



INTEA.

Bokslutskommuniké
2025

INTEA FASTIGHETER AB (PUBL)

Bokslutskommuniké januari–december 2025

Januari – december 2025

- Hyresintäkterna ökade med 30,0 procent (13,6) och uppgick till 1 561 mkr (1 201), varav 265 mkr (91) hänförliga till projektfastigheter. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 2,9 procent.
- Förvaltningsresultatet ökade med 68,5 procent och uppgick till 904 mkr (536). Tillväxten per A- och B-aktie uppgick till 34,7 procent (5,5).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 850 mkr (166), varav 593 mkr (53) hänförliga till projektfastigheter.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 1 304 mkr (591).
- Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare per A- och B-aktie uppgick till 5,58 kr²⁾ (3,07) och per D-aktie till 2,23 kr²⁾ (2,02). Utdelning per D-aktie uppgick till 2,00 kr²⁾ (2,00).
- Tillväxten i långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per A- och B-aktie uppgick till 18,4 procent (2,2).
- Totalt genomfördes under året investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter till ett belopp om 1 181 mkr (1 457).
- Fastighetsvärdet uppgick vid årets utgång till 28,0 mdkr (23,6).
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,00 kr per A- och B-aktie (0,50). Styrelsen föreslår även en utdelning om 2,00 kr per D-aktie (2,00) med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kr.

Oktober – december 2025

- Hyresintäkterna ökade med 43,0 procent (14,6) och uppgick till 452 mkr (316), varav 83 mkr (34) hänförliga till projektfastigheter. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 4,5 procent.
- Förvaltningsresultatet ökade med 64,8 procent och uppgick till 257 mkr (156). Tillväxten per A- och B-aktie uppgick till 29,4 procent (58,2).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 393 mkr (81), varav 209 mkr (6) hänförliga till projektfastigheter.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 546 mkr (363).
- Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare per A- och B-aktie uppgick till 2,37 kr²⁾ (2,06) och per D-aktie till 0,59 kr²⁾ (0,51). Utdelning per D-aktie uppgick till 0,50 kr²⁾ (0,50).
- Totalt genomfördes under perioden investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter till ett belopp om 458 mkr (378).

NYCKELTAL I URVAL

	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Hyresintäkter, mkr	452	316	1 561	1 201
Förvaltningsresultat, mkr	257	156	904	536
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	1,03	0,79	3,74	2,77
Tillväxt i förvaltningsresultat per A- och B-aktie, % ¹⁾	29,4	58,2	34,7	5,5
Periodens/årets resultat, mkr	546	363	1 304	591
Periodens/årets resultat moderbolagets aktieägare, mkr	545	359	1 287	581
Periodens/årets resultat moderbolagets aktieägare per A- och B-aktie, kr ²⁾	2,37	2,06	5,58	3,07
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per A- och B- aktie, kr	53,84	45,88	53,84	45,88
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per A- och B-aktie, % ³⁾	18,4	2,2	18,4	2,2
Fastighetsvärde, mdkr	28,0	23,6	28,0	23,6
Belåningsgrad, %	46,5	50,5	46,5	50,5
Justerad skuldkvot, ggr	8,0	10,1	8,9	10,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	2,8	3,7	2,4

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 jämfört med motsvarande period föregående år.

2) Inga utspädande instrument förekommer.

3) Inklusivt återlagd utdelning under perioden.

HYRESINTÄKTER,
MKR

1 561
(1 201)

ÖVERSKOTTSGRAD,
%

83,8
(82,6)

FASTIGHETSVÄRDE,
MDKR

28,0
(23,6)

TILLVÄXT SUBSTANSVÄRDE
PER A- OCH B-AKTIE, %

18,4
(2,2)

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella
rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

Väsentliga händelser under kvartalet

- I oktober tillträdde Intea en portfölj av säkerhetsfastigheter förvärvad från Specialfastigheter Sverige AB. Den uthyrningsbara arean uppgick till drygt 78 000 kvm med Kriminalvården och Statens Institutionsstyrelse som hyresgäster. Underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgick till 1 390 mkr.
- I oktober tecknade Intea och Nordiska Investeringsbanken ett avtal om ett 14-årigt grönt banklån för finansieringen av det nya Rättscentrumet i Kristianstad.
- I november genomförde Intea en riktad nyemission om 16 miljoner D-aktier vilket tillförde bolaget 504 mkr i nytt kapital före transaktionsrelaterade kostnader.
- I december förvärvade Intea en fastighet i Växjö om cirka 6 600 kvm. Fastigheten hyrs i sin helhet av Polismyndigheten. Underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgick till 107 mkr med ett årligt hyresvärde om 7,5 mkr. Hyresavtalet löper med en hyrestid om 10 år.
- I december ingick Intea avtal om förvärv av en tingsrätt i Härnösand om drygt 4 100 kvm. Fastigheten håller på att färdigställas och hyrs i sin helhet av Domstolsverket. Underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgick till 223 mkr före avdrag för uppskjuten skatt. Hyresavtalet löper med en hyrestid om 15 år från färdigställande med ett årligt hyresvärde om 13,3 mkr. Tillträde av fastigheten beräknas ske i juli 2026 i samband med att hyresgästen tillträder sina lokaler.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- I januari 2026 förvärvade Intea en fastighet med ett pågående projekt i Uppsala. Vid färdigställande kommer den uthyrningsbara arean uppgå till cirka 6 600 kvm och hyras i sin helhet av en statlig myndighet. Underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgick till 160 mkr före avdrag för uppskjuten skatt. Den totala investeringen inklusive förvärvet beräknas uppgå till 266 mkr. Hyresgästen tillträder lokalerna etappvis vid halvårsskiftet 2026 respektive kvartal 4 2027.
- 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.



Anstalten Ringsjön i Eslöv

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



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

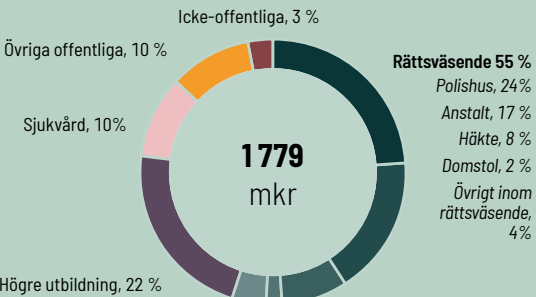
- Belåningsgraden ska långsiktigt ligga i intervallet 50–55 procent och ska inte överstiga 60 procent.
- Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 2 gånger.

Utdelningspolicy

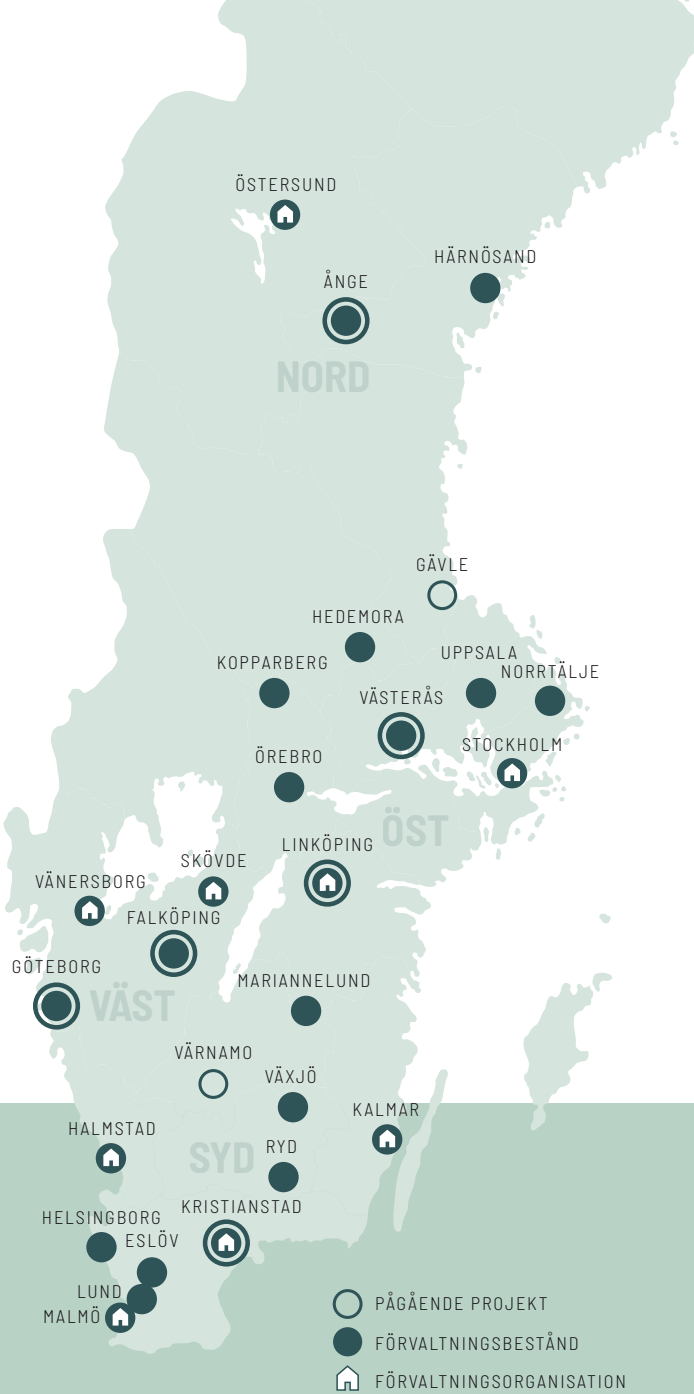
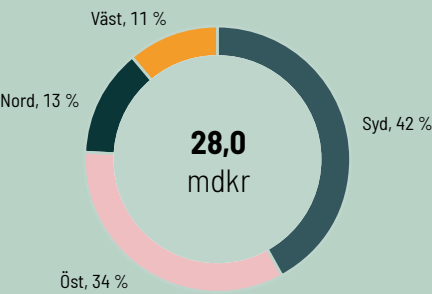
- Den sammanlagda utdelningen ska ligga i intervallet 30–50 procent av förvaltningsresultatet, varav D-aktier ger rätt till utdelning om maximalt 2,00 kronor per D-aktie.

Mål	Utfall jan-dec 2025
Årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie över tid om minst 12 procent	18,4 %
Årlig tillväxt i förvaltningsresultat per A- och B-aktie över tid om minst 12 procent	34,7 %
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	3,7 ggr

INTEAS HYRESGÄSTER, ANDEL AV KONTRAKTERAD ÅRSHYRA



INTEAS GEOGRAFI, ANDEL AV FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

Vd har ordet

Det känns speciellt att detta kvartal få summera både bolagets första tio verksamhetsår och det första året som ett noterat bolag.

Intea inledde sin verksamhet den 12 januari 2016 och genomförde sina första förvärv några månader därefter. Redan från start har bolaget varit nischat på specialanpassade byggnader med offentliga hyresgäster med ett långsiktigt ägarperspektiv. Under åren har kompetensen inom detta område utvecklats och förfinats och idag är Intea en etablerad aktör inom social infrastruktur med en betydande projektverksamhet. Vi har växt till den största privata ägaren av lokaler för högre utbildning samt kriminalvårdsanstalter.

Genom specialisering och erfarenhetsåterföring inom och mellan projektutvecklingsverksamheten och de lokala förvaltningsorganisationerna utvecklas hela tiden bolagets erbjudande. Den lokala förvaltningen med egna medarbetare är en central del i Inteas strategi att finnas nära sina hyresgäster för att säkerställa professionell förvaltning med väl fungerande verksamhetslokaler och hög servicenivå.

Under de första tio åren har vi lärt känna många härliga människor och jag vill passa på att tacka alla kollegor, hyresgäster, samarbetspartners, ägare och styrelseledamöter för ett fint samarbete.

Starkt bokslut för 2025

Under året har vi ökat både hyresintäkter och driftöverskott. Förvaltningsresultatet ökade med 69 procent till 904 mkr, främst tack vare färdigställda projekt, förvärvade fastigheter och lägre finansiella kostnader. Tillväxten i förvaltningsresultatet per A- och B-aktie uppgick till cirka 35 procent för helåret.

