endast i en mycket begränsad omfattning i det medellånga perspektivet. Intea har en lång kapital- och räntebindning vilket gör att Intea inte påverkas på kort sikt av höjda kreditmarginaler eller höjda räntor. Därmed bedömer Intea att det operativa kassaflödet inte kommer att påverkas. Utöver vad som beskrivs ovan har inga förändringar skett avseende risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa bedömningar avser även moderbolaget.

VERKSAMHETSRIKISER

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 6,2 år (6,6). Risken för fluktuationer av intäkterna är därför begränsade. Lönsamheten påverkas fram-

för 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 driftorganisationer 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 upp- komma under tiden för lokalanpassningen eller vid svårigheter att finna nya hyresgäster. Detta kan ha en negativ inverkan på Inteas verk-

samhet, 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 lokaler tillsammans med hyresgästen. Med en långsiktig syn på sitt ägande tecknar bolaget vid om- och nybyggnader hellre nya kontrakt med lång löptid än att sträva efter att maximera hyresintäkter kortsiktig. Detta bidrar till att behålla befintliga hyresgäster i de fastigheter bolaget äger.

HYRESUTVECKLINGEN

Omförhandlingar av hyror sker vid hyres- tidens utgång eller tidigare. En lång genomsnittlig avtalstid är en fördel vid sjunkande marknadshyror och en nackdel vid stigande hyror. En minskning av Inteas hyresintäkter kan ha en negativ inverkan på Inteas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Hantering

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

FASTIGHETSKOSTNADER

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

Driftskostnaderna består främst av kostnader för värme, kyla, el och vatten. Kostnader för värme, kyla och el har störst resultatpåverkan. Priset på el styrs av utbud och

efterfrågan på elmarknaden vilket kan leda till ökade elkostnader för Intea. Eventuella vakanser som uppstår påverkar Inteas resultat, inte bara 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. Oförutsedda 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 i befintliga fastigheter, samt även nybyggnationer 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 kostnads-kalkyl överskrids 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 färdig ställande 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. I många fall utgörs hyran av ett avkastningskrav på projektkostnaden, vilket begränsar risken för ökade projektkostnader. Samtliga investeringsbeslut som överstiger 20 mkr fattas av styrelsen. Investeringsbeslut under 20 mkr beslutas enligt gällande attestordning av ledningen.

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 miljölagstiftning kan komma att ha en negativ inverkan på Inteas verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Hantering

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

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

Hantering

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

löpande dialog med befintliga och potentiella finansörer för att säkerställa att erforderlig finansiering kan uppnås i alla lägen. För att bredda kapitalbasen arbetar Intea med en diversifierad finansiering genom banklån, certifikat och obligationer. Bolaget sprider aktivt låneförfall över tid och strävar efter att nå en lång kapitalbindning.

RÄNTERISK

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

Hantering

Intea använder sig av räntederivat för att skydda sig mot negativa förändringar i räntan. Säkringsredovisning tillämpas inte, men 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 94,0 procent (93,7). Kontraktslängderna är långa och uppgår på offentliga hyreskontrakt till 6,2 år i genomsnitt (6,6).

LIKVIDITETS RISK

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

Hantering

Inteas verksamhet har ett stabilt och förutsägbart kassaflöde vilket möjliggör god framförhållning vid låneförfall och löpande likviditetsbehov i verksamheten. Finanspolicyn reglerar denna risk dels genom att bolaget alltid måste ha tillgänglig likviditet om minst 20 mkr, dels genom att maximalt 30 procent av bolagets möjliga skuld enligt policyn (60 procent av fastighetsvärdet) får förfalla inom 12 månader.

VALUTARISK

Intea verksamhet bedrivs enbart i Sverige och därmed är valutarisken mycket begränsad till eventuella mindre mängd kostnader i utländsk valuta.

KÄNSLIGHETSANALYS

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

31 december 2020	Förändring	Resultateffekt före skatt, mkr
Hyresintäkter	+/- 1 procent	+/-5,5
Fastighetskostnader	+/- 1 procent	+/-1,0
Räntenivå, marknadsränta	+/- 1 procentenhet	-9,3/+9,3
Direktavkastningskrav, värdeförändringar fastigheter	+/- 0,5 procentenheter	-615/+771

FINANSIELLA RAPPORTER



Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Not	jan-dec 2020	jan-dec 2019
Hysesintäkter	2	548,6	487,8
Fastighetskostnader	3	-98,3	-105,3
Driftnetto		450,3	382,5
Centrala kostnader	4-6	-66,9	-61,4
Resultat före finansiella poster		383,4	321,1
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	7	1,6	0,1
Resultatandel i intressebolag		-	-0,1
Räntekostnader exklusive ägarlån	7	-105,6	-79,7
Räntekostnader ägarlån	7	-134,1	-122,6
Förvaltningsresultat		145,3	118,8
<i>varav förvaltningsresultat exklusive ränta på ägarlån</i>		279,4	241,4
<i>Värdeförändringar</i>			
Förvaltningsfastigheter	9	452,5	446,4
Derivat orealiserad	15	-42,6	-33,0
Resultat före skatt		555,2	532,1
Skatt	8	-143,0	-133,4
Årets resultat		412,2	398,7

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

Kommentarer till koncernens resultaträkning återfinns i Förvaltningsberättelsen, s 38-41.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	31 dec 2020	31 dec 2019
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	9	10 237,9	9 371,0
Övriga anläggningstillgångar	10	1,5	2,0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intressebolag	12	1,3	0,4
Övriga långfristiga fordringar		30,7	-
Summa anläggningstillgångar		10 271,4	9 373,4
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar hos intressebolag		-	16,0
Kortfristiga fordringar		149,2	89,1
Likvida medel		395,4	143,8
Summa omsättningstillgångar		544,6	248,9
Summa tillgångar		10 816,0	9 622,3
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		10,0	10,0
Övrigt tillskjutet kapital		637,9	627,4
Balanserat resultat inklusive periodens resultat		1 297,0	950,9
Eget kapital		1 944,9	1 588,3
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	8	438,7	295,1
Räntebärande skulder, aktieägare	14	2 235,4	2 235,4
Räntebärande skulder	14	3 777,5	3 499,4
Avsättningar		22,0	28,0
Derivat	15	77,2	34,7
Summa långfristiga skulder		6 550,9	6 092,7
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	14	1 980,7	1 700,0
Övriga kortfristiga skulder	11	339,5	241,3
Summa kortfristiga skulder		2 320,2	1 941,3
Summa eget kapital och skulder		10 816,0	9 622,3

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 16. Kommentarer till Rapport över finansiell ställning återfinns i Förvaltningsberättelsen, s. 38-41.

