



INTEA.

Q3
2026

INTEA FASTIGHETER AB (PUBL)

Delårsrapport januari – september 2026

Juli – september 2026

- Hyresintäkterna ökade med 18,1 procent (30,2) och uppgick till 463 mkr (392), varav 47 mkr (81) hänförliga till projektfastigheter. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 2,9 procent.
- Förvaltningsresultatet ökade med 18,8 procent (85,8) och uppgick till 287 mkr (242). Tillväxten per A- och B-aktie uppgick till 17,6 procent (45,3).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 147 mkr (168), varav 91 mkr (159) hänförliga till projektfastigheter.
- Resultat efter skatt uppgick till 617 mkr (410).
- Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare per A- och B-aktie uppgick till 2,70 kr²⁾ (1,73) och per D-aktie till 0,50 kr²⁾ (0,50). Utdelning per D-aktie uppgick till 0,50 kr²⁾ (0,50).
- Tillväxten i långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per A- och B-aktie uppgick till 16,2 procent (10,4).
- Totalt genomfördes investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter om 368 mkr (219).

Januari – september 2026

- Hyresintäkterna ökade med 24,1 procent (25,3) och uppgick till 1 376 mkr (1 109), varav 148 mkr (182) hänförliga till projektfastigheter. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 2,2 procent.
- Förvaltningsresultatet ökade med 28,2 procent (70,2) och uppgick till 829 mkr (647). Tillväxten per A- och B-aktie uppgick till 23,5 procent (37,2).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 519 mkr (457), varav 208 mkr (384) hänförliga till projektfastigheter.
- Resultat efter skatt uppgick till 1 294 mkr (758).
- Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare per A- och B-aktie uppgick till 5,40 kr²⁾ (3,17) och per D-aktie till 1,50 kr²⁾ (1,50). Utdelning per D-aktie uppgick till 1,50 kr²⁾ (1,50).
- Tillväxten i långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per A- och B-aktie uppgick till 16,2 procent (10,4).
- Totalt genomfördes investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter om 1 133 mkr (750).
- Fastighetsvärdet uppgick vid periodens utgång till 30,3 mdkr jämfört med 25,7 mdkr per den 30 september 2025.

NYCKELTAL I URVAL

	Jul-sep 2026	Jul-sep 2025	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025	Okt 2025- sep 2026	Jan-dec 2025
Hyresintäkter, mkr	463	392	1 376	1 109	1 828	1 561
Förvaltningsresultat, mkr	287	242	829	647	1 086	904
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	1,16	0,99	3,34	2,71	4,37	3,74
Tillväxt i förvaltningsresultat per A- och B-aktie, % ¹⁾	17,6	45,3	23,5	37,2	24,1	34,7
Periodens/årets resultat, mkr	617	410	1 294	758	1 840	1 304
Periodens/årets resultat moderbolagets aktieägare, mkr	615	401	1 269	742	1 814	1 287
Periodens/årets resultat moderbolagets aktieägare per A- och B-aktie, kr ²⁾	2,70	1,73	5,40	3,17	7,77	5,54
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per A- och B-aktie, kr	58,07	50,84	58,07	50,84	58,07	53,84
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per A- och B-aktie, % ³⁾	16,2	10,4	16,2	10,4	16,2	18,4
Fastighetsvärde, mdkr	30,3	25,7	30,3	25,7	30,3	28,0
Belåningsgrad, %	47,7	46,3	47,7	46,3	47,7	46,5
Justerad skuldkvot, ggr	7,4	8,1	7,6	8,9	7,7	8,9
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	3,9	4,1	3,6	4,0	3,7

För underlag till nyckeltal och definitioner, se sidorna 28–29 och 32–33. Jämförelser angivna inom parentes avser för resultatposter motsvarande period föregående år och för balansposter utgången av föregående räkenskapsår. Avrundade siffror i finansiella rapporter, tabeller och diagram kan medföra att totalbelopp inte summerar.

1) Tillväxten i förvaltningsresultat per A- och B-aktie beräknas jämfört med motsvarande period föregående år.

2) Inga utspädningsinstrument förekommer.

3) Beräkningen inkluderar återlagd utdelning under perioden. Fr.o.m. kvartal 1 2026 redovisas tillväxten i långsiktigt substansvärde jämfört med motsvarande period föregående år. Jämförelsetalen har räknats om och visas i tabellen ovan.

HYRESINTÄKTER,
MKR

1 376
(1 109)

ÖVERSKOTTSGRAD,
%

83,7
(84,9)

FASTIGHETSVÄRDE,
MDKR

30,3
(25,7)

TILLVÄXT SUBSTANSVÄRDE
PER A- OCH B-AKTIE, %

16,2
(10,4)

Delårsrapport

Januari – september 2026

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



INTEA.

Väsentliga händelser under kvartalet

- I juni emitterade Intea två gröna obligationslån om totalt 1 650 mkr med en löptid om två respektive fem år och en marginal om 60 respektive 109 bps över Stibor 3M. Inom ramen för bolagets befintliga MTN-program genomfördes även återköp av utestående obligationer till ett sammanlagt nominellt belopp om 1 100 mkr. Likviddag var den 1 juli 2026.
- I augusti emitterade Intea en grön obligation om 300 mkr med en löptid om 5 år och en marginal om 105 bps över Stibor 3M.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- Intea har tilldelats ett projekt för uppförande av en ny ambulansstation i Trollhättan om cirka 1 900 kvm LOA. Hyresavtalet kommer att löpa med en hyrestid om 15 år från färdigställande. Det årliga hyresvärdet uppgår till cirka 4 mkr. Investeringen beräknas uppgå till cirka 50 mkr och projektet beräknas färdigställas under kvartal 4 2028.
- I oktober tillträdde Intea nya Ångermanlands tingsrätt i Härnösand som i sin helhet hyrs av Domstolsverket på ett 15-årigt hyresavtal. Den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 4 300 kvm. Den totala investeringen uppgick till cirka 273 mkr och det årliga hyresvärdet uppgår till cirka 19 mkr. Hyresvärdet inkluderar ett icke indexerat annuitetsbaserat hyrestillägg om cirka 5 mkr per år som utgår under tio år.



Mittuniversitetet i Östersund

Detta är Intea

- Vd har ordet
- Finansiella rapporter
- Inteas fastighetsbestånd
- Inteas hyresgäster
- Finansiering
- Hållbarhet
- Moderbolagets finansiella rapporter
- Aktien och ägarna
- Noter och övrig information
- Revisors granskningsrapport
- 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 huvudkategorierna 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 702 000 kvm.

Bolagets B- och D-aktie är sedan december 2024 noterade på Nasdaq Stockholm.

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.

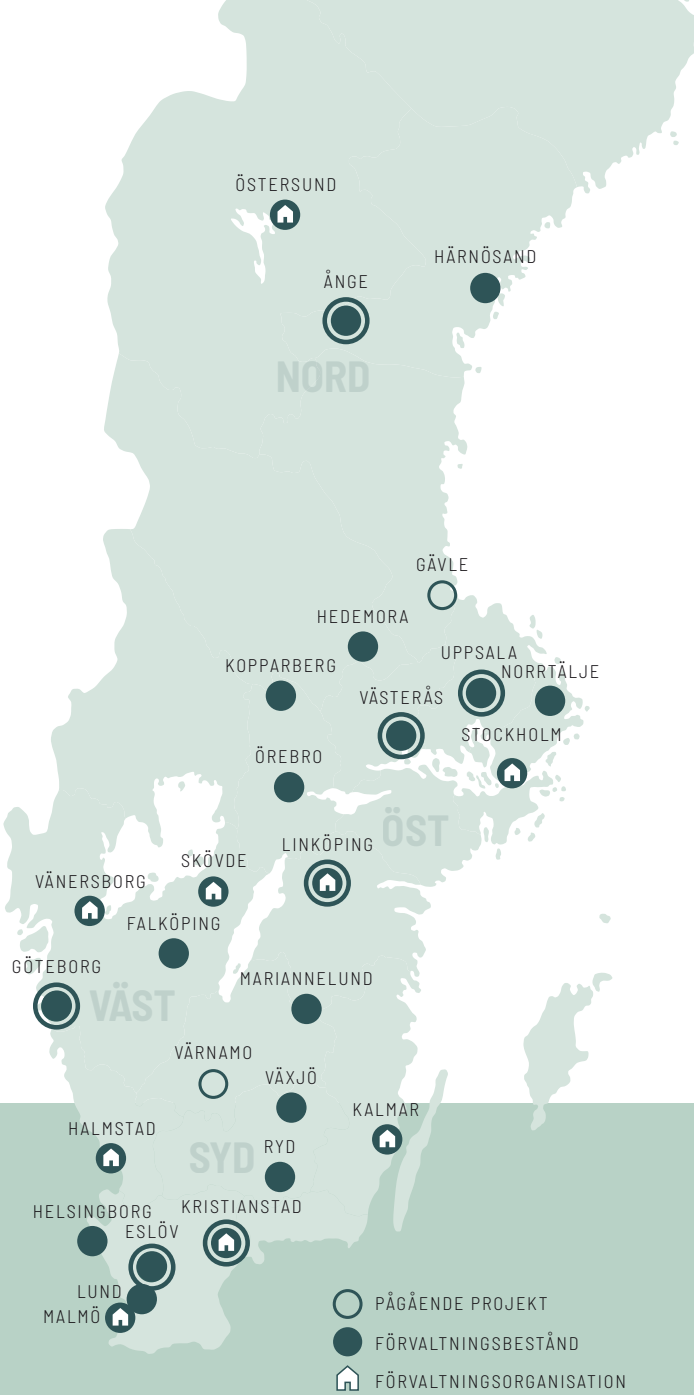
Finansiella riskbegränsningar

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

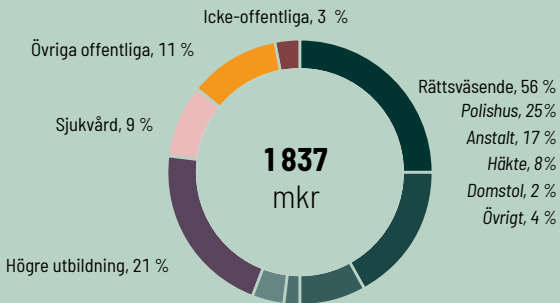
Utdelningspolicy

- 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.

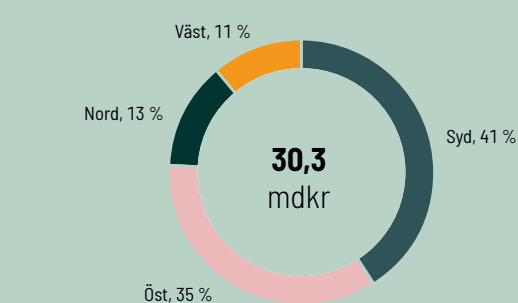
Mål	Utfall rullande 12 mån
Årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie över tid om minst 12 procent	16,2 %
Årlig tillväxt i förvaltningsresultat per A- och B-aktie över tid om minst 12 procent	24,1 %
Minst 90 procent av hyresintäkterna ska över tid komma från offentliga hyresgäster	97,1 %
Belåningsgraden ska långsiktigt ligga i intervallet 50–55 procent och ska inte överstiga 60 procent	47,7 %
Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 2 gånger	4,0 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

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

Vd har ordet

Vi lägger ett stabilt kvartal bakom oss och kan konstatera att vi nu har nått 30 mdkr i fastighetsvärde med bra lönsamhet.

Under året har stigande marknadsräntor påverkat fastighetssektorn generellt och i en sådan situation är förutsebara och stabila intäkter, en välbalanserad finansiering och fastigheter med tydlig samhällsfunktion särskilt viktiga.

Tingsrätten i Härnösand

I Härnösand har vi under oktober tillträtt den helt nyligen färdigställda tingsrätten där Domstolsverket är hyresgäst. Investeringen uppgick till cirka 273 mkr och den initiala årshyran till cirka 19 mkr.

Projektverksamheten

I projektportföljen har vi pågående projekt för 12,1 mdkr varav 9,7 mdkr återstår att investera, vilket skapar en förutsebar tillväxt under många år framöver. Under kvartalet har vi investerat cirka 370 mkr i projekten.

Flera av Inteas hyresgäster har behov av utökade och moderniserade lokaler, både ombyggda, tillbyggda och nybyggda. Detta skapar goda möjligheter att addera nya projekt.

Senaste tillskottet på projektsidan är en ambulansstation som vi ska uppföra i Trollhättan för Västra Götalandsregionens räkning. Den nya byggnaden omfattar cirka 1 900 kvm och hyrs av regionen på 15 år. Investeringen beräknas uppgå till cirka 50 mkr. Intea äger sedan tidigare en ambulansstation i Stockholm där Region Stockholm är hyresgäst och därför är det både logiskt och roligt att nu växa med ytterligare en station.

I juli färdigställdes Inteas infrastrukturprojekt i Falköping, där Västtrafiks tågdepå utvecklats i två etapper. Hyresavtalet löper till år 2050.

Kvartalet

Hyresintäkterna ökade med drygt 18 procent jämfört med föregående år. Tillväxten i förvaltningsresultatet per A- och B-aktie uppgick till 17,6 procent. Vi har emitterat tre gröna obligationslån om nästan 2,0 mdkr på bra villkor samtidigt som vi återköpt obligationer om 1,1 mdkr inom ramen för befintligt MTN-program. Säkringsgraden uppgick vid utgången av tredje kvartalet till 102 procent med en räntebindning om 3,6 år. Detta begränsar därmed stigande marknadsräntors påverkan på snittränta, kassaflöde och resultat.

Stark position för fortsatt värdeskapande

Bolagets långsiktiga strategi och tydliga fokus på samhällskritisk infrastruktur tillsammans med en stark finansiell ställning och god tillgång på kapital gör att vi är väl positionerade att hantera och utnyttja en mer krävande marknadsmiljö och därmed fortsätta att skapa långsiktigt värde.

Charlotta Wallman Hörlin, vd



”Vi lägger ett stabilt kvartal bakom oss och kan konstatera att vi nu har nått 30 mdkr i fastighetsvärde med bra lönsamhet.”