Fastighetsvärdet har ökat med 4,4 mdkr till 28,0 mdkr, vilket motsvarar en genomsnittlig initial direktavkastning om 5,9 procent.

Affärer och projekt

Bolagets affärsutveckling har haft ett intensivt och händelserikt år. Vi har adderat nästan 11 mdkr i ny projektvolym och tillträtt förvärv för 2,4 mdkr.

De senaste tillskotten under vintern utgörs av en polisanläggning i Växjö, en tingsrätt i Härnösand samt ett projekt för en statlig myndighet i Uppsala. Det totala investeringsåtagandet kopplat till dessa förvärv uppgår till cirka 600 mkr. I förvärven ingick även byggrätter om 22 000 kvm, vilket skapar intressant potential för ytterligare utveckling.

Under året har projekt med en sammanlagd investeringsvolym om cirka 2,1 mdkr färdigställts, däribland en avancerad syn- och hörselklinik i Linköping, tre projekt för rättsvårdande myndigheter och den första etappen av tåginfrastrukturprojektet i Falköping. Vid årets utgång uppgick Inteas bedömda projektvolym till 12,6 mdkr varav cirka 1,5 mdkr har investerats och resterande del ska investeras i projekt som beräknas färdigställas löpande under de kommande fem åren.

Marknaden

Vi såg under 2025 en allt högre aktivitet på marknaden och vi tror att detta kan fortsätta under året.

Kredit- och kapitalmarknaden är fortsättningsvis mycket stark med både god tillgång på kapital och sjunkande kreditmarginaler. Under 2025 tog Intea in kapital i två riktade emissioner av B- respektive D-aktier om totalt cirka 1,6 mdkr.

Det finns därmed goda förutsättningar att fortsätta växa genom både projekt och förvärv under 2026 och jag ser med spänning fram mot fortsättningen!

Charlotta Wallman Hörlin, vd



”Idag är Intea en etablerad aktör inom social infrastruktur med en betydande projektverksamhet. Vi har växt till den största privata ägaren av lokaler för högre utbildning samt kriminalvårdsanstalter.”

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

→ Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring i eget kapital

Koncernens rapport över kassaflöden

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



KONCERNENS RESULTATRÄKNING

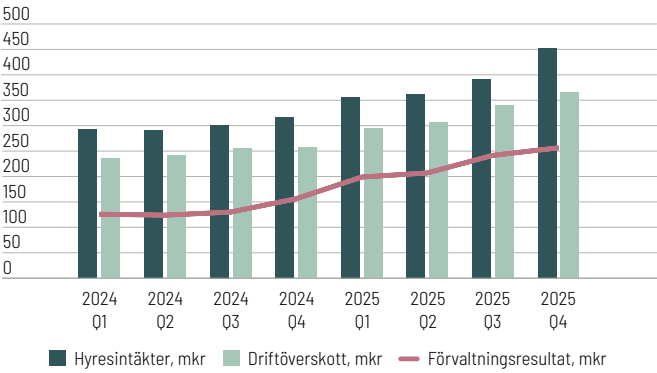
Belopp i mkr	Not	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Hysesintäkter		452	316	1 561	1 201
Fastighetskostnader, varav		-86	-59	-253	-209
Driftkostnader		-60	-39	-176	-143
Underhållskostnader		-18	-13	-43	-40
Fastighetsskatt		-6	-5	-27	-20
Uthyrnings- och fastighetsadministration		-2	-2	-7	-6
Driftöverskott		366	257	1 308	992
Central administration		-16	-16	-61	-68
Resultat före finansiella poster		350	242	1 247	923
Finansiella intäkter		1	13	5	19
Finansiella kostnader		-93	-98	-345	-400
Räntekostnader leasingsskuld		-1	-1	-3	-1
Andel i resultat från intressebolag	3	—	1	—	-6
Förvaltningsresultat		257	156	904	536
Värdeförändringar					
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	1	393	81	850	166
Derivatinstrument, orealiserade	2	64	218	-39	38
Övriga anläggningstillgångar		-17	—	-51	—
Resultat före skatt		697	455	1 664	740
Skatt		-151	-92	-360	-149
Periodens/årets resultat		546	363	1 304	591
Periodens/årets resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		545	358	1 287	581
Innehav utan bestämmande inflytande ¹⁾		1	5	17	10
Periodens/årets resultat		546	363	1 304	591
Resultat per A- och B-aktie ²⁾		2,37	2,06	5,58	3,07
Resultat per D-aktie ²⁾		0,59	0,51	2,23	2,02

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.

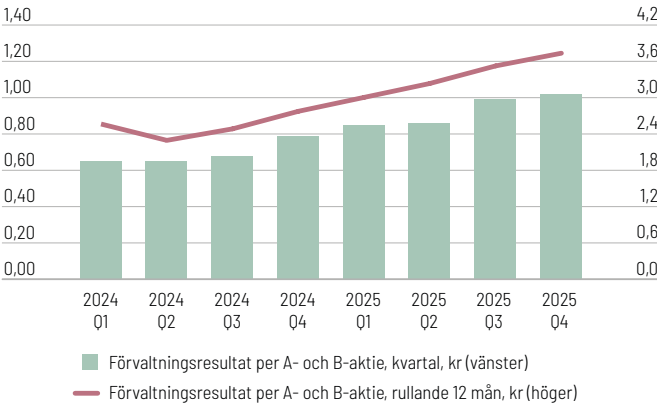
2) Inga utspädningsinstrument förekommer. Det vägda antalet aktier som beräkningen baseras på uppgår till 208 096 950 A- och B-aktier (150 973 662) och 60 186 610 D-aktier (58 127 085).

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

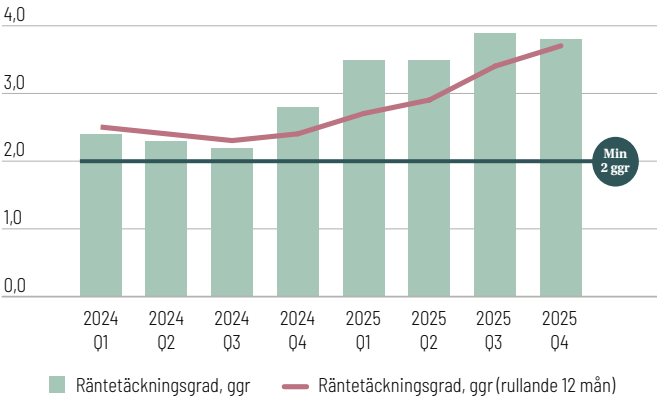
HYRESINTÄKTER, DRIFTÖVERSKOTT OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



FÖRVALTNINGSRESULTAT PER A- OCH B-AKTIE, KR³⁾



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



Kommentarer resultaträkning januari – december 2025

Förbättringen av driftöverskottet i jämförelse med motsvarande period föregående år förklaras främst av indexjusteringar, färdigställda projekt (Rättscentrum i Kristianstad, Viskananstalten i Ånge, Syn- och hörselkliniken i Linköping, etapp 1 av Depå 2 i Falköping samt ett projekt inom rättsväsende) och förvärvade fastigheter (polisanläggning i Göteborg, ambulanscentral i Sköndal, vårdfastighet i Västerås, anstalt i Kristianstad och säkerhetsfastigheter på ett flertal orter).

Hyesintäkter

Hyesintäkterna uppgick till 1 561 mkr (1 201), varav 37 mkr (9) avser annan fakturering än kontrakterad årshyra. Ökningen av hyesintäkterna jämfört med föregående år uppgick till 30,0 procent (13,6) och förklaras främst av indexjusteringar, hyesintäkter från färdigställda projekt och från förvärvade fastigheter.

Intäkter för jämförbart bestånd uppgick till 1 190 mkr, en ökning med 2,9 procent som förklaras främst av indexjusteringar, hyrestilllägg efter genomförda hyresgästanpassningar samt färdigställande av Syn- och hörselkliniken i Linköping inom befintlig fastighet. Intäkter avseende Inteas kraftbolag¹⁾ uppgick till 6 mkr (6).

Intäkter för projektfastigheter uppgick till 265 mkr och inkluderar de färdigställda projekten Rättscentrum i Kristianstad, Viskananstalten i Ånge, etapp 1 av Depå 2 i Falköping samt ett projekt inom rättsväsende.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december till 98,9 procent (97,5).

UTVECKLING HYESINTÄKTER

Belopp i mkr	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024	Förändring %
Jämförbart bestånd	1 190	1 157	2,9%
Projektfastigheter ²⁾	265	32	—
Förvärvade fastigheter	100	6	—
Övrigt	6	6	—
Hyesintäkter	1 561	1 201	30,0%

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 253 mkr (209), en ökning med 21,1 procent (6,5) jämfört med föregående år. Ökningen förklaras främst av fastighetskostnader relaterade till färdigställda projektfastigheter och förvärvade fastigheter.

Direkta fastighetskostnader för jämförbart bestånd uppgick till 203 mkr, en ökning med 6,8 procent. Kostnader avseende Inteas kraftbolag¹⁾ uppgick till 8 mkr (9).

UTVECKLING FASTIGHETSKOSTNADER

Belopp i mkr	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024	Förändring %
Jämförbart bestånd	203	190	6,8%
Projektfastigheter ²⁾	15	2	—
Förvärvade fastigheter	19	1	—
Övrigt	8	10	—
Direkta fastighetskostnader	245	203	20,7%
Fastighetsadministration	7	6	—
Fastighetskostnader	253	209	21,1%

Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 1 308 mkr (992), en ökning med 31,9 procent (15,2). Överskottsgraden ökade till 83,8 procent (82,6). Driftöverskottet för jämförbart bestånd uppgick till 980 mkr, en ökning med 2,0 procent. Överskottsgraden för jämförbart bestånd uppgick till 82,4 procent.

UTVECKLING DRIFTÖVERSKOTT

Belopp i mkr	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024	Förändring %
Jämförbart bestånd	980	961	2,0%
Projektfastigheter	250	30	—
Förvärvade fastigheter	81	5	—
Övrigt	–2	–4	—
Driftöverskott	1 308	992	31,9%

Central administration

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

Central administration uppgick till 61 mkr (68). Jämförelseåret inkluderar kostnader om 5 mkr hänförliga till ett projekt i tidigt skede där förutsättningarna inte längre bedömdes finnas. Under 2025 gjordes bedömningen att Intea kommer att stå för 3 mkr av kostnaderna vilket innebär att 2 mkr har återförts under 2025 och därmed påverkat resultatet positivt med motsvarande belopp.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter uppgick till 5 mkr (19) och avser främst ränta på överskottslikviditet. Minskningen i finansiella intäkter relaterar till utlåning till intressebolag, där lånen reglerats under andra kvartalet 2024.

Finansiella kostnader uppgick till –348 mkr (–401) och avser främst räntekostnader. Minskningen i finansiella kostnader förklaras av något lägre marknadsräntor samt effekt av nytecknade derivatavtal. Koncernens genomsnittliga ränta på extern upplåning uppgick till 2,87 procent (2,89) vid utgången av året. Ränta exklusive outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 2,76 procent (2,77). Årets räntekostnader för leasingskuld uppgick till –3 mkr (–1).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 904 mkr (536) där ökningen främst förklaras av färdigställda projekt, förvärvade fastigheter samt lägre räntekostnader.

Resultat före skatt, skatter och årets resultat

Resultatet före skatt om 1 664 mkr (740) har påverkats positivt av orealiserade värdeförändringar på fastigheter med 850 mkr (166), förklarat av värdeförändringar på befintliga fastigheter om 20 mkr (107) samt på projektfastigheter och förvärvade fastigheter om 830 mkr (59). Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till –39 mkr (38). Övriga anläggningstillgångar om –51 mkr (0) avser nedskrivning av Inteas vattenkraftverk.

Koncernen redovisade för året en skattekostnad om –360 mkr (–149), varav –342 mkr (–149) avser förändring i uppskjuten skatt och –18 mkr (0) avser aktuell skatt.