Redovisning förändringar i eget kapital - koncernen

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl periodens resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	10,0	-	-	1 066,0
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	158,0	363,7	1 588,3
Ingående eget kapital 2020-01-01	10,0	158,0	363,7	1 588,3
Justering förvärvsanalys	-	-	-5,7	-5,7
Utdelning	-	-	-50,0	-50
Årets totalresultat	-	-	412,2	412,2
Utgående eget kapital 2020-12-31	10,0	158,0	695,6	1 944,9

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

Koncernens kassaflöde

Belopp i mkr	Not	jan-dec 2020	jan-dec 2019
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		555,2	532,1
Avskrivningar på inventarier		1,1	0,8
Marknadsvärdeförändring fastigheter	9	-452,5	-446,4
Marknadsvärdeförändring derivat	15	42,6	33,0
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	17	-	1,0
Betald skatt		18,7	8,2
<i>Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>		<i>165,0</i>	<i>128,8</i>
Förändring av kortfristiga fordringar		-82,9	-20,1
Förändring av kortfristiga skulder		94,4	6,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten		176,5	115,6
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag	17	-131,2	-1 398,9
Investeringar i befintliga fastigheter	9	-302,4	-538,2
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-0,1	-7,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 33,7	-1 944,1
Finansieringsverksamheten	14-15		
Nyupptagning av lån		1 500,0	1 258,8
Nyupptagning av lån, aktieägare		-	472,0
Amortering av lån		-941,2	-15,0
Aktieägartillskott		-	158,0
Utdelning		-50,0	-35,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		508,8	1 838,7
Årets kassaflöde		251,6	10,2
Likvida medel vid årets början		143,8	133,6
Likvida medel vid årets slut		395,4	143,8
Erlagda räntor		-239,7	-202,3
Erhållna räntor		1,6	-

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr	Not	jan-dec 2020	jan-dec 2019
Intäkter		57,7	53,8
Administrationskostnader	4-6	-66,9	-61,4
Rörelseresultat		-9,2	-7,6
Anteciperad utdelning		-	38,0
Ränteintäkter	7	280,6	229,9
Räntekostnader	7	-233,0	-195,6
Resultat efter finansiella poster		38,4	64,7
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Koncernbidrag		8,4	8,1
Resultat före skatt		46,8	72,9
Skatt	8	-	-
Årets resultat		46,8	72,9

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

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr	Not	31 dec 2020	31 dec 2019
TILLGÅNGAR			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	13	2 393,7	2 257,7
Andelar i intresseföretag	12	0,5	0,5
Fordringar koncernföretag		5 263,3	4 492,3
Uppskjuten skattefordran		5,1	5,1
Övriga långfristiga fordringar		30,4	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 693,0	6 755,6
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar koncernföretag		2 081,5	1 275,5
Fordringar intresseföretag		-	16,0
Övriga kortfristiga fordringar		2,9	4,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17,1	11,9
Kassa och bank		390,5	274,7
Summa omsättningstillgångar		2 492,0	1 582,5
SUMMA TILLGÅNGAR		10 185,0	8 338,1

Moderbolagets balansräkning, forts.

Belopp i mkr	Not	31 dec 2020	31 dec 2019
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		10,0	10,0
Summa bundet eget kapital		10,0	10,0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond			
Balanserat resultat		589,2	566,3
Årets resultat		46,8	72,9
Summa fritt eget kapital		636,0	639,2
Summa eget kapital		646,0	649,2
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder, aktieägare	14	2 235,4	2 235,4
Räntebärande skulder	14	3 777,5	3 140,0
Summa långfristiga skulder		6 012,9	5 375,4
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	14	1 625,0	1 700,0
Skatteskulder		-	-
Skulder koncernföretag		1 745,1	558,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	48,9	50,4
Övriga kortfristiga skulder		107,7	5,1
Summa kortfristiga skulder		3 526,1	2 313,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 185,0	8 338,1

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser se not 16.

Redovisning förändringar i eget kapital – moderbolaget

Belopp i mkr	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Aktieägartillskott		
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

Ingående eget kapital 2020-01-01	10,0	627,4	11,8	649,2
Utdelning	-	-	-50,0	-50,0
Årets totalresultat	-	-	46,8	46,8
Utgående eget kapital 2020-12-31	10,0	627,4	8,6	646,0

Totala antalet aktier uppgår till 10 000 000 stycken à nominellt 1 kr.

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

Moderbolagets rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	Not	jan-dec 2020	jan-dec 2019
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		46,8	72,9
Betald skatt		-	0,8
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	17	-8,4	-8,1
<i>Kassaflöden från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</i>		38,4	65,5
Förändring av kortfristiga fordringar		-793,8	-331,1
Förändring av kortfristiga skulder		1 288,6	60,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten		533,2	-205,0
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterbolag		-136,1	-621,5
Lån till koncernbolag		-802,6	-840,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-938,7	-1 462,4
Finansieringsverksamheten	14		
Nyupptagning av lån		575	1 270,0
Nyupptagning av lån, aktieägare		-	472,0
Amortering av lån		-12,5	-7,5
Aktieägartillskott		-	158,0
Erhållna koncernbidrag		67,0	44,2
Lämnade koncernbidrag		-58,6	-36,1
Utdelning (betald)		-50,0	-35,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		520,9	1 865,6
Årets kassaflöde		115,4	198,3
Likvida medel vid årets början		274,7	76,5
Likvida medel vid årets slut		390,2	274,7
Erlagda räntor		-233	-180,4
Erhållna räntor		280,6	229,9

Flerårsöversikt

Belopp i mkr	2020	2019	2018	2017	2016*
Resultaträkning					
Intäkter	549	488	372	283	143
Fastighetskostnader	-98	-105	-94	-72	-40
Driftnetto	450	383	278	211	102
Centrala kostnader	-67	-61	-46	-41	-23
Finansiella poster	-238	-202	-147	-119	-54
Förvaltningsresultat	145	119	86	46	26
varav förvaltningsresultat exkl ränta på ägarlån	279	241	176	120	59
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	453	446	206	138	282
Värdeförändringar derivat	-43	-33	-26	-14	-2
Skatt	-143	-133	52	-38	-48
Årets resultat	412	399	224	133	258
Balansräkning					
Förvaltningsfastigheter	10 238	9 271	7 004	5 345	3 898
Övriga tillgångar	183	207	88	40	31
Kassa och bank	395	144	134	124	81
Summa tillgångar	10 816	9 622	7 226	5 509	4 010
Eget kapital	1 945	1 588	1 066	761	559
Uppskjuten skatteskuld	439	295	170	118	60
Derivat	77	35	2	15	2
Ägarlån	2 235	2 235	1 763	1 463	954
Räntebärande skulder	5 758	5 199	3 948	2 967	2 325
Ej räntebärande skulder	362	270	278	185	110
Summa eget kapital och skulder	10 816	9 622	7 226	5 509	4 010