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

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



KONCERNENS RESULTATRÄKNING

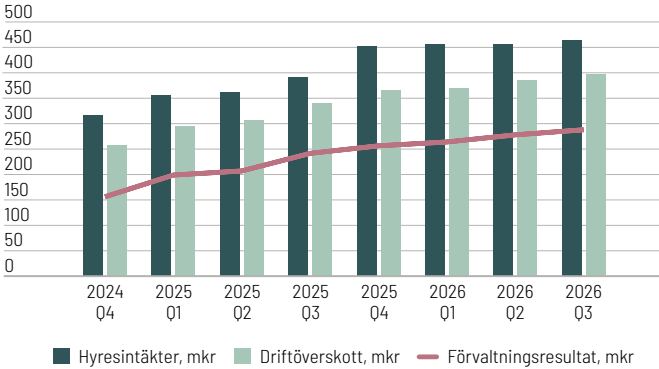
Belopp i mkr	Not	Jul-sep 2026	Jul-sep 2025	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025	Okt 2025-sep 2026	Helår 2025
Hysesintäkter		463	392	1 376	1 109	1 828	1 561
Fastighetskostnader, varav		-66	-51	-224	-167	-310	-253
Driftkostnader		-43	-34	-163	-116	-223	-176
Underhållskostnader		-14	-8	-34	-25	-52	-43
Fastighetsskatt		-7	-8	-21	-21	-27	-27
Uthyrnings- och fastighetsadministration		-2	-1	-6	-5	-8	-7
Driftöverskott		397	341	1 152	942	1 518	1 308
Central administration		-17	-14	-50	-45	-66	-61
Resultat före finansiella poster		380	327	1 102	897	1 452	1 247
Finansiella intäkter		1	2	3	4	4	5
Finansiella kostnader		-93	-86	-274	-252	-367	-345
Räntekostnader leasingsskuld		-1	-1	-2	-2	-3	-3
Förvaltningsresultat		287	242	829	647	1 086	904
Värdeförändringar							
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	1	147	168	519	457	912	850
Derivatinstrument, orealiserade	2	349	124	282	-103	346	-39
Övriga anläggningstillgångar		0	-17	-7	-34	-24	-51
Resultat före skatt		783	517	1 623	967	2 320	1 664
Skatt		-166	-107	-329	-209	-480	-360
Periodens/årets resultat		617	410	1 294	758	1 840	1 304
Periodens/årets resultat hänförligt till:							
Moderbolagets aktieägare		615	401	1 269	742	1 814	1 287
Innehav utan bestämmande inflytande ¹⁾		2	9	25	16	26	17
Periodens/årets resultat²⁾		617	410	1 294	758	1 840	1 304
Resultat per A- och B-aktie ³⁾		2,70	1,73	5,40	3,17	7,77	5,54
Resultat per D-aktie ³⁾		0,50	0,50	1,50	1,50	2,09	2,23

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

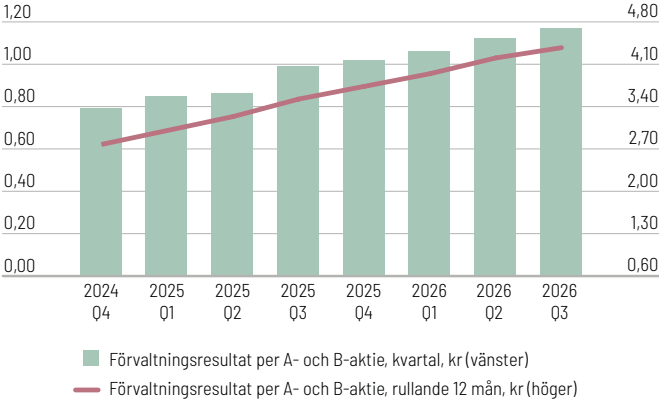
2) Periodens/årets resultat överensstämmer med periodens/årets totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning.

3) Inga utspäddande instrument förekommer. Det vägda antalet aktier för perioden som beräkningen baseras på uppgår till 214 233 936 A- och B-aktier (206 028 808) och 75 072 290 D-aktier (59 072 290).

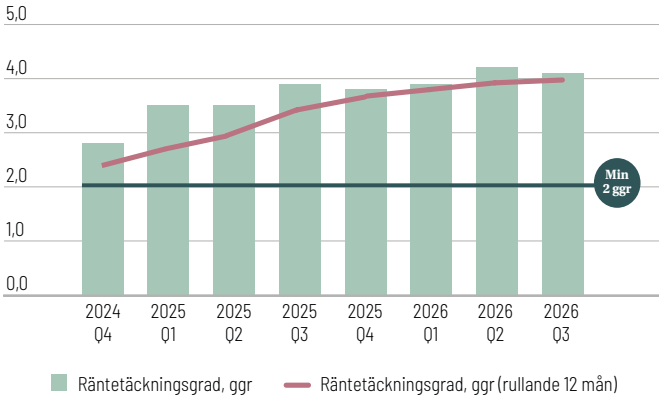
HYRESINTÄKTER, DRIFTÖVERSKOTT OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



FÖRVALTNINGSRESULTAT PER A- OCH B-AKTIE, KR



RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR



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
Revisors granskningsrapport
Nyckeltal
Underlag till nyckeltal
Kvartalsöversikt
Definitioner



Kommentarer resultaträkning januari – september 2026

Förbättringen av driftöverskottet jämfört med motsvarande period föregående år förklaras främst av färdigställda projekt¹⁾ och förvärvade fastigheter som successivt tillkommit under 2025 och 2026²⁾.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 1 376 mkr (1 109), varav 31 mkr (25) avser annan fakturering än kontrakterad årshyra. Ökningen av hyresintäkterna jämfört med föregående år uppgick till 24,1 procent (25,3) och förklaras främst av indexjusteringar samt hyresintäkter från färdigställda projekt och förvärvade fastigheter.

Intäkter för jämförbart bestånd uppgick till 1 039 mkr, en ökning med 2,2 procent och förklaras främst av indexjusteringar, vidarefakturering av mediakostnader samt färdigställande av Syn- och hörselkliniken i Linköping inom befintlig fastighet.

Intäkter för projektfastigheter uppgick till 148 mkr och inkluderar färdigställd del av projektet Viskananstalten i Ånge, Depå 2 i Falköping samt ett projekt inom rättsväsende.

Intäkter avseende Inteas vattenkraftbolag³⁾ uppgick till 3 mkr (3) och avser perioden fram till avyttringen av bolagen i april 2026.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 september till 98,9 procent (98,7).

UTVECKLING HYRESINTÄKTER

Belopp i mkr	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025	Förändring %
Jämförbart bestånd	1 039	1 017	2,2%
Projektfastigheter ⁴⁾	148	80	—
Förvärvade fastigheter	187	9	—
Övrigt	2	3	—
Hyresintäkter	1 376	1 109	24,1%

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -224 mkr (-167), en ökning med 33,8 procent (10,6) jämfört med föregående år. Ökningen förklaras främst av fastighetskostnader relaterade till media, förvärvade fastigheter och färdigställda projekt.

Direkta fastighetskostnader för jämförbart bestånd uppgick till -168 mkr, en ökning med 10,5 procent. Ökningen förklaras främst av kostnader relaterade till media.

Kostnader avseende Inteas vattenkraftbolag³⁾ uppgick till -1 mkr (-4) och avser perioden fram till avyttringen av bolagen i april 2026.

UTVECKLING FASTIGHETSKOSTNADER

Belopp i mkr	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025	Förändring %
Jämförbart bestånd	168	152	10,5%
Projektfastigheter ⁴⁾	6	2	—
Förvärvade fastigheter	41	2	—
Övrigt	3	6	—
Direkta fastighetskostnader	218	162	34,6%
Fastighetsadministration	6	5	—
Fastighetskostnader	224	167	33,8%

Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 1 152 mkr (942), en ökning med 22,3 procent (28,3). Överskottsgraden uppgick till 83,7 procent (84,9). Driftöverskottet för jämförbart bestånd uppgick till 865 mkr, en ökning med 0,6 procent. Överskottsgraden för jämförbart bestånd uppgick till 83,3 procent.

UTVECKLING DRIFTÖVERSKOTT

Belopp i mkr	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025	Förändring %
Jämförbart bestånd	865	860	0,6%
Projektfastigheter ⁴⁾	142	78	—
Förvärvade fastigheter	146	7	—
Övrigt	-1	-3	—
Driftöverskott	1 152	942	22,3%

Central administration

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

Central administration uppgick till -50 mkr (-45).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter uppgick till 3 mkr (4) och avser främst ränta på överskottslikviditet.

Finansiella kostnader uppgick till -274 mkr (-252) och avser huvudsakligen räntekostnader. Ökningen förklaras främst av högre räntebärande skulder, vilka vid periodens utgång var 2 760 mkr högre än vid motsvarande tidpunkt föregående år. I finansiella kostnader ingår under perioden även kostnader om cirka 6 mkr för förtida lösen av lån.

Koncernens genomsnittliga ränta på extern upplåning uppgick till 2,84 procent (2,91) vid utgången av perioden. Ränta exklusive outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 2,74 procent (2,80). Periodens räntekostnader för leasingskuld uppgick till -2 mkr (-2).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 829 mkr (647) där ökningen främst förklaras av färdigställda projekt och förvärvade fastigheter.

Värdeförändringar

Fastighetsvärdet uppgick till 30,3 mdkr (28,0). Periodens orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 519 mkr (457), förklarat av värdeförändringar på befintliga fastigheter om 311 mkr (18) samt på projektfastigheter och förvärvade fastigheter om 208 mkr (439).

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 282 mkr (-103). Övriga anläggningstillgångar om -7 mkr (-34) avser en nedskrivning av Inteas vattenkraftverk som redovisades under det första kvartalet 2026. Vattenkraftbolagen avyttrades i sin helhet i april 2026 utan väsentlig resultateffekt.

Skatt

Koncernen redovisade för perioden en skattekostnad om -329 mkr (-209), varav -282 mkr (-130) avser förändring i uppskjuten skatt och -47 mkr (-79) avser aktuell skatt. Den aktuella skatten för delårsperioden har beräknats utifrån en uppskattad effektiv skattesats för helåret, baserad på historiska nivåer av skattemässiga dispositioner och aktuella bedömningar.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 294 mkr (758), varav innehav utan bestämmande inflytandes andel uppgick till 25 mkr (16).

NYCKELTAL VERKSAMHETEN

	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025
Hyresintäkter, mkr	1 376	1 109
Driftöverskott, mkr	1 152	942
Överskottsgrad, % ⁵⁾	83,7	84,9
Förvaltningsresultat, mkr ⁵⁾	829	647
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, mkr	519	457
Värdeförändringar derivatinstrument, mkr	282	-103
Skatt, mkr	-329	-209
Periodens resultat, mkr	1 294	758

1) Viskananstalten i Ånge, Syn- och hörselkliniken i Linköping, Depå 2 i Falköping samt ett projekt inom rättsväsende.
2) Anstalt i Kristianstad (februari 2025), säkerhetsfastigheter på ett flertal orter (oktober 2025), en fastighet för polisverksamhet i Växjö (december 2025) samt Skärholmens polishus (maj 2026).
3) Intea ägde elva vattenkraftverk vid ingången av 2026. Samtliga vattenkraftverk avyttrades i april 2026.
4) Omklassificering från projektfastighet till färdigställd fastighet görs den 1 januari året efter färdigställandet. I tabellerna har jämförelseåret justerats för ändrad klassificering mellan jämförbart bestånd och projektfastigheter. I delårsrapporten januari – september 2025 redovisades 182 mkr som hyresintäkter från projektfastigheter samt 10 mkr som fastighetskostnader, motsvarande 148 respektive 6 i tabellerna ovan. Tabellernas totala hyresintäkter och fastighetskostnader är oförändrade.
5) För underlag till nyckeltal och definitioner, se sidorna 28-29 och 32-33.

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

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	1	30 258	25 662	28 021
Nyttjanderättstillgångar		120	82	82
Övriga anläggningstillgångar		4	96	79
Derivat	2	518	322	383
Summa anläggningstillgångar		30 900	26 162	28 565
Derivat	2	115	0	0
Kortfristiga fordringar		231	292	196
Likvida medel		520	279	507
Summa omsättningstillgångar		866	571	703
Summa tillgångar		31 766	26 733	29 268
Eget kapital och skulder				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		13 532	11 601	12 626
Innehav utan bestämmande inflytande ¹⁾		334	311	311
Summa eget kapital		13 866	11 912	12 937
Uppskjuten skatteskuld		2 002	1 508	1 720
Räntebärande skulder		8 192	6 200	6 645
Leasingskuld		111	77	78
Derivat	2	18	45	49
Avsättningar		3	3	3
Summa långfristiga skulder		10 326	7 833	8 495
Räntebärande skulder		6 761	5 993	6 924
Derivat	2	0	8	0
Övriga kortfristiga skulder		813	987	912
Summa kortfristiga skulder		7 574	6 988	7 836
Summa eget kapital och skulder		31 766	26 733	29 268



Högskolan i Kristianstad

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

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



Kommentarer balansräkning per 30 september 2026

Förvaltningsfastigheter

Fastighetsvärdet uppgick till 30 258 mkr (28 021), varav 124 mkr (131) avser byggrätter och 3 196 mkr (1 914) pågående projekt. Under perioden har investeringar om 1 133 mkr¹⁾ (750) gjorts i fastighetsportföljen, varav 368 mkr (219) under kvartal 3. Därutöver har förvärv om 585 mkr (855) genomförts. Förändringen avseende förvärv under tredje kvartalet uppgick till 3 mkr (0) och avser i huvudsak tilläggsköpeskilling för ett tidigare förvärv.

Nyttjanderättstillgångar

Nyttjanderättstillgångar uppgick till 120 mkr (82). Ökningen jämfört med utgången av föregående år är främst hänförlig till en tomträtt som tillkommit genom förvärvet av Skärholmens polishus. Koncernen har som leasetaagare ett begränsat antal leasingavtal, bestående av två tomträttsavtal, ett arrendeavtal, ett hyresavtal samt billeasing.

Övriga anläggningstillgångar

Övriga anläggningstillgångar uppgick till 4 mkr (79). Minskningen jämfört med utgången av föregående år relaterar i huvudsak till avyttringen av koncernens vattenkraftbolag per april 2026.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar uppgick till 231 mkr (196) och likvida medel till 520 mkr (507).

