



INTEA.

Q3 2025

INTEA FASTIGHETER AB (PUBL)

Delårsrapport januari – september 2025

Januari – september 2025

- Hyresintäkterna ökade med 25,3 procent (13,2) och uppgick till 1 109 mkr (885), varav 182 mkr (57) hänförliga till projektfastigheter. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 2,3 procent.
- Förvaltningsresultatet ökade med 70,2 procent och uppgick till 647 mkr (380).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 457 mkr (86), varav 384 mkr (47) hänförliga till projektfastigheter.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 758 mkr (228).
- Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare per A- och B-aktie uppgick till 3,17 kr²⁾ (0,91) och per D-aktie till 1,50 kr²⁾ (1,50).
- Totalt genomfördes under perioden investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter till ett belopp om 750 mkr (1 154).
- Fastighetsvärdet uppgick vid periodens utgång till 25,7 mdkr (23,6).

Juli – september 2025

- Hyresintäkterna ökade med 30,2 procent (15,7) och uppgick till 392 mkr (301), varav 81 mkr (13) hänförliga till projektfastigheter. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3,4 procent.
- Förvaltningsresultatet ökade med 85,8 procent och uppgick till 242 mkr (130).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 168 mkr (69), varav 159 mkr (6) hänförliga till projektfastigheter.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 410 mkr (-12).
- Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare per A- och B-aktie uppgick till 1,73 kr²⁾ (-0,27) och per D-aktie till 0,50 kr²⁾ (0,50).
- Totalt genomfördes under perioden investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter till ett belopp om 219 mkr (364).

NYCKELTAL I URVAL

	Jul-sep 2025	Jul-sep 2024	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Okt 2024- sep 2025	Helår 2024
Hyresintäkter, mkr	392	301	1 109	885	1 425	1 201
Förvaltningsresultat, mkr	242	130	647	380	803	536
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	0,99	0,68	2,71	1,97	3,52	2,77
Tillväxt i förvaltningsresultat per A- och B-aktie, % ¹⁾	45,3	-6,9	37,2	-7,2	42,3	5,5
Periodens/årets resultat, mkr	410	-12	758	228	1 121	591
Periodens/årets resultat moderbolagets aktieägare, mkr	401	-11	742	223	1 100	581
Periodens/årets resultat moderbolagets ägare per A- och B-aktie, kr ²⁾	1,73	-0,27	3,17	0,91	5,05	3,07
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per A- och B- aktie, kr	50,84	46,50	50,84	46,50	50,84	45,88
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per A- och B-aktie, % ³⁾	11,9	3,6	11,9	3,6	10,4	2,2
Fastighetsvärde, mdkr	25,7	22,6	25,7	22,6	25,7	23,6
Belåningsgrad, %	46,3	57,9	46,3	57,9	46,3	50,5
Justerad skuldkvot, ggr	8,1	10,6	8,9	11,1	8,1	10,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	2,2	3,6	2,3	3,4	2,4

För underlag till nyckeltal och definitioner, se sidorna 28-29 och 32-33. Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år förutom i avsnitt som beskriver balansräkning och finansiering där jämförelserna avser utgången av föregående år. Avrundade siffror i finansiella rapporter, tabeller och diagram kan medföra att totalbeloppet inte summerar.

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

2) Inga utspädande instrument förekommer.

3) Inklusive återlagd utdelning under perioden. Fr.o.m. kvartal 4 2024 beräknas tillväxten i långsiktigt substansvärde jämfört med utgången av föregående år. Tidigare beräknades tillväxten i långsiktigt substansvärde jämfört med utgången av föregående kvartal. Jämförelsetalen har räknats om och visas i tabellen ovan.

HYRESINTÄKTER,
MKR

1 109
(885)

ÖVERSKOTTSGRAD,
%

84,9
(83,0)

FASTIGHETSVÄRDE,
MDKR

25,7
(22,6)

TILLVÄXT SUBSTANSVÄRDE
PER A- OCH B-AKTIE, %

11,9
(3,6)

Delårsrapport Q3

Januari – september 2025

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

Väsentliga händelser under kvartalet

- I juli tecknade Intea och Kriminalvården ett avtal om en utökning av Anstalten Ringsjön med drygt 1 500 kvm LOA. Hyresgästen har tillträtt lokalerna och hyrestiden sträcker sig till den 30 november 2028. Bashyran uppgår till 1,4 mkr. Lokalerna har tidigare varit vakanta och Inteas investering för iordningsställande av lokalerna uppgår till cirka 0,6 mkr.
- I juli ingick Intea ett avtal om förvärv av en portfölj av säkerhetsfastigheter från Specialfastigheter Sverige AB. Den uthyrningsbara arean uppgår till drygt 78 000 kvm LOA med Kriminalvården och Statens Institutionsstyrelse som hyresgäster. Underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgår till 1 390 mkr. Fastighetsportföljen har tillträtts den 1 oktober 2025.
- I september tecknade Intea och Polismyndigheten ett avtal om att utöka verksamhetsytorna i Linköping för polisens nationella forensiska centrum, NFC, med drygt 5 000 kvm LOA. Samtidigt förlängs befintligt hyresavtal med 15 år. Det årliga hyresvärdet för den totala förhyrningen beräknas uppgå till cirka 50 mkr. Investeringen för de tillkommande ytorna beräknas uppgå till 235 mkr. Projektet beräknas färdigställas Q1 2028.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Den 20 oktober tecknade Intea och Nordiska Investeringsbanken ett avtal om ett 14-årigt grönt banklån för finansieringen av Rättscentrum i Kristianstad.



Malmö universitet

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 kategorierna rättsväsende, högre utbildning, sjukvård samt övrig offentlig verksamhet och hyresgästerna utgörs huvudsakligen av statliga verk och myndigheter, regioner och andra offentliga institutioner.

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

Intea grundades 2015 och har sedan dess kontinuerligt expanderat verksamheten. Bolagets fastighetsbestånd består idag av ett hundratal objekt med en sammanlagd uthyrningsbar area om cirka 609 000 kvm.

AFFÄRSIDÉ & MÅL

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

Finansiella och operativa mål

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

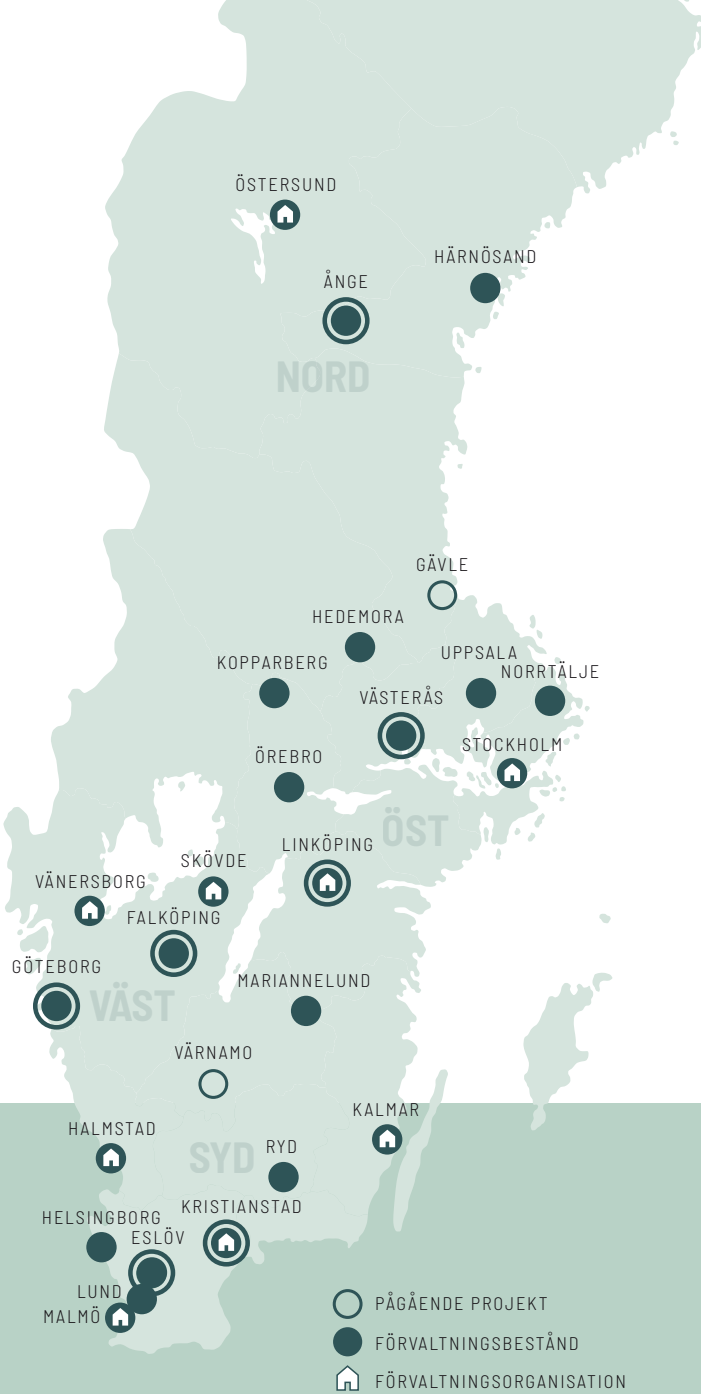
Finansiella riskbegränsningar

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

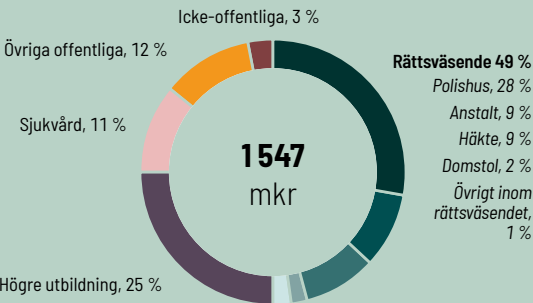
Utdelningspolicy

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

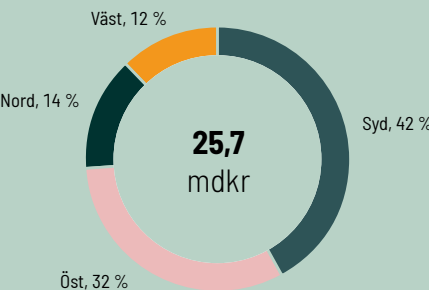
Mål	Utfall rullande 12 mån
Årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie över tid om minst 12 procent	10,4 %
Årlig tillväxt i förvaltningsresultat per A- och B-aktie över tid om minst 12 procent	42,3 %
Minst 90 procent av hyresintäkterna ska över tid komma från offentliga hyresgäster	96,7 %
Belåningsgraden ska långsiktigt ligga i intervallet 50–55 procent och ska inte överstiga 60 procent	46,2 %
Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 2 gånger	3,4 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 tredje kvartal bakom oss. Verksamheten utvecklas positivt och vår affärsmodell – med fokus på långsiktiga offentliga hyresgäster – ger oss en robust plattform att stå på. Vi går nu in i hösten med fokus på både förvärv och projekt.

Förvärvet från Specialfastigheter, som vi kunde berätta om i somras, tillträdde den 1 oktober. Genom förvärvet adderar vi ytterligare sju anstalter i säkerhetsklass 2 och 3, i tillägg till de fem anstalter som vi sedan tidigare äger och utvecklar.

Genom förvärvet ser vi möjligheter att i ännu större utsträckning fortsätta stötta Kriminalvården, som är bolagets näst största enskilda hyresgäst, i deras utveckling av sin verksamhet. Förvärvet omfattade även fyra SiS-hem och vi ser fram emot att arbeta med Statens Institutionsstyrelse som ny hyresgäst. Innan förvärvet från Specialfastigheter motsvarade hyresvärdet för anstalter cirka 9 procent av Inteas totala hyresvärde.

Utveckling inom befintligt bestånd

I september träffades avtal med Polismyndigheten om att utöka verksamhetsytorna på Garnisonen för polisens nationella forensiska centrum, NFC, med drygt 5 000 kvm. Samtidigt förlängdes befintligt hyresavtal som omfattar 15 000 kvm med 15 år.

Genom att komplettera med nya moderna lokaler förtätas området och fler arbetsplatser skapas vilket ökar områdets attraktionskraft. När de nya ytorna står klara kommer Polismyndighetens totala förhyrning på Garnisonsområdet att uppgå till cirka 50 000 kvm.

Projekt

Inteas projektutveckling sjuder av aktivitet med nyproduktion i olika faser runt om i landet, från Ånge i norr till Kristianstad i söder. Totalt pågår projekt om mer än 12 mdkr som kommer att tillskapa nästan 190 tkvm uthyrningsbar area. Under sommaren och hösten har vi förstärkt projektavdelningen med flera medarbetare.

I juli färdigställdes tåginfrastrukturprojektet i Falköping för Västtrafiks räkning. Kapaciteten att underhålla tåg i depån har därmed ökat från tre till sex uppställningsplatser för tågset som är drygt 80 meter långa.