Nyckeltal

Belopp i mkr	2020	2019	2018	2017	2016
Finansiella nyckeltal					
Belåningsgrad, %	52%	54%	54%	53%	58%
Räntetäckningsgrad, ggr	4	4	4	3	4
Kapitalbindning, år	3	3	4	4	1
Räntebindning, år	5	5	4	5	3
Soliditet, %	39%	40%	39%	40%	38%
Genomsnittsränta, %	1,86%	1,63%	1,55%	1,68%	1,69%
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Marknadsvärde fastigheter, mkr	10 238	9 271	7 004	5 345	3 898
Överskottsgrad, %	82%	78%	75%	75%	71%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99%	99%	99%	98%	97%
Andel offentliga hyresgäster, %	94%	94%	93%	92%	92%
Antal fastigheter, st	24	22	21	16	9
Snittlöp tid offentliga hyresgäster, år	6,2	6,6	6,3	6,2	6,5
Uthyrningsbar yta, kvm	333 300	297 400	269 200	240 000	184 000

Tabellen innehåller alternativa nyckeltal enligt European Securities and Markets Authority(ESMA), som liksom övriga nyckeltal definieras på sida 85. Komponenterna som ingår i dessa nyckeltal redovisas i bokslutskommunikén januari-december 2020.

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 61.

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 19 maj 2021.

Funktionell och rapporteringsvaluta

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

Avrundningar

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

Bedömningar och uppskattningar

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

Förvaltningsfastigheter

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningarna ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver en bedömning av det framtida kassaflödet samt fastställande av avkastningskrav. Intea inhämtar oberoende värderingar av samtliga fastigheter vid hel- och halvår. Interna värderingar upprättas övriga kvartal. För att avspegla osäkerheten i gjorda antaganden har en känslighetsanalys upprättats som framgår av not 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 tillgångsförsäljning med skatterabatt uppkommer en negativ värdeförändring som helt eller delvis motsvarar den lämnade skatterabatten. Hittillsvarande förvärv har bedömts utgöra tillgångsförvärv.

Inkomstskatt

Bolagsskatten i Sverige 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 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 2020 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 återfinns på s. 17.

Konsolideringsprinciper

Dotterbolag är företag som står under ett bestämmande inflytande av Intea. Bestämmande inflytande föreligger om Intea har inflytande över investeringsobjektet, är expone- rad 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 förvärvstid- punkten och exkluderas ur koncernredovisningen från och med den tid- punkt då det bestämmande inflytandet upphör. Intea har direkt eller indirekt 100 procent av röstetalet i samtliga dotterbolag. Koncernredovisningen upprättas enligt förvärvsmetoden vilken innebär att ett förvärv av dotterbolag betraktas som en transaktion där moderbolaget indirekt förvärvat dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder. I anslutning till förvärvet upprättas en förvärvsanalys som fastställer det koncernmässiga anskaffningsvärdet. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhanden 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. Intea fastställer vid varje hyresavtals startdatum huruvida avtalet ska klassificeras som ett finansierat eller operationellt leasingavtal. Vid fastställande av klassificering görs en övergripande bedömning av om avtalet i allt väsentligt överför de ekonomiska risker och förmåner som är förknippade med ägandet av den underliggande tillgången. Om så är fallet är leasingavtalet ett finansiellt leasingavtal, i annat fall är det ett operationellt leasingavtal. Som en del av denna bedömning tar Intea hänsyn till ett flertal indikatorer. Exempel på sådana är om leasingperioden utgör en större del av tillgångens ekonomiska livslängd eller om äganderätten till den underliggande tillgången överförs till hyresgästen när hyresavtalet löpt ut. För närvarande klassificeras samtliga Inteas hyresavtal där Intea är leasegivare som operationella leasingavtal. Intea redovisar leasingavgiften från operationella leasingavtal avseende förvaltningsfastigheter som intäkt linjärt över leasingperioden som del av posten Hyresintäkter. Intäkter från omsättningshyra förekommer inte i Intea i någon väsentlig omfattning. Hyresintäkter

omfattar utdebiterad hyra inklusive indexjusteringar, tilläggsdebiteringar för hyresgästpassningar och fastighetsskatt. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under respektive överhyra över kontraktets löptid. Rena rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de avser.

Serviceintäkter

Serviceintäkter omfattar tilläggsdebitering i form av tjänster såsom förvaltningstjänster samt media såsom värme, kyla, sophämtning, vatten, snöröjning m.m. Serviceintäkter intäktsförs i takt med att tjänsten levereras och kunden får nytta av tjänsten. Fasta avgifter för media intäktsförs över tid. För rörlig ersättning som baseras på förbrukning sker avräkning mot verklig förbrukning i påföljande period. Intäkt för rörlig ersättning redovisas endast i den utsträckning det är rimligt säkert att en reduktion av intäkten inte redovisas i en senare period. Serviceintäkterna uppgår till 10,5 mkr för 2020 (11,0 mkr).

Intäkter från fastighetsförsäljningar

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet. Resultat från försäljning av fastighet redovisas separat som en realiserad värdeförändring och avser skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader och redovisat värde i senaste rapport med justering för nedlagda investeringar. Intea har inte genomfört några fastighetsförsäljningar under 2020.

Fastighetskostnader och central administration

Fastighetskostnader

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

Central administration

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

Leasingavtal

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

Finansiella intäkter och kostnader

Intea tillämpar följande värderingskategorier enligt IFRS 9:

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

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar. Finansiella

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

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 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 förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. Efter förvärvstidpunkten för tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt endast på förändringar av redovisat värde och förändringar av skattemässigt värde som uppkommer efter förvärvs- tidpunkten.

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 försämrade finansiell ställning för motparten eller utebliven betalning av förfallna belopp.

Finansiella instrument som inte är derivat redovisas initialt till anskaff-

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

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

Koncernen tillämpar följande värderingskategorier i enlighet med IFRS 9:

- Verkligt värde via resultaträkningen
- Upplupet anskaffningsvärde
- Verkligt värde 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.

Finansiella tillgångar

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

Skulder

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

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

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

Utdelningsintäkter redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Ränteutgifter aktiveras inte i förvaltningsfastigheter utan kostnadsförs löpande.

