



INTEA.

Q1
2026

INTEA FASTIGHETER AB (PUBL)

Delårsrapport januari – mars 2026

Januari – mars 2026

- Hyresintäkterna ökade med 28,1 procent (21,6) och uppgick till 456 mkr (356), varav 51 mkr (48) hänförliga till projektfastigheter. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 2,4 procent.
- Förvaltningsresultatet ökade med 33,3 procent och uppgick till 264 mkr (198). Tillväxten per A- och B-aktie uppgick till 24,4 procent (30,2).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 217 mkr (146), varav 62 mkr (50) hänförliga till projektfastigheter.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 470 mkr (310).
- Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare per A- och B-aktie uppgick till 2,00 kr²⁾ (1,39) och per D-aktie till 0,50 kr²⁾ (0,50). Utdelning per D-aktie uppgick till 0,50 kr²⁾ (0,50).
- Tillväxten i långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per A- och B-aktie uppgick till 18,9 procent (2,4).
- Totalt genomfördes under perioden investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter till ett belopp om 279 mkr (248).
- Fastighetsvärdet uppgick vid periodens utgång till 28,7 mdkr (28,0).

NYCKELTAL I URVAL

	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Apr 2025- mar 2026	Jan-dec 2025
Hyresintäkter, mkr	456	356	1 661	1 561
Förvaltningsresultat, mkr	264	198	970	904
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	1,06	0,85	3,94	3,74
Tillväxt i förvaltningsresultat per A-och B-aktie, % ¹⁾	24,4	30,2	59,6	34,7
Periodens/årets resultat, mkr	470	310	1 464	1 304
Periodens/årets resultat moderbolagets aktieägare, mkr	465	305	1 447	1 287
Periodens/årets resultat moderbolagets aktieägare per A- och B-aktie, kr ²⁾	2,00	1,39	6,15	5,54
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per A- och B- aktie, kr	55,97	47,47	55,97	53,84
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per A- och B-aktie, % ³⁾	18,9	2,4	18,9	18,4
Fastighetsvärde, mdkr	28,7	24,1	28,7	28,0
Belåningsgrad, %	46,5	49,8	46,5	46,5
Justerad skuldkvot, ggr	7,7	9,6	7,7	8,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,5	3,8	3,7

För underlag till nyckeltal och definitioner, se sidorna 27-28 och 31-32. Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period 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 i jämförelse med motsvarande period föregående år.

2) Inga utspädande instrument förekommer.

3) Beräkningen inkluderar återlagd utdelning under perioden och beräknas i jämförelse med motsvarande period föregående år.

HYRESINTÄKTER,
MKR

456
(356)

ÖVERSKOTTSGRAD,
%

81,1
(82,6)

FASTIGHETSVÄRDE,
MDKR

28,7
(24,1)

TILLVÄXT SUBSTANSVÄRDE
PER A- OCH B-AKTIE, %

18,9
(2,4)

Delårsrapport

Januari – mars 2026

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

Väsentliga händelser under perioden

- I januari 2026 förvärvade Intea en fastighet med ett pågående projekt i Uppsala. Vid färdigställande kommer den uthyrningsbara arean att uppgå till cirka 6 600 kvm och hyras av en statlig myndighet. Underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgick till 160 mkr. Den totala investeringen, inklusive förvärvet, beräknas uppgå till 266 mkr.
- I januari 2026 anslöt Rikard Nyhrén till Intea som ny fastighetschef. Rikard ingår i bolagets ledningsgrupp med ansvar för den övergripande förvaltningen.
- I februari emitterade Intea ett grönt obligationslån om 600 mkr med en löptid om tre år och en marginal om 85 bps. Inom ramen för bolagets befintliga MTN-program genomfördes även återköp av utestående obligationer till ett sammanlagt nominellt belopp om 264 mkr.
- I mars emitterade Intea ett grönt obligationslån om 700 mkr med en löptid om fyra år och en marginal om 93 bps. Inom ramen för bolagets befintliga MTN-program genomfördes även återköp av utestående obligationer till ett sammanlagt nominellt belopp om 380 mkr.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

- I april förvärvade Intea Skärholmens polishus med en uthyrningsbar area om cirka 6 400 kvm. Underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgick till 442 mkr. Hyresavtalet löper till augusti 2039 med ett årligt hyresvärde om cirka 26 mkr. Tillträde är planerat till maj 2026.
- På Viskananstalten ska ytterligare 250 mkr investeras i den pågående ombyggnationen. Det årliga hyresvärdet för den ökade investeringen baseras på nedlagda kostnader i projektet och bedöms till drygt 27 mkr.
- Intea har tecknat avtal med Kriminalvården om en utökning av Ringsjöanstalten från 105 till 185 platser. Hyresavtalet omfattar cirka 3 750 kvm varav 1 550 kvm omfattas av en tidigare förhyrning, och har en initial hyrestid om sex år. Det årliga hyresvärdet baseras på nedlagda kostnader i projektet och uppskattas till 16 mkr.
- Intea har ingått avtal om att avyttra samtliga vattenkraftverk till ett underliggande fastighetsvärde om 68 mkr. Mot bakgrund av detta har hållbarhetsmålet om att vara självförsörjande avseende egenproducerad el tagits bort.
- Intea har tecknat ett hyresavtal med Kriminalvården i Skövde omfattande cirka 1 500 kvm med ett årligt hyresvärde om 2,6 mkr.



Specialpedagogiska skolmyndigheten i Vänersborg

Detta är Intea

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

Detta är Intea

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

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

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

Intea grundades 2016 och har sedan dess kontinuerligt expanderat verksamheten. Bolagets fastighetsbestånd består idag av ett hundratal objekt med en sammanlagd uthyrningsbar area om cirka 694 000 kvm.

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

AFFÄRSIDÉ & MÅL

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

Finansiella och operativa mål

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

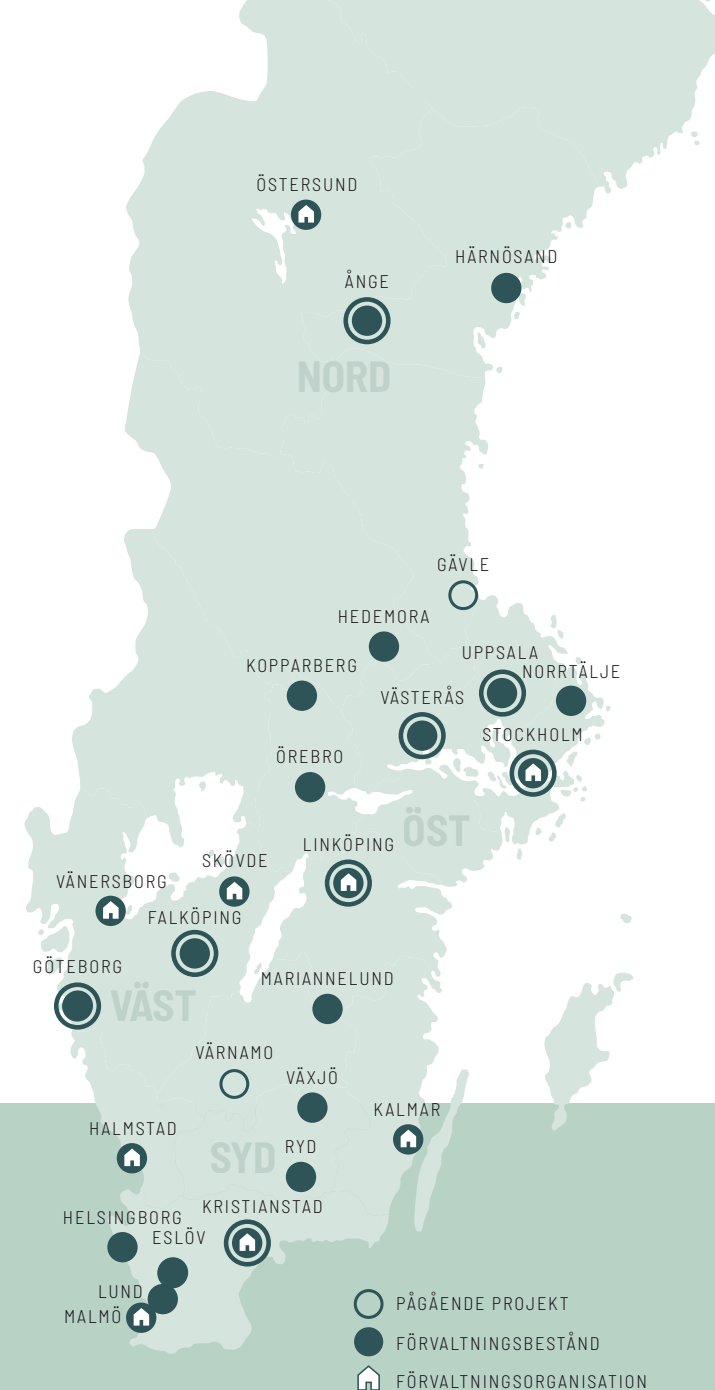
Finansiella riskbegränsningar

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

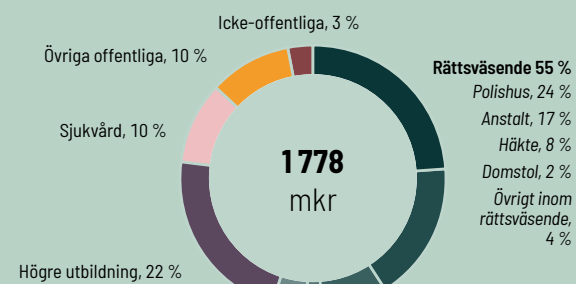
Utdelningspolicy

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

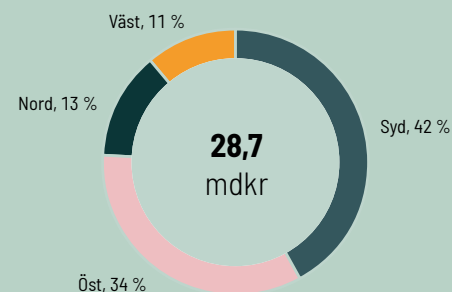
Mål	Utfall rullande 12 mån
Årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie över tid om minst 12 procent	18,9 %
Årlig tillväxt i förvaltningsresultat per A- och B-aktie över tid om minst 12 procent	59,6 %
Minst 90 procent av hyresintäkterna ska över tid komma från offentliga hyresgäster	97,0 %
Belåningsgraden ska långsiktigt ligga i intervallet 50–55 procent och ska inte överstiga 60 procent	46,5 %
Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 2 gånger	3,8 ggr



INTEAS HYRESGÄSTER, ANDEL AV KONTRAKTERAD ÅRSHYRA



INTEAS GEOGRAFI, ANDEL AV FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



INTEA.

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

Vd har ordet

Årets inledning har kännetecknats av stabil förvaltning i kombination med utveckling. Vi har fortsatt att bygga värde i befintligt bestånd samtidigt som vi genomfört förvärv med ett totalt investeringsåtagande om drygt 700 mkr. Under det första kvartalet har vi investerat knappt 300 mkr i våra pågående projekt varav nästan 100 mkr i den första etappen av utökningen av Anstalten Kristianstad och drygt 100 mkr i häktesprojektet i Västerås.

Förvärv inom vår kärnverksamhet

I januari förvärvade vi ett pågående projekt för en statlig myndighet i Uppsala. Den totala investeringen inklusive förvärvet beräknas uppgå till 266 mkr. I början av april förvärvade vi Skärholmens polishus med ett underliggande fastighetsvärde om drygt 440 mkr.

Vi har även tecknat avtal om att avyttra samtliga vattenkraftverk vilket inneburit att hållbarhetsmålet om att vara helt självförsörjande på egenproducerad el har tagits bort. Hållbarhetsmålet om 100 procent förnybar el kvarstår oförändrat.

Förädling av befintliga fastigheter

Vi fortsätter arbetet med att utveckla våra befintliga fastigheter. Omställningen från skola till polislokaler på Garnisonsområdet i Linköping är nu klar och i början av april flyttade Polismyndigheten in i nyrenoverade och specialanpassade lokaler om 4 200 kvm. Investeringen uppgick till cirka 50 mkr.

På Viskananstalten ska ytterligare 250 mkr investeras i den pågående ombyggnationen. Förra våren träffades en överenskommelse om att expandera anstalten med 120 platser vilket beräknades kosta 250 mkr. Sedan dess har projektering pågått och projektet har vuxit ytterligare i omfattning vilket gjort att investeringen dubblats till 500 mkr.

På Ringsjöanstalten i Eslöv kommer antalet platser att nära nog fördubblas. Intea förvärvade anstalten år 2022 och har sedan dess utökat anstalten i olika omgångar. Nu har vi kommit överens med hyresgästen om att anstalten ska utökas med 80 platser och befintliga ytor ska samtidigt anpassas för den utökade verksamheten.

I Skövde har vi hyrt ut tidigare vakanta lokaler till Kriminalvården som kommer att disponera ett eget hus om 1 500 kvm i de centrala delarna av staden. Byggnaden ska genomgå en hyresgästanpassning och inflytt är beräknad till halvårsskiftet.

Nya medarbetare

I takt med att vi växer med fler fastigheter har vi också förstärkt organisationen inom framför allt förvaltningen. Den egna förvaltningen där vi arbetar nära våra hyresgäster är en central del i Inteas strategi.

Kvartalsiffror

Hysesintäkterna har ökat med drygt 28 procent och förvaltningsresultatet per A- och B-aktie har ökat med drygt 24 procent jämfört med samma period föregående år. Vi ser också att vår finansiella position är stark med en räntetäckningsgrad om 3,9 gånger och en snittränta på 2,75 procent. Därtill har vi en hög räntesäkringsgrad, vilket bidrar positivt över tid.