Fortsatt stark tillväxt i förvaltningsresultatet

Under kvartalet ökade både hyresintäkter och driftöverskott jämfört med samma period föregående år. Förvaltningsresultatet ökade med 85,8 procent till 242 mkr, främst tack vare färdigställda projekt och förvärvade fastigheter. Tillväxten i förvaltningsresultatet per A- och B-aktie uppgick till 45,3 procent för kvartalet.

Räntetäckningsgraden uppgick till 3,9 gånger för kvartalet och för rullande tolv månader ökade räntetäckningsgraden från 2,9 förra kvartalet till 3,4 gånger. Den genomsnittliga räntan förbättrades något från 2,95 procent till 2,91 procent samtidigt som räntebindningen minskade från 4,9 år till 4,7 år.

Värdet på fastighetsbeståndet ökade under kvartalet med 1,5 procent till 25,7 mdkr, vilket motsvarar en genomsnittlig initial direktavkastning om 5,5 procent.

Kredit- och kapitalmarknaden

Kredit- och kapitalmarknaden är fortsatt relativt stark och vi ser att kreditmarginalerna sjunker. I oktober tecknades ett avtal om ett nytt 14-årigt grönt lån om 1 mdkr med Nordiska Investeringsbanken.

Vid kvartalets utgång hade bolaget utestående företagscertifikat om cirka 3,5 mdkr och drygt 5,0 mdkr i outnyttjade kreditfaciliteter.

Intressanta möjligheter under kommande kvartal

Vi fortsätter att se fler tecken på att transaktionsmarknaden håller på att tina upp i allt större utsträckning. Jag hoppas och tror att vi har goda möjligheter att hitta intressanta affärer under kommande månader och ser med tillförsikt fram emot en spännande avslutning på året!

Charlotta Wallman Hörlin, vd



”Vi lägger ett stabilt tredje kvartal bakom oss. Verksamheten utvecklas positivt och vår affärsmodell – med fokus på långsiktiga offentliga hyresgäster – ger oss en robust plattform att stå på.”

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 2025	Jul-sep 2024	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Okt 2024-sep 2025	Helår 2024
Hyesintäkter		392	301	1 109	885	1 425	1 201
Fastighetskostnader, varav		-51	-46	-167	-151	-225	-209
Driftkostnader		-34	-28	-116	-104	-155	-143
Underhållskostnader		-8	-11	-25	-27	-38	-40
Fastighetsskatt		-8	-5	-21	-15	-26	-20
Uthyrnings- och fastighetsadministration		-1	-1	-5	-5	-6	-6
Driftöverskott		341	255	942	734	1 200	992
Central administration		-14	-16	-45	-53	-60	-68
Resultat före finansiella poster		327	239	897	681	1 139	923
Finansiella intäkter		2	0	4	6	17	19
Finansiella kostnader		-86	-107	-252	-302	-350	-400
Räntekostnader leasingsskuld		-1	-1	-2	0	-3	-1
Andel i resultat från intressebolag	3	—	-1	—	-6	—	-6
Förvaltningsresultat		242	130	647	380	804	536
Värdeförändringar							
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	1	168	69	457	86	537	166
Derivatinstrument, orealiserade	2	124	-274	-103	-180	115	38
Övriga anläggningstillgångar		-17	—	-34	—	-34	—
Resultat före skatt		517	-76	967	286	1 422	740
Skatt		-107	63	-209	-58	-300	-149
Periodens/årets resultat		410	-12	758	228	1 122	591
Periodens/årets resultat hänförligt till:							
Moderbolagets aktieägare		401	-11	742	223	1 101	581
Innehav utan bestämmande inflytande ¹⁾		9	-1	16	5	21	10
Periodens/årets resultat		410	-12	758	228	1 122	591
Resultat per A- och B-aktie ²⁾		1,73	-0,27	3,17	0,91	5,05	3,07
Resultat per D-aktie ²⁾		0,50	0,50	1,50	1,50	2,02	2,02

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

1) Intea äger 57 procent av aktierna i Kalkstenen Fastighets AB som äger fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde med Högsolan i Skövde som hyresgäst.
2) Inga utspädande instrument förekommer. Det vägda antalet aktier som beräkningen baseras på uppgår till 206 028 808 A- och B-aktier (148 233 936) och 59 072 290 D-aktier (58 072 290).
3) Intea ägde elva vattenkraftverk vid periodens utgång, se mer information på sidan 8 (Övriga anläggningstillgångar) samt sidan 20 (Hållbarhet).
4) Den aktuella skatten för delårsperioden har beräknats schablonmässigt utifrån en genomsnittlig effektiv skattesats då skattemässiga justeringar görs först i samband med bokslutet för fjärde kvartalet.

Kommentarer resultaträkning januari – september 2025

Förbättringen av driftöverskottet i jämförelse med motsvarande period föregående år förklaras främst av indexjusteringar, färdigställda projekt (Rättscentrum i Kristianstad, Viskananstalten i Ånge, Ögonkliniken i Linköping, etapp 1 av Depå 2 i Falköping samt ett projekt inom rättsväsande) samt förvärvade fastigheter (polis anlänning i Göteborg, ambulanscentral i Sköndal, vårdfastighet i Västerås samt anstalt i Kristianstad).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 1 109 mkr (885), varav 25 mkr (13) avser annan fakturering än kontrakterad årshyra. Ökningen av hyresintäkterna jämfört med motsvarande period föregående år uppgick till 25,3 procent (13,2) och förklaras främst av indexjusteringar, hyresintäkter från färdigställda projekt samt förvärvade fastigheter.

Intäkter för jämförbart bestånd uppgick till 890 mkr, en ökning med 2,3 procent som förklaras främst av indexjusteringar, hyrestillägg efter genomförda hyresgäst-anpassningar samt färdigställande av Ögonkliniken i Linköping inom befintlig fastighet. Intäkter avseende Inteas kraftbolag³⁾ uppgick till 3 mkr (3).

Intäkter för projektfastigheter uppgick till 182 mkr och inkluderar de färdigställda projekten Rättscentrum i Kristianstad, Viskananstalten i Ånge, etapp 1 av Depå 2 i Falköping samt ett projekt inom rättsväsande.

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

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 167 mkr (151), en ökning med 10,6 procent (10,0) jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen förklaras främst av fastighetskostnader relaterade till färdigställda projektfastigheter och förvärvade fastigheter.

Direkta fastighetskostnader för jämförbart bestånd uppgick till 141 mkr, en ökning med 0,7 procent. Kostnader avseende Inteas kraftbolag³⁾ uppgick till 3 mkr (5).

Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 942 mkr (734), en ökning med 28,3 procent (13,9). Överskottsgraden ökade till 84,9 procent (83,0). Driftöverskottet för jämförbart bestånd uppgick till 744 mkr, en ökning med 2,6 procent. Överskottsgraden för jämförbart bestånd uppgick till 83,6 procent.

Central administration

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

Central administration uppgick till 45 mkr (53). Jämförelse-periodens kostnader inkluderade kostnader om 5 mkr avseende ett projekt i tidigt skede där förutsättningarna för projektet inte längre bedömts finnas.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter uppgick till 4 mkr (6) och avser främst ränta på överskottsslikviditet. Minskningen i finansiella intäkter relaterar till utlåning till intressebolag, där lånen reglerats under andra kvartalet 2024.

Finansiella kostnader uppgick till -252 mkr (-302) och avser främst räntekostnader. Minskningen i finansiella kostnader förklaras av något lägre marknadsräntor samt effekt av nytecknade derivatavtal. Koncernens genomsnittliga ränta på extern upplåning uppgick till 2,91 procent (3,15) vid utgången av perioden. Ränta exklusive outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 2,80 procent (3,04). Periodens räntekostnader för leasingsskuld uppgick till -2 mkr (0).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 647 mkr (380) där ökningen främst förklaras av färdigställda projekt, förvärvade fastigheter samt lägre räntekostnader.

Resultat före skatt, skatter och periodens resultat

Resultatet före skatt om 967 mkr (286) har påverkats positivt av orealiserade värdeförändringar på fastigheter med 457 mkr (86), förklarat av värdeförändringar på befintliga fastigheter om 73 mkr (39) samt på projektfastigheter och förvärvade fastigheter om 439 mkr (47). Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -103 mkr (-180). Övriga anläggningstillgångar om -34 mkr (0) avser nedskrivning av Inteas vattenkraftverk.

Koncernen redovisade för perioden en skattekostnad om -209 mkr (-58), varav -130 mkr (-13) avser förändring i uppskjuten skatt och -79 mkr (-45) avser aktuell skatt⁴⁾.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 758 mkr (228), varav innehav utan bestämmande inflytandes andel av periodens resultat uppgick till 16 mkr (5).

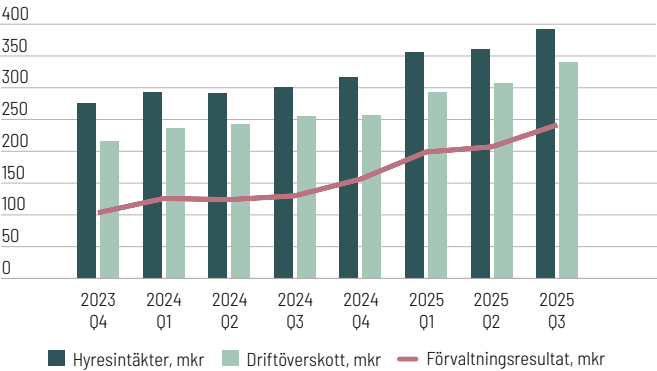
Delårsrapport Q3
Januari – september 2025

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

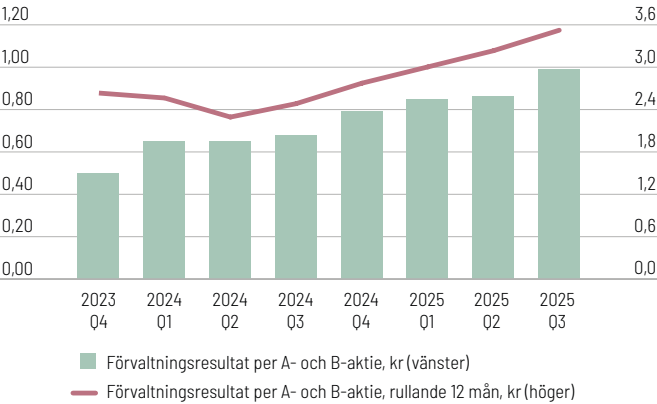


INTEA.

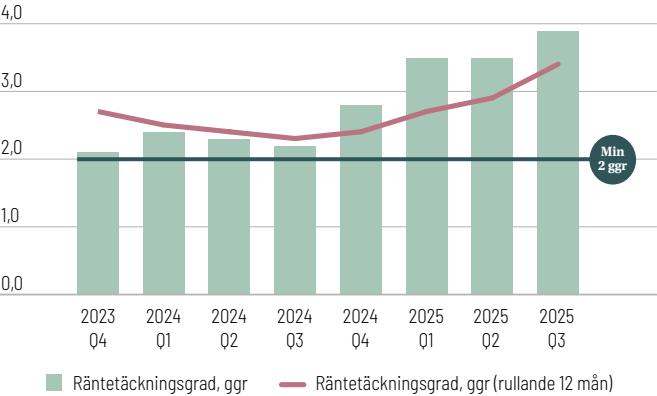
HYRESINTÄKTER, DRIFTÖVERSKOTT OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



FÖRVALTNINGSRESULTAT PER A- OCH B-AKTIE, KR¹⁾



RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR



UTVECKLING HYRESINTÄKTER

Belopp i mkr	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Förändring %
Jämförbart bestånd	890	870	2,3
Projektfastigheter	182	13	—
Förvärvade fastigheter	34	—	—
Övrigt	3	2	—
Hyresintäkter	1 109	885	25,3

UTVECKLING FASTIGHETSKOSTNADER

Belopp i mkr	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Förändring %
Jämförbart bestånd	141	140	0,7
Projektfastigheter	10	1	—
Förvärvade fastigheter	5	—	—
Övrigt	6	5	—
Direkta fastighetskostnader	162	146	11,0
Fastighetsadministration	5	5	—
Fastighetskostnader	167	151	10,6

UTVECKLING DRIFTÖVERSKOTT

Belopp i mkr	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Förändring %
Jämförbart bestånd	744	725	2,6
Projektfastigheter	171	12	—
Förvärvade fastigheter	29	—	—
Övrigt	–2	–3	—
Driftöverskott	942	734	28,3

NYCKELTAL VERKSAMHETEN

	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Helår 2024
Hyresintäkter, mkr	1 109	885	1 201
Driftöverskott, mkr	942	734	992
Överskottsgrad, % ²⁾	84,9	83,0	82,6
Förvaltningsresultat, mkr ²⁾	647	380	536
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, mkr	457	86	166
Värdeförändringar derivatinstrument, mkr	–103	–180	38
Skatt, mkr	–209	–58	–149
Periodens/årets resultat, mkr	758	228	591

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

2) För underlag till nyckeltal och definitioner, se sidorna 28-29 och 32-33.

3) Omklassificering från projektfastighet till färdigställd fastighet görs den 1 januari året efter färdigställandet. I tabellen ovan har jämförelseåret justerats för ändrad klassificering mellan jämförbart bestånd och projektfastigheter. I rapporten för Q3 2024 redovisades 57 mkr som projektfastigheter, motsvarande 13 mkr i tabellen ovan. Total hyresintäkt är oförändrad.

