



INTEA.

Q2
2026

INTEA FASTIGHETER AB (PUBL)

Delårsrapport januari – juni 2026

Januari – juni 2026

- Hyresintäkterna ökade med 27,3 procent (22,8) och uppgick till 913 mkr (717), varav 101 mkr (101) hänförliga till projektfastigheter. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 1,8 procent.
- Förvaltningsresultatet ökade med 33,8 procent (62,2) och uppgick till 542 mkr (405). Tillväxten per A- och B-aktie uppgick till 27,2 procent (32,5).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 372 mkr (289), varav 117 mkr (225) hänförliga till projektfastigheter.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 677 mkr (348).
- Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare per A- och B-aktie uppgick till 2,70 kr²⁾ (1,40) och per D-aktie till 1,00 kr²⁾ (1,00). Utdelning per D-aktie uppgick till 1,00 kr²⁾ (1,00).
- Tillväxten i långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per A- och B-aktie uppgick till 16,2 procent (7,9).
- Totalt genomfördes under perioden investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter om 764 mkr (531).
- Fastighetsvärdet uppgick vid periodens utgång till 29,7 mdkr jämfört med 25,3 mdkr per den 30 juni 2026.

April – juni 2026

- Hyresintäkterna ökade med 26,6 procent (24,0) och uppgick till 457 mkr (361), varav 50 mkr (53) hänförliga till projektfastigheter. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 1,2 procent.
- Förvaltningsresultatet ökade med 34,3 procent (67,0) och uppgick till 278 mkr (207). Tillväxten per A- och B-aktie uppgick till 29,9 procent (34,9).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 155 mkr (143), varav 55 mkr (175) hänförliga till projektfastigheter.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 207 mkr (38).
- Kvartalets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare per A- och B-aktie uppgick till 0,71 kr²⁾ (0,03) och per D-aktie till 0,50 kr²⁾ (0,50). Utdelning per D-aktie uppgick till 0,50 kr²⁾ (0,50).
- Tillväxten i långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per A- och B-aktie uppgick till 16,2 procent (7,9).
- Totalt genomfördes under kvartalet investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter om 473 mkr (274).

NYCKELTAL I URVAL

	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jul 2025-jun 2026	Jan-dec 2025
Hyresintäkter, mkr	457	361	913	717	1 757	1 561
Förvaltningsresultat, mkr	278	207	542	405	1 041	904
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	1,12	0,86	2,18	1,71	4,20	3,74
Tillväxt i förvaltningsresultat per A- och B-aktie, % ¹⁾	29,9	34,9	27,2	32,5	30,0	34,7
Periodens/årets resultat, mkr	207	38	677	348	1 633	1 304
Periodens/årets resultat moderbolagets aktieägare, mkr	189	36	654	341	1 600	1 287
Periodens/årets resultat moderbolagets aktieägare per A- och B-aktie, kr ²⁾	0,71	0,03	2,70	1,40	6,77	5,54
Långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per A- och B-aktie, kr	56,14	49,19	56,14	49,19	56,14	53,84
Tillväxt i långsiktigt substansvärde (EPRA NRV) per A- och B-aktie, % ³⁾	16,2	7,9	16,2	7,9	16,2	18,4
Fastighetsvärde, mdkr	29,7	25,3	29,7	25,3	29,7	28,0
Belåningsgrad, %	47,6	46,8	47,6	46,8	47,6	46,5
Justerad skuldkvot, ggr	7,7	9,0	7,8	9,2	7,8	8,9
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	3,5	4,0	3,5	3,9	3,7

För underlag till nyckeltal och definitioner, se sidorna 27–28 och 31–32. Jämförelser angivna inom parentes avser för resultatposter motsvarande period föregående år och för balansposter utgången av föregående räkenskapsår. Avrundade siffror i finansiella rapporter, tabeller och diagram kan medföra att totalbelopp inte summerar.

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

2) Inga utspädande instrument förekommer.

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

HYRESINTÄKTER,
MKR

913
(717)

ÖVERSKOTTSGRAD,
%

82,7
(83,8)

FASTIGHETSVÄRDE,
MDKR

29,7
(25,3)

TILLVÄXT SUBSTANSVÄRDE
PER A- OCH B-AKTIE, %

16,2
(7,9)

Delårsrapport

Januari – juni 2026

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

Väsentliga händelser under kvartalet

- I april förvärvade Intea Skärholmens polishus med en uthyrningsbar area om cirka 6 400 kvm. Underliggande fastighetsvärde i transaktionen uppgick till 442 mkr. Hyresavtalet löper till augusti 2039 med ett årligt hyresvärde om cirka 26 mkr. Tillträde skedde i maj 2026.
- Under kvartalet stod det klart att ytterligare cirka 260 mkr ska investeras i den pågående ombyggnationen av anstalten i Viskan. Det årliga hyresvärdet för den ökade investeringen uppskattas till drygt 28 mkr och beräknas utifrån nedlagda kostnader i projektet.
- I april tecknade Intea avtal med Kriminalvården om en utökning av Ringsjöanstalten från 105 till 185 platser. Hyresavtalet omfattar totalt cirka 3 750 kvm, varav cirka 1 550 kvm redan omfattas av ett befintligt hyresavtal. Investeringen bedöms uppgå till 79 mkr och den initiala hyrestiden är sex år. Det årliga hyresvärdet baseras på nedlagda kostnader i projektet och uppskattas till 16 mkr.
- I april ingick Intea avtal om att avyttra samtliga vattenkraftverk till ett underliggande fastighetsvärde om 68 mkr. Tillträde skedde i slutet av april. Mot bakgrund av detta har hållbarhetsmålet om att vara självförsörjande avseende egenproducerad el tagits bort.
- I april tecknade Intea ett hyresavtal med Kriminalvården i Skövde omfattande cirka 1 500 kvm med ett årligt hyresvärde om 2,6 mkr. Hyresgästen tillträdde juli 2026.
- I juni tecknade Intea ett hyresavtal med Polismyndigheten i Värnamo avseende uppförandet av ett nytt polishus om drygt 8 600 kvm med ett beräknat årligt hyresvärde om 25 mkr. Investeringen beräknas för Inteas del totalt uppgå till cirka 400 mkr.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

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



Högskolan i Kristianstad

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 704 000 kvm.