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 13 866 mkr (12 937), varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 334 mkr (311). Innehav utan bestämmande inflytande avser Kalkstenen Fastighets AB, som äger fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde. Intea äger 57 procent av aktierna, och resterande 43 procent ägs av en privatperson.

Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till A- och B-aktier uppgick till 12 442 mkr (11 535), motsvarande 58,07 kr (53,84) per aktie, vilket innebär en tillväxt i långsiktigt substansvärde om 9,7 procent (11,9) jämfört med utgången av föregående år. Antal A- och B-aktier uppgick vid periodens utgång till cirka 214 miljoner aktier (214).

För D-aktierna uppgick det långsiktiga substansvärdet till 2 477 mkr (2 477) motsvarande 33,00 kr (33,00) per D-aktie. Antal D-aktier uppgick vid periodens utgång till cirka 75 miljoner aktier (75).

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld uppgick till 2 002 mkr (1 720). Ökningen jämfört med utgången av föregående år hänför sig huvudsakligen till uppskjuten skatt avseende värdeförändringar i förvaltningsfastigheter inklusive pågående projekt.

Räntebärande skulder

Inteas externa upplåning består av obligationer, företagscertifikat och säkerställda banklån. Därutöver finns bindande kreditlöften som kreditfaciliteter om totalt 5 050 mkr (5 050). Totala räntebärande skulder uppgick till 14 953 mkr (13 569).

Långfristiga räntebärande skulder uppgick till 8 192 mkr (6 645), varav obligationslån om 5 050 mkr (3 350) samt säkerställda banklån om 3 142 mkr (3 295).

Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 6 761 mkr (6 924), varav obligationslån om 1 302 mkr (2 200), säkerställda banklån om 1 116 mkr (825) samt företagscertifikat om 4 343 mkr (3 899). Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 5 050 mkr (5 050) vid periodens utgång.

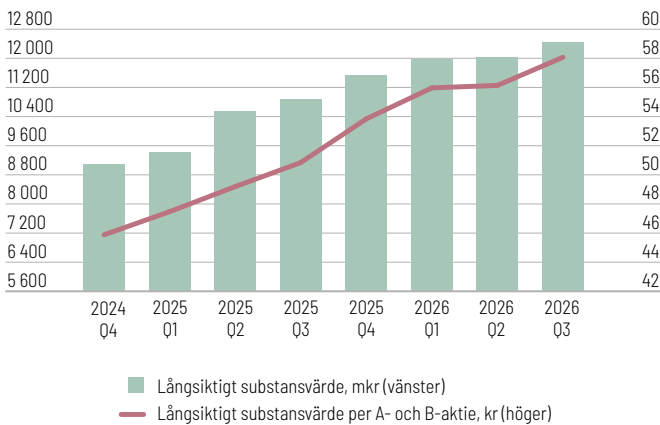
Derivat

Derivat uppgick till totalt 615 mkr (334), varav 633 mkr (383) redovisas som tillgång samt 18 mkr (49) som skuld.

Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder uppgick till 813 mkr (912).

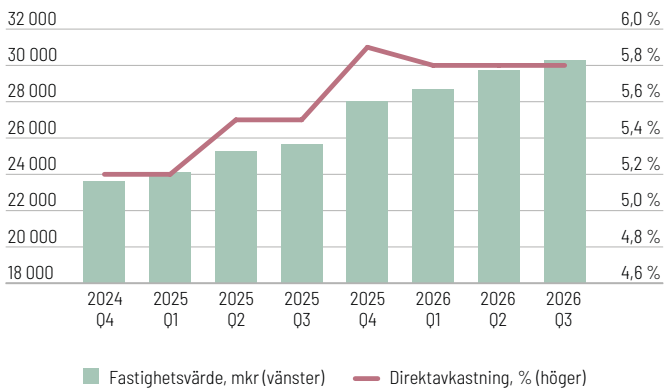
SUBSTANSVÄRDETS UTVECKLING, MKR OCH KR PER A- OCH B-AKTIE



FASTIGHETSVÄRDETS FÖRÄNDRING

Belopp i mkr	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
Fastighetsvärde vid årets början	28 021	23 600	23 600
Förvärvade fastigheter	585	855	2 354
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation ¹⁾	1 133	750	1 217
Värdeförändringar	519	457	850
Fastighetsvärde vid periodens utgång, varav	30 258	25 662	28 021
Förvaltningsfastigheter exkl projekt	26 938	24 240	25 976
Pågående projekt ²⁾	3 196	1 291	1 914
Outnyttjade byggrätter	124	131	131
Fastighetsvärde vid periodens utgång	30 258	25 662	28 021

FASTIGHETSVÄRDE OCH DIREKTAVKASTNING, MKR OCH %



1) Inklusive aktiverad ränta i projekt om 49 mkr (29) under perioden, varav 20 mkr (10) under kvartal 3.

2) Inklusive pågående projekt under förvaltning (Polisanläggningen i Göteborg, NFC i Linköping, Ringsjönstanstalten utökning och en ombyggnation inom högre utbildning) samt redovisat värde för pågående projekt i tidigt skede. Redovisat värde inkluderar upparbetade investeringar om 2 395 mkr (1 114).

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

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktiekapital ¹⁾	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl periodens/årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2025-01-01	29	6 836	3 174	10 038	296	10 335
Årets totalresultat	—	—	1 287	1 287	17	1 304
Nyemission ²⁾	3	1 530	—	1 533	—	1 533
Utdelning	—	—	-232	-232	-2	-234
Utgående eget kapital 2025-12-31	32	8 366	4 229	12 626	311	12 937
Ingående eget kapital 2026-01-01	32	8 366	4 229	12 626	311	12 937
Periodens totalresultat	—	—	1 269	1 269	25	1 294
Inbetalda optionspremier ³⁾	—	2	—	2	—	2
Utdelning	—	—	-365	-365	-2	-367
Utgående eget kapital 2026-09-30	32	8 368	5 133	13 532	334	13 866

1) Per 2026-09-30 uppgick totala antal aktier till 6 390 000 A-aktier, 207 843 936 B-aktier och 75 072 290 D-aktier à nominellt 0,11 kr. Per 2025-12-31 uppgick totala antal aktier till 6 390 000 A-aktier, 207 843 936 B-aktier och 75 072 290 D-aktier à nominellt 0,11 kr.

2) Övrigt tillskjutet kapital inkluderar kostnader om cirka 18 mkr hänförliga till den riktade nyemissionen som genomfördes under kvartal 2 2025 samt cirka 8 mkr hänförliga till den riktade nyemissionen som genomfördes under kvartal 4 2025.

3) Inbetalda optionspremier avser erlagd köpeskilling för teckningsoptioner som förvärvats av anställda under kvartal 2 2026 inom ramen för bolagets långsiktiga incitamentsprogram (LTIP 2026).



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
- Revisors granskningsrapport
- Nyckeltal
- Underlag till nyckeltal
- Kvartalsöversikt
- Definitioner



KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i mkr	Jul-sep 2026	Jul-sep 2025	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025	Helår 2025
Löpande verksamheten					
Resultat före finansiella poster	380	327	1 102	897	1 247
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	2	1	6	5	7
Erhållna räntor	1	2	3	4	5
Erlagda räntor	-101	-91	-320	-291	-398
Betald inkomstskatt	-8	-1	-30	-17	0
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	274	238	761	598	861
Förändring av kortfristiga fordringar	1	2	-28	129	53
Förändring av kortfristiga skulder	-146	-34	-169	70	226
Summa förändring rörelsekapital	-145	-32	-197	199	279
Kassaflöde från den löpande verksamheten	129	206	564	797	1 140
Investeringsverksamheten					
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-3	—	-585	-855	-2 354
Investeringar i befintliga fastigheter ¹⁾	-348	-212	-1 084	-723	-1 181
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1	—	-1	-1	-1
Avyttring materiella anläggningstillgångar	—	—	67	—	—
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-352	-212	-1 603	-1 579	-3 536

Belopp i mkr	Jul-sep 2026	Jul-sep 2025	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025	Helår 2025
Finansieringsverksamheten					
Nyupptagning av lån	1 950	510	4 991	3 563	4 949
Amortering av lån	-1 415	-523	-3 607	-3 589	-3 599
Amortering av leasingskuld	-2	-1	-5	-3	-3
Nyemission	—	—	—	1 056	1 560
Utgifter för nyemission	—	-1	—	-18	-26
Utdelning	-37	-29	-329	-189	-219
Inbetalning av optionspremier från anställda	—	—	2	—	—
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	496	-44	1 052	820	2 662
Periodens/årets kassaflöde	273	-50	13	38	266
Likvida medel vid periodens/årets början	247	329	507	241	241
Likvida medel vid periodens/årets utgång	520	279	520	279	507

Kommentarer rapport över kassaflöden januari – september 2026

Kassaflöde före förändring i rörelsekapital uppgick till 761 mkr (598).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 564 mkr (797).

Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -1 603 mkr (-1 579), främst hänförligt till förvärv av fastigheter om -585 mkr (-855) samt investeringar i befintliga fastigheter och projekt om -1 084 mkr (-723).

Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet positivt med 1 052 mkr (820) vilket främst förklaras av nyupptagna lån. Därtill har kassaflödet påverkats i motsatt riktning av amortering av lån samt utdelning på aktier.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till 13 mkr (38) och likvida medel till 520 mkr (279) vid utgången av perioden.

1) Aktiverat planerat underhåll (CAPEX) uppgick till 41 mkr (26) under perioden, varav 15 mkr (9) under kvartal 3.

Detta är Intea
Vd har ordet
Finansiella rapporter
Inteas fastighetsbestånd
→ Inteas fastighetsbestånd
Projekt och utveckling
Fastighetsvärde och transaktioner
Intjäningsförmåga
Inteas hyresgäster
Finansiering
Hållbarhet
Moderbolagets finansiella rapporter
Aktien och ägarna
Noter och övrig information
Revisors granskningsrapport
Nyckeltal
Underlag till nyckeltal
Kvartalsöversikt
Definitioner



Inteas fastighetsbestånd

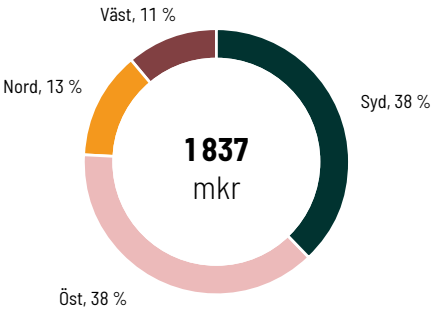
Inteas fastighetsportfölj bestod vid utgången av perioden av 59 fastigheter (57), varav 2 fastigheter (1) med upplåten tomträtt. Fastigheterna delas upp i 131 objekt (129) med en sammanlagd uthyrningsbar area om 702 tkvm (694).

Kontrakterad årshyra uppgick till 1 837 mkr (1 547). Fördelat utifrån hyresgästkategori hänför sig 56 procent till Rättsväsende, 21 procent till Högre utbildning, 9 procent till Sjukvård, 11 procent till Övriga offentliga och 3 procent till Icke-offentliga. Inom kategorin Rättsväsende utgör Polishus 25 procent, Anstalt 17 procent, Häkte 8 procent, Domstol 2 procent och Övrigt inom rättsväsende¹⁾ 4 procent.

Den återstående kontraktstiden för offentliga hyresgäster uppgick till 7,7 år (8,5).

NYCKELTAL	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025	Helår 2025
Förvärv och investeringar i fastigheter, mkr	1 718	1 605	3 571
Värdeförändringar fastigheter, mkr	519	457	850
Fastighetsvärde, mdkr	30,3	25,7	28,0
Uthyrningsbar area, tkvm	702	609	694
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,9	98,7	98,9
Andel offentliga hyresgäster, %	97,1	96,7	97,0
Återstående kontraktstid offentliga hyresgäster, år	7,7	8,5	8,1
Hyresvärde, kr/kvm	2 645	2 574	2 592
Hyresvärde exkl annuitetshyra, kr/kvm	2 309	2 193	2 252

INTEAS GEOGRAFI
ANDEL AV KONTRAKTERAD ÅRSHYRA, %



ANDEL OFFENTLIGA
HYRESGÄSTER, %

97,1
(96,7)

ÅTERSTÅENDE KONTRAKTSTID
OFFENTLIGA HYRESGÄSTER, ÅR

7,7
(8,5)

INTEAS FASTIGHETSBESTÅND	Objekt, st	Uthyrningsbar area, tkvm	Fastighets- värde, mkr	Fastighets- värde, kr/kvm	varav pågående projekt och bygg- rätter, mkr	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrnings- grad, %	Kontrakterad årshyra, mkr ²⁾	Driftöverskott, mkr ³⁾	Direktavkastning, %
Per fastighetskategori											
Rättsväsende	43	325	14 427	44 386	499	1 028	3 163	99,9	1 027	888	6,4
Högre utbildning	25	199	6 714	33 702	98	434	2 180	99,1	430	349	5,3
Sjukvård	15	74	3 196	42 932	1	185	2 479	99,2	183	157	4,9
Övriga offentliga	30	87	2 605	30 059	6	185	2 131	94,2	174	140	5,4
Icke-offentliga	15	16	375	22 741	1	25	1 524	90,0	23	16	4,4 ⁴⁾
Summa/genomsnitt objekt under förvaltning	128	702	27 317	38 921	605	1 857	2 645	98,9	1 837	1 551	5,8
Per geografi											
Syd	23	273	11 486	42 025	161	699	2 556	98,8	690	601	5,3
Öst	44	227	8 998	39 562	124	697	3 066	99,7	696	578	6,5
Väst	25	101	3 233	32 027	82	210	2 083	99,3	209	177	5,6
Nord	36	100	3 601	35 945	238	250	2 500	96,8	242	195	5,8
Summa/genomsnitt objekt under förvaltning	128	702	27 317	38 921	605	1 857	2 645	98,9	1 837	1 551	5,8
Pågående projekt (ännu ej under förvaltning) ⁵⁾	3	—	2 942	—	2 942	—	—	—	—	—	—
Summa/genomsnitt fastighetsbeståndet	131	702	30 258	—	3 374	1 857	—	98,9	1 837	1 551	—

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) Inkluderar bland annat hyresgästen Statens institutionsstyrelse, SiS.
2) Den kontrakterade årshyran om 1 837 mkr inkluderar hyresrabatter om cirka 1 mkr på årsbasis.
3) Avser driftöverskott enligt intjäningsförmåga. Se sida 16 för beskrivning av intjäningsförmåga.
4) Den lägre direktavkastningen om 4,4 procent för icke-offentliga förklaras främst av ett lägre driftöverskott till följd av vakanta objekt.
5) Pågående projekt (ännu ej under förvaltning) utgörs av Anstalten i Kristianstad, Häktet i Västerås samt projekt för statlig myndighet i Uppsala. Därtill inkluderas Häktet i Gävle samt redovisat värde för projekt i tidiga skeden där vi ännu inte äger fastigheten. Fastigheten för Viskananstalten utökning inkluderas under befintligt bestånd.



