



INTEA.

Q2 2025

INTEA FASTIGHETER AB (PUBL)

Delårsrapport januari – juni 2025

Januari – juni 2025

- Hyresintäkterna ökade med 22,8 procent (12,1) och uppgick till 717 mkr (584), varav 101 mkr (0) hänförliga till projektfastigheter. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 1,7 procent.
- Förvaltningsresultatet ökade med 62,2 procent och uppgick till 405 mkr (250).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 289 mkr (17), varav 225 mkr (41) hänförliga till projektfastigheter.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 348 mkr (240).
- Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare per A- och B-aktie uppgick till 1,40 kr²⁾ (1,19) och per D-aktie till 1,00 kr²⁾ (1,00).
- Totalt genomfördes under perioden investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter till ett belopp om 531 mkr (790).
- Fastighetsvärdet uppgick vid periodens utgång till 25,3 mdkr (23,6).

April – juni 2025

- Hyresintäkterna ökade med 24,0 procent (10,7) och uppgick till 361 mkr (291), varav 53 mkr (0) hänförliga till projektfastigheter. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 2,1 procent.
- Förvaltningsresultatet ökade med 67,0 procent och uppgick till 207 mkr (124).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 143 mkr (7), varav 175 mkr (10) hänförliga till projektfastigheter.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 38 mkr (31).
- Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare per A- och B-aktie uppgick till 0,03 kr²⁾ (-0,02) och per D-aktie till 0,50 kr²⁾ (0,50).
- Totalt genomfördes under perioden investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter till ett belopp om 274 mkr (458).

NYCKELTAL I URVAL

	Apr-jun 2025	Apr-jun 2024	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Jul 2024–Jun 2025	Helår 2024
Hyresintäkter, mkr	361	291	717	584	1 334	1 201
Förvaltningsresultat, mkr	207	124	405	250	691	536
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	0,86	0,64	1,71	1,29	3,23	2,77
Tillväxt i förvaltningsresultat per A- och B-aktie, % ¹⁾	34,9	-5,7	32,5	-7,4	27,8	5,5
Periodens/årets resultat, mkr	38	31	348	240	699	591
Periodens/årets resultat moderbolagets aktieägare, mkr	36	27	341	234	687	581
Periodens/årets resultat moderbolagets aktieägare per A- och B-aktie, kr ²⁾	0,03	-0,02	1,40	1,19	3,21	3,07
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per A- och B- aktie, kr	49,19	46,04	49,19	46,04	49,19	45,88
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per A- och B-aktie, % ³⁾	8,3	2,6	8,3	2,6	7,1	2,2
Fastighetsvärde, mdkr	25,3	22,2	25,3	22,2	25,3	23,6
Belåningsgrad, %	46,8	57,8	46,8	57,8	46,8	50,5
Justerad skuldkvot, ggr	9,0	9,8	9,2	9,9	9,0	10,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	2,3	3,5	2,3	2,9	2,4

För underlag till nyckeltal och definitioner, se sidorna 27-28 och 31-32. Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år förutom i avsnitt som beskriver balansräkning och finansiering där jämförelserna avser utgången av föregående år. Avrundade siffror i finansiella rapporter, tabeller och diagram kan medföra att totalbeloppet inte summerar.

1) Tillväxten i förvaltningsresultat jämförs mot motsvarande period föregående år.

2) Inga utspädande instrument förekommer.

3) Inklusive återlagd utdelning under perioden. Fr.o.m. kvartal 4 2024 redovisas tillväxten i långsiktigt substansvärde jämfört mot utgången av föregående år.

Tidigare redovisades tillväxten i långsiktigt substansvärde jämfört mot utgången av föregående kvartal. Jämförelsetalen har räknats om och visas i tabellen ovan.

HYRESINTÄKTER,
MKR

717
(584)

ÖVERSKOTTSGRAD,
%

83,8
(82,0)

FASTIGHETSVÄRDE,
MDKR

25,3
(22,2)

TILLVÄXT SUBSTANSVÄRDE
PER A- OCH B-AKTIE, %

8,3
(2,6)

Delårsrapport Q2

Januari – juni 2025

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

Väsentliga händelser under kvartalet

- I april tillträdde Intea häktesprojektet i Västerås med en beräknad uthyrningsbar area om cirka 34 600 kvm. Hyresavtalet löper med en hyrestid om 20 år från färdigställande. Det årliga hyresvärdet baseras på nedlagda kostnader i projektet och uppskattas i nuläget uppgå till 225 mkr. Projektet beräknas vara färdigställt under kvartal 3 2028.
- I april tilldelades Intea ett polishusprojekt i Gävle om cirka 33 000 kvm LOA. Hyresavtalet kommer att löpa med en hyrestid om 15 år från färdigställande. Det årliga hyresvärdet baseras på nedlagda kostnader i projektet och uppskattas i nuläget uppgå till cirka 104 mkr. Investeringen beräknas uppgå till cirka 1 600 mkr. Projektet beräknas färdigställas i början av år 2030.
- I maj tecknade Intea och Kriminalvården ett hyresavtal avseende en andra etapp för utökningen av Anstalten Kristianstad med en area om cirka 29 000 kvm. Hyresavtalet kommer att löpa med en hyrestid om 25 år från färdigställande. Det årligt hyresvärde baseras på nedlagda kostnader i projektet och uppskattas i nuläget uppgå till 131 mkr. Den första etappen av projektet, omfattande en area om cirka 10 000 kvm, beräknas färdigställas under kvartal 2 2026. Tidplanen för färdigställande av den andra etappen kommer att fastställas under projekteringsfasen.
- I maj genomförde Intea en riktad nyemission om 16 miljoner B-aktier och tillfördes 1 056 mkr i nytt kapital.
- I maj emitterade Intea ett grönt obligationslån om 500 mkr samt återköpte obligationer om 100 mkr inom ramen för befintligt MTN-program. I juni emitterade Intea ytterligare ett grönt obligationslån om 450 mkr samt återköpte obligationer om 138 mkr.
- I juni tilldelade Polismyndigheten Intea ett projekt i Linköping. Byggnaden som ska uppföras beräknas omfatta cirka 4 500 kvm LOA och kommer att innehålla ny verksamhetsyta för Polismyndigheten. Hyresavtalet kommer att löpa med en hyrestid om 15 år från färdigställande. Det årliga hyresvärdet baseras på nedlagda kostnader i projektet och uppskattas i nuläget uppgå till cirka 19 mkr. Projektet beräknas färdigställas i mitten av år 2030.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Intea har ingått avtal om förvärv av en portfölj av säkerhetsfastigheter från Specialfastigheter Sverige AB. Den uthyrningsbara arean uppgår till drygt 78 000 kvm med Kriminalvården och Statens Institutionsstyrelse som hyresgäster. Underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgår till 1 390 mkr.



Fanan 55 i Halmstad

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Detta är Intea

Intea är ett entreprenöriellt fastighetsbolag som äger och utvecklar social infrastruktur med hög specialiseringsgrad för egen långsiktig förvaltning.

Med social infrastruktur avser Intea lokaler för samhällsviktiga funktioner som ofta är specialanpassade för sitt ändamål och där hyresgästen av lokalen är en offentlig aktör. Bolagets fastighetsbestånd delas in i kategorierna rättsväsende, högre utbildning, sjukvård samt övrig offentlig verksamhet och hyresgästerna utgörs huvudsakligen av statliga verk och myndigheter, regioner och andra offentliga institutioner.

Genom vår position som långsiktig och pålitlig partner till den offentliga sektorn har vi skapat en stark marknadsnärvaro och ett robust fastighetsbestånd med hållbarhet och samhällsnytta i fokus. I nära samarbete med våra hyresgäster skapar vi anpassade lösningar som möter deras specifika behov – fastigheter som inte bara uppfyller dagens krav utan också är rustade för framtida utmaningar.

Intea grundades 2015 och har sedan dess kontinuerligt expanderat verksamheten. Bolagets fastighetsbestånd består idag av ett hundratal objekt med en sammanlagd uthyrningsbar area om cirka 604 000 kvm.

AFFÄRSIDÉ & MÅL

Inteas affärsidé är att förvalta och utveckla fastigheter inom social infrastruktur med ett långsiktigt perspektiv. Styrelsen i Intea har fastställt finansiella och operativa mål, finansiella riskbegränsningar och utdelningspolicy.

Finansiella och operativa mål

- Årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per stamaktie av serie A och B över tid om minst 12 procent (inklusive eventuella värdeöverföringar).
- Årlig tillväxt i förvaltningsresultat per stamaktie av serie A och B över tid om minst 12 procent.
- Minst 90 procent av hyresintäkterna ska över tid komma från offentliga hyresgäster.

Finansiella riskbegränsningar

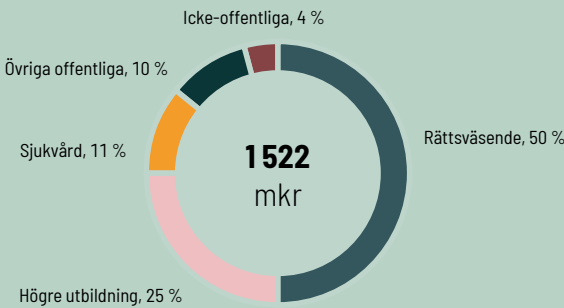
- Belåningsgraden ska långsiktigt ligga i intervallet 50–55 procent och ska inte överstiga 60 procent.
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 2 gånger.

Utdelningspolicy

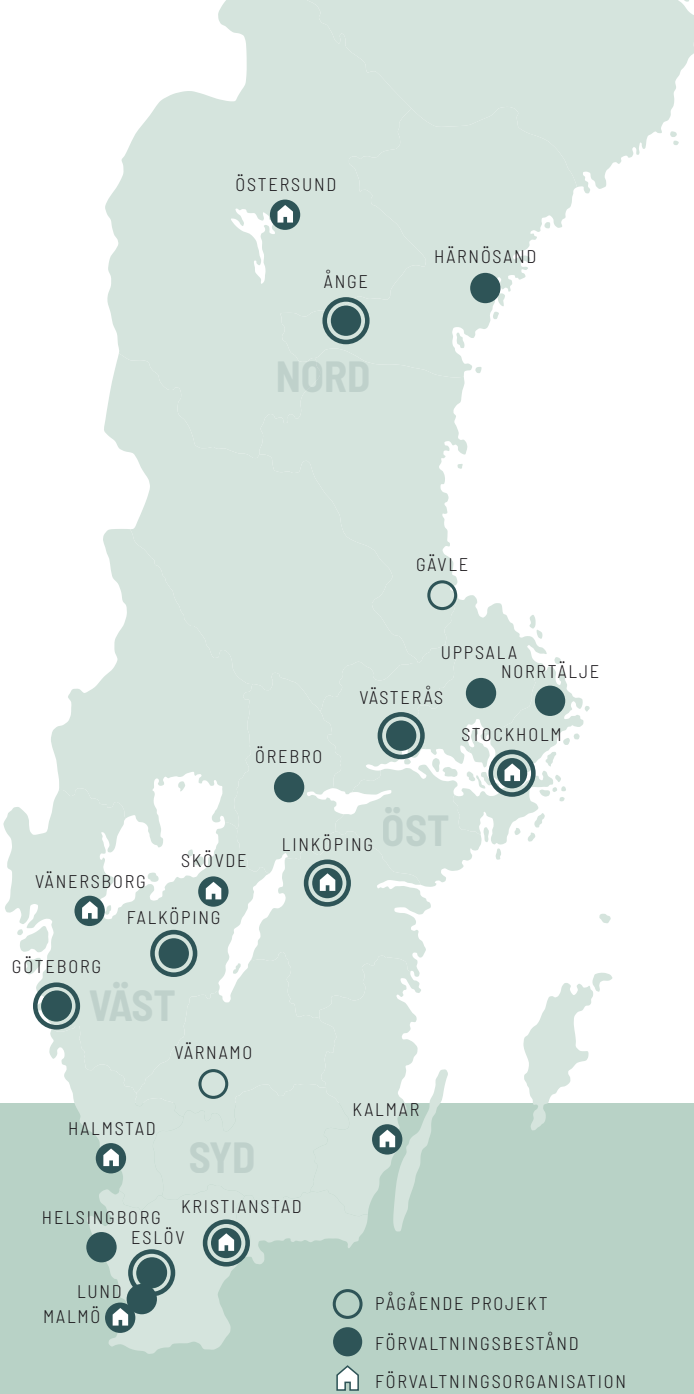
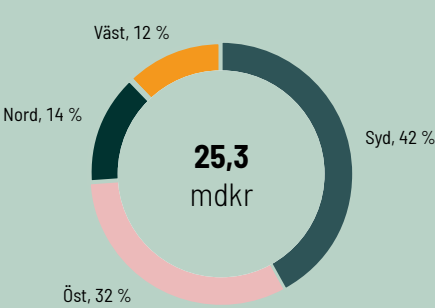
- Den sammanlagda utdelningen ska ligga i intervallet 30–50 procent av förvaltningsresultatet, varav D-aktier ger rätt till utdelning om maximalt 2,00 kronor per D-aktie.

Mål	Utfall rullande 12 mån
Årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie över tid om minst 12 procent	7,1 %
Årlig tillväxt i förvaltningsresultat per A- och B-aktie över tid om minst 12 procent	27,8 %
Minst 90 procent av hyresintäkterna ska över tid komma från offentliga hyresgäster	96,5 %
Belåningsgraden ska långsiktigt ligga i intervallet 50–55 procent och ska inte överstiga 60 procent	46,8 %
Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 2 gånger	2,9 ggr

INTEAS HYRESGÄSTER,
ANDEL AV KONTRAKTERAD ÅRSHYRA



INTEAS GEOGRAFI,
ANDEL AV FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

Vd har ordet

Samtidigt som vi lever i en omvärld som präglas av osäkerhet och snabba förändringar fortsätter det att hända många spännande saker i vår verksamhet och vi kan glädjas över att kunna redovisa ett starkt andra kvartal. Inteas stabila affärsmodell, med fokus på långsiktiga offentliga hyresgäster, ger oss en trygg grund att stå på även i utmanande tider.

Aktiviteten inom rättsväsendet är omfattande och vi ser goda affärsmöjligheter inom detta område. Det är därför extra glädjande att kunna informera om en ny affär avseende förvärv av en portfölj av säkerhetsfastigheter från Specialfastigheter som utökar vårt förvaltningsbestånd och kompletterar vår projektportfölj på ett positivt sätt. Förvärvet avser sju anstalter i säkerhetsklass 2 och 3 samt fyra SiS-hem. Den uthyrningsbara arean uppgår till drygt 78 000 kvm med Kriminalvården och Statens Institutionsstyrelse som hyresgäster. Underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgår till 1 390 mkr.

I maj genomförde vi en nyemission där bolaget tillfördes drygt en miljard kronor i nytt kapital. Genom emissionen hälsar vi flera nya ägare välkomna, däribland Fjärde AP-fonden, C WorldWide Asset Management och Clearance Capital Limited. Många av våra befintliga ägare deltog också i emissionen. Med nytt kapital i ryggen kan vi fortsätta att bearbeta nya affärsmöjligheter i en intressant marknad och samtidigt bibehålla en flexibel och balanserad kapitalstruktur.

I maj höll vi även vår första årsstämma i noterad miljö. Det var ett högtidligt tillfälle som vi hade förmånen att dela med många av våra gamla och nya ägare.

Utveckling inom befintligt bestånd

I maj färdigställdes den nya ögonkliniken på Garnisonsområdet i Linköping och hyresgästen Region Östergötland flyttade in i moderna lokaler med operationssalar, mottagnings- och patientutrymmen, administrativa ytor samt avancerade medicintekniska installationer. Projektet har pågått sedan 2019 och är ett bra exempel på hur vi arbetar med att utveckla våra befintliga fastigheter. Byggnaden är en del av en strategisk förtätning av området och har utformats i nära samarbete med Region Östergötland för att säkerställa att lokalerna stödjer en effektiv och trygg vårdverksamhet.

Garnisonsområdet ligger nära Universitetssjukhuset i Linköping och det är första gången som Region Östergötland väljer en extern hyresvärd för en så avancerad sjukvårdsbyggnad. Byggnaden innehåller cirka 6 900 kvm LOA med en årshyra om cirka 20 mkr. Projektkostnaden uppgick till 260 mkr och avtalet löper i 15 år. Regionen hyr sedan tidigare cirka 9 400 kvm inom området.

I maj vann även den nya detaljplanen för Garnisonsområdet laga kraft. Genom den har nya byggrätter om sammanlagt 66 400 kvm tillskapats, vilket innebär att vi kan tillgodose både befintliga och nya hyresgästers lokalbehov inom området under lång tid framöver.

Vi har under kvartalet även färdigställt ett större projekt inom rättsväsende. Projektet omfattar en uthyrningsbar area om drygt 7 000 kvm LOA med ett årligt hyresvärde om strax över 100 mkr. Investeringen uppgick till cirka 400 mkr.

Avtal har också tecknats med Kriminalvården om en utökning av Anstalten Ringsjön med drygt 1 500 kvm LOA. Anstalten Ringsjön är en av landets största kvinnoanstalter i säkerhetsklass 3 och med denna nya förhyrning kommer antalet platser att uppgå till drygt 100 vid årsskiftet.