Årets resultat efter skatt uppgick till 1 304 mkr (591), varav innehav utan bestämmande inflytandes andel av uppgick till 17 mkr (10).

NYCKELTAL VERKSAMHETEN

	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Hyesintäkter, mkr	1 561	1 201
Driftöverskott, mkr	1 308	992
Överskottsgrad, % ³⁾	83,8	82,6
Förvaltningsresultat, mkr ³⁾	904	536
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, mkr	850	166
Värdeförändringar derivatinstrument, mkr	–39	38
Skatt, mkr	–360	–149
Periodens/årets resultat, mkr	1 304	591

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

2) 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 bokslutskommunikén 2024 redovisades 91 mkr som hyesintäkter från projektfastigheter samt 6 mkr som fastighetskostnader, motsvarande 32 respektive 2 i tabellerna ovan. Tabellernas totala hyesintäkter och fastighetskostnader är oförändrade.

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

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

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

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	31 dec 2025	31 dec 2024
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1	28 021	23 600
Nyttjanderättstillgångar		82	85
Övriga anläggningstillgångar		79	128
Derivat ¹⁾	2	383	372
Summa anläggningstillgångar		28 565	24 186
Kortfristiga fordringar		196	250
Likvida medel		507	241
Summa omsättningstillgångar		703	492
Summa tillgångar		29 268	24 678
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		12 626	10 038
Innehav utan bestämmande inflytande ²⁾		311	296
Summa eget kapital		12 937	10 335
Uppskjuten skatteskuld		1 720	1 378
Räntebärande skulder		6 645	8 179
Leasingskuld		78	79
Derivat ¹⁾		49	0
Avsättningar		3	3
Summa långfristiga skulder		8 495	9 638
Räntebärande skulder		6 924	4 040
Derivat ¹⁾		0	0
Övriga kortfristiga skulder		912	666
Summa kortfristiga skulder		7 836	4 706
Summa eget kapital och skulder		29 268	24 678



Malmö universitet

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



Kommentarer balansräkning per 31 december 2025

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter uppgick till 28 021 mkr (23 600), inklusive värde på byggrätter om 131 mkr (76) och värde på pågående projekt om 1 900 mkr (2 195). Under året har investeringar om 1 219 mkr¹⁾ (1 555) gjorts i fastighetsportföljen. Därutöver har förvärv uppgående till 2 354 mkr (473) genomförts.

Nyttjanderättstillgångar

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

Övriga anläggningstillgångar

Övriga anläggningstillgångar uppgick till 79 mkr (128), varav 75 mkr (124) avser vattenkraftverk. Under året har vattenkraftverken skrivits ned med 51 mkr (0), varav 17 mkr (0) under innevarande kvartal.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar uppgick till 196 mkr (250) och likvida medel till 507 mkr (241).

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 12 937 mkr (10 335), varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 311 mkr (296). Innehav utan bestämmande inflytande relaterar till Kalkstenen Fastighets AB, som äger fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde med Högskolan i Skövde som hyresgäst. Intea äger 57 procent av aktierna, och resterande 43 procent ägs av en privatperson.

Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till A- och B-aktier uppgick till 11 535 mkr (9 094), motsvarande 53,84 kr (45,88) per aktie, vilket innebär en tillväxt i långsiktigt substansvärde om 18,4 procent under året. Antal A- och B-aktier uppgick till 214 miljoner aktier.

För D-aktierna uppgick det långsiktiga substansvärdet till 2 477 mkr (1 949) motsvarande 33,00 kr (33,00) per D-aktie. Antal D-aktier uppgick vid årets utgång till 75 miljoner aktier.

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 720 mkr (1 378). Ökningen jämfört med utgången av föregående år relaterar i huvudsak till uppskjuten skatt beräknad på värdeförändringar förvaltningsfastigheter inklusive pågående projekt.

Räntebärande skulder

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

Långfristiga räntebärande skulder uppgick till 6 645 mkr (8 179), varav obligationslån om 3 350 mkr (4 600), säkerställda banklån om 3 295 mkr (3 079) samt utnyttjade kreditfaciliteter om 0 mkr (500).

Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 6 924 mkr (4 040), varav obligationslån om 2 200 mkr (960), säkerställda banklån om 825 mkr (85), utnyttjade kreditfaciliteter om 0 mkr (130) samt företagscertifikat om 3 899 mkr (2 865).

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

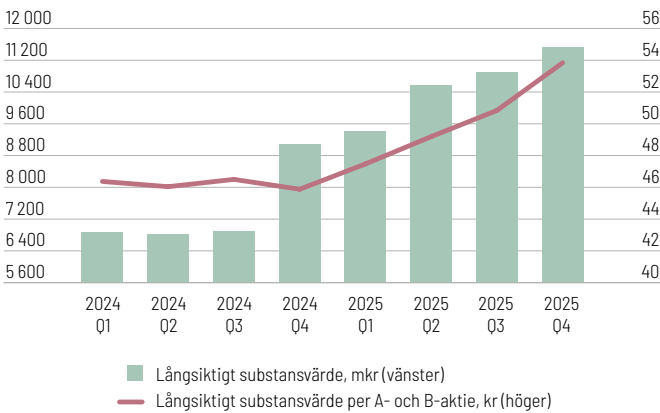
Derivat

Derivat uppgick till totalt 334 mkr (372), varav 383 mkr redovisas som tillgång samt 49 mkr som skuld.

Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder uppgick till 912 mkr (656).

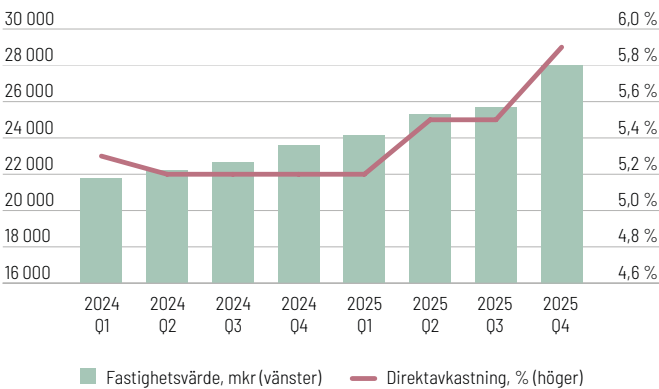
SUBSTANSVÄRDETS UTVECKLING, MKR OCH KR PER A- OCH B-AKTIE



FASTIGHETSVÄRDETS FÖRÄNDRING

Belopp i mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
Fastighetsvärde vid årets början	23 600	21 406
Förvärvade fastigheter	2 354	473
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation ¹⁾	1 217	1 555
Värdeförändringar	850	166
Fastighetsvärde vid årets utgång, varav	28 021	23 600
Förvaltningsfastigheter exkl projekt	25 976	21 329
Pågående projekt ²⁾	1 914	2 195
Outnyttjade byggrätter	131	76
Fastighetsvärde vid årets utgång	28 021	23 600

FASTIGHETSVÄRDE OCH DIREKTAVKASTNING, MKR OCH %



1) Inklusive aktiverad ränta i projekt om 39 mkr (99) under året, varav 10 mkr (22) under kvartal 4.

2) Inklusive pågående projekt under förvaltning (Etapp 2 av Depå 2 i Falköping, Viskananstalten utökning, Polisanläggningen i Göteborg, NFC i Linköping) samt redovisat värde för pågående projekt i tidigt skede.

Redovisat värde inkluderar beloppet upparbetade investeringar om 1 539 mkr (1 880).

Detta är Intea
Vd har ordet

Finansiella rapporter

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

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	23	4 882	2 901	7 806	291	8 097
Årets totalresultat	—	—	581	581	10	591
Nyemission ¹⁾	6	1 954	—	1 960	—	1 960
Utdelning ²⁾	—	—	–308	–308	–5	–313
Utgående eget kapital 2024-12-31	29	6 836	3 174	10 038	296	10 335
Ingående eget kapital 2025-01-01	29	6 836	3 174	10 038	296	10 335
Årets totalresultat	—	—	1 287	1 287	17	1 304
Nyemission ³⁾	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

Totalt antal aktier uppgick vid årets utgång till 6 390 000 A-aktier, 207 843 936 B-aktier och 75 072 290 D-aktier à nominellt 0,11 kr.
Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning.

1) Övrigt tillskjutet kapital inkluderar kostnader om cirka 68 mkr hänförliga till börsnoteringen och nyemissionen i samband med upptagande av handel av Inteas B- och D-aktier på Nasdaq Stockholm.
2) Från och med kvartal 3 2024 redovisas beslutad utdelning för räkenskapsåret under Utdelning. Tidigare perioder har faktiskt utbetald utdelning redovisats under Utdelning.
3) Övrigt tillskjutet kapital inkluderar kostnader om cirka 18 mkr hänförliga till den riktade nyemissionen som genomförts under kvartal 2 2025 samt cirka 8 mkr hänförliga till den riktade nyemissionen som genomförts under Q4 2025.



Högsolan i Kristianstad

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

- Koncernens resultaträkning
- Koncernens balansräkning
- Koncernens förändring i eget kapital
- **Koncernens rapport över kassaflöden**
- Inteas fastighetsbestånd
- Inteas hyresgäster
- Finansiering
- Hållbarhet
- Moderbolagets finansiella rapporter
- Aktien och ägarna
- Noter och övrig information
- Nyckeltal
- Underlag till nyckeltal
- Kvartalsöversikt
- Definitioner



KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i mkr	Not	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Löpande verksamheten					
Resultat före finansiella poster		350	242	1 247	923
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar		2	1	7	2
Erhållna räntor		1	13	5	13
Erlagda räntor		-107	-132	-398	-502
Betald inkomstskatt		17	13	0	-8
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital		263	136	861	428
Förändring av rörelsekapital					
Förändring av kortfristiga fordringar		-76	-44	53	-56
Förändring av kortfristiga skulder		156	29	226	7
Summa förändring rörelsekapital		80	-15	279	-49
Kassaflöde från den löpande verksamheten		343	122	1 140	378
Investeringsverksamheten					
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-1 499	-473	-2 354	-473
Investeringar i befintliga fastigheter ¹⁾		-458	-378	-1 181	-1 457
Reglering långfristig fordran	3	—	0	—	440
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		—	2	—	—
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-1	-1	-1
Avyttring materiella anläggningstillgångar		—	3	—	3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 957	-847	-3 536	-1 487

Belopp i mkr	Not	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Finansieringsverksamheten					
Nyupptagning av lån		1 386	981	4 949	5 495
Amortering av lån		-10	-2 268	-3 599	-6 072
Amortering av leasingskuld		0	-1	-3	-5
Nyemission		504	2 028	1 560	2 028
Utgifter för nyemission		-8	-65	-26	-65
Utdelning		-30	-29	-219	-255
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 842	645	2 662	1 125
Periodens/årets kassaflöde		228	-80	266	16
Likvida medel vid periodens/årets början		279	322	241	225
Likvida medel vid periodens/årets utgång		507	241	507	241

Kommentarer rapport över kassaflöden januari – december 2025

Kassaflödet före förändring i rörelsekapital uppgick till 861 mkr (428). Jämfört med motsvarande period föregående år har kassaflödet påverkats positivt av ett förbättrat driftöverskott samt lägre räntekostnader. Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 140 mkr (378).

Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -3 536 mkr (-1 487), främst hänförligt till förvärv av fastigheter om -2 354 mkr (-473) samt investeringar i befintliga fastigheter och projekt om -1 181 mkr (-1 457).

Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet positivt med 2 662 mkr (1 125) vilket främst förklaras av de nyemissioner som genomförts under kvartal 2 respektive kvartal 4 samt av nyupptagna lån. Därtill har kassaflödet påverkats negativt av amortering av lån samt utdelning på aktier.

Totalt uppgick årets kassaflöde till 266 mkr (16) och likvida medel till 507 mkr (241) vid utgången av året.

1) Aktiverat planerat underhåll (CAPEX) uppgick till 52 mkr (50) under året, varav 27 mkr (18) under kvartal 4.