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

AFFÄRSIDÉ & MÅL

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

Finansiella och operativa mål

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

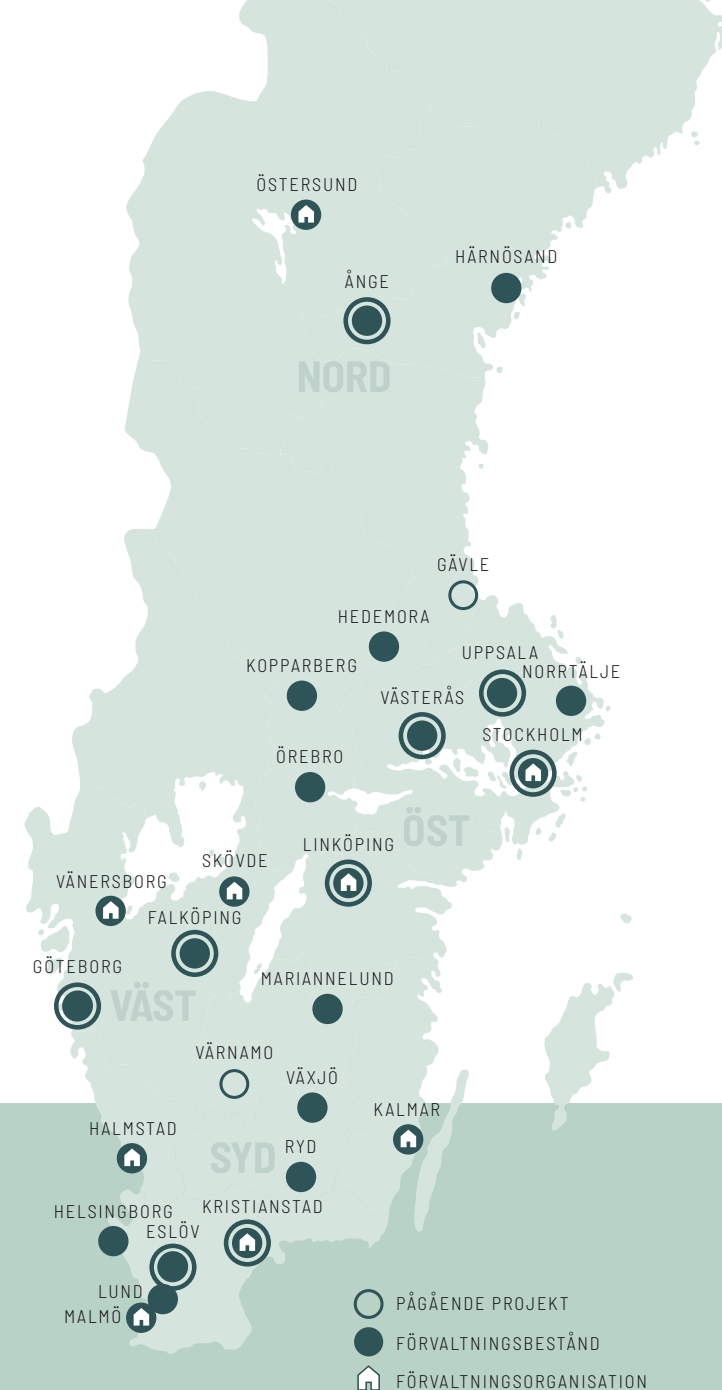
Finansiella riskbegränsningar

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

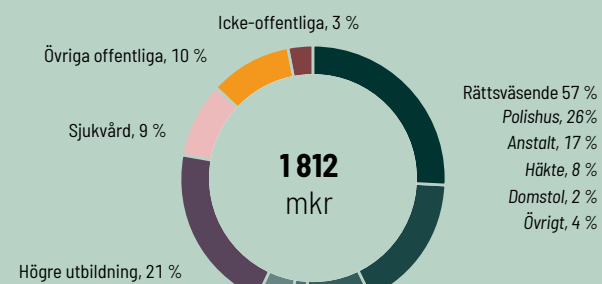
Utdelningspolicy

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

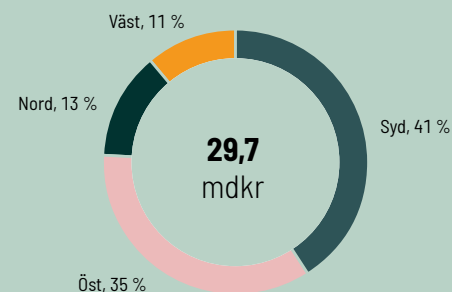
Mål	Utfall rullande 12 mån
Årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie över tid om minst 12 procent	16,2 %
Årlig tillväxt i förvaltningsresultat per A- och B-aktie över tid om minst 12 procent	30,0 %
Minst 90 procent av hyresintäkterna ska över tid komma från offentliga hyresgäster	97,0 %
Belåningsgraden ska långsiktigt ligga i intervallet 50–55 procent och ska inte överstiga 60 procent	47,6 %
Räntetäckningsgraden ska långsiktigt överstiga 2 gånger	3,9 ggr



INTEAS HYRESGÄSTER, ANDEL AV KONTRAKTERAD ÅRSHYRA



INTEAS GEOGRAFI, ANDEL AV FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDE



Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

Vd har ordet

Under det andra kvartalet har vi tillträtt förvärv om 440 mkr och investerat cirka 500 mkr i våra pågående projekt samtidigt som vi fortsatt utveckla befintliga fastigheter.

Projektverksamheten

I juni tecknades hyresavtal med Polismyndigheten för ett nytt polishus om drygt 8 600 kvm i Värnamo. Intea tilldelades projektet i december år 2023. Sedan dess har projektering och detaljplanarbete pågått och nu tar nästa fas av projektet vid, med upphandling av entreprenör och därefter kan bygget starta.

Polismyndigheten har meddelat att de inte kommer att gå vidare med den nya polisbyggnaden i Linköping då myndighetens behov har förändrats sedan upphandlingen genomfördes. Projektet som Intea vann i konkurrens under andra kvartalet 2025 utgår därmed.

Den 1 juli färdigställdes Inteas infrastrukturprojekt i Falköping där vi har utvecklat den befintliga tågdepån för Västrafiks räkning i två etapper. Den första etappen färdigställdes för ett år sedan och i samband med det förlängdes hyresavtalet för hela anläggningen till år 2050.

Förvärv inom vår kärnverksamhet

I maj tillträdde vi förvärvet av Skärholmens polishus. Underliggande fastighetsvärde uppgick till drygt 440 mkr.

Vidareutveckling av befintligt fastighetsbestånd

Arbetet med att utveckla och förädla befintliga fastigheter är en viktig del av vår verksamhet. I Östersund har vi hälsat en ny hyresgäst, Statens Servicecenter, välkommen till 475 kvm kontor i vår vackra träbyggnad på campusområdet som stod färdig år 2023.

I april tecknade vi avtal med Kriminalvården om nära nog en fördubbling av Ringsjöanstalten.

På våra anstalter i Tygelsjö utanför Malmö och Asptuna i södra Stockholm har Kriminalvården meddelat att de inlett förstudier avseende utökning av kapaciteten.

Halvårssummering

Hyresintäkterna har ökat med drygt 27 procent jämfört med föregående år. Tillväxten i förvaltningsresultatet per A- och B-aktie uppgick till drygt 27 procent.

Den finansiella positionen är fortsatt stark. Räntetäckningsgraden ökade till 4,0 gånger och snitträntan uppgår till 2,85 procent. Räntesäkringsgraden ligger fortsatt på en hög nivå. I juni emitterade vi två gröna obligationslån om totalt 1,6 mdkr på bra villkor samtidigt som vi återköpte obligationer om 1,1 mdkr inom ramen för befintligt MTN-program.

Fastighetsvärdet har ökat med 1,7 mdkr till 29,7 mdkr, vilket motsvarar en genomsnittlig initial direktavkastning om 5,8 procent.

Framåtblick

Projektportföljen med pågående projekt om närmare 13 mdkr, där 10,5 mdkr återstår att investera, skapar en stabil och förutsebar tillväxt under många år framöver. Därtill är efterfrågan på nya och moderniserade lokaler fortsatt god hos flera av Inteas hyresgäster, vilket skapar ytterligare tillväxtpotentialer. Även på transaktionsmarknaden upplever vi en större aktivitet. Vår finansiella ställning är stark och vi är väl positionerade för att växa vidare. Vi ser med tillförsikt fram emot ett andra halvår med nya affärer och projekt.

Avslutningsvis vill jag önska alla en riktigt härlig sommar!

Charlotta Wallman Hörlin, vd



”Under det andra kvartalet har vi tillträtt förvärv om 440 mkr och investerat cirka 500 mkr i våra pågående projekt samtidigt som vi fortsatt utveckla befintliga fastigheter.”