Flera nya projekt

Under kvartalet har Polismyndigheten tilldelat Intea projekt i både Gävle och Linköping. I Gävle kommer det nya polishuset att bilda ett rättscentrum tillsammans med det nya häktet som Intea ska bygga åt Kriminalvården. I Linköping ska den nya polisbyggnaden uppföras i nära anslutning till Linköpings flygplats.

I maj blev det klart att Anstalten Kristianstad ska utökas med ytterligare 400 platser i en andra etapp. Utökningen innebär att Anstalten Kristianstad kommer att bli en av landets största anstalter i säkerhetsklass 2 med cirka 700 platser.

Fortsatt stark tillväxt i förvaltningsresultatet

Under kvartalet ökade både hyresintäkter och driftöverskott jämfört med samma period föregående år. Förvaltningsresultatet ökade med 67 procent till 207 mkr, främst tack vare färdigställda projekt och förvärvade fastigheter. Tillväxten i förvaltningsresultatet per A- och B-aktie uppgick till 34,9 procent för kvartalet.

Räntetäckningsgraden uppgick till 3,5 gånger för kvartalet och för rullande tolv månader ökade räntetäckningsgraden från 2,7 förra kvartalet till 2,9 gånger. Den genomsnittliga räntan ökade något från 2,78 procent till 2,95 procent samtidigt som räntebindningen ökade från 4,6 år till 4,9 år. Den genomsnittliga återstående kontraktstiden för offentliga hyresgäster minskade något från 8,3 år till 8,1 år.

Värdet på fastighetsbeståndet ökade under kvartalet med 4,7 procent till 25,3 mdkr, vilket motsvarar en genomsnittlig initial direktavkastning om 5,5 procent.

Kredit- och kapitalmarknaden

I maj och juni emitterade vi två gröna obligationslån om totalt 950 mkr på attraktiva villkor. Samtidigt återköptes obligationer om 238 mkr inom ramen för befintligt MTN-program. Inteas återstående obligationsvolym efter nu genomfört återköp uppgår till cirka 6,1 mdkr med löpande förfall under åren 2025–2030.

Vid kvartalets utgång hade bolaget utestående företagscertifikat om cirka 3 mdkr och drygt 5 mdkr i outnyttjade kreditfaciliteter.



”Samtidigt som vi lever i en omvärld som präglas av osäkerhet och snabba förändringar fortsätter det att hända många spännande saker i vår verksamhet och vi kan glädjas över att kunna redovisa ett starkt andra kvartal.”

Vi har också varit aktiva i räntemarknaden och förlängt några befintliga ränteswappar och ingått ytterligare 1 mdkr i nya ränteswappar till marknads-mässiga villkor.

Vi växer med fler medarbetare

I takt med att vi växer med nya projekt och objekt har vi också förstärkt organisationen, både inom förvaltning och projekt, och jag vill avslutningsvis passa på att hälsa våra nya medarbetare varmt välkomna som en del av Inteagänget och önska alla en varm och glad sommar!

Charlotta Wallman Hörlin, vd

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

→ **Koncernens resultaträkning**

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring i eget kapital

Koncernens rapport över kassaflöden

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	Not	Apr-jun 2025	Apr-jun 2024	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Jul 2024-jun 2025	Helår 2024
Hyesintäkter		361	291	717	584	1 334	1 201
Fastighetskostnader, varav		-54	-49	-116	-105	-220	-209
Driftkostnader		-37	-34	-82	-76	-149	-143
Underhållskostnader		-9	-7	-17	-16	-41	-40
Fastighetsskatt		-6	-5	-13	-10	-23	-20
Uthyrnings- och fastighetsadministration		-2	-3	-4	-3	-7	-6
Driftöverskott		307	242	601	479	1 114	992
Central administration		-16	-18	-31	-36	-63	-68
Resultat före finansiella poster		291	224	570	442	1 051	923
Finansiella intäkter		1	2	2	6	15	19
Finansiella kostnader		-85	-99	-166	-195	-372	-400
Räntekostnader leasingskuld		0	2	-1	1	-3	-1
Andel i resultat från intressebolag	3	—	-5	—	-5	—	-6
Förvaltningsresultat		207	124	405	250	691	536
Värdeförändringar							
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	1	143	7	289	17	438	166
Derivatinstrument, orealiserade	2	-286	-13	-227	95	-284	38
Övriga anläggningstillgångar		-17	—	-17	—	-17	—
Resultat före skatt		47	118	450	362	829	740
Skatt		-9	-87	-102	-121	-130	-149
Periodens/årets resultat		38	31	348	240	699	591
Periodens/årets resultat hänförligt till:							
Moderbolagets aktieägare		36	27	341	234	688	581
Innehav utan bestämmande inflytande ¹⁾		2	4	7	6	11	10
Periodens/årets resultat		38	31	348	240	699	591
Resultat per A- och B-aktie ²⁾		0,03	-0,02	1,40	1,19	3,21	3,07
Resultat per D-aktie ²⁾		0,50	0,50	1,00	1,00	2,02	2,02

Periodens/årets resultat överensstämmer med periodens/årets totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning.

1) Intea äger 57 procent av aktierna i Kalkstenen Fastighets AB som äger fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde med Högskolan i Skövde som hyresgäst.

2) Inga utspädande instrument förekommer. Det vägda antalet aktier som beräkningen baseras på uppgår till 201 858 245 A- och B-aktier (148 233 936) och 59 072 290 D-aktier (58 072 290).

3) Intea ägde elva vattenkraftverk vid periodens utgång, se mer information på sidan 8 (Övriga anläggningstillgångar) samt sidan 20 (Hållbarhet).

Kommentarer resultaträkning januari – juni 2025

Förbättringen av driftöverskottet i jämförelse med motsvarande period föregående år förklaras främst av indexjusteringar, färdigställda projekt (Rättscentrum i Kristianstad, Viskananstalten i Ånge och Ögonkliniken i Linköping) samt förvärvade fastigheter (polis-anläggning i Göteborg, ambulanscentral i Sköndal, vårdfastighet i Västerås samt anstalt i Kristianstad).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 717 mkr (584), varav 18 mkr (6) avser annan fakturering än kontrakterad årshyra. Ökningen av hyresintäkterna jämfört med motsvarande period föregående år uppgick till 22,8 procent (12,1) och förklaras främst av indexjusteringar, hyresintäkter från färdigställda projekt samt förvärvade fastigheter.

Intäkter för jämförbart bestånd uppgick till 592 mkr, en ökning med 1,7 procent, som förklaras främst av indexjusteringar samt hyrestillägg efter genomförda hyresgästpassningar. Intäkter avseende Inteas kraftbolag³⁾ uppgick till 3 mkr (3).

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 juni till 98,7 procent (97,8).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 116 mkr (105), en ökning med 10,4 procent (8,3) jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen förklaras främst av fastighetskostnader relaterade till färdigställda projektfastigheter och förvärvade fastigheter.

Direkta fastighetskostnader för jämförbart bestånd uppgick till 97 mkr, en ökning med 1,0 procent. Kostnader avseende Inteas kraftbolag³⁾ uppgick till 3 mkr (3).

Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 601 mkr (479), en ökning med 25,5 procent (14,0). Överskottsgraden ökade till 83,8 procent (82,0). Driftöverskottet för jämförbart bestånd uppgick till 491 mkr, en ökning med 1,7 procent. Överskottsgraden för jämförbart bestånd uppgick till 82,9 procent.

Central administration

Central administration avser bland annat förvärvs- och affärsutvecklingsverksamheten, administration samt ekonomi-, finans- och ledningsfunktioner.

Central administration uppgick till 31 mkr (36). Jämförelseperiodens kostnader inkluderade kostnader om 5 mkr avseende ett projekt i tidigt skede där förutsättningarna för projektet inte längre bedömts finnas.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter uppgick till 2 mkr (6) och avser främst ränta på överskottslikviditet. Minskningen i finansiella intäkter relaterar till utlåning till intressebolag, där lånen reglerats under andra kvartalet 2024.

Finansiella kostnader uppgick till -166 mkr (-195) och avser räntekostnader. Minskningen i finansiella kostnader förklaras av något lägre marknadsräntor samt effekt av nytecknade derivatavtal. Koncernens genomsnittliga ränta på extern upplåning uppgick till 2,95 procent (3,43) vid utgången av perioden. Ränta exklusive outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 2,84 procent (3,31).

Periodens räntekostnader för leasingskuld uppgick till -1 mkr (1).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 405 mkr (250) där ökningen främst förklaras av färdigställda projekt, förvärvade fastigheter samt lägre räntekostnad.

Resultat före skatt, skatter och periodens resultat

Resultatet före skatt om 450 mkr (362) har påverkats positivt av orealiserade värdeförändringar på fastigheter med 289 mkr (17), förklarat av värdeförändringar på befintliga fastigheter om 9 mkr (-24) samt på projektfastigheter och förvärvade fastigheter om 280 mkr (41). Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -227 mkr (95). Övriga anläggningstillgångar om -17 mkr (0) avser nedskrivning av Inteas vattenkraftverk.

Koncernen redovisade för perioden en skattekostnad om -102 mkr (-121), varav -54 mkr (-92) avser förändring i uppskjuten skatt och -48 mkr (-29) avser aktuell skatt (schablonberäknad).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 348 mkr (240), varav innehav utan bestämmande inflytandes andel av periodens resultat uppgick till 7 mkr (6).

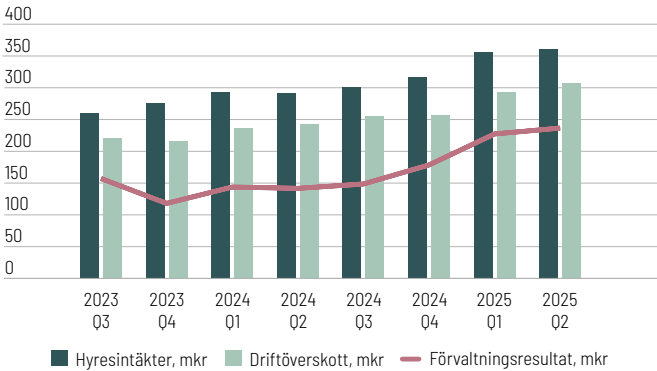
Delårsrapport Q2
Januari – juni 2025

- Detta är Intea
- Vd har ordet
- Finansiella rapporter
- Koncernens resultaträkning
- Koncernens balansräkning
- Koncernens förändring i eget kapital
- Koncernens rapport över kassaflöden
- Inteas fastighetsbestånd
- Inteas hyresgäster
- Finansiering
- Hållbarhet
- Moderbolagets finansiella rapporter
- Aktien och ägarna
- Noter och övrig information
- Nyckeltal
- Underlag till nyckeltal
- Kvartalsöversikt
- Definitioner

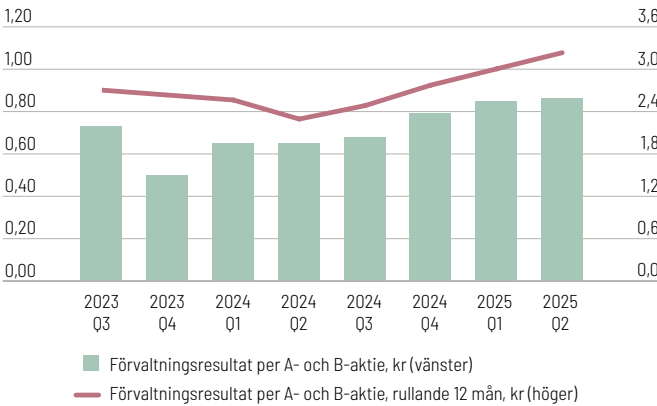


INTEA.

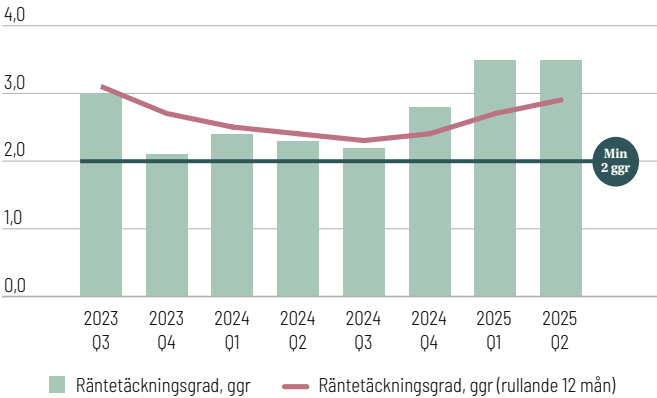
HYRESINTÄKTER, DRIFTÖVERSKOTT OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



FÖRVALTNINGSRESULTAT PER A- OCH B-AKTIE, KR¹⁾



RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR



UTVECKLING HYRESINTÄKTER

Belopp i mkr	Jan – jun 2025	Jan – jun 2024	Förändring %
Jämförbart bestånd	592	582	1,7%
Projektfastigheter	101	–	–
Förvärvade fastigheter	21	–	–
Övrigt	3	2	–
Hyresintäkter	717	584	22,8%

UTVECKLING FASTIGHETSKOSTNADER

Belopp i mkr	Jan – jun 2025	Jan – jun 2024	Förändring %
Jämförbart bestånd	97	96	1,0%
Projektfastigheter	7	1	–
Förvärvade fastigheter	4	–	–
Övrigt	4	5	–
Direkta fastighetskostnader	112	102	9,8%
Fastighetsadministration	4	3	–
Fastighetskostnader	116	105	10,4%

UTVECKLING DRIFTÖVERSKOTT

Belopp i mkr	Jan – jun 2025	Jan – jun 2024	Förändring %
Jämförbart bestånd	491	483	1,7%
Projektfastigheter	94	-1	–
Förvärvade fastigheter	17	–	–
Övrigt	-1	-3	–
Driftöverskott	601	479	25,5%

NYCKELTAL VERKSAMHETEN

	Jan – jun 2025	Jan – jun 2024	Helår 2024
Hyresintäkter, mkr	717	584	1 201
Driftöverskott, mkr	601	479	992
Överskottsgrad, % ²⁾	83,8	82,0	82,6
Förvaltningsresultat, mkr ²⁾	405	250	536
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, mkr	289	17	166
Värdeförändringar derivatinstrument, mkr	-227	95	38
Skatt, mkr	-102	-121	-149
Periodens/årets resultat, mkr	348	240	591

1) En korrigering har gjorts av nyckeltalet "Förvaltningsresultat per A- och B-aktie" som redovisades i delårsrapporten för januari – mars 2025. Det korrekta värdet för nyckeltalet för perioden januari – mars 2025 är 0,85 kr (inte 1,00 kr), vilket justerats för i delårsrapporten för januari – juni 2025. Nyckeltalet har en beräkningsmetod där avdrag görs för utdelning på D-aktier, vilket inte hanterades korrekt i delårsrapporten för januari – mars 2025.

2) För underlag till nyckeltal och definitioner, se sidorna 27–28 och 31–32.

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

- Koncernens resultaträkning
- **Koncernens balansräkning**
- Koncernens förändring i eget kapital
- Koncernens rapport över kassaflöden

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Tillgångar				
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Förvaltningsfastigheter	1	25 275	22 214	23 600
Nyttjanderättstillgångar		83	87	85
Övriga anläggningstillgångar		114	133	128
Andelar i intressebolag		0	0	0
Fordran på intressebolag		0	0	0
Derivat ¹⁾	2	249	429	372
Summa anläggningstillgångar		25 721	22 863	24 186
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Kortfristiga fordringar		122	234	250
Likvida medel		329	389	241
Summa omsättningstillgångar		451	623	492
Summa tillgångar		26 172	23 487	24 678

Belopp i mkr	Not	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Eget kapital och skulder				
<i>Eget kapital</i>				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		11 201	7 849	10 038
Innehav utan bestämmande inflytande ²⁾		302	292	296
Summa eget kapital		11 503	8 141	10 335
<i>Långfristiga skulder</i>				
Uppskjuten skatteskuld		1 433	1 321	1 378
Räntebärande skulder		6 884	9 316	8 179
Leasingskuld		77	81	79
Derivat ¹⁾		90	—	—
Avsättningar		3	3	3
Summa långfristiga skulder		8 487	10 720	9 638
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Räntebärande skulder		5 321	3 980	4 040
Derivat ¹⁾		13	—	—
Övriga kortfristiga skulder		848	645	666
Summa kortfristiga skulder		6 182	4 625	4 706
Summa eget kapital och skulder		26 172	23 487	24 678

1) Från och med kvartal 2 2025 redovisas derivat fördelade som tillgång respektive skuld baserat på marknadsvärdet på balansdagen. Jämförelsetalen har inte räknats om.
2) Intea äger 57 procent av aktierna i Kalkstenen Fastighets AB som äger fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde med Högsolan i Skövde som hyresgäst.

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

- Koncernens resultaträkning
- Koncernens balansräkning
- Koncernens förändring i eget kapital
- Koncernens rapport över kassaflöden

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



Kommentarer balansräkning

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 25 275 mkr (23 600), inklusive värde på byggrätter om 119 mkr (76) och värde på pågående projekt om 1 352 mkr (2 195). Investeringar om 531 mkr¹⁾(790) har gjorts i den befintliga fastighetsportföljen under perioden. Därtill har förvärv om 855 mkr (0) gjorts.