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



Inteas fastighetsbestånd

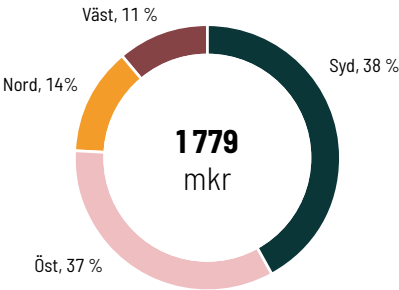
Inteas fastighetsportfölj bestod vid utgången av året av 57 fastigheter (42), varav en fastighet med upplåten tomträtt. Fastigheterna delas upp i 129 objekt (113) med en sammanlagd uthyrningsbar area om 694 tkvm (573).

Kontrakterad årshyra uppgick till 1 779 mkr (1 305), 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, Håkte 8 procent, Domstol 2 procent och Övrigt inom rättsväsende¹⁾ 4 procent.

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

NYCKELTAL	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Förvärv och investeringar i fastigheter, mkr	3 571	2 029
Värdeförändringar fastigheter, mkr	850	166
Fastighetsvärde, mdkr	28,0	23,6
Uthyrningsbar area, tkvm	694	573
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,9	97,5
Andel offentliga hyresgäster, %	97,0	95,7
Återstående kontraktstid offentliga hyresgäster, år	8,1	7,8
Hyresvärde, kr/kvm	2 592	2 336
Hyresvärde exkl annuitetshyra, kr/kvm	2 252	2 177

INTEAS GEOGRAFI
ANDEL AV KONTRAKTERAD ÅRSHYRA, %



ANDEL OFFENTLIGA
HYRESGÄSTER, %

97,0
(95,7)

ÅTERSTÅENDE KONTRAKTSTID
OFFENTLIGA HYRESGÄSTER, ÅR

8,1
(7,8)

INTEAS FASTIGHETSBESTÅND	Objekt, st	Uthyrningsbar area, tkvm	Fastighets- värde, mkr	Fastighets- värde, kr/kvm	varav pågående		Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrnings- grad, %	Kontrakterad årshyra, mkr ²⁾	Driftöverskott, mkr ³⁾	Direktavkastning, %
					projekt och bygg- rätter, mkr							
Per fastighetskategori												
Rättsväsende	42	318	13 656	42 983	172	984	3 098	99,9	983	880	6,5	
Högre utbildning	25	199	6 700	33 736	68	434	2 184	99,0	429	354	5,3	
Sjukvård	15	74	3 161	42 460	2	184	2 469	99,5	183	160	5,1	
Övriga offentliga	30	87	2 452	28 293	121	171	1 970	94,2	161	130	5,6	
Icke-offentliga	15	17	371	22 090	1	26	1 532	89,0	23	17	4,6 ⁴⁾	
Summa/genomsnitt objekt under förvaltning	127	694	26 340	37 942	364	1 798	2 590	98,9	1 779	1 541	5,9	
Per geografi												
Syd	23	273	11 227	41 143	63	692	2 537	98,8	684	613	5,5	
Öst	43	220	8 467	38 468	114	663	3 014	99,7	661	564	6,7	
Väst	25	101	3 067	30 432	133	194	1 926	99,3	193	163	5,5	
Nord	36	100	3 580	35 631	55	249	2 474	96,8	241	202	5,7	
Summa/genomsnitt objekt under förvaltning	127	694	26 340	37 942	364	1 798	2 590	98,9	1 779	1 541	5,9	
Pågående projekt (ännu ej under förvaltning) ⁵⁾	2	—	1 681	—	1 681	—	—	—	—	—	—	
Summa/genomsnitt fastighetsbeståndet	129	694	28 021	—	2 045	1 798	—	98,9	1 779	1 541	—	

Sammanställningen avser de fastigheter som Intea ägde vid årets utgång. Fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde ägs till 57 procent. Kontrakterad årshyra avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis med tillägg av fastställd indexuppräknings gällande från och med 1 januari 2026 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 faktisk utfall, och där fastigheter som förvärvats och projekt som färdigställts under de senaste tolv månaderna har räknats upp till årstakt. Bedömningar och antaganden ligger till grund för informationen i denna tabell vilket innebär att uppgifterna inte ska ses som en prognos.

1) Inkluderar bland annat hyresgästen Statens institutionsstyrelse, SiS.
2) Den kontrakterade årshyran om 1 779 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 4,6 procent för icke-offentliga förklaras främst av ett lägre driftöverskott till följd av vakanta objekt.
5) Pågående projekt (ännu ej under förvaltning) utgörs av Håktet i Västerås, Anstalten i Kristianstad samt redovisat värde för projekt i tidiga skeden.



PROJEKT OCH UTVECKLING

Intea arbetar kontinuerligt tillsammans 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 185 800 kvm där projektportföljen uppgick till cirka 12,6 mdkr vid utgången av 2025.

Redovisat fastighetsvärde för pågående projekt uppgick till 1,9 mdkr (2,2) vid utgången av året. Värdeförändringar hänförliga till pågående projekt uppgick till 593 mkr (53) för året.

I Inteas fastighetsbestånd finns outnyttjade byggrätter om cirka 141 tkvm BTA (69) på befintliga fastigheter och ett byggrättsvärde om 134 mkr (76), varav 131 mkr (76) ingår i förvaltningsfastigheternas värde vid utgången av året.

Investeringar i befintligt fastighetsbestånd om 1 181 mkr (1 457) har gjorts under året.

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.



Anstalt, Kristianstad

Intea tillträdde i februari 2025 den befintliga anstalten i Kristianstad och genomför nu en utökning för att tillskapa ytterligare anstaltsplatser åt Kriminalvården. Projektet genomförs som två etapper, där etapp 1 innefattar en utökning med 192 anstaltsplatser samt en option om ytterligare 96 anstaltsplatser och etapp 2 innefattar ytterligare 400 anstaltsplatser. Utöver bostadsrum innehåller byggnationen ytor för sysselsättning m.m. Etapp 1 väntas vara klar under kvartal 4 2026. Tidplanen för färdigställande av etapp 2 kommer att fastställas under projekteringsfasen.



Polisanläggning, Göteborg

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



Häktesprojekt, Västerås

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



Nationella forensiska centrum, Linköping

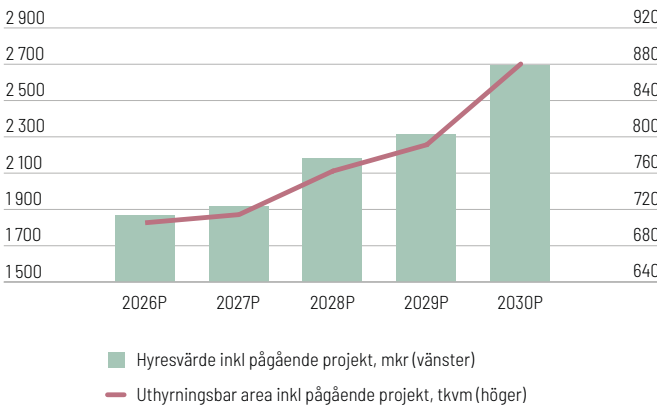
Intea genomför en tillbyggnation åt polisens nationella forensiska centrum, NFC, på Garnisonsområdet i Linköping. NFC hyr sedan tidigare verksamhetslokaler inom Garnisonsområdet och tillbyggnationen kommer tillgodose polisens behov av ytterligare laborationsyta. Projektet beräknas vara färdigställt under kvartal 1 2028.

Färdigställda projekt

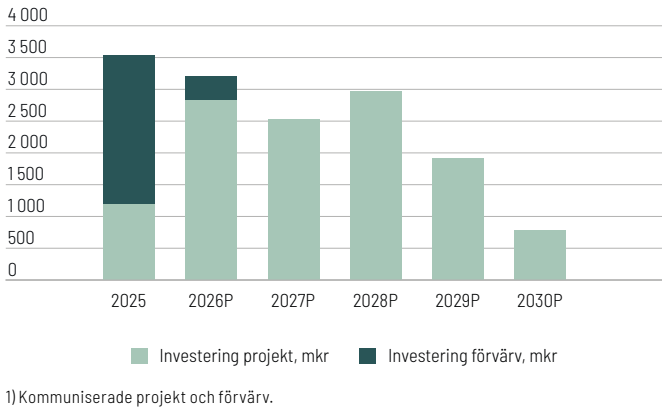
Under kvartal 1 2025 färdigställdes Anstalten Viskan i Ånge och Kriminalvården tillträdde lokalerna den 15 januari.

Under kvartal 2 2025 färdigställdes två projekt, Syn- och hörselkliniken i Linköping med Region Östergötland som hyresgäst samt ett projekt inom rättsväsendet.

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



BEDÖMD ÅRLIG INVESTERING, MKR¹⁾



1) Kommuniserade projekt och förvärv.

- 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



STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT DÄR HYRES- ELLER PROJEKTERINGSAVTAL INGÅTTS¹⁾

					Bolagets bedömning				
Projekt	Kommun	Fastighetskategori	Andel offentliga, %	Färdigställande	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresvärde, mkr	Genomsnittlig kontraktstid, år	Total investering, mkr	Återstående investering, mkr
<i>Projekt där hyresavtal ingåtts</i>									
A. Falköping Depå 2 etapp 2	Falköping	Övriga offentliga	100	Q3 2026	—	12	25	225	68
B. Anstalt Kristianstad etapp 1	Kristianstad	Rättsväsende	100	Q4 2026	11 200	58	25	850	489
C. Anstalt Kristianstad etapp 2	Kristianstad	Rättsväsende	100	Q2 2029	29 000	131	25	1 818	1818
D. Anstalten Viskan utökning	Ånge	Rättsväsende	100	Q1 2027	2 900	28	18	243	219
E. Polisanläggning Göteborg	Göteborg	Rättsväsende	100	Q4 2027	5 800	18	19	359	344
F. Nationellt Forensiskt Centrum Linköping	Linköping	Rättsväsende	100	Q1 2028	5 000	17	15	221	209
G. Håkte Västerås	Västerås	Rättsväsende	100	Q3 2028	34 600	225	20	2 780	1 822
H. Anstalt Värnamo	Värnamo	Rättsväsende	100	Q3 2030	29 000	163	25	2 312	2 312
<i>Summa/genomsnitt</i>			100		139 400	748	23	10 258	8 730
<i>Övriga pågående projekt</i>									
I. Byggnation inom rättsväsende		Rättsväsende	100	2028	8 600	25	12	376	365
J. Polisbyggnad Linköping	Linköping	Rättsväsende	100	2030	4 500	19	15	305	305
K. Håkte Gävle	Gävle	Rättsväsende	100	2030	21 900	96	25	1 450	1 450
L. Polishus Gävle	Gävle	Rättsväsende	100	2030	33 300	104	15	1 615	1 615
<i>Summa/genomsnitt</i>			100		46 400	148	14	2 296	2 285
Summa pågående projekt			100		185 800	896	21	12 554	11 015

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 med ett hyresvärde om cirka 22 mkr. Etapp 1 ingår i befintligt fastighetsbestånd med en uthyrningsbar area om cirka 5 400 kvm. Etapp 2 omfattar ytor för spårområde med en bedömd investering om 225 mkr. Etappen förväntas färdigställas under Q3 2026 med ett hyresvärde om cirka 12 mkr.
- B. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering.
- C. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering. Hyresavtalet är villkorat av bland annat regeringens godkännande.
- D. Bedömt hyresvärde inkluderar icke indexerat preliminärt annuitetsbaserat hyrestillägg om cirka 20 mkr per år som utgår under hyresavtalets initiala kontraktstid om cirka 18 år och beräknas utifrån nedlagda projektkostnader. Hyresavtalet är villkorat av bland annat bygglov.
- E. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering uppdelad i etapper med olika bedömda färdigställandetider där hela polisanläggningen bedöms vara

- färdigställd under andra halvåret av 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 beräknas utifrån 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 beräknas utifrån nedlagda projektkostnader. Hyresavtalet är villkorat av bland annat regeringens godkännande.
- I. Består i nuläget av ett projekt med projekteringsavtal²⁾. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering.
- J. Tilldelning i hyresvärdsupphandling, omfattar ett projekteringsavtal. Genomförande- och hyresavtal tecknas efter genomförd projektering. Bedömt hyresvärde