PROJEKT OCH UTVECKLING

Intea arbetar kontinuerligt i nära samverkan med hyresgästerna för att både utveckla befintligt fastighetsbestånd samt identifiera behov som ger möjligheter till nybyggnadsprojekt. Projektorganisationen har bred erfarenhet av fastighetsutveckling genom samtliga skeden och inom flera olika typer av projekt. För närvarande driver Intea projekt innefattande ny-, till- och ombyggnationer med en bedömd sammanlagd uthyrningsbar area om cirka 185 600 kvm (188 800). Total bedömd investering i projektportföljen uppgick till cirka 12,1 mdkr (12,6) vid utgången av perioden.

Redovisat fastighetsvärde för pågående projekt uppgick till 3,2 mdkr (1,9) vid utgången av perioden. Värdeförändringar hänförliga till pågående projekt uppgick till 208 mkr (384) under perioden januari-september 2026.

I Inteas fastighetsbestånd finns outnyttjade byggrätter om cirka 143 tkvm BTA (141) på befintliga fastigheter och ett byggrättsvärde om 124 mkr (134) ingår i förvaltningsfastigheternas värde vid utgången av perioden.

Investeringar i förvaltningsfastigheter om 1 133 mkr (750) har gjorts under perioden januari-september 2026.

Väsentliga händelser under kvartalet

I juli tillträdde Västtrafik den färdigställda tågdepån med tillhörande spårområde i Falköping, vilket innebär att etapp 2 av projektet Depå 2 har slutförts. Projektet har genomförts med ett tydligt hållbarhetsfo-

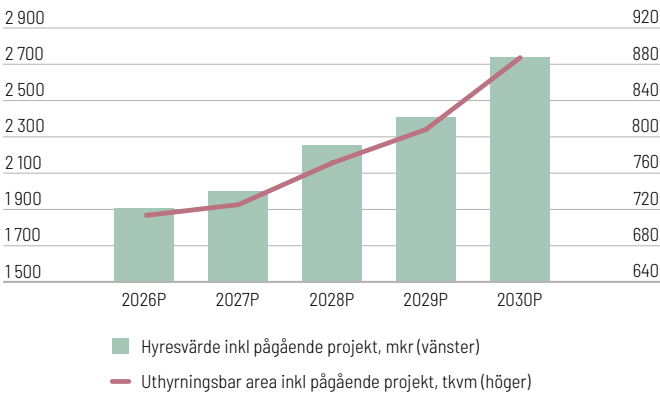
kus där exempelvis kontors- och lagerbyggnaderna har uppförts med limträstommar istället för betong. I avvaktan på slutreglering beräknas investeringen för etapp 2 uppgå till 252 mkr och det årliga hyresvärdet till cirka 14 mkr.

Projektet Anstalten i Värnamo har efter genomförd projektering minskat i omfattning från Kriminalvårdens bedömning vid anbudstillfället. Den tidigare uppskattade lokalarean om cirka 29 000 kvm LOA för 250

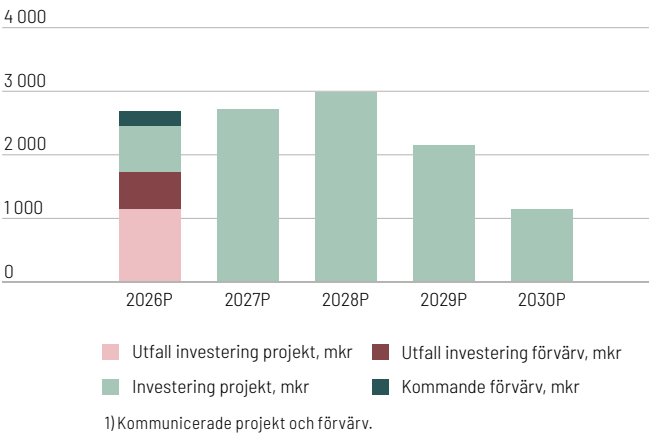
anstaltsplatser har nu reducerats till strax under 24 000 kvm LOA, samtidigt som antalet platser har ökat till 288. Detta innebär en betydande effektivisering av projektet avseende både ytanvändning och kapacitetsutnyttjande samtidigt som investeringen minskar och påverkar lönsamheten något.

På Garnisonsområdet i Linköping har schaktning och sprängning för Nationellt Forensiskt Centrum (NFC) påbörjats. Projektet beräknas vara färdigställt under kvartal 4 2028.

BEDÖMT HYRESVÄRDE OCH UTHYRNINGSBAR AREA INKL PÅGÅENDE PROJEKT, MKR OCH TKVM



BEDÖMD ÅRLIG INVESTERING, MKR¹⁾



STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT



Viskanenanstalten, Ånge

Under kvartal 1 2025 tecknade Intea avtal med Kriminalvården om att bygga ut anstalten med ytterligare 120 platser. Projektet har vuxit i omfattning till att idag omfatta en investering om cirka 515 mkr. Utökningen omfattar nyproducerade anstaltsrum samt anpassningar av gemensamma ytor och sysselsättningsytor för att möta den ökade beläggningen. Projektet planeras att tas i drift etappvis under kvartal 4 2027.



Häktesprojekt, Västerås

I Västerås bygger Intea ett häkte för Kriminalvårdens räkning. Häktet kommer efter färdigställande att inrymma cirka 160 häktesrum och därtill ytor för frivård, utbildning, transportenhet och administration samt ett garage. Projektet beräknas vara färdigställt under kvartal 4 2028.



Nationellt Forensiskt Centrum, Linköping

Intea genomför en tillbyggnation åt polisens nationella forensiska centrum, NFC, på Garnisonsområdet i Linköping. NFC hyr sedan tidigare verksamhetslokaler inom Garnisonsområdet och tillbyggnationen kommer tillgodose polisens behov av ytterligare laborationsyta. Projektet beräknas vara färdigställt under kvartal 4 2028.



Polishus, Värnamo

I Värnamo ska Intea uppföra ett nytt polishus som omfattar cirka 8 600 kvm uthyrningsbar area. Den nya byggnaden ska uppföras för att ersätta det befintliga polishuset, med fokus på att möta dagens krav och standarder avseende utrymme, funktion, kvalitet och säkerhet. Projektet bedöms vara färdigställt under kvartal 1 2029.



Anstalt, Värnamo

Under 2025 tilldelades Intea en ny anstalt i Värnamo i en hyresvärdsupphandling. Projektet omfattar 288 anstaltsplatser samt tillhörande lokaler för administration, sysselsättning och vårdverksamhet. Projektet bedöms vara färdigställt under kvartal 4 2030.

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas fastighetsbestånd

→ **Projekt och utveckling**

Fastighetsvärde och transaktioner

Intjäningsförmåga

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Revisors granskningsrapport

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
Projekt där hyresavtal ingåtts									
A. Anstalt Kristianstad etapp 1	Kristianstad	Rättsväsende	100	Q4 2026	11 200	52	25	760	34
B. Anstalt Kristianstad etapp 2	Kristianstad	Rättsväsende	100	Q2 2029	29 000	131	25	1 818	1 805
C. Anstalt Viskan utökning	Ånge	Rättsväsende	100	Q4 2027	2 900	56	17	515	341
D. Polisanläggning Göteborg	Göteborg	Rättsväsende	100	Q3 2028	5 800	18	17	359	280
E. Nationellt Forensiskt Centrum (NFC)	Linköping	Rättsväsende	100	Q4 2028	5 000	17	15	221	197
F. Håkte Västerås	Västerås	Rättsväsende	100	Q4 2028	34 600	217	20	2 739	1 583
G. Anstalt Värnamo	Värnamo	Rättsväsende	100	Q4 2030	24 000	126	25	1 873	1 865
H. Håkte Gävle	Gävle	Rättsväsende	100	Q2 2030	21 900	96	25	1 450	1 449
I. Statlig myndighet	Uppsala		100	Q4 2027	6 600	17	6	266	107
J. Polishus Värnamo	Värnamo	Rättsväsende	100	Q1 2029	8 600	25	12	402	388
K. Anstalt Ringsjön utökning	Eslöv	Rättsväsende	100	Q1 2027	2 200	15	6	80	62
L. Ombyggnation högre utbildning		Högre utbildning	100	Q1 2027	500	4	10	40	18
Summa/genomsnitt			100		152 300	774	21	10 523	8 130
Övriga pågående projekt									
M. Polishus Gävle	Gävle	Rättsväsende	100	2030	33 300	104	15	1 615	1 612
Summa/genomsnitt			100		33 300	104	15	1 615	1 612
Summa pågående projekt			100		185 600	878	21	12 138	9 743

A. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering. Det totala bedömda hyresvärdet inkluderar cirka 1 mkr med en löptid om tre år.

B. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering. Hyresavtalet är villkorat av bygglov.

C. Bedömt hyresvärde inkluderar icke indexerat preliminärt annuitetsbaserat hyrestillägg om cirka 49 mkr per år som utgår under hyresavtalets initiala kontraktstid om cirka 17 år och baseras på nedlagda projektkostnader samt drifttillägg om cirka 4 mkr. Alla villkor i hyresavtalet är nu uppfyllda.

D. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering uppdelad i etapper med olika bedömda färdigställandetider där hela polisanläggningen bedöms vara färdigställd under kvartal 3 2028. Projektet omfattar anpassning av befintliga byggnader och nybyggnation där hyresavtal har tecknats samt en nybyggnation där projekteringsavtal²⁾ har tecknats. Anläggningen innehåller befintliga hyresavtal. Projektet är en del av polisanläggningen där det totala hyresvärdet inklusive befintliga hyresavtal bedöms uppgå till cirka 46 mkr och den totala investeringen inklusive köpeskillning för fastigheterna bedöms uppgå till cirka 780 mkr.

E. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering.

F. Bedömt hyresvärde inkluderar icke indexerat preliminärt annuitetsbaserat hyrestillägg om cirka 133 mkr per år som utgår under hyresavtalets initiala kontraktstid om 20 år och baseras på nedlagda projektkostnader.

G. Bedömt hyresvärde inkluderar icke indexerat preliminärt annuitetsbaserat hyrestillägg om cirka 88 mkr per år som utgår under hyresavtalets initiala kontraktstid om 25 år och baseras på nedlagda projektkostnader. Hyresavtalet är villkorat av bland annat bygglov.

H. Bedömt hyresvärde inkluderar icke indexerat preliminärt annuitetsbaserat hyrestillägg om cirka 59 mkr per år som utgår under hyresavtalets initiala kontraktstid om 25 år och baseras på nedlagda projektkostnader. Hyresavtalet är villkorat av bland annat bygglov.

I. Hyresvärdet utgörs av fast bashyra.

J. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering. Bygglov och regeringens medgivande har erhållits.

K. Hyresavtalet omfattar totalt cirka 3 700 kvm, varav 2 190 kvm är nytillkomna ytor. Det totala hyresvärdet bedöms uppgå till cirka 16 mkr, varav cirka 15 mkr avser nytillkomna ytor. Hyresvärdet inkluderar icke indexerat preliminärt annuitetsbaserat hyrestillägg om cirka 11 mkr per år som utgår under hyresavtalets initiala kontraktstid om 6 år och baseras på nedlagda projektkostnader. Hyresavtalet är villkorat av bland annat bygglov.

L. Hyresavtalet omfattar totalt cirka 3 200 kvm där cirka 500 kvm är nytillkomna ytor. Det totala hyresvärdet bedöms uppgå till cirka 9 mkr, varav cirka 4 mkr avser nytillkomna ytor och utgörs av en bashyra som justeras utifrån projektkostnad.

M. Tilldelning i hyresvärdsupphandling, omfattar ett projekteringsavtal²⁾. Genomförande- och hyresavtal tecknas efter genomförd projektering. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering. Hyresavtalet kommer att vara villkorat av bland annat regeringens godkännande.

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

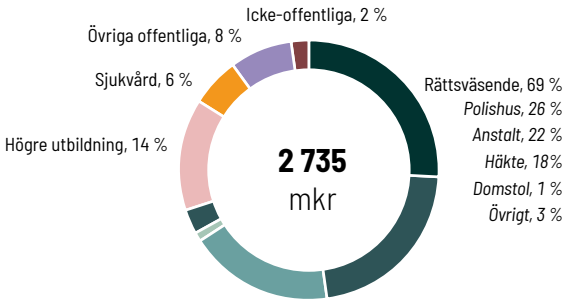


STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT PER FASTIGHETSKATEGORI ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresvärde, mkr	Andel offentliga, %	Genomsnittlig kontraktstid, år	Bedömt driftöverskott, mkr	Investering, mkr		Redovisat värde ²⁾ , mkr
						Bedömd	Upparbetad	
Rättsväsende	185 100	875	100	21	830	12 096	2 374	3 167
Högre utbildning	500	4	100	10	3	40	22	30
Summa/genomsnitt pågående projekt	185 600	878	100	21	834	12 136	2 395	3 196

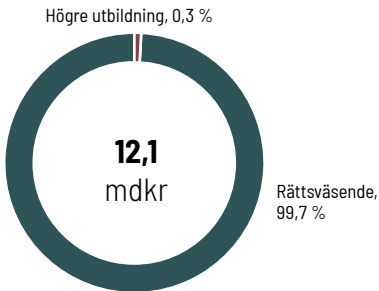
OUTNYTTJADE BYGGRÄTTER MED GÄLLANDE DETALJPLAN	Bruttoarea (BTA), tkvm	Uthyrningsbar area, tkvm	Redovisat värde,	
			mkr	kr/kvm BTA
Garnisonsområdet, Linköping	51	43	29	561
Campusområdet, Östersund	21	18	11	500
Högskoleområdet, Halmstad	41	35	63	1 530
Växjö	6	5	3	417
Uppsala ³⁾	16	14	16	984
Övrigt	8	6	4	500
Summa	143	122	124	867

1) Avser pågående projekt överstigande 20 mkr.
2) Avser aktuellt redovisat värde på projektet, inklusive i förekommande fall upparbetad orealiserad värdeförändring.
3) Ökningen av redovisat värde om 8 mkr jämfört med kvartal 2 2026 hänförs till en uppdaterad bedömning av byggrättens nyttjandegrad.