Nyttjanderättstillgångar

Nyttjanderättstillgångar uppgick vid periodens utgång till 83 mkr (85). Koncernen har som leasetagare endast ett fåtal leasingavtal i form av ett tomtträtsavtal, ett arrendeavtal, ett hyresavtal samt billeasingavtal.

Övriga anläggningstillgångar

Övriga anläggningstillgångar uppgick till 114 mkr (128), varav vattenkraftverk utgör 110 mkr (124). Under kvartalet har en nedskrivning om 17 mkr gjorts av vattenkraftverken.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar uppgick till 122 mkr (250) och likvida medel till 329 mkr (241).

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 11 503 mkr (10 335), varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 302 mkr (296). Innehav utan bestämmande inflytande relaterar till Kalkstenen Fastighets AB, som äger fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde med Högsolan i Skövde som hyresgäst. Intea äger 57 procent av aktierna, medan resterande 43 procent ägs av en privatperson.

Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till A- och B-aktier vid periodens utgång uppgick till 10 539 mkr (9 094) motsvarande 49,19 kr (45,88), och en tillväxt för första halvåret 2025 om 8,3 procent, per A-och B-aktie. Antal A- och B-aktier uppgick vid periodens utgång till 214 miljoner aktier. För D-aktierna uppgick det långsiktiga substansvärdet vid periodens utgång till 1 949 mkr (1 949) motsvarande 33,00 kr (33,00) per D-aktie.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 433 mkr (1 378) vid periodens utgång. Ökningen jämfört med utgången av föregående år relaterar i huvudsak till uppskjuten skatt beräknad på värdeförändringar förvaltningsfastigheter.

Räntebärande skulder

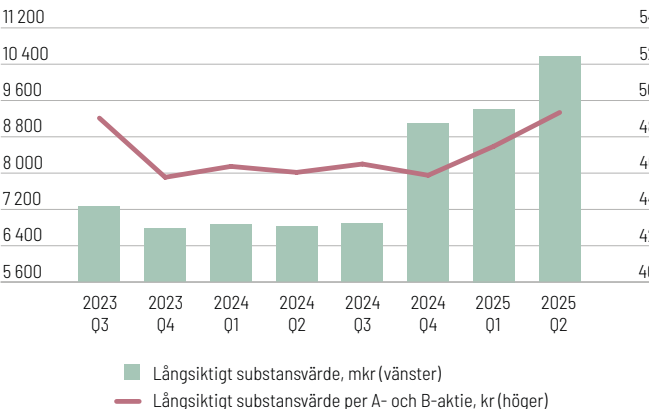
Inteas externa upplåning består av obligationer, företagscertifikat och säkerställda banklån. Utöver dessa finns ytterligare bindande kreditlöften som kreditfaciliteter om totalt 5 050 mkr (7 050).

Långfristiga räntebärande skulder uppgick till 6 884 mkr (8 179), varav obligationslån om 4 650 mkr (4 600), säkerställda banklån om 2 234 mkr (3 079) samt utnyttjade kreditfaciliteter om 0 mkr (500).

Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 5 321 mkr (4 040), varav obligationslån om 1 408 mkr (960), säkerställda banklån om 910 mkr (85), utnyttjade kreditfaciliteter om 0 mkr (130) samt företagscertifikat om 3 003 mkr (2 865).

Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 5 050 mkr (6 420) vid periodens utgång.

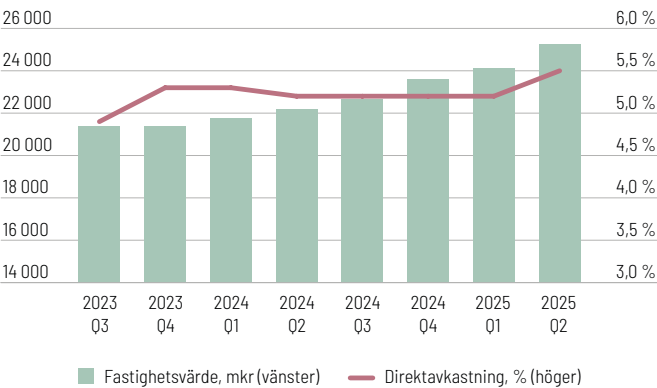
SUBSTANSVÄRDETS UTVECKLING, MKR OCH KR PER A- OCH B-AKTIE



FASTIGHETSVÄRDETS FÖRÄNDRING

Belopp i mkr	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Fastighetsvärde vid årets början	23 600	21 406	21 406
Förvärvade fastigheter	855	—	473
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation ¹⁾	531	790	1 555
Värdeförändringar	289	17	166
Fastighetsvärde vid periodens utgång, varav	25 275	22 214	23 600
Förvaltningsfastigheter exkl projekt	23 804	18 036	21 329
Pågående projekt ²⁾	1 352	4 109	2 195
Outnyttjade byggrätter	119	69	76
Fastighetsvärde vid periodens utgång	25 275	22 214	23 600

FASTIGHETSVÄRDE OCH DIREKTAVKASTNING, MKR OCH %



1) Inklusive aktiverad ränta i projekt om 22 mkr (51) under perioden och 99 mkr för helåret 2024.
2) Inklusive pågående projekt under förvaltning (Anstalten Ringsjön i Eslöv, Depå 2 i Falköping, Viskananstalten utökning, Polisanläggningen i Göteborg) samt redovisat värde för pågående projekt i tidigt skede.
Av redovisat värde inkluderar beloppet upparbetade investeringar om 1 402 mkr (2 789).

Detta är Intea
Vd har ordet

Finansiella rapporter

- Koncernens resultaträkning
- Koncernens balansräkning
- **Koncernens förändring i eget kapital**
- Koncernens rapport över kassaflöden

- Inteas fastighetsbestånd
- Inteas hyresgäster
- Finansiering
- Hållbarhet
- Moderbolagets finansiella rapporter
- Aktien och ägarna
- Noter och övrig information
- Nyckeltal
- Underlag till nyckeltal
- Kvartalsöversikt
- Definitioner



INTEA.

KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl periodens resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	23	4 882	2 901	7 806	291	8 097
Periodens totalresultat	—	—	234	234	6	240
Nyemission ¹⁾	6	1 954	—	1 960	—	1 960
Utdelning ²⁾	—	—	-308	-308	-5	-313
Utgående eget kapital 2024-12-31	29	6 836	3 174	10 038	296	10 335
Ingående eget kapital 2025-01-01	29	6 836	3 174	10 038	296	10 335
Periodens totalresultat	—	—	341	341	7	348
Nyemission ³⁾	1	1 037	—	1 038	—	1 038
Utdelning	—	—	-217	-217	-1	-218
Utgående eget kapital 2025-06-30	30	7 873	3 298	11 201	302	11 503

Totalt antal aktier uppgick vid periodens utgång till 6 390 000 A-aktier, 207 843 936 B-aktier och 59 072 290 D-aktier à nominellt 0,11 kr.
Periodens resultat överensstämmer med periodens totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning.

1) Övrigt tillskjutet kapital inkluderar kostnader om cirka 68 mkr hänförliga till börsnoteringen och nyemissionen i samband med upptagande av handel av Inteas B- och D-aktier på Nasdaq Stockholm.
2) Från och med kvartal 3 2024 redovisas beslutad utdelning för räkenskapsåret under Utdelning. Tidigare perioder har faktiskt utbetald utdelning redovisats under Utdelning.
3) Övrigt tillskjutet kapital inkluderar kostnader om cirka 17 mkr hänförliga till den riktade nyemissionen som genomförts under perioden.



Linnéuniversitetet i Kalmar

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

- Koncernens resultaträkning
- Koncernens balansräkning
- Koncernens förändring i eget kapital

→ Koncernens rapport över kassaflöden

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i mkr	Not	Apr – jun 2025	Apr – jun 2024	Jan – jun 2025	Jan – jun 2024	Helår 2024
Löpande verksamheten						
Resultat före finansiella poster		291	224	570	442	923
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar		2	0	4	1	2
Erhållna räntor		1	0	2	0	13
Erlagda räntor		-98	-159	-200	-266	-502
Betald inkomstskatt		-2	-6	-16	-15	-8
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital		194	60	360	163	428
Förändring av rörelsekapital						
Förändring av kortfristiga fordringar		92	51	127	20	-56
Förändring av kortfristiga skulder		-12	76	104	-19	7
Summa förändring rörelsekapital		80	127	231	0	-49
Kassaflöde från den löpande verksamheten		274	187	591	163	378
Investeringsverksamheten						
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-720	—	-855	—	-473
Investeringar i befintliga fastigheter ¹⁾		-263	-424	-511	-740	-1 457
Reglering långfristig fordran	3	—	440	—	440	440
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		—	—	-1	—	-1
Avyttring materiella anläggningstillgångar		—	—	—	—	3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-983	14	-1 367	-299	-1 487

Belopp i mkr	Not	Apr – jun 2025	Apr – jun 2024	Jan – jun 2025	Jan – jun 2024	Helår 2024
Finansieringsverksamheten						
Nyupptagning av lån		2 100	845	3 053	2 221	5 495
Amortering av lån		-2 212	-792	-3 066	-1 721	-6 072
Amortering av leasingskuld		-1	-4	-2	-3	-5
Nyemission		1 056	—	1 056	—	2 028
Utgifter för nyemission		-16	—	-17	—	-65
Utdelning		-130	-168	-160	-197	-255
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		797	-119	864	300	1 125
Periodens/årets kassaflöde		88	83	88	164	16
Likvida medel vid periodens/årets början		241	306	241	225	225
Likvida medel vid periodens/årets utgång		329	389	329	389	241

Kommentarer rapport över kassaflöden januari – juni 2025

Kassaflödet före förändring i rörelsekapital uppgick till 360 mkr (163). Jämfört med motsvarande period föregående år har kassaflödet påverkats positivt av ett förbättrat driftöverskott samt lägre räntekostnader. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 591 mkr (163).

Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -1 367 mkr (-299), främst hänförligt till förvärv av fastigheter om -855 mkr (0) samt investeringar i befintliga fastigheter och projekt om -511 mkr (-740).

Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet positivt med 864 mkr (300) vilket främst förklaras av den nyemission som genomfördes under kvartal 2 samt av nyupptagna lån. Därtill har kassaflödet påverkats negativt av amortering av lån samt utdelning på aktier.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till 88 mkr (164) och likvida medel till 329 mkr (241) vid utgången av perioden.

1) Aktiverat planerat underhåll (CAPEX) uppgick till 16 mkr (6) under perioden.

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



Inteas fastighetsbestånd

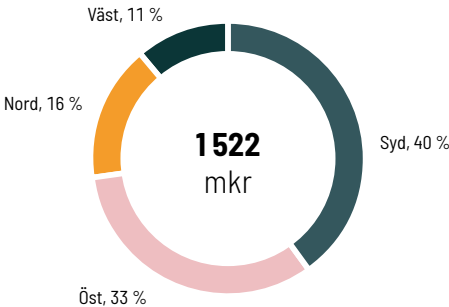
Inteas fastighetsportfölj bestod vid utgången av perioden av 44 fastigheter (42), varav en fastighet med upplåten tomträtt. Fastigheterna delas upp i 115 objekt (113) med en sammanlagd uthyrningsbar area om 604 tkvm (573).

Fastighetsvärdet uppgick till 25,3 mdkr (23,6) geografiskt fördelat med 42 procent i Syd, 32 procent i Öst, 14 procent i Nord och 12 procent i Väst.

Den återstående kontraktstiden för offentliga hyresgäster uppgick till 8,1 år (6,4), där förändringen i jämförelse med motsvarande period föregående år främst är hänförlig till färdigställande av Rättscentrum i Kristianstad och Anstalten Viskan i Ånge.

NYCKELTAL	Jan – jun 2025	Jan – jun 2024	Helår 2024
Förvärv och investeringar i fastigheter, mkr	1 386	790	2 029
Värdeförändringar fastigheter, mkr	289	17	166
Fastighetsvärde, mdkr	25,3	22,2	23,6
Uthyrningsbar area, tkvm	604	518	573
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,7	97,8	97,5
Andel offentliga hyresgäster, %	96,5	94,9	95,7
Återstående kontraktstid offentliga hyresgäster, år	8,1	6,4	7,8
Hyresvärde, kr/kvm	2 553	2 222	2 336
Hyresvärde exklusive annuitetshyra, kr/kvm	2 177	2 115	2 177

INTEAS GEOGRAFI
ANDEL AV KONTRAKTERAD ÅRSHYRA, %



ANDEL OFFENTLIGA
HYRESGÄSTER, %

96,5
(94,9)

ÅTERSTÅENDE KONTRAKTSTID
OFFENTLIGA HYRESGÄSTER, ÅR

8,1
(6,4)

INTEAS FASTIGHETSBESTÅND	Objekt, st	Uthyrningsbar area, tkvm	Fastighets- värde, mkr	Fastighets- värde, kr/kvm	varav pågående		Hyres- värde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrnings- grad, %	Kontrakterad årshyra, mkr ¹⁾	Driftöverskott, mkr ²⁾	Direktavkastning, %
					projekt och byggrätter, mkr							
Per fastighetskategori												
Rättsväsende	29	233	11 838	50 861	124	751	3 227	99,8	749	676	5,8	
Högre utbildning	24	199	6 737	33 921	69	433	2 182	99,1	429	357	5,4	
Sjukvård	16	76	3 164	41 595	2	187	2 454	99,5	186	167	5,3	
Övriga offentliga	29	80	2 375	29 811	499	144	1 812	93,2	135	103	5,5	
Icke-offentliga	16	17	384	22 880	1	26	1 547	88,4	23	15	3,8 ³⁾	
Summa/genomsnitt objekt under förvaltning	114	604	24 498	40 568	693	1541	2 553	98,7	1522	1318	5,5	
Per geografi												
Syd	20	245	10 595	43 208	93	613	2 501	98,6	605	534	5,1	
Öst	34	163	7 342	45 106	53	509	3 128	99,6	507	442	6,1	
Väst	25	95	2 977	31 190	505	171	1 797	99,2	170	140	5,6	
Nord	35	100	3 583	35 677	43	248	2 465	96,9	240	203	5,7	
Summa/genomsnitt objekt under förvaltning	114	604	24 498	40 568	693	1541	2 553	98,7	1522	1318	5,5	
Pågående projekt (ännu ej under förvaltning) ⁴⁾	1	—	778	—	778	—	—	—	—	—	—	
Summa/genomsnitt fastighetsbeståndet	115	604	25 275	—	1471	1541	—	98,7	1522	1318	—	

Sammanställningen avser de fastigheter som Intea ägde vid periodens utgång. Fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde ägs till 57 procent. Kontrakterad årshyra avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, inklusive hyresrabatter, exklusive vakanshyra. Hyresvärde avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, exklusive hyresrabatter, inklusive vakanshyra. Driftöverskottet avser kontrakterad årshyra med avdrag för fastighetskostnader inklusive fastighetsadministration där fastighetskostnader för fastigheter som ägts under de senaste tolv månaderna ingår med faktiskt utfall, och där fastigheter som förvärvats och projekt som färdigställts under de senaste tolv månaderna har räknats upp till årstakt. Bedömningar och antaganden ligger till grund för informationen i denna tabell vilket innebär att uppgifterna inte ska ses som en prognos.

1) Den kontrakterade årshyran om 1 522 mkr inkluderar hyresrabatter om cirka 2 mkr på årsbasis.
2) Avser driftöverskott enligt intjäningsförmåga. Se sida 16 för beskrivning av intjäningsförmåga.
3) Den lägre direktavkastningen om 3,8 procent för icke-offentliga förklaras främst av ett lägre driftöverskott till följd av vakanta objekt.
4) Pågående projekt (ännu ej under förvaltning) utgörs av Häktet i Västerås samt redovisat värde för projekt i tidiga skeden.

Projekt och utveckling

Intea arbetar kontinuerligt med att identifiera utvecklingsmöjligheter inom befintligt fastighetsbestånd tillsammans med hyresgästerna samt med att identifiera behov som skapar projektutvecklingsmöjligheter för nybyggnation. Projektorganisationen har erfarenhet av fastighetsutveckling i olika faser och av olika slag. För närvarande driver Intea projekt innefattande ny-, till- och ombyggnationer med en bedömd sammanlagd uthyrningsbar area om cirka 193 100 kvm och med en total bedömd investering om 12,8 mdkr.

Redovisat fastighetsvärde för pågående projekt uppgick till 1 352 mkr (2 195) vid utgången av perioden. Värdeförändringar hänförliga till pågående projekt uppgick till 225 mkr (41) för perioden.

I Inteas fastighetsbestånd finns outnyttjade byggrätter om cirka 135 tkvm BTA (69) på befintliga fastigheter och ett byggrättsvärde om 119 mkr (76) ingår i förvaltningsfastigheternas värde vid utgången av perioden. Tillkommande byggrätter under kvartalet avser Garnisonsområdet i Linköping, där en ny detaljplan vunnit laga kraft.

Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer om 531 mkr (790) har gjorts i den befintliga fastighetsportföljen under perioden.