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 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Tillgångar				
<i>Anläggningstillgångar</i>				
Förvaltningsfastigheter	1	25 662	22 646	23 600
Nyttjanderättstillgångar		82	86	85
Övriga anläggningstillgångar		96	135	128
Andelar i intressebolag		0	0	0
Fordran på intressebolag		0	0	0
Derivat ¹⁾	2	322	155	372
Summa anläggningstillgångar		26 162	23 022	24 186
<i>Omsättningstillgångar</i>				
Kortfristiga fordringar		292	207	250
Likvida medel		279	322	241
Summa omsättningstillgångar		571	529	492
Summa tillgångar		26 733	23 550	24 678

Belopp i mkr	Not	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Eget kapital och skulder				
<i>Eget kapital</i>				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		11 601	7 722	10 038
Innehav utan bestämmande inflytande ²⁾		311	291	296
Summa eget kapital		11 912	8 013	10 335
<i>Långfristiga skulder</i>				
Uppskjuten skatteskuld		1 508	1 242	1 378
Räntebärande skulder		6 200	8 738	8 179
Leasingskuld		77	80	79
Derivat ¹⁾		45	—	—
Avsättningar		3	3	3
Summa långfristiga skulder		7 833	10 063	9 638
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Räntebärande skulder		5 993	4 768	4 040
Derivat ¹⁾		8	—	—
Övriga kortfristiga skulder		987	707	666
Summa kortfristiga skulder		6 988	5 475	4 706
Summa eget kapital och skulder		26 733	23 550	24 678

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

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

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

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



Kommentarer balansräkning

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 25 662 mkr (23 600), inklusive värde på byggrätter om 131 mkr (76) och värde på pågående projekt om 1 291 mkr (2 195). Investeringar om 750 mkr¹⁾ (1 154) har gjorts i den befintliga fastighetsportföljen under perioden. Därtill har förvärv om 855 mkr (0) gjorts.

Nyttjanderättstillgångar

Nyttjanderättstillgångar uppgick vid periodens utgång till 82 mkr (85). Koncernen har som leasetagare endast ett fåtal leasingavtal i form av ett tomrättsavtal, ett arrendeavtal, ett hyresavtal samt billeasingavtal.

Övriga anläggningstillgångar

Övriga anläggningstillgångar uppgick till 96 mkr (128), varav vattenkraftverk utgör 93 mkr (124). Under perioden har en nedskrivning om 34 mkr (0) gjorts av vattenkraftverken varav 17 mkr (0) innevarande kvartal.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar uppgick till 292 mkr (250) och likvida medel till 279 mkr (241).

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 11 912 mkr (10 335), varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 311 mkr (296). Innehav utan bestämmande inflytande relaterar till Kalkstenen Fastighets AB, som äger fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde med Högskolan i Skövde som hyresgäst. Intea äger 57 procent av aktierna, och resterande 43 procent ägs av en privatperson.

Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till A- och B-aktier uppgick vid periodens utgång till 10 891 mkr (9 094), motsvarande 50,84 kr (45,88) per aktie, vilket innebär en tillväxt i långsiktigt substansvärde om 11,9 procent under årets tre första kvartal. Antal A- och B-aktier uppgick vid periodens utgång till 214 miljoner aktier.

För D-aktierna uppgick det långsiktiga substansvärdet vid periodens utgång till 1 949 mkr (1 949) motsvarande 33,00 kr (33,00) per D-aktie.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 508 mkr (1 378) vid periodens utgång. Ökningen jämfört med utgången av föregående år relaterar i huvudsak till uppskjuten skatt beräknad på värdeförändringar förvaltningsfastigheter.

Räntebärande skulder

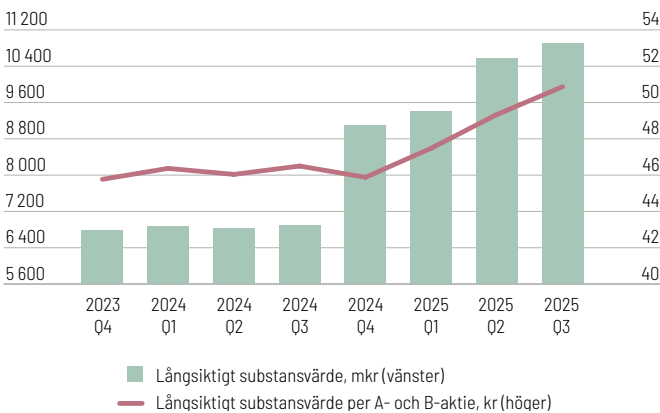
Inteas externa upplåning består av obligationer, företagscertifikat och säkerställda banklån. Utöver dessa finns ytterligare bindande kreditlöften som kreditfaciliteter om totalt 5 050 mkr (7 050).

Långfristiga räntebärande skulder uppgick till 6 200 mkr (8 179), varav obligationslån om 3 950 mkr (4 600), säkerställda banklån om 2 250 mkr (3 079) samt utnyttjade kreditfaciliteter om 0 mkr (500).

Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 5 993 mkr (4 040), varav obligationslån om 1 600 mkr (960), säkerställda banklån om 880 mkr (85), utnyttjade kreditfaciliteter om 0 mkr (130) samt företagscertifikat om 3 513 mkr (2 865).

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

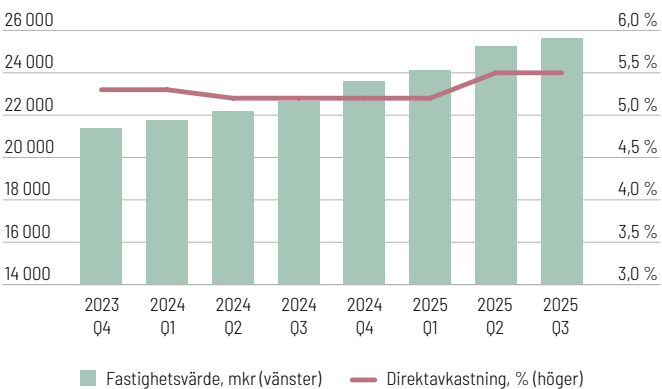
SUBSTANSVÄRDETS UTVECKLING, MKR OCH KR PER A- OCH B-AKTIE



FASTIGHETSVÄRDETS FÖRÄNDRING

Belopp i mkr	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Fastighetsvärde vid årets början	23 600	21 406	21 406
Förvärvade fastigheter	855	—	473
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation ¹⁾	750	1 154	1 555
Värdeförändringar	457	86	166
Fastighetsvärde vid periodens utgång, varav	25 662	22 646	23 600
Förvaltningsfastigheter exkl projekt	24 240	19 505	21 329
Pågående projekt ²⁾	1 291	3 061	2 195
Outnyttjade byggrätter	131	80	76
Fastighetsvärde vid periodens utgång	25 662	22 646	23 600

FASTIGHETSVÄRDE OCH DIREKTAVKASTNING, MKR OCH %



1) Inklusive aktiverad ränta i projekt om 29 mkr (77) under perioden och 99 mkr för helåret 2024.
2) Inklusive pågående projekt under förvaltning (Anstalten Ringsjön i Eslöv, etapp 2 av Depå 2 i Falköping, Viskananstalten utökning, Polisanläggningen i Göteborg, Hus 140 (NFC) i Linköping) samt redovisat värde för pågående projekt i tidigt skede. Av redovisat värde inkluderar beloppet upparbetade investeringar om 1 114 mkr (2 789).

Detta är Intea
Vd har ordet

Finansiella rapporter

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

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl periodens resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	23	4 882	2 901	7 806	291	8 097
Periodens totalresultat	—	—	581	581	10	591
Nyemission ¹⁾	6	1 954	—	1 960	—	1 960
Utdelning ²⁾	—	—	–308	–308	–5	–313
Utgående eget kapital 2024-12-31	29	6 836	3 174	10 038	296	10 335
Ingående eget kapital 2025-01-01	29	6 836	3 174	10 038	296	10 335
Periodens totalresultat	—	—	742	742	16	758
Nyemission ³⁾	1	1 036	—	1 037	—	1 037
Utdelning	—	—	–217	–217	–1	–218
Utgående eget kapital 2025-09-30	30	7 872	3 699	11 600	311	11 912

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

1) Övrigt tillskjutet kapital inkluderar kostnader om cirka 68 mkr hänförliga till börsnoteringen och nyemissionen i samband med upptagande av handel av Inteas B- och D-aktier på Nasdaq Stockholm.
2) Från och med kvartal 3 2024 redovisas beslutad utdelning för räkenskapsåret under Utdelning. Tidigare perioder har faktiskt utbetald utdelning redovisats under Utdelning.
3) Övrigt tillskjutet kapital inkluderar kostnader om cirka 18 mkr hänförliga till den riktade nyemissionen som genomförts under kvartal 2.



Högskolan i Halmstad

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



INTEA.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i mkr	Not	Jul-sep 2025	Jul-sep 2024	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Helår 2024
Löpande verksamheten						
Resultat före finansiella poster		327	239	897	681	923
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar		1	0	5	1	2
Erhållna räntor		2	0	4	0	13
Erlagda räntor		-91	-105	-291	-371	-502
Betald inkomstskatt		-1	-6	-17	-21	-8
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital		238	129	598	291	428
Förändring av rörelsekapital						
Förändring av kortfristiga fordringar		2	-32	129	-12	-56
Förändring av kortfristiga skulder		-34	-4	70	-23	7
Summa förändring rörelsekapital		-32	-35	199	-35	-49
Kassaflöde från den löpande verksamheten		206	93	797	256	378
Investeringsverksamheten						
Förvärv av förvaltningsfastigheter		—	—	-855	—	-473
Investeringar i befintliga fastigheter ¹⁾		-212	-339	-723	-1 078	-1 457
Reglering långfristig fordran	3	—	—	—	440	440
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		—	-2	—	-2	—
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	0	-1	0	-1
Avyttring materiella anläggningstillgångar		—	—	—	—	3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-212	-341	-1 579	-640	-1 487

Belopp i mkr	Not	Jul-sep 2025	Jul-sep 2024	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Helår 2024
Finansieringsverksamheten						
Nyupptagning av lån		510	4 103	3 563	6 324	5 495
Amortering av lån		-523	-3 893	-3 589	-5 614	-6 072
Amortering av leasingskuld		-1	-1	-3	-4	-5
Nyemission		—	—	1 056	—	2 028
Utgifter för nyemission		-1	—	-18	—	-65
Utdelning		-29	-29	-189	-226	-255
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-44	180	820	480	1 125
Periodens/årets kassaflöde		-50	-67	38	96	16
Likvida medel vid periodens/årets början		329	389	241	225	225
Likvida medel vid periodens/årets utgång		279	322	279	322	241

Kommentarer rapport över kassaflöden januari – september 2025

Kassaflödet före förändring i rörelsekapital uppgick till 598 mkr (291). Jämfört med motsvarande period föregående år har kassaflödet påverkats positivt av ett förbättrat driftöverskott samt lägre räntekostnader. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 797 mkr (256).

Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -1 579 mkr (-640), främst hänförligt till förvärv av fastigheter om -855 mkr (0) samt investeringar i befintliga fastigheter och projekt om -723 mkr (-1 078).

Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet positivt med 820 mkr (480) vilket främst förklaras av den nyemission som genomfördes under kvartal 2 samt av nyupptagna lån. Därtill har kassaflödet påverkats negativt av amortering av lån samt utdelning på aktier.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till 38 mkr (96) och likvida medel till 279 mkr (241) vid utgången av perioden.

1) Aktiverat planerat underhåll (CAPEX) uppgick till 26 mkr (17) under perioden.

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



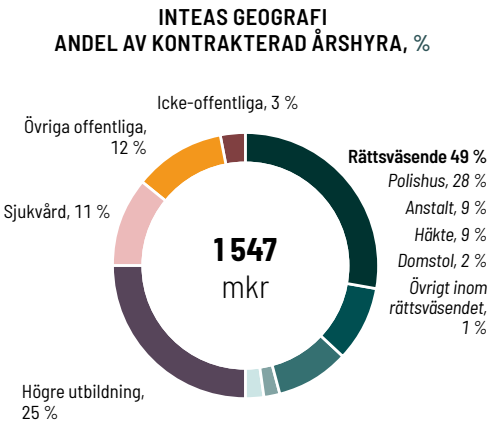
Inteas fastighetsbestånd

Inteas fastighetsportfölj bestod vid utgången av perioden av 45 fastigheter (37), varav en fastighet med upplåten tomt rätt. Fastigheterna delas upp i 116 objekt (108) med en sammanlagd uthyrningsbar area om 609 tkvm (534).

Kontrakterad årshyra uppgick till 1 547 mkr (1 200), fördelat Rättsväsende 49 procent, Högre utbildning 25 procent, Sjukvård 11 procent, Övriga offentliga 12 procent och Icke-offentliga 3 procent. Inom Rättsväsende fördelas Polishus 28 procent, Häkte 9 procent, Anstalt 9 procent, Domstol 2 procent och Övrigt inom rättsväsende 1 procent.