Fastighetsvärdet har ökat med 0,7 mdkr till 28,7 mdkr, vilket motsvarar en genomsnittlig initial direktavkastning om 5,8 procent.

Framtiden

Intea fortsätter att utvecklas enligt plan och vi upplever marknaden positiv med olika framtida tillväxtpotentialer.

Avslutningsvis hoppas jag att vi ses på bolagets årsstämma!

Charlotta Wallman Hörlin, vd



” Vi har fortsatt att bygga värde i befintligt bestånd samtidigt som vi genomfört förvärv med ett totalt investeringsåtagande om drygt 700 mkr.”

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

→ **Koncernens resultaträkning**

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
i eget kapital

Koncernens rapport
över kassaflöden

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella
rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

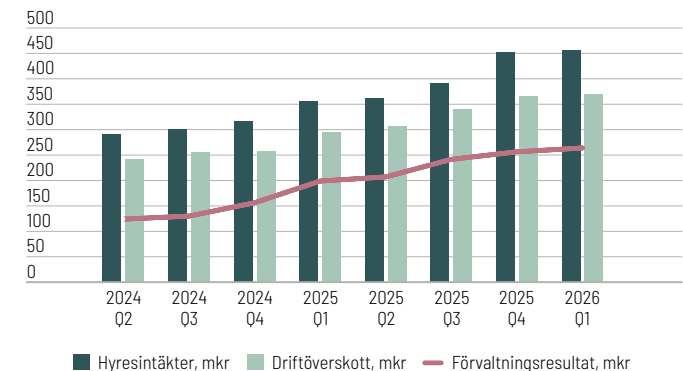
Belopp i mkr	Not	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Apr 2025- mar 2026	Helår 2025
Hysesintäkter		456	356	1 661	1 561
Fastighetskostnader, varav		-86	-62	-277	-253
<i>Driftkostnader</i>		-71	-45	-202	-176
<i>Underhållskostnader</i>		-8	-8	-43	-43
<i>Fastighetsskatt</i>		-7	-7	-27	-27
<i>Uthyrnings- och fastighetsadministration</i>		-2	-2	-7	-7
Driftöverskott		370	294	1 384	1 308
Central administration		-14	-15	-60	-61
Resultat före finansiella poster		356	279	1 324	1 247
Finansiella intäkter		1	1	5	5
Finansiella kostnader		-92	-81	-356	-345
Räntekostnader leasingsskuld		-1	-1	-3	-3
Förvaltningsresultat		264	198	970	904
<i>Värdeförändringar</i>					
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	1	217	146	921	850
Derivatinstrument, orealiserade	2	117	59	19	-39
Övriga anläggningstillgångar		-7	0	-58	-51
Resultat före skatt		591	403	1 852	1 664
Skatt		-121	-93	-388	-360
Periodens/årets resultat		470	310	1 464	1 304
Periodens/årets resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		465	305	1 447	1 287
Innehav utan bestämmande inflytande ¹⁾		5	5	17	17
Periodens/årets resultat²⁾		470	310	1 464	1 304
Resultat per A- och B-aktie ³⁾		2,00	1,39	6,15	5,54
Resultat per D-aktie ²⁾		0,50	0,50	2,09	2,23

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

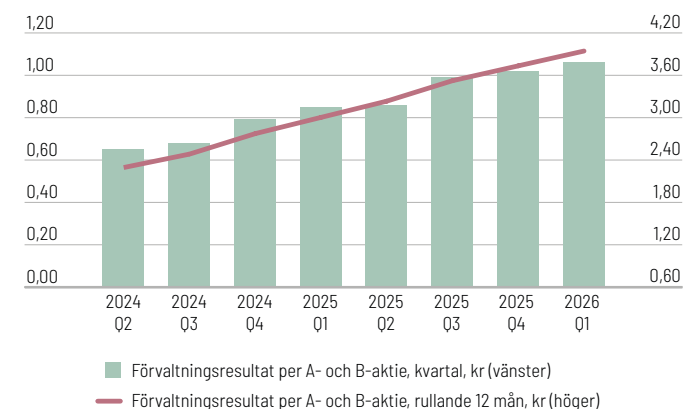
2) Periodens/årets resultat överensstämmer med periodens/årets totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning.

3) Inga utspädningsinstrument förekommer. Det vägda antalet aktier för perioden som beräkningen baseras på uppgår till 207 843 936 A- och B-aktier (191 843 936) och 75 072 290 D-aktier (59 072 290).

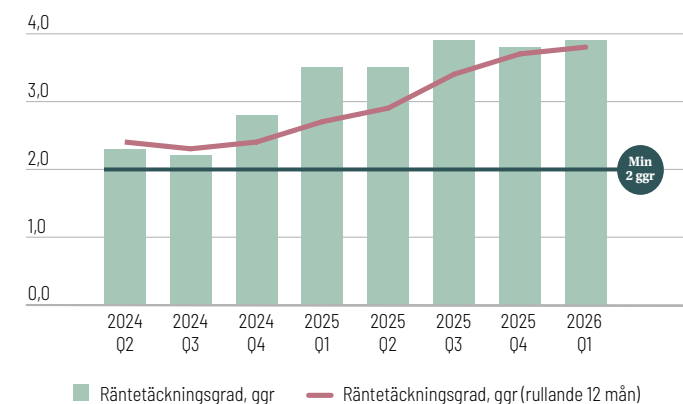
HYRESINTÄKTER, DRIFTÖVERSKOTT OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



FÖRVALTNINGSRESULTAT PER A- OCH B-AKTIE, KR



RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR



Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

→ **Koncernens resultaträkning**

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
i eget kapital

Koncernens rapport
över kassaflöden

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella
rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

Kommentarer resultaträkning januari – mars 2026

Förbättringen av driftöverskottet i jämförelse med motsvarande period föregående år förklaras främst av färdigställda projekt¹⁾ och förvärvade fastigheter (anstalt i Kristianstad, säkerhetsfastigheter på ett flertal orter samt en fastighet för polisverksamhet i Växjö).

Hyesintäkter

Hyesintäkterna uppgick till 456 mkr (356), varav 17 mkr (10) avser annan fakturering än kontrakterad årshyra. Ökningen av hyesintäkterna jämfört med föregående år uppgick till 28,1 procent (21,6) och förklaras främst av indexjusteringar samt hyesintäkter från färdigställda projekt och förvärvade fastigheter.

Intäkter för jämförbart bestånd uppgick till 346 mkr, en ökning med 2,4 procent som förklaras främst av indexjusteringar, vidarefakturering av mediakostnader samt färdigställande av Syn- och hörselkliniken i Linköping inom befintlig fastighet.

Intäkter för projektfastigheter uppgick till 51 mkr och inkluderar de färdigställda projekten Viskananstalten i Ånge, etapp 1 av Depå 2 i Falköping samt ett projekt inom rättsväsende.

Intäkter avseende Inteas vattenkraftbolag²⁾ uppgick till 2 mkr (3).

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 mars till 98,8 procent (97,5).

UTVECKLING HYRESINTÄKTER

Belopp i mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Förändring %
Jämförbart bestånd	346	338	2,4%
Projektfastigheter ³⁾	51	14	—
Förvärvade fastigheter	57	1	—
Övrigt	2	3	—
Hyesintäkter	456	356	28,1%

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -86 mkr (-62), en ökning med 38,7 procent (10,0) jämfört med föregående år. Ökningen förklaras främst av fastighetskostnader relaterade till färdigställda projektfastigheter och förvärvade fastigheter.

Direkta fastighetskostnader för jämförbart bestånd uppgick till -64 mkr, en ökning med 10,3 procent. Ökningen förklaras främst av kostnader relaterade till fastighetsskötsel och media. Kostnader avseende Inteas vattenkraftbolag²⁾ uppgick till 0 mkr (-1).

UTVECKLING FASTIGHETSKOSTNADER

Belopp i mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Förändring %
Jämförbart bestånd	64	58	10,3%
Projektfastigheter ³⁾	3	0	—
Förvärvade fastigheter	16	0	—
Övrigt	1	2	—
Direkta fastighetskostnader	84	60	40,0%
Fastighetsadministration	2	2	—
Fastighetskostnader	86	62	38,7%

Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 370 mkr (294), en ökning med 25,9 procent (24,3). Överskottsgraden uppgick till 81,1 procent (82,6). Driftöverskottet för jämförbart bestånd uppgick till 280 mkr, en ökning med 0,7 procent. Överskottsgraden för jämförbart bestånd uppgick till 80,9 procent.

UTVECKLING DRIFTÖVERSKOTT

Belopp i mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Förändring %
Jämförbart bestånd	280	278	0,7%
Projektfastigheter ³⁾	48	14	—
Förvärvade fastigheter	41	1	—
Övrigt	1	1	—
Driftöverskott	370	294	25,9%

Central administration

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

Central administration uppgick till -14 mkr (-15).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter uppgick till 1 mkr (1) och avser främst ränta på överskottslikviditet.

Finansiella kostnader uppgick till -92 mkr (-81) och avser huvudsakligen räntekostnader. Ökningen förklaras främst av högre räntebärande skulder, vilka vid periodens utgång var 1 475 mkr högre än vid motsvarande tidpunkt föregående år.

Koncernens genomsnittliga ränta på extern upplåning uppgick till 2,75 procent (2,78) vid utgången av perioden. Ränta exklusive outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 2,63 procent (2,59). Periodens räntekostnader för leaseingskuld uppgick till -1 mkr (-1).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 264 mkr (198) där ökningen främst förklaras av färdigställda projekt och förvärvade fastigheter.

Värdeförändringar

Fastighetsvärdet uppgick vid periodens utgång till 28,7 mdkr (28,0). Periodens orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 217 mkr (-146), förklarar av värdeförändringar på befintliga fastigheter om 155 mkr (41) samt på projektfastigheter och förvärvade fastigheter om 62 mkr (105).

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 117 mkr (59). Övriga anläggningstillgångar om -7 mkr (0) avser nedskrivning av Inteas vattenkraftverk.

Skatt

Koncernen redovisade för perioden en skattekostnad om -121 mkr (-93), varav -105 mkr (-70) avser förändring i uppskjuten skatt och -16 mkr (-23) avser aktuell skatt. Den aktuella skatten för delårsperioden har beräknats utifrån en uppskattad effektiv skattesats för helåret, baserad på historiska nivåer av skattemässiga dispositioner och gjorda bedömningar.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 470 mkr (310), varav innehav utan bestämmande inflytandes andel uppgick till 5 mkr (5).

NYCKELTAL VERKSAMHETEN

	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025
Hyesintäkter, mkr	456	356
Driftöverskott, mkr	370	294
Överskottsgrad, % ⁴⁾	81,1	82,6
Förvaltningsresultat, mkr ⁴⁾	264	198
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, mkr	217	146
Värdeförändringar derivatinstrument, mkr	117	59
Skatt, mkr	-121	-93
Periodens resultat, mkr	470	310

1) Viskananstalten i Ånge, Syn- och hörselkliniken i Linköping, etapp 1 av Depå 2 i Falköping samt ett projekt inom rättsväsende.

2) Intea ägde elva vattenkraftverk vid periodens utgång, se mer information på sidan 8 (Övriga anläggningstillgångar). Vattenkraftbolagen är föremål för avyttring, avtal ingicks under mars 2026 med planerat frånträde under kvartal 2 2026.

3) Omklassificering från projektfastighet till färdigställd fastighet görs den 1 januari året efter färdigställandet. I tabellerna har jämförelseåret justerats för ändrad klassificering mellan jämförbart bestånd och projektfastigheter. I delårsrapporten januari – mars 2025 redovisades 48 mkr som hyesintäkter från projektfastigheter samt 3 mkr som fastighetskostnader, motsvarande 51 respektive 3 i tabellerna ovan. Tabellernas totala hyesintäkter och fastighetskostnader är oförändrade.

4) För underlag till nyckeltal och definitioner, se sidorna 27-28 och 31-32.

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning

→ **Koncernens balansräkning**

Koncernens förändring
i eget kapital

Koncernens rapport
över kassaflöden

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella
rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	1	28 682	24 138	28 021
Nyttjanderättstillgångar		83	84	82
Övriga anläggningstillgångar		4	131	79
Derivat ¹⁾	2	484	432	383
Summa anläggningstillgångar		29 253	24 785	28 565
Derivat ¹⁾	2	16	–	0
Kortfristiga fordringar		204	217	196
Likvida medel		427	241	507
Tillgångar som innehas för försäljning		68	–	–
Summa omsättningstillgångar		715	458	703
Summa tillgångar		29 968	25 243	29 268
Eget kapital och skulder				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		13 091	10 344	12 626
Innehav utan bestämmande inflytande ²⁾		316	301	311
Summa eget kapital		13 407	10 645	12 937
Uppskjuten skatteskuld		1 826	1 448	1 720
Räntebärande skulder		7 135	6 769	6 645
Leasingskuld		79	78	78
Derivat ¹⁾	2	50	–	49
Avsättningar		3	3	3
Summa långfristiga skulder		9 093	8 298	8 495
Räntebärande skulder		6 656	5 549	6 924
Övriga kortfristiga skulder		812	751	912
Summa kortfristiga skulder		7 468	6 300	7 836
Summa eget kapital och skulder		29 968	25 243	29 268



Vuxenpsykiatri i Lund

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 Högskolan i Skövde och Skövde kommun som hyresgäster.

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning

→ **Koncernens balansräkning**

Koncernens förändring i eget kapital

Koncernens rapport över kassaflöden

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

Kommentarer balansräkning per 31 mars 2026

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter uppgick till 28 682 mkr (28 021), varav 134 mkr (131) avser byggrätter och 2 400 mkr (1 914) pågående projekt. Under perioden har investeringar om 291 mkr¹⁾(257) gjorts i fastighetsportföljen. Därutöver har förvärv om 153 mkr (135) genomförts.