- baseras på förväntad investering. Hyresavtalet kommer att vara villkorat av bland annat regeringens godkännande.
- K. Bedömt hyresvärde inkluderar icke indexerat preliminärt annuitetsbaserat hyrestillägg om cirka 59 mkr per år som utgår under hyresavtalets initiala kontraktstid om 25 år och beräknas utifrån nedlagda projektkostnader. Hyresavtalet är villkorat av bland annat bygglov.
- L. Tilldelning i hyresvärdsupphandling, omfattar ett projekteringsavtal. 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

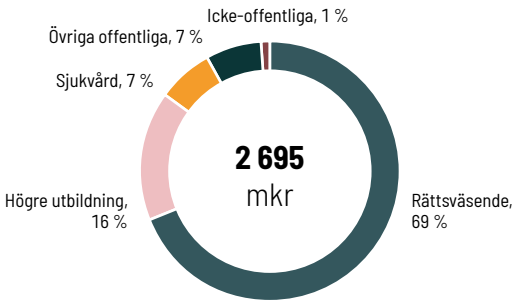


STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT PER FASTIGHETSKATEGORI ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresvärde, mkr	Andel offentliga, %	Genomsnittlig kontraktstid, år	Bedömt driftöverskott, mkr	Investering, mkr		Redovisat värde ²⁾ , mkr
						Bedömd	Upparbetad	
Rättsväsende	185 800	884	100	21	840	12 330	1 383	1 799
Övriga offentliga	–	12	100	25	12	225	157	115
Summa/genomsnitt pågående projekt	185 800	896	100	21	853	12 554	1 539	1 914

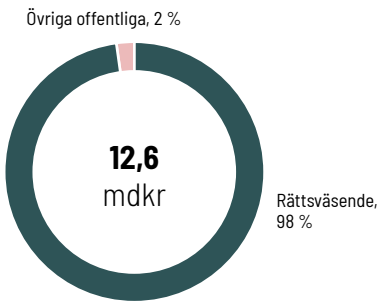
OUTNYTTJADE BYGGRÄTTER MED GÄLLANDE DETALJPLAN	Bruttoarea (BTA), tkvm	Uthyrningsbar area, tkvm	Redovisat värde,	
			mkr	kr/kvm BTA
Garnisonenområdet, Linköping	66	56	54	812
Campusområdet, Östersund	21	18	11	500
Högskoleområdet, Halmstad	40	34	63	1 584
Växjö ³⁾	6	5	3	500
Övrigt	8	6	4	500
Summa	141	120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

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

HYRESVÄRDE INKLUSIVE PÅGÅENDE PROJEKT, ANDEL PER FASTIGHETSKATEGORI, MKR¹⁾



PÅGÅENDE PROJEKT, ANDEL AV BEDÖMD INVESTERING, MDKR



BEDÖMNINGAR OCH ANTAGANDEN PÅGÅENDE PROJEKT OCH BYGGRÄTTER

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

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

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

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

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

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

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas fastighetsbestånd

Projekt och utveckling

→ **Fastighetsvärde och transaktioner**

Intjäningsförmåga

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



FASTIGHETSVÄRDE OCH TRANSAKTIONER

Fastighetsvärde och värderingar

Fastighetsvärdet uppgick vid årets utgång till 28,0 mdkr (23,6). Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 850 mkr (166) under året.

En extern värdering har genomförts per 31 december 2025 (se Not 1 Värdering fastigheter). I värderingen uppgick initial direktavkastning till 5,9 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 inom rättsväsendet med ett årligt hyresvärde om cirka 102 mkr, inklusive icke indexerat annuitetsbaserat hyrestillägg om cirka 84 mkr som utgår under hyresavtalets initiala kontraktstid om 6 år. Projektets investering uppgick till cirka 400 mkr vilket ger en hög initial direktavkastning som påverkar Inteas totala initiala direktavkastning. Förvärvet av portföljen med säkerhetsfastigheter från Specialfastigheter Sverige AB har även bidragit med en högre initial direktavkastning som påverkar Inteas totala initiala direktavkastning.

Förvärv och transaktioner

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

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

I juli 2025 ingick Intea ett avtal om förvärv av en portfölj av säkerhetsfastigheter från Specialfastigheter Sverige AB, vilken tillträdess i början av kvartal 4 2025. Den uthyrningsbara arean uppgår till drygt 78 000 kvm med Kriminalvården och Statens Institutionsstyrelse som hyresgäster. Underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgick till 1 390 mkr.

I december 2025 ingick Intea ett avtal om förvärv av en fastighet i Växjö om cirka 6 600 kvm, vilken tillträdess i slutet av kvartal 4 2025. Fastigheten hyrs i sin helhet av Polismyndigheten och underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgick till 107 mkr.

I december 2025 ingick Intea även ett 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 före avdrag för uppskjuten skatt. Tillträde beräknas i början av kvartal 3 2026.

DIREKTAVKASTNING

Belopp i mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
Förvaltningsfastigheter	28 021	23 600
Outnyttjade byggrätter och pågående projekt	-2 045	-2 271
Fastighetsvärde exkl outnyttjade byggrätter och pågående projekt	25 976	21 329
Driftöverskott, intjäningsförmåga	1 541	1 114
Direktavkastning, %	5,9	5,2

VÄRDEPÅVERKANDE FAKTORER

Belopp i mkr	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Förändring avkastningskrav/kalkylränta	-14	0	22	90
Förändring driftöverskott	16	69	-2	17
Projekt och förvärvade fastigheter (inkl byggrätter)	391	12	830	59
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	393	81	850	166

VÄRDEFÖRÄNDRING PER KATEGORI OCH GEOGRAFI

Belopp i mkr	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
<i>Per fastighetskategori</i>				
Rättsväsende	193	161	407	282
Högre utbildning	-25	-17	-126	-26
Sjukvård	10	-17	-24	-159
Övriga offentliga	-6	-55	1	21
Icke-offentliga	11	2	1	-4
Summa förvaltning	184	75	257	114
Projekt	209	6	593	53
Totalt	393	81	850	166
<i>Per geografi</i>				
Syd	37	-29	53	-26
Öst	169	32	226	65
Väst	-6	32	-5	23
Nord	-17	39	-17	52
Summa förvaltning	184	75	257	114
Projekt	209	6	593	53
Totalt	393	81	850	166

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



INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Intjäningsförmåga

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

Hyresintäkter baseras på kontrakterad årshyra vid årets utgång (på årsbasis med avdrag för hyresrabatter och vakanser) med tillägg av fastställd indexuppräknings gällande från och med 1 januari 2026 på årsbasis samt på övriga intäkter avseende vidarefakturerings av fastighetskostnader.

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

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

Finansnettot baseras på Inteas genomsnittliga räntenivå för aktuell och förväntad låneskuld på balansdagen. Från detta görs avdrag för aktiverad ränta hänförlig till pågående projekt enligt aktuell projektportfölj. Aktiverad ränta bedöms uppgå till cirka 90 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 januari 2026	1 oktober 2025	1 januari 2025	Förändring 12 mån, %
Kontrakterad årshyra	1 779	1 547	1 305	36
Övriga intäkter	21	13	12	75
Hyresintäkter	1 800	1 560	1 318	37
Fastighetskostnader ¹⁾	-259	-215	-204	27
Driftöverskott	1 541	1 345	1 114	38
Central administration ²⁾	-68	-61	-68	0
Resultat före finansiella poster	1 473	1 285	1 045	41
Finansnetto	-356	-332	-330	8
Förvaltningsresultat inkl minoritetens andel	1 117	953	715	56
(-) Utdelning D-aktier	-150	-118	-118	27
(-) Förvaltningsresultat minoritetens andel	-15	-15	-13	18
Förvaltningsresultat hänförligt till A- och B-aktier	951	820	584	63
(/) Antal A- och B-aktier vid årets utgång, miljoner	214	214	198	8
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	4,44	3,83	2,95	51

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.



Linnéuniversitetet i Kalmar

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

Inteas hyresgäster

Genom långa hyresavtal med offentliga hyresgäster skapar Intea förutsägbara intäkter med begränsad risk över tid. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick vid årets utgång till 97,0 procent (95,7) och den återstående kontraktstiden för offentliga hyresgäster var 8,1 år (7,8).

Av Inteas totala kontrakterade årshyra justeras i genomsnitt 73 procent (75) 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 235 mkr.

Bolagets största hyresgäster är Kriminalvården, Polismyndigheten, Linnéuniversitet, Högskolan i Halmstad och Region Skåne. Polismyndigheten och Kriminalvården 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 året till 82 mkr (-12). Nyuthyrning uppgick till 24 mkr (14), uppsägningar till -14 mkr (-26) och projekt till 72 mkr (0).

Vid årets utgång var den kända påverkan av nettouthyrningen på presentationen av hyresavtalens förfallostruktur 12 mkr för 2026, 13 mkr för 2027 och 11 mkr för 2028.

STÖRSTA HYRESGÄSTER PER 31 DECEMBER 2025

	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel ¹⁾ , %	Återstående kontraktstid, år	Genomsnittlig kontraktstid, år	Hyresavtal, antal
Kriminalvården	446	25,1	11,6	18,7	38
Polismyndigheten	433	24,4	7,4	13,7	53
Linnéuniversitetet	96	5,4	3,6	7,3	3
Högskolan i Halmstad	90	5,1	5,6	14,4	19
Region Skåne	75	4,2	7,4	20,0	1
Malmö universitet	59	3,3	9,6	20,3	1
Mittuniversitetet	58	3,2	2,3	21,0	19
Högskolan Kristianstad	49	2,8	4,0	24,9	17
SiS ²⁾	44	2,5	10,5	24,3	4
Region Östergötland	40	2,2	8,3	14,6	11
Övriga offentliga	335	18,9	7,4	16,7	169
Summa offentliga	1726	97,0	8,1	16,6	335
Icke-offentliga	53	3,0	3,2	9,7	188
Totalt	1779	100,0	7,9	16,4	523

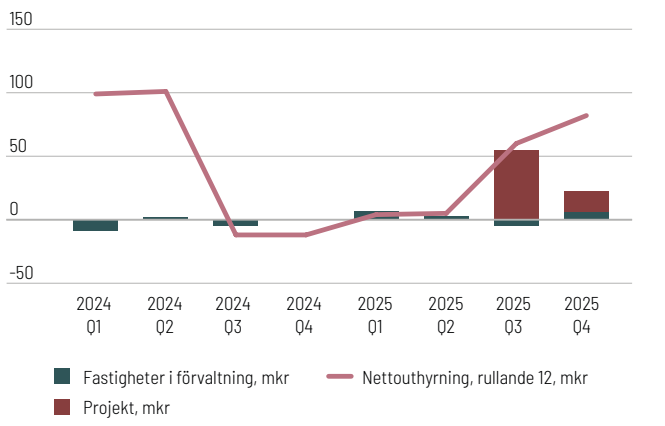
AVTALSINDEXERING PER 31 DECEMBER 2025

	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel ¹⁾ , %	Årlig indexering ³⁾ , %
KPI-indexerade avtal	1533	86	84
Ej KPI-indexerade avtal	3	0	—
Fast uppräkning 1-2 %	1	0	100
Fast uppräkning 2,5-5 %	7	1	100
Annuitetsbaserat hyrestillägg	235	13	—
Summa/genomsnitt	1779	100	73

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL PER 31 DECEMBER 2025

	Hyresavtal, antal	Uthyrd area, tkvm	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel ¹⁾ , %
Offentliga, löptid				
2026	81	12	23	1,3
2027	61	76	135	7,6
2028	54	87	223	12,5
2029	43	79	166	9,3
2030	32	67	149	8,4
2031	26	73	304	17,1
>2031	38	246	726	40,8
Summa offentliga	335	639	1726	97,0
Icke-offentliga	188	29	53	3,0
Totalt	523	668	1779	100,0

NETTOUTHYRNING, MKR



1) Andel av total kontrakterad årshyra.
2) Statens institutionsstyrelse.
3) Genomsnittlig årlig indexering.