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

→ Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
i eget kapital

Koncernens rapport
över kassaflöden

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella
rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

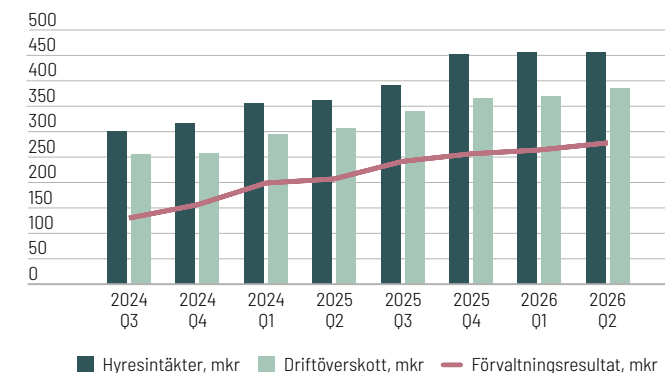
Belopp i mkr	Not	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jul 2025- jun 2026	Helår 2025
Hysesintäkter		457	361	913	717	1 757	1 561
Fastighetskostnader, varav		-72	-54	-158	-116	-295	-253
Driftkostnader		-51	-37	-120	-82	-214	-176
Underhållskostnader		-12	-9	-20	-17	-46	-43
Fastighetsskatt		-7	-6	-14	-13	-28	-27
Uthyrnings- och fastighetsadministration		-2	-2	-4	-4	-7	-7
Driftöverskott		385	307	755	601	1 462	1 308
Central administration		-19	-16	-33	-31	-63	-61
Resultat före finansiella poster		366	291	722	570	1 399	1 247
Finansiella intäkter		1	1	2	2	5	5
Finansiella kostnader		-89	-85	-181	-166	-360	-345
Räntekostnader leasingsskuld		0	0	-1	-1	-3	-3
Förvaltningsresultat		278	207	542	405	1 041	904
<i>Värdeförändringar</i>							
Förvaltningsfastigheter, orealiserade	1	155	143	372	289	933	850
Derivatinstrument, orealiserade	2	-184	-286	-67	-227	121	-39
Övriga anläggningstillgångar		-	-17	-7	-17	-41	-51
Resultat före skatt		249	47	840	450	2 054	1 664
Skatt		-42	-9	-163	-102	-421	-360
Periodens/årets resultat		207	38	677	348	1 633	1 304
Periodens/årets resultat hänförligt till:							
Moderbolagets aktieägare		189	36	654	341	1 600	1 287
Innehav utan bestämmande inflytande ¹⁾		18	2	23	7	33	17
Periodens/årets resultat²⁾		207	38	677	348	1 633	1 304
Resultat per A- och B-aktie ³⁾		0,71	0,03	2,70	1,40	6,77	5,54
Resultat per D-aktie ³⁾		0,50	0,50	1,00	1,00	2,09	2,23

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

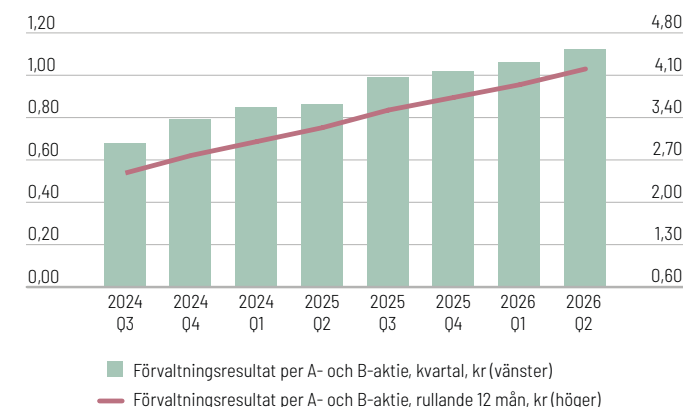
2) Periodens/årets resultat överensstämmer med periodens/årets totalresultat och därför presenteras endast en resultaträkning.

3) Inga utspädningsinstrument förekommer. Det vägda antalet aktier för perioden som beräkningen baseras på uppgår till 214 233 936 A- och B-aktier (201 858 245) och 75 072 290 D-aktier (59 072 290).

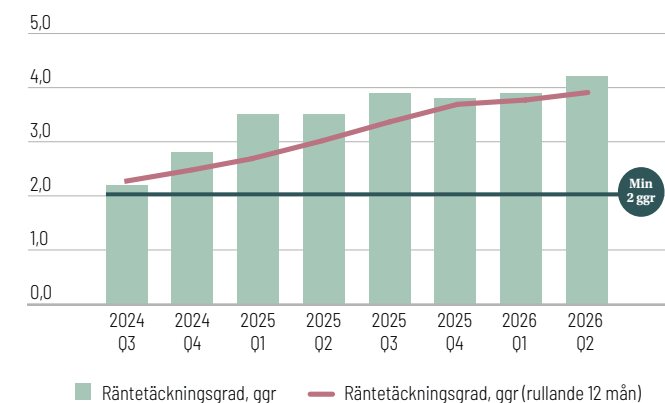
HYRESINTÄKTER, DRIFTÖVERSKOTT OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT, MKR



FÖRVALTNINGSRESULTAT PER A- OCH B-AKTIE, KR



RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR



Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

→ **Koncernens resultaträkning**

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring i eget kapital

Koncernens rapport över kassaflöden

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

Kommentarer resultaträkning januari – juni 2026

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

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 913 mkr (717), varav 25 mkr (18) avser annan fakturering än kontrakterad årshyra. Ökningen av hyresintäkterna jämfört med föregående år uppgick till 27,3 procent (22,8) och förklaras främst av indexjusteringar samt hyresintäkter från färdigställda projekt och förvärvade fastigheter.

Intäkter för jämförbart bestånd uppgick till 689 mkr, en ökning med 1,8 procent som förklaras främst av indexjusteringar, vidarefakturering av mediakostnader samt färdigställande av Syn- och hörselkliniken i Linköping inom befintlig fastighet.

Intäkter för projektfastigheter uppgick till 101 mkr och inkluderar färdigställda delar av projektet Viskananstalten i Ånge, etapp 1 av Depå 2 i Falköping samt ett projekt inom rättsväsende.

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

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

UTVECKLING HYRESINTÄKTER

Belopp i mkr	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Förändring %
Jämförbart bestånd	689	677	1,8%
Projektfastigheter ⁴⁾	101	32	–
Förvärvade fastigheter	121	5	–
Övrigt	3	3	–
Hyresintäkter	913	717	27,3%

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -158 mkr (-116), en ökning med 36,2 procent (10,4) jämfört med föregående år. Ökningen förklaras främst av fastighetskostnader relaterade till media, färdigställda projekt och förvärvade fastigheter.

Direkta fastighetskostnader för jämförbart bestånd uppgick till -115 mkr, en ökning med 9,5 procent. Ökningen förklaras främst av kostnader relaterade till fastighetsskötsel och media.

Kostnader avseende Inteas vattenkraftbolag³⁾ uppgick till -1 mkr (-3) och avser perioden fram till avyttringen av bolagen i april 2026.

UTVECKLING FASTIGHETSKOSTNADER

Belopp i mkr	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Förändring %
Jämförbart bestånd	115	105	9,5%
Projektfastigheter ⁴⁾	5	2	–
Förvärvade fastigheter	30	1	–
Övrigt	4	4	–
Direkta fastighetskostnader	154	112	37,5%
Fastighetsadministration	4	4	–
Fastighetskostnader	158	116	36,2%

Driftöverskott

Driftöverskottet uppgick till 755 mkr (601), en ökning med 25,6 procent (25,5). Överskottsgraden uppgick till 82,7 procent (83,8). Driftöverskottet för jämförbart bestånd uppgick till 570 mkr, en ökning med 0,4 procent. Överskottsgraden för jämförbart bestånd uppgick till 82,7 procent.