Den återstående kontraktstiden för offentliga hyresgäster uppgick till 8,5 år (7,4), där förändringen i jämförelse med motsvarande period föregående år främst är hänförlig till färdigställande av Rättscentrum i Kristianstad, Anstalten Viskan i Ånge och etapp 1 av Depå 2 i Falköping.

NYCKELTAL	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Helår 2024
Förvärv och investeringar i fastigheter, mkr	1 605	1 154	2 029
Värdeförändringar fastigheter, mkr	457	86	166
Fastighetsvärde, mdkr	25,7	22,6	23,6
Uthyrningsbar area, tkvm	609	534	573
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,7	97,8	97,5
Andel offentliga hyresgäster, %	96,7	95,3	95,7
Återstående kontraktstid offentliga hyresgäster, år	8,5	7,4	7,8
Hyresvärde, kr/kvm	2 574	2 295	2 336
Hyresvärde exkl annuitetshyra, kr/kvm	2 193	2 132	2 177



ANDEL OFFENTLIGA
HYRESGÄSTER, %

96,7
(95,3)

ÅTERSTÅENDE KONTRAKTSTID
OFFENTLIGA HYRESGÄSTER, ÅR

8,5
(7,4)

av Depa 21 Falköping.

INTEAS FASTIGHETSBESTÅND	Objekt, st	Uthyrningsbar area, tkvm	Fastighets- värde, mkr	Fastighets- värde, kr/kvm	varav pågående	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrnings- grad, %	Kontrakterad årshyra, mkr ¹⁾	Driftöverskott, mkr ²⁾	Direktavkastning, %
					projekt och bygg- rätter, mkr						
Per fastighetskategori											
Rättsväsende	30	233	11 912	51 182	169	758	3 255	99,7	756	684	5,8
Högre utbildning	24	199	6 704	33 755	69	432	2 177	98,9	428	357	5,4
Sjukvård	16	76	3 174	41 729	2	187	2 456	99,5	186	167	5,3
Övriga offentliga	29	85	2 405	28 285	98	166	1 948	94,0	156	124	5,4
Icke-offentliga	15	17	382	22 787	1	25	1 515	87,9	22	14	3,6 ³⁾
Summa/genomsnitt objekt under förvaltning	114	609	24 578	40 343	338	1 568	2 574	98,7	1 547	1 345	5,5
Per geografi											
Syd	20	245	10 584	43 163	96	613	2 500	98,6	604	536	5,1
Öst	34	163	7 391	45 404	89	514	3 159	99,5	512	448	6,1
Väst	25	101	3 014	29 901	110	193	1 916	99,3	192	160	5,5
Nord	35	100	3 589	35 731	44	247	2 462	96,8	239	201	5,7
Summa/genomsnitt objekt under förvaltning	114	609	24 578	40 343	338	1 568	2 574	98,7	1 547	1 345	5,5
Pågående projekt (ännu ej under förvaltning) ⁴⁾	2	—	1 084	—	1 084	—	—	—	—	—	—
Summa/genomsnitt fastighetsbeståndet	116	609	25 662	—	1 422	1 568	—	98,7	1 547	1 345	—

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

1) Den kontrakterade årshyran om 1 547 mkr inkluderar hyresrabatter om cirka 2 mkr på årsbasis.
2) Avser driftöverskott enligt intjäningsförmåga. Se sida 16 för beskrivning av intjäningsförmåga.
3) Den lägre direktavkastningen om 3,6 procent för icke-offentliga förklaras främst av ett lägre driftöverskott till följd av vakanta objekt.
4) Pågående projekt (ännu ej under förvaltning) utgörs av Häktet i Västerås, Anstalten i Kristianstad samt redovisat värde för projekt i tidiga skeden.

Projekt och utveckling

Intea arbetar kontinuerligt med att identifiera utvecklingsmöjligheter inom befintligt fastighetsbestånd tillsammans med hyresgästerna samt med att identifiera behov som skapar projektutvecklings-möjligheter för nybyggnation. Projektorganisationen har erfarenhet av fastighetsutveckling i olika faser och av olika slag. För närvarande driver Intea projekt innefattande ny-, till- och ombyggnationer med en bedömd sammanlagd uthyrningsbar area om cirka 188 800 kvm och med en total bedömd investering om 12,6 mdkr.

Redovisat fastighetsvärde för pågående projekt uppgick till 1 291 mkr (2 195) vid utgången av perioden. Värdeförändringar hänförliga till pågående projekt uppgick till 384 mkr (47) för perioden.

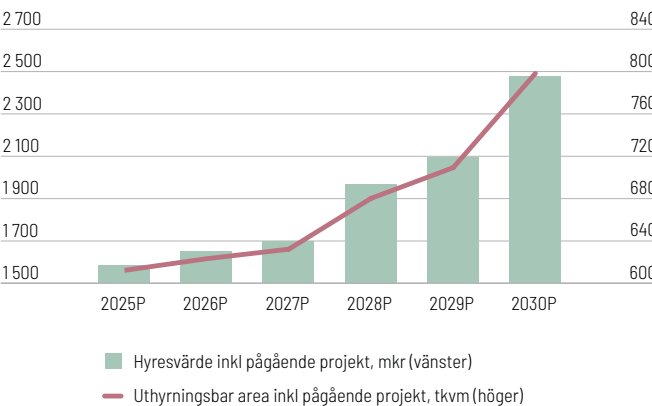
I Inteas fastighetsbestånd finns outnyttjade byggrätter om cirka 135 tkvm BTA (69) på befintliga fastigheter och ett byggrättsvärde om 131 mkr (76) ingår i förvaltningsfastigheternas värde vid utgången av perioden.

Investeringar i befintligt fastighetsbestånd om 750 mkr (1 154) har gjorts under perioden.

Under kvartal 3 färdigställdes den första etappen av Depå 2 i Falköping och Västtrafik tillträdde lokalerna den 7 juli. Den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 5 400 kvm med ett årligt hyresvärde om cirka 22 mkr. Kontraktet löper till 2050.

Intea och Polismyndigheten har under kvartal 3 tecknat hyresavtal om att utöka verksamhetsytorna i Linköping för polisens nationella forensiska centrum, NFC, med drygt 5 000 kvm. Samtidigt förlängs befintligt

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

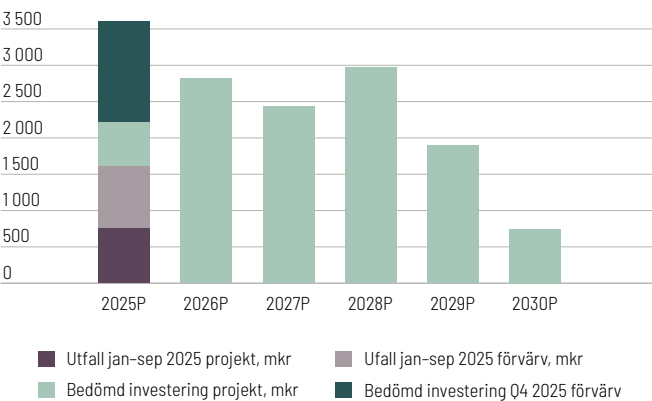


1) Avser bedömt hyresvärde och uthyrningsbar area vid årets utgång.

avtal med 15 år. Det årliga hyresvärdet för den totala förhyrningen beräknas uppgå till cirka 50 mkr med en investering om cirka 235 mkr.

Vid utgången av det tredje kvartalet 2025 uppgick projektportföljen till cirka 12,6 mdkr.

BEDÖMD ÅRLIG INVESTERING, MKR



STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT



Depå 2, Falköping

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



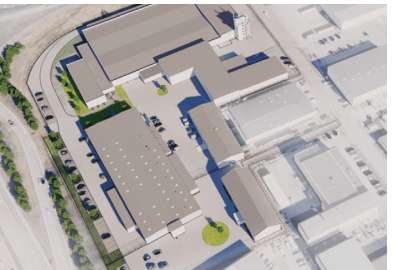
Anstalt, Eslöv

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



Anstalt, Kristianstad

Intea tillträdde i februari 2025 den befintliga anstalten i Kristianstad och genomför nu en utökning för att tillskapa ytterligare anstaltsplatser åt Kriminalvården. Projektet genomförs som två etapper, där etapp 1 innefattar en utökning med 192 anstaltsplatser samt en option om ytterligare 96 anstaltsplatser och etapp 2 innefattar ytterligare 400 anstaltsplatser. Utöver bostadsrum innehåller byggnationen ytor för sysselsättning m.m. Etapp 1 väntas vara klar under Q4 2026. Tidplanen för färdigställande av etapp 2 kommer att fastställas under projekteringstiden.



Polisanläggning, Göteborg

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



Häktesprojekt, Västerås

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

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



STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT DÄR HYRES- ELLER PROJEKTERINGSAVTAL INGÅTTS¹⁾

					Bolagets bedömning				
Projekt	Kommun	Fastighetskategori	Andel offentliga, %	Färdigställande	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresvärde, mkr	Genomsnittlig kontraktstid, år	Total investering, mkr	Återstående investering, mkr
<i>Projekt där hyresavtal ingåtts</i>									
A. Anstalt Eslöv	Eslöv	Rättsväsende	100	Q4 2025	3 000	19	3	35	5
B. Falköping Depå 2 etapp 2	Falköping	Övriga offentliga	100	Q3 2026	—	12	25	225	91
C. Anstalt Kristianstad etapp 1	Kristianstad	Rättsväsende	100	Q4 2026	11 200	55	25	850	743
D. Anstalt Kristianstad etapp 2	Kristianstad	Rättsväsende	100	Q2 2029	29 000	131	25	1 818	1 818
E. Anstalten Viskan utökning	Ånge	Rättsväsende	100	Q1 2027	2 900	28	18	243	241
F. Polisanläggning Göteborg	Göteborg	Rättsväsende	100	Q2 2027	5 800	18	19	359	344
G. Nationellt Forensiskt Centrum Linköping	Linköping	Rättsväsende	100	Q1 2028	5 000	17	15	221	209
H. Häkte Västerås	Västerås	Rättsväsende	100	Q3 2028	34 600	225	20	2 780	1 976
<i>Summa/genomsnitt</i>			<i>100</i>		<i>91 500</i>	<i>505</i>	<i>21</i>	<i>6 531</i>	<i>5 426</i>
<i>Övriga pågående projekt</i>									
I. Byggnation inom rättsväsende		Rättsväsende	100	2028	8 600	25	12	376	367
J. Polisbyggnad Linköping	Linköping	Rättsväsende	100	2030	4 500	19	15	305	305
K. Häkte Gävle	Gävle	Rättsväsende	100	2030	21 900	96	25	1 450	1 450
L. Polishus Gävle	Gävle	Rättsväsende	100	2030	33 300	104	15	1 615	1 615
M. Anstalt Värnamo	Värnamo	Rättsväsende	100	2030	29 000	163	25	2 312	2 312
<i>Summa/genomsnitt</i>			<i>100</i>		<i>97 300</i>	<i>407</i>	<i>21</i>	<i>6 058</i>	<i>6 049</i>
Summa pågående projekt			100		188 800	912	21	12 589	11 476

KOMMENTAR TILL STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT

- A. Bedömt hyresvärde inkluderar icke indexerat preliminärt annuitetsbaserat hyrestillägg om cirka 13 mkr per år som utgår under 3 år och beräknas utifrån nedlagda projektkostnader.
- B. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering. Projektet består av två etapper varav etapp 1 av byggnationen tillträdde 7 juli 2025 med ett hyresvärde om cirka 22 mkr. Etapp 1 ingår i befintligt fastighetsbestånd med en uthyrningsbar area om cirka 5 400 kvm. Etapp 2 avser en bedömd investering om 225 mkr och förväntas färdigställas under Q3 2026 med ett hyresvärde om cirka 12 mkr.
- C. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering.
- D. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering. Hyresavtalet är villkorat av bland annat regeringens godkännande. Tidplanen för färdigställande är en bedömning och kommer att fastställas under projekteringstiden.
- E. Bedömt hyresvärde inkluderar icke indexerat preliminärt annuitetsbaserat hyrestillägg om cirka 20 mkr per år som utgår under hyresavtalets initiala kontraktstid om cirka 18 år och beräknas utifrån nedlagda projektkostnader. Hyresavtalet är villkorat av bland annat regeringens godkännande.