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 projekt-kostnader 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 projekt-vinsten med uthyrningsgraden.
- 5 procent av bedömd projektvinst när lagakraftvunnen detaljplan finns.
- successiv vinstavräkning på resterande 0–75 procent av projekt-vinsten 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 marknads-förhållanden. 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 fastighetsbestånd

Projekt och utveckling

→ **Fastighetsvärde och transaktioner**

Intjäningsförmåga

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



FASTIGHETSVÄRDE OCH TRANSAKTIONER

Fastighetsvärde och värderingar

Fastighetsvärdet uppgick vid periodens utgång till 30,3 mdkr (28,0). Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 519 mkr (457) under perioden.

En extern värdering har genomförts per den 30 september 2026 (se Not 1 Värdering fastigheter). I värderingen uppgick initial direktavkastning till 5,8 procent (5,5) och exit yield till 5,0 procent (5,0). Den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 7,0 procent (7,0) för förvaltningsbeståndet.

Ökningen av den initiala direktavkastningen är främst hänförlig till färdigställande av ett projekt under 2025 inom rättsväsande med ett årligt hyresvärde om cirka 102 mkr, inklusive icke indexerat annuitetsbaserat hyrestillägg om cirka 84 mkr som utgår under hyresavtalets initiala kontraktstid om 6 år. Projektets investering uppgick till cirka 400 mkr vilket ger en hög initial direktavkastning som påverkar Inteas totala initiala direktavkastning. Även förvärvet av portföljen med säkerhetsfastigheter under kvartal 4 2025 har bidragit med en högre initial direktavkastning.

Förvärv och transaktioner

I december 2025 ingick Intea avtal om förvärv av nya Ångermanlands tingsrätt i Härnösand som i sin helhet hyrs av Domstolsverket på ett 15-årigt hyresavtal. I oktober tillträdde Intea förvärvet. Den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 4 300 kvm. Den totala investeringen uppgick till cirka 273 mkr och det årliga hyresvärdet uppgår till cirka 19 mkr. Hyresvärdet inkluderar ett icke indexerat annuitetsbaserat hyrestillägg om cirka 5 mkr per år som utgår under tio år.

I januari 2026 förvärvade Intea en fastighet med ett pågående projekt i Uppsala. Vid färdigställande kommer den uthyrningsbara arean att uppgå till cirka 6 600 kvm och hyras av en statlig myndighet. Underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgick till 160 mkr. Hyresgästens tillträde för etapp 1 beräknas ske under kvartal 4 2026 och för etapp 2 under kvartal 4 2027.

I april 2026 ingick Intea avtal om förvärv av Skärholmens polishus med en uthyrningsbar area om cirka 6 400 kvm. Underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgick till 442 mkr. Tillträde skedde i slutet av maj 2026.

DIREKTAVKASTNING

Belopp i mkr	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
Förvaltningsfastigheter	30 258	25 662	28 021
Outnyttjade byggrätter och pågående projekt	-3 320	-1 422	-2 045
Fastighetsvärde exkl outnyttjade byggrätter och pågående projekt	26 938	24 240	25 976
Driftöverskott, intjäningsförmåga	1 551	1 345	1 541
Direktavkastning, %	5,8	5,5	5,9

VÄRDEPÅVERKANDE FAKTORER

Belopp i mkr	Jul-sep 2026	Jul-sep 2025	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025	Helår 2025
Förändring avkastningskrav/kalkylränta	62	34	269	36	22
Förändring driftöverskott	-6	-25	42	-18	-2
Projekt och förvärvade fastigheter (inkl byggrätter)	91	159	208	439	830
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	147	168	519	457	850

VÄRDEFÖRÄNDRING PER KATEGORI OCH GEOGRAFI

Belopp i mkr	Jul-sep 2026	Jul-sep 2025	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025	Helår 2025
<i>Per fastighetskategori</i>					
Rättsväsande ¹⁾	-27	77	224	-191	407
Högre utbildning ¹⁾	-60	-35	-7	-102	-126
Sjukvård ¹⁾	49	-28	25	479	-24
Övriga offentliga ¹⁾	93	5	82	-87	1
Icke-offentliga	1	-9	-13	-26	1
Summa förvaltning	56	10	311	73	257
Projekt	91	159	208	384	593
Totalt	147	168	519	457	850
<i>Per geografi</i>					
Syd	45	-23	206	16	53
Öst	-51	41	15	57	226
Väst	33	-3	75	1	-5
Nord	29	-5	16	0	-17
Summa förvaltning	56	10	311	74	257
Projekt	91	159	208	384	593
Totalt	147	168	519	457	850

1) Omklassificeringar av objekt har gjorts under kvartal 3 2026.

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas fastighetsbestånd

Projekt och utveckling

Fastighetsvärde och transaktioner

→ **Intjäningsförmåga**

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Intjäningsförmåga

Tabellen Intjäningsförmåga återspeglar bolagets intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. Informationen är inte att jämföra med en prognos för de kommande tolv månaderna då inga bedömningar avseende framtida vakanser, ränteläge, valutaeffekter, hyresutveckling, värdeförändringar m.m. har gjorts. Tabellen bygger på följande antaganden:

Hyresintäkter baseras på kontrakterad årshyra vid periodens utgång (på årsbasis med avdrag för hyresrabatter och vakanser) samt på övriga intäkter avseende vidarefakturering 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 utestående låneskuld på balansdagen samt på bedömda investeringar enligt aktuell projektportfölj kommande 12 månader. Från detta görs avdrag för aktiverad ränta hänförlig till pågående projekt. Aktiverad ränta bedöms för närvarande uppgå till cirka 76 mkr på tolv månadersbasis, men nivån varierar över tid beroende på investeringsvolym och projektens framdrift.

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 okt 2026	1 jul 2026	1 okt 2025	Förändring 12 mån, %
Kontrakterad årshyra	1 837	1 812	1 547	19
Övriga intäkter	21	18	13	62
Hyresintäkter	1 858	1 830	1 560	19
Fastighetskostnader ¹⁾	-307	-281	-215	43
Driftöverskott	1 551	1 549	1 345	15
Central administration ²⁾	-68	-68	-61	11
Resultat före finansiella poster	1 483	1 481	1 285	15
Finansnetto	-370	-369	-332	11
Förvaltningsresultat inkl minoritetens andel	1 113	1 112	953	17
(-) Utdelning D-aktier	-150	-150	-118	27
(-) Förvaltningsresultat minoritetens andel	-15	-16	-15	3
Förvaltningsresultat hänförligt till A- och B-aktier	947	946	820	16
(/) Antal A- och B-aktier vid periodens utgång, miljoner	214	214	214	0
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	4,42	4,42	3,83	16



Högskolan i Halmstad

1) Fastighetskostnader i tabellen ovan inkluderar inte kostnader relaterade till vattenkraftverken, till skillnad från sidan 30 där dessa kostnader ingår fram till avyttringen i april 2026.
2) För 2026 har hänsyn tagits till en växande verksamhet.

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Revisors granskningsrapport

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 97,1 procent (96,7) och den återstående kontraktstiden för offentliga hyresgäster var 7,7 år (8,5).

Av Inteas totala kontrakterade årshyra justeras i genomsnitt 73 procent (72) med KPI. 87 procent av den kontrakterade årshyran har en årlig indexering om i genomsnitt 84 procent. 13 procent indexjusteras inte, varav merparten avser annuitetsbaserade hyrestillägg om 236 mkr.

Bolagets största hyresgäster är Kriminalvården, Polismyndigheten, Linnéuniversitet, Högskolan i Halmstad och Region Skåne. Kriminalvården och Polismyndigheten är hyresgäster på flera orter och totalt uppgår antalet hyresavtal med dessa hyresgäster till 93 stycken. Den återstående och genomsnittliga kontraktstiden varierar mellan kontrakten.

Nettouthyrningen, dvs. ny kontrakterad årshyra med avdrag för årshyror enligt avtal uppsagda för avflytt, uppgick till 67 mkr (59). Nyuthyrningar uppgick till 19 mkr (17), uppsägningar till -9 mkr (-13) och projekt till 56 mkr (55).

Vid periodens utgång var den kända påverkan av nettouthyrningen på presentationen av hyresavtalens förfallostruktur 4 mkr för 2026, 11 mkr för 2027 och 12 mkr för 2028.

STÖRSTA HYRESGÄSTER PER 30 SEPTEMBER 2026

	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel ¹⁾ , %	Återstående kontraktstid, år	Genomsnittlig kontraktstid, år	Hyresavtal, antal
Kriminalvården	464	25,3	10,6	18,5	39
Polismyndigheten	461	25,1	7,0	13,8	54
Linnéuniversitetet	96	5,2	2,8	7,3	3
Högskolan i Halmstad	92	5,0	5,3	13,6	15
Region Skåne	75	4,1	6,7	20,0	1
Malmö universitet	59	3,2	8,8	20,3	1
Mittuniversitetet	58	3,1	2,2	21,7	19
Västtrafik AB	55	3,0	23,8	25,0	1
Högskolan Kristianstad	46	2,5	3,4	25,3	15
SIS ³⁾	44	2,4	9,8	24,3	4
Övriga offentliga	333	18,1	5,3	15,3	173
Summa offentliga	1783	97,1	7,7	16,6	325
Icke-offentliga	53	2,9	3,7	10,0	194
Totalt	1837	100,0	7,6	16,4	519

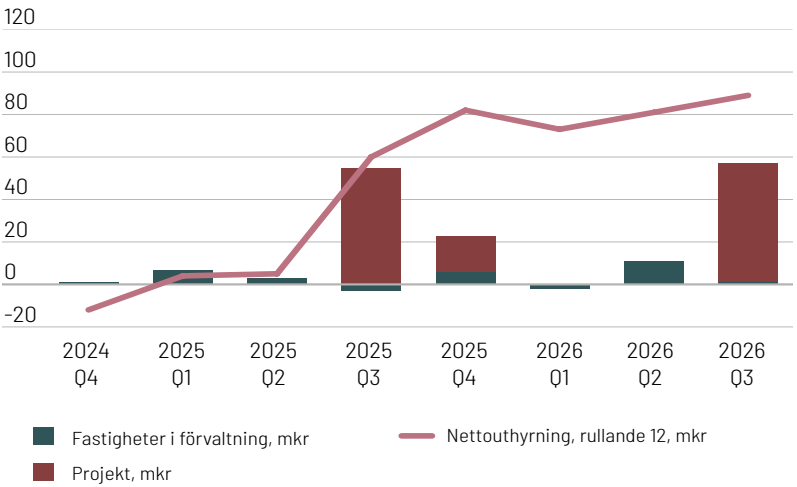
AVTALSINDEXERING PER 30 SEPTEMBER 2026

	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel ¹⁾ , %	Årlig indexering ⁴⁾ , %
KPI-indexerade avtal	1591	87	84
Ej KPI-indexerade avtal	2	0	–
Fast uppräknig 1-2 %	2	0	100
Fast uppräknig 2,5-5 %	6	0	100
Annuitetsbaserat hyrestillägg	236	13	–
Summa/genomsnitt	1837	100	73

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL PER 30 SEPTEMBER 2026

	Hyresavtal, antal	Uthyrd area, tkvm	Kontrakterad årshyra, mkr	Varav annuitets- baserat hyrestil- lägg ²⁾ , mkr	Andel ¹⁾ , %
Offentliga, löptid					
2026	16	1	1	6	0,1
2027	80	47	88	3	4,8
2028	58	82	209	14	11,4
2029	55	87	184	1	10,0
2030	42	79	175	5	9,5
2031	29	82	329	87	17,9
>2031	45	267	797	120	43,4
Summa offentliga	325	646	1783	235	97,1
Icke-offentliga	194	30	53	0	2,9
Totalt	519	676	1837	236	100,0

NETTOUTHYRNING, MKR



1) Andel av total kontrakterad årshyra.
2) För annuitetsbaserade hyrestillägg med förfall efter 2031 förfaller 10 procent under 2037, 21 procent under 2045 och 14 procent under 2049. Vissa annuitetsbaserade hyrestillägg kan ingå i hyresavtal där kontrakterad årshyra förfaller vid en senare tidpunkt.
3) Statens institutionsstyrelse.
4) Genomsnittlig årlig indexering.

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



Finansiering

I slutet av juni emitterade bolaget gröna obligationer om totalt 1 650 mkr, fördelat på 800 mkr med två års löptid till Stibor 3M +0,60 procentenheter och 850 mkr med fem års löptid till Stibor 3M +1,09 procentenheter. Samtidigt återköptes kortfristiga obligationer om 1 100 mkr. Emissionerna hade likviddag den 1 juli 2026 och redovisas därför i tredje kvartalet. I augusti emitterades ytterligare en grön obligation om 300 mkr med fem års löptid till Stibor 3M +1,05 procentenheter.

I september förlängdes en befintlig kreditfacilitet om 1 000 mkr med en löptid om 3 år, vilket säkerställer fortsatt god finansiell beredskap. Vid utgången av det tredje kvartalet uppgick utestående företagscertifikat till 4 343 mkr, en minskning med 305 mkr jämfört med utgången av andra kvartalet 2026.

Under kvartalet redovisades en kostnad om cirka 2 mkr hänförlig till förtida lösen av lån. Kostnaden har belastat finansiella kostnader.

Eget kapital

Totalt eget kapital uppgick per 30 september 2026 till 13 866 mkr (12 937) varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 334 mkr (311). Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till A- och B-aktier uppgick vid periodens utgång till 12 442 mkr (11 535) motsvarande 58,07 kr (53,84) per A-och B-aktie. För D-aktierna uppgick det långsiktiga substansvärdet vid periodens utgång till 2 477 mkr (2 477) motsvarande 33,00 kr (33,00) per D-aktie.