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



INTEA.

Finansiering

Under det fjärde kvartalet stärktes bolagets finansieringsstruktur genom ett nytt lån från Nordiska investeringsbanken (NIB) om 1 000 mkr med en löptid om 14 år. Lånet bidrar till en långsiktig och stabil finansiering av verksamheten. I december förlängdes en befintlig kreditfacilitet om 700 mkr med en löptid om 5 år och ytterligare förlängningsoptioner, vilket säkerställer fortsatt god finansiell beredskap.

Eget kapital

Totalt eget kapital uppgick per 31 december 2025 till 12 937 mkr (10 335) varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 311 mkr (296). Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till A- och B-aktier vid årets utgång uppgick till 11 535 mkr (9 094) motsvarande 53,84 kr (45,88) per A- och B-aktie. För D-aktierna uppgick det långsiktiga substansvärdet vid årets utgång till 2 477 mkr (1 949) motsvarande 33,00 kr (33,00) per D-aktie.

Räntebärande skulder

Inteas externa upplåning omfattar obligationer, säkerställda banklån och företagscertifikat. Till dessa finns ytterligare bindande kreditlöften som kreditfaciliteter om totalt 5 050 mkr (7 050). Koncernens totala räntebärande skulder uppgick vid årets utgång till 13 569 mkr (12 219) och utgörs av obligationslån om 5 550 mkr (5 560), säkerställda banklån om 4 120 mkr (3 164), nyttjade kreditfaciliteter om 0 mkr (630) samt företagscertifikat om 3 899 mkr (2 865). Därtill finns outnyttjade kreditfaciliteter om 5 050 mkr (6 420). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle öka Inteas genomsnittliga upplåningsränta med +0,16 procentenheter (+0,04) och de finansiella kostnaderna med 21,1 mkr (4,8) på årsbasis.

Räntederivat

För att reducera Inteas räntexponering används derivatinstrument i form av främst ränteswapavtal. Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive räntederivat, uppgick vid årets utgång till 4,0 år (3,9). Den 31 december 2025 uppgick derivatkontrakten till ett totalt nominellt belopp om 13 300 mkr (11 300). Dessa avser ränteswapavtal där rörlig ränta växlas mot en fast ränta, varav 4 300 mkr (3 300) även innehåller en option där motparten har rätt att förlänga derivatet på oförändrade villkor under ytterligare ett antal år.

Vid årets utgång hade derivatportföljen ett verkligt värde om 334 mkr (372). Räntekostnaden redovisas löpande i resultaträkningen under raden "Finansiella kostnader" och förändringar i verkligt värde på derivat redovisas under raden "Derivatinstrument, orealiserade". Orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgick till -39 mkr (38) under året.

Likvida medel

Per 31 december 2025 uppgick koncernens likvida medel till 507 mkr (241).

Rating

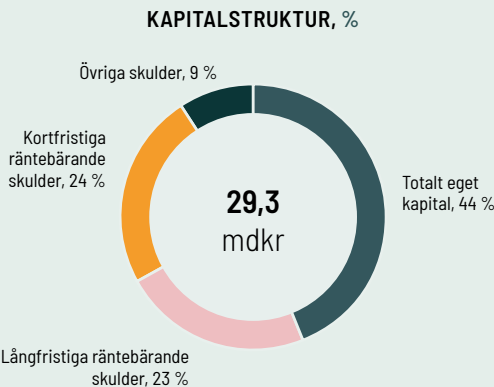
Intea har det långsiktiga kreditbetyget BBB med stable outlook från Nordic Credit Rating AS (NCR). Vidare har Intea det kortsiktiga kreditbetyget N3. Kreditbetygen avser både säkerställd och icke säkerställd skuld.

Grön finansiering

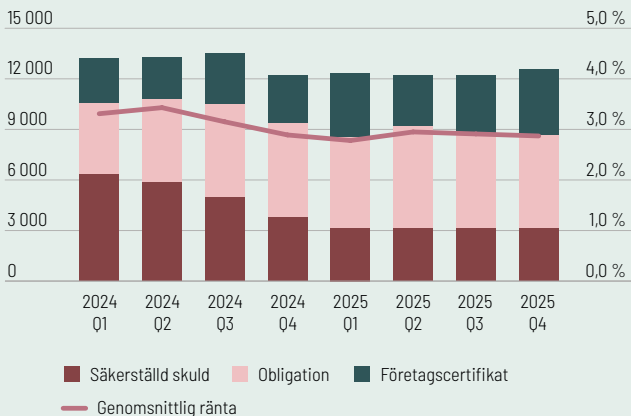
Den gröna finansieringen består av gröna obligationer respektive gröna lån hos Nordiska Investeringsbanken. Inteas gröna finansiering uppgick till 6 474 mkr (4 540) motsvarande 48 procent (37) av den totala skuldvolymen.

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.

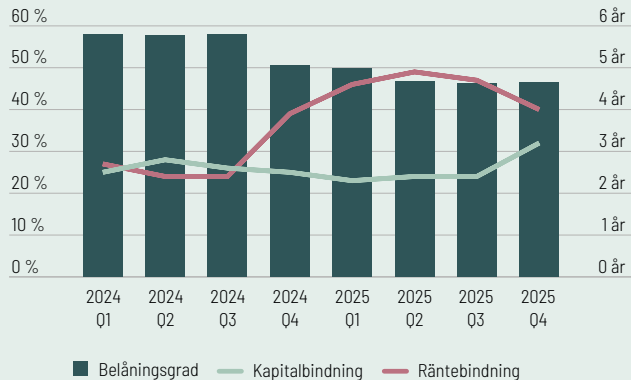
För mer information om Inteas gröna finansiering, se "Investerarrapport Grön finansiering 2025-12-31" på Inteas hemsida.



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



FINANSIELLA NYCKELTAL

Nyckeltal	Finanspolicy	31 dec 2025	31 dec 2024
Räntebärande skuld, mkr	–	13 569	12 219
Nettoskuld, mkr	–	13 062	11 977
Soliditet, %	–	44,2	41,9
Belåningsgrad, %	50-55	46,5	50,5
Andel säkerställd skuld, %	< 30,0	14,1	15,4
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2,0	3,7	2,4
Kapitalbindning, år	> 2,0	3,2	2,5
Räntebindning, år	> 2,0	4,0	3,9
Genomsnittlig ränta, %	–	2,87	2,89
Genomsnittlig ränta exkl outnyttjade kreditfaciliteter, %	–	2,76	2,77
Genomsnittlig ränta exkl räntederivat, %	–	3,02	3,45
Verkligt värde på derivat, mkr	–	334	372

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 DECEMBER 2025, INKL DERIVAT

Förfallotidpunkt	Belopp, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Genomsnittlig räntebindning, år
0-1 år	1 500	2,96	0,5
1-2 år	3 730	2,69	1,2
2-3 år	1 000	2,69	2,4
3-4 år	850	2,82	3,5
4-5 år	1 000	2,23	4,2
> 5 år	5 650	2,85	7,0
Summa/genomsnitt	13 730	2,76	4,0
Outnyttjade kreditfaciliteter	5 050	0,31	–
Inkl outnyttjade kreditfaciliteter	18 780	2,87	4,0

RÄNTEDERIVAT PER 31 DECEMBER 2025¹⁾

Räntederivat, förfall år	Fast ränta, %	Nominellt belopp, mkr	Verkligt värde, mkr
2026	2,05	1 500	–38
2027	1,40	3 300	7
2028	0,73	1 000	32
2029	1,23	850	32
2030	1,34	1 000	43
2031	1,41	900	50
2032	1,71	1 500	77
2033	2,43	1 000	23
2034	2,34	2 000	99
2035	2,45	250	8
Totalt		13 300	334

KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 DECEMBER 2025, MKR

Kreditavtal	Bank	MTN/Cert	Totalt räntebärande skulder	Outnyttjade kreditfaciliteter	Summa tillgängliga krediter
0-1 år	825	6 099	6 924	–	6 924
1-2 år	1 601	1 550	3 151	–	3 151
2-3 år	–	800	800	3 350	4 150
3-4 år	–	500	500	1 000	1 500
4-5 år	284	500	784	700	1 484
> 5 år	1 410	–	1 410	–	1 410
Totalt	4 120	9 449	13 569	5 050	18 619

1) Rörlig ränta utgår på räntederivat motsvarande Stibor 3 mån som per 31 december 2025 uppgick till 1,96 procent.

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

Hållbarhet

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

Energiklassfördelning

Under 2024 presenterade Boverket preliminära gränsvärden för energiprestanda enligt direktivet om byggnaders energiprestanda (EPBD). I Inteas fastighetsbestånd uppfyller ca 91 procent (mätt i fastighetsvärde) kraven för de gränsvärden Boverket satt upp för 2023. Intea avser att ta fram en åtgärdsplan för att säkerställa att fastighetsbeståndet uppfyller de krav som finns i EPBD. EPBD ska vara implementerat i svensk lagstiftning senast 29 maj 2026.

UTSLÄPP

Utfall	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024 ¹⁾
Totala utsläpp, ton CO ₂ e	2 068	2 262
Scope 1 ²⁾	302	302
Scope 2 ³⁾	1 766	1 960

ENERGI

Utfall	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024 ¹⁾
Total energiförbrukning, GWh	52	51
El, GWh	15	12
Fjärrvärme, GWh	31	34
Fjärrkyla, GWh	5	5
kWh/kvm	140	139

1) En korrigering har gjorts av utfallet för januari-december 2024.

2) CO₂-utsläpp till följd av företagsbilar, förmånsbilar, värmepannor och köldmedialäckage.

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

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

Klimatriskanalys av bolagets fastigheter

Klimat- och sårbarhetsanalyser för Inteas fastighetsbestånd har genomförts i samarbete med förvaltningsorganisationerna. Analyserna är en hjälp i arbetet med att proaktivt förebygga och minimera klimatrelaterade risker inom beståndet. Under hösten har åtgärdsplaner för riskutsatta fastigheter tagits fram.

EU-taxonomin

Cirka 20 procent av Inteas fastighetsvärde presterar i linje med EU-taxonomin. Uppskattningen är baserad på taxonomins mål 1 (begränsning av klimatförändringar) och aktivitet 7.7 (förvärv och ägande av byggnader), d.v.s. hur väl förvaltningsportföljen bidrar till att minska klimatavtrycket. Rapporteringen är ej en fullständig taxonomirapportering.

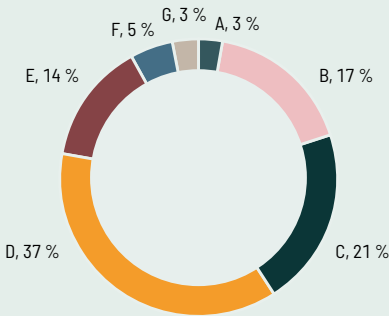
Förnybar el

Egenproducerad el ingår som en del i Inteas arbete med hållbarhetsfrågor. Produktionen sker huvudsakligen via vattenkraftverk som Intea äger samt genom solceller på vissa fastigheter. Självförsörjningsgraden, d.v.s. den el som produceras i förhållande till koncernens elförbrukning, redovisas på rullande årsbasis och uppgick vid årets utgång till 68 procent (93). Minskningen i självförsörjningsgrad förklaras i huvudsak av minskad produktion på grund av låg nederbörd men även av ett större fastighetsbestånd.

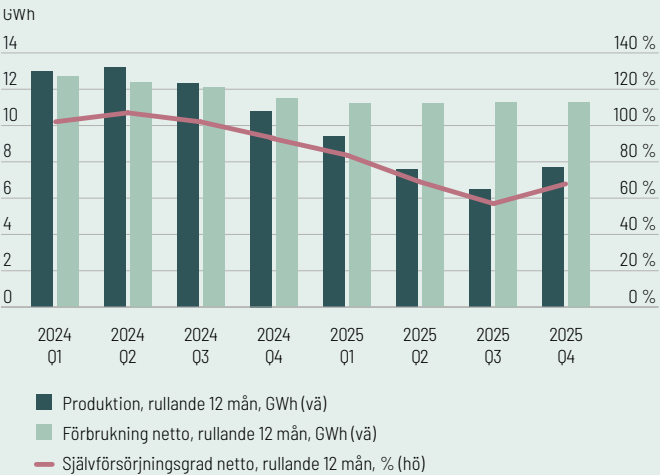
Hyresavtal med hållbarhetssamarbete

Idag har 40 procent av bolagets hyresavtal mätt i kontrakterad årshyra en bilaga med hållbarhetssamarbete mellan hyresgäst och hyresvärd. Ett av Inteas hållbarhetsmål är att samtliga nya hyresavtal över 200 kvm ska inkludera ett hållbarhetssamarbete.