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

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

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

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

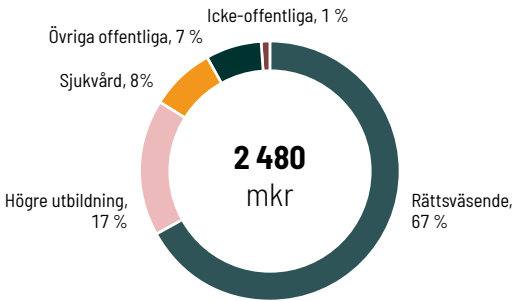


STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT PER FASTIGHETSKATEGORI ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresvärde, mkr	Andel offentliga, %	Genomsnittlig kontraktstid, år	Bedömt driftöverskott, mkr	Investering, mkr		Redovisat värde ²⁾ , mkr
						Bedömd	Upparbetad	
Rättsväsende	188 800	900	100	21,0	856	12 365	980	1 199
Övriga offentliga	–	12	100	25,0	12	225	134	92
Summa/genomsnitt pågående projekt	188 800	912	100	21,1	868	12 590	1 114	1 291

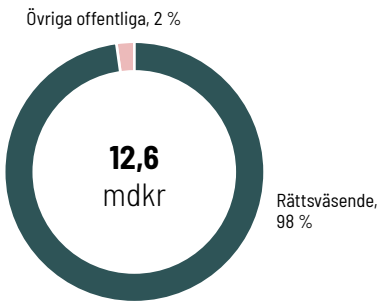
OUTNYTTJADE BYGGRÄTTER MED GÄLLANDE DETALJPLAN	Bruttoarea (BTA), tkvm	Uthyrningsbar area, tkvm	Redovisat värde,	
			mkr	kr/kvm BTA
Garnisonen, Linköping	66	56	54	812
Campusområdet, Östersund	21	18	11	500
Högskoleområdet, Halmstad	40	34	63	1 584
Övrigt	8	6	4	500
Summa	135	115	131	971

1) Avser pågående projekt överstigande 20 mkr.
2) Avser aktuellt redovisat värde på projektet, inklusive i förekommande fall upparbetad orealiserad värdeförändring.

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 hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



Fastighetsvärde och värderingar

Fastighetsvärdet uppgick vid kvartalets utgång till 25,7 mdkr (23,6). Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 457 mkr (86) under perioden.

En intern värdering har genomförts per 30 september 2025 (se sidan 24, Not 1 Värdering fastigheter). Initial direktavkastning uppgick till 5,5 procent (5,2) och exit yield till 5,0 procent (5,0). Den vägda kalkyl-räntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 7,0 procent (6,8) för förvaltningsbeståndet.

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

Förvärv och transaktioner

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

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

I juli 2025 ingick Intea ett avtal om förvärv av en portfölj av säkerhetsfastigheter från Specialfastigheter Sverige AB. Den uthyrningsbara arean uppgår till drygt 78 000 kvm med Kriminalvården och Statens Institutionsstyrelse som hyresgäster. Underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgick till 1 390 mkr.

DIREKTAVKASTNING

Belopp i mkr	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Förvaltningsfastigheter	25 662	22 646	23 600
Outnyttjade byggrätter och pågående projekt	-1 422	-3 141	-2 271
Fastighetsvärde exkl outnyttjade byggrätter och pågående projekt	24 240	19 505	21 329
Driftöverskott, intjäningsförmåga	1 345	1 010	1 114
Direktavkastning, %	5,5	5,2	5,2

VÄRDEPÅVERKANDE FAKTORER

Belopp i mkr	Jul-sep 2025	Jul-sep 2024	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Helår 2024
Förändring avkastningskrav/kalkylränta	34	74	36	90	90
Förändring driftöverskott	-25	-11	-18	-51	17
Projekt och förvärvade fastigheter (inkl byggrätter)	159	6	439	47	59
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	168	69	457	86	166

VÄRDEFÖRÄNDRING PER KATEGORI OCH GEOGRAFI

Belopp i mkr	Jul-sep 2025	Jul-sep 2024	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Helår 2024
<i>Per fastighetskategori</i>					
Rättsväsende	77	48	-191	121	282
Högre utbildning	-35	80	-102	-9	-26
Sjukvård	-28	-55	479	-143	-159
Övriga offentliga	5	16	-87	76	21
Icke-offentliga	-10	-26	-26	-6	-4
Summa förvaltning	9	63	73	39	114
Projekt	159	6	384	47	53
Totalt	168	69	457	86	166
<i>Per geografi</i>					
Syd	-24	13	16	2	-26
Öst	41	66	57	34	65
Väst	-3	-10	1	-10	23
Nord	-5	-6	0	13	52
Summa förvaltning	9	63	73	39	114
Projekt	159	6	384	47	53
Totalt	168	69	457	86	166

- 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



Intjäningsförmåga

Tabellen Intjäningsförmåga återspeglar bolagets intjäningsförmåga på tolv månadersbasis per 1 oktober 2025. Informationen är inte att jämföras 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 indata:

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

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

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

Finansnettot baseras på Inteas genomsnittliga räntenivå för aktuell och förväntad låneskuld på balansdagen. Från detta görs avdrag för aktiverad ränta hänförlig till pågående projekt enligt aktuell projektportfölj. Aktiverad ränta bedöms uppgå till cirka 63 mkr på tolv månadersbasis.

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

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i mkr	1 oktober 2025	1 juli 2025	1 oktober 2024	Förändring 3 mån, %
Kontrakterad årshyra	1 547	1 522	1 200	2
Övriga intäkter ¹⁾	13	11	20	18
Hyresintäkter	1 560	1 533	1 220	2
Fastighetskostnader ^{1,2)}	-215	-215	-210	0
Driftöverskott	1 345	1 318	1 010	2
Central administration	-61	-63	-69	-4
Resultat före finansiella poster	1 285	1 255	941	2
Finansnetto	-332	-339	-382	-2
Förvaltningsresultat inkl minoritetens andel	953	916	559	4
(-) Utdelning D-aktier	-118	-118	-116	—
(-) Förvaltningsresultat minoritetens andel	-15	-13	-13	13
Förvaltningsresultat hänförligt till A- och B-aktier	820	785	431	5
(/) Antal A- och B-aktier vid periodens utgång, miljoner	214	214	148	—
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	3,83	3,66	2,91	5

1) Lägre övriga intäkter och högre fastighetskostnader per 1 oktober 2025 jämfört med 1 oktober 2024 förklaras främst av ändrad princip för redovisning av vidarefakturerade kostnader.
2) Fastighetskostnader inkluderar inte kostnader relaterade till vattenkraftverken i jämförelse med sida 30 där de inkluderas.



Specialpedagogiska skolmyndigheten i Vänersborg



Inteas hyresgäster

Genom långa hyresavtal med offentliga hyresgäster skapar Intea förutsägbara intäkter med begränsad risk över tid. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick vid periodens utgång till 96,7 procent (95,3) och den återstående kontraktstiden för offentliga hyresgäster var 8,5 år (7,4).

Av Inteas totala kontrakterade årshyra justeras 84 procent med KPI med en årlig indexering om i genomsnitt 85 procent. 15 procent indexjusteras inte, varav merparten avser annuitetsbaserade hyrestillägg om 232 mkr.

Bolagets största hyresgäster är Polismyndigheten, Kriminalvården, Linnéuniversitet i Kalmar, Högskolan i Halmstad och Region Skåne. Polismyndigheten och Kriminalvården är hyresgäster på flera orter och totalt uppgår antalet hyresavtal med dessa hyresgäster till 75 stycken. Den återstående och genomsnittliga kontraktstiden varierar mellan kontrakten.

Nettouthyrningen, dvs. ny kontrakterad årshyra med avdrag för årshyror enligt avtal uppsagda för avflytt, uppgick under kvartalet till 50 mkr (-5). Nyuthyrning har skett om 0 mkr (14), uppsägningar uppgick till -5 mkr (-26) och projekt uppgick till 55 mkr (0). Vid kvartalets utgång var den kända påverkan av nettouthyrningen på presentationen av hyresavtalens förfallostruktur 0 mkr för 2025, -1 mkr för 2026 och -3 mkr för 2027.

STÖRSTA HYRESGÄSTER PER 30 SEPTEMBER 2025

	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel ¹⁾ , %	Återstående kontraktstid, år	Genomsnittlig kontraktstid, år	Hyresavtal, antal
Polismyndigheten	423	27,3	7,5	13,7	50
Kriminalvården	275	17,8	15,7	21,3	25
Linnéuniversitetet i Kalmar	96	6,2	3,8	7,3	3
Högskolan i Halmstad	88	5,7	5,9	14,4	17
Region Skåne	75	4,8	7,7	20,0	1
Malmö universitet	59	3,8	9,9 ²⁾	15,4	1
Mittuniversitetet	57	3,7	2,7	21,1	19
Högskolan Kristianstad	51	3,3	4,2	24,5	17
Region Östergötland	39	2,5	8,4	14,4	11
Högskolan i Skövde	34	2,2	2,9	16,9	6
Övriga offentliga	299	19,3	8,1	16,7	161
Summa offentliga	1 496	96,7	8,5	16,6	311
Icke-offentliga	51	3,3	3,4	9,6	175
Totalt	1 547	100,0	8,4	16,4	486

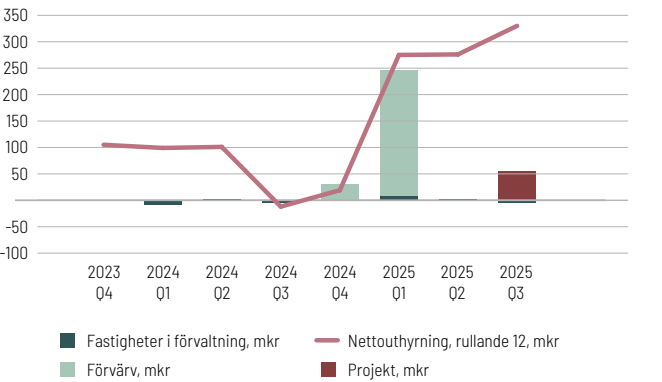
AVTALSINDEXERING PER 30 SEPTEMBER 2025

	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel ¹⁾ , %	Årlig indexering ³⁾ , %
KPI-indexerade avtal	1 306	84	85
Ej KPI-indexerade avtal	2	0	0
Fast uppräkning 1-2 %	1	0	100
Fast uppräkning 2,5-5 %	6	1	100
Annuitetsbaserat hyrestillägg	232	15	0
Summa/genomsnitt	1 547	100	72

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL PER 30 SEPTEMBER 2025

	Hyresavtal, antal	Uthyrd area, tkvm	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel ¹⁾ , %
Offentliga, löptid				
2025	12	1	1	0,1
2026	87	20	38	2,5
2027	46	64	112	7,2
2028	57	89	215	13,9
2029	28	63	122	7,9
2030	30	64	146	9,4
>2030	51	254	862	55,7
Summa offentliga	311	555	1 496	96,7
Icke-offentliga	175	28	51	3,3
Totalt	486	583	1 547	100,0

NETTOUTHYRNING, MKR



1) Andel av total kontrakterad årshyra.
2) En korrigering har gjorts av återstående kontraktstid för Malmö Universitet. Återstående kontraktstid ska vara 9,9 år och inte 5,2 år vilket redovisades i delårsrapporten för januari-juni 2025.
3) 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 september genomförde Riksbanken årets tredje räntesänkning om 25 punkter, vilket innebär att styrräntan uppgår till 1,75 procent. Totalt har styrräntan därmed justerats ned med 2,25 procentenheter sedan toppen i maj 2024. Enligt Riksbankens senaste prognos förväntas inga ytterligare räntesänkningar under återstoden av året.

Under det tredje kvartalet återbetalade Intea en obligation om 508 mkr som förföll i september. Samtidigt ökades volymen utestående företagscertifikat med 510 mkr, till totalt 3 513 mkr vid kvartalets utgång. Vid periodens slut uppgick de outnyttjade kreditfaciliteterna till 5 050 mkr.

Eget kapital

Totalt eget kapital uppgick den 30 september 2025 till 11 919 mkr (10 335) varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 311 mkr (296). Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till A- och B-aktier uppgick vid periodens utgång till 10 898 Mkr (9 094), motsvarande 50,87 kr (45,88) per aktie. För D-aktierna uppgick det långsiktiga substansvärdet vid periodens utgång till 1 949 mkr (1 949) motsvarande 33,00 kr (33,00) per D-aktie.

Räntebärande skulder

Inteas externa upplåning omfattar obligationer, säkerställda banklån och företagscertifikat. Till dessa finns ytterligare bindande kreditlöften som kreditfaciliteter om totalt 5 050 mkr (7 050). Koncernens totala räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 12 193 mkr (12 219) och utgörs av obligationslån om 5 550 mkr (5 560), säkerställda banklån om 3 130 mkr (3 164), nyttjade kreditfaciliteter om 0 mkr (630) samt företagscertifikat om 3 513 mkr (2 865). Därtill finns outnyttjade kreditfaciliteter om 5 050 mkr (6 420). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle öka Inteas genomsnittliga upplåningsränta med +0,20 procentenheter (+0,26) och de finansiella kostnaderna med 24,9 mkr (34,6) på årsbasis.

Räntederivat

För att reducera Inteas räntexponering används derivatinstrument i form av främst ränteswapavtal. Den genomsnittliga räntebindnings-tiden, inklusive räntederivat, uppgick vid periodens utgång till 4,7 år (3,9). Den 30 september 2025 uppgick derivatkontrakten till ett totalt

nominellt belopp om 13 300 mkr (11 300). Dessa avser ränteswapavtal där rörlig ränta växlas mot en fast ränta, varav 4 300 mkr (3 300) även innehåller en option där motparten har rätt att förlänga derivatet på oförändrade villkor under ytterligare ett antal år.