Nyttjanderättstillgångar

Nyttjanderättstillgångar uppgick till 83 mkr (82). Koncernen har som leasetagare ett begränsat antal leasingavtal, bestående av ett tomträttsavtal, ett arrendeavtal, ett hyresavtal samt billeasing.

Övriga anläggningstillgångar

Övriga anläggningstillgångar uppgick till 4 mkr (79). Minskningen avser omklassificering av koncernens vattenkraftverk till tillgångar som innehas för försäljning.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar uppgick till 204 mkr (196) och likvida medel till 427 mkr (507).

Tillgångar som innehas för försäljning

Koncernens vattenkraftverk, som tidigare redovisats som övriga anläggningstillgångar, har under perioden klassificerats som tillgångar som innehas för försäljning. I samband med omklassificeringen har en nedskrivning om 7 mkr (0) redovisats.

Tillgångar som innehas till försäljning uppgick vid periodens utgång till 68 mkr (0).

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 13 407 mkr (12 937), varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 316 mkr (311). Innehav utan bestämmande inflytande avser 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 till 11 990 mkr (11 535), motsvarande 55,97 kr (53,84) per aktie, vilket innebär en tillväxt i långsiktigt substansvärde om 4,7 procent i jämförelse med utgången av föregående år. Antal A- och B-aktier uppgick till 214 miljoner aktier.

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

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 826 mkr (1 720). Förändringen jämfört med utgången av föregående år hänför sig huvudsakligen till uppskjuten skatt avseende värdeförändringar i förvaltningsfastigheter, inklusive pågående projekt.

Räntebärande skulder

Inteas externa upplåning består av obligationer, företagscertifikat och säkerställda banklån. Därutöver finns bindande kreditlöften som kreditfaciliteter om totalt 5 050 mkr (5 050). Totala räntebärande skulder uppgick till 13 791 mkr (13 569).

Långfristiga räntebärande skulder uppgick till 7 135 mkr (6 645), varav obligationslån om 3 850 mkr (3 350), säkerställda banklån om 3 285 mkr (3 295) samt utnyttjade kreditfaciliteter om 0 mkr (0).

Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 6 656 mkr (6 924), varav obligationslån om 1 652 mkr (2 200), säkerställda banklån om 825 mkr (825), utnyttjade kreditfaciliteter om 0 mkr (0) samt företagscertifikat om 4 179 mkr (3 899). Utnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 5 050 mkr (5 050) vid periodens utgång.

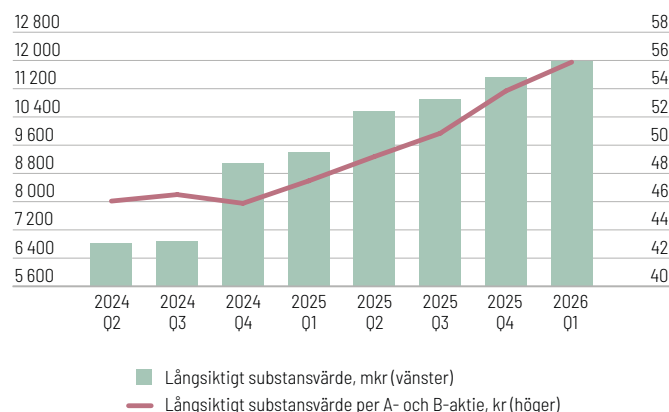
Derivat

Derivat uppgick till totalt 450 mkr (334), varav 500 mkr (383) redovisas som tillgång samt 50 mkr (49) som skuld.

Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder uppgick till 812 mkr (912).

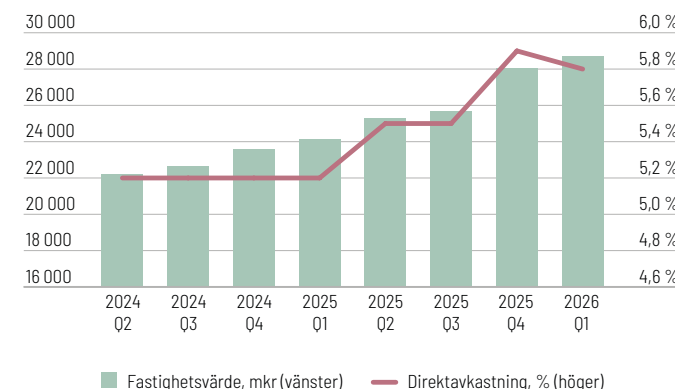
SUBSTANSVÄRDETS UTVECKLING, MKR OCH KR PER A- OCH B-AKTIE



FASTIGHETSVÄRDETS FÖRÄNDRING

Belopp i mkr	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Fastighetsvärde vid årets början	28 021	23 600	23 600
Förvärvade fastigheter	153	135	2 354
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation ¹⁾	291	257	1 217
Värdeförändringar	217	146	850
Fastighetsvärde vid periodens utgång, varav	28 682	24 138	28 021
Förvaltningsfastigheter exkl projekt	26 148	22 646	25 976
Pågående projekt ²⁾	2 400	1 416	1 914
Utnyttjade byggrätter	134	76	131
Fastighetsvärde vid periodens utgång	28 682	24 138	28 021

FASTIGHETSVÄRDE OCH DIREKTAVKASTNING, MKR OCH %



1) Inklusive aktiverad ränta i projekt om 13 mkr (10) under perioden.

2) Inklusive pågående projekt under förvaltning (Etapp 2 av Depå 2 i Falköping, Viskananstalten utökning, Polisläggningen i Göteborg, NFC i Linköping) samt redovisat värde för pågående projekt i tidigt skede. Redovisat värde inkluderar upparbetade investeringar om 1 889 mkr (1 164).

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

→ **Koncernens förändring i eget kapital**

Koncernens rapport över kassaflöden

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



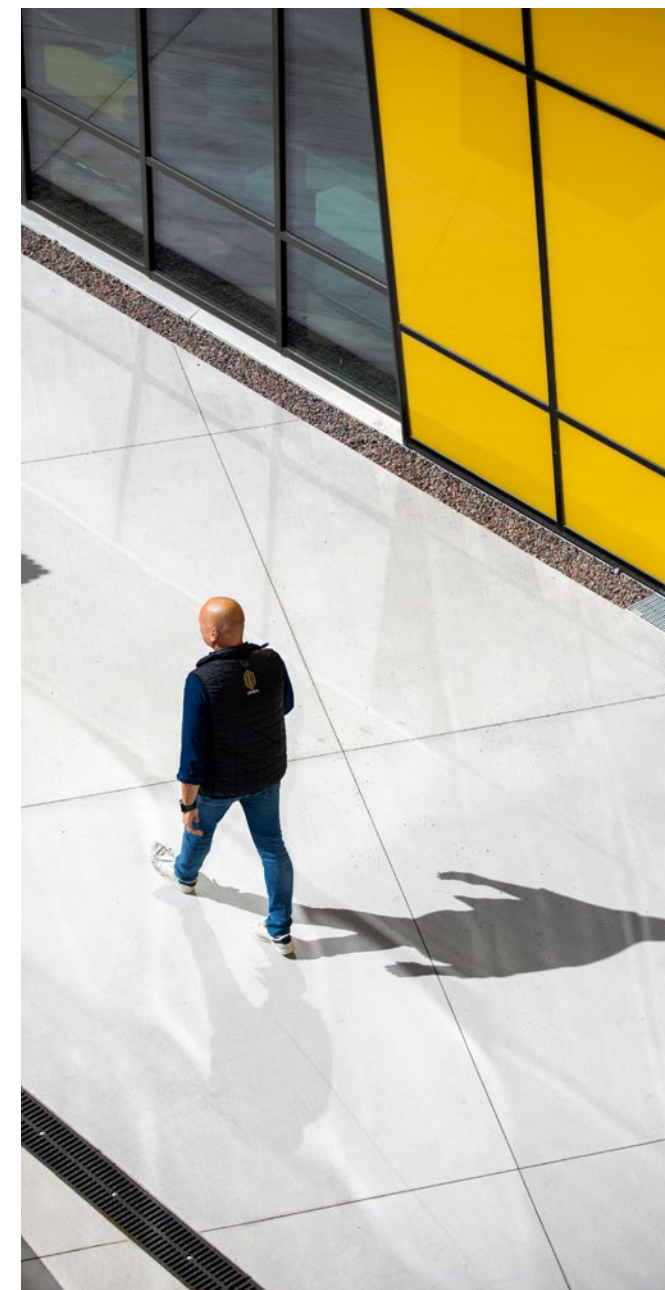
INTEA.

KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktiekapital ¹⁾	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl periodens/årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2025-01-01	29	6 836	3 174	10 038	296	10 335
Årets totalresultat	–	–	1 287	1 287	17	1 304
Nyemission ²⁾	3	1 530	–	1 533	–	1 533
Utdelning	–	–	–232	–232	–2	–234
Utgående eget kapital 2025-12-31	32	8 366	4 229	12 626	311	12 937
Ingående eget kapital 2026-01-01	32	8 366	4 229	12 626	311	12 937
Periodens totalresultat	–	–	465	465	5	470
Utgående eget kapital 2026-03-31	32	8 366	4 694	13 091	316	13 407

1) Per 2026-03-31 uppgick totala antal aktier till 6 390 000 A-aktier, 207 843 936 B-aktier och 75 072 290 D-aktier à nominellt 0,11 kr. Per 2025-12-31 uppgick totala antal aktier till 6 390 000 A-aktier, 207 843 936 B-aktier och 75 072 290 D-aktier à nominellt 0,11 kr.

2) Övrigt tillskjutet kapital inkluderar kostnader om cirka 18 mkr hänförliga till den riktade nyemissionen som genomfördes under kvartal 2 2025 samt cirka 8 mkr hänförliga till den riktade nyemissionen som genomfördes under Q4 2025.



Linnéuniversitetet i Kalmar

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
i eget kapital

→ **Koncernens rapport
över kassaflöden**

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella
rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i mkr	Not	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Helår 2025
Löpande verksamheten				
Resultat före finansiella poster		356	279	1 247
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar		2	2	7
Erhållna räntor		1	1	5
Erlagda räntor		-102	-102	-398
Betald inkomstskatt		-15	-14	0
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital		242	166	861
Förändring av kortfristiga fordringar		-12	35	53
Förändring av kortfristiga skulder		-61	116	226
Förändring av rörelsekapital		-73	151	279
Kassaflöde från den löpande verksamheten		169	317	1 140
Investeringsverksamheten				
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-153	-135	-2 354
Investeringar i befintliga fastigheter ¹⁾		-279	-248	-1 181
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-1	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-432	-384	-3 536

Belopp i mkr	Not	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Helår 2025
Finansieringsverksamheten				
Nyupptagning av lån		1 580	953	4 949
Amortering av lån		-1 358	-854	-3 599
Amortering av leasingskuld		-1	-1	-3
Nyemission		–	–	1 560
Utgifter för nyemission		–	-1	-26
Utdelning		-38	-30	-219
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		183	67	2 662
Periodens/årets kassaflöde		-80	0	266
Likvida medel vid periodens/årets början		507	241	241
Likvida medel vid periodens/årets utgång		427	241	507

Kommentarer rapport över kassaflöden januari – mars 2026

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 169 mkr (317).

Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -432 mkr (-384), främst hänförligt till förvärv av fastigheter om -153 mkr (-135) samt investeringar i befintliga fastigheter och projekt om -279 mkr (-248).

Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet positivt med 183 mkr (67) vilket främst förklaras av nyupptagna lån. Därtill har kassaflödet påverkats i motsatt riktning av amortering av lån samt utdelning på aktier.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till -80 mkr (0) och likvida medel till 427 mkr (241) vid utgången av perioden.

1) Aktiverat planerat underhåll (CAPEX) uppgick till 11 mkr (6) under perioden.



Inteas fastighetsbestånd

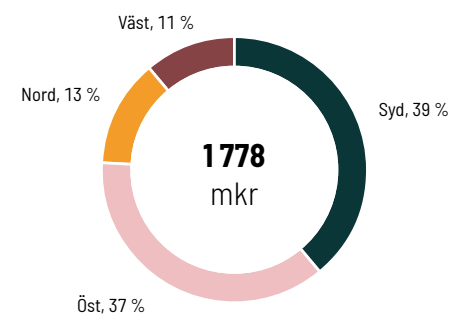
Inteas fastighetsportfölj bestod vid utgången av perioden av 58 fastigheter (57), varav en fastighet med upplåten tomträtt. Fastigheterna delas upp i 130 objekt (129) med en sammanlagd uthyrningsbar area om 694 tkvm (694).

Kontrakterad årshyra uppgick till 1 778 mkr (1 389), fördelat på kategorierna Rättsväsende 55 procent, Högre utbildning 22 procent, Sjukvård 10 procent, Övriga offentliga 10 procent och Icke-offentliga 3 procent. Kategori Rättsväsende fördelas vidare på Polishus 24 procent, Anstalt 17 procent, Häkte 8 procent, Domstol 2 procent och Övrigt inom rättsväsende¹⁾ 4 procent.

Den återstående kontraktstiden för offentliga hyresgäster uppgick till 8,0 år (8,3).