Under kvartal 2 färdigställdes ögonkliniken i Linköping och Region Östergötland tillträdde lokalerna den 13 maj. Den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 6 900 kvm med ett årligt hyresvärde om cirka 20 mkr. Kontraktet löper till 2040.

STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT



Depå 2, Falköping

Intea äger sedan tidigare Depå 1 och uppför nu Depå 2 inom samma fastighet. Den nya depån byggs med ett stort fokus på hållbarhet, däribland limträstomme för kontors- och lagerdelen samt att lokalerna kommer att värmas och kylas med bergvärme i kombination med solhybrider och solceller. Byggnationen möjliggör ett ökat antal underhållsplatser för Västtrafiks tåg. Etapp 1 av byggnationen tillträdde den 7 juli 2025 och etapp 2 beräknas färdigställas under kvartal 3 2026.



Anstalten Ringsjön, Eslöv

Vid Ringsjön anstalten genomför Intea hyresgäst-anpassning av flera byggnader för Kriminalvårdens räkning. Anpassningen omfattar omställning av lokaler för att möta Kriminalvårdens behov av en utökning av anstalten inom området. En ombyggnation av tillagningsköket möjliggör även att Kriminalvården kan utföra köksutbildning inom anstalten. Ombyggnationen beräknas färdigställas under kvartal 4 2025. Intea och Kriminalvården har även tecknat avtal om ytterligare 1 500 kvm LOA med 11 anstaltsplatser. Totalt kommer antalet platser uppgå till 105 vid årsskiftet 2025/2026.



Anstalt, Kristianstad

Intea tillträdde i februari 2025 den befintliga anstalten i Kristianstad och genomför nu en utökning för att tillskapa ytterligare anstaltsplatser åt Kriminalvården. Projektet genomförs som två etapper, där etapp 1 innefattar en utökning med 192 anstaltsplatser samt en option om ytterligare 96 anstaltsplatser och etapp 2 innefattar ytterligare 400 anstaltsplatser. Utöver bostadsrum innehåller byggnationen ytor för sysselsättning m.m. Etapp 1 väntas vara klar under Q2 2026. Tidplanen för färdigställande av etapp 2 kommer att fastställas under projekteringstiden.



Polisanläggning, Göteborg

Intea genomför en totalrenovering av flera av de befintliga byggnaderna samt en nybyggnation i Västra Frölunda utanför Göteborg. Lokalerna kommer att inrymma utbildnings- och övningsverksamhet åt Polismyndigheten. Projektet beräknas vara färdigställt under första halvan av 2027.



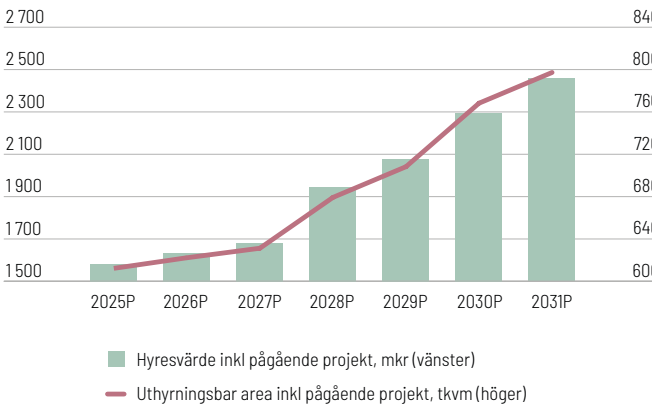
Häktesprojekt, Västerås

Intea har i april 2025 tillträtt det pågående häktesprojektet i Västerås. Efter färdigställande kommer fastigheten att inrymma cirka 160 häktesrum samt ytor för frivård, utbildning, transportenhet och administration samt ett garage för Kriminalvården. Projektet beräknas vara färdigställt under kvartal 3 2028.

Under kvartal 2 färdigställdes även ett projekt inom rättsväsendet med en uthyrningsbar area om cirka 7 400 kvm och ett årligt hyresvärde om cirka 102 mkr, varav cirka 84 mkr annuitetsbaserat hyrestillägg. Kontraktet löper till 2031.

Intea och Kriminalvården har under kvartal 2 tecknat hyresavtal avseende en andra etapp för utökningen av Anstalten Kristianstad med en uthyrningsbar area om cirka 29 000 kvm. Hyrestiden är 25 år med ett beräknat årligt hyresvärde om drygt 131 mkr.

HYRESVÄRDE OCH UTHYRNINGSBAR AREA INKL PÅGÅENDE PROJEKT, MKR OCH TKVM¹⁾

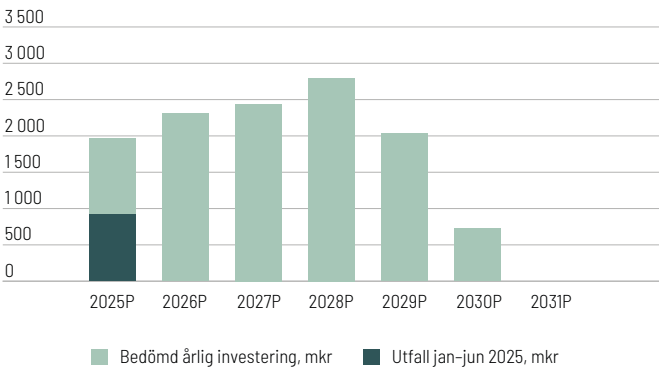


1) Avser bedömt hyresvärde och uthyrningsbar area vid årets utgång.

Under kvartal 2 tilldelade Polismyndigheten Intea ett projekt i Linköping med en uthyrningsbar area om cirka 4 500 kvm och ett bedömt årligt hyresvärde om cirka 19 mkr. Hyrestiden kommer att uppgå till 15 år från färdigställande.

Med dessa nytillkomna projekt har cirka 2,1 mdkr adderats i projektvolym under kvartalet. Projektvolymen uppgick vid utgången av kvartal 2 2025 till totalt cirka 12,8 mdkr.

BEDÖMD ÅRLIG INVESTERING, MKR



INTEA.

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT DÄR HYRES- ELLER PROJEKTERINGSAVTAL INGÅTT¹⁾

				Bolagets bedömning					
Projekt	Kommun	Fastighetskategori	Andel offentliga, %	Färdigställande	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresvärde, mkr	Genomsnittlig kontraktstid, år	Total investering, mkr	Återstående investering, mkr
<i>Projekt där hyresavtal ingåtts</i>									
A. Falköping Depå 2	Falköping	Övriga offentliga	100	Q3 2025/Q3 2026	5 400	34	25	684	109
B. Anstalten Ringsjön	Eslöv	Rättsväsende	100	Q4 2025	3 000	19	3	35	8
C. Anstalt Kristianstad etapp 1	Kristianstad	Rättsväsende	100	Q2 2026	10 000	39	25	586	574
D. Anstalt Kristianstad etapp 2	Kristianstad	Rättsväsende	100	Q2 2029	29 000	131	25	1 818	1 818
E. Anstalten Viskan utökning	Ånge	Rättsväsende	100	Q1 2027	2 900	28	18	243	243
F. Polisanläggning Göteborg	Göteborg	Rättsväsende	100	Q2 2027	5 800	18	19	359	350
G. Håkte Västerås	Västerås	Rättsväsende	100	Q3 2028	34 600	225	20	2 780	2 021
<i>Summa/genomsnitt</i>			<i>100</i>		<i>90 800</i>	<i>495</i>	<i>21</i>	<i>6 506</i>	<i>5 122</i>
<i>Övriga pågående projekt</i>									
H. Byggnation inom rättsväsende		Rättsväsende	100	2028	13 600	40	13	572	554
I. Polisbyggnad Linköping		Rättsväsende	100	2030	4 500	19	15	305	305
J. Håkte Gävle		Rättsväsende	100	2030	21 900	96	25	1 450	1 450
K. Polishus Gävle		Rättsväsende	100	2030	33 300	104	15	1 615	1 615
L. Anstalt Värnamo		Rättsväsende	100	2031	29 000	163	25	2 312	2 312
<i>Summa/genomsnitt</i>			<i>100</i>		<i>102 300</i>	<i>422</i>	<i>21</i>	<i>6 254</i>	<i>6 236</i>
Summa pågående projekt			100		193 100	917	21	12 760	11 358

KOMMENTAR TILL STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT

- A. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering uppdelad i två etapper. Etapp 1 av byggnationen tillträdde den 7 juli 2025 med ett hyresvärde om cirka 22 mkr. Etapp 2 avser en bedömd investering och förväntas färdigställas under Q3 2026 med ett hyresvärde om cirka 12 mkr.
- B. Bedömt hyresvärde inkluderar icke indexerat preliminärt annuitetsbaserat hyrestillägg om cirka 13 mkr per år som utgår under 3 år och beräknas utifrån nedlagda projektkostnader.
- C. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering. Hyresavtalet är villkorat av bland annat regeringens godkännande.
- D. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering. Hyresavtalet är villkorat av bland annat regeringens godkännande. Tidplanen för färdigställande är en bedömning och kommer att fastställas under projekteringstiden.
- E. Bedömt hyresvärde inkluderar icke indexerat preliminärt annuitetsbaserat hyrestillägg om cirka 20 mkr per år som utgår under hyresavtalets initiala kontraktstid om cirka 18 år och beräknas utifrån nedlagda projektkostnader. Hyresavtalet är villkorat av bland annat regeringens godkännande.

- F. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering uppdelad i etapper med olika bedömda färdigställandetider där hela polisanläggningen bedöms vara färdigställd under första halvåret 2027. Projektet omfattar dels anpassning av befintliga byggnader, dels nybyggnationer och inkluderar en byggnad som ännu inte har undertecknat hyresavtal. Polisen har gjort ett omtag i en av byggnaderna och avbrutit ett tidigare tecknat projekteringsavtal. Ett nytt projekteringsavtal bedöms tecknas under hösten 2025.
- G. Bedömt hyresvärde inkluderar icke indexerat preliminärt annuitetsbaserat hyrestillägg om cirka 141 mkr per år som utgår under hyresavtalets initiala kontraktstid om 20 år och beräknas utifrån nedlagda projektkostnader.
- H. Består i nuläget av två projekt med projekteringsavtal²⁾. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering.
- I. Tilldelning i hyresvärdsupphandling, omfattar ett projekteringsavtal. Genomförande- och hyresavtal tecknas efter genomförd projektering. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering. Hyresavtalet kommer vara villkorat av bland annat regeringens godkännande.

- J. Tilldelning i hyresvärdsupphandling, hyresavtal ännu inte tecknat. Bedömt hyresvärde inkluderar icke indexerat preliminärt annuitetsbaserat hyrestillägg om cirka 59 mkr per år som utgår under hyresavtalets initiala kontraktstid om 25 år och beräknas utifrån nedlagda projektkostnader.
- K. Tilldelning i hyresvärdsupphandling, omfattar ett projekteringsavtal. Genomförande- och hyresavtal tecknas efter genomförd projektering. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering. Hyresavtalet kommer vara villkorat av bland annat regeringens godkännande.
- L. Tilldelning i hyresvärdsupphandling, hyresavtal ännu inte tecknat. Projekteringsavtal tecknades under kvartal 2 2025. Bedömt hyresvärde inkluderar icke indexerat preliminärt annuitetsbaserat hyrestillägg om cirka 117 mkr per år som utgår under hyresavtalets initiala kontraktstid om 25 år och beräknas utifrån nedlagda projektkostnader.

1) Avser pågående projekt överstigande 20 mkr.
2) Projekteringsavtal syftar till att ingå hyresavtal. Kostnaderna för projektet fördelas mellan parterna om projektet skulle avbrytas.

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

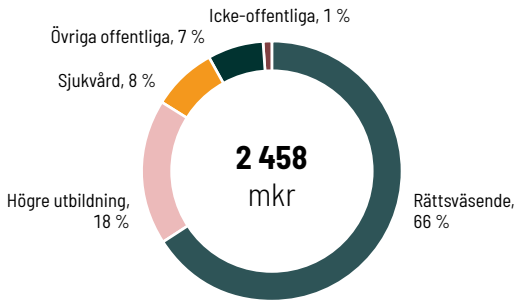


STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT PER FASTIGHETSKATEGORI ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresvärde, mkr	Andel offentliga, %	Genomsnittlig kontraktstid, år	Bedömt driftöverskott, mkr	Investering, mkr		Redovisat värde ²⁾ , mkr
						Bedömd	Upparbetad	
Rättsväsende	187 700	882	100	21	839	12 076	827	859
Övriga offentliga	5 400	34	100	25	31	684	575	493
Summa/genomsnitt pågående projekt	193 100	917	100	21	870	12 760	1402	1352

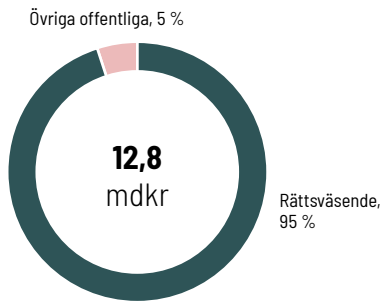
OUTNYTTJADE BYGGRÄTTER MED GÄLLANDE DETALJPLAN	Bruttoarea (BTA),tkvm	Uthyrningsbar area, tkvm	Redovisat värde,	
			mkr	kr/kvm BTA
Garnisonen, Linköping ³⁾	66	56	42	625
Campusområdet, Östersund	21	18	11	500
Högskoleområdet, Halmstad	40	34	63	1 584
Övrigt	8	6	4	500
Summa	135	115	119	879

1) Avser pågående projekt överstigande 20 mkr.
2) Avser aktuellt redovisat värde på projektet, inklusive i förekommande fall upparbetad orealiserad värdeförändring.
3) Redovisat värde för byggrätter i Garnisonen, Linköping baseras på en intern värdering.

HYRESVÄRDE INKLUSIVE PÅGÅENDE PROJEKT,
ANDEL PER FASTIGHETSKATEGORI, MKR¹⁾



PÅGÅENDE PROJEKT,
ANDEL AV BEDÖMD INVESTERING, MDKR



Bedömningar och antaganden pågående projekt och byggrätter

Information om pågående projekt och outnyttjade byggrätter i delårsrapporten är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning samt när i tiden projektet bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningar och antaganden ska inte ses som en prognos.

Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Bedömningar och antaganden om pågående och planerade projekt omprövas regelbundet och informationen justeras till följd av att förutsättningar förändras varvid projekt kan ändras, tillkomma eller avgå.

Värdebedömningen av pågående projekt varierar beroende på vilken fas projektet befinner sig i och risken för att projektet inte kommer möta de ekonomiska kalkyler som ligger till grund för projektets

genomförande. De avgörande faktorerna är om projektet inkluderar mark med förfoganderätt, tecknat hyresavtal, antagen detaljplan samt beviljat bygglov. Andelen av bedömd projektvinst beräknas som summan av tre projektriskreducerande händelser:

- 20 procent av bedömd projektvinst när mark med förfoganderätt för Intea föreligger samt hyresavtal har tecknats. Om fastigheten bara har hyrts ut delvis samtidigt som bedömd projektvinst är beräknad på full uthyrning, multipliceras 20 procent av den bedömda projektvinsten med uthyrningsgraden.
- 5 procent av bedömd projektvinst när lagakraftvunnen detaljplan finns.
- successiv vinstavräkning på resterande 0-75 procent av projektvinsten när bygglov har erhållits. Detta görs genom att multiplicera 75 procent av bedömd projektvinst med ackumulerade investeringar dividerat med bedömd total investering. I förekommande fall vid tillkommande tecknade hyresavtal görs tillägg för andel av bedömd projektvinst som ej tidigare beaktats.

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

- Detta är Intea
- Vd har ordet
- Finansiella rapporter
- Inteas fastighetsbestånd**
- Inteas hyresgäster
- Finansiering
- Hållbarhet
- Moderbolagets finansiella rapporter
- Aktien och ägarna
- Noter och övrig information
- Nyckeltal
- Underlag till nyckeltal
- Kvartalsöversikt
- Definitioner



Fastighetsvärde och värderingar

Fastighetsvärdet uppgick vid kvartalets utgång till 25,3 mdkr (23,6). Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 289 mkr (17) under perioden.

En extern värdering har genomförts per 30 juni 2025 (se Not 1 Värdering fastigheter). Initial direktavkastning uppgick till 5,5 procent (5,2) och exit yield till 5,0 procent (5,0). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 7,0 procent (6,9) för förvaltningsbeståndet.

Ökningen av den initiala yelden är främst hänförlig till färdigställande av ett projekt inom rättsväsendet med ett årligt hyresvärde om cirka 102 mkr, varav icke indexerat annuitetsbaserat hyrestillägg om cirka 84 mkr ingår. Projektets investering uppgick till cirka 400 mkr vilket ger en hög initial direktavkastning som påverkar Inteas totala initiala direktavkastning. Projektet har en initial hyrestid om 6 år.

Förvärv och transaktioner

I oktober 2024 ingick Intea avtal om förvärv av en anstalt i Kristianstad, vilken tillträdades under kvartal 1 2025. Fastigheten har en uthyrningsbar area om cirka 7 000 kvm och underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgick till 135 mkr.