Vid periodens utgång hade derivatportföljen ett verkligt värde om 269 mkr (372). 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 124 mkr (-274) under kvartal 3.

Likvida medel

Per 30 september 2025 uppgick koncernens likvida medel till 279 mkr (241).

Rating

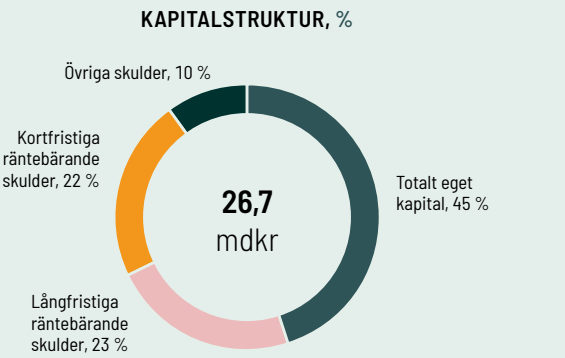
Intea har det långsiktiga kreditbetyget BBB med stable outlook från Nordic Credit Rating AS (NCR). Vidare har Intea det kortsiktiga kreditbetyget N3. Kreditbetygen avser både säkerställd och icke säkerställd skuld.

Grön finansiering

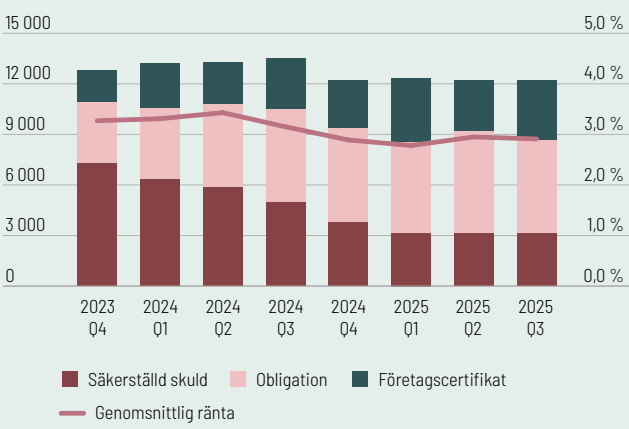
Den gröna finansieringen består av gröna lån hos Nordiska Investeringsbanken samt gröna obligationer. Inteas gröna finansiering uppgick till 5 478 mkr (4 540) motsvarande 45 procent av den totala skuldvolymen.

För att en finansiering ska anses som grön för Nordiska Investeringsbanken ska fastigheterna som finansieras vara bättre anpassade, mer samhällsnyttiga och ha en tillräckligt hög miljöcertifiering jämfört med andra miljöcertifierade fastigheter. I juni 2023 etablerade Intea ett grönt finansieringsramverk som möjliggör emission av gröna obligationer. En fastighet kan kvala in i i Inteas pool av gröna fastigheter genom att antingen uppnå ett visst miljöcertifieringsbetyg alternativt inneha energiklass A eller B. Ramverket i sin helhet går att ta del av på Inteas hemsida.

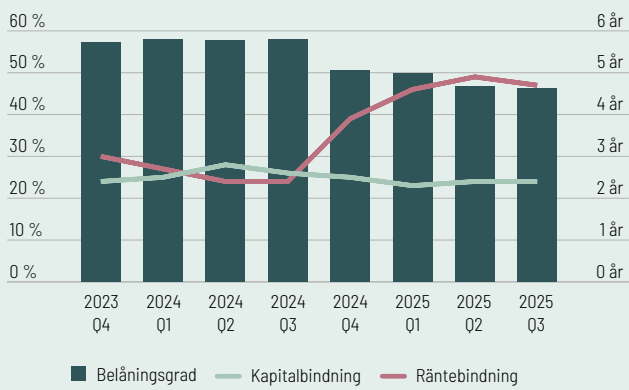
För mer information om Inteas gröna finansiering, se "Investerarrapport Grön finansiering 2024-12-31" på Inteas hemsida.



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	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	31 dec 2024
Räntebärande skuld, mkr	—	12 193	13 506	12 219
Nettoskuld, mkr	—	11 914	13 185	11 977
Soliditet, %	—	44,6	34,0	41,9
Belåningsgrad, %	50-55	46,3	57,9	50,5
Andel säkerställd skuld, %	< 30,0	11,7	21,0	15,4
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2,0	3,6	2,3	2,4
Kapitalbindning, år	> 2,0	2,4	2,6	2,5
Räntebindning, år	> 2,0	4,7	2,4	3,9
Genomsnittlig ränta, %	—	2,91	3,15	2,89
Genomsnittlig ränta exkl outnyttjade kreditfaciliteter, %	—	2,80	3,04	2,77
Genomsnittlig ränta exkl räntederivat, %	—	3,00	3,97	3,45
Verkligt värde på derivat, mkr	—	269	155	372

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 30 SEPTEMBER 2025, INKL DERIVAT

Förfallotidpunkt	Belopp, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Genomsnittlig räntebind- ning, år
0-1 år	1 000	2,87	0,2
1-2 år	500	3,30	1,2
2-3 år	3 733	2,66	2,2
3-4 år	1 000	2,67	3,0
4-5 år	850	2,23	4,0
> 5 år	6 650	2,92	7,1
Summa/genomsnitt	13 733	2,80	4,7
Outnyttjade kreditfaciliteter	5 050	0,31	—
Inkl outnyttjade kreditfaciliteter	18 783	2,91	4,7

RÄNTEDERIVAT PER 30 SEPTEMBER 2025¹⁾

Räntederivat, förfall år	Fast ränta, %	Nominellt belopp, mkr	Verkligt värde, mkr
2025	1,92	1 000	-38
2026	2,30	500	-3
2027	1,74	3 300	11
2028	0,73	1 000	33
2029	1,25	850	30
2030	1,34	1 000	40
2031	1,41	900	46
2032	1,71	1 500	65
2033	2,43	1 000	10
2034	2,34	2 000	71
2035	2,45	250	4
Totalt		13 300	269

KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR PER 30 SEPTEMBER 2025, MKR

Kreditavtal	Bank	MTN/Cert	Totalt räntebärande skulder	Outnyttjade kredit- faciliteter	Summa tillgängliga krediter
0-1 år	880	5 113	5 993	700	6 693
1-2 år	1 122	2 150	3 272	—	3 272
2-3 år	433	800	1 233	2 350	3 583
3-4 år	—	500	500	2 000	2 500
4-5 år	285	500	785	—	785
> 5 år	410	—	410	—	410
Totalt	3 130	9 063	12 193	5 050	17 243

1) Rörlig ränta utgår på räntederivat motsvarande Stibor 3 mån som per 30 september 2025 uppgick till 1,89 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



INTEA.

Hållbarhet

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

Arbetet med att beräkna scope 3 fortgår och kommer att för första gången redovisas i årsredovisningen 2025. Intea kommer under hösten räkna om målet för scope 1 och 2 för att ta hänsyn till det växande fastighetsbeståndet. Arbetet med att kontrollera att betydande leverantörer har åtagit sig att följa Inteas uppförandekod pågår.

UTSLÄPP

Utfall	Rullande 12 mån	Jan-dec 2024
Totala utsläpp, ton CO ₂ e	1 719	1 981
Scope 1 ¹⁾	302	301
Scope 2 ²⁾	1 417	1 680

ENERGI

Utfall	Rullande 12 mån	Jan-dec 2024
Total energiförbrukning, GWh	46	48
El, GWh	14	12
Fjärrvärme, GWh	27	31
Fjärrkyla, GWh	6	5
kWh/kvm	127	133

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

Energiklassfördelning

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

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

Klimatriskanalys av bolagets fastigheter

Under 2024 gjordes klimat- och sårbarhetsanalyser för Inteas fastighetsbestånd tillsammans med förvaltningsorganisationerna. Analyserna är en hjälp i arbetet med att proaktivt förebygga och minimera klimatrelaterade risker inom beståndet och under hösten kommer åtgärdsplaner för riskutsatta fastigheter tas fram.

EU-taxonomin

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

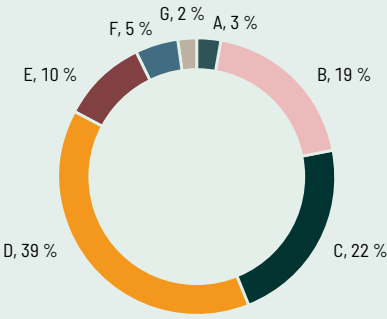
Förnybar el

Produktion av el sker huvudsakligen via vattenkraftverk som Intea äger samt genom solceller på vissa fastigheter. Självförsörjningsgraden, dvs. den el som produceras i förhållande till koncernens elförbrukning, redovisas på rullande årsbasis och uppgick vid periodens utgång till 57 procent (102). Minskningen i självförsörjningsgrad förklaras i huvudsak av minskad produktion på grund av låg nederbörd men även och av ett ökat fastighetsbestånd.

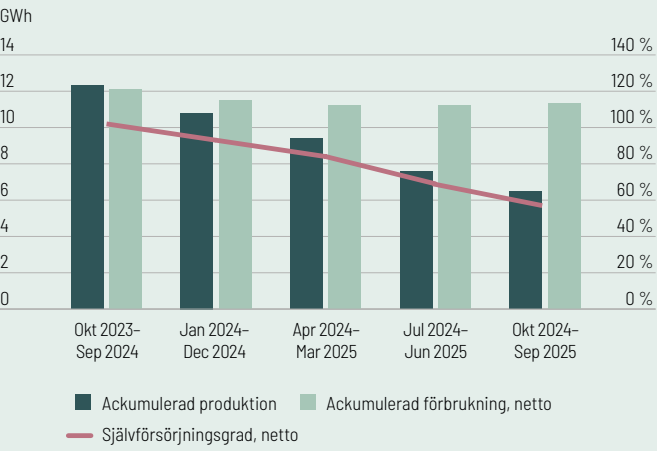
Hyresavtal med hållbarhetssamarbete

Idag har 31 procent av bolagets hyresavtal mätt i kontrakterad årshyra en bilaga med hållbarhetssamarbete mellan hyresgäst och hyresvärd. Ett av Inteas hållbarhetsmål är att samtliga nya hyresavtal över 200 kvm ska inkludera ett hållbarhetssamarbete.

ENERGIKLASSFÖRDELNING PER 30 SEPTEMBER 2025³⁾



SJÄLVFÖRSÖRJNINGSGRAD EL NETTO



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 RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i mkr	Jul-sep 2025	Jul-sep 2024	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Okt 2024- sep 2025	Helår 2024
Intäkter	18	22	55	55	81	81
Administrationskostnader	-15	-16	-51	-59	-74	-82
Rörelseresultat	3	6	4	-4	7	-1
Resultat från andelar i intressebolag	—	—	—	-6	1	-6
Resultat från andelar i koncernbolag	—	—	2	11	2	11
Ränteintäkter	159	136	464	389	614	539
Räntekostnader	-112	-133	-334	-374	-451	-492
Resultat efter finansiella poster	50	9	136	16	173	52
<i>Bokslutsdispositioner</i>						
Periodiseringsfond	—	—	—	—	22	22
Koncernbidrag	—	—	—	—	7	7
Resultat före skatt	50	9	136	16	202	82
Skatt	—	—	0	4	0	4
Periodens/årets resultat	50	9	136	20	202	86

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

Kommentarer moderbolagets resultaträkning

Förvaltningsintäkterna från dotterbolagen uppgick under perioden till 55 mkr (55) och rörelseresultatet till 4 mkr (-4).

Finansnettot om 130 mkr (15) bestod av interna ränteintäkter från dotterbolagen om 461 mkr (383), övriga finansiella intäkter om 3 mkr (6), interna räntekostnader till dotterbolag om 56 mkr (0) samt externa räntekostnader inklusive finansiella kostnader om 278 mkr (374).

Sammantaget uppgick periodens resultatet efter skatt till 136 mkr (20).



Linnéuniversitetet i Kalmar

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 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar	–	2	–
Andelar i koncernbolag	7 110	6 924	7 091
Andelar i intressebolag	0	0	0
Fordran på koncernbolag	10 496	9 290	10 960
Fordran på intressebolag	0	0	0
Uppskjuten skattefordran	5	5	5
Summa anläggningstillgångar	17 611	16 221	18 056
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar koncernbolag	4 388	6 328	3 025
Övriga kortfristiga fordringar	4	8	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39	60	44
Kassa och bank	249	284	211
Summa omsättningstillgångar	4 680	6 680	3 285
Summa tillgångar	22 291	22 900	21 340

Belopp i mkr	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital	30	23	29
Fritt eget kapital	7 140	4 167	6 186
Summa eget kapital	7 170	4 190	6 215
Obeskattade reserver	–	22	–
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	6 175	8 738	8 179
Skulder koncernbolag	1 280	–	1 370
Summa långfristiga skulder	7 455	8 738	9 549
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	5 938	4 668	3 955
Skulder koncernbolag	1 577	5 091	1 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	63	101	80
Övriga kortfristiga skulder	88	90	68
Summa kortfristiga skulder	7 666	9 950	5 577
Summa eget kapital och skulder	22 291	22 900	21 340

Kommentarer moderbolagets balansräkning

Moderbolagets anläggningstillgångar består till största delen av andelar i koncernbolag samt fordringar på desamma, totalt uppgående till 17 606 mkr (18 051). Externa räntebärande skulder uppgick till 12 113 mkr (12 134).