NYCKELTAL	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025
Förvärv och investeringar i fastigheter, mkr	444	392
Värdeförändringar fastigheter, mkr	217	146
Fastighetsvärde, mdkr	28,7	24,1
Uthyrningsbar area, tkvm	694	596
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,8	97,5
Andel offentliga hyresgäster, %	97,0	96,2
Återstående kontraktstid offentliga hyresgäster, år	8,0	8,3
Hyresvärde, kr/kvm	2 591	2 391
Hyresvärde exkl annuitetshyra, kr/kvm	2 253	2 158

INTEAS GEOGRAFI
ANDEL AV KONTRAKTERAD ÅRSHYRA, %



ANDEL OFFENTLIGA HYRESGÄSTER, %

97,0
(96,2)

ÅTERSTÅENDE KONTRAKTSTID OFFENTLIGA HYRESGÄSTER, ÅR

8,0
(8,3)

INTEAS FASTIGHETSBESTÅND	Objekt, st	Uthyrningsbar area, tkvm	Fastighetsvärde, mkr	Fastighetsvärde, kr/kvm	varav pågående projekt och byggrätter, mkr	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, mkr ²⁾	Driftöverskott, mkr ³⁾	Direktavkastning, %
Per fastighetskategori											
Rättsväsende	42	318	13 870	43 649	217	988	3 108	99,9	986	877	6,4
Högre utbildning	25	199	6 702	33 733	68	433	2 180	98,9	428	350	5,3
Sjukvård	15	74	3 165	42 513	2	184	2 473	99,5	183	160	5,1
Övriga offentliga	30	87	2 451	28 286	123	169	1 955	93,7	159	127	5,4
Icke-offentliga	15	17	371	22 096	1	25	1 466	88,2	22	16	4,3 ⁴⁾
Summa/genomsnitt objekt under förvaltning	127	694	26 558	38 251	411	1 799	2 591	98,8	1 778	1 529	5,8
Per geografi											
Syd	23	273	11 384	41 711	66	695	2 546	98,8	686	608	5,4
Öst	43	220	8 499	38 605	114	663	3 011	99,7	661	563	6,7
Väst	25	101	3 087	30 625	145	194	1 926	99,3	193	162	5,5
Nord	36	100	3 590	35 731	87	247	2 458	96,5	238	197	5,6
Summa/genomsnitt objekt under förvaltning	127	694	26 559	38 251	411	1 799	2 591	98,8	1 778	1 529	5,8
Pågående projekt (ännu ej under förvaltning) ⁵⁾	3	–	2 124	–	2 124	–	–	–	–	–	–
Summa/genomsnitt fastighetsbeståndet	130	694	28 682	–	2 535	1 799	–	98,8	1 778	1 529	–

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 färdigställt under de senaste tolv månaderna har räknats upp till årstakt. Bedömningar och antaganden ligger till grund för informationen i denna tabell vilket innebär att uppgifterna inte ska ses som en prognos.

1) Inkluderar bland annat hyresgästen Statens institutionsstyrelse, SiS.

2) Den kontrakterade årshyran om 1 778 mkr inkluderar hyresrabatter om cirka 1 mkr på årsbasis.

3) Avser driftöverskott enligt intjäningsförmåga. Se sida 16 för beskrivning av intjäningsförmåga.

4) Den lägre direktavkastningen om 4,3 procent för icke-offentliga förklaras främst av ett lägre driftöverskott till följd av vakanta objekt.

5) Pågående projekt (ännu ej under förvaltning) utgörs av projektfastigheter för Häktet i Västerås, Anstalten i Kristianstad samt projekt för statlig myndighet i Uppsala. Därtill inkluderar Häktet i Gävle samt redovisat värde för projekt i tidiga skeden.

PROJEKT OCH UTVECKLING

Intea arbetar kontinuerligt i nära samverkan med hyresgästerna för att både utveckla befintligt fastighetsbestånd samt identifiera behov som ger möjligheter till nybyggnadsprojekt. Projektorganisationen har 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 192 400 kvm (185 800) där total investering i projektportföljen uppgick till cirka 13,1 mdkr (12,6 mdkr) vid utgången av mars 2026.

Redovisat fastighetsvärde för pågående projekt uppgick till 2,4 mdkr (1,9) vid utgången av perioden. Värdeförändringar hänförliga till pågående projekt uppgick till 62 mkr (50) för perioden.

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

Investeringar i befintligt fastighetsbestånd om 279 mkr (248) har gjorts under perioden.

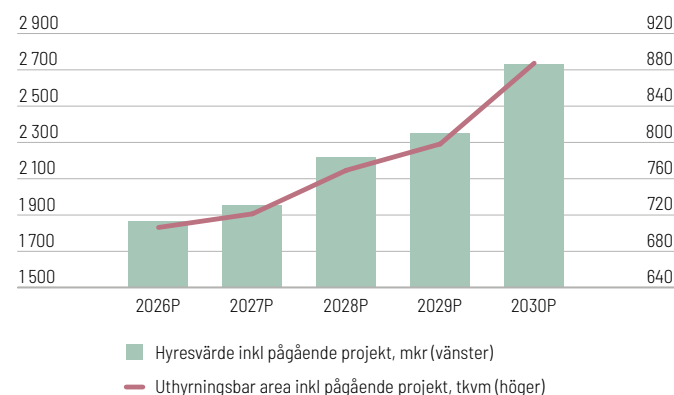
Väsentliga händelser under perioden

Under kvartal 1 2026 förvärvade Intea ett pågående projekt i Uppsala. När projektet är färdigställt kommer det att omfatta 6 600 kvm uthyrningsbar area och hyras av en statlig myndighet. Den totala investeringen beräknas uppgå till 266 mkr och inkluderar renovering av befintlig byggnad

och uppförande av nya byggnader. Hyresgästen tillträder lokalerna i två etapper med start 2026. Hyresavtalet löper över sex år med ett årligt hyresvärde på 17 mkr med 70 procents indexering. Fastigheten har ytterligare 16 000 kvm outnyttjade byggrätter, vilket ger potential för framtida utveckling.

På Viskananstalten ska ytterligare 250 mkr investeras i den pågående ombyggnationen. Förra våren tecknade Intea avtal med Kriminalvården om att utöka Viskananstalten med 120 platser. Sedan dess har projektering av tillbyggnationen pågått och projektet har under tiden vuxit i

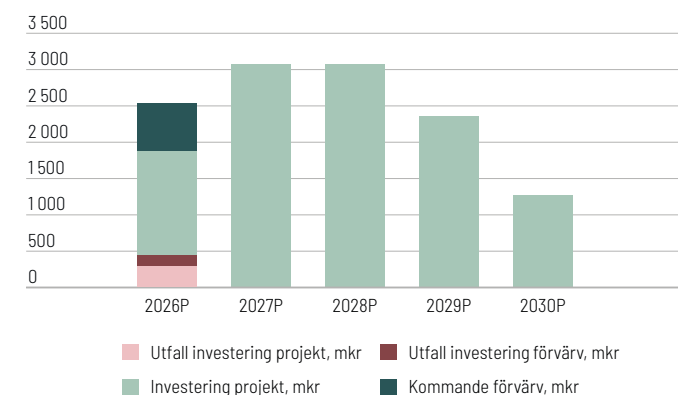
BEDÖMT HYRESVÄRDE OCH UTHYRINGSBAR AREA INKL PÅGÅENDE PROJEKT, MKR OCH TKVM



omfattning med bl.a. mer omfattande ombyggnation av sysselsättningsytorna på anstalten. Det årliga hyresvärdet för den ökade investeringen om cirka 250 mkr baseras på nedlagda kostnader i projektet och beräknas till drygt 27 mkr i form av icke indexerat annuitetsbaserat hyrestillägg från beräknat färdigställande hösten 2027 till år 2045.

I Kristianstad har Intea erhållit regeringens medgivande för etapp 2 av anstalten i Vä som innefattar 400 anstaltsplatser. Efter rapportperioden erhöll bolaget även regeringens medgivande för anstalten i Värnamo.

BEDÖMD ÅRLIG INVESTERING, MKR¹⁾



¹⁾ Kommuniserade projekt och förvärv.

STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT



Depå 2, Falköping

Intea äger sedan tidigare Depå 1 och uppför nu Depå 2 inom samma fastighet. Byggnationen möjliggör ett ökat antal underhållsplatser för Västtrafiks tåg. Etapp 1 av byggnationen tillträdde under kvartal 3 2025 och etapp 2 beräknas färdigställas under kvartal 3 2026.



Anstalten Viskan, Ånge

Förra våren tecknade Intea avtal med Kriminalvården om att bygga ut anstalten med ytterligare 120 platser. Projektet har vuxit i omfattning till att idag omfatta en investering om cirka 500 mkr. Utökningen omfattar nyproducerade anstaltsrum samt anpassningar av gemensamma ytor och sysselsättningsytor för att möta den ökade beläggningen. Projektet planeras att tas i drift etappvis under hösten 2027.



Polisanläggning, Göteborg

Intea genomför en totalrenovering av flera befintliga byggnader samt en nybyggnation i Västra Frölunda utanför Göteborg. Lokalerna kommer att inrymma utbildnings- och övningsverksamhet åt Polismyndigheten. Projektet beräknas vara färdigställt under kvartal 4 2027.



Häktesprojekt, Västerås

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



Nationella forensiska centrum, Linköping

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



Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas fastighetsbestånd

→ **Projekt och utveckling**

Fastighetsvärde och transaktioner

Intjäningsförmåga

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

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
Projekt där hyresavtal ingåtts									
A. Falköping Depå 2 etapp 2	Falköping	Övriga offentliga	100	Q3 2026	–	14	25	245	34
B. Anstalt Kristianstad etapp 1	Kristianstad	Rättsväsende	100	Q4 2026	11 200	55	25	810	350
C. Anstalt Kristianstad etapp 2	Kristianstad	Rättsväsende	100	Q2 2029	29 000	131	25	1 818	1816
D. Anstalten Viskan utökning	Ånge	Rättsväsende	100	Q3 2027	2 900	55	18	507	462
E. Polisanläggning Göteborg	Göteborg	Rättsväsende	100	Q4 2027	5 800	18	19	359	335
F. Nationellt Forensiskt Centrum Linköping	Linköping	Rättsväsende	100	Q4 2028	5 000	17	15	221	209
G. Häkte Västerås	Västerås	Rättsväsende	100	Q4 2028	34 600	225	20	2 780	1 813
H. Anstalt Värnamo	Värnamo	Rättsväsende	100	Q3 2030	29 000	163	25	2 312	2 310
I. Häkte Gävle	Gävle	Rättsväsende	100	Q1 2030	21 900	96	25	1 450	1 450
J. Statlig myndighet	Uppsala		100	Q4 2027	6 600	17	6	266	112
Summa/genomsnitt			100		146 000	791	22	10 768	8 891
Övriga pågående projekt									
K. Byggnation inom rättsväsende		Rättsväsende	100	2028	8 600	25	12	376	365
L. Polisbyggnad Linköping	Linköping	Rättsväsende	100	2030	4 500	19	15	305	305
M. Polishus Gävle	Gävle	Rättsväsende	100	2030	33 300	104	15	1 615	1 615
Summa/genomsnitt			100		46 400	148	14	2 296	2 284
Summa pågående projekt			100		192 400	940	21	13 064	11 175

KOMMENTAR TILL STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT

A. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering. Projektet består av två etapper varav etapp 1 av byggnationen tillträdde 7 juli 2025. Etapp 2 omfattar ytor för spårområde med en bedömd investering om 245 mkr. Etappen förväntas färdigställas under kvartal 3 2026 med ett hyresvärde om cirka 14 mkr.

B. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering.

C. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering. Hyresavtalet är villkorat av bland annat bygglov. Regeringens medgivande har erhållits.

D. Bedömt hyresvärde inkluderar icke indexerat preliminärt annuitetsbaserat hyrestillägg om cirka 48 mkr per år som utgår under hyresavtalets initiala kontraktstid om cirka 18 år och baseras på nedlagda projektkostnader samt drifttillägg om 4 mkr. Hyresavtalet är villkorat av bygglov.

E. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering uppdelad i etapper med olika bedömda färdigställandetider där hela polisanläggningen bedöms vara färdigställd under kvartal 4 2027. Projektet omfattar anpassning av befintliga byggnader och nybyggnation där hyresavtal har tecknats samt en nybyggnation där projekteringsavtal har tecknats.

F. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering.

G. Bedömt hyresvärde inkluderar icke indexerat preliminärt annuitetsbaserat hyrestillägg om cirka 141 mkr per år som utgår under hyresavtalets initiala kontraktstid om 20 år och baseras på nedlagda projektkostnader.

H. Bedömt hyresvärde inkluderar icke indexerat preliminärt annuitetsbaserat hyrestillägg om cirka 117 mkr per år som utgår under hyresavtalets initiala kontraktstid om 25 år och baseras på nedlagda projektkostnader. Hyresavtalet är villkorat av bland annat bygglov. Regeringens medgivande har erhållits efter periodens utgång.

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

J. Hyresvärdet utgörs av fast bashyra.

K. Består i nuläget av ett projekt med projekteringsavtal²⁾. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering.

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

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

1) Avser pågående projekt överstigande 20 mkr.

2) Projekteringsavtal syftar till att ingå hyresavtal. Kostnaderna för projektet fördelas mellan parterna om projektet skulle avbrytas.