I oktober 2024 ingick Intea även ett avtal om förvärv av det nya häktet i Västerås som är under uppförande åt Kriminalvården, vilket har tillträtts under kvartal 2 2025. Projektet omfattar en total bedömd investering om cirka 2,8 mdkr med ett årligt hyresvärde om cirka 225 mkr och ett hyresavtal som löper med en hyrestid om 20 år från färdigställande.

DIREKTAVKASTNING

Belopp i mkr	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Förvaltningsfastigheter	25 275	22 214	23 600
Outnyttjade byggrätter och pågående projekt	-1 471	-4 178	-2 271
Fastighetsvärde exkl outnyttjade byggrätter och pågående projekt	23 804	18 036	21 329
Driftöverskott, intjäningsförmåga	1 318	943	1 114
Direktavkastning, %	5,5	5,2	5,2

VÄRDEPÅVERKANDE FAKTORER

Belopp i mkr	Apr-jun 2025	Apr-jun 2024	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Helår 2024
Förändring avkastningskrav/kalkylränta	2	16	2	16	90
Förändring driftöverskott	-34	-19	7	-40	17
Projekt och förvärvade fastigheter (inkl byggrätter)	175	10	280	41	59
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	143	7	289	17	166

VÄRDEFÖRÄNDRING PER KATEGORI OCH GEOGRAFI

Belopp i mkr	Apr-jun 2025	Apr-jun 2024	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Helår 2024
<i>Per fastighetskategori</i>					
Rättsväsende ¹⁾	-449	67	-268	73	282
Högre utbildning	-50	-81	-67	-89	-26
Sjukvård ¹⁾	513	-66	507	-88	-159
Övriga offentliga	-28	59	-91	60	21
Icke-offentliga	-17	18	-17	20	-4
Summa förvaltning	-31	-3	65	-24	114
Projekt	175	10	225	41	53
Totalt	143	7	289	17	166
<i>Per geografi</i>					
Syd	-12	-7	39	-11	-26
Öst	-29	-20	16	-32	65
Väst	-5	4	4	0	23
Nord	15	20	5	19	52
Summa förvaltning	-31	-3	65	-24	114
Projekt	175	10	225	41	53
Totalt	143	7	289	17	166

1) En omklassificering av ett objekt från Rättsväsende till Sjukvård har gjorts under kvartal 2 2025.

- Detta är Intea
- Vd har ordet
- Finansiella rapporter
- Inteas fastighetsbestånd**
- Inteas hyresgäster
- Finansiering
- Hållbarhet
- Moderbolagets finansiella rapporter
- Aktien och ägarna
- Noter och övrig information
- Nyckeltal
- Underlag till nyckeltal
- Kvartalsöversikt
- Definitioner



Intjäningsförmåga

Tabellen Intjäningsförmåga återspeglar bolagets intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 1 juli 2025. Informationen är inte att jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna då inga bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, valutaeffekter, hyresutveckling, värderförändringar m.m. har gjorts. Tabellen bygger på följande indata:

Hyresintäkter baseras på kontrakterad årshyra vid kvartalets utgång (på årsbasis med avdrag för hyresrabatter och befintliga vakanser) samt på övriga intäkter avseende vidarefakturerings av fastighetskostnader.

Fastighetskostnader baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna, där fastighetskostnader för fastigheter som ägts under de senaste tolv månaderna ingår med faktiskt utfall. Projekt som färdigställts samt tillträdde förvärv under de senaste tolv månaderna har räknats upp till årstakt.

Central administration baseras på faktiskt utfall de senaste tolv månaderna beaktat ett normalår.

Finansnettot baseras på Inteas genomsnittliga räntenivå för aktuell och förväntad låneskuld på balansdagen. Från detta görs avdrag för aktiverad ränta hänförlig till pågående projekt enligt aktuell projektportfölj. Aktiverad ränta bedöms uppgå till 52 mkr på tolv månadersbasis.

Förvaltningsresultatet för minoritetens andel avser fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde som Intea äger till 57 procent.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i mkr	1 juli 2025	1 april 2025	1 juli 2024	Förändring 3 mån, %
Kontrakterad årshyra	1 522	1 389	1 125	10%
Övriga intäkter ¹⁾	11	12	17	-8%
Hyresintäkter	1 533	1 401	1 142	9%
Fastighetskostnader ^{1,2)}	-215	-212	-199	1%
Driftöverskott	1 318	1 189	943	11%
Central administration	-63	-65	-66	-3%
Resultat före finansiella poster	1 255	1 124	878	12%
Finansnetto	-339	-343	-357	-2%
Förvaltningsresultat inkl minoritetens andel	916	781	521	18%
(-) Utdelning D-aktier	-118	-118	-116	0%
(-) Förvaltningsresultat minoritetens andel	-13	-14	-12	-4%
Förvaltningsresultat hänförligt till A- och B-aktier	785	649	393	21%
(/) Antal A- och B-aktier vid periodens utgång, miljoner	214	198	148	8%
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	3,66	3,27	2,65	12%

1) Lägre övriga intäkter och högre fastighetskostnader per 1 juli 2025 jämfört med 1 juli 2024 förklaras av ändrad princip för redovisning av vidarefakturerade kostnader.
2) Fastighetskostnader i tabellen ovan inkluderar inte kostnader relaterade till vattenkraftverken i jämförelse mot sida 29 där de inkluderades.



Specialpedagogiska skolmyndigheten i Vänersborg

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

Inteas hyresgäster

Genom långa hyresavtal med offentliga hyresgäster skapar Intea förutsägbara intäkter med begränsad risk över tid. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick vid periodens utgång till 96,5 procent (94,9) och den återstående kontraktstiden för offentliga hyresgäster var 8,1 år (6,4).

Av Inteas totala kontrakterade årshyra justeras 85 procent med KPI med en årlig indexering om i genomsnitt 80 procent. 15 procent indexjusteras inte, varav merparten avser annuitetsbaserade hyrestillägg om 227 mkr.

Bolagets största hyresgäster är Polismyndigheten, Kriminalvården, Linnéuniversitet i Kalmar, Högskolan i Halmstad och Region Skåne. Polismyndigheten och Kriminalvården är hyresgäster på flera orter och totalt uppgår antalet hyresavtal med dessa hyresgäster till 79 stycken. Den återstående och genomsnittliga kontraktstiden varierar mellan kontrakten.

Nettouthyrningen, d.v.s. ny kontrakterad årshyra med avdrag för årshyror enligt avtal uppsagda för avflytt, uppgick under kvartalet till 3 mkr (2). Nyuthyrning har skett om 4 mkr (11), medan uppsägningar uppgick till -1 mkr (-9). Vid kvartalets utgång var den kända påverkan av nettouthyrningen på presentationen av hyresavtalens förfallostruktur 2 mkr för 2025, 3 mkr för 2026 och 3 mkr för 2027.

Under kvartal 2 har avtal tecknats i Östersund, Halmstad och Eslöv om cirka 2 800 kvm.

STÖRSTA HYRESGÄSTER PER 30 JUNI 2025

	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel ¹⁾ , %	Återstående kontraktstid, år	Genomsnittlig kontraktstid, år	Hyresavtal, antal
Polismyndigheten	416	27,4	7,8	13,8	54
Kriminalvården	275	18,1	15,8	21,2	25
Linnéuniversitetet i Kalmar	96	6,3	4,1	7,3	3
Högskolan i Halmstad	89	5,8	6,1	14,3	18
Region Skåne	75	4,9	7,9	20,0	1
Malmö universitet	59	3,9	5,2	15,4	1
Mittuniversitetet	57	3,8	2,1	20,2	19
Högskolan Kristianstad	51	3,4	4,5	24,6	18
Region Östergötland	39	2,6	8,7	14,4	11
Högskolan i Skövde	34	2,2	3,2	16,9	6
Övriga offentliga	277	18,2	5,8	15,1	160
Summa offentliga	1 468	96,5	8,1	16,1	316
Icke-offentliga	54	3,5	3,4	9,4	183
Totalt	1 522	100,0	7,9	15,9	499

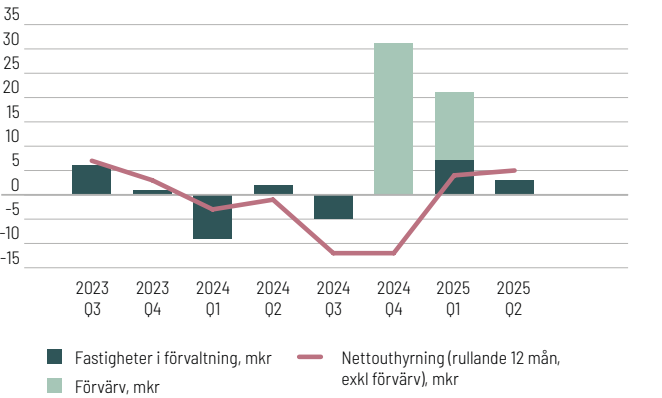
AVTALSINDEXERING PER 30 JUNI 2025

	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel ¹⁾ , %	Årlig indexering, %
KPI-indexerade avtal	1 284	85	80
Ej KPI-indexerade avtal	2	0	—
Fast uppräkning 1-2 %	1	0	100
Fast uppräkning 2,5-5 %	7	0	100
Annuitetsbaserat hyrestillägg	227	15	—
Summa/genomsnitt	1 522	100	68

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL PER 30 JUNI 2025

	Hyresavtal, antal	Uthyrd area, tkvm	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel ¹⁾ , %
Offentliga, löptid				
2025	24	1	1	0,1
2026	98	35	71	4,7
2027	41	62	107	7,0
2028	54	87	210	13,8
2029	23	53	99	6,5
2030	31	86	207	13,6
>2030	45	225	772	50,7
Summa offentliga	316	550	1 468	96,5
Icke-offentliga	183	29	54	3,5
Totalt	499	579	1 522	100,0

NETTOUTHYRNING, MKR



1) Andel av total kontrakterad årshyra.

- Detta är Intea
- Vd har ordet
- Finansiella rapporter
- Inteas fastighetsbestånd
- Inteas hyresgäster
- Finansiering**
- Hållbarhet
- Moderbolagets finansiella rapporter
- Aktien och ägarna
- Noter och övrig information
- Nyckeltal
- Underlag till nyckeltal
- Kvartalsöversikt
- Definitioner



Finansiering

Riksbanken genomförde i juni årets andra räntesänkning på 25 punkter till 2,00 procent, vilket innebär att styrräntan har sänkts med sammanlagt 2,00 procentenheter sedan toppen i maj 2024. Riksbankens prognos för styrräntan innebär en viss sannolikhet för ytterligare en sänkning senare under året.

Under kvartal 2 har Intea emitterat två gröna obligationer varav en om 450 mkr med en löptid om 2,0 år till en marginal om 0,79 procent + Stibor 3 mån och den andra om 500 mkr med en löptid om 5,0 år till en marginal om 1,33 procent + Stibor 3 mån. I samband med emissionerna återköptes även kortfristiga obligationer med ett nominellt belopp om 238 mkr. Under kvartal 2 har Intea återbetalat företagscertifikat om 815 mkr och utestående volym uppgick till 3 003 mkr vid periodens utgång. Intea har varit aktiva i räntemarknaden och har under perioden förlängt några befintliga ränteswappar och ingått ytterligare 1 mdkr i nya ränteswappar till marknadsmässiga villkor. Vid utgången av kvartal 2 2025 hade Intea 5 050 mkr i outnyttjade kreditfaciliteter.

Eget kapital

Totalt eget kapital uppgick den 30 juni 2025 till 11 503 mkr (10 335) varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 302 mkr (296). Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till A- och B-aktier vid periodens utgång uppgick till 10 539 mkr (9 094) motsvarande 49,19 kr (45,88) per A-och B-aktie. För D-aktierna uppgick det långsiktiga substansvärdet vid periodens utgång till 1 949 mkr (1 949) motsvarande 33,00 kr (33,00) per D-aktie.

Räntebärande skulder

Inteas externa upplåning omfattar obligationer, säkerställda banklån och företagscertifikat. Till dessa finns ytterligare bindande kreditlöften som kreditfaciliteter om totalt 5 050 mkr (7 050). Koncernens totala räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 12 205 mkr (12 219) och utgörs av obligationslån om 6 058 mkr (5 560), säkerställda banklån om 3 144 mkr (3 164), nyttjade kreditfaciliteter om 0 mkr (630) samt företagscertifikat om 3 003 mkr (2 865). Därtill finns outnyttjade kreditfaciliteter om 5 050 mkr (6 420). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle öka Inteas genomsnittliga upplåningsränta med +0,24 procentenheter (+0,04) och de finansiella kostnaderna med 29,8 mkr (4,8) på årsbasis.

Räntederivat

För att reducera Inteas ränteeponering används derivatinstrument i form av främst ränteswapavtal. Den genomsnittliga räntebindnings-tiden, inklusive räntederivat, uppgick vid periodens utgång till 4,9 år (3,9). Den 30 juni 2025 uppgick derivatkontrakten till ett totalt nominellt belopp om 13 800 mkr (11 300). Dessa avser ränteswapavtal där rörlig ränta växlas mot en fast ränta, varav 4 800 mkr (3 300) även innehåller en option där motparten har rätt att förlänga derivatet på oförändrade villkor under ytterligare ett antal år. Vid periodens utgång hade derivatportföljen ett verkligt värde om 146 mkr (372). Räntekostnaden redovisas löpande i resultaträkningen under raden "Finansiella kostnader" och förändringar i verkligt värde på derivat redovisas under raden "Derivatinstrument, realiserade". Realiserade värdeförändringar på derivaten uppgick till -286 mkr (38) under kvartal 2.

Likvida medel

Per 30 juni 2025 uppgick koncernens likvida medel till 329 mkr (241).

Rating

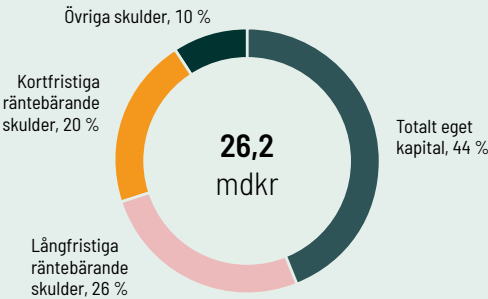
Intea har det långsiktiga kreditbetyget BBB med stable outlook från Nordic Credit Rating AS (NCR). Vidare har Intea det kortsiktiga kreditbetyget N3. Kreditbetygen avser både säkerställd och icke säkerställd skuld.

Grön finansiering

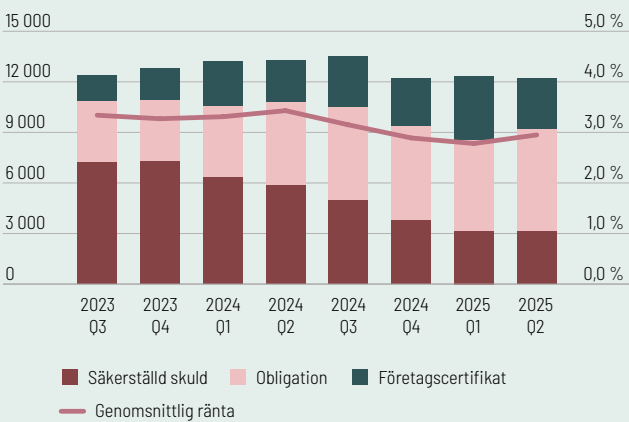
Den gröna finansieringen består av gröna obligationer respektive gröna lån hos Nordiska Investeringsbanken. Inteas gröna finansiering uppgick till 5 482 mkr (4 540) motsvarande 45 procent av den totala skuldvolymen. I juni 2023 etablerade Intea ett grönt finansieringsramverk som möjliggör emission av gröna obligationer. En fastighet kan kvala in i Inteas pool av gröna fastigheter genom att antingen uppnå ett visst miljöcertifieringsbetyg alternativt inneha energiklass A eller B. Ramverket i sin helhet går att ta del av på Inteas hemsida. För att en finansiering ska anses som grön för Nordiska Investeringsbanken ska fastigheterna som finansieras vara bättre anpassade, mer samhällsnyttiga och ha en tillräckligt hög miljöcertifiering jämfört med andra miljöcertifierade fastigheter.

För mer information om Inteas gröna finansiering, se "Investerarrapport Grön finansiering 2024-12-31" på Inteas hemsida.