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

Derivatinstrument

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

Nedskrivningar

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

Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsämring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektivt, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade

på rimliga och verifierbara prognoser. Den förenklade modellen tillämpas för kundfordringar, avtalstillgångar och hyresfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid. Värderingen av förväntade kreditförluster baseras på olika metoder. Metoden för kundfordringar, avtalstillgångar och hyresfordringar baseras på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga, netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen. De beräkningar som gjorts av förväntade kreditförluster per 31 december 2021 summerar inte till några för koncernen materiella belopp. Någon reservering för förväntade kreditförluster har därför inte redovisats i koncernen.

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

Inventarier 5 år

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

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

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter och derivat

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

Ersättningar till anställda

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

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

Avsättningar

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

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

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av

en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller en avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Kassaflöde

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Skilnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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

Dotterbolag

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

Finansiella instrument

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

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Anskaffningsvärdet för räntebärande instrument justeras för den periodiserade skillnaden mellan vad som ursprungligen betalades, efter avdrag för transaktionskostnader, och det belopp som betalas på förfallodagen (överkurs respektive underkurs). Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes. Eventuell betald premie för swapavtalet periodiseras som ränta över avtalets löptid.

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

Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består främst av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag. 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 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.

NOT 2

HYRESINTÄKTER

Koncernen har operationella hyresavtal avseende beståndet av förvaltningsfastigheter. Av koncernens 26 (24) fastigheter är återstående löptid mellan 1 och 20 år och den återstående genomsnittliga löptiden uppgick till 6,2 år (6,6) på samtliga hyresavtal och 6,2 år (6,6) på hyresavtal med offentliga hyresgäster.

Förfallostruktur	Inom ett år		1-5 år		Senare än 5 år	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Årshyra i mkr	42,0	29,3	267,0	171,4	272,6	293,6
Hyreskontrakt						
Antal tkvm	37,7	29,7	165,8	117,8	121,3	149,9
Antal hyreskontrakt	86	108	183	132	31	44

Totala intäkter fördelas enligt tabellen nedan:

Största hyresgäster:	2020	2019
Högre utbildning	30 %	32 %
Rättsväsende	27 %	30 %
Sjukvård	19 %	20 %
Offentlig förvaltning	18 %	12 %
Icke-offentliga	6 %	6 %

Av ett totalt hyresvärde om 581,5 mkr avser 101,7 mkr, 76,2 mkr och 65,9 mkr de tre största hyresgästerna.

Totala intäkter fördelas enligt tabellen nedan:

	2020	2019
Hyresintäkter	536,1	465,5
Serviceintäkter	10,5	11
Övriga intäkter	2,4	11,2
Totalt	549,0	487,7

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 10,5 mkr (11,0) och motsvarar 1,9 procent (2,3) av totala hyresintäkter.

NOT 3

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 98,3 mkr (105,3). Fastighetskostnaderna per kvm uppgick till 294,9 kr (354,0) 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.

Rörelsens fastighetskostnader fördelade på kostnadsslag

Belopp i mkr	Koncernen	
	2020	2019
Driftskostnad	-84,2	-91,6
Fastighetsskatt	-14,1	-13,7
Summa	-98,3	-105,3

NOT 4

CENTRALA KOSTNADER

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

RÖRELSENS KOSTNADER FÖRDELADE PÅ KOSTNADSSLAG

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Personalkostnader	-0,8	-1,2	-0,8	-1,2
Förvaltningskostnader	-66,1	-60,2	-66,1	-60,2
Summa	-66,9	-61,4	-66,9	-61,4

NOT 5

UPPGIFTER OM MEDARBETARE SAMT ERSÄTTNING TILL STYRELSE

Löner och andra ersättningar				
Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
<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	3	0,8	0,8
Ersättning och förmåner till övriga anställda	6,5	6,9	-	-
Totalt	10,4	10,7	1,5	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	1,2	0,2	0,2
Övriga anställda	3,5	2,3	-	-
Totalt	5,0	3,8	0,5	0,5
<i>Pensionskostnader</i>				
Verkställande direktör	0,9	0,6	-	-
Övriga anställda	0,7	0,7	-	-
Totalt	1,6	1,3	-	-

*100 tkr till ledamot utsedd av investerare, 340 tkr till oberoende ledamot.

Medeltalet anställda, moderbolaget och koncernen

Antal	Koncernen		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Ledande befattningshavare	10**	9,4**	7,0**	7,0**
Varav kvinnor	2,0**	2,0**	2,0**	2,0**
Övriga anställda	15,2	14,8	0,0	0,0
Varav kvinnor	3,3	3,0	0,0	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

Antal	2020	2019
Styrelseledamöter	6	5
Varav kvinnor	1	0

NOT 6

ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

Antal	Koncernen		Moderbolag	
	2020	2019	2020	2019
Revision KPMG	2,3	1,9	2,3	1,9
Andra uppdrag	0,3	0,3	0,3	0,3
Totalt	2,6	2,2	2,6	2,2

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

NOT 7

FINANSIELLA POSTER

Finansiella intäkter				
Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ränteintäkter, övriga	1,6	0,1	1,6	0,1
Ränteintäkter, koncernbolag	-	-	279,0	229,7
Anteciperad utdelning från koncernföretag	-	-	-	38,0
Summa	1,6	0,1	280,6	267,9

Finansiella kostnader				
Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Räntekostnader, ägarlån	-134,1	-122,6	-134,1	-122,6
Räntekostnader, derivat	-42,6	-33,0	-42,6	-21,5
Räntekostnader, övriga	-105,6	-79,7	-56,3	-51,4
Summa	-282,3	-235,4	-233,0	-195,6

NOT 8

SKATTER

Redovisad skattekostnad eller skatteintäkt				
Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
<i>Aktuell skattekostnad</i>				
Skatt på årets resultat	-4,5	-2	-	-
Skatt till följd av ändrad taxering	-0,5	-0,3	-	-
Summa aktuell skatt	-5,0	-2,3		-
<i>Uppskjuten skattekostnad eller skatteintäkt</i>				
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-15,8	-16,2	-	-
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-	-	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-131,0	-125,3	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i finansiella derivat	8,8	7,1	-	-
Summa uppskjuten skatt	-138,0	-134,5	-	-
Justering skattesats till 20,6%*	-	3,4	-	-
Totalt redovisad skattekostnad eller skatteintäkt	-143,0	-133,4	-	-