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas fastighetsbestånd

→ **Projekt och utveckling**

Fastighetsvärde och transaktioner

Intjäningsförmåga

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

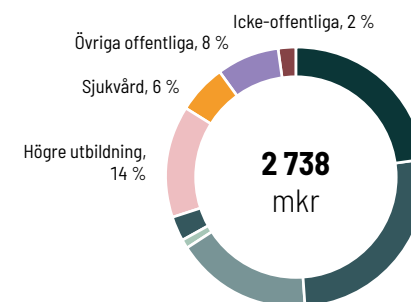
STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT PER FASTIGHETSKATEGORI ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresvärde, mkr	Andel offentliga, %	Genomsnittlig kontraktstid, år	Bedömt driftöverskott, mkr	Investering, mkr		Redovisat värde ²⁾ , mkr
						Bedömd	Upparbetad	
Rättsväsende	192 400	925	100	21	872	12 819	1 525	2 283
Övriga offentliga	–	14	100	25	14	245	211	117
Summa/genomsnitt pågående projekt	192 400	940	100	21	886	13 064	1 736	2 400

OUTNYTTJADE BYGGRÄTTER MED GÄLLANDE DETALJPLAN	Bruttoarea (BTA), tkvm	Uthyrningsbar area, tkvm	Redovisat värde,	
			mkr	kr/kvm BTA
Garnisonenområdet, Linköping	66	56	54	812
Campusområdet, Östersund	21	18	11	500
Högskoleområdet, Halmstad	40	34	63	1 584
Växjö	6	5	3	500
Övrigt	8	6	4	500
Summa	141	120	134	951

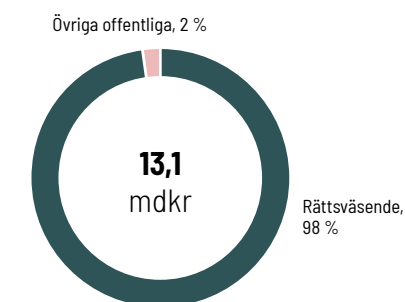
1) Avser pågående projekt överstigande 20 mkr.

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 projektkostnader och hyresvärde. Bedömningar och antaganden ska inte ses som en prognos.

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

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

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

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

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

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas fastighetsbestånd

Projekt och utveckling

→ **Fastighetsvärde och transaktioner**

Intjäningsförmåga

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

FASTIGHETSVÄRDE OCH TRANSAKTIONER

Fastighetsvärde och värderingar

Fastighetsvärdet uppgick vid periodens utgång till 28,7 mdkr (28,0). Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 217 mkr (146) under perioden.

En intern värdering har genomförts per 31 mars 2026 (se Not 1 Värdering fastigheter). I värderingen uppgick initial direktavkastning till 5,8 procent (5,2) och exit yield till 5,0 procent (5,0), den vägda kalkylräntan för nuvärdesberäkning av kassaflödet och restvärdet uppgick till 7,0 procent (6,9) för förvaltningsbeståndet.

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

Förvärv och transaktioner

I december 2025 ingick Intea avtal om förvärv av en tingsrätt i Härnösand om drygt 4 100 kvm. Fastigheten hyrs i sin helhet av Domstolsverket och det underliggande fastighetsvärdet i transaktionen uppgick till ca 223 mkr. Tillträde beräknas ske under början av kvartal 3 2026.

I januari förvärvade Intea en fastighet i Uppsala. Vid färdigställande kommer den uthyrningsbara arean uppgå till 6 600 kvm och hyras i sin helhet av en statlig myndighet. Underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgår till 160 mkr. Tillträde för etapp 1 beräknas ske under andra halvan av 2026 och för etapp 2 till kvartal 4 2027.

DIREKTAVKASTNING

Belopp i mkr	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Förvaltningsfastigheter	28 682	24 138	28 021
Outnyttjade byggrätter och pågående projekt	-2 534	-1 492	-2 045
Fastighetsvärde exkl outnyttjade byggrätter och pågående projekt	26 148	22 646	25 976
Driftöverskott, intjäningsförmåga	1 529	1 189	1 541
Direktavkastning, %	5,8	5,2	5,9

VÄRDEPÅVERKANDE FAKTORER

Belopp i mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Helår 2025
Förändring avkastningskrav/kalkylränta	147	–	22
Förändring driftöverskott	8	41	-2
Projekt och förvärvade fastigheter (inkl byggrätter)	62	105	830
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	217	146	850

VÄRDEFÖRÄNDRING PER KATEGORI OCH GEOGRAFI

Belopp i mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Helår 2025
<i>Per fastighetskategori</i>			
Rättsväsende	161	181	407
Högre utbildning	13	-17	-126
Sjukvård	5	-6	-24
Övriga offentliga	-8	-63	1
Icke-offentliga	-16	0	1
Summa förvaltning	155	96	257
Projekt	62	50	593
Totalt	217	146	850
<i>Per geografi</i>			
Syd	147	51	53
Öst	19	46	226
Väst	6	9	-5
Nord	-17	-10	-17
Summa förvaltning	155	96	257
Projekt	62	50	593
Totalt	217	146	850

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas fastighetsbestånd

Projekt och utveckling

Fastighetsvärde och transaktioner

→ **Intjäningsförmåga**

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Intjäningsförmåga

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

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

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

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

Finansnettot baseras på Inteas genomsnittliga räntenivå för utestående låneskuld på balansdagen. Från detta görs avdrag för aktiverad ränta hänförligt till pågående projekt enligt aktuell projektportfölj. Aktiverad ränta bedöms uppgå till cirka 66 mkr på tolv månadersbasis.

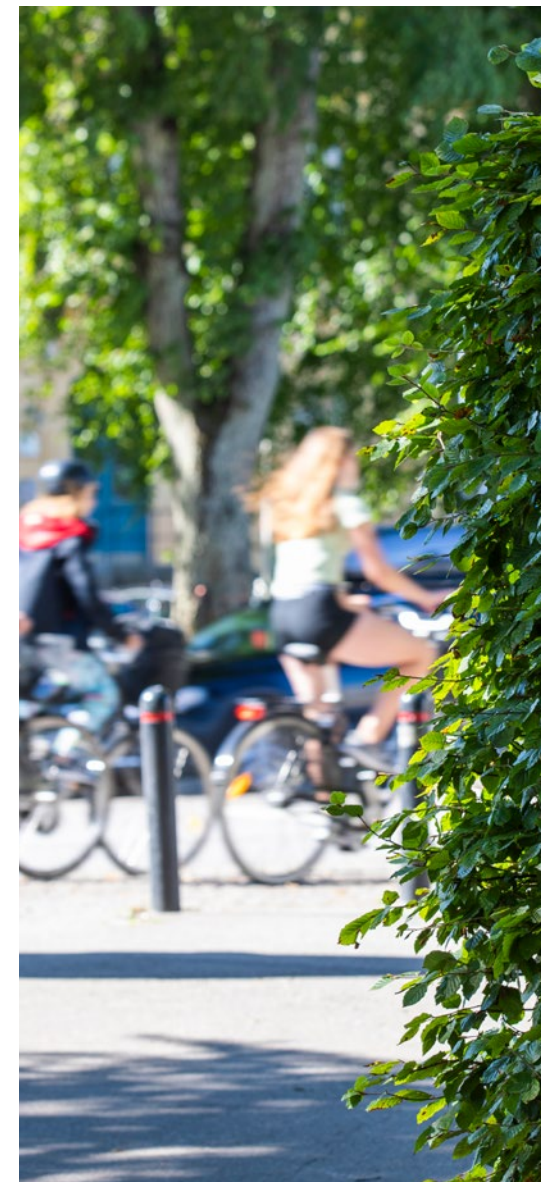
Förvaltningsresultatet för minoritetens andel avser fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde som Intea äger till 57 procent.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i mkr	1 april 2026	1 januari 2026	1 april 2025	Förändring 12 mån, %
Kontrakterad årshyra	1 778	1 779	1 389	28
Övriga intäkter	17	21	12	42
Hyresintäkter	1 795	1 800	1 402	28
Fastighetskostnader ¹⁾	-266	-259	-213	25
Driftöverskott	1 529	1 541	1 189	29
Central administration ²⁾	-68	-68	-64	6
Resultat före finansiella poster	1 461	1 473	1 125	30
Finansnetto	-366	-356	-343	7
Förvaltningsresultat inkl minoritetens andel	1 095	1 117	782	40
(-) Utdelning D-aktier	-150	-150	-118	27
(-) Förvaltningsresultat minoritetens andel	-15	-15	-13	13
Förvaltningsresultat hänförligt till A- och B-aktier	931	951	650	43
(/) Antal A- och B-aktier vid periodens utgång, miljoner	214	214	198	8
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	4,34	4,44	3,28	32

¹⁾ Hyresintäkter och fastighetskostnader i tabellen ovan inkluderar inte kostnader relaterade till vattenkraftverken, till skillnad från sidan 29 där dessa kostnader ingår.

²⁾ För 2026 har hänsyn tagits till en växande verksamhet.





Inteas hyresgäster

Genom långa hyresavtal med offentliga hyresgäster skapar Intea förutsägbara intäkter med begränsad risk över tid. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick vid periodens utgång till 97,0 procent (96,2) och den återstående kontraktstiden för offentliga hyresgäster var 8,0 år (8,3).

Av Inteas totala kontrakterade årshyra justeras i genomsnitt 73 procent (72) med KPI. 86 procent av den kontrakterade årshyran har en årlig indexering om i genomsnitt 84 procent. 13 procent indexjusteras inte, varav merparten avser annuitetsbaserade hyrestillägg om 234 mkr.

Bolagets största hyresgäster är Kriminalvården, Polismyndigheten, Linnéuniversitetet, Högskolan i Halmstad och Region Skåne. Kriminalvården och Polismyndigheten är hyresgäster på flera orter och totalt uppgår antalet hyresavtal med dessa hyresgäster till 91 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 perioden till -2 mkr (7). Nyuthyrningar uppgick till 2 mkr (13) och uppsägningar till -4 mkr (-7).

Vid periodens utgång var den kända påverkan av nettouthyrningen på presentationen av hyresavtalens förfallostruktur 1 mkr för 2026, -2 mkr för 2027 och -2 mkr för 2028.

1) Andel av total kontrakterad årshyra.

2) För annuitetsbaserade hyrestillägg med förfall efter 2031 förfaller 10 procent under 2037, 21 procent under 2045 och 13 procent under 2049. Vissa annuitetsbaserade hyrestillägg kan ingå i hyresavtal där kontrakterad årshyra förfaller vid en senare tidpunkt.

3) Statens institutionsstyrelse.

4) Genomsnittlig årlig indexering.

STÖRSTA HYRESGÄSTER PER 31 MARS 2026

	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel ¹⁾ , %	Återstående kontraktstid, år	Genomsnittlig kontraktstid, år	Hyresavtal, antal
Kriminalvården	449	25,2	11,3	19,1	38
Polismyndigheten	434	24,4	7,1	13,7	53
Linnéuniversitetet	96	5,4	3,3	7,3	3
Högskolan i Halmstad	90	5,0	5,4	14,3	18
Region Skåne	75	4,2	7,2	20,0	1
Malmö universitet	59	3,3	9,3	20,3	1
Mittuniversitetet	57	3,2	2,4	21,6	18
Högskolan Kristianstad	49	2,8	3,8	24,9	16
SiS ³⁾	44	2,5	10,3	24,0	4
Västtrafik AB	41	2,3	24,3	25,0	1
Övriga offentliga	331	18,6	5,8	15,3	176
Summa offentliga	1725	97,0	8,0	16,6	329
Icke-offentliga	53	3,0	3,8	9,9	190
Totalt	1778	100,0	7,8	16,4	519

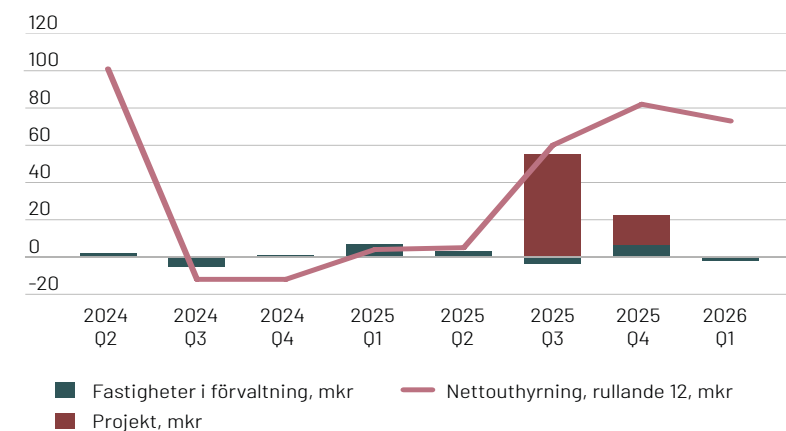
AVTALSINDEXERING PER 31 MARS 2026

	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel ¹⁾ , %	Årlig indexering ⁴⁾ , %
KPI-indexerade avtal	1534	86	84
Ej KPI-indexerade avtal	3	0	-
Fast uppräknig 1-2 %	2	0	100
Fast uppräknig 2,5-5 %	6	1	100
Annuitetsbaserat hyrestillägg	234	13	-
Summa/genomsnitt	1778	100	73

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL PER 31 MARS 2026

	Hyresavtal, antal	Uthyrd area, tkvm	Kontrakterad årshyra, mkr	Annuitetsbaserat hyrestillägg ²⁾ , mkr	Andel ¹⁾ , %
Offentliga, löptid					
2026	40	3	4	7	0,2
2027	82	62	113	3	6,3
2028	54	79	205	14	11,5
2029	51	85	178	1	10,0
2030	32	67	149	4	8,4
2031	29	82	326	87	18,3
>2031	41	259	749	119	42,1
Summa offentliga	329	637	1725	234	97,0
Icke-offentliga	190	29	53	0	3,0
Totalt	519	666	1778	234	100,0

NETTOUTHYRNING, MKR





Finansiering

Under det första kvartalet stärkte bolaget sin finansieringsstruktur genom två nya obligationsemissioner. Den ena uppgick till 600 mkr med en löptid om tre år och en marginal om 0,85 procentenheter plus Stibor 3 månader, medan den andra uppgick till 700 mkr med en löptid om fyra år och en marginal om 0,93 procentenheter plus Stibor 3 månader.

Parallellt genomfördes återköp av kortfristiga obligationer och totalt har obligationer om 704 mkr återbetalats och 644 mkr återköpts under perioden. Under perioden har volym för utestående företagscertifikat ökat med 280 mkr till 4 179 mkr.