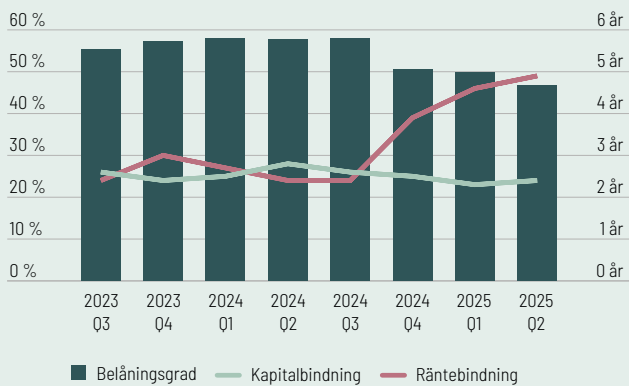
KAPITALSTRUKTUR, %



RÄNTEBÄRANDE SKULD OCH GENOMSNITTLIG RÄNTA, MKR OCH %



BELÅNINGSGRAD, KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING, % OCH ÅR



- Detta är Intea
- Vd har ordet
- Finansiella rapporter
- Inteas fastighetsbestånd
- Inteas hyresgäster
- Finansiering
- Hållbarhet
- Moderbolagets finansiella rapporter
- Aktien och ägarna
- Noter och övrig information
- Nyckeltal
- Underlag till nyckeltal
- Kvartalsöversikt
- Definitioner



FINANSIELLA NYCKELTAL

Nyckeltal	Finanspolicy	Jan – jun 2025	Jan – jun 2024	31 dec 2024
Räntebärande skuld, mkr	–	12 205	13 296	12 219
Nettoskuld, mkr	–	11 876	12 907	11 977
Soliditet, %	–	44,0	34,7	41,9
Belåningsgrad, %	50-55	46,8	57,8	50,5
Andel säkerställd skuld, %	< 30,0	12,0	24,9	15,4
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2,0	3,5	2,3	2,4
Kapitalbindning, år	> 2,0	2,4	2,8	2,5
Räntebindning, år	> 2,0	4,9	2,4	3,9
Genomsnittlig ränta, %	–	2,95	3,43	2,89
Genomsnittlig ränta exkl outnyttjade kreditfaciliteter, %	–	2,84	3,31	2,77
Genomsnittlig ränta exkl räntederivat, %	–	3,22	4,73	3,45
Verkligt värde på derivat, mkr	–	146	429	372

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 30 JUNI 2025, INKL DERIVAT

Förfallotidpunkt	Belopp, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Genomsnittlig räntebindning, år
0-1 år	1 500	3,11	0,5
1-2 år	500	3,29	1,2
2-3 år	3 735	2,73	1,9
3-4 år	1 000	2,66	3,1
4-5 år	850	2,23	4,2
> 5 år	6 650	2,91	7,0
Summa/genomsnitt	14 235	2,84	4,9
Outnyttjade kreditfaciliteter	5 050	0,31	–
Inkl outnyttjade kreditfaciliteter	19 285	2,95	4,9

RÄNTEDERIVAT PER 30 JUNI 2025¹⁾

Räntederivat, förfall år	Fast ränta, %	Nominellt belopp, mkr	Verkligt värde, mkr
2025	1,86	1 500	-44
2026	2,30	500	-7
2027	1,74	3 300	-18
2028	0,73	1 000	31
2029	1,25	850	27
2030	1,34	1 000	34
2031	1,41	900	38
2032	1,71	1 500	53
2033	2,43	1 000	-4
2034	2,34	2 000	36
2035	2,45	250	0
Totalt		13 800	146

KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR PER 30 JUNI 2025, MKR

Kreditavtal	Bank	MTN/Cert	Totalt räntebärande skulder	Outnyttjade kreditfaciliteter	Summa tillgängliga krediter
0-1 år	910	4 411	5 321	700	6 021
1-2 år	1 103	2 100	3 203	–	3 203
2-3 år	435	750	1 185	2 350	3 535
3-4 år	–	800	800	2 000	2 800
4-5 år	–	1 000	1 000	–	1 000
> 5 år	697	–	697	–	697
Totalt	3 144	9 061	12 205	5 050	17 255

1) Rörlig ränta utgår på räntederivat motsvarande Stibor 3 mån som per 30 juni 2025 uppgick till 2,13 procent.

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



Hållbarhet

Intea har som målsättning att hållbarhet ska genomsyra arbetet i bolaget. I praktiken innebär detta att Intea, som långsiktig ägare av samhällsnyttiga fastigheter, ska äga, förvalta och uppföra byggnader som är energieffektiva, klimatsmarta och säkra. Med lokal förvaltning främjas regelbundna dialoger med Inteas hyresgäster som leder till ett ökat samarbete kring hållbarhetsfrågor.

Under 2024 tog Intea fram en dubbel väsentlighetsanalys och en GAP-analys som en del i arbetet att linjera med EU-direktivet CSRD. I april 2025 röstade EU-parlamentet igenom förslaget “Stop the clock”, vilket innebär ett uppskjutande av bland annat CSRD. För Intea innebär det att tillämpningen skjuts fram två år. Intea följer utvecklingen inom området.

Energiklassfördelning

Under 2024 presenterade Boverket preliminära gränsvärden för energiprestanda enligt direktivet om byggnaders energiprestanda (EPBD).

UTSLÄPP

Utfall	Rullande 12 mån	Jan – dec 2024
Totala utsläpp, ton CO ₂ e	1 703	1 981
Scope 1 ¹⁾	302	301
Scope 2 ²⁾	1 401	1 680

ENERGI

Utfall	Rullande 12 mån	Jan – dec 2024
Total energiförbrukning, GWh	44	48
El, GWh	13	12
Fjärrvärme, GWh	26	31
Fjärrkyla, GWh	5	5
kWh/kvm	122	133

1) CO₂-utsläpp till följd av företagsbilar, förmånsbilar, värmepannor och köldmedialäckage.
2) CO₂-utsläpp till följd av el, fjärrvärme och fjärrkyla fördelad på uthyrningsbar area där Intea har avtal för respektive media.
3) Total egenproducerad energi helår 2024 uppgick till 16,6 GWh.
4) Andel av fastighetsvärdet, exklusive projektfastigheter då de inte har en energideklaration.

I Inteas fastighetsbestånd uppfyller cirka 93 procent (mätt i fastighetsvärde) kraven för gränsvärdena 2033. Under året planerar Intea att ta fram en åtgärdsplan för att fastighetsbeståndet ska uppfylla de krav som finns i EPBD. EPBD ska vara implementerat i svensk lagstiftning senast 29 maj 2026.

Klimatriskanalys av bolagets fastigheter

Under 2024 gjordes klimat- och sårbarhetsanalyser för Inteas fastighetsbestånd tillsammans med förvaltningsorganisationerna. Analyserna är en hjälp i arbetet med att proaktivt förebygga och minimera klimatrelaterade risker inom beståndet.

EU-taxonomi

Cirka 30 procent av Inteas fastighetsvärde presterar i linje med EU-taxonomi. Uppskattningen är baserad på taxonomins mål 1 (begränsning av klimatförändringar) och aktivitet 7.7 (förvärv och ägande av byggnader), d.v.s. hur väl förvaltningsportföljen bidrar till att minska klimatavtrycket. Rapporteringen är ej en fullständig taxonomirapportering.

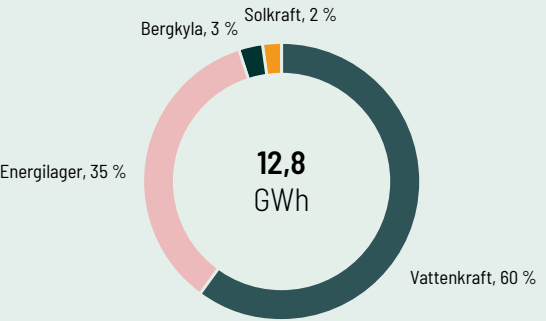
Självförsörjning av förnybar el

Egenproducerad el ingår som en del i Inteas arbete med hållbarhetsfrågor. Produktionen sker huvudsakligen via vattenkraftverk som Intea äger samt genom solceller på vissa fastigheter. Självförsörjningsgraden, d.v.s. den el som produceras i förhållande till koncernens elförbrukning, redovisas på rullande årsbasis och uppgick vid periodens utgång till 69 procent (107).

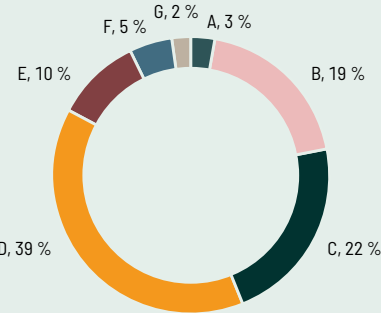
Hyresavtal med hållbarhetssamarbete

Idag har 26 procent av bolagets hyresavtal, mätt i kontrakterad årshyra, en bilaga med hållbarhetssamarbete mellan hyresgäst och hyresvärd. Ett av Inteas hållbarhetsmål är att samtliga nya hyresavtal över 200 kvm ska inkludera ett hållbarhetssamarbete.

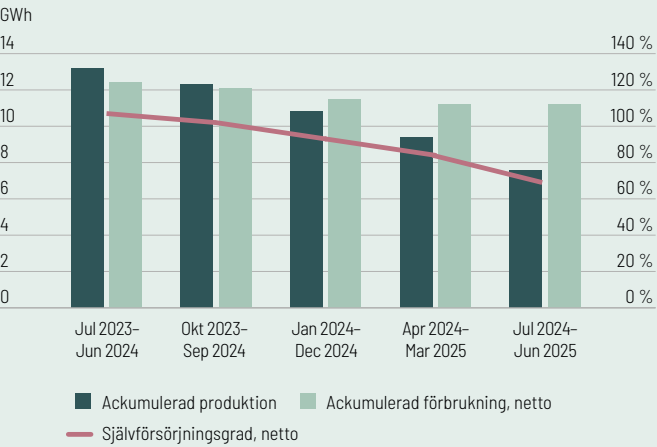
TOTAL EGENPRODUCERAD ENERGI RULLANDE 12 MÅN³⁾, %



ENERGIKLASSFÖRDELNING PER 30 JUNI 2025⁴⁾



SJÄLVFÖRSÖRJNINGSGRAD NETTO





MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i mkr	Apr-jun 2025	Apr-jun 2024	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Jul 2024-jun 2025	Helår 2024
Intäkter	18	14	37	33	85	81
Administrationskostnader	-18	-20	-36	-43	-80	-82
Rörelseresultat	0	-6	1	-9	5	-1
Resultat från andelar i intressebolag	—	-7	—	-7	1	-6
Resultat från andelar i koncernbolag	2	7	2	11	7	11
Ränteintäkter	151	128	305	253	562	539
Räntekostnader	-112	-131	-222	-242	-473	-492
Resultat efter finansiella poster	41	-8	86	7	102	52
<i>Bokslutsdispositioner</i>						
Periodiseringsfond	—	—	—	—	22	22
Koncernbidrag	—	—	—	—	7	7
Resultat före skatt	41	-8	86	7	131	82
Skatt	0	4	0	4	0	4
Periodens/årets resultat	41	-4	86	11	131	86

Periodens/årets resultat överensstämmer med periodens/årets totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning.

Kommentarer moderbolagets resultaträkning

Förvaltningsintäkterna från dotterbolagen uppgick under perioden till 37 mkr (33) och rörelseresultatet till 1 mkr (-9).

Finansnettot om 82 mkr (11) bestod av interna ränteintäkter från dotterbolagen om 303 mkr (247), övriga finansiella intäkter om 2 mkr (6), interna räntekostnader till dotterbolag om 37 mkr (0) samt externa räntekostnader inklusive finansiella kostnader om 185 mkr (242).

Sammantaget uppgick resultatet efter skatt till 86 mkr (11).



Anstalten Ringsjön i Eslöv

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i mkr	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag	7 107	6 912	7 091
Andelar i intressebolag	0	0	0
Fordran på koncernbolag	10 496	9 290	10 960
Fordran på intressebolag	0	0	0
Uppskjuten skattefordran	5	5	5
Summa anläggningstillgångar	17 608	16 207	18 056
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar koncernbolag	4 025	6 015	3 025
Övriga kortfristiga fordringar	2	1	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46	63	44
Kassa och bank	324	360	211
Summa omsättningstillgångar	4 397	6 438	3 285
Summa tillgångar	22 005	22 645	21 340

Belopp i mkr	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital	30	23	29
Fritt eget kapital	7 092	4 274	6 186
Summa eget kapital	7 122	4 297	6 215
Obeskattade reserver	—	22	—
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	6 884	9 316	8 179
Skulder koncernbolag	1 280	—	1 370
Summa långfristiga skulder	8 164	9 316	9 549
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	5 236	3 880	3 955
Skulder koncernbolag	1 277	5 019	1 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	85	98	80
Övriga kortfristiga skulder	121	12	68
Summa kortfristiga skulder	6 719	9 009	5 577
Summa eget kapital och skulder	22 005	22 645	21 340

Kommentarer moderbolagets balansräkning

Moderbolagets anläggningstillgångar består till största delen av andelar i koncernbolag samt fordringar på desamma, totalt uppgående till 17 603 mkr (18 051). Externa räntebärande skulder uppgick till 12 120 mkr (12 134).

- Detta är Intea
- Vd har ordet
- Finansiella rapporter
- Inteas fastighetsbestånd
- Inteas hyresgäster
- Finansiering
- Hållbarhet
- Moderbolagets finansiella rapporter
- Aktien och ägarna
- Noter och övrig information
- Nyckeltal
- Underlag till nyckeltal
- Kvartalsöversikt
- Definitioner



Aktien och ägarna

Den 12 december 2024 noterades Inteas B- och D-aktier på Nasdaq Stockholm. Priset per B-aktie i samband med noteringen fastställdes till 40,00 kronor. Priset per D-aktie fastställdes till 27,50 kronor, motsvarande en direktavkastning om 7,3 procent.

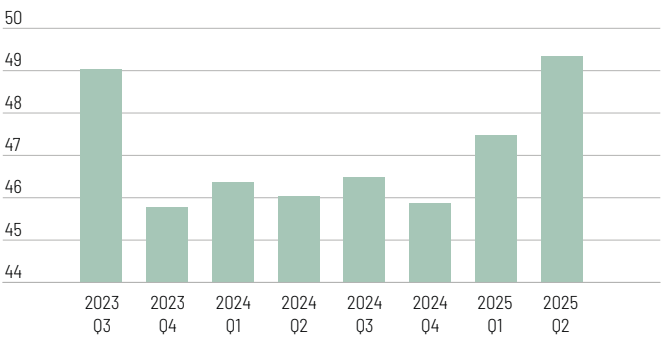
Den 21 maj 2025 genomförde Intea en riktad nyemission om 16 miljoner B-aktier till en teckningskurs om 66,00 kronor per B-aktie. Teckningskursen motsvarade en rabatt om 4,7 procent i förhållande till stängningskursen för B-aktien den 21 maj 2025 (69,25 kronor) samt en premie om 39,0 procent mot EPRA NRV per A- och B-aktie i Intea vilket uppgick till 47,47 kronor den 31 mars 2025. Genom emissionen tillfördes Intea totalt 1 056 mkr före transaktionsrelaterade kostnader. Per 30 juni 2025 uppgick aktiekursen för B-aktien till 77,65 kronor och för D-aktien till 37,45 kronor. Börsvärdet uppgick per 30 juni 2025 till 18 848 mkr.

Ägare

Intea hade per 30 juni 2025 4 678 aktieägare. Bolaget har tre olika aktieserier: stamaktier av serie A, B och D. Stamaktier av serie A berättigar till en röst per aktie medan stamaktier av serie B och D berättigar till en tiondels (1/10) röst per aktie. De tio till röstetalet enskilt största aktieägarna per den 30 juni 2025 framgår i tabellen nedan.

Enligt bolagsordningen ger varje D-aktie rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på A- och B-aktierna, dock högst 2,00 kronor per D-aktie och år, att utbetalas genom fyra lika stora delbetalningar med avstämningsdagar den sista bankdagen i mars, juni, september och december varje år. Nästa avstämningsdag är den 30 september 2025.

LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE (EPRA NRV) PER A- OCH B-AKTIE, KR



STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 30 JUNI 2025¹⁾

Aktieägare	Serie A	Serie B	Serie D	Kapital, %	Röster, %
Henrik Lindekrantz med närstående	3 195 000	6 263 235	100 650	3,5	11,6
Christian Haglund privat och genom bolag	3 195 000	6 232 610	—	3,4	11,5
Svenska Handelsbanken Pensionsstiftelse	—	15 386 920	13 405 742	10,5	8,7
Saab Pensionsstiftelse	—	19 177 840	6 467 361	9,4	7,8
Volvo Pensionsstiftelse	—	16 485 124	5 832 111	8,2	6,7
Lantbrukarnas Ekonomi-Aktiebolag	—	15 997 108	5 389 457	7,8	6,5
Östersjöstiftelsen	—	11 765 006	4 096 001	5,8	4,8
Försäkringsbolaget PRI Pensionsgaranti, ömsesidigt	—	11 359 450	3 772 637	5,5	4,6
Stiftelsen Riksbankens Jubileumsfond	—	9 598 248	3 233 694	4,7	3,9
Pensionskassan SHB Tjänstepensionsförening	—	5 193 462	6 702 871	4,4	3,6
10 största ägare	6 390 000	117 459 003	49 000 524	63,2	69,6
Övriga aktieägare	—	90 384 933	10 071 766	36,8	30,4
Totalt	6 390 000	207 843 936	59 072 290	100,0	100,0

1) Källa: Modular Finance.