UTVECKLING DRIFTÖVERSKOTT

Belopp i mkr	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Förändring %
Jämförbart bestånd	570	568	0,4%
Projektfastigheter ⁴⁾	96	30	–
Förvärvade fastigheter	91	4	–
Övrigt	-2	-1	–
Driftöverskott	755	601	25,6%

Central administration

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

Central administration uppgick till -33 mkr (-31).

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter uppgick till 2 mkr (2) och avser främst ränta på överskottslikviditet.

Finansiella kostnader uppgick till -181 mkr (-166) och avser huvudsakligen räntekostnader. Ökningen förklaras främst av högre räntebärande skulder, vilka vid periodens utgång var 2 212 mkr högre än vid motsvarande tidpunkt föregående år.

Koncernens genomsnittliga ränta på extern upplåning uppgick till 2,85 procent (2,95) vid utgången av perioden. Ränta exklusive outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 2,74 procent (2,84). Periodens räntekostnader för leasing-skuld uppgick till -1 mkr (-1).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 542 mkr (405) där ökningen främst förklaras av färdigställda projekt och förvärvade fastigheter.

Värdeförändringar

Fastighetsvärdet uppgick vid periodens utgång till 29,7 mdkr (28,0). Periodens orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 372 mkr (289), förklarad av värdeförändringar på befintliga fastigheter om 255 mkr (9) samt på projektfastigheter och förvärvade fastigheter om 117 mkr (280).

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -67 mkr (-277). Övriga anläggningstillgångar om -7 mkr (-17) avser en nedskrivning av Inteas vattenkraftverk som redovisades under det första kvartalet 2026. Vattenkraftbolagen avyttrades i sin helhet i april 2026 utan väsentlig resultat effekt.

Skatt

Koncernen redovisade för perioden en skattekostnad om -163 mkr (-102), varav -133 mkr (-54) avser förändring i uppskjuten skatt och -30 mkr (-48) avser aktuell skatt. Den aktuella skatten för delårsperioden har beräknats utifrån en uppskattad effektiv skattesats för helåret, baserad på historiska nivåer av skattemässiga dispositioner och aktuella bedömningar.

Periodens resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 677 mkr (348), varav innehav utan bestämmande inflytandes andel uppgick till 23 mkr (7).

NYCKELTAL VERKSAMHETEN

	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025
Hyresintäkter, mkr	913	717
Driftöverskott, mkr	755	601
Överskottsgrad, % ⁵⁾	82,7	83,8
Förvaltningsresultat, mkr ⁵⁾	542	405
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, mkr	372	289
Värdeförändringar derivatinstrument, mkr	-67	-227
Skatt, mkr	-163	-102
Periodens resultat, mkr	677	348

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

2) Anstalt i Kristianstad, säkerhetsfastigheter på ett flertal orter, en fastighet för polisverksamhet i Växjö samt Skärholmens polishus.

3) Intea ägde elva vattenkraftverk vid ingången av 2026. Samtliga vattenkraftverk avyttrades i april 2026.

4) Omklassificering från projektfastighet till färdigställd fastighet görs den 1 januari året efter färdigställandet. I tabellerna har jämförelseåret justerats för ändrad klassificering mellan jämförbart bestånd och projektfastigheter. I delårsrapporten januari – juni 2025 redovisades 101 mkr som hyresintäkter från projektfastigheter samt 7 mkr som fastighetskostnader, motsvarande 101 respektive 5 i tabellerna ovan. Tabellernas totala hyresintäkter och fastighetskostnader är oförändrade.

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

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning

→ **Koncernens balansräkning**

Koncernens förändring
i eget kapital

Koncernens rapport
över kassaflöden

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella
rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Tillgångar				
Förvaltningsfastigheter	1	29 739	25 275	28 021
Nyttjanderättstillgångar		119	83	82
Övriga anläggningstillgångar		4	114	79
Derivat	2	246	249	383
Summa anläggningstillgångar		30 108	25 721	28 565
Derivat	2	42	0	0
Kortfristiga fordringar		227	122	196
Likvida medel		247	329	507
Summa omsättningstillgångar		516	451	703
Summa tillgångar		30 624	26 172	29 268
Eget kapital och skulder				
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		12 917	11 201	12 626
Innehav utan bestämmande inflytande ¹⁾		332	302	311
Summa eget kapital		13 249	11 503	12 937
Uppskjuten skatteskuld		1 853	1 433	1 720
Räntebärande skulder		7 667	6 884	6 645
Leasingskuld		113	77	78
Derivat	2	9	90	49
Avsättningar		3	3	3
Summa långfristiga skulder		9 645	8 487	8 495
Räntebärande skulder		6 750	5 321	6 924
Derivat	2	13	13	0
Övriga kortfristiga skulder		967	848	912
Summa kortfristiga skulder		7 730	6 182	7 836
Summa eget kapital och skulder		30 624	26 172	29 268

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



Högskolan i Skövde

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning

→ **Koncernens balansräkning**

Koncernens förändring i eget kapital

Koncernens rapport över kassaflöden

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

Kommentarer balansräkning per 30 juni 2026

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter uppgick till 29 739 mkr (28 021), varav 116 mkr (131) avser byggrätter och 2 904 mkr (1 914) pågående projekt. Under perioden har investeringar om 764 mkr¹⁾(531) gjorts i fastighetsportföljen, varav 473 mkr (274) under kvartal 2. Därutöver har förvärv om 582 mkr (855) genomförts, varav 429 mkr (720) under kvartal 2.

Nyttjanderättstillgångar

Nyttjanderättstillgångar uppgick till 119 mkr (82). Ökningen av nyttjanderättstillgångarna avser främst förvärvet av en tomrätt. Koncernen har som leasetagare ett begränsat antal leasingavtal, bestående av två tomrättsavtal, ett arrendeavtal, ett hyresavtal samt billeasing.

Övriga anläggningstillgångar

Övriga anläggningstillgångar uppgick till 4 mkr (79). Minskningen av övriga anläggningstillgångar avser främst avyttringen av koncernens vattenkraftbolag.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar uppgick till 227 mkr (196) och likvida medel till 247 mkr (507).

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 13 249 mkr (12 937), varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 332 mkr (311). Innehav utan bestämmande inflytande avser Kalkstenen Fastighets AB, som äger fastigheterna Stora Mörke 18 och Ringaren 6 i Skövde. Intea äger 57 procent av aktierna, och resterande 43 procent ägs av en privatperson.

Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till A- och B-aktier uppgick till 12 027 mkr (11 535), motsvarande 56,14 kr (53,84) per aktie, vilket innebär en tillväxt i långsiktigt substansvärde om 6,1 procent jämfört med utgången av föregående år. Antal A- och B-aktier uppgick vid periodens utgång till 214 miljoner aktier.

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

Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld uppgick till 1 853 mkr (1 720). Ökningen jämfört med utgången av föregående år hänför sig huvudsakligen till uppskjuten skatt avseende värdeförändringar i förvaltningsfastigheter, inklusive pågående projekt.

Räntebärande skulder

Inteas externa upplåning består av obligationer, företagscertifikat och säkerställda banklån. Därutöver finns bindande kreditlöften som kreditfaciliteter om totalt 5 050 mkr (5 050). Totala räntebärande skulder uppgick till 14 417 mkr (13 569).

Långfristiga räntebärande skulder uppgick till 7 667 mkr (6 645), varav obligationslån om 3 400 mkr (3 350), säkerställda banklån om 4 267 mkr (3 295) samt utnyttjade kreditfaciliteter om 0 mkr (0).

Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 6 750 mkr (6 924), varav obligationslån om 2 102 mkr (2 200), säkerställda banklån om 0 mkr (825), utnyttjade kreditfaciliteter om 0 mkr (0) samt företagscertifikat om 4 648 mkr (3 899). Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 5 050 mkr (5 050) vid periodens utgång.

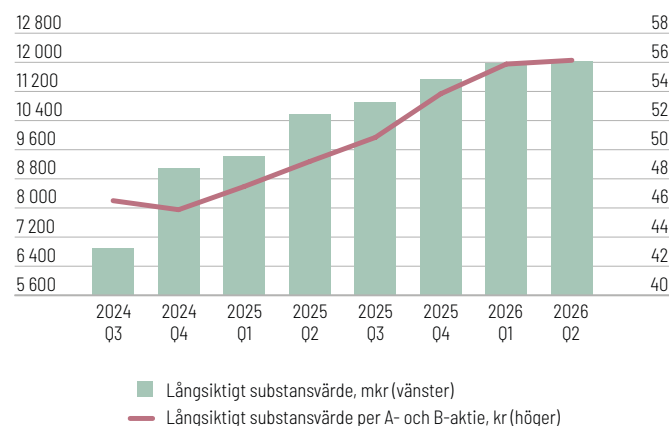
Derivat

Derivat uppgick till totalt 266 mkr (334), varav 288 mkr (383) redovisas som tillgång samt 22 mkr (49) som skuld.

Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder uppgick till 967 mkr (912).

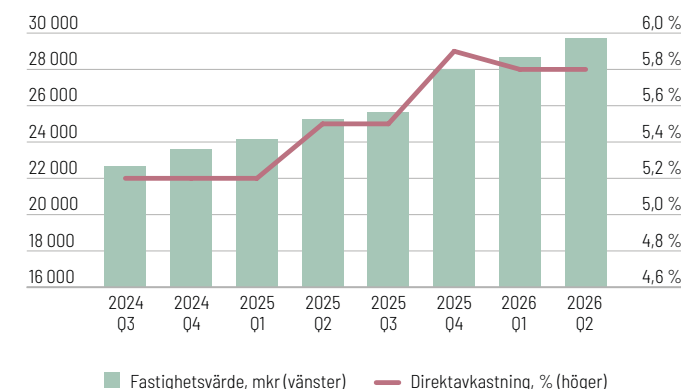
SUBSTANSVÄRDETS UTVECKLING, MKR OCH KR PER A- OCH B-AKTIE



FASTIGHETSVÄRDETS FÖRÄNDRING

Belopp i mkr	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Fastighetsvärde vid årets början	28 021	23 600	23 600
Förvärvade fastigheter	582	855	2 354
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation ¹⁾	764	531	1 217
Värdeförändringar	372	289	850
Fastighetsvärde vid periodens utgång, varav	29 739	25 275	28 021
Förvaltningsfastigheter exkl projekt	26 719	23 804	25 976
Pågående projekt ²⁾	2 904	1 352	1 914
Outnyttjade byggrätter	116	119	131
Fastighetsvärde vid periodens utgång	29 739	25 275	28 021

FASTIGHETSVÄRDE OCH DIREKTAVKASTNING, MKR OCH %



1) Inklusive aktiverad ränta i projekt om 29 mkr (22) under perioden, varav 16 mkr (11) under kvartal 2.

2) Inklusive pågående projekt under förvaltning (Etapp 2 av Depå 2 i Falköping, Viskananstalten utökning, Polisanläggningen i Göteborg, NFC i Linköping, Ringsjönanstalten utökning och Ombyggnation inom högre utbildning) samt redovisat värde för pågående projekt i tidigt skede. Redovisat värde inkluderar upparbetade investeringar om 2 343 mkr (1 402).

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

→ **Koncernens förändring i eget kapital**

Koncernens rapport över kassaflöden

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

KONCERNENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Belopp i mkr	Aktiekapital ¹⁾	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl periodens/årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2025-01-01	29	6 836	3 174	10 038	296	10 335
Årets totalresultat	–	–	1 287	1 287	17	1 304
Nyemission ²⁾	3	1 530	–	1 533	–	1 533
Utdelning	–	–	–232	–232	–2	–234
Utgående eget kapital 2025-12-31	32	8 366	4 229	12 626	311	12 937
Ingående eget kapital 2026-01-01	32	8 366	4 229	12 626	311	12 937
Periodens/årets totalresultat	–	–	654	654	23	677
Inbetalda optionspremier ³⁾	–	2	–	2	–	2
Utdelning	–	–	–365	–365	–2	–367
Utgående eget kapital 2026-06-30	32	8 368	4 518	12 917	332	13 249

1) Per 2026-06-30 uppgick totala antal aktier till 6 390 000 A-aktier, 207 843 936 B-aktier och 75 072 290 D-aktier à nominellt 0,11 kr. Per 2025-12-31 uppgick totala antal aktier till 6 390 000 A-aktier, 207 843 936 B-aktier och 75 072 290 D-aktier à nominellt 0,11 kr.

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

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



Malmö universitet

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
i eget kapital

→ **Koncernens rapport
över kassaflöden**

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella
rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Belopp i mkr	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Helår 2025
Löpande verksamheten					
Resultat före finansiella poster	366	291	722	570	1 247
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	2	2	4	4	7
Erhållna räntor	1	1	2	2	5
Erlagda räntor	-117	-98	-219	-200	-398
Betald inkomstskatt	-7	-2	-22	-16	0
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	245	194	487	360	861
Förändring av kortfristiga fordringar	-17	92	-29	127	53
Förändring av kortfristiga skulder	38	-12	-23	104	226
Summa förändring rörelsekapital	21	80	-52	231	279
Kassaflöde från den löpande verksamheten	266	274	435	591	1 140
Investeringsverksamheten					
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-429	-720	-582	-855	-2 354
Investeringar i befintliga fastigheter ¹⁾	-457	-263	-736	-511	-1 181
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–	–	–	-1	-1
Avyttring materiella anläggningstillgångar	67	–	67	–	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-819	-983	-1 251	-1 367	-3 536

Belopp i mkr	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Helår 2025
Finansieringsverksamheten					
Nyupptagning av lån	1 461	2 100	3 041	3 053	4 949
Amortering av lån	-834	-2 212	-2 192	-3 066	-3 599
Amortering av leasingsskuld	-2	-1	-3	-2	-3
Nyemission	–	1 056	–	1 056	1 560
Utgifter för nyemission	–	-16	–	-17	-26
Utdelning	-254	-130	-292	-160	-219
Inbetalning av optionspremier från anställda	2	–	2	–	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	373	797	556	864	2 662
Periodens/årets kassaflöde	-180	88	-260	88	266
Likvida medel vid periodens/årets början	427	241	507	241	241
Likvida medel vid periodens/årets utgång	247	329	247	329	507

Kommentarer rapport över kassaflöden januari – juni 2026

Kassaflöde före förändring i rörelsekapital uppgick till 487 mkr (360).

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 435 mkr (591).

Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -1 251 mkr (-1 367), främst hänförligt till förvärv av fastigheter om -582 mkr (-855) samt investeringar i befintliga fastigheter och projekt om -736 mkr (-511).

Finansieringsverksamheten har påverkat kassaflödet positivt med 556 mkr (864) vilket främst förklaras av nyupptagna lån. Därtill har kassaflödet påverkats i motsatt riktning av amortering av lån samt utdelning på aktier.

Totalt uppgick periodens kassaflöde till -260 mkr (88) och likvida medel till 247 mkr (329) vid utgången av perioden.