* Intea Fastigheter AB (publ) 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	
	2020	2019	2020	2019
Resultat före skatt	555,2	532,1	46,8	72,9
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-114,4	-113,9	-9,6	-15,6
Ej avdragsgilla kostnader	-32,9	-35,3	-	-0,2
Ej skattepliktiga intäkter	15,2	8,1	9,6	7,7
Ej skattepliktig utdelning från dotterbolag	-	-	-	8,1
Skatt på ränta periodiseringsfond	-	-	-	-
Utnyttjat underskott, tidigare ej aktiverat	-16,6	-	-	-
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-	1,6	-	-
Förändring temporär skillnad förvaltningsfastigheter**	4,3	6,2	-	-
Övriga skattemässiga justeringar	1,4	-0,1	-	-
Redovisad skattekostnad	-143,0	-133,4	0,0	0,0
Effektiv skattesats	25%	25 %	0%	0 %

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

Uppskjuten skattefordran (+), uppskjuten skatteskuld (-)

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Förvaltningsfastigheter				
Vid årets ingång	-272,1	-164,1	-	-
Redovisat i årets resultat	-133,2	-108,1	-	-
Vid årets utgång	-405,3	-272,1	-	-
Derivatskuld				
Vid årets ingång	7,5	0,4	-	-
Redovisat i årets resultat	8,8	7,1	-	-
Vid årets utgång	16,3	7,5	-	-
Övrigt				
Vid årets ingång	-33,8	-17,7	-	-
Redovisat i årets resultat	-15,8	-16,2	5,1	5,1
Vid årets utgång	-49,6	-33,8	5,1	5,1
Justering skattesats till 20,6%*	-	3,4	-	-
Uppskjuten skatteskuld/skattefordran (-/+ netto)	-438,7	-295,1	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 9

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde

Förvaltningsfastigheternas verkliga värde uppgår till 10 237,9 mkr (9 371). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 99,4 procent (99,2). Hyra per kvm uppgår till 1 647 kr (1 662) för året.

Koncernen år 2020

Belopp i mkr	Fastigheter Förvärv (+) Avyttringar (-)	Fastigheter ägda hela året	Totalt 2020
Ingående verkligt värde	-	9 371,0	9 371,0
Årets investeringar i befintliga fastigheter	-	283,2	283,2
Förvärv (+)	131,2	-	131,2
Orealiserade värdeförändringar	11,9	440,6	452,5
Utgående verkligt värde	143,0	10 094,7	10 237,9

Annan påverkan på periodens resultat än värdeförändringar

Belopp i mkr	2020	2019
Hysesintäkter	548,6	487,8
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden	-91,7	-99,7
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden	-72,6	-66,2

Taxeringsvärden

Belopp i mkr	2020	2019
Mark	329,9	177,4
Byggnad	1 134,2	854,4
Summa	1 464,1	1 031,8

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

Värderingsmetodik

Samtliga värderingsobjekt har per sista december 2020 värderats separat av auktoriserade fastighetsvärderare från det oberoende värderingsinstitutet Newsec. Värderingen har genomförts i enlighet med allmänt accepterade internationella värderingsmetoder och baseras på en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod. Avkastningsbaserad värdering bygger på en prognos över framtida kassaflöden där nuvärdet av framtida betalningsströmmar beräknas. Ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp ligger som grund för bedömning av marknadens direktavkastningskrav. Kalkylperioden har anpassats efter återstående löptid av befintliga hyresavtal och varierar mellan 5 och 20 år. Förvaltningsfastigheter värderas initialt till anskaffningsvärde. Inteas företagsledning bedömer att inte några väsentliga avvikelser 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 långsiktig uthållig avkastning utgår från ett internt krav på grundavkastning med hänsyn tagen till inflation, skattekostnader, fastigheternas läge och byggnadsår samt normala framtida underhållskostnader som sammantaget förväntas resultera i en avkastning inom ett intervall om 5-10 procent. Ur ett teoretiskt resonemang åsätts kalkylräntan genom att en riskfri realränta adderas med inflationsförväntningar samt en riskfaktor.

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

Känslighetsanalys

En fastighetsvärdering är en uppskattning av det sannolika priset som en investerare skulle vara villig att betala vid en normal försäljning på den öppna marknaden. Värderingen är gjord av oberoende värderingsinstitut utifrån vedertagna värderingstekniker inkluderande antaganden om vissa parametrar. Ett visst mått av osäkerhet är alltid närvarande vid en fastighetsvärdering. Ett förändrat fastighetsvärde med +/- 5 procent påverkar Inteas resultat med +/- 512 mkr (+/-469). Nedan följer en känslighetsanalys utifrån valda parametrar.

Värdeförändringar	2020	2019
Årets realiserade värdeförändringar, mkr	452,6	446,4
Vägt avkastningskrav, %	4,76%	4,91%
Vägd kalkylränta, kassaflöde, %	6,06%	6,73%
Vägd kalkylränta, restvärde, %	6,06%	6,72%

Värderingsmodell

+ Hyresinbetalningar
- Driftutbetalningar
= Driftnetto
- Investeringar
= Fastighetens kassaflöde

Känslighetsanalys	Förändring +/-	Resultateffekt (mkr)
Direktavkastningskrav restvärde	0,5 procentenhet	-614,7/770,7
Hyresintäkter	5 procent	-473,1/473,1
Fastighetskostnader	5 procent	-98,6/98,6
Vakansgrad	1 procentenhet	-76,5/63,6
Kalkylränta driftnetto	0,5 procentenhet	-437,1/461,8

NOT 10**MASKINER OCH INVENTARIER**

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets ingång	6,1	5,3	-	-
Nyanskaffningar	0,3	0,8	-	-
Summa	6,4	6,1	-	-
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>				
Vid årets ingång	-4,2	-3,4	-	-
Årets avskrivningar	-0,7	-0,8	-	-
Summa	-4,9	-4,2	-	-
Redovisat värde vid periodens slut	1,5	2,0	-	-

NOT 11**UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Upplupna utgiftsräntor	48,0	49,1	46,4	47,5
Förskottsbetalda hyror	138,2	105,9	-	-
Övriga interimsskulder	34,1	42,2	2,0	2,9
Summa	220,3	197,2	48,4	50,4

NOT 12

ANDEL I INTRESSEFÖRETAG (TKR)

Bolag	Org.nr	Säte	Ägaran- del %	2020 Bokfört värde	2019 Bokfört värde
Vitartes Intea Holding AB	559015-3564	Göteborg	30	0,5	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.