Räntebärande skulder

Inteas externa upplåning omfattar obligationer, säkerställda banklån och företagscertifikat. Därutöver finns bindande kreditlöften som kreditfaciliteter om totalt 5 050 mkr (5 050). Koncernens totala räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 14 953 mkr (13 569) och utgörs av obligationslån om 6 352 mkr (5 550), säkerställda banklån om 4 258 mkr (4 120) samt företagscertifikat om 4 343 mkr (3 899). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle öka Inteas genomsnittliga upplåningsränta med +0,02 procentenheter (+0,20) och de finansiella kostnaderna med 2,3 mkr (24,9) på årsbasis.

Räntederivat

För att reducera Inteas ränteeponering används derivatinstrument i form av främst ränteswapavtal. Vid utgången av det tredje kvartalet

2026 uppgick räntesäkringsgraden till 102 procent (115), vilket innebär att den räntesäkrade volymen alltså motsvarar i princip hela den räntebärande skuldportföljen. Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive räntederivat, uppgick vid periodens utgång till 3,6 år (4,0). Den 30 september 2026 uppgick derivatkontrakten till ett totalt nominellt belopp om 14 300 mkr (13 300). Dessa avser ränteswapavtal där rörlig ränta växlas mot en fast ränta, varav 4 300 mkr (4 300) 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 615 mkr (334). Räntekostnaden redovisas löpande i resultaträkningen under raden "Finansiella kostnader" och förändringar i verkligt värde på derivat redovisas under raden "Derivatinstrument, orealiserade". Orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgick till 349 mkr (124) under kvartalet. Ökningen i derivatens marknadsvärde under kvartalet är hänförlig till stigande marknadsräntor.

Likvida medel

Per 30 september 2026 uppgick koncernens likvida medel till 520 mkr (507).

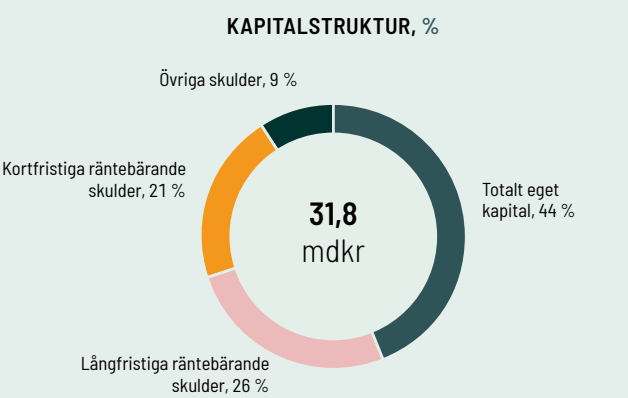
Rating

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.

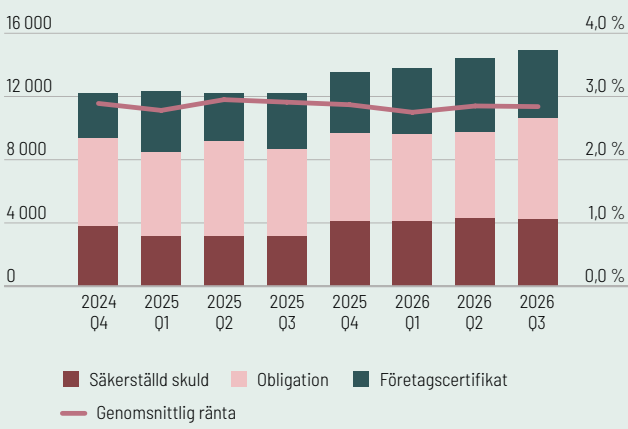
Grön finansiering

Den gröna finansieringen består av gröna lån hos Nordiska Investeringsbanken samt gröna obligationer. Inteas gröna finansiering uppgick till 8 711 mkr (6 474) motsvarande 58 procent (48) av den totala skuldvolymen. Av utestående obligationer motsvaras 99 procent (72) av gröna obligationer.

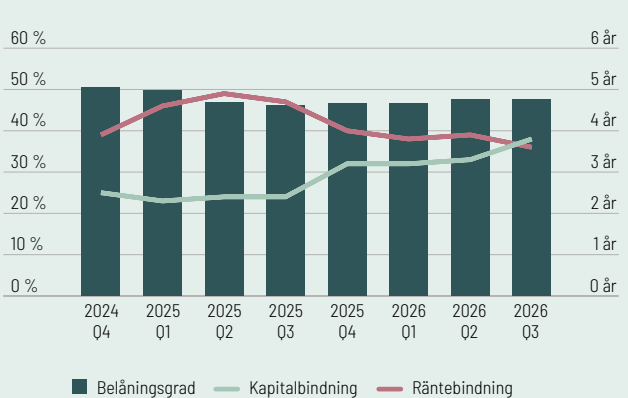
För att en finansiering ska anses som grön hos Nordiska Investeringsbanken ska fastigheterna som finansieras vara bättre anpassade, mer samhällsnyttiga och ha en tillräckligt hög miljöcertifiering jämfört med andra miljöcertifierade fastigheter.



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

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



FINANSIELLA NYCKELTAL

Nyckeltal	Finanspolicy	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
Räntebärande skuld, mkr	—	14 953	12 193	13 569
Nettoskuld, mkr	—	14 433	11 914	13 062
Soliditet, %	—	43,7	44,6	44,2
Belåningsgrad, %	50-55	47,7	46,3	46,5
Andel säkerställd skuld, %	< 30,0	13,4	11,7	14,1
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2,0	4,1	3,6	3,7
Kapitalbindning, år	> 2,0	3,8	2,4	3,2
Räntebindning, år	> 2,0	3,6	4,7	4,0
Genomsnittlig ränta, %	—	2,84	2,91	2,87
Genomsnittlig ränta exkl outnyttjade kreditfaciliteter, %	—	2,74	2,80	2,76
Genomsnittlig ränta exkl räntederivat, %	—	3,05	3,00	3,02
Verkligt värde på derivat, mkr	—	615	269	334

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 30 SEPTEMBER 2026, INKL DERIVAT

Förfallotidpunkt	Belopp, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Genomsnittlig räntebindning, år
0-1 år	1 000	2,83	0,2
1-2 år	3 723	2,58	0,6
2-3 år	1 500	2,04	1,6
3-4 år	850	3,17	2,7
4-5 år	1 000	2,20	3,4
> 5 år	6 650	2,99	6,3
Summa/genomsnitt	14 723	2,74	3,6
Outnyttjade kreditfaciliteter	5 050	0,30	—
Inkl outnyttjade kreditfaciliteter	19 773	2,84	3,6

RÄNTEDERIVAT PER 30 SEPTEMBER 2026¹⁾

Räntederivat, förfall år	Fast ränta, %	Nominellt belopp, mkr	Verkligt värde, mkr
2026	1,92	1 000	93
2027	1,72	3 300	9
2028	1,18	1 500	38
2029	1,23	850	40
2030	1,34	1 000	57
2031	1,83	1 400	80
2032	1,71	1 500	111
2033	2,50	1 500	36
2034	2,34	2 000	134
2035	2,45	250	16
Totalt		14 300	615

KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR PER 30 SEPTEMBER 2026, MKR

Kreditavtal	Bank	MTN/Cert	Totalt räntebärande skulder	Outnyttjade kredit- faciliteter	Summa tillgängliga krediter
0-1 år	1 074	5 645	6 719	—	6 719
1-2 år	503	1 600	2 103	2 350	4 453
2-3 år	—	1 100	1 100	1 000	2 100
3-4 år	279	1 200	1 479	1 000	2 479
4-5 år	992	1 150	2 142	700	2 842
> 5 år	1 410	—	1 410	—	1 410
Totalt	4 258	10 695	14 953	5 050	20 003

1) Rörlig ränta utgår på räntederivat motsvarande Stibor 3M som per 30 september 2026 uppgick till 2,01 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

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



Hållbarhet

Intea strävar efter att integrera hållbarhet i hela verksamheten och låta hållbarhetsfrågorna prägla både strategiska beslut och det dagliga arbetet. Som långsiktig ägare av samhällsnyttiga fastigheter innebär detta ett tydligt fokus på att utveckla, äga och förvalta byggnader som är energieffektiva, klimatsmarta och trygga för både hyresgäster och samhälle.

Intea arbetar systematiskt med energieffektivisering, klimatanpassning och säkerhetsfrågor, och prioriterar lösningar som minskar miljö- påverkan över fastigheternas hela livscykel. Genom lokal förvaltning upprätthålls en nära och kontinuerlig dialog med hyresgästerna, vilket skapar goda förutsättningar för samarbete kring gemensamma hållbarhetsmål. Detta bidrar även till att tidigt kunna identifiera behov, driva gemensamma initiativ och stärka fastigheternas långsiktiga värde.

Under året har ett energiforum etablerats där representanter från Inteas samtliga förvaltningsområden ingår. Forumet ska identifiera och prioritera byggnader ur ett energiperspektiv med fokus på optimering och värdehöjande investeringar.

EPBD

Det reviderade EU-direktivet om byggnaders energiprestanda (EPBD) genomförs successivt i svensk lagstiftning och innebär stegvis skärpta krav på byggnaders energiprestanda. Intea följer utvecklingen av det svenska regelverket och utvärderar löpande hur de nya kraven kan påverka fastighetsbeståndet samt behovet av framtida energieffektiviserande åtgärder.

Klimatriskanalys av bolagets fastigheter

Klimat- och sårbarhetsanalyser för Inteas fastighetsbestånd har genomförts i nära samarbete med förvaltningsorganisationerna. Analyserna utgör ett viktigt underlag i arbetet med att proaktivt identifiera, förebygga och minimera klimatrelaterade risker inom beståndet.

Åtgärdsplaner har tagits fram för de fastigheter som bedömts som mest riskutsatta, vilket skapar goda förutsättningar för ett strukturerat och långsiktigt klimatanpassningsarbete.

EU-taxonomi

Cirka 21 procent av Inteas fastighetsvärde bedöms prestera i linje med EU-taxonomi. Uppskattningen baseras på taxonomins mål 1 (be- gränsning av klimatförändringar) och aktivitet 7.7 (förvärv och ägande av byggnader), vilket speglar hur förvaltningsportföljen bidrar till att minska klimatavtrycket. Bedömningen utgör ingen fullständig taxo- nomirapportering, utan är en övergripande indikation på portföljens nuvarande position i förhållande till regelverket.

Hyresavtal med hållbarhetssamarbete

Idag har cirka 41 procent av bolagets hyresavtal, mätt i kontrakterad årshyra, en bilaga som reglerar hållbarhetssamarbetet mellan hyresgäst och hyresvärd. Ett av Inteas hållbarhetsmål är att samtliga nya hyresavtal över 200 kvm ska inkludera ett sådant samarbete, vilket stär- ker det gemensamma arbetet med att minska fastigheternas klimatpå- verkan och driva hållbara förbättringar över tid.

Grönt ramverk

I juni 2023 etablerade Intea ett grönt finansieringsramverk som möj- liggör emission av gröna obligationer. Ramverket uppdaterades i juni 2026.

Byggnader färdigställda före 2021 kvalificerar sig för Inteas pool av gröna fastigheter genom att uppnå en viss nivå av miljöcertifiering samt inneha energiklass A eller uppvisa en energiprestanda som placerar dem bland de 15 procent mest energieffektiva byggnaderna i landet. Byggnader färdigställda efter 2021 kvalar in i Inteas pool av gröna fastigheter om de uppnår ett visst miljöcertifieringsbetyg samt uppnår ett primärenergital som är åtminstone 20 procent bättre än Boverkets byggregler. Ramverket i sin helhet går att ta del av på Inteas hemsida. För mer information om Inteas gröna finansiering, se rapport Grönt finansieringsramverk juni 2026 på Inteas hemsida.

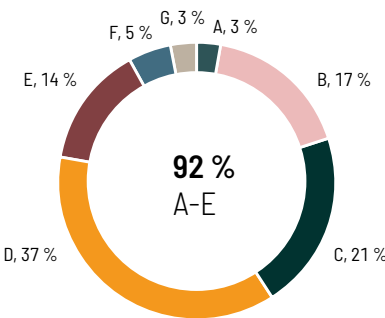
UTSLÄPP

Utfall	Okt 2025- sep 2026	Jan-dec 2025
Totala utsläpp, ton CO ₂ e	2 632	2 068
Scope 1 ¹⁾	27	302
Scope 2 ²⁾	2 605	1 766

ENERGI

Utfall	Okt 2025- sep 2026	Jan-dec 2025
Total energiförbrukning, GWh, varav	68	52
El, GWh	25	15
Fjärrvärme, GWh	38	31
Fjärrkyla, GWh	5	5
kWh/kvm	139	140

ENERGIKLASSFÖRDELNING PER 30 SEPTEMBER 2026³⁾



1) CO₂-utsläpp till följd av företagsbilar, förmånsbilar, värmepannor och köldmedialäckage. Minskningen av utsläpp inom scope 1 hänförs främst till lägre köldmedialäckage.

2) CO₂-utsläpp till följd av el, fjärrvärme och fjärrkyla fördelad på uthyrningsbar area där Intea har avtal för respektive media. Ökningen av utsläpp inom scope 2 beror främst på att fastigheter förvärvade från Specialfastigheter (under kvartal 4 2025) nu ingår i rapporteringen.

3) Andel av fastighetsvärdet, exklusive projektfastigheter då de inte har en energideklaration.



MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i mkr	Jul-sep 2026	Jul-sep 2025	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025	Okt 2025- sep 2026	Jan-dec 2025
Intäkter	19	18	57	55	78	76
Administrationskostnader	-18	-15	-56	-51	-77	-72
Rörelseresultat	1	3	1	4	1	4
Resultat från andelar i koncernbolag	—	—	-2	2	-41	-37
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	210	159	607	464	800	657
Räntekostnader och liknande resultatposter	-135	-112	-387	-334	-512	-459
Resultat efter finansiella poster	76	50	219	136	248	165
<i>Bokslutsdispositioner</i>						
Koncernbidrag	—	—	—	—	57	57
Resultat före skatt	76	50	219	136	305	222
Skatt	—	—	—	0	0	0
Periodens/årets resultat¹⁾	76	50	219	136	305	222

Kommentarer moderbolagets resultaträkning januari – september 2026

Förvaltningsintäkter från dotterbolag uppgick under perioden till 57 mkr (55) och rörelseresultatet till 1 mkr (4).