1) Aktiverat planerat underhåll (CAPEX) uppgick till 25 mkr (16) under perioden, varav 14 mkr (10) under kvartal 2.



Inteas fastighetsbestånd

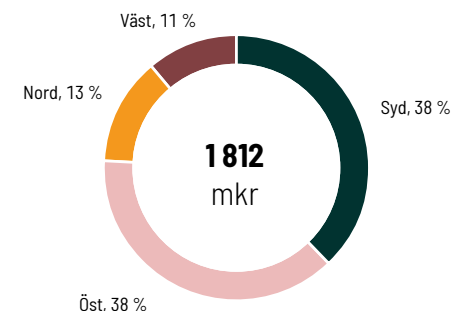
Inteas fastighetsportfölj bestod vid utgången av perioden av 59 fastigheter (57), varav 2 fastigheter (1) med upplåten tomträtt. Fastigheterna delas upp i 131 objekt (129) med en sammanlagd uthyrningsbar area om 702 tkvm (694).

Kontrakterad årshyra uppgick till 1 812 mkr (1 522), fördelad på kategorierna Rättsväsende 57 procent, Högre utbildning 21 procent, Sjukvård 9 procent, Övriga offentliga 10 procent och Icke-offentliga 3 procent. Kategori Rättsväsende fördelas vidare på Polishus 26 procent, Anstalt 17 procent, Häkte 8 procent, Domstol 2 procent och Övrigt inom rättsväsende¹⁾ 4 procent.

Den återstående kontraktstiden för offentliga hyresgäster uppgick till 7,8 år (8,1).

NYCKELTAL	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Helår 2025
Förvärv och investeringar i fastigheter, mkr	1 346	1 386	3 571
Värdeförändringar fastigheter, mkr	372	289	850
Fastighetsvärde, mkr	29,7	25,3	28,0
Uthyrningsbar area, tkvm	702	604	694
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,9	98,7	98,9
Andel offentliga hyresgäster, %	97,0	96,5	97,0
Återstående kontraktstid offentliga hyresgäster, år	7,8	8,1	8,1
Hyresvärde, kr/kvm	2 610	2 553	2 592
Hyresvärde exkl annuitetshyra, kr/kvm	2 273	2 177	2 252

INTEAS GEOGRAFI
ANDEL AV KONTRAKTERAD ÅRSHYRA, %



ANDEL OFFENTLIGA
HYRESGÄSTER, %

97,0
(96,5)

ÅTERSTÅENDE KONTRAKTSTID
OFFENTLIGA HYRESGÄSTER, ÅR

7,8
(8,1)

INTEAS FASTIGHETSBESTÅND	Objekt, st	Uthyrningsbar area, tkvm	Fastighetsvärde, mkr	Fastighetsvärde, kr/kvm	varav pågående projekt och byggrätter, mkr	Hyresvärde, mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, mkr ²⁾	Driftöverskott, mkr ³⁾	Direktavkastning, %
Per fastighetskategori											
Rättsväsende	43	325	14 514	44 655	320	1 018	3 131	99,9	1 016	899	6,3
Högre utbildning	25	199	6 750	33 886	71	434	2 176	99,0	429	347	5,2
Sjukvård	15	74	3 142	42 201	1	185	2 485	99,5	184	160	5,1
Övriga offentliga	30	87	2 469	28 492	137	169	1 955	93,7	159	126	5,4
Icke-offentliga	15	16	373	22 639	1	26	1 568	89,8	23	17	4,6 ⁴⁾
Summa/genomsnitt objekt under förvaltning	128	702	27 249	38 825	530	1 831	2 610	98,9	1 812	1 549	5,8
Per geografi											
Syd	23	273	11 408	41 741	108	695	2 543	98,7	686	601	5,3
Öst	44	227	8 996	39 556	116	692	3 041	99,7	690	588	6,6
Väst	25	101	3 168	31 379	183	197	1 947	99,5	196	163	5,5
Nord	36	100	3 677	36 714	122	248	2 478	96,7	240	197	5,5
Summa/genomsnitt objekt under förvaltning	128	702	27 249	38 825	530	1 831	2 610	98,9	1 812	1 549	5,8
Pågående projekt (ännu ej under förvaltning) ⁵⁾	3	–	2 491	–	2 491	–	–	–	–	–	–
Summa/genomsnitt fastighetsbeståndet	131	702	29 739	–	3 020	1 831	–	98,9	1 812	1 549	–

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

1) Inkluderar bland annat hyresgästen Statens institutionsstyrelse, SiS.

2) Den kontrakterade årshyran om 1 812 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 förklarar främst av ett lägre driftöverskott till följd av vakanta objekt.

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

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas fastighetsbestånd

→ **Projekt och utveckling**

Fastighetsvärde och transaktioner

Intjäningsförmåga

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

PROJEKT OCH UTVECKLING

Intea arbetar kontinuerligt i nära samverkan med hyresgästerna för att både utveckla befintligt fastighetsbestånd samt identifiera behov som ger möjligheter till nybyggnadsprojekt. Projektorganisationen har bred erfarenhet av fastighetsutveckling genom samtliga skeden och inom flera olika typer av projekt. För närvarande driver Intea projekt innefattande ny-, till- och ombyggnationer med en bedömd sammanlagd uthyrningsbar area om cirka 190 600 kvm (193 100). Totalt bedömd investering i projektportföljen uppgick till cirka 12,9 mdkr (12,8) vid utgången av perioden.

Redovisat fastighetsvärde för pågående projekt uppgick till 2,9 mdkr (1,9) vid utgången av perioden. Värdeförändringar hänförliga till pågående projekt uppgick till 117 mkr (225) för perioden.

I Inteas fastighetsbestånd finns outnyttjade byggrätter om cirka 142 tkvm BTA (141) på befintliga fastigheter och ett byggrättsvärde om 116 mkr (131) ingår i förvaltningsfastigheternas värde vid utgången av perioden.

Investeringar i befintligt fastighetsbestånd om 764 mkr (531) har gjorts under perioden.

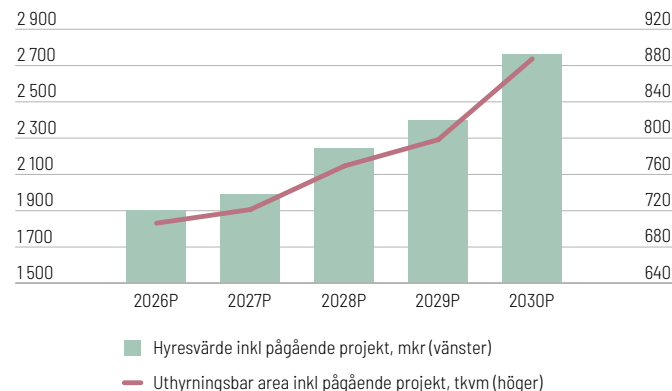
Väsentliga händelser under kvartalet

Det projekt som tidigare benämnts "Byggnation inom rättsväsende" avser uppförandet av ett nytt polishus i Värnamo där hyresavtal nu tecknats. Intea tilldelades projektet i en hyresvärdsupphandling år 2023. Den planerade anläggningen omfattar cirka 8 600 kvm och den totala

investeringen beräknas uppgå till cirka 400 mkr. Det årliga hyresvärdet beräknas till cirka 25 mkr baserat på nedlagda projektkostnader. Färdigställande bedöms ske under första kvartalet 2029.