Noter och övrig information

Noter

Not 1 Värdering fastigheter

En fullständig intern värdering av Inteas fastighetsbestånd görs varje kvartal. Minst två gånger per år kompletteras den interna värderingen av en extern värdering som utförs av en auktoriserad fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut utifrån vedertagna värderingstekniker, inkluderande antaganden om vissa parametrar. De externa värderingarna görs normalt i det andra respektive fjärde kvartalet. För kvartal 2 2025 har en extern värdering genomförts förutom av byggrätter i Garnisonsområdet i Linköping där redovisat värde baseras på en intern värdering. 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. Verkligt värde har fastställts genom en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 i verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13. Värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Värdebedömningen av pågående projekt varierar beroende på vilken fas projektet befinner sig i och risken för att projektet inte kommer att möta de ekonomiska kalkyler som ligger till grund för projektets genomförande. De avgörande faktorerna är huruvida projektet inkluderar mark med förfoganderätt, tecknat hyresavtal, antagen detaljplan samt beviljat bygglov. Ett visst mått av osäkerhet finns alltid vid en fastighetsvärdering.

Not 2 Värdering derivat

Räntederivat är värderade till verkligt värde i balansräkningen och värderas enligt nivå 2 i IFRS värderingshierarki. Förändringen i verkligt värde redovisas via resultaträkningen. De instrument som redovisas till verkligt värde i balansräkningen utgörs av ränteswappar. Dessa derivat är OTC-avtal. Verkligt värde bestäms genom diskontering av framtida kassaflöden samt påverkan av volatilitet och etablerade metoder där endast observerbara marknadsdata används.

Från och med kvartal 2 2025 redovisas derivaten fördelade som tillgång respektive skuld baserat på marknadsvärdet på balansdagen. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Not 3 Anläggningstillgångar för försäljning

En anläggningstillgång klassificeras som att den innehas för försäljning om dess redovisade värde kommer att återvinnas i huvudsak genom försäljning och inte genom fortsatt användning i koncernens verksamhet. Tillgången ska även vara tillgänglig för omedelbar försäljning och det ska vara mycket sannolikt att försäljning kommer att ske inom ett år från klassificeringstidpunkten. Dessa tillgångar och skulder redovisas på egen rad som omsättningstillgång respektive kortfristig skuld i koncernens balansräkning. Omklassificering blir från den tidpunkt då anläggningstillgången ej längre kommer återvinnas genom användning i koncernens verksamhet. Omklassificering sker inte för tidigare perioder.

Västra Götalandsregionen påkallade under 2023 sin optionsrätt att köpa tillbaka marken för projektet Sahlgrenska Life genom att förvärva aktierna i det fastighetsägande bolaget. I samband med att optionsrätten påkallades uppfylldes kriterierna för tillämpning av IFRS 5 Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter. Under kvartal 2 2024 avyttrade och frånträdde Intea bolagets andel av projektet Sahlgrenska Life till Västra Götalandsregionen.

Övrig information

Medarbetare och organisation

Koncernens medarbetarantal uppgick per den 30 juni 2025 till 60 personer (51), inkluderande anställda i moderbolaget och dess dotterbolag.

Transaktioner med närstående

Intea Fastigheter AB (publ) har köpt rådgivningstjänster om cirka 2,6 mkr under perioden enligt avtal tecknade med två bolag som ägs av Henrik Lindekrantz respektive Christian Haglund. Både Henrik Lindekrantz och Christian Haglund är ägare och styrelseledamöter i Intea Fastigheter AB (publ). Samtliga transaktioner har skett på marknadsmässiga villkor.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagsledningen övervakar och utvärderar kontinuerligt de väsentliga risker som Intea är utsatt för. Intea påverkas av risker och osäkerhetsfaktorer i omvärlden, bl a Rysslands invasionskrig mot Ukraina, kriget mellan Hamas och Israel och konflikten mellan Israel och Iran, vilket visat sig i senaste årens höga inflation och högre marknadsräntor som i sin tur haft en negativ påverkan på fastighetsmarknaden. Även effekterna av Donald Trumps tillträde som president i USA i januari 2025 och pågående protektionistiska handelspolitik med höjda tullar och omförhandling av handelsavtal påverkar. Denna oförutsägbarhet skapar osäkerhet och volatilitet på finansmarknaderna vilket bidrar till en ökad osäkerhet på global nivå, med tydliga negativa konsekvenser för internationell handel och investeringsflöden. Då Intea nästan uteslutande har offentliga hyresgäster, förväntas dock bolagets hyresintäkter påverkas endast i en mycket begränsad omfattning. Hyresavtalen är i stor utsträckning inflationsskyddade, vilket möjliggör täckning för bolagets ökade kostnader. Ungefär en tredjedel av energikostnaderna bärs av hyresgästerna. En medellång kapitalbindning och hög räntebindning gör att Intea har begränsad exponering för höjda kreditmarginaler och höjda räntor. Därmed bedömer Intea att intäkterna kortsiktigt inte kommer att påverkas negativt i någon större omfattning samtidigt som bolagets kostnader kan öka. Omvärldsläget bevakas och analyseras löpande för att begränsa påverkan av sagda risker. Inflation, stigande räntor och förändrade förutsättningar på kapitalmarknaden kan påverka bolaget på medel- och lång sikt. Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker och osäkerhetsfaktorer har gjorts efter publicering av årsredovisningen för 2024.

För ytterligare beskrivning av risker och osäkerhetsfaktorer se Inteas årsredovisning 2024, sidorna 72–77.



Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga upplysningskrav i årsredovisningslagen. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kapitel, Delårsrapport. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna även i övriga delar av delårsrapporten.

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med föregående år.

Nya eller reviderade IFRS redovisningsstandarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2025 har inte haft någon påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Styrelsens och verkställande direktörs underskrifter

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att denna delårsrapport ger en rätt visande översikt av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 11 juli 2025, Intea Fastigheter AB (publ).

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Denna information är sådan information som Intea Fastigheter AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 2025-07-11 07:30 CET.

Caesar Åfors
styrelseordförande

Jörgen Eriksson
styrelseledamot

Henrik Lindekrantz
styrelseledamot

Christian Haglund
styrelseledamot

Mattias Grahm
styrelseledamot

Carina Åkerström
styrelseledamot

Pernilla Ramslöv
styrelseledamot

Håkan Sandberg
styrelseledamot

Charlotta Wallman Hörlin
verkställande direktör

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



Nyckeltal

Avser alternativa nyckeltal och avstämningstabeller enligt European Securities and Markets Authority (ESMA), som liksom övriga nyckeltal definieras på sida 31–32. För avstämningstabeller, se sida 27–28.

Nyckeltal	Apr–jun 2025	Apr–jun 2024	Jan–jun 2025	Jan–jun 2024	Helår 2024
Fastighets- och operativa nyckeltal					
Fastighetsvärde, mdkr	25,3	22,2	25,3	22,2	23,6
Direktavkastning, %	5,5	5,2	5,5	5,2	5,2
Uthyrningsbar area, kvm	604 000	517 660	604 000	517 660	573 459
Hyresvärde, kr per kvm	2 553	2 222	2 553	2 222	2 336
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,7	97,8	98,7	97,8	97,5
Överskottsgrad, %	85,0	83,3	83,8	82,0	82,6
Andel offentliga hyresgäster, %	96,5	94,9	96,5	94,9	95,7
Återstående kontraktstid offentliga hyresgäster, år	8,1	6,4	8,1	6,4	7,8
Nettoinvesteringar, mkr	994	458	1 386	790	2 029
Förvaltningsresultat, mkr	207	124	405	250	536
Finansiella nyckeltal					
Belåningsgrad, %	46,8	57,8	46,8	57,8	50,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	2,3	3,5	2,3	2,4
Kapitalbindning, år	2,4	2,8	2,4	2,8	2,5
Räntebindning, år	4,9	2,4	4,9	2,4	3,9
Genomsnittlig ränta, %	2,95	3,43	2,95	3,43	2,89
Genomsnittlig ränta exkl outnyttjade kreditfaciliteter, %	2,84	3,31	2,84	3,31	2,77
Andel säkerställd skuld, %	12,0	24,9	12,0	24,9	15,4
Soliditet, %	44,0	34,7	44,0	34,7	41,9
Skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)	10,2	14,4	10,4	14,6	13,0
Justerad skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)	9,0	9,8	9,2	9,9	10,6

1) Inklusive återlagd utdelning under perioden.

Nyckeltal	Apr–jun 2025	Apr–jun 2024	Jan–jun 2025	Jan–jun 2024	Helår 2024
Nyckeltal per A- och B-aktie					
EPRA NRV, långsiktigt substansvärde, kr	49,19	46,04	49,19	46,04	45,88
Tillväxt i EPRA NRV, % ¹⁾	8,3	2,6	8,3	2,6	2,2
EPRA NTA, Net Tangible Assets, kr	46,87	43,21	46,87	43,21	43,49
EPRA NDV, Net Disposal Value, kr	43,18	40,02	43,18	40,02	40,80
Förvaltningsresultat, kr	0,86	0,64	1,71	1,29	2,77
Tillväxt i förvaltningsresultat, %	34,9	-5,7	32,5	-7,4	5,5
EPRA EPS, justerat förvaltningsresultat, kr	0,72	0,53	1,44	1,05	2,69
Utdelning, kr	0,48	0,90	0,49	0,90	0,90
Periodens/årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	0,03	-0,02	1,40	1,19	3,07
Antal aktier vid periodens/årets utgång, miljoner	214	148	214	148	198
Genomsnittligt antal aktier under perioden/året, miljoner	205	148	202	148	151
Nyckeltal per D-aktie					
Eget kapital, kr	33,00	33,00	33,00	33,00	33,00
Resultat, kr	0,50	0,50	1,00	1,00	2,02
Utdelning, kr	0,50	0,50	1,00	1,00	2,00
Antal aktier vid periodens/årets utgång, miljoner	59	58	59	58	59
Genomsnittligt antal aktier under perioden/året, miljoner	59	58	59	58	58

- Detta är Intea
- Vd har ordet
- Finansiella rapporter
- Inteas fastighetsbestånd
- Inteas hyresgäster
- Finansiering
- Hållbarhet
- Moderbolagets finansiella rapporter
- Aktien och ägarna
- Noter och övrig information
- Nyckeltal
- Underlag till nyckeltal**
- Kvartalsöversikt
- Definitioner



Underlag till nyckeltal

Intea presenterar ett antal finansiella nyckeltal som inte definieras av IFRS Redovisningsstandarder och som därmed är alternativa nyckeltal enligt European Securites and Markets Authority (ESMA). Bolaget anser att nyckeltalen ger värdefull kompletterande information om dess resultat och ställning. EPRA European Public Real Estate Association är en intresseorganisation för börsnoterade fastighetsbolag och investerare i Europa som bland annat sätter standard för, till IFRS kompletterande, finansiell rapportering. EPRA:s rekommendationer för redovisning och rapportering beskrivs i EPRA Best Practices Recommendation Guidelines (EPRA BPR). Rekommendationen syftar till att öka transparens och jämförbarhet mellan Europas börsnoterade fastighetsbolag. Intea rapporterar i tabellen nedan även nyckeltal i enlighet med denna rekommendation.

Belopp i mkr	Apr–jun 2025	Apr–jun 2024	Jan–jun 2025	Jan–jun 2024	Helår 2024
FASTIGHETS- OCH OPERATIVA NYCKELTAL					
Andel offentliga hyresgäster, %					
Kontrakterad årshyra, offentliga hyresgäster, mkr	1 468	1 068	1 468	1 068	1 249
(/) Kontrakterad årshyra, totalt, mkr	1 522	1 125	1 522	1 125	1 305
Andel offentliga hyresgäster, %	96,5	94,9	96,5	94,9	95,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					
Kontrakterad årshyra, mkr	1 522	1 125	1 522	1 125	1 305
(/) Hyresvärde, mkr	1 542	1 150	1 542	1 150	1 339
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,7	97,8	98,7	97,8	97,5
Nettoinvesteringar, mkr					
Förvärv under perioden/året, mkr	720	–	855	–	473
Investeringar i ny-, till och ombyggnation, mkr	274	458	531	790	1 555
Nettoinvesteringar, mkr	994	458	1 386	790	2 029
Överskottsgrad, %					
Periodens/årets driftöverskott, mkr	307	242	601	479	992
(/) Periodens/årets hyresintäkter, mkr	361	291	717	584	1 201
Överskottsgrad, %	85,0	83,3	83,8	82,0	82,6

1) Räntebärande skulder exklusive leasingsskuld.

Belopp i mkr	Apr–jun 2025	Apr–jun 2024	Jan–jun 2025	Jan–jun 2024	Helår 2024
FINANSIELLA NYCKELTAL					
Belåningsgrad, %					
Räntebärande skulder, mkr ¹⁾	12 205	13 296	12 205	13 296	12 219
(-) Likvida medel, mkr	-329	-389	-329	-389	-241
Nettoskuld, mkr	11 876	12 907	11 876	12 907	11 977
Verkligt värde fastigheter, mkr	25 275	22 214	25 275	22 214	23 600
Andelar i intressebolag, mkr	0	0	0	0	0
Fordran på intressebolag, mkr	0	0	0	0	0
Övriga anläggningstillgångar, mkr	114	133	114	133	128
Tillgångar som innehas för försäljning, mkr	–	–	–	–	–
(/) Summa, mkr	25 389	22 347	25 389	22 347	23 729
Belåningsgrad, %	46,8	57,8	46,8	57,8	50,5
EPRA NRV, långsiktigt substansvärde, mkr					
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare, mkr	11 201	7 849	11 201	7 849	10 038
D-aktier, mkr	-1 949	-1 916	-1 949	-1 916	-1 949
Uppskjuten skatt, mkr	1 433	1 321	1 433	1 321	1 378
Derivat, mkr	-146	-429	-146	-429	-372
EPRA NRV, mkr	10 539	6 825	10 539	6 825	9 094
EPRA NTA (Net Tangible Assets), mkr					
EPRA NRV, mkr	10 539	6 825	10 539	6 825	9 094
Bedömd verklig uppskjuten skatt (-)	-498	-420	-498	-420	-472
Immateriella anläggningstillgångar (-)	–	–	–	–	–
EPRA NTA, mkr	10 041	6 405	10 041	6 405	8 622
EPRA NDV (Net Disposal Value), mkr					
EPRA NTA, mkr	10 041	6 405	10 041	6 405	8 622
Derivat, mkr (+)	146	429	146	429	372
Justering av uppskjuten skatt till sin helhet, mkr (-)	-936	-901	-936	-901	-906
Immateriella anläggningstillgångar, mkr (+)	–	–	–	–	–
EPRA NDV, mkr	9 252	5 933	9 252	5 933	8 089

Delårsrapport Q2
Januari – juni 2025

- Detta är Intea
- Vd har ordet
- Finansiella rapporter
- Inteas fastighetsbestånd
- Inteas hyresgäster
- Finansiering
- Hållbarhet
- Moderbolagets finansiella rapporter
- Aktien och ägarna
- Noter och övrig information
- Nyckeltal
- Underlag till nyckeltal
- Kvartalsöversikt
- Definitioner



INTEA.

Belopp i mkr	Apr–jun 2025	Apr–jun 2024	Jan–jun 2025	Jan–jun 2024	Helår 2024
Genomsnittlig ränta vid periodens/årets utgång, %					
Räntekostnad på årsbasis vid periodens/årets utgång, mkr	360	456	360	456	353
(/) Räntebärande skuld ¹⁾ vid periodens/årets utgång enligt balansräkningen, mkr	12 205	13 296	12 205	13 296	12 219
Genomsnittlig ränta vid periodens/årets utgång, %	2,95	3,43	2,95	3,43	2,89
Räntetäckningsgrad, ggr					
Resultat före finansiella poster, mkr	291	224	570	442	923
(/) Periodens/årets finansnetto exkl ränta tomträtt, mkr	-84	-97	-164	-188	-381
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	2,3	3,5	2,3	2,4
Soliditet, %					
Eget kapital, mkr	11 503	8 141	11 503	8 141	10 335
(/) Tillgångar, mkr	26 172	23 486	26 172	23 486	24 678
Soliditet, %	44,0	34,7	44,0	34,7	41,9
Skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)					
Räntebärande skulder, mkr ¹⁾	12 205	13 296	12 205	13 296	12 219
(-) Likvida medel, mkr	-329	-389	-329	-389	-241
Nettoskuld, mkr	11 876	12 907	11 876	12 907	11 977
Driftöverskott, mkr	307	242	601	479	992
(-) Central administration, mkr	-16	-18	-31	-36	-68
EBITDA, mkr	291	224	570	442	923
Skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA), årstakt	10,2	14,4	10,4	14,6	13,0
Justerad skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)					
Räntebärande skulder, mkr ¹⁾	12 205	13 296	12 205	13 296	12 219
(-) Likvida medel, mkr	-329	-389	-329	-389	-241
(-) Redovisat värde pågående projekt, mkr	-1 352	-4 109	-1 352	-4 109	-2 195
Nettoskuld, mkr	10 524	8 798	10 524	8 798	9 782
Driftöverskott, mkr	307	242	601	479	992
(-) Central administration, mkr	-16	-18	-31	-36	-68
EBITDA, mkr	291	224	570	442	923
Justerad skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA), årstakt	9,0	9,8	9,2	9,9	10,6

1) Räntebärande skulder exklusive leasingskuld.
2) Motsvarar "Innehav utan bestämmande inflytande".
3) Från och med kvartal 3 2024 redovisas beslutad utdelning för räkenskapsåret. Tidigare perioder har faktiskt utbetald utdelning redovisats.