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



Aktien och ägarna

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

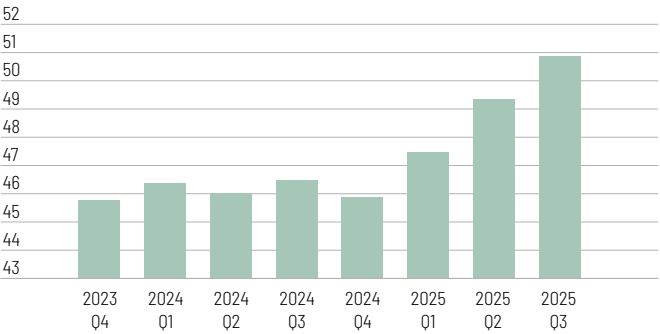
Den 21 maj 2025 genomförde Intea en riktad nyemission om 16 miljoner B-aktier till en teckningskurs om 66,00 kronor per B-aktie. Teckningskursen motsvarade en rabatt om 4,7 procent i förhållande till stängningskursen för B-aktien den 21 maj 2025 (69,25 kronor) samt en premie om 39,0 procent mot EPRA NRV per A- och B-aktie i Intea vilket uppgick till 47,47 kronor den 31 mars 2025. Genom emissionen tillfördes Intea totalt 1 056 mkr före transaktionsrelaterade kostnader. Per 30 september 2025 uppgick aktiekursen för B-aktien till 69,50 kronor och för D-aktien till 35,80 kronor. Börsvärdet uppgick per 30 september 2025 till 17 034 mkr.

Ägare

Intea hade per 30 september 2025 4 591 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 2025 framgår i tabellen nedan.

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

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



STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 30 SEPTEMBER 2025¹⁾

Aktieägare	Serie A	Serie B	Serie D	Kapital, %	Röster, %
Henrik Lindekrantz med närstående	3 195 000	6 263 235	30 650	3,5	11,6
Christian Haglund privat och genom bolag	3 195 000	6 232 610	—	3,4	11,5
Svenska Handelsbanken Pensionsstiftelse	—	15 386 920	13 405 742	10,5	8,7
Saab Pensionsstiftelse	—	19 177 840	6 467 361	9,4	7,8
Volvo Pensionsstiftelse	—	16 485 124	5 832 111	8,2	6,7
Lantbrukarnas Ekonomi-Aktiebolag	—	15 997 108	5 389 457	7,8	6,5
Östersjöstiftelsen	—	11 765 006	4 096 001	5,8	4,8
Försäkringsbolaget PRI Pensionsgaranti, ömsesidigt	—	11 359 450	3 772 637	5,5	4,6
Stiftelsen Riksbankens Jubileumsfond	—	9 598 248	3 233 694	4,7	3,9
Pensionskassan SHB Tjänstepensionsförening	—	5 193 462	6 702 871	4,4	3,6
10 största ägare	6 390 000	117 459 003	48 930 524	63,2	69,6
Övriga aktieägare	—	90 384 933	10 141 766	36,8	30,4
Totalt	6 390 000	207 843 936	59 072 290	100,0	100,0

1) Källa: Modular Finance.



Noter och övrig information

Noter

Not 1 Värdering fastigheter

En fullständig intern värdering av Inteas fastighetsbestånd görs varje kvartal. Minst två gånger per år kompletteras den interna värderingen av en extern värdering som utförs av en auktoriserad fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut utifrån vedertagna värderingstekniker, inkluderande antaganden om vissa parametrar. De externa värderingarna görs normalt i det andra respektive fjärde kvartalet. För kvartal 2 2025 genomfördes en extern värdering förutom av byggrätter i Garnisonsområdet i Linköping där redovisat värde baserades på en intern värdering. Byggrätterna har däremot värderats externt per kvartal 3 2025.

En fastighetsvärdering är en uppskattning av det sannolika priset som en investerare skulle vara villig att betala vid en normal försäljning på den öppna marknaden. Verkligt värde har fastställts genom en kombination av avkastningsbaserad metod och ortsprismetod. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 i verkligt värdehierarkin enligt IFRS 13. Värdeförändringen redovisas i resultaträkningen. Värdebedömningen av pågående projekt varierar beroende på vilken fas projektet befinner sig i och risken för att projektet inte kommer att möta de ekonomiska kalkyler som ligger till grund för projektets genomförande. De avgörande faktorerna är huruvida projektet inkluderar mark med förfoganderätt, tecknat hyresavtal, antagen detaljplan samt beviljat bygglov. Ett visst mått av osäkerhet finns alltid vid en fastighetsvärdering.

Not 2 Värdering derivat

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

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

Not 3 Anläggningstillgångar för försäljning

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

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

Övrig information

Medarbetare och organisation

Koncernens medarbetarantal uppgick per den 30 september 2025 till 63 personer (56), inkluderande anställda i moderbolaget och dess dotterbolag.

Transaktioner med närstående

Intea Fastigheter AB (publ) har köpt rådgivningstjänster om cirka 3,3 mkr under perioden enligt avtal tecknade med två bolag som ägs av Henrik Lindekrantz respektive Christian Haglund. Både Henrik Lindekrantz och Christian Haglund är ägare och styrelseledamöter i Intea Fastigheter AB (publ). Samtliga transaktioner har skett på marknadsmässiga villkor.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Omvärldsläget bevakas och analyseras löpande för att begränsa påverkan av sagda risker. Inflation, stigande räntor och förändrade förutsättningar på kapitalmarknaden kan påverka bolaget på medel- och lång sikt. Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker och osäkerhetsfaktorer har gjorts efter publicering av årsredovisningen för 2024.

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



Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med föregående år.

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

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 21 oktober 2025,
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 2025-10-21 07:30 CET.



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 2025 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 21 oktober 2025

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 2025	Jul-sep 2024	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Jan-dec 2024
Fastighets- och operativa nyckeltal					
Fastighetsvärde, mkr	25,7	22,6	25,7	22,6	23,6
Direktavkastning, %	5,5	5,2	5,5	5,2	5,2
Uthyrningsbar area, kvm	609 228	534 268	609 228	534 268	573 459
Hyresvärde, kr per kvm	2 574	2 295	2 574	2 295	2 336
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,7	97,8	98,7	97,8	97,5
Överskottsgrad, %	86,9	84,8	84,9	83,0	82,6
Andel offentliga hyresgäster, %	96,7	95,3	96,7	95,3	95,7
Återstående kontraktstid offentliga hyresgäster, år	8,5	7,4	8,5	7,4	7,8
Nettoinvesteringar, mkr	219	365	1 605	1 154	2 029
Förvaltningsresultat, mkr	242	130	647	380	536
Finansiella nyckeltal					
Belåningsgrad, %	46,3	57,9	46,3	57,9	50,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	2,2	3,6	2,3	2,4
Kapitalbindning, år	2,4	2,6	2,4	2,6	2,5
Räntebindning, år	4,7	2,4	4,7	2,4	3,9
Genomsnittlig ränta, %	2,91	3,15	2,91	3,15	2,89
Genomsnittlig ränta exkl outnyttjade kreditfaciliteter, %	2,80	3,04	2,80	3,04	2,77
Andel säkerställd skuld, %	11,7	21,0	11,7	21,0	15,4
Soliditet, %	44,6	34,0	44,6	34,0	41,9
Skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)	9,1	13,8	10,0	14,5	13,0
Justerad skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)	8,1	10,6	8,9	11,1	10,6

Nyckeltal	Jul-sep 2025	Jul-sep 2024	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Jan-dec 2024
Nyckeltal per A- och B-aktie					
EPRA NRV, långsiktigt substansvärde, kr	50,84	46,50	50,84	46,50	45,88
Tillväxt i EPRA NRV, % ¹⁾	11,9	3,6	11,9	3,6	2,2
EPRA NTA, Net Tangible Assets, kr	48,45	43,69	48,45	43,69	43,49
EPRA NDV, Net Disposal Value, kr	45,05	39,16	45,05	39,16	40,80
Förvaltningsresultat, kr	0,99	0,68	2,71	1,97	2,77
Tillväxt i förvaltningsresultat, %	45,3	-6,9	37,2	-7,2	5,5
EPRA EPS, justerat förvaltningsresultat, kr	0,82	0,55	2,27	1,61	2,69
Utdelning, kr	—	—	0,48	0,90	0,90
Periodens/årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	1,73	-0,27	3,17	0,91	3,07
Antal aktier vid periodens/årets utgång, miljoner	214	148	214	148	198
Genomsnittligt antal aktier under perioden/året, miljoner	214	148	206	148	151
Nyckeltal per D-aktie					
Eget kapital, kr	33,00	33,00	33,00	33,00	33,00
Resultat, kr	0,50	0,50	1,50	1,50	2,02
Utdelning, kr	0,50	0,50	1,50	1,50	2,00
Antal aktier vid periodens/årets utgång, miljoner	59	58	59	58	59
Genomsnittligt antal aktier under perioden/året, miljoner	59	58	59	58	58

1) Inklusive återlagd utdelning under perioden.

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

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

Belopp i mkr	Jul-sep 2025	Jul-sep 2024	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	jan-dec 2024
FASTIGHETS- OCH OPERATIVA NYCKELTAL					
Andel offentliga hyresgäster, %					
Kontrakterad årshyra, offentliga hyresgäster, mkr	1 496	1 144	1 496	1 144	1 250
(/) Kontrakterad årshyra, totalt, mkr	1 547	1 200	1 547	1 200	1 305
Andel offentliga hyresgäster, %	96,7	95,3	96,7	95,3	95,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					
Kontrakterad årshyra, mkr	1 547	1 200	1 547	1 200	1 305
(/) Hyresvärde, mkr	1 568	1 226	1 568	1 226	1 339
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,7	97,8	98,7	97,8	97,5
Nettoinvesteringar, mkr					
Förvärv under perioden/året, mkr	—	—	855	—	473
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation, mkr	219	365	750	1 154	1 555
Nettoinvesteringar, mkr	219	365	1 605	1 154	2 029
Överskottsgrad, %					
Periodens/årets driftsöverskott, mkr	341	255	942	734	992
(/) Periodens/årets hyresintäkter, mkr	392	301	1 109	885	1 201
Överskottsgrad, %	86,9	84,8	84,9	83,0	82,6

1) Räntebärande skulder exklusive leasingsskuld.

Belopp i mkr	Jul-sep 2025	Jul-sep 2024	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	jan-dec 2024
FINANSIELLA NYCKELTAL					
Belåningsgrad, %					
Räntebärande skulder, mkr ¹⁾	12 193	13 506	12 193	13 506	12 219
(-) Likvida medel, mkr	-279	-322	-279	-322	-241
Nettoskuld, mkr	11 914	13 185	11 914	13 185	11 977
Verkligt värde fastigheter, mkr	25 662	22 646	25 662	22 646	23 600
Andelar i intressebolag, mkr	0	0	0	0	0
Fordran på intressebolag, mkr	0	0	0	0	0
Övriga anläggningstillgångar, mkr	96	135	96	135	128
(/) Summa, mkr	25 758	22 781	25 758	22 781	23 729
Belåningsgrad, %	46,3	57,9	46,3	57,9	50,5
EPRA NRV (Net Reinstatement Value), långsiktigt substansvärde, mkr					
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	11 601	7 722	11 601	7 722	10 038
D-aktier, mkr	-1 949	-1 916	-1 949	-1 916	-1 949
Uppskjuten skatt, mkr	1 508	1 242	1 508	1 242	1 378
Derivat, mkr	-269	-155	-269	-155	-372
EPRA NRV, mkr	10 891	6 893	10 891	6 893	9 094
EPRA NTA (Net Tangible Assets), mkr					
EPRA NRV, mkr	10 891	6 893	10 891	6 893	9 094
Bedömd verklig uppskjuten skatt, mkr (-)	-510	-415	-510	-415	-472
Immateriella anläggningstillgångar, mkr (-)	—	-2	—	-2	—
EPRA NTA, mkr	10 381	6 476	10 381	6 476	8 622
EPRA NDV (Net Disposal Value), mkr					
EPRA NTA, mkr	10 381	6 476	10 381	6 476	8 622
Derivat, mkr (+)	269	155	269	155	372
Justering av uppskjuten skatt till sin hehet, mkr (-)	-998	-827	-998	-827	-906
Immateriella anläggningstillgångar, mkr (+)	—	2	—	2	—
EPRA NDV, mkr	9 652	5 805	9 652	5 805	8 089

Delårsrapport Q3
Januari – september 2025

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



INTEA.