ENERGIKLASSFÖRDELNING PER 31 DECEMBER 2025⁴⁾



SJÄLVFÖRSÖRJNINGSGRAD EL NETTO, %



Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i mkr	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Intäkter	21	26	76	81
Administrationskostnader	-21	-23	-72	-82
Rörelseresultat	0	3	4	-1
Resultat från andelar i intressebolag	—	1	—	-6
Resultat från andelar i koncernbolag	-39	0	-37	11
Ränteintäkter	193	150	657	539
Räntekostnader	-125	-117	-459	-492
Resultat efter finansiella poster	29	37	165	52
<i>Bokslutsdispositioner</i>				
Periodiseringsfond	—	22	—	22
Koncernbidrag	57	7	57	7
Resultat före skatt	86	66	222	82
Skatt	0	—	0	4
Periodens/årets resultat	86	66	222	86

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

Kommentarer moderbolagets resultaträkning januari-december 2025

Förvaltningsintäkterna från dotterbolagen uppgick under året till 76 mkr (81) och rörelseresultatet till 4 mkr (-1).

Ränteintäkter uppgick till 657 mkr (539) varav ränteintäkter från dotterbolag om 653 mkr (521) och övriga finansiella intäkter om 4 mkr (18). Räntekostnader uppgick till -459 mkr (-492) varav interna räntekostnader till dotterbolag om -78 mkr (0) och externa räntekostnader inklusive finansiella kostnader om -379 mkr (-492).

Sammantaget uppgick årets resultat efter skatt till 222 mkr (86).



Syn- och hörselklinik i Linköping

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
Tillgångar		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Materiella anläggningstillgångar	1	0
Andelar i koncernbolag	8 614	7 091
Andelar i intressebolag	0	0
Fordran på koncernbolag	12 154	10 960
Fordran på intressebolag	0	0
Uppskjuten skattefordran	5	5
Summa anläggningstillgångar	20 774	18 056
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Fordringar koncernbolag	2 858	3 025
Övriga kortfristiga fordringar	3	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46	44
Kassa och bank	467	211
Summa omsättningstillgångar	3 374	3 285
Summa tillgångar	24 148	21 340

Belopp i mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
Eget kapital och skulder		
<i>Eget kapital</i>		
Bundet eget kapital	32	29
Fritt eget kapital	7 705	6 186
Summa eget kapital	7 737	6 215
<i>Långfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	6 565	8 179
Skulder koncernbolag	1 280	1 370
Summa långfristiga skulder	7 845	9 549
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Räntebärande skulder	6 924	3 955
Skulder koncernbolag	1 505	1 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54	80
Övriga kortfristiga skulder	83	68
Summa kortfristiga skulder	8 566	5 577
Summa eget kapital och skulder	24 148	21 340

Kommentarer moderbolagets balansräkning per 31 december 2025

Moderbolagets anläggningstillgångar består till största delen av andelar i koncernbolag samt fordringar på desamma, totalt uppgående till 20 768 mkr (18 051). Externa räntebärande skulder uppgick till 13 489 mkr (12 134).

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



INTEA.

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 DECEMBER 2025¹⁾

Aktieägare	Serie A	Serie B	Serie D	Kapital, %	Röster, %
Henrik Lindekrantz med närstående	3 195 000	6 318 235	930 650	3,6	11,3
Christian Haglund privat och genom bolag	3 195 000	6 232 610	—	3,3	11,0
Svenska Handelsbanken Pensionsstiftelse	—	10 386 920	13 405 742	8,2	6,9
Saab Pensionsstiftelse	—	13 177 840	6 467 361	6,8	5,7
Lantbrukarnas Ekonomi-Aktiebolag	—	12 197 108	4 389 457	5,7	4,8
Volvo Pensionsstiftelse	—	9 985 124	5 832 111	5,5	4,6
Försäkringsbolaget PRI Pensionsgaranti, ömsesidigt	—	11 359 450	3 772 637	5,2	4,4
Östersjöstiftelsen	—	8 965 006	4 096 001	4,5	3,8
Tredje AP-fonden	—	12 428 921	—	4,3	3,6
Bell Rock Capital Management	—	10 597 000	—	3,7	3,1
10 största ägare	6 390 000	101 648 214	38 893 959	50,8	58,9
Övriga aktieägare	—	106 195 722	36 178 331	49,2	41,1
Totalt	6 390 000	207 843 936	75 072 290	100,0	100,0

1) Källa: Modular Finance.

Per 31 december 2025 uppgick aktiekursen för B-aktien till 66,05 kronor och för D-aktien till 31,85 kronor. Börsvärdet uppgick per 31 december 2025 till 16 545 mkr.

Ägare

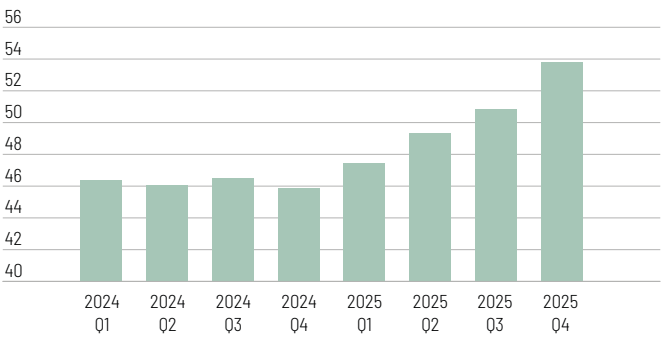
Intea hade per 31 december 2025 5 116 aktieägare. Bolaget har tre olika aktieserier: stamaktier av serie A, B och D. Stamaktier av serie A berättigar till en röst per aktie medan stamaktier av serie B och D berättigar till en tiondels (1/10) röst per aktie. De tio till röstetalet enskilt största aktieägarna per den 31 december 2025 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 31 mars 2026.

Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 1,00 kr per A- och B-aktie (0,50). Styrelsen föreslår även en utdelning om 2,00 kr per D-aktie (2,00) med kvartalsvis utbetalning om 0,50 kr.

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





Noter och övrig information

Noter

Not 1 Värdering fastigheter

En fullständig intern värdering av Inteas fastighetsbestånd görs varje kvartal. Minst två gånger per år kompletteras den interna värderingen med en extern värdering som utförs av en auktoriserad fastighetsvärderare från oberoende värderingsinstitut utifrån vedertagna värderingstekniker, inkluderande antaganden om vissa parametrar. De externa värderingarna görs normalt i det andra respektive fjärde kvartalet.

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

Not 2 Värdering derivat

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

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

Not 3 Anläggningstillgångar för försäljning

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

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

Övrig information

Medarbetare och organisation

Koncernens medarbetarantal uppgick per den 31 december 2025 till 65 personer (55), inkluderande anställda i moderbolaget och dess dotterbolag.

Transaktioner med närstående

Intea Fastigheter AB (publ) har köpt rådgivningstjänster om cirka 4,1 mkr under året enligt avtal tecknade med två bolag som ägs av Henrik Lindekrantz respektive Christian Haglund. Både Henrik Lindekrantz och Christian Haglund är ägare och styrelseledamöter i Intea Fastigheter AB (publ). Samtliga transaktioner har skett på marknadsmässiga villkor. Under året har närstående till personer i ledande ställning varit anställda i bolaget.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagsledningen övervakar och utvärderar kontinuerligt de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som bolaget är exponerat för. Bolagets verksamhet påverkas av utvecklingen i omvärlden, där geopolitisk oro, makroekonomiska förhållanden och förändringar i det globala handels-systemet kan bidra till ökad osäkerhet på de finansiella marknader-na. Exempel på sådana omvärldsfaktorer är pågående geopolitiska konflikter, förändrade säkerhetspolitiska förutsättningar samt skiften i handelspolitik och internationella relationer.

Då Intea nästan uteslutande har offentliga hyresgäster, förväntas dock bolagets hyresintäkter påverkas endast i en mycket begränsad omfattning. Hyresavtalen är i stor utsträckning inflationsskyddade, vilket möjliggör täckning för bolagets ökade kostnader. Ungefär en tredjedel av energikostnaderna bärs av hyresgästerna. En medellång kapitalbindning och hög räntebindning gör att Intea har begränsad exponering för höjda kreditmarginaler och höjda räntor. Därmed bedömer Intea att intäkterna kortsiktigt inte kommer att påverkas negativt i någon större omfattning men att bolagets kostnader kan öka.

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

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



Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med föregående år.

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

Verkställande direktörs försäkran

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

Stockholm den 10 februari 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 10 februari 2026 kl 07.30.

Årsstämma

Årsstämma hålls den 22 april 2026. Årsredovisningen kommer att finnas tillgänglig från och med den 18 mars 2026 på bolagets hemsida.

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



Nyckeltal

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

Nyckeltal	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Fastighets- och operativa nyckeltal				
Fastighetsvärde, mkr	28,0	23,6	28,0	23,6
Direktavkastning, %	5,9	5,2	5,9	5,2
Uthyrningsbar area, kvm	694 000	573 459	694 000	573 459
Hyresvärde, kr per kvm	2 592	2 336	2 592	2 336
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,9	97,5	98,9	97,5
Överskottsgrad, %	81,1	81,4	83,8	82,6
Andel offentliga hyresgäster, %	97,0	95,7	97,0	95,7
Återstående kontraktstid offentliga hyresgäster, år	8,1	7,8	8,1	7,8
Nettoinvesteringar, mkr	1 967	874	3 571	2 029
Förvaltningsresultat, mkr	257	156	904	536
Finansiella nyckeltal				
Belåningsgrad, %	46,5	50,5	46,5	50,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	2,8	3,7	2,4
Kapitalbindning, år	3,2	2,5	3,2	2,5
Räntebindning, år	4,0	3,9	4,0	3,9
Genomsnittlig ränta, %	2,87	2,89	2,87	2,89
Genomsnittlig ränta exkl outnyttjade kreditfaciliteter, %	2,76	2,77	2,76	2,77
Andel säkerställd skuld, %	14,1	15,4	14,1	15,4
Soliditet, %	44,2	41,9	44,2	41,9
Skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)	9,3	12,4	10,5	13,0
Justerad skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)	8,0	10,1	8,9	10,6

Nyckeltal	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Nyckeltal per A- och B-aktie				
EPRA NRV, långsiktigt substansvärde, kr	53,84	45,88	53,84	45,88
Tillväxt i EPRA NRV, % ¹⁾	18,4	2,2	18,4	2,2
EPRA NTA, Net Tangible Assets, kr	51,01	43,49	51,01	43,49
EPRA NDV, Net Disposal Value, kr	47,37	40,80	47,37	40,80
Förvaltningsresultat, kr	1,03	0,79	3,74	2,77
Tillväxt i förvaltningsresultat, %	29,4	58,2	34,7	5,5
EPRA EPS, justerat förvaltningsresultat, kr	1,29	1,05	3,58	2,69
Utdelning, kr	–	–	0,48	0,90
Periodens/årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	2,37	2,06	5,58	3,07
Antal aktier vid periodens/årets utgång, miljoner	214	198	214	198
Genomsnittligt antal aktier under perioden/året, miljoner	214	159	208	151

Nyckeltal per D-aktie				
Eget kapital, kr	33,00	33,00	33,00	33,00
Resultat, kr ²⁾	0,59	0,51	2,23	2,02
Utdelning, kr	0,50	0,50	2,00	2,00
Antal aktier vid periodens/årets utgång, miljoner	75	59	75	59
Genomsnittligt antal aktier under perioden/året, miljoner	63	58	60	58

1) Inklusive 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.