NOT 13

ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Belopp i mkr	2020	2019
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 257,7	1 641,1
Årets anskaffningar	60,0	-
Omklassificering	-	0,8
Lämnade aktieägartillskott	75,0	620,2
Avyttringar	-	-4,4
<i>Utgående balans 31 december</i>	<i>2 393,7</i>	<i>2 257,7</i>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-	-4,4
Årets nedskrivning	-	-
Avyttringar	-	4,4
<i>Utgående balans 31 december</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Summa redovisat värde	2 393,7	2 257,7

Direkta innehav

Bolag	Org.nr	Säte	Ägarandel %	2020 Bokfört värde	2019 Bokfört värde
Intea Väst AB	559056-7755	Stockholm	100	5	1
Intea Garnisonen AB	556547-8756	Stockholm	100	1 176,7	1 176,70
Intea Eldaren AB	556832-2670	Stockholm	100	157,5	129,5
Intea Östersund AB	559085-0037	Stockholm	100	68,7	34,3
Intea Eric Ugglå AB	559086-0762	Stockholm	100	79,4	76,5
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	6,8
Intea Kristianstad AB	559148-6625	Stockholm	100	6,2	6,2
Intea Tullen AB	556760-9580	Stockholm	100	60,8	60,7
Intea Seglet AB	559172-7424	Stockholm	100	0,1	0,1
Intea Gävle AB	559036-9566	Stockholm	100	-	-
Intea Vänersborg AB	556557-9603	Stockholm	100	10,1	4,6
Intea Lund AB	556753-3483	Stockholm	100	556,8	556,9
Intea Duvan AB	559267-7362	Stockholm	100	3,6	-
Depå Falköping AB	559174-4668	Stockholm	100	57,4	-
Totalt				2 393,7	2 257,7

Indirekta innehav

Bolag	Org.nr	Säte	Ägarandel %	2020	2019
				Antal aktier	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 14

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Belopp i mkr	Snittränta		Snittränta	
	2020	2020	2019	2019
Koncernen				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Obligationer	2 450,0	1,46 %	1 800,00	1,51 %
Säkerställda banklån	1 327,5	1,54 %	1 699,40	1,78 %
Lån från ägare > 5 år	2 235,4	6,00 %	2 235,40	6,00 %
Övrig lång skuld	-	-	-	-
Summa	6 012,9		5 734,8	
<i>Kortfristiga lån</i>				
Obligation	600,00	0,65 %	500,00	0,73 %
Företagscertifikat*	1 025,00	0,79 %	1 200,00	0,86 %
Säkerställt banklån	355,70	1,88 %	-	-
Summa	1 980,7		1 700,0	

Belopp i mkr	Snittränta		Snittränta	
	2020	2020	2019	2019
Moderbolaget				
<i>Långfristiga skulder</i>				
Obligationer	2 450	1,46 %	1 800,00	1,51 %
Lån från ägare > 5 år	2 235,4	1,54 %	1 340,00	1,73 %
Säkerställda banklån	1 980,7	6,00 %	2 235,40	6,00 %
Summa	6 666,1		5 375,4	
<i>Kortfristiga lån</i>				
Obligation	600	0,65 %	500	0,73 %
Företagscertifikat	1 025	0,79 %	1 200,00	0,86 %
Säkerställt banklån	355,70	1,88 %	-	-
Summa	1 980,7		1 700,00	

*I de finansiella kostnaderna ingår även kostnader för backupfaciliteter om 2 500 mkr (2 000). 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 covenanter avseende belånings- och räntetäckningsgrad.

NOT 15

FINANSIELLA INSTRUMENT OCH RISKHANTERING

Finansiella instrument

Intea är främst exponerat för finansierings- och ränterisker. Koncernen strävar efter att ha en låneportfölj med spridda kreditförfall, som möjliggör eventuella amorteringar. Ingen upplåning sker i utländsk valuta varför koncernen inte är exponerad för valutakursrisk. Upplåning sker normalt med kort räntebindning och för att uppnå önskad räntebindningsstruktur används ränteswappar. Derivatinstrument används endast i riskminimerande syfte och ska vara kopplade till en underliggande exponering. Koncernen har för närvarande derivatinstrument som redovisas i kategorin finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Säkringsredovisning tillämpas ej. Inteas finansfunktion är en koncernfunktion med centralt ansvar för finansiering och likviditetsplanering. Arbetet styrs av en av styrelsen beslutad finanspolicy, som syftar till att säkerställa koncernens finansieringsbehov till en så låg kostnad och risk som möjligt. Inom finansfunktionen finns instruktioner, system och arbetsfördelning för att uppnå en god intern kontroll och uppföljning av verksamheten. Större finansieringslösningar och derivataffärer ska godkännas av styrelsens ordförande och styrelsen informeras vid varje styrelsemöte om finansiella frågor. Överskottslikviditet, som inte används till amortering, får endast placeras i instrument med hög likviditet och låg risk.

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 byggas 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 uppgår till 50,9 mkr (5,9). 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.

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 ränteinflöden 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.

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 2020 till 5 758 mkr (5 199). Förändring av finansiella skulder om 559 mkr är hänförliga till främst förändringar i kassaflödet. Belåningsgraden, exklusive ägarlånen, i koncernen per 31 december uppgick till 52,4 procent (54,5). Bolaget har betryggande marginaler till kreditgivarnas restriktioner avseende låneavtalen, så kallade covenantar.

Räntederivat

	Rörlig ränta, %*	Fast ränta, %	Nominellt belopp, mkr	Verkligt värde, mkr
2022	-0,05	0,37 %	200	-1,6
2024	-0,05	0,34 %	800	-9,0
2026	-0,05	0,61 %	1 000	-25,2
2027	-0,05	0,18 %	500	0,2
2028	-0,05	1,06 %	500	-30,3
2029	-0,05	0,63 %	500	-13,8
2030	-0,05	0,31 %	500	1,3
			4 000,00	-78,4

*) 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 230,2 mkr. En minskning av marknadsräntorna med 1 procent skulle påverka koncernens resultat med -194,5 mkr.

Kapitalförfallostruktur

Belopp i mkr Förfalloår	Kreditavtal	Utnyttjat
2021	1 980,7	1 980,7
2022	2 200,0	1 200,0
2023	500,0	500,0
2024 och senare	3 577,5	2 077,5
Totalt	8 258,2	5 758,2

Ränteförfallostruktur

Belopp i mkr Förfalloår	Belopp	Genomsnittlig ränta, %
2021	1 280,7	1,42
2022	200,0	0,76
2023	-	-
2024 och senare	4 277,5	2,01
Totalt	5 758,2	1,86

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 60,0 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.