Belopp i mkr	Apr–jun 2025	Apr–jun 2024	Jan–jun 2025	Jan–jun 2024	Helår 2024
AKTIERELATERADE NYCKELTAL					
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr					
Förvaltningsresultat, mkr	207	124	405	250	536
(-) Utdelning D-aktier, mkr	-30	-29	-59	-58	-117
Summa	177	95	346	192	419
(/) Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	205	148	202	148	151
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	0,86	0,64	1,71	1,29	2,77
EPRA EPS, justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr					
Förvaltningsresultat, mkr	207	124	405	250	536
(-) Aktuell skatt, mkr	-25	-13	-48	-29	-1
(-) Minoritetens andel av förvaltningsresultat, mkr ²⁾	-4	-3	-7	-6	-13
(-) Utdelning D-aktier, mkr ³⁾	-30	-29	-59	-58	-117
Summa	149	79	291	156	406
(/) Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	205	148	202	148	151
EPRA EPS per A- och B-aktie, kr	0,72	0,53	1,44	1,05	2,69
EPRA NRV, långsiktigt substansvärde, per A- och B-aktie, kr					
EPRA NRV, långsiktigt substansvärde, mkr	10 539	6 825	10 539	6 825	9 094
(/) Antal A- och B-aktier vid periodens/årets utgång, miljoner	214	148	214	148	198
EPRA NRV per A- och B-aktie, kr	49,19	46,04	49,19	46,04	45,88
EPRA NTA (Net Tangible Assets) per A- och B-aktie, kr					
EPRA NTA, mkr	10 041	6 405	10 041	6 405	8 622
(/) Antal A- och B-aktier vid periodens/årets utgång, miljoner	214	148	214	148	198
EPRA NTA per A- och B-aktie, kr	46,87	43,21	46,87	43,21	43,49
EPRA NDV (Net Disposal Value) per A- och B-aktie, kr					
EPRA NDV, mkr	9 252	5 933	9 252	5 933	8 089
(/) Antal A- och B-aktier vid periodens/årets utgång, miljoner	214	148	214	148	198
EPRA NDV per A- och B-aktie, kr	43,18	40,02	43,18	40,02	40,80

Kvartalsöversikt

RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023
Hysesintäkter	361	356	316	301	291	293	276	260
Fastighetskostnader	-54	-62	-59	-46	-49	-56	-60	-40
Driftöverskott	307	294	257	255	242	236	216	220
Central administration	-16	-15	-16	-16	-18	-18	-16	-13
Resultat före finansiella poster	291	279	242	239	224	218	200	207
Andel i resultat från intressebolag	—	—	1	-1	-5	0	0	0
Finansiella intäkter och kostnader	-84	-81	-86	-108	-95	-92	-97	-70
Förvaltningsresultat	207	198	156	130	124	126	103	137
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	143	146	81	69	7	10	-598	-104
varav värdeförändring projekt-fastigheter	175	50	6	6	10	31	-77	43
Värdeförändring derivatinstrument	-286	59	218	-274	-13	108	-385	44
Övriga anläggningstillgångar	-17	—	—	—	—	—	—	—
Resultat före skatt	47	403	455	-76	118	244	-880	77
Skatt	-9	-93	-92	63	-87	-34	146	-63
Periodens resultat	38	310	363	-12	31	209	-734	14
varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	36	305	358	-12	27	208	-716	11
varav innehav utan bestämmande inflytande	2	5	5	-1	4	2	-18	3

BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023
Förvaltningsfastigheter	25 275	24 138	23 600	22 646	22 214	21 748	21 406	21 393
Nyttjanderättstillgång	83	84	85	86	87	121	122	133
Övriga anläggningstillgångar	114	131	128	135	133	133	134	136
Andelar i intressebolag	0	0	0	0	0	—	—	4
Fordran på intressebolag	0	0	0	0	0	—	—	422
Derivatinstrument	249	432	372	155	429	442	334	719
Övriga långfristiga fordringar	—	—	—	—	—	—	—	4
Kortfristiga fordringar	122	217	250	207	234	271	237	212
Likvida medel	329	241	241	322	389	306	225	244
Tillgångar som innehas för försäljning	—	—	—	—	—	448	444	—
Totala tillgångar	26 172	25 243	24 678	23 550	23 487	23 470	22 904	23 267
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 201	10 344	10 038	7 722	7 849	7 985	7 806	8 551
Innehav utan bestämmande inflytande	302	301	296	291	292	293	291	309
Uppskjuten skatteskuld	1 433	1 448	1 378	1 242	1 321	1 247	1 229	1 353
Räntebärande skulder	12 205	12 318	12 219	13 506	13 296	13 243	12 796	12 397
Leasingskulder	77	78	79	80	81	117	118	121
Derivat	103	—	—	—	—	—	—	—
Övriga skulder	851	754	668	710	648	581	659	536
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	—	—	—	—	—	4	4	—
Totalt eget kapital och skulder	26 172	25 243	24 678	23 550	23 487	23 470	22 904	23 267



Delårsrapport Q2
Januari – juni 2025

- Detta är Intea
- Vd har ordet
- Finansiella rapporter
- Inteas fastighetsbestånd
- Inteas hyresgäster
- Finansiering
- Hållbarhet
- Moderbolagets finansiella rapporter
- Aktien och ägarna
- Noter och övrig information
- Nyckeltal
- Underlag till nyckeltal
- Kvartalsöversikt
- Definitioner



INTEA.

NYCKELTAL

	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023
Fastighets- och operativa nyckeltal								
Direktavkastning, %	5,5	5,2	5,2	5,2	5,2	5,3	5,3	4,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,7	97,5	97,5	97,8	97,8	97,8	98,4	98,2
Överskottsgrad, %	85,0	82,6	81,4	84,8	83,3	80,7	78,4	84,7
Andel offentliga hyresgäster, %	96,5	96,2	95,7	95,3	94,9	94,9	95,0	94,8
Återstående kontraktstid offentliga, år	8,1	8,3	7,8	7,4	6,4	6,5	6,3	5,9
Finansiella nyckeltal								
Belåningsgrad, %	46,8	49,8	50,5	57,9	57,8	57,9	57,2	55,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,5	2,8	2,2	2,3	2,4	2,1	3,0
Genomsnittlig ränta, %	2,95	2,78	2,89	3,15	3,43	3,31	3,27	3,36
Soliditet, %	44,0	42,2	41,9	34,0	34,7	35,3	35,4	38,1
Skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)	10,2	10,8	12,4	13,8	14,4	14,8	15,7	14,7
Justerad skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)	9,0	9,6	10,1	10,6	9,8	10,6	11,5	9,6
Aktierelaterade nyckeltal								
EPRA NRV, långsiktigt substansvärde, per A- och B-aktie, kr	49,19	47,47	45,88	46,50	46,04	46,37	46,77	49,03
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr ¹⁾	0,86	0,85	0,79	0,68	0,64	0,65	0,50	0,73
EPRA EPS per A- och B-aktie ¹⁾	0,72	0,72	1,05	0,55	0,53	0,52	0,63	0,60

1) En korrigering har gjorts av nyckeltalen "Förvaltningsresultat per A- och B-aktie" och "EPRA EPS, justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie" som redovisades i delårsrapporten för januari – mars 2025. Det korrekta värdena för nyckeltalen "Förvaltningsresultat per A- och B-aktie" och "EPRA EPS, justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie" för perioden januari – mars 2025 ska vara 0,85 kr och inte 1,00 kr, respektive 0,72 kr och inte 0,87 kr, vilket justerats för i delårsrapporten för januari – juni 2025. De korrigerade nyckeltalen har en beräkningsmetod som baseras på avdrag för utdelning på D-aktier, vilket inte beräknades korrekt i delårsrapporten för januari – mars 2025.



Malmö universitet



Definitioner

Nyckeltal	Definition	Syfte
Andel offentliga hyresgäster, %	Kontrakterad årshyra från offentliga hyresgäster dividerat med total kontrakterad årshyra.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets samlade kreditrisk avseende hyresgäster. En hög andel intäkter från offentliga hyresgäster bidrar till en lägre kreditrisk.
Andel säkerställd skuld, %	Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet är ett mått på graden av strukturell efterstäldhet på den icke säkerställda skulden.
Belåningsgrad,%	Räntebärande skulder minus leasingskuld, likvida medel och kortfristiga placeringar i förhållande till fastigheternas verkliga värde, andelar i intressebolag, fordringar på intressebolag, övriga anläggningstillgångar och tillgångar som innehas för försäljning.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk och visar hur stor del av verksamheten som är finansierad med räntebärande skulder.
Direktavkastning, %	Driftöverskott på årsbasis för fastighetsbeståndet per balansdagen i förhållande till fastighetsbeståndets värde per balansdagen med avdrag för värdet av pågående projekt och utnyttjade byggrätter.	Nyckeltalet åskådliggör verksamhetens resultatgenerering före finansiella kostnader och central administration.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra vid periodens/årets utgång i förhållande till summan av kontrakterade intäkter, bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor och i förekommande fall rabatter på årsbasis.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av bolagets uthyrningsbara ytor.
EPRA EPS – justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	Förvaltningsresultat med avdrag för periodens/årets resultat hänförligt till D-aktier, aktuell skatt samt minoritetens andel av förvaltningsresultatet, i förhållande till genomsnittligt antal utestående A- och B-aktier under året.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets förvaltningsresultat per A- och B-aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.
EPRA NRV – Net Reinstatement Value, mkr (Långsiktigt substansvärde)	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med avdrag för maximalt 33 kr per D-aktie multiplicerat med antal utestående D-aktier, med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen.	Nyckeltalet visar återanskaffningsvärdet av fastigheter/tillgångar och speglar vad som skulle krävas för att återskapa bolagets tillgångar.
EPRA NRV per A- och B-aktie, kr	Långsiktigt substansvärde i relation till antalet utestående A- och B-aktier vid periodens/årets utgång.	Nyckeltalet belyser ägarna av A- och B-aktiers andel av det långsiktiga substansvärdet.
EPRA NTA – Net Tangible Assets, mkr	EPRA NRV med avdrag för immateriella tillgångar och bedömd verklig uppskjuten skatt (för fastighetsbeståndet beräknad med utgångspunkt i 25 procent av aktuell skattesats (d v s 5,15 procent)).	Nyckeltalet visar bolagets långsiktiga substansvärde baserat på fortsatt förvaltning av fastighetsportföljen.
EPRA NDV – Net Disposal Value, mkr	EPRA NTA med återläggning av immateriella tillgångar, derivat samt med full uppskjuten skatt enligt balansräkning.	Nyckeltalet visar det nettovärde som skulle realiseras vid en hypotetisk försäljning. Återspeglar bolagets värde vid avyttring.
Fastighetskategori	Baserad på respektive fastighets huvudsakliga användning har en indelning gjorts av fastigheterna i kategorierna Rättsväsende, Högre utbildning, Sjukvård, Övriga offentliga samt Icke-offentliga. På fastigheter med flera byggnader med olika användning sker motsvarande indelning per byggnad. Beräkningen baseras på kontrakterad årshyra.	
Förbrukning netto, GWh	El som förbrukas av koncernen. Ej inkluderat el som vidarefaktureras till hyresgästerna.	
Förvaltningsresultat, mkr	Resultat före värdeförändringar och skatt.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningens lönsamhet.
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	Förvaltningsresultat med avdrag för periodens/årets resultat hänförligt till D-aktier, i förhållande till genomsnittligt antal utestående A- och B-aktier.	
Genomsnittlig kontraktstid, år	Genomsnittlig kontraktstid för offentliga hyresgäster viktat utifrån kontrakterad årshyra.	
Genomsnittlig ränta vid periodens/årets utgång, %	Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder exklusive leasingskuld, inklusive kostnader för lånelöften och inklusive räntekupong i derivat.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken för bolagets räntebärande skulder.

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



Nyckeltal	Definition	Syfte
Hyresgästkategori	Baserat på respektive hyresgästs verksamhet har en indelning gjorts av hyresgästerna i kategorierna Rättsväsende, Högre utbildning, Sjukvård, Övriga offentliga samt Icke-offentliga. Beräkningen baseras på kontrakterad årshyra per hyresavtal.	
Hyresvärde, mkr	Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, exklusive hyresrabatter, inklusive vakanshyra.	
Justerad skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)	Räntebärande skulder minskat med likvida medel och redovisat värde för pågående projekt dividerat med driftöverskott justerat för central administration.	Nyckeltalet används för att belysa intjäning i relation till skuldsättning.
Jämförbart bestånd	Fastigheter som ägts under hela jämförbara perioder och som inte har varit klassificerade som projektfastigheter under dessa perioder.	
Kapitalbindning, år	Genomsnittlig kvarvarande löptid vid periodens/årets utgång på räntebärande skulder.	Nyckeltalet används för att belysa refinansieringsrisken. En lång löptid indikerar lägre refinansieringsrisk.
Kontrakterad årshyra, mkr	Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, inklusive hyresrabatter, exklusive vakanshyra.	
Nettouthyrning, mkr	Skillnaden mellan kontrakterad årshyra för nytecknade hyresavtal och kontrakterad årshyra för uppsagda hyresavtal för perioden/året.	
Nettoinvesteringar, mkr	Summan av kassaflödet från gjorda investeringar i förvaltningsfastigheter och projektfastigheter med justering för eventuella försäljningar under året.	Nyckeltal för att belysa bolagets möjlighet att nå operativa mål.
Objekt	En registerfastighet alternativt en byggnad i de fall registerfastigheten är bebyggd med flera byggnader med olika användning.	
Offentliga hyresgäster	Hyresgäster där kreditrisken i hyresförhållandet bärs av stat, region eller kommun.	Nyckeltalet används för att belysa kreditrisken i bolagets intäkter.
Projektfastighet	Fastighet eller väl avgränsad del av fastighet som tomställets i syfte att omvandla och förädla fastigheten. Till projektfastigheter hänförs även byggnad under uppförande samt fastighet med en investering uppgående till minst 20 procent av verkligt värde. Omklassificering från projektfastighet till färdigställd fastighet görs den 1 januari året efter färdigställandet.	
Räntebindning, år	Genomsnittlig räntebindningstid vid periodens/årets utgång på räntebärande skulder och leasingskuld, inklusive kupongränta på räntederivat.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken. En lång räntebindningstid indikerar lägre ränterisk.
Räntetäckningsgrad, ggr	Periodens/årets resultat före finansiella poster i förhållande till periodens/årets finansnetto exklusive ränta tomträtt.	Nyckeltalet åskådliggör ränterisk genom att belysa hur känsligt bolagets förvaltningsresultat är för ränteförändringar.
Självförsörjningsgrad netto, %	Andel el som koncernen producerar i förhållande till koncernens elförbrukning, ej inkluderat den el som vidarefaktureras till hyresgästerna.	Nyckeltalet används för att redovisa hur stor andel av Inteas elförbrukning, exklusive vidarefakturerad förbrukning, som produceras av egenägda solcellsanläggningar och vattenkraftverk.
Skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)	Räntebärande skulder minskat med likvida medel dividerat med driftöverskott justerat för central administration.	Nyckeltalet används för att belysa intjäning i relation till skuldsättning.
Soliditet, %	Vid periodens/årets utgång totalt eget kapital dividerat med totala tillgångar.	Nyckeltalet används för att visa hur stor del av bolagets tillgångar som är finansierade med eget kapital och inkluderas för att investerare ska kunna bedöma bolagets kapitalstruktur.
Underliggande fastighetsvärde	Det värde som en fastighet har baserat på dess marknadsvärde, utan hänsyn till eventuella skulder eller finansiella åtaganden som är kopplade till fastigheten.	
Återstående kontraktstid offentliga hyresgäster, år	Genomsnittlig återstående kontraktstid för offentliga hyresgäster viktat utifrån kontrakterad årshyra.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets hyresrisk.
Överskottsgrad, %	Driftöverskott i förhållande till totala hyresintäkter under perioden/året.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.

Finansiell kalender

Delårsrapport januari–september 2025	21 oktober 2025
Bokslutskommuniké 2025	10 februari 2026

Kontaktuppgifter

Charlotta Wallman Hörlin, vd
Telefon: 0733-24 50 25
E-post: charlotta.wallmanhorlin@intea.se

Magnus Ekström, CFO
Telefon: 0705-49 86 02
E-post: magnus.ekstrom@intea.se

Inbjudan till rapportpresentation

Vd Charlotta Wallman Hörlin och CFO Magnus Ekström presenterar delårsrapporten i en telefonkonferens och webcast den 11 juli 2025 kl 09:30. Presentationen kommer att hållas på svenska och efter presentationen finns möjlighet att ställa frågor.

För att ringa in och ställa frågor ring: +46 8 5052 0017.
Slå sedan in Meeting ID: 857 1089 6534.
För att ställa en fråga, vänligen tryck *9 på telefonen och för att aktivera ditt ljud *6.

Länk till presentationen och webcast:
<https://www.finwire.tv/webcast/intea/q2-25/>

Presentationen och webcast kommer att tillgängliggöras på Inteas hemsida efter telefonkonferensen.