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



Underlag till nyckeltal

Intea presenterar ett antal finansiella nyckeltal som inte definieras av IFRS Redovisningsstandarder och som därmed är alternativa nyckeltal enligt European 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	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
FASTIGHETS- OCH OPERATIVA NYCKELTAL				
Andel offentliga hyresgäster, %				
Kontrakterad årshyra, offentliga hyresgäster, mkr	1 726	1 250	1 726	1 250
(/) Kontrakterad årshyra, totalt, mkr	1 779	1 305	1 779	1 305
Andel offentliga hyresgäster, %	97,0	95,7	97,0	95,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %				
Kontrakterad årshyra, mkr	1 779	1 305	1 779	1 305
(/) Hyresvärde, mkr	1 799	1 339	1 799	1 339
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,9	97,5	98,9	97,5
Nettoinvesteringar, mkr				
Förvärv under perioden/året, mkr	1 499	473	2 354	473
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation, mkr	468	400	1 217	1 555
Nettoinvesteringar, mkr	1 967	874	3 571	2 029
Överskottsgrad, %				
Periodens/årets driftsöverskott, mkr	366	257	1 308	992
(/) Periodens/årets hyresintäkter, mkr	452	316	1 561	1 201
Överskottsgrad, %	81,1	81,4	83,8	82,6

1) Räntebärande skulder exklusive leasingsskuld.

Belopp i mkr	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
FINANSIELLA NYCKELTAL				
Belåningsgrad, %				
Räntebärande skulder, mkr ¹⁾	13 569	12 219	13 569	12 219
(-) Likvida medel, mkr	-507	-241	-507	-241
Nettoskuld, mkr	13 062	11 977	13 062	11 977
Verkligt värde fastigheter, mkr	28 021	23 600	28 021	23 600
Andelar i intressebolag, mkr	0	0	0	0
Fordran på intressebolag, mkr	0	0	0	0
Övriga anläggningstillgångar, mkr	79	128	79	128
(/) Summa, mkr	28 100	23 729	28 100	23 729
Belåningsgrad, %	46,5	50,5	46,5	50,5
EPRA NRV, långsiktigt substansvärde, mkr				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	12 626	10 038	12 626	10 038
D-aktier, mkr	-2 477	-1 949	-2 477	-1 949
Uppskjuten skatt, mkr	1 720	1 378	1 720	1 378
Derivat, mkr	-334	-372	-334	-372
EPRA NRV, mkr	11 535	9 094	11 535	9 094
EPRA NTA (Net Tangible Assets), mkr				
EPRA NRV, mkr	11 535	9 094	11 535	9 094
Bedömd verklig uppskjuten skatt, mkr (-)	-607	-472	-607	-472
Immateriella anläggningstillgångar, mkr (-)	0	0	0	0
EPRA NTA, mkr	10 928	8 622	10 928	8 622
EPRA NDV (Net Disposal Value), mkr				
EPRA NTA, mkr	10 928	8 622	10 928	8 622
Derivat, mkr (+)	334	372	334	372
Justering av uppskjuten skatt till sin hehet, mkr (-)	-1 114	-906	-1 114	-906
Immateriella anläggningstillgångar, mkr (+)	0	0	0	0
EPRA NDV, mkr	10 149	8 089	10 149	8 089

Bokslutskommuniké
Januari – december 2025

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



INTEA.

Belopp i mkr	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Genomsnittlig ränta vid periodens/årets utgång, %				
Räntekostnad på årsbasis vid periodens/årets utgång, mkr	390	353	390	353
(/) Räntebärande skuld ¹⁾ vid periodens/årets utgång enligt balansräkningen, mkr	13 569	12 219	13 569	12 219
Genomsnittlig ränta vid periodens/årets utgång, %	2,87	2,89	2,87	2,89
Räntetäckningsgrad, ggr				
Resultat före finansiella poster, mkr	350	242	1 247	923
(/) Periodens/årets finansnetto exkl. ränta tomträtt, mkr	–92	–85	–340	–381
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	2,8	3,7	2,4
Soliditet, %				
Eget kapital, mkr	12 937	10 335	12 937	10 335
(/) Tillgångar, mkr	29 268	24 678	29 268	24 678
Soliditet, %	44,2	41,9	44,2	41,9
Skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)				
Räntebärande skulder, mkr ¹⁾	13 569	12 219	13 569	12 219
(-) Likvida medel, mkr	–507	–241	–507	–241
Nettoskuld, mkr	13 062	11 977	13 062	11 977
Driftöverskott, mkr	366	257	1 308	992
(-) Central administration, mkr	–16	–16	–61	–68
EBITDA, mkr	350	242	1 247	923
Skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA), årstakt	9,3	12,4	10,5	13,0
Justerad skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)				
Räntebärande skulder, mkr ¹⁾	13 569	12 219	13 569	12 219
(-) Likvida medel, mkr	–507	–241	–507	–241
(-) Redovisat värde pågående projekt, mkr	–1 914	–2 195	–1 914	–2 195
Nettoskuld, mkr	11 148	9 782	11 148	9 782
Driftöverskott, mkr	366	257	1 308	992
(-) Central administration, mkr	–16	–16	–61	–68
EBITDA, mkr	350	242	1 247	923
Justerad skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA), årstakt	8,0	10,1	8,9	10,6

1) Räntebärande skulder exklusive leasingskuld.

2) Motsvarar "Innehav utan bestämmande inflytande".

Belopp i mkr	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
AKTIERELATERADE NYCKELTAL				
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr				
Förvaltningsresultat, mkr	257	156	904	536
(-) Utdelning D-aktier, mkr	–38	–30	–126	–117
Summa	220	126	778	419
(/) Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	214	159	208	151
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	1,03	0,79	3,74	2,77
EPRA EPS, justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr				
Förvaltningsresultat, mkr	257	156	904	536
(-) Aktuell skatt, mkr	61	44	–18	–1
(-) Minoritetens andel av förvaltningsresultat, mkr ²⁾	–4	–3	–15	–13
(-) Utdelning D-aktier, mkr	–38	–30	–126	–117
Summa	277	167	745	406
(/) Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	214	159	208	151
EPRA EPS per A- och B-aktie, kr	1,29	1,05	3,58	2,69
EPRA NRV, långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr				
EPRA NRV, långsiktigt substansvärde, mkr	11 535	9 094	11 535	9 094
(/) Antal A- och B-aktier vid periodens/årets utgång, miljoner	214	198	214	198
EPRA NRV per A- och B-aktie, kr	53,84	45,88	53,84	45,88
EPRA NTA (Net Tangible Assets) per A- och B-aktie, mkr				
EPRA NTA, mkr	10 928	8 622	10 928	8 622
(/) Antal A- och B-aktier vid periodens/årets utgång, miljoner	214	198	214	198
EPRA NTA per A- och B-aktie, kr	51,01	43,49	51,01	43,49
EPRA NDV (Net Disposal Value) per A- och B-aktie, kr				
EPRA NDV, mkr	10 149	8 089	10 149	8 089
(/) Antal A- och B-aktier vid periodens/årets utgång, miljoner	214	198	214	198
EPRA NDV per A- och B-aktie, kr	47,37	40,80	47,37	40,80

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



Kvartalsöversikt

RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024
Hysesintäkter	452	392	361	356	316	301	291	293
Fastighetskostnader	-86	-51	-54	-62	-59	-46	-49	-56
Driftöverskott	366	341	307	294	257	255	242	236
Central administration	-16	-14	-16	-15	-16	-16	-18	-18
Resultat före finansiella poster	350	327	291	279	242	239	224	218
Andel i resultat från intressebolag	0	0	0	0	1	-1	-5	0
Finansiella intäkter och kostnader	-93	-85	-84	-81	-86	-108	-95	-92
Förvaltningsresultat	257	242	207	198	156	130	124	126
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	393	168	143	146	81	69	7	10
varav värdeförändring projektfastigheter	209	159	175	50	6	6	10	31
Värdeförändring derivatinstrument	64	124	-286	59	218	-274	-13	108
Övriga anläggningstillgångar	-17	-17	-17	0	0	0	0	0
Resultat före skatt	697	517	47	403	455	-76	118	244
Skatt	-151	-107	-9	-93	-92	63	-87	-34
Periodens resultat	546	410	38	310	363	-12	31	209
varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	545	401	36	305	358	-12	27	208
varav innehav utan bestämmande inflytande	1	9	2	5	5	-1	4	2

BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024
Förvaltningsfastigheter	28 021	25 662	25 275	24 138	23 600	22 646	22 214	21 748
Nyttjanderättstillgång	82	82	83	84	85	86	87	121
Övriga anläggningstillgångar	79	96	114	131	128	135	133	133
Derivatinstrument	383	322	249	432	372	155	429	442
Kortfristiga fordringar	196	292	122	217	250	207	234	271
Likvida medel	507	279	329	241	241	322	389	306
Tillgångar som innehas för försäljning	0	0	0	0	0	0	0	448
Totala tillgångar	29 268	26 733	26 172	25 243	24 678	23 550	23 487	23 470
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	12 626	11 601	11 201	10 344	10 038	7 722	7 849	7 985
Innehav utan bestämmande inflytande	311	311	302	301	296	291	292	293
Uppskjuten skatteskuld	1 720	1 508	1 433	1 448	1 378	1 242	1 321	1 247
Räntebärande skulder	13 569	12 193	12 205	12 318	12 219	13 506	13 296	13 243
Leasingskulder	78	77	77	78	79	80	81	117
Derivat	49	53	103	0	0	0	0	0
Övriga skulder	915	990	851	754	668	710	648	581
Skulder hänförliga till tillgångar som innehas för försäljning	0	0	0	0	0	0	0	4
Totalt eget kapital och skulder	29 268	26 733	26 172	25 243	24 678	23 550	23 487	23 470

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



NYCKELTAL

	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024
Fastighets-och operativa nyckeltal								
Direktavkastning, %	5,9	5,5	5,5	5,2	5,2	5,2	5,2	5,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,9	98,7	98,7	97,5	97,5	97,8	97,8	97,8
Överskottsgrad, %	81,1	86,9	85,0	82,6	81,4	84,8	83,3	80,7
Andel offentliga hyresgäster, %	97,0	96,7	96,5	96,2	95,7	95,3	94,9	94,9
Återstående kontraktstid offentliga hyresgäster, år	8,1	8,5	8,1	8,3	7,8	7,4	6,4	6,5
Finansiella nyckeltal								
Belåningsgrad, %	46,5	46,3	46,8	49,8	50,5	57,9	57,8	57,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	3,9	3,5	3,5	2,8	2,2	2,3	2,4
Genomsnittlig ränta, %	2,87	2,91	2,95	2,78	2,89	3,15	3,43	3,31
Soliditet, %	44,2	44,6	44,0	42,2	41,9	34,0	34,7	35,3
Skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)	9,3	9,1	10,2	10,8	12,4	13,8	14,4	14,8
Justerad skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)	8,0	8,1	9,0	9,6	10,1	10,6	9,8	10,6
Aktierelaterade nyckeltal								
EPRA NRV, långsiktigt substansvärde, per A- och B-aktie, kr	53,84	50,84	49,19	47,47	45,88	46,50	46,04	46,37
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr ¹⁾	1,03	0,99	0,86	0,85	0,79	0,68	0,64	0,65
EPRA EPS per A- och B-aktie, kr	1,29	0,82	0,72	0,72	1,05	0,55	0,53	0,52

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 korrigerade nyckeltalen har en beräkningsmetod som baseras på avdrag för utdelning på D-aktier, vilket inte beräknades korrekt i delårsrapporten för januari – mars 2025.



Vänerparken i Vänersborg



Definitioner

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

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



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

Finansiell kalender

Årsredovisning 2025	18 mars 2026
Delårsrapport januari–mars 2026	22 april 2026
Årsstämma 2026	22 april 2026
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 10 februari 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 4468 2488.
Slå sedan in Meeting ID: 851 0782 0554 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/bokslutskommunike-2025/>

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