NOT 16**STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

Belopp i mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Aktier i dotterbolag	2 499,5	2 226,2	2 393,7	2 257,7
Ställda säkerheter, pantbrev för lån hos kreditinstitut	1 327,5	1 351,0	-	-
Totalt	1 327,5	3 577,2	2 393,7	2 257,7
Eventualförpliktelser				
Borgen för dotterbolag	-	-	355,7	359,4

NOT 17

TILLÄGSSUPPLYSNING TILL KASSAFLÖDEN

Koncernen		
Belopp i mkr	2020	2019
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet för den löpande verksamheten		
Avskrivning på materiella anläggningstillgångar	1,1	0,8
Marknadsvärdering fastigheter	-452,5	-446,4
Marknadsvärdeförändring derivat	42,6	33,0
Övriga justeringar	-	1,0
Betald skatt	18,7	8,2
Summa poster som inte ingår i kassaflödet för den löpande verksamheten	-390,2	-403,4
Koncernen		
Betalda och erhållna räntor		
Erhållna räntor	1,6	0,1
Erlagda räntor	-239,7	-202,3
Förvärv av dotterbolag		
Förvärvade tillgångar och skulder	-	-
Förvaltningsfastigheter	131,2	1 398,5
Materiella anläggningstillgångar	-	-
Rörelsefordringar	-	6,5
Likvida medel	-	-
Summa tillgångar	131,2	1 405,0
Långa skulder	72,8	464,3
Korta skulder	11,0	6,9
Summa avsättningar och skulder	83,8	471,2
Erlagd likvid aktier	58,4	935,5
Erlagd likvid återbetalning lån	72,8	464,9
Avgår likvida medel i den förvärvade verksamheten	-	-
Avgår rabatt	-	-1,5
Påverkan på likvida medel aktier	131,2	1 398,9

NOT 18

TRANSAKTIONER MED 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 ledning s. 78.

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 74.
Styrelse	Styrelseledamöter anses som närstående. Ersättningar till styrelsen framgår av not 5.
Företagsledning	Företagsledningen anses som närstående. Ersättning till företagsledningen framgår av not 5.
Intea AB	Intea AB anses som närstående. Moderbolaget har under året köpt förvaltningstjänster från Intea AB om 59,6 mkr (52,7).
Dotterbolag	Transaktioner framgår av tabellen nedan.

Transaktioner och mellanhavanden mellan moderbolaget och andra koncernbolag (mkr)	Moderbolag	
	2020	2019
Försäljning till dotterbolag	-	49,8
Inköp från dotterbolag	-	-
Ränteintäkter från dotterbolag	279,0	229,7
Räntekostnader från dotterbolag	-	-
Fordringar på dotterbolag	7 066,3	5 767,9
Skulder till dotterbolag	830,8	132,6

NOT 19

HÄNDELSE EFTER ÅRETS UTGÅNG

I november 2020 förvärvades fastigheten Duvan 1, en anstaltsbyggnad i Härnösand, villkorat av hyresavtal med Kriminalvården. I januari har Intea och Kriminalvården kommit överens om ett 15-årigt avtal, att disponera 7 300 kvm av totala yta om 8 500 kvm. Hyresvärdet uppgår preliminärt till 14,9 mkr. Tillträde beräknas under fjärde kvartalet 2021.

Avtal om förvärv av tre fastigheter på högskoleområdet i Halmstad tecknades i december 2020 med Castellum, med en sammanlagd uthyrningsbar yta om 36 400 kvm och ett underliggande fastighetsvärde om 730 mkr. Fastigheterna tillträdde i januari 2021.

Intea har under första kvartalet 2021 förvärvat och tillträtt Malmö universitets portalbyggnad Niagara i Malmö samt Campus Kristianstad med Högskolan Kristianstad som hyresgäst. Portföljen har en uthyrningsbar yta om 54 700 kvm och förvärvas till ett underliggande fastighetsvärde om ca 1,6 miljarder kronor.

I mars emitterades en icke säkerställd obligation om 600 miljoner kronor inom ramen för befintligt MTN program. Obligationen har en löptid om 5 år med en rörlig ränta om STIBOR +0,95 procent.

NOT 20

VINSTDISPOSITION

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

Belopp i kr	Balanserat resultat
Fritt eget kapital	589 229 481
Årets resultat	46 789 539
Till årsstämman förfogande stående medel	636 019 021

STYRELSENS FÖRESLÅR ATT VINSTMEDLEN DISPONERAS ENLIGT FÖLJANDE (KR):

Aktieutdelning 6,00 kr per aktie	60 000 000
Balanseras i ny räkning	576 019 021
Summa	636 019 021

Ägare

Inteas ägare är huvudsakligen svenska institutioner och har tillsammans tillskjutit aktiekapital och aktieägartillskott om 0 mkr (6 27,4) och långfristiga efterställda lån om 2 235 mkr (2 235).

AKTIEÄGARE PER 31 DECEMBER 2020

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	998 322	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

*Avser både kapitalandel och röstetal.

Bolagsstyrningsrapport

VINSTDISPOSITION OCH FRAMTIDA UTVECKLING

PRINCIPER FÖR BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningsrapporten har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554). Bolagsstyrningen i Intea utgår från aktiebolagslagen, bolagsordningen, Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter (räntebärande instrument) samt interna 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 huvudsakligen svenska institutioner och finns beskrivna under "Ägare" på sida 74.

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 19 maj 2021 i Stockholm med möjlighet att delta digitalt.

STYRELSEN

Styrelsen bestod per den 31 december av sex ledamöter, listade under "Styrelse och revisorer" på sida 79.

Styrelsens uppgift är att ansvara för bolagets organisation och förvaltning, fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation samt se till att det finns effektiva system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och efterlevnad av lagar och andra regler. Under 2020 har styrelsemötena bland annat behandlat affärsläget, strategier, ekonomisk rapportering, investeringsbeslut samt förvärv. Under året har 17 protokollförda styrelsemöten genomförts. Håkan Sandberg har under året varit styrelsens ordförande.

UTSKOTT

Styrelsen har utsett ett finansutskott. Utskottets 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 LEDNING

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 2020 av Henrik Lindekrantz, Christian Haglund, Kjell-Åke Nilsson, Peter Jacobsson, Charlotta Wallman Hörlin, Henrik Olsson samt Eva Bång (fr.o.m. 1 december 2020). Ledningsgruppen för kontinuerlig dialog med bolagets styrelse.

REVISORER

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

INTERN KONTROLL

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

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 30 MARS 2021

Håkan Sandberg
Ordförande
Styrelseledamot

Mattias Grahn
Styrelseledamot

Kristina Alvendal
Styrelseledamot

Magnus Jarlén
Styrelseledamot

Henrik Lindekrantz
Styrelseledamot
Verkställande Direktör

Caesar Åfors
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2021

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Ledningsgrupp



CHARLOTTA WALLMAN HÖRLIN
COO

Charlotta anslöt till Intea i april 2019. Hon är ansvarig 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.