Belopp i mkr	Jul-sep 2025	Jul-sep 2024	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	jan-dec 2024
Genomsnittlig ränta vid periodens/årets utgång, %					
Räntekostnad på årsbasis vid periodens/årets utgång, mkr	354	425	354	425	353
(/) Räntebärande skuld ¹⁾ vid periodens/årets utgång enligt balansräkningen, mkr	12 193	13 506	12 193	13 506	12 219
Genomsnittlig ränta vid periodens/årets utgång, %	2,91	3,15	2,91	3,15	2,89
Räntetäckningsgrad, ggr					
Resultat före finansiella poster, mkr	327	239	897	681	923
(/) Periodens/årets finansnetto exkl. ränta tomträtt, mkr	–84	–107	–248	–296	–381
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	2,2	3,6	2,3	2,4
Soliditet, %					
Eget kapital, mkr	11 912	8 013	11 912	8 013	10 335
(/) Tillgångar, mkr	26 733	23 550	26 733	23 550	24 678
Solditet, %	44,6	34,0	44,6	34,0	41,9
Skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)					
Räntebärande skulder, mkr ¹⁾	12 193	13 506	12 193	13 506	12 219
(-) Likvida medel, mkr	–279	–322	–279	–322	–241
Nettoskuld, mkr	11 914	13 185	11 914	13 185	11 977
Driftöverskott, mkr	341	255	942	734	992
(-) Central administration, mkr	–14	–16	–45	–53	–68
EBITDA, mkr	327	239	897	681	923
Skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA), årstakt	9,1	13,8	10,0	14,5	13,0
Justerad skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)					
Räntebärande skulder, mkr ¹⁾	12 193	13 506	12 193	13 506	12 219
(-) Likvida medel, mkr	–279	–322	–279	–322	–241
(-) Redovisat värde pågående projekt, mkr	–1 291	–3 061	–1 291	–3 061	–2 195
Nettoskuld, mkr	10 623	10 123	10 623	10 123	9 782
Driftöverskott, mkr	341	255	942	734	992
(-) Central administration, mkr	–14	–16	–45	–53	–68
EBITDA, mkr	327	239	897	681	923
Justerad skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA), årstakt	8,1	10,6	8,9	11,1	10,6

1) Räntebärande skulder exklusive leasingsskuld.
2) Motsvarar "Innehav utan bestämmande inflytande".

Belopp i mkr	Jul-sep 2025	Jul-sep 2024	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	jan-dec 2024
AKTIERELATERADE NYCKELTAL					
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr					
Förvaltningsresultat, mkr	242	130	647	380	536
(-) Utdelning D-aktier, mkr	–30	–29	–89	–87	–117
Summa	212	101	558	293	419
(/) Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	214	148	206	148	151
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	0,99	0,68	2,71	1,97	2,77
EPRA EPS, justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr					
Förvaltningsresultat, mkr	242	130	647	380	536
(-) Aktuell skatt, mkr	–31	–16	–79	–45	–1
(-) Minoritetens andel av förvaltningsresultat, mkr ²⁾	–4	–3	–11	–9	–13
(-) Utdelning D-aktier, mkr	–30	–29	–89	–87	–117
Summa	177	82	468	238	406
(/) Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	214	148	206	148	151
EPRA EPS per A- och B-aktie, kr	0,82	0,55	2,27	1,61	2,69
EPRA NRV, långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr					
EPRA NRV, långsiktigt substansvärde, mkr	10 891	6 893	10 891	6 893	9 094
(/) Antal A- och B-aktier vid periodens/årets utgång, miljoner	214	148	214	148	198
EPRA NRV per A- och B-aktie, kr	50,84	46,50	50,84	46,50	45,88
EPRA NTA (Net Tangible Assets) per A- och B-aktie, mkr					
EPRA NTA, mkr	10 381	6 476	10 381	6 476	8 622
(/) Antal A- och B-aktier vid periodens/årets utgång, miljoner	214	148	214	148	198
EPRA NTA per A- och B-aktie, kr	48,45	43,69	48,45	43,69	43,49
EPRA NDV (Net Disposal Value) per A- och B-aktie, kr					
EPRA NDV, mkr	9 652	5 805	9 652	5 805	8 089
(/) Antal A- och B-aktier vid periodens/årets utgång, miljoner	214	148	214	148	198
EPRA NDV per A- och B-aktie, kr	45,05	39,16	45,05	39,16	40,80

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



Kvartalsöversikt

RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023
Hysesintäkter	392	361	356	316	301	291	293	276
Fastighetskostnader	-51	-54	-62	-59	-46	-49	-56	-60
Driftöverskott	341	307	294	257	255	242	236	216
Central administration	-14	-16	-15	-16	-16	-18	-18	-16
Resultat före finansiella poster	327	291	279	242	239	224	218	200
Andel i resultat från intressebolag	0	0	0	1	-1	-5	0	0
Finansiella intäkter och kostnader	-85	-84	-81	-86	-108	-95	-92	-97
Förvaltningsresultat	242	207	198	156	130	124	126	103
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	168	143	146	81	69	7	10	-598
varav värdeförändring projektfastigheter	159	175	50	6	6	10	31	-77
Värdeförändring derviatinstrument	124	-286	59	218	-274	-13	108	-385
Övriga anläggningstillgångar	-17	-17	—	—	—	—	—	—
Resultat före skatt	517	47	403	455	-76	118	244	-880
Skatt	-107	-9	-93	-92	63	-87	-34	146
Periodens resultat	410	38	310	363	-12	31	209	-734
varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	401	36	305	358	-12	27	208	-716
varav innehav utan bestämmande inflytande	9	2	5	5	-1	4	2	-18

BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023
Förvaltningsfastigheter	25 662	25 275	24 138	23 600	22 646	22 214	21 748	21 406
Nyttjanderättstillgång	82	83	84	85	86	87	121	122
Övriga anläggningstillgångar	96	114	131	128	135	133	133	134
Andelar i intressebolag	0	0	0	0	0	0	0	0
Fordran på intressebolag	0	0	0	0	0	0	0	0
Derivatinstrument	322	249	432	372	155	429	442	334
Övriga långfristiga fordringar	—	—	—	—	—	—	—	—
Kortfristiga fordringar	292	122	217	250	207	234	271	237
Likvida medel	279	329	241	241	322	389	306	225
Tillgångar som innehas för försäljning	—	—	—	—	—	—	448	444
Totala tillgångar	26 733	26 172	25 243	24 678	23 550	23 487	23 470	22 904
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	11 601	11 201	10 344	10 038	7 722	7 849	7 985	7 806
Innehav utan bestämmande inflytande	311	302	301	296	291	292	293	291
Uppskjuten skatteskuld	1 508	1 433	1 448	1 378	1 242	1 321	1 247	1 229
Räntebärande skulder	12 193	12 205	12 318	12 219	13 506	13 296	13 243	12 796
Leasingskulder	77	77	78	79	80	81	117	118
Derivat	53	103	—	—	—	—	—	—
Övriga skulder	990	851	754	668	710	648	581	659
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	—	—	—	—	—	—	4	4
Totalt eget kapital och skulder	26 733	26 172	25 243	24 678	23 550	23 487	23 470	22 904

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 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023
Fastighets-och operativa nyckeltal								
Direktavkastning, %	5,5	5,5	5,2	5,2	5,2	5,2	5,3	5,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,7	98,7	97,5	97,5	97,8	97,8	97,8	98,4
Överskottsgrad, %	86,9	85,0	82,6	81,4	84,8	83,3	80,7	78,4
Andel offentliga hyresgäster, %	96,7	96,5	96,2	95,7	95,3	94,9	94,9	95,0
Återstående kontraktstid offentliga hyresgäster, år	8,5	8,1	8,3	7,8	7,4	6,4	6,5	6,3
Finansiella nyckeltal								
Belåningsgrad, %	46,3	46,8	49,8	50,5	57,9	57,8	57,9	57,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,5	3,5	2,8	2,2	2,3	2,4	2,1
Genomsnittlig ränta, %	2,91	2,95	2,78	2,89	3,15	3,43	3,31	3,27
Soliditet, %	44,6	44,0	42,2	41,9	34,0	34,7	35,3	35,4
Skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)	9,1	10,2	10,8	12,4	13,8	14,4	14,8	15,7
Justerad skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)	8,1	9,0	9,6	10,1	10,6	9,8	10,6	11,5
Aktierelaterade nyckeltal								
EPRA NRV, långsiktigt substansvärde, per A- och B-aktie, kr	50,84	49,19	47,47	45,88	46,50	46,04	46,37	45,77
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr ¹⁾	0,99	0,86	0,85	0,79	0,68	0,64	0,65	0,50
EPRA EPS per A- och B-aktie, kr	0,82	0,72	0,72	1,05	0,55	0,53	0,52	0,63

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



Garnisonen i Linköping



Definitioner

Nyckeltal	Definition	Syfte
Andel offentliga hyresgäster, %	Kontrakterade 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 outnyttjade 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.	
Förbrukning netto, GWh	El som förbrukas av koncernen. Ej inkluderat el som vidarefaktureras till hyresgästerna.	
Förvaltningsresultat, mkr	Resultat före värdeförändringar och skatt.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningens lönsamhet.
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	Förvaltningsresultat med avdrag för periodens/årets resultat hänförligt till D-aktier, i förhållande till genomsnittligt antal utestående A- och B-aktier.	
Genomsnittlig kontraktstid, år	Genomsnittlig kontraktstid för offentliga hyresgäster viktat utifrån kontrakterad årshyra.	
Genomsnittlig ränta vid periodens/årets utgång, %	Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder exklusive leasingskuld, inklusive kostnader för lånelöften och inklusive räntekupong i derivat.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken för bolagets räntebärande skulder.

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



Nyckeltal	Definition	Syfte
Hyresgästkategori	Baserat på respektive hyresgästs verksamhet har en indelning gjorts av hyresgästerna i kategorierna Rättsväsende, Högre utbildning, Sjukvård, Övriga offentliga samt Icke-offentliga. Beräkningen baseras på kontrakterad årshyra per hyresavtal.	
Hyresvärde, mkr	Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, exklusive hyresrabatter, inklusive vakanshyra.	
Justerad skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)	Räntebärande skulder minskat med likvida medel och redovisat värde för pågående projekt dividerat med driftöverskott justerat för central administration.	Nyckeltalet används för att belysa intjäning i relation till skuldsättning.
Jämförbart bestånd	Fastigheter som ägts under hela jämförbara perioder och som inte har varit klassificerade som projektfastigheter under dessa perioder.	
Kapitalbindning, år	Genomsnittlig kvarvarande löptid vid periodens/årets utgång på räntebärande skulder.	Nyckeltalet används för att belysa refinansieringsrisken. En lång löptid indikerar lägre refinansieringsrisk.
Kontrakterad årshyra, mkr	Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, inklusive hyresrabatter, exklusive vakanshyra.	
Nettouthyrning, mkr	Skillnaden mellan kontrakterad årshyra för nytecknade hyresavtal och kontrakterad årshyra för hyresavtal uppsagda för avflytt för perioden/året. Inklusive förvärvade fastigheter och 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 leasingsskuld, inklusive kupongränta på räntederivat.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken. En lång räntebindningstid indikerar lägre ränterisk.
Räntetäckningsgrad, ggr	Periodens/årets resultat före finansiella poster i förhållande till periodens/årets finansnetto exklusive ränta tomträtt.	Nyckeltalet åskådliggör ränterisk genom att belysa hur känsligt bolagets förvaltningsresultat är för ränteförändringar.
Självförsörjningsgrad netto, %	Andel el som koncernen producerar i förhållande till koncernens elförbrukning, ej inkluderat den el som vidarefaktureras till hyresgästerna.	Nyckeltalet används för att redovisa hur stor andel av Inteas elförbrukning, exklusive vidarefakturerad förbrukning, som produceras av egenägda solcellsanläggningar och vattenkraftverk.
Skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)	Räntebärande skulder minskat med likvida medel dividerat med driftöverskott justerat för central administration.	Nyckeltalet används för att belysa intjäning i relation till skuldsättning.
Soliditet, %	Vid periodens/årets utgång totalt eget kapital dividerat med totala tillgångar.	Nyckeltalet används för att visa hur stor del av bolagets tillgångar som är finansierade med eget kapital och inkluderas för att investerare ska kunna bedöma bolagets kapitalstruktur.
Underliggande fastighetsvärde	Det värde som en fastighet har baserat på dess marknadsvärde, utan hänsyn till eventuella skulder eller finansiella åtaganden som är kopplade till fastigheten.	
Återstående kontraktstid offentliga hyresgäster, år	Genomsnittlig återstående kontraktstid för offentliga hyresgäster viktat utifrån kontrakterad årshyra.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets hyresrisk.
Överskottsgrad, %	Driftöverskott i förhållande till totala hyresintäkter under perioden/året.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2025	10 februari 2026
Årsredovisning 2025	18 mars 2026
Delårsrapport januari–mars 2026	22 april 2026

Kontaktuppgifter

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

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

Inbjudan till rapportpresentation

Vd Charlotta Wallman Hörlin och CFO Magnus Ekström presenterar delårsrapporten i en telefonkonferens och webcast den 21 oktober 2025 kl 09:30. Presentationen kommer att hållas på svenska och efter presentationen finns möjlighet att ställa frågor.

För att ringa in och ställa frågor ring: +46 8 5053 9728.
Slå sedan in Meeting ID: 859 0485 0613.
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/q3-2025/>

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