Intea har tecknat avtal med Kriminalvården avseende en utökning av anstalten Ringsjön från 105 till 185 platser samt genomföra anpassningar av befintliga ytor för att möta den utökade verksamheten. Intea förvärvade anläggningen år 2022 och har därefter successivt byggt ut kapaciteten. Hyresavtalet omfattar totalt cirka 3 740 kvm, varav 1 550 kvm avser redan befintliga ytor. Det årliga hyresvärdet bedöms uppgå till cirka 16 mkr, motsvarande en ökning om cirka 15 mkr

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

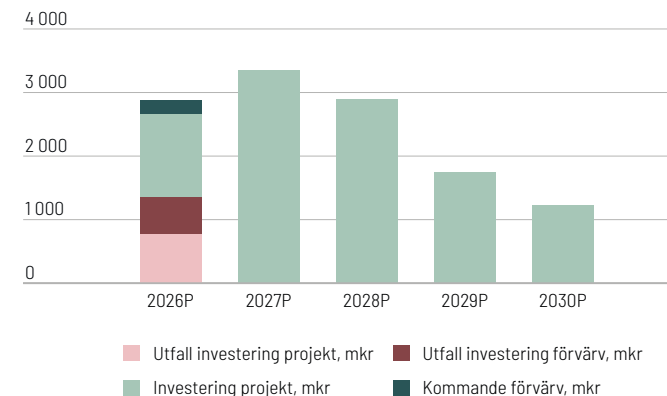


jämfört med befintligt hyresavtal. Projektet beräknas färdigställas under första kvartalet 2027.

Under kvartalet färdigställdes en hyresgästanpassning på Garnisonsområdet i Linköping med Polismyndigheten som hyresgäst. Investeringen uppgick till cirka 50 mkr.

Polismyndigheten har meddelat att de inte kommer att gå vidare med den nya polisbyggnaden i Linköping då myndighetens behov har förändrats sedan upphandlingen genomfördes. Projektet som Intea vann i konkurrens under andra kvartalet 2025 har därmed utgått.

BEDÖMD ÅRLIG INVESTERING, MKR¹⁾



¹⁾ Kommuniserade projekt och förvärv.

STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT



Polishus, Värnamo

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



Anstalten Viskan, Ånge

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



Polisanläggning, Göteborg

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



Häktesprojekt, Västerås

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



Nationella forensiska centrum, Linköping

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

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas fastighetsbestånd

→ **Projekt och utveckling**

Fastighetsvärde och transaktioner

Intjäningsförmåga

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT DÄR HYRES- ELLER PROJEKTERINGSAVTAL INGÅTT¹⁾

Bolagets bedömning

Projekt	Kommun	Fastighetskategori	Andel offentliga, %	Färdigställande	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresvärde, mkr	Genomsnittlig kontraktstid, år	Total investering, mkr	Återstående investering, mkr
Projekt där hyresavtal ingåtts									
A. Falköping Depå 2 etapp 2	Falköping	Övriga offentliga	100	Q3 2026	–	14	24	245	20
B. Anstalt Kristianstad etapp 1	Kristianstad	Rättsväsende	100	Q4 2026	11 200	55	25	810	154
C. Anstalt Kristianstad etapp 2	Kristianstad	Rättsväsende	100	Q2 2029	29 000	131	25	1 818	1811
D. Anstalten Viskan utökning	Ånge	Rättsväsende	100	Q4 2027	2 900	56	17	515	388
E. Polisanläggning Göteborg	Göteborg	Rättsväsende	100	Q3 2028	5 800	18	18	359	310
F. Nationellt Forensiskt Centrum Linköping	Linköping	Rättsväsende	100	Q4 2028	5 000	17	15	221	202
G. Häkte Västerås	Västerås	Rättsväsende	100	Q4 2028	34 600	217	20	2 739	1 660
H. Anstalt Värnamo	Värnamo	Rättsväsende	100	Q3 2030	29 000	163	25	2 312	2 307
I. Häkte Gävle	Gävle	Rättsväsende	100	Q2 2030	21 900	96	25	1 450	1 450
J. Statlig myndighet	Uppsala		100	Q4 2027	6 600	17	6	266	112
K. Polishus Värnamo	Värnamo	Rättsväsende	100	Q1 2029	8 600	25	12	402	390
L. Anstalt Ringsjön utökning	Eslöv	Rättsväsende	100	Q1 2027	2 200	15	6	79	72
M. Ombyggnation högre utbildning		Högre utbildning	100	Q1 2027	500	3	10	30	28
Summa/genomsnitt			100		157 300	828	22	11 246	8 904
Övriga pågående projekt									
N. Polishus Gävle	Gävle	Rättsväsende	100	2030	33 300	104	15	1 615	1 614
Summa/genomsnitt			100		33 300	104	15	1 615	1 614
Summa pågående projekt			100		190 600	932	21	12 861	10 518

A. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering. Etapp 2 omfattar ytor för spår-område. Hyresgästen tillträdde projektet 1 juli 2026.

B. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering.

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

D. Bedömt hyresvärde inkluderar icke indexerat preliminärt annuitetsbaserat hyres-tillägg om cirka 49 mkr per år som utgår under hyresavtalets initiala kontraktstid om cirka 17 år och baseras på nedlagda projektkostnader samt drifttillägg om cirka 4 mkr. Hyresavtalet är villkorat av bygglov.

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

bedöms uppgå till cirka 780 mkr.

F. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering.

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

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

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

J. Hyresvärdet utgörs av fast bashyra.

K. Bedömt hyresvärde baseras på förväntad investering. Hyresavtalet är villkorat av bland annat bygglov och regeringens medgivande.

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

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

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

1) Avser pågående projekt överstigande 20 mkr.

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

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas fastighetsbestånd

→ **Projekt och utveckling**

Fastighetsvärde och transaktioner

Intjäningsförmåga

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

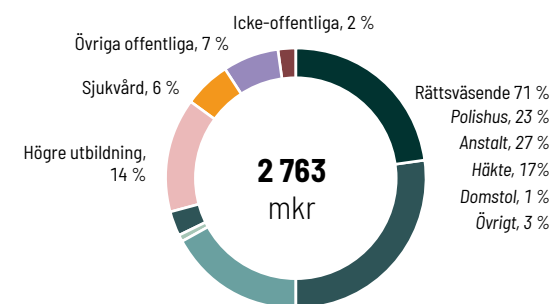
STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT PER FASTIGHETSKATEGORI ¹⁾	Uthyrningsbar area, kvm	Hyresvärde, mkr	Andel offentliga, %	Genomsnittlig kontraktstid, år	Bedömt driftöverskott, mkr	Investering, mkr		Redovisat värde ²⁾ , mkr
						Bedömd	Upparbetad	
Rättsväsende	190 100	914	100	21	869	12 587	2 117	2 771
Högre utbildning	500	3	100	10	3	30	2	2
Övriga offentliga	–	14	100	24	14	245	224	131
Summa/genomsnitt pågående projekt	190 600	932	100	21	886	12 861	2 343	2 904

OUTNYTTJADE BYGGRÄTTER MED GÄLLANDE DETALJPLAN	Bruttoarea (BTA), tkvm	Uthyrningsbar area, tkvm	Redovisat värde, mkr	
			mkr	r/kvm BTA
Garnisonenområdet, Linköping	51	43	29	561
Campusområdet, Östersund	21	18	11	500
Högskoleområdet, Halmstad	40	34	63	1584
Växjö	6	5	3	417
Uppsala	16	14	8	492
Övrigt	8	6	4	500
Summa	142	120	116	820

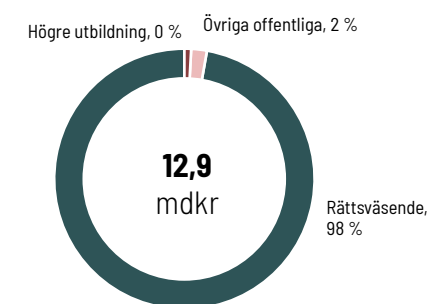
1) Avser pågående projekt överstigande 20 mkr.