Eget kapital

Totalt eget kapital uppgick per 31 mars 2026 till 13 407 mkr (12 937) varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 316 mkr (311). Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till A- och B-aktier vid periodens utgång uppgick till 11 990 mkr (11 535) motsvarande 55,97 kr (53,84) per A- och B-aktie. För D-aktierna uppgick det långsiktiga substansvärdet vid periodens utgång till 2 477 mkr (2 477) motsvarande 33,00 kr (33,00) per D-aktie.

Räntebärande skulder

Inteas externa upplåning omfattar obligationer, säkerställda banklån och företagscertifikat. Därutöver finns bindande kreditlöften som kreditfaciliteter om totalt 5 050 mkr (5 050). Koncernens totala räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 13 791 mkr (13 569) och utgörs av obligationslån om 5 502 mkr (5 550), säkerställda banklån om 4 110 mkr (4 120), nyttjade kreditfaciliteter om 0 mkr (0) samt företagscertifikat om 4 179 mkr (3 899). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle öka Inteas genomsnittliga upplåningsränta med +0,03 procentenheter (+0,07) och de finansiella kostnaderna med 4,6 mkr (9,2) på årsbasis.

Räntederivat

För att reducera Inteas räntexponering används derivatinstrument i form av främst ränteswapavtal. Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive räntederivat, uppgick vid periodens utgång till 3,8 år (4,6). Den 31 mars 2026 uppgick derivatkontrakten till ett totalt nominellt belopp om 13 300 mkr (13 300). Dessa avser ränteswapavtal där rörlig ränta växlas mot en fast ränta, varav 4 300 mkr (4 300) även

innehåller en option där motparten har rätt att förlänga derivatet på oförändrade villkor under ytterligare ett antal år.

Vid periodens utgång hade derivatportföljen ett verkligt värde om 450 mkr (334). Räntekostnaden redovisas löpande i resultaträkningen under raden "Finansiella kostnader" och förändringar i verkligt värde på derivat redovisas under raden "Derivatinstrument, orealiserade". Orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgick till 117 mkr (59) under perioden.

Likvida medel

Per 31 mars 2026 uppgick koncernens likvida medel till 427 mkr (507).

Rating

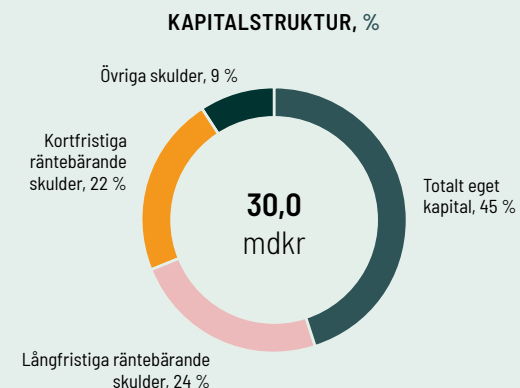
Intea har det långsiktiga kreditbetyget BBB med stable outlook från Nordic Credit Rating AS (NCR). Vidare har Intea det kortsiktiga kreditbetyget N3. Kreditbetygen avser både säkerställd och icke säkerställd skuld.

Grön finansiering

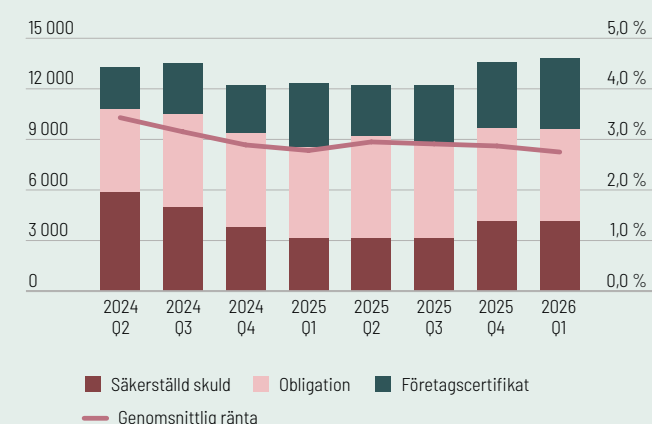
Den gröna finansieringen består av gröna obligationer respektive gröna lån hos Nordiska Investeringsbanken. Inteas gröna finansiering uppgick till 7 198 mkr (6 474) motsvarande 52 procent (48) av den totala skuldvolymen.

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 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.

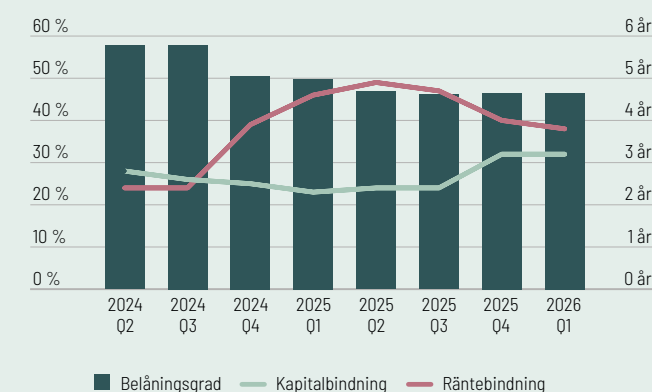
För mer information om Inteas gröna finansiering, se Investerarrapport Grön finansiering 2025-12-31 på Inteas hemsida.



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

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Nyckeltal	Finanspolicy	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Räntebärande skuld, mkr	–	13 791	12 318	13 569
Nettoskuld, mkr	–	13 364	12 077	13 062
Soliditet, %	–	44,7	42,2	44,2
Belåningsgrad, %	50-55	46,5	49,8	46,5
Andel säkerställd skuld, %	< 30,0	13,7	12,5	14,1
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2,0	3,9	3,5	3,7
Kapitalbindning, år	> 2,0	3,2	2,3	3,2
Räntebindning, år	> 2,0	3,8	4,6	4,0
Genomsnittlig ränta, %	–	2,75	2,78	2,87
Genomsnittlig ränta exkl outnyttjade kreditfaciliteter, %	–	2,63	2,59	2,76
Genomsnittlig ränta exkl räntederivat, %	–	3,05	3,28	3,02
Verkligt värde på derivat, mkr	–	450	432	334

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 MARS 2026, INKL DERIVAT

Förfallotidpunkt	Belopp, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Genomsnittlig räntebindning, år
0-1 år	1 000	3,00	0,5
1-2 år	3 728	2,57	1,2
2-3 år	1 500	2,57	2,1
3-4 år	850	3,03	3,2
4-5 år	1 000	2,04	4,0
> 5 år	5 650	2,67	6,8
Summa/genomsnitt	13 728	2,63	3,8
Outnyttjade kreditfaciliteter	5 050	0,31	–
Inkl outnyttjade kreditfaciliteter	18 778	2,75	3,8

RÄNTEDERIVAT PER 31 MARS 2026¹⁾

Räntederivat, förfall år	Fast ränta, %	Nominellt belopp, mkr	Verkligt värde, mkr
2026	2,01	1 000	-27
2027	1,40	3 300	10
2028	0,94	1 500	47
2029	1,23	850	39
2030	1,34	1 000	57
2031	1,41	900	63
2032	1,71	1 500	88
2033	2,43	1 000	26
2034	2,34	2 000	126
2035	2,45	250	21
Totalt		13 300	450

KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 MARS 2026, MKR

Kreditavtal	Bank	MTN/Cert	Totalt räntebärande skulder	Outnyttjade kreditfaciliteter	Summa tillgängliga krediter
0-1 år	825	5 831	6 656	–	6 656
1-2 år	1 593	1 550	3 143	–	3 143
2-3 år	–	–	–	3 350	3 350
3-4 år	–	1 800	1 800	1 000	2 800
4-5 år	282	500	782	700	1 482
> 5 år	1 410	–	1 410	–	1 410
Totalt	4 110	9 681	13 791	5 050	18 841

1) Rörlig ränta utgår på räntederivat motsvarande Stibor 3 mån som per 31 mars 2026 uppgick till 2,19 procent.



Hållbarhet

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

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

Samtliga vattenkraftverk ska avyttras. Mot bakgrund av detta har hållbarhetsmålet om att vara självförsörjande avseende egenproducerad el tagits bort. Fokus blir det tidigare målet om 100 procent förnybar el.

Energiklassfördelning

Under 2024 tog Boverket fram preliminära gränsvärden för energiprestanda enligt det reviderade direktivet om byggnaders energiprestanda (EPBD). Intea har analyserat fastighetsbeståndet utifrån dessa nivåer, och cirka 92 procent av beståndet, mätt i fastighetsvärde, bedöms redan uppfylla de gränsvärden som avses för 2033. För att möta kommande krav kommer bolaget att ta fram en åtgärdsplan för återstående fastigheter. Direktivet ska vara implementerat i svensk lagstiftning senast den 29 maj 2026.

Klimatrisikanalys av bolagets fastigheter

Klimat- och sårbarhetsanalyser för Inteas fastighetsbestånd har genomförts i nära samarbete med förvaltningsorganisationerna. Analyserna utgör ett viktigt underlag i arbetet med att proaktivt identifiera, förebygga och minimera klimatrelaterade risker inom beståndet. Under hösten 2025 har bolaget tagit fram åtgärdsplaner för de fastigheter som bedömts som mest riskutsatta, vilket skapar goda förutsättningar för ett strukturerat och långsiktigt klimatanpassningsarbete.

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

EU-taxonomi

Cirka 20 procent av Inteas fastighetsvärde bedöms prestera i linje med EU-taxonomi. Uppskattningen baseras på taxonomins mål 1 (begränsning av klimatförändringar) och aktivitet 7.7 (förvärv och ägande av byggnader), vilket speglar hur förvaltningsportföljen bidrar till att minska klimatavtrycket. Bedömningen utgör ingen fullständig taxonomirapportering, utan är en övergripande indikation på portföljens nuvarande position i förhållande till regelverket.

Hyresavtal med hållbarhetsarbete

Idag har cirka 40 procent av bolagets hyresavtal, mätt i kontrakterad årshyra, en bilaga som reglerar hållbarhetsarbetet mellan hyresgäst och hyresvärd. Ett av Inteas hållbarhetsmål är att samtliga nya hyresavtal över 200 kvm ska inkludera ett sådant samarbete, vilket stärker det gemensamma arbetet med att minska fastigheternas klimatpåverkan och driva hållbara förbättringar över tid.

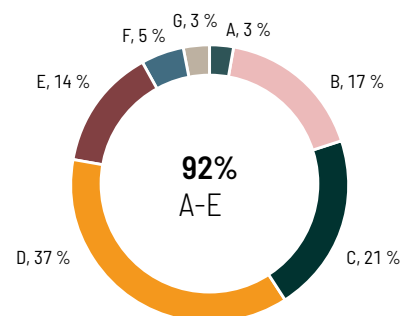
UTSLÄPP

Utfall	Apr 2025 mar 2026	Jan-dec 2025
Totala utsläpp, ton CO ₂ e	2 074	2 068
Scope 1 ¹⁾	302	302
Scope 2 ²⁾	1 772	1 766

ENERGI

Utfall	Apr 2025 mar 2026	Jan-dec 2025
Total energiförbrukning, GWh	59	52
El, GWh	17	15
Fjärrvärme, GWh	36	31
Fjärrkyla, GWh	6	5
kWh/kvm	142	140

ENERGIKLASSFÖRDELNING PER 31 MARS 2026³⁾



Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Apr 2025- mar 2026	Jan-dec 2025
Intäkter	19	19	76	76
Administrationskostnader	-17	-18	-71	-72
Rörelseresultat	2	1	5	4
Resultat från andelar i koncernbolag	–	–	-37	-37
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	193	154	696	657
Räntekostnader och liknande resultatposter	-126	-110	-475	-459
Resultat efter finansiella poster	69	45	189	165
<i>Bokslutsdispositioner</i>				
Koncernbidrag	–	–	57	57
Resultat före skatt	69	45	246	222
Skatt	0	0	0	0
Periodens/årets resultat¹⁾	69	45	246	222

Kommentarer moderbolagets resultaträkning januari-mars 2026

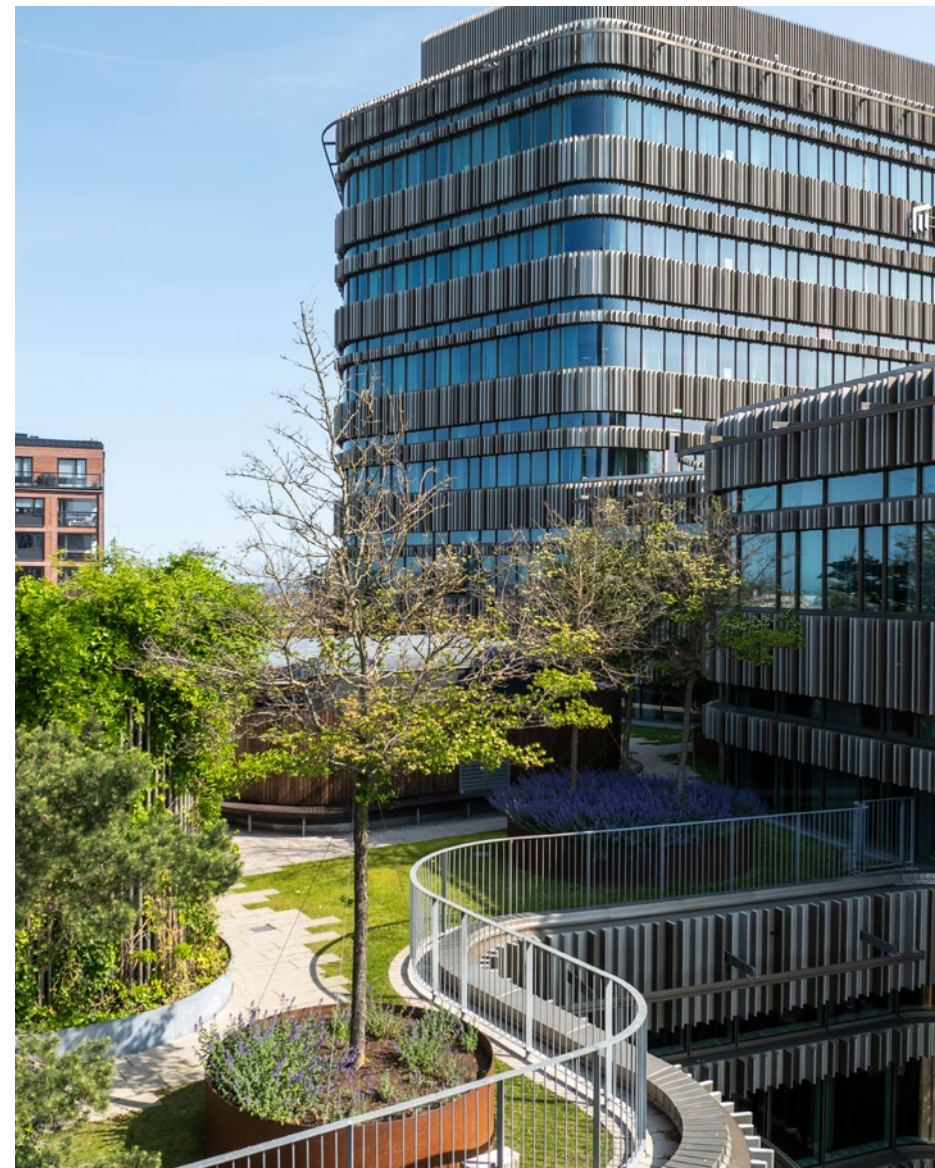
Förvaltningsintäkterna från dotterbolagen uppgick under perioden till 19 mkr (19) och rörelseresultatet till 2 mkr (1).