EVA BÅNG
CFO

Eva anslöt till Intea i december 2020. Eva är CFO för Intea och ansvarig för bolagets ekonomi och finansieringsfrågor och ingår i bolagets ledningsgrupp. Tidigare har Eva varit CFO på Catella AB, Ingka Centres (IKEA) och Hemsö AB.



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.



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.



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.



HENRIK LINDEKRANTZ
Grundare av Intea och vd

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



CHRISTIAN HAGLUND
Grundare av Intea

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

Intea Fastigheter AB anlitar Intea AB för att ansvara för förvaltningsverksamheten samt ledningsarbete, se sid 41.

Styrelse och revisor



HÅKAN SANDBERG

Ordförande

Svenska Handelsbankens Pensionsstiftelse

Andra uppdrag: Styrelseledamot i Klara-Bo Sverige AB och Scandinavian resort i Sälen AB.



MATTIAS GRAHN

Styrelseledamot

Saab Pensionsstiftelse

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



CAESAR ÅFORS

Styrelseledamot

Oberoende

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



MAGNUS JARLÉN

Styrelseledamot

Senior advisor Volvo stiftelseförvaltnig

Andra uppdrag: Styrelseledamot Vacse AB.



HENRIK LINDEKRANTZ

Styrelseledamot och vd Intea

Fastigheter AB (publ)

Se presentation föregående sida.



KRISTINA ALVENDAL

Styrelseledamot

Oberoende

Andra uppdrag: Styrelseledamot i Danske Hypotek AB, Svefa Holding AB, AF-Gruppen ASA och Belatchew Arkiteter AB.



PETER DAHLLÖF

Revisor

KPMG AB

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 2020 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 74-76 och hållbarhetsrapporten på sidorna 30-36. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 37-73 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 2020 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 2020 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 74-76 och hållbarhetsrapporten på sidorna 30-36. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och 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 BETYDELSEFULLT OMRÅDE

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden.

Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 9 och redovisningsprinciper på sidan 60 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

BESKRIVNING AV OMRÅDET

- Förvaltningsfastigheterna redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Koncernens förvaltningsfastigheter omfattar cirka 95 procent av koncernens totala tillgångar.
- Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2020 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 värderingsmetodikerna är rimliga genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.
- Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna och vi har tagit del av värderarnas uppdragsavtal i syfte att bedöma huruvida det finns avtalsvillkor som kan påverka omfattningen eller inriktningen av de externa värderarnas uppdrag.
- Vi har testat de kontroller som bolaget har etablerat för att säkerställa att indata som lämnas till de externa värderarna är riktiga och fullständiga.
- Vi har stickprovsvis testat de upprättade fastighetsvärderingarna. Därvid har vi använt oss av aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt avseende antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser.
- Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar av förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i årsredovisningen, särskilt vad avser 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 1-36, 78-79 samt 83-86. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

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 oegent-

ligheter 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 åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i

revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Intea Fastigheter AB (publ) för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 75-76 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 30-36 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 12 maj 2020. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2015.

Stockholm den 30 mars 2021

KPMG AB

Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor

Fastighetsförteckning

Fastighetsnamn	Ort	Yta (kvm)
Artilleristen 1	Östersund	51 802
Smedstad 1:21	Linköping	86 172
Eric Ugglå 2	Skövde	3 765
Fanan 54	Halmstad	14 535
Fanan 55	Halmstad	1 975
Fanan 57	Halmstad	12 031
Fanan 60	Halmstad	2 800
Karlsro 1	Stockholm	12 805
Lagmannen 6	Östersund	6 985
Onkel Adam 9	Östersund	5 768
Tingshuset 7	Östersund	4 307
Åkeriet 10	Östersund	1 585
Lasarettet 2, 6, 7 & 8	Vänersborg	37 905
Fanan 62	Halmstad	10 427
Tullen 6	Norrtälje	6 186
Haren 3	Vänersborg	5 750
Eldaren 6	Kalmar	29 149
Landsdomaren 6	Lund	27 495
Anneborg 2:4	Falköping	3 350
Seglet 1	Örebro	0
Duvan 1	Härnösand	8 500
Summa		333 292

Underlag till nyckeltal

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

Belopp i mkr	Helår 2020	Helår 2019
<i>Belåningsgrad</i>		
Räntebärande skulder	5 768,2	5 199,4
Likvida medel och placeringar	-395,4	-143,8
Nettoskuld	5 362,8	5 055,6
Förvaltningsfastigheter	10 237,9	9 371,0
	52,4%	53,9%
<i>Andel säkerställd skuld</i>		
Säkerställd skuld	1 683,2	1 699,4
Totala tillgångar	10 816,0	9 622,3
	15,6%	17,7%
<i>Soliditet exklusive ägarlån</i>		
Eget kapital	1 944,9	1 588,3
Totala tillgångar	10 816,0	9 622,3
	18,0%	16,5%
<i>Soliditet</i>		
Eget kapital	1 944,9	1 588,3
Långfristiga räntebärande skulder, aktieägare	2 335,4	2 235,4
Eget kapital och ägarlån	4 180,2	3 823,7
Totala tillgångar	10 816,0	9 622,3
	38,6%	39,7%
<i>Räntetäckningsgrad</i>		
Resultat före finansiella poster	383,4	321,1
Finansnetto exklusive räntekostnader ägarlån	-104,0	-79,6
	3,7	4,0

Definitioner

Intea mäter ett antal finansiella nyckeltal som inte definieras av IFRS. Nyckeltalen kompletterar analysen och utvärderingen av bolagets prestation för ägare, övriga intressenter och ledning.

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.

AVKASTNING PÅ ÄGARKAPITAL

Summan av ränta på ägarlån, utdelning samt förändring av EPRA NRV i förhållande till ägarkapital (efter eliminering av de ägare som saknar ägarlån). Visar koncernens förmåga att ge avkastning på insatt kapital av ägarlån.

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.

EPRA NRV

Redovisat eget kapital med återläggning av värdeförändring på derivat och uppskjuten skatt.

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 efterstäld skuld till aktieägare samt skatt.

GENOMSNITTLIG 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 efterstäld 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 efterstäld 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.

ÄGARKAPITAL

Tillskjutet kapital av ägarlån i form av eget kapital och ägarlån.

ÖVERSKOTTSGRAD

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

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 AB (publ)s årsstämma hålls den 19 maj i Stockholm med
möjlighet att delta digitalt.

KALENDARIUM

Rapporter

Delårsrapporter januari-mars 2021	19 maj 2021
Halvårsrapport januari-juni 2021	16 juli 2021
Delårsrapporter januari-september 2021	1 november 2021
Bokslutskommuniké 2021	18 februari 2022

PRODUKTION

Intea i samarbete med Korp Kommunikation