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter uppgick till 607 mkr (464) varav ränteintäkter från dotterbolag om 605 mkr (461) och övriga finansiella intäkter om 2 mkr (3). Räntekostnader och liknande resultatposter uppgick till -387 mkr (-334) varav interna räntekostnader till dotterbolag om -67 mkr (-56) och externa räntekostnader inklusive finansiella kostnader om -320 mkr (-278).

Ingen aktuell skatt har beräknats för perioden.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 219 mkr (136).

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



Vänerparkens skola 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

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i mkr	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	1	—	1
Andelar i koncernbolag	9 176	7 110	8 614
Andelar i intressebolag	0	0	0
Fordran på koncernbolag	13 936	10 496	12 154
Fordran på intressebolag	0	0	0
Uppskjuten skattefordran	5	5	5
Summa anläggningstillgångar	23 118	17 611	20 774
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar koncernbolag	2 285	4 388	2 858
Övriga kortfristiga fordringar	15	4	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53	39	46
Kassa och bank	469	249	467
Summa omsättningstillgångar	2 822	4 680	3 374
Summa tillgångar	25 940	22 291	24 148

Belopp i mkr	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital	32	30	32
Fritt eget kapital	7 562	7 140	7 705
Summa eget kapital	7 594	7 170	7 737
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	8 137	6 175	6 565
Skulder koncernbolag	1 280	1 280	1 280
Summa långfristiga skulder	9 417	7 455	7 845
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	6 736	5 938	6 924
Skulder koncernbolag	1 996	1 577	1 505
Övriga kortfristiga skulder	116	88	83
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	81	63	54
Summa kortfristiga skulder	8 929	7 666	8 566
Summa eget kapital och skulder	25 940	22 291	24 148

Kommentarer moderbolagets balansräkning per 30 september 2026

Moderbolagets anläggningstillgångar består till största delen av andelar i koncernbolag samt fordringar på desamma, totalt uppgående till 23 112 mkr (20 768). Externa räntebärande skulder uppgick till 14 873 mkr (13 489).

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



Aktien och ägarna

Aktien

Inteas B- och D-aktier är noterade på Nasdaq Stockholm sedan den 12 december 2024. Under 2025 genomfördes riktade nyemissioner av B- respektive D-aktier som tillförde bolaget totalt 1 560 mkr före transaktionskostnader.

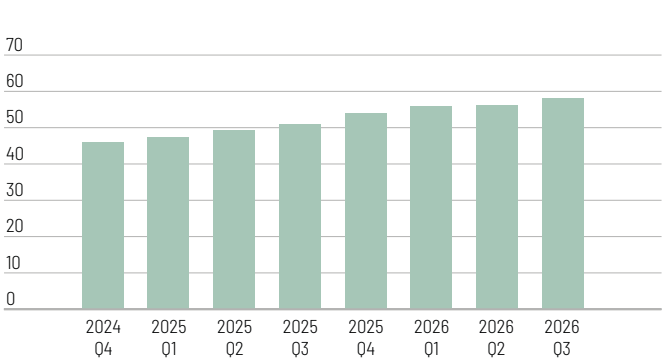
Per 30 september 2026 uppgick aktiekursen för B-aktien till 66,20 kronor och för D-aktien till 29,00 kronor. Börsvärdet uppgick per 30 september 2026 till 16 359 mkr.

Ägarna

Intea hade vid periodens utgång 6 705 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 september 2026 framgår av 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 december 2026.

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



STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 30 SEPTEMBER 2026¹⁾

Aktieägare	Serie A	Serie B	Serie D	Kapital, %	Röster, %
Henrik Lindekrantz med närstående	3 195 000	5 305 372	1 020 650	3,3	11,0
Christian Haglund privat och genom bolag	3 195 000	5 219 747	—	2,9	10,7
Saab Pensionsstiftelse	—	10 477 840	6 467 361	5,9	4,9
Volvo Pensionsstiftelse	—	9 985 124	5 832 111	5,5	4,6
Tredje AP-fonden	—	11 478 716	—	4,0	3,3
Östersjöstiftelsen	—	7 570 006	4 096 001	4,0	3,4
Försäkringsbolaget PRI Pensionsgaranti, ömsesidigt	—	11 359 450	—	3,9	3,3
Bell Rock Capital Management	—	10 597 000	—	3,7	3,1
Lantbrukarnas Ekonomi-Aktiebolag	—	6 197 108	4 389 457	3,7	3,1
Fjärde AP-fonden	—	8 798 826	1 175 000	3,4	2,9
10 största ägare	6 390 000	86 989 189	22 980 580	40,2	50,1
Övriga aktieägare	—	120 854 747	52 091 710	59,8	49,9
Totalt	6 390 000	207 843 936	75 072 290	100,0	100,0

1) Källa: Modular Finance.



Noter och övrig information

Noter

Not 1 Värdering fastigheter

En fullständig intern värdering av koncernens fastighetsbestånd genomförs varje kvartal. Minst två gånger per år kompletteras de interna värderingarna med externa värderingar, vilka utförs av oberoende auktoriserade fastighetsvärderare. Värderingarna baseras på vedertagna värderingsmetoder och omfattar antaganden om marknadsrelaterade parametrar. De externa värderingarna genomförs normalt under det andra respektive fjärde kvartalet.

En fastighetsvärdering är en uppskattning av det pris en investerare skulle vara villig att betala vid en försäljning på en öppen och väl fungerande marknad. Verkligt värde motsvarar det pris som skulle erhållas vid en transaktion mellan marknadsaktörer under normala marknadsförhållanden vid värderingstidpunkten.

Värderingen baseras på en kombination av kassaflödesmetoden och ortsprismetoden. Samtliga fastigheter klassificeras i nivå 3 i verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Värdering av pågående projekt baseras på projektets fas och bedömda risknivå, där särskild hänsyn tas till bland annat förfoganderätt till mark, tecknade hyresavtal, antagen detaljplan samt erhållet bygglov.

Bedömningarna av framtida kassaflöden och avkastningskrav är förenade med osäkerhet. Osäkerheten är särskilt hänförlig till antaganden om marknadsutveckling, hyresnivåer, vakansgrader och avkastningskrav, vilket innebär att fastigheternas verkliga värde kan avvika från de värden som redovisas.

Not 2 Värdering derivat

Räntederivat redovisas till verkligt värde i balansräkningen och klassificeras i nivå 2 i verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultaträkningen.

De instrument som redovisas till verkligt värde utgörs av ränteswappar och avser OTC-avtal. Verkligt värde fastställs genom diskontering av framtida kassaflöden med utgångspunkt i observerbara marknadsdata, såsom relevanta marknadsräntor och yieldkurvor.

Övrig information

Medarbetare och organisation

Antalet medarbetare i koncernen uppgick den 30 september 2026 till 74 (63), inkluderande anställda i moderbolaget och dess dotterbolag.

Transaktioner med närstående

Intea Fastigheter AB (publ) har under perioden januari-september 2026 köpt rådgivningstjänster om cirka 2,6 mkr (3,3) enligt avtal med två bolag som ägs av Henrik Lindekrantz respektive Christian Haglund. Henrik Lindekrantz och Christian Haglund är styrelseledamöter och aktieägare i Intea Fastigheter AB (publ).

Under perioden har även närstående till personer i ledande befattningar varit anställda i bolaget. Samtliga transaktioner med närstående har skett på marknadsmässiga villkor.

Incitamentsprogram (LTIP 2026)

Årsstämman 2026 beslutade om införandet av ett långsiktigt incitamentsprogram (LTIP 2026) för bolagets anställda. Inom ramen för programmet har anställda under maj 2026 förvärvat 233 300 teckningsoptioner till ett pris om 11,07 kronor per option, motsvarande bedömt marknadsvärde. Programmet löper över tre år och optionerna intjänas med en tredjedel per år.

Lösenkursen fastställdes till 89,91 kronor, motsvarande 120 procent av den volymvägda genomsnittskursen för Inteas B-aktie under de fem handelsdagar som föregick erbjudandet om teckning.

Om en anställds anställning upphör har Intea rätt, men inte skyldighet, att återköpa de teckningsoptioner som inte tjänats in. Ersättningen ska då motsvara det lägsta av optionernas aktuella marknadsvärde och det fastställda verkliga värdet vid tilldelningstidpunkten.

Anmälan, teckning och betalning av teckningsoptionerna skedde under maj 2026. Intea bidrog med 50 procent av köpeskillingen, dock högst 50 000 kronor per deltagare, genom en löneutbetalning till deltagarna före investeringen i teckningsoptionerna. Löneutbetalningarna har redovisats som personalkostnad och deltagarnas erlagda köpeskillning för teckningsoptionerna har redovisats i eget kapital.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Intea är löpande exponerat för olika risker som kan påverka bolagets och koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Omvärlden präglas fortsatt av geopolitisk oro och ett osäkert säkerhetspolitiskt läge, där ökade spänningar i flera regioner bidrar till förhöjd osäkerhet på de finansiella marknaderna med stigande marknadsräntor. Osäkerhet kopplad till makroekonomiska förhållanden såsom inflation, räntenivåer och utvecklingen på kapitalmarknaden kvarstår.

Bolagsledningen följer och utvärderar kontinuerligt de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget är exponerat för. Intea har en affärsmodell med i huvudsak offentliga hyresgäster, vilket medför stabila och förutsägbara kassaflöden. Hyresavtalen är i stor utsträckning inflationsskyddade, vilket möjliggör kompensation för ökade kostnader, och delar av energikostnaderna bärs av hyresgästerna.

Bolaget har en medellång kapitalbindning och en hög andel räntebindning, vilket begränsar den kortsiktiga exponeringen mot förändringar i räntor och kreditmarginaler. Sammantaget bedöms bolagets intäkter vara stabila i närtid medan kostnadsnivån kan påverkas av förändrade marknadsförutsättningar.

Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker och osäkerhetsfaktorer har skett sedan publiceringen av årsredovisningen för 2025. För en mer utförlig beskrivning av risker hänvisas till Inteas årsredovisning 2025, sidorna 71–75.



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 2026 har inte haft någon påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya redovisningsstandarder

IFRS 18 ersätter IAS 1 och träder i kraft den 1 januari 2027. Standarden innebär främst förändringar i resultaträkningens uppställning samt utökade upplysningskrav. Koncernen analyserar för närvarande effekterna av införandet.

Verkställande direktörs försäkran

Verkställande direktören försäkrar att denna delårsrapport ger en rättvisande 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 22 oktober 2026,
Intea Fastigheter AB (publ).

Charlotta Wallman Hörlin
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har 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 22 oktober 2026 kl 07.30.



Revisors granskningsrapport

Till styrelsen i Intea Fastigheter AB (publ)
Org. nr 559027-5656

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Intea Fastigheter AB (publ) per den 30 september 2026 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder.

En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 22 oktober 2026

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Revisors granskningsrapport

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 32–33. För avstämningstabeller, se sida 28–29.

Nyckeltal	Jul-sep 2026	Jul-sep 2025	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025	Jan-dec 2025
Fastighets- och operativa nyckeltal					
Fastighetsvärde, mdkr	30,3	25,7	30,3	25,7	28,0
Direktavkastning, %	5,8	5,5	5,8	5,5	5,9
Uthyrningsbar area, kvm	701 850	609 228	701 850	609 228	694 216
Hyresvärde, kr per kvm	2 645	2 574	2 645	2 574	2 592
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,9	98,7	98,9	98,7	98,9
Överskottsgrad, %	85,7	86,9	83,7	84,9	83,8
Andel offentliga hyresgäster, %	97,1	96,7	97,1	96,7	97,0
Återstående kontraktstid offentliga hyresgäster, år	7,7	8,5	7,7	8,5	8,1
Nettoinvesteringar, mkr	371	219	1 718	1 605	3 571
Förvaltningsresultat, mkr	287	242	829	647	904
Finansiella nyckeltal					
Belåningsgrad, %	47,7	46,3	47,7	46,3	46,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	3,9	4,1	3,6	3,7
Kapitalbindning, år	3,8	2,4	3,8	2,4	3,2
Räntebindning, år	3,6	4,7	3,6	4,7	4,0
Genomsnittlig ränta, %	2,84	2,91	2,84	2,91	2,87
Genomsnittlig ränta exkl outnyttjade kreditfaciliteter, %	2,74	2,80	2,74	2,80	2,76
Andel säkerställd skuld, %	13,4	11,7	13,4	11,7	14,1
Soliditet, %	43,7	44,6	43,7	44,6	44,2
Skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)	9,5	9,1	9,8	10,0	10,5
Justerad skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)	7,4	8,1	7,6	8,9	8,9

Nyckeltal	Jul-sep 2026	Jul-sep 2025	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025	Jan-dec 2025
Nyckeltal per A- och B-aktie					
EPRA NRV, långsiktigt substansvärde, kr	58,07	50,84	58,07	50,84	53,84
Tillväxt i EPRA NRV, % ¹⁾	16,2	10,4	16,2	10,4	18,4
EPRA NTA, Net Tangible Assets, kr	54,84	48,45	54,84	48,45	51,01
EPRA NDV, Net Disposal Value, kr	51,60	45,05	51,60	45,05	47,37
Förvaltningsresultat, kr	1,16	0,99	3,34	2,71	3,74
Tillväxt i förvaltningsresultat, %	17,6	45,3	23,5	37,2	34,7
EPRA EPS, justerat förvaltningsresultat, kr	1,07	0,82	3,07	2,27	3,58
Utdelning, kr	–	–	1,00	0,48	0,48
Periodens/årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	2,70	1,73	5,40	3,17	5,54
Antal aktier vid periodens/årets utgång, miljoner	214	214	214	214	214
Genomsnittligt antal aktier under perioden/året, miljoner	214	214	214	206	208

Nyckeltal per D-aktie					
Eget kapital, kr	33,00	33,00	33,00	33,00	33,00
Resultat, kr ²⁾	0,50	0,50	1,50	1,50	2,23
Utdelning, kr	0,50	0,50	1,50	1,50	2,00
Antal aktier vid periodens/årets utgång, miljoner	75	59	75	59	75
Genomsnittligt antal aktier under perioden/året, miljoner	75	59	75	59	60

1) Beräkningen inkluderar återlagd utdelning under perioden/året. Fr.o.m. kvartal 1 2026 redovisas tillväxten i långsiktigt substansvärde jämfört med motsvarande period föregående år. Jämförelsetalen har räknats om.