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter uppgick till 193 mkr (154) varav ränteintäkter från dotterbolag om 192 mkr (153) och övriga finansiella intäkter om 1 mkr (1). Räntekostnader och liknande resultatposter uppgick till -126 mkr (-110) varav interna räntekostnader till dotterbolag om -22 mkr (-19) och externa räntekostnader inklusive finansiella kostnader om -104 mkr (-91).

Ingen aktuell skatt har beräknats för perioden.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 69 mkr (45).

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



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

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i mkr	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	1	0	1
Andelar i koncernbolag	8 767	7 102	8 614
Andelar i intressebolag	0	0	0
Fordran på koncernbolag	12 109	10 960	12 154
Fordran på intressebolag	0	0	0
Uppskjuten skattefordran	5	5	5
Summa anläggningstillgångar	20 882	18 067	20 774
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar koncernbolag	3 301	2 982	2 858
Övriga kortfristiga fordringar	4	0	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47	44	46
Kassa och bank	382	214	467
Summa omsättningstillgångar	3 734	3 240	3 374
Summa tillgångar	24 616	21 307	24 148

Belopp i mkr	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital	32	29	32
Fritt eget kapital	7 774	6 230	7 705
Summa eget kapital	7 806	6 259	7 737
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	7 055	6 769	6 565
Skulder koncernbolag	1 280	1 370	1 280
Summa långfristiga skulder	8 335	8 139	7 845
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	6 656	5 464	6 924
Skulder koncernbolag	1 706	1 310	1 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54	103	54
Övriga kortfristiga skulder	59	32	83
Summa kortfristiga skulder	8 475	6 909	8 566
Summa eget kapital och skulder	24 616	21 307	24 148

Kommentarer moderbolagets balansräkning per 31 mars 2026

Moderbolagets anläggningstillgångar består till största delen av andelar i koncernbolag samt fordringar på desamma, totalt uppgående till 20 876 mkr (20 768). Externa räntebärande skulder uppgick till 13 711 mkr (13 489).

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 vilken uppgick till 47,47 kronor den 31 mars 2025. Genom emissionen tillfördes Intea totalt 1 056 mkr före transaktionsrelaterade kostnader. Den 26 november 2025 genomförde Intea en riktad nyemission om 16 miljoner D-aktier till en teckningskurs om 31,50 kronor per D-aktie. Teckningskursen motsvarade en rabatt om 16 procent i förhållande till stängningskursen för D-aktien den 26 november 2025 (37,50 kronor). Genom emissionen tillfördes bolaget totalt 504 mkr före transaktionsrelaterade kostnader.

STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 31 MARS 2026¹⁾

Aktieägare	Serie A	Serie B	Serie D	Kapital, %	Röster, %
Henrik Lindekrantz med närstående	3 195 000	5 305 372	930 650	3,3	11,0
Christian Haglund privat och genom bolag	3 195 000	5 219 747	–	2,9	10,7
Saab Pensionsstiftelse	–	10 477 840	6 467 361	5,9	4,9
Volvo Pensionsstiftelse	–	9 985 124	5 832 111	5,5	4,6
Svenska Handelsbanken Pensionsstiftelse	–	–	13 405 742	4,6	3,9
Östersjöstiftelsen	–	8 965 006	4 096 001	4,5	3,8
Försäkringsbolaget PRI Pensionsgaranti, ömsesidigt	–	11 359 450	–	3,9	3,3
Bell Rock Capital Management	–	10 597 000	–	3,7	3,1
Lantbrukarnas Ekonomi-Aktiebolag	–	6 197 108	4 389 457	3,7	3,1
Stiftelsen Riksbankens Jubileumsfond	–	7 248 248	3 233 694	3,6	3,0
10 största ägare	6 390 000	75 354 895	38 355 016	41,5	51,2
Övriga aktieägare	–	132 489 041	36 717 274	58,5	48,8
Totalt	6 390 000	207 843 936	75 072 290	100,0	100,0

1) Källa: Modular Finance.

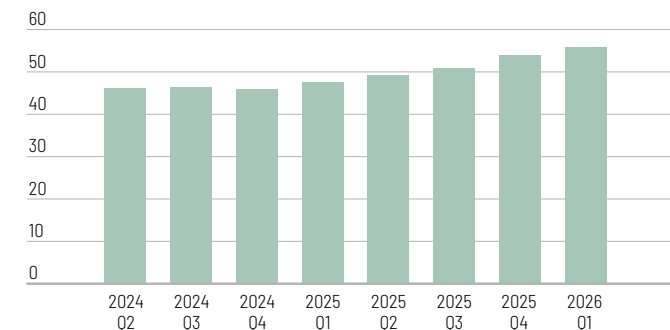
Per 31 mars 2026 uppgick aktiekursen för B-aktien till 70,05 kronor och för D-aktien till 31,15 kronor. Börsvärdet uppgick per 31 mars 2026 till 17 346 mkr.

Ägare

Intea hade per 31 mars 2026 5 284 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 31 mars 2026 framgår av tabellen nedan.

Enligt bolagsordningen ger varje D-aktie rätt till fem gånger den sammanlagda utdelningen på A- och B-aktierna, dock högst 2,00 kronor per D-aktie och år, att utbetalas genom fyra lika stora delbetalningar med avstämningsdagar den sista bankdagen i mars, juni, september och december varje år. Nästa avstämningsdag är den 30 juni 2026.

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



Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

Noter och övrig information

Noter

Not 1 Värdering fastigheter

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

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

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

Bedömningarna av framtida kassaflöden och avkastningskrav är förenade med osäkerhet. Osäkerheten är särskilt hänförlig till antaganden om marknadsutveckling, hyresnivåer, vakans och avkastningskrav, vilket innebär att fastigheternas verkliga värde kan avvika från gjorda värderingar.

Not 2 Värdering derivat

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

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

Från och med det andra kvartalet 2025 redovisas derivaten brutto som tillgång respektive skuld baserat på verkligt värde på balansdagen. Jämförelsetal har inte omräknats.

Not 3 Tillgångar för försäljning

En tillgång 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 i hög grad 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 sker från den tidpunkt då anläggningstillgångens redovisade värde huvudsakligen förväntas återvinnas genom försäljning i stället för genom fortsatt användning i koncernen. Omklassificering sker inte för tidigare perioder.

Under det första kvartalet 2026 har avtal ingåtts om avyttring av koncernens vattenkraftverk. Kriterierna för klassificering enligt IFRS 5 bedömts vara uppfyllda. Koncernens vattenkraftverk klassificeras därmed som anläggningstillgång som innehas för försäljning. Frånträde beräknas ske under kvartal 2 2026.

Övrig information

Medarbetare och organisation

Koncernens medarbetarantal uppgick per den 31 mars 2026 till 68 personer (57), inkluderande anställda i moderbolaget och dess dotterbolag.

Transaktioner med närstående

Intea Fastigheter AB (publ) har under perioden köpt rådgivningstjänster om cirka 0,8 mkr 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). Under perioden har även närstående till personer i ledande ställning varit anställda i bolaget. Samtliga transaktioner med närstående har skett på marknadsmässiga villkor.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

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

Omvärldsläget följs noggrant och analyseras löpande i syfte att begränsa påverkan av identifierade risker. Förändringar i inflation, ränteläge och tillgången till kapital kan påverka bolaget på medellång och lång sikt.

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

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella
rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

Redovisningsprinciper

Delårsrapporten för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt tillämpliga upplysningskrav i årsredovisningslagen. Moderbolagets delårsrapport har upprättats i enlighet med årsredovisningslagens 9 kap., Delårsrapport. Upplysningar enligt IAS 34.16A lämnas, utöver i de finansiella rapporterna, även i övriga delar av delårsrapporten där så är tillämpligt.

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 väsentlig 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 22 april 2026,
Intea Fastigheter AB (publ).

Charlotta Wallman Hörlin
Verkställande direktör

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

Denna information är sådan information som Intea Fastigheter AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande 22 april 2026 kl 07.30.



Nyckeltal

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

Nyckeltal	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Jan-dec 2025
Fastighets- och operativa nyckeltal			
Fastighetsvärde, mdkr	28,7	24,1	28,0
Direktavkastning, %	5,8	5,2	5,9
Uthyrningsbar area, kvm	694 318	595 878	694 216
Hyresvärde, kr per kvm	2 591	2 391	2 592
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,8	97,5	98,9
Överskottsgrad, %	81,1	82,6	83,8
Andel offentliga hyresgäster, %	97,0	96,2	97,0
Återstående kontraktstid offentliga hyresgäster, år	8,0	8,3	8,1
Nettoinvesteringar, mkr	444	392	3 571
Förvaltningsresultat, mkr	264	198	904
Finansiella nyckeltal			
Belåningsgrad, %	46,5	49,8	46,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,5	3,7
Kapitalbindning, år	3,2	2,3	3,2
Räntebindning, år	3,8	4,6	4,0
Genomsnittlig ränta, %	2,75	2,78	2,87
Genomsnittlig ränta exkl outnyttjade kreditfaciliteter, %	2,63	2,59	2,76
Andel säkerställd skuld, %	13,7	12,5	14,1
Soliditet, %	44,7	42,2	44,2
Skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)	9,4	10,8	10,5
Justerad skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)	7,7	9,6	8,9

Nyckeltal	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Jan-dec 2025
Nyckeltal per A- och B-aktie			
EPRA NRV, långsiktigt substansvärde, kr	55,97	47,47	53,84
Tillväxt i EPRA NRV, % ¹⁾	18,9	2,4	18,4
EPRA NTA, Net Tangible Assets, kr	52,99	45,02	51,01
EPRA NDV, Net Disposal Value, kr	49,54	42,35	47,37
Förvaltningsresultat, kr	1,06	0,85	3,74
Tillväxt i förvaltningsresultat, %	24,4	30,2	34,7
EPRA EPS, justerat förvaltningsresultat, kr	0,96	0,72	3,58
Utdelning, kr	–	–	0,48
Periodens/årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	2,00	1,39	5,58
Antal aktier vid periodens/årets utgång, miljoner	214	198	214
Genomsnittligt antal aktier under perioden/året, miljoner	214	198	208

Nyckeltal per D-aktie	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Jan-dec 2025
Eget kapital, kr	33,00	33,00	33,00
Resultat, kr ²⁾	0,50	0,50	2,23
Utdelning, kr	0,50	0,50	2,00
Antal aktier vid periodens/årets utgång, miljoner	75	59	75
Genomsnittligt antal aktier under perioden/året, miljoner	75	59	60

1) Beräkningen inkluderar återlagd utdelning under perioden/året.

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



Underlag till nyckeltal

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

Belopp i mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Jan-dec 2025
FASTIGHETS- OCH OPERATIVA NYCKELTAL			
Andel offentliga hyresgäster, %			
Kontrakterad årshyra, offentliga hyresgäster, mkr	1 725	1 336	1 726
(/) Kontrakterad årshyra, totalt, mkr	1 778	1 389	1 779
Andel offentliga hyresgäster, %	97,0	96,2	97,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			
Kontrakterad årshyra, mkr	1 778	1 389	1 779
(/) Hyresvärde, mkr	1 799	1 425	1 799
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,8	97,5	98,9
Nettoinvesteringar, mkr			
Förvärv under perioden/året, mkr	153	135	2 354
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation, mkr ¹⁾	291	257	1 217
Nettoinvesteringar, mkr	444	392	3 571
Överskottsgrad, %			
Periodens/årets driftsöverskott, mkr	370	294	1 308
(/) Periodens/årets hyresintäkter, mkr	456	356	1 561
Överskottsgrad, %	81,1	82,6	83,8

1) Inklusive aktiverad ränta i projekt.

2) Räntebärande skulder exklusive leasingsskuld.

Belopp i mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Jan-dec 2025
FINANSIELLA NYCKELTAL			
Belåningsgrad, %			
Räntebärande skulder, mkr ²⁾	13 791	12 318	13 569
(-) Likvida medel, mkr	-427	-241	-507
Nettoskuld, mkr	13 364	12 077	13 062
Verkligt värde fastigheter, mkr	28 682	24 138	28 021
Andelar i intressebolag, mkr	0	0	0
Fordran på intressebolag, mkr	0	0	0
Övriga anläggningstillgångar, mkr	4	131	79
Tillgångar som innehas för försäljning, mkr	68	-	-
(/) Summa, mkr	28 686	24 269	28 100
Belåningsgrad, %	46,5	49,8	46,5
EPRA NRV, långsiktigt substansvärde, mkr			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	13 091	10 344	12 626
D-aktier, mkr	-2 477	-1 949	-2 477
Uppskjuten skatt, mkr	1 826	1 448	1 720
Derivat, mkr	-450	-432	-334
EPRA NRV, mkr	11 990	9 411	11 535
EPRA NTA (Net Tangible Assets), mkr			
EPRA NRV, mkr	11 990	9 411	11 535
Bedömd verklig uppskjuten skatt, mkr (-)	-638	-487	-607
Immateriella anläggningstillgångar, mkr (-)	-	-	-
EPRA NTA, mkr	11 352	8 924	10 928
EPRA NDV (Net Disposal Value), mkr			
EPRA NTA, mkr	11 352	8 924	10 928
Derivat, mkr (+)	450	432	334
Justering av uppskjuten skatt till sin hehet, mkr (-)	-1 188	-961	-1 114
Immateriella anläggningstillgångar, mkr (+)	-	-	-
EPRA NDV, mkr	10 614	8 395	10 149

Delårsrapport Januari – mars 2026

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

Belopp i mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Jan-dec 2025
Genomsnittlig ränta vid periodens/årets utgång, %			
Räntekostnad på årsbasis vid periodens/årets utgång, mkr	379	343	390
(/) Räntebärande skuld ¹⁾ vid periodens/årets utgång enligt balansräkningen, mkr	13 791	12 318	13 569
Genomsnittlig ränta vid periodens/årets utgång, %	2,75	2,78	2,87
Räntetäckningsgrad, ggr			
Resultat före finansiella poster, mkr	356	279	1 247
(/) Periodens/årets finansnetto exkl. ränta tomträtt, mkr	-91	-80	-340
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,5	3,7
Soliditet, %			
Eget kapital, mkr	13 407	10 645	12 937
(/) Tillgångar, mkr	29 968	25 243	29 268
Soliditet, %	44,7	42,2	44,2
Skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)			
Räntebärande skulder, mkr ¹⁾	13 791	12 318	13 569
(-) Likvida medel, mkr	-427	-241	-507
Nettoskuld, mkr	13 364	12 077	13 062
Driftöverskott, mkr	370	294	1 308
(-) Central administration, mkr	-14	-15	-61
EBITDA, mkr	356	279	1 247
Skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA), årstakt	9,4	10,8	10,5
Justerad skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)			
Räntebärande skulder, mkr ¹⁾	13 791	12 318	13 569
(-) Likvida medel, mkr	-427	-241	-507
(-) Redovisat värde pågående projekt, mkr	-2 400	-1 416	-1 914
Nettoskuld, mkr	10 964	10 661	11 148
Driftöverskott, mkr	370	294	1 308
(-) Central administration, mkr	-14	-15	-61
EBITDA, mkr	356	279	1 247
Justerad skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA), årstakt	7,7	9,6	8,9

1) Räntebärande skulder exklusive leasingsskuld.

2) Motsvarar "Innehav utan bestämmande inflytande".

Belopp i mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Jan-dec 2025
AKTIERELATERADE NYCKELTAL			
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr			
Förvaltningsresultat, mkr	264	198	904
(-) Utdelning D-aktier, mkr	-38	-30	-126
Summa	226	168	778
(/) Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	214	198	208
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	1,06	0,85	3,74
EPRA EPS, justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr			
Förvaltningsresultat, mkr	264	198	904
(-) Aktuell skatt, mkr	-16	-23	-18
(-) Minoritetens andel av förvaltningsresultat, mkr ²⁾	-4	-5	-15
(-) Utdelning D-aktier, mkr	-38	-30	-126
Summa	207	141	745
(/) Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	214	198	208
EPRA EPS per A- och B-aktie, kr	0,96	0,72	3,58
EPRA NRV, långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr			
EPRA NRV, långsiktigt substansvärde, mkr	11 990	9 411	11 535
(/) Antal A- och B-aktier vid periodens/årets utgång, miljoner	214	198	214
EPRA NRV per A- och B-aktie, kr	55,97	47,47	53,84
EPRA NTA (Net Tangible Assets) per A- och B-aktie, mkr			
EPRA NTA, mkr	11 352	8 924	10 928
(/) Antal A- och B-aktier vid periodens/årets utgång, miljoner	214	198	214
EPRA NTA per A- och B-aktie, kr	52,99	45,02	51,01
EPRA NDV (Net Disposal Value) per A- och B-aktie, kr			
EPRA NDV, mkr	10 614	8 395	10 149
(/) Antal A- och B-aktier vid periodens/årets utgång, miljoner	214	198	214
EPRA NDV per A- och B-aktie, kr	49,54	42,35	47,37

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner

Kvartalsöversikt

RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	Q1 2026	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024
Hysesintäkter	456	452	392	361	356	316	301	291
Fastighetskostnader	-86	-86	-51	-54	-62	-59	-46	-49
Driftöverskott	370	366	341	307	294	257	255	242
Central administration	-14	-16	-14	-16	-15	-16	-16	-18
Resultat före finansiella poster	356	350	327	291	279	242	239	224
Andel i resultat från intressebolag	–	–	–	–	–	1	-1	-5
Finansiella intäkter och kostnader	-92	-93	-85	-84	-81	-86	-108	-95
Förvaltningsresultat	264	257	242	207	198	156	130	124
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	217	393	168	143	146	81	69	7
<i>varav värdeförändring projektfastigheter</i>	62	209	159	175	50	6	6	10
Värdeförändring derivatinstrument	117	64	124	-286	59	218	-274	-13
Övriga anläggningstillgångar	-7	-17	-17	-17	0	0	0	0
Resultat före skatt	591	697	517	47	403	455	-76	118
Skatt	-121	-151	-107	-9	-93	-92	63	-87
Periodens resultat	470	546	410	38	310	363	-12	31
<i>varav hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>	465	545	401	36	305	358	-12	27
<i>varav innehav utan bestämmande inflytande</i>	5	1	9	2	5	5	-1	4

BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Q1 2026	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024
Förvaltningsfastigheter	28 682	28 021	25 662	25 275	24 138	23 600	22 646	22 214
Nyttjanderättstillgång	83	82	82	83	84	85	86	87
Övriga anläggningstillgångar	4	79	96	114	131	128	135	133
Derivatinstrument	500	383	322	249	432	372	155	429
Kortfristiga fordringar	204	196	292	122	217	250	207	234
Likvida medel	427	507	279	329	241	241	322	389
Tillgångar som innehas för försäljning	68	–	–	–	–	–	–	–
Totala tillgångar	29 968	29 268	26 733	26 172	25 243	24 678	23 550	23 487
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	13 091	12 626	11 601	11 201	10 344	10 038	7 722	7 849
Innehav utan bestämmande inflytande	316	311	311	302	301	296	291	292
Uppskjuten skatteskuld	1 826	1 720	1 508	1 433	1 448	1 378	1 242	1 321
Räntebärande skulder	13 791	13 569	12 193	12 205	12 318	12 219	13 506	13 296
Leasingskulder	79	78	77	77	78	79	80	81
Derivat	50	49	53	103	0	0	0	0
Övriga skulder	815	915	990	851	754	668	710	648
Totalt eget kapital och skulder	29 968	29 268	26 733	26 172	25 243	24 678	23 550	23 487



INTEA.

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

NYCKELTAL

	Q1 2026	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024
Fastighets-och operativa nyckeltal								
Direktavkastning, %	5,8	5,9	5,5	5,5	5,2	5,2	5,2	5,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,8	98,9	98,7	98,7	97,5	97,5	97,8	97,8
Överskottsgrad, %	81,1	81,1	86,9	85,0	82,6	81,4	84,8	83,3
Andel offentliga hyresgäster, %	97,0	97,0	96,7	96,5	96,2	95,7	95,3	94,9
Återstående kontraktstid offentliga hyresgäster, år	8,0	8,1	8,5	8,1	8,3	7,8	7,4	6,4
Finansiella nyckeltal								
Belåningsgrad, %	46,5	46,5	46,3	46,8	49,8	50,5	57,9	57,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	3,8	3,9	3,5	3,5	2,8	2,2	2,3
Genomsnittlig ränta, %	2,75	2,87	2,91	2,95	2,78	2,89	3,15	3,43
Soliditet, %	44,7	44,2	44,6	44,0	42,2	41,9	34,0	34,7
Skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)	9,4	9,3	9,1	10,2	10,8	12,4	13,8	14,4
Justerad skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)	7,7	8,0	8,1	9,0	9,6	10,1	10,6	9,8
Aktierelaterade nyckeltal								
EPRA NRV, långsiktigt substansvärde, per A- och B-aktie, kr	55,97	53,84	50,84	49,19	47,47	45,88	46,50	46,04
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr ¹⁾	1,06	1,03	0,99	0,86	0,85	0,79	0,68	0,64
EPRA EPS per A- och B-aktie, kr	0,96	1,29	0,82	0,72	0,72	1,05	0,55	0,53

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



Högskolan Kristianstad



Definitioner

Nyckeltal	Definition	Syfte
Andel offentliga hyresgäster, %	Kontrakterad årshyra från offentliga hyresgäster dividerat med total kontrakterad årshyra.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets samlade kreditrisk avseende hyresgäster. En hög andel intäkter från offentliga hyresgäster bidrar till en lägre kreditrisk.
Andel säkerställd skuld, %	Säkerställd skuld i förhållande till totala tillgångar.	Nyckeltalet är ett mått på graden av strukturell efterstäldhet på den icke säkerställda skulden.
Belåningsgrad, %	Räntebärande skulder minus leasingsskuld, likvida medel och kortfristiga placeringar i förhållande till fastigheternas verkliga värde, andelar i intressebolag, fordringar på intressebolag, övriga anläggningstillgångar och tillgångar som innehas för försäljning.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets finansiella risk och visar hur stor del av verksamheten som är finansierad med räntebärande skulder.
Direktavkastning, %	Driftöverskott på årsbasis för fastighetsbeståndet per balansdagen i förhållande till fastighetsbeståndets värde per balansdagen med avdrag för värdet av pågående projekt och utnyttjade byggrätter.	Nyckeltalet åskådliggör verksamhetens resultatgenerering före finansiella kostnader och central administration.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra vid periodens/årets utgång i förhållande till summan av kontrakterade intäkter, bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor och i förekommande fall rabatter på årsbasis.	Nyckeltalet åskådliggör den ekonomiska utnyttjandegraden av bolagets uthyrningsbara ytor.
EPRA EPS - justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	Förvaltningsresultat med avdrag för periodens/årets resultat hänförligt till D-aktier, aktuell skatt samt minoritetens andel av förvaltningsresultatet, i förhållande till genomsnittligt antal utestående A- och B-aktier under året.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets förvaltningsresultat per A- och B-aktie beräknat på ett för börsnoterade fastighetsbolag enhetligt sätt.
EPRA NRV - Net Reinstatement Value, mkr (Långsiktigt substansvärde)	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare med avdrag för maximalt 33 kr per D-aktie multiplicerat med antal utestående D-aktier, med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen.	Nyckeltalet visar återanskaffningsvärdet av fastigheter/tillgångar och speglar vad som skulle krävas för att återskapa bolagets tillgångar.
EPRA NRV per A- och B-aktie, kr	Långsiktigt substansvärde i relation till antalet utestående A- och B-aktier vid periodens/årets utgång.	Nyckeltalet belyser ägarna av A- och B-aktiers andel av det långsiktiga substansvärdet.
EPRA NTA - Net Tangible Assets, mkr	EPRA NRV med avdrag för immateriella tillgångar och bedömd verklig uppskjuten skatt (för fastighetsbeståndet beräknad med utgångspunkt i 25 procent av aktuell skattesats (dvs. 5,15 procent)).	Nyckeltalet visar bolagets långsiktiga substansvärde baserat på fortsatt förvaltning av fastighetsportföljen.
EPRA NDV - Net Disposal Value, mkr	EPRA NTA med återläggning av immateriella tillgångar, derivat samt med full uppskjuten skatt enligt balansräkning.	Nyckeltalet visar det nettovärde som skulle realiserars 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 leasingsskuld, inklusive kostnader för lånelöften och räntekupong i derivat.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken för bolagets räntebärande skulder.



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

Finansiell kalender

Delårsrapport januari-juni 2026	10 juli 2026
Delårsrapport januari-september 2026	22 oktober 2026
Bokslutskommuniké 2026	5 februari 2027

Kontaktuppgifter

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

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

Inbjudan till rapportpresentation

Vd Charlotta Wallman Hörlin och CFO Magnus Ekström presenterar delårsrapporten i en telefonkonferens och webcast den 22 april 2026 kl. 09:30. Presentationen kommer att hållas på svenska och efter presentationen finns möjlighet att ställa frågor.

För att ringa in och ställa frågor ring: +46 8 5050 0829.
Slå sedan in Meeting ID: 980 0994 9303 följt av #.
För att ställa en fråga, vänligen tryck *9 på telefonen och för att aktivera ditt ljud *6.

Länk till presentationen och webcast:
<https://www.finwire.tv/webcast/intea/q1-2026/>

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