2) Resultat per D-aktie beräknas som summan av utdelning per respektive avstämningsdag dividerad med det genomsnittliga antalet D-aktier under perioden/året.

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Revisors granskningsrapport

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 Securities 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	Jul-sep 2026	Jul-sep 2025	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025	Jan-dec 2025
FASTIGHETS- OCH OPERATIVA NYCKELTAL					
Andel offentliga hyresgäster, %					
Kontrakterad årshyra, offentliga hyresgäster, mkr	1 783	1 496	1 783	1 496	1 726
(/) Kontrakterad årshyra, totalt, mkr	1 837	1 547	1 837	1 547	1 779
Andel offentliga hyresgäster, %	97,1	96,7	97,1	96,7	97,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					
Kontrakterad årshyra, mkr	1 837	1 547	1 837	1 547	1 779
(/) Hyresvärde, mkr	1 857	1 568	1 857	1 568	1 799
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,9	98,7	98,9	98,7	98,9
Nettoinvesteringar, mkr					
Förvärv under perioden/året, mkr	3	–	585	855	2 354
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation, mkr ¹⁾	368	219	1 133	750	1 217
Nettoinvesteringar, mkr	371	219	1 718	1 605	3 571
Överskottsgrad, %					
Periodens/årets driftöverskott, mkr	397	341	1 152	942	1 308
(/) Periodens/årets hyresintäkter, mkr	463	392	1 376	1 109	1 561
Överskottsgrad, %	85,7	86,9	83,7	84,9	83,8

1) Inklusive aktiverad ränta i projekt.
2) Räntebärande skulder exklusive leasingsskuld.

Belopp i mkr	Jul-sep 2026	Jul-sep 2025	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025	Jan-dec 2025
FINANSIELLA NYCKELTAL					
Belåningsgrad, %					
Räntebärande skulder, mkr ²⁾	14 953	12 193	14 953	12 193	13 569
(-) Likvida medel, mkr	–520	–279	–520	–279	–507
Nettoskuld, mkr	14 433	11 914	14 433	11 914	13 062
Verkligt värde fastigheter, mkr	30 258	25 662	30 258	25 662	28 021
Andelar i intressebolag, mkr	0	0	0	0	0
Fordran på intressebolag, mkr	0	0	0	0	0
Övriga anläggningstillgångar, mkr	4	96	4	96	79
(/) Summa, mkr	30 262	25 758	30 262	25 758	28 100
Belåningsgrad, %	47,7	46,3	47,7	46,3	46,5
EPRA NRV, långsiktigt substansvärde, mkr					
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	13 532	11 601	13 532	11 601	12 626
D-aktier, mkr	–2 477	–1 949	–2 477	–1 949	–2 477
Uppskjuten skatt, mkr	2 002	1 508	2 002	1 508	1 720
Derivat, mkr	–615	–269	–615	–269	–334
EPRA NRV, mkr	12 442	10 891	12 442	10 891	11 535
EPRA NTA (Net Tangible Assets), mkr					
EPRA NRV, mkr	12 442	10 891	12 442	10 891	11 535
Bedömd verklig uppskjuten skatt, mkr (-)	–693	–510	–693	–510	–607
Immateriella anläggningstillgångar, mkr (-)	–	–	–	–	–
EPRA NTA, mkr	11 749	10 381	11 749	10 381	10 928
EPRA NDV (Net Disposal Value), mkr					
EPRA NTA, mkr	11 749	10 381	11 749	10 381	10 928
Derivat, mkr (+)	615	269	615	269	334
Justering av uppskjuten skatt till sin hehet, mkr (-)	–1 309	–998	–1 309	–998	–1 114
Immateriella anläggningstillgångar, mkr (+)	–	–	–	–	–
EPRA NDV, mkr	11 055	9 652	11 055	9 652	10 149

Delårsrapport
Januari – september 2026

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



INTEA.

Belopp i mkr	Jul-sep 2026	Jul-sep 2025	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025	Jan-dec 2025
Genomsnittlig ränta vid periodens/årets utgång, %					
Räntekostnad på årsbasis vid periodens/årets utgång, mkr	425	354	425	354	390
(/) Räntebärande skuld ¹⁾ vid periodens/årets utgång enligt balansräkningen, mkr	14 953	12 193	14 953	12 193	13 569
Genomsnittlig ränta vid periodens/årets utgång, %	2,84	2,91	2,84	2,91	2,87
Räntetäckningsgrad, ggr					
Resultat före finansiella poster, mkr	380	327	1 102	897	1 247
(/) Periodens/årets finansnetto exkl ränta tomträtt, mkr	–92	–84	–271	–248	–340
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	3,9	4,1	3,6	3,7
Soliditet, %					
Eget kapital, mkr	13 866	11 912	13 866	11 912	12 937
(/) Tillgångar, mkr	31 766	26 733	31 766	26 733	29 268
Soliditet, %	43,7	44,6	43,7	44,6	44,2
Skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)					
Räntebärande skulder, mkr ¹⁾	14 953	12 193	14 953	12 193	13 569
(-) Likvida medel, mkr	–520	–279	–520	–279	–507
Nettoskuld, mkr	14 433	11 914	14 433	11 914	13 062
Driftöverskott, mkr	397	341	1 152	942	1 308
(-) Central administration, mkr	–17	–14	–50	–45	–61
EBITDA, mkr	380	327	1 102	897	1 247
Skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA), årstakt	9,5	9,1	9,8	10,0	10,5
Justerad skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)					
Räntebärande skulder, mkr ¹⁾	14 953	12 193	14 953	12 193	13 569
(-) Likvida medel, mkr	–520	–279	–520	–279	–507
(-) Redovisat värde pågående projekt, mkr	–3 196	–1 291	–3 196	–1 291	–1 914
Nettoskuld, mkr	11 237	10 623	11 237	10 623	11 148
Driftöverskott, mkr	397	341	1 152	942	1 308
(-) Central administration, mkr	–17	–14	–50	–45	–61
EBITDA, mkr	380	327	1 102	897	1 247
Justerad skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA), årstakt	7,4	8,1	7,6	8,9	8,9

1) Räntebärande skulder exklusive leasingsskuld.

2) Motsvarar "Innehav utan bestämmande inflytande".

Belopp i mkr	Jul-sep 2026	Jul-sep 2025	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025	Jan-dec 2025
AKTIERELATERADE NYCKELTAL					
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr					
Förvaltningsresultat, mkr	287	242	829	647	904
(-) Utdelning D-aktier, mkr	–38	–30	–113	–89	–126
Summa	249	212	716	558	778
(/) Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	214	214	214	206	208
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	1,16	0,99	3,34	2,71	3,74
EPRA EPS, justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr					
Förvaltningsresultat, mkr	287	242	829	647	904
(-) Aktuell skatt, mkr	–17	–31	–47	–79	–18
(-) Minoritetens andel av förvaltningsresultat, mkr ²⁾	–4	–4	–12	–11	–15
(-) Utdelning D-aktier, mkr	–38	–30	–113	–89	–126
Summa	228	177	658	468	745
(/) Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	214	214	214	206	208
EPRA EPS per A- och B-aktie, kr	1,07	0,82	3,07	2,27	3,58
EPRA NRV, långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr					
EPRA NRV, långsiktigt substansvärde, mkr	12 442	10 891	12 442	10 891	11 535
(/) Antal A- och B-aktier vid periodens/årets utgång, miljoner	214	214	214	214	214
EPRA NRV per A- och B-aktie, kr	58,07	50,84	58,07	50,84	53,84
EPRA NTA (Net Tangible Assets) per A- och B-aktie, mkr					
EPRA NTA, mkr	11 749	10 381	11 749	10 381	10 928
(/) Antal A- och B-aktier vid periodens/årets utgång, miljoner	214	214	214	214	214
EPRA NTA per A- och B-aktie, kr	54,84	48,45	54,84	48,45	51,01
EPRA NDV (Net Disposal Value) per A- och B-aktie, kr					
EPRA NDV, mkr	11 055	9 652	11 055	9 652	10 149
(/) Antal A- och B-aktier vid periodens/årets utgång, miljoner	214	214	214	214	214
EPRA NDV per A- och B-aktie, kr	51,60	45,05	51,60	45,05	47,37



Kvartalsöversikt

RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	Q3 2026	Q2 2026	Q1 2026	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024
Hysesintäkter	463	457	456	452	392	361	356	316
Fastighetskostnader	-66	-72	-86	-86	-51	-54	-62	-59
Driftöverskott	397	385	370	366	341	307	294	257
Central administration	-17	-19	-14	-16	-14	-16	-15	-16
Resultat före finansiella poster	380	366	356	350	327	291	279	242
Andel i resultat från intressebolag	—	—	—	—	—	—	—	1
Finansiella intäkter och kostnader	-93	-88	-92	-93	-85	-84	-81	-86
Förvaltningsresultat	287	278	264	257	242	207	198	156
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	147	155	217	393	168	143	146	81
varav värdeförändring projektfastigheter	91	55	62	209	159	175	50	6
Värdeförändring derivatinstrument	349	-184	117	64	124	-286	59	218
Övriga anläggningstillgångar	0	—	-7	-17	-17	-17	0	0
Resultat före skatt	783	249	591	697	517	47	403	455
Skatt	-166	-42	-121	-151	-107	-9	-93	-92
Periodens resultat	617	207	470	546	410	38	310	363
varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	615	189	465	545	401	36	305	358
varav innehav utan bestämmande inflytande	2	18	5	1	9	2	5	5

BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Q3 2026	Q2 2026	Q1 2026	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024
Förvaltningsfastigheter	30 258	29 739	28 682	28 021	25 662	25 275	24 138	23 600
Nyttjanderättstillgång	120	119	83	82	82	83	84	85
Övriga anläggningstillgångar	4	4	4	79	96	114	131	128
Derivatinstrument	633	288	500	383	322	249	432	372
Kortfristiga fordringar	231	227	204	196	292	122	217	250
Likvida medel	520	247	427	507	279	329	241	241
Tillgångar som innehas för försäljning	—	—	68	—	—	—	—	—
Totala tillgångar	31 766	30 624	29 968	29 268	26 733	26 172	25 243	24 678
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	13 532	12 917	13 091	12 626	11 601	11 201	10 344	10 038
Innehav utan bestämmande inflytande	334	332	316	311	311	302	301	296
Uppskjuten skatteskuld	2 002	1 853	1 826	1 720	1 508	1 433	1 448	1 378
Räntebärande skulder	14 953	14 417	13 791	13 569	12 193	12 205	12 318	12 219
Leasingskulder	111	113	79	78	77	77	78	79
Derivat	18	22	50	49	53	103	0	0
Övriga skulder	816	970	815	915	990	851	754	668
Totalt eget kapital och skulder	31 766	30 624	29 968	29 268	26 733	26 172	25 243	24 678

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



NYCKELTAL

	Q3 2026	Q2 2026	Q1 2026	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024
Fastighets-och operativa nyckeltal								
Direktavkastning, %	5,8	5,8	5,8	5,9	5,5	5,5	5,2	5,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,9	98,9	98,8	98,9	98,7	98,7	97,5	97,5
Överskottsgrad, %	85,7	84,2	81,1	81,1	86,9	85,0	82,6	81,4
Andel offentliga hyresgäster, %	97,1	97,0	97,0	97,0	96,7	96,5	96,2	95,7
Återstående kontraktstid offentliga hyresgäster, år	7,7	7,8	8,0	8,1	8,5	8,1	8,3	7,8
Finansiella nyckeltal								
Belåningsgrad, %	47,7	47,6	46,5	46,5	46,3	46,8	49,8	50,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	4,2	3,9	3,8	3,9	3,5	3,5	2,8
Genomsnittlig ränta, %	2,84	2,85	2,75	2,87	2,91	2,95	2,78	2,89
Soliditet, %	43,7	43,3	44,7	44,2	44,6	44,0	42,2	41,9
Skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)	9,5	9,7	9,4	9,3	9,1	10,2	10,8	12,4
Justerad skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)	7,4	7,7	7,7	8,0	8,1	9,0	9,6	10,1
Aktierelaterade nyckeltal								
EPRA NRV, långsiktigt substansvärde, per A- och B-aktie, kr	58,07	56,14	55,97	53,84	50,84	49,19	47,47	45,88
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr ¹⁾	1,16	1,12	1,06	1,03	0,99	0,86	0,85	0,79
EPRA EPS per A- och B-aktie, kr ¹⁾	1,07	1,04	0,96	1,29	0,82	0,72	0,72	1,05

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. De 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 var 0,85 kr respektive 0,72 kr, vilket justerats 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 (dvs. 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.	
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 räntekupong i derivat.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken för bolagets räntebärande skulder.



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 hyresavtal uppsagda för avflytt för perioden/året. Inklusive projekt (med uppfyllda villkor i hyresavtal).	
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.
Räntesäkringsgrad, %	Summan av nominellt belopp för derivat och lån med fast ränta, dividerat med nettoskuld.	
Räntetäckningsgrad, ggr	Periodens/årets resultat före finansiella poster i förhållande till periodens/årets finansnetto exklusive ränta tomrätt.	Nyckeltalet åskådliggör ränterisk genom att belysa hur känsligt bolagets förvaltningsresultat är för ränteförändringar.
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.
Tillväxt i EPRA NRV, %	Förändring av EPRA NRV (långsiktigt substansvärde) per A- och B-aktie inklusive återlagd utdelning under perioden/året.	
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

Bokslutskommuniké 2026	5 februari 2027
Årsredovisning 2026	18 mars 2027
Delårsrapport januari - mars 2027	21 april 2027

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 22 oktober 2026 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: 923 9135 8256 följt av #.
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/q3-2026/>

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