2) Avser aktuellt redovisat värde på projektet, inklusive i förekommande fall upparbetad orealiserad värdeförändring.

HYRESVÄRDE INKLUSIVE PÅGÅENDE PROJEKT, ANDEL PER FASTIGHETSKATEGORI, MKR¹⁾



PÅGÅENDE PROJEKT, ANDEL AV BEDÖMD INVESTERING, MDKR



BEDÖMNINGAR OCH ANTAGANDEN PÅGÅENDE PROJEKT OCH BYGGRÄTTER

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

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

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

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

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

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

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas fastighetsbestånd

Projekt och utveckling

→ **Fastighetsvärde och transaktioner**

Intjäningsförmåga

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

FASTIGHETSVÄRDE OCH TRANSAKTIONER

Fastighetsvärde och värderingar

Fastighetsvärdet uppgick vid periodens utgång till 29,7 mdkr (28,0). Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick till 372 mkr (289) under perioden.

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

Ökningen av den initiala direktavkastningen är främst hänförlig till färdigställande av ett projekt under kvartal 2 2025 inom rättsväsende med ett årligt hyresvärde om cirka 102 mkr, inklusive icke indexerat annuitetsbaserat hyrestillägg om cirka 84 mkr som utgår under hyresavtals 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 under kvartal 4 2025 har även bidragit med en högre initial direktavkastning som påverkar Inteas totala initiala direktavkastning.

Förvärv och transaktioner

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

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

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

DIREKTAVKASTNING

Belopp i mkr	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Förvaltningsfastigheter	29 739	25 275	28 021
Outnyttjade byggrätter och pågående projekt	-3 020	-1 471	-2 045
Fastighetsvärde exkl outnyttjade byggrätter och pågående projekt	26 719	23 804	25 976
Driftöverskott, intjäningsförmåga	1 549	1 318	1 541
Direktavkastning, %	5,8	5,5	5,9

VÄRDEPÅVERKANDE FAKTORER

Belopp i mkr	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Helår 2025
Förändring avkastningskrav/kalkylränta	60	2	207	2	22
Förändring driftöverskott	40	-34	48	7	-2
Projekt och förvärvade fastigheter (inkl byggrätter)	55	175	117	280	830
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	155	143	372	289	850

VÄRDEFÖRÄNDRING PER KATEGORI OCH GEOGRAFI

Belopp i mkr	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Helår 2025
<i>Per fastighetskategori</i>					
Rättsväsende	89	-449	50	-268	407
Högre utbildning	41	-50	53	-67	-126
Sjukvård	-28	513	211	507	-24
Övriga offentliga	-3	-28	-11	-91	1
Icke-offentliga	2	-17	-48	-17	1
Summa förvaltning	100	-31	255	64	257
Projekt	55	175	117	225	593
Totalt	155	143	372	289	850
<i>Per geografi</i>					
Syd	14	-12	161	39	53
Öst	47	-29	66	16	226
Väst	36	-5	42	4	-5
Nord	3	15	-14	5	-17
Summa förvaltning	100	-31	255	65	257
Projekt	55	175	117	225	593
Totalt	155	143	372	289	850

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas fastighetsbestånd

Projekt och utveckling

Fastighetsvärde och transaktioner

→ **Intjäningsförmåga**

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Intjäningsförmåga

Tabellen Intjäningsförmåga återspeglar bolagets intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. Informationen är inte att 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 periodens utgång (på årsbasis med avdrag för hyresrabatter och vakanser) samt på övriga intäkter avseende vidarefakturering av fastighetskostnader.

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

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

Finansnettot baseras på Inteas genomsnittliga räntenivå för utestående låneskuld på balansdagen samt på bedömda investeringar enligt aktuell projektportfölj kommande 12 månader. Från detta görs avdrag för aktiverad ränta hänförlig till pågående projekt. Aktiverad ränta bedöms för närvarande uppgå till cirka 75 mkr på tolv månadersbasis, men nivån varierar över tid beroende på investeringsvolym och projektens framdrift.

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

INTJÄNINGSFÖRMÅGA

Belopp i mkr	1 juli 2026	1 april 2026	1 juli 2025	Förändring 12 mån, %
Kontrakterad årshyra	1 812	1 778	1 522	19
Övriga intäkter	18	17	11	64
Hyresintäkter	1 830	1 795	1 533	19
Fastighetskostnader ¹⁾	-281	-266	-215	31
Driftöverskott	1 549	1 529	1 318	18
Central administration ²⁾	-68	-68	-63	8
Resultat före finansiella poster	1 481	1 461	1 255	18
Finansnetto	-369	-366	-339	9
Förvaltningsresultat inkl minoritetens andel	1 112	1 095	916	21
(-) Utdelning D-aktier	-150	-150	-118	27
(-) Förvaltningsresultat minoritetens andel	-16	-15	-13	21
Förvaltningsresultat hänförligt till A- och B-aktier	946	931	785	21
(/) Antal A- och B-aktier vid periodens utgång, miljoner	214	214	214	0
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	4,42	4,34	3,66	21

¹⁾ Hyresintäkter och fastighetskostnader i tabellen ovan inkluderar inte kostnader relaterade till vattenkraftverken, till skillnad från sidan 29 där dessa kostnader ingår fram till avyttringen i april 2026.

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



Linnéuniversitetet i Kalmar

Inteas hyresgäster

Genom långa hyresavtal med offentliga hyresgäster skapar Intea förutsägbara intäkter med begränsad risk över tid. Andelen intäkter från offentliga hyresgäster uppgick vid periodens utgång till 97,0 procent (96,5) och den återstående kontraktstiden för offentliga hyresgäster var 7,8 år (8,1).

Av Inteas totala kontrakterade årshyra justeras i genomsnitt 73 procent (68) 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 236 mkr.

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

Nettouthyrningen, dvs. ny kontrakterad årshyra med avdrag för årshyror enligt avtal uppsagda för avflytt, uppgick under perioden till 9 mkr (10). Nyuthyrningar uppgick till 16 mkr (17) och uppsägningar till -7 mkr (-7).

Vid periodens utgång var den kända påverkan av nettouthyrningen på presentationen av hyresavtalens förfallostruktur 4 mkr för 2026, 9 mkr för 2027 och 10 mkr för 2028.

STÖRSTA HYRESGÄSTER PER 30 JUNI 2026

	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel ¹⁾ , %	Återstående kontraktstid, år	Genomsnittlig kontraktstid, år	Hyresavtal, antal
Polismyndigheten	461	25,4	7,2	13,8	54
Kriminalvården	454	25,0	11,0	18,6	39
Linnéuniversitetet	96	5,3	3,1	7,3	3
Högskolan i Halmstad	92	5,1	5,6	13,6	15
Region Skåne	75	4,2	6,9	20,0	1
Malmö universitet	59	3,3	9,1	20,3	1
Mittuniversitetet	58	3,2	2,1	21,3	19
Högskolan Kristianstad	46	2,5	3,7	25,3	15
SjS ³⁾	44	2,4	10,0	24,3	4
Västtrafik AB	41	2,3	24,0	25,0	1
Övriga offentliga	332	18,3	5,5	15,3	173
Summa offentliga	1758	97,0	7,8	16,5	325
Icke-offentliga	54	3,0	3,9	10,1	192
Totalt	1812	100,0	7,7	16,3	517

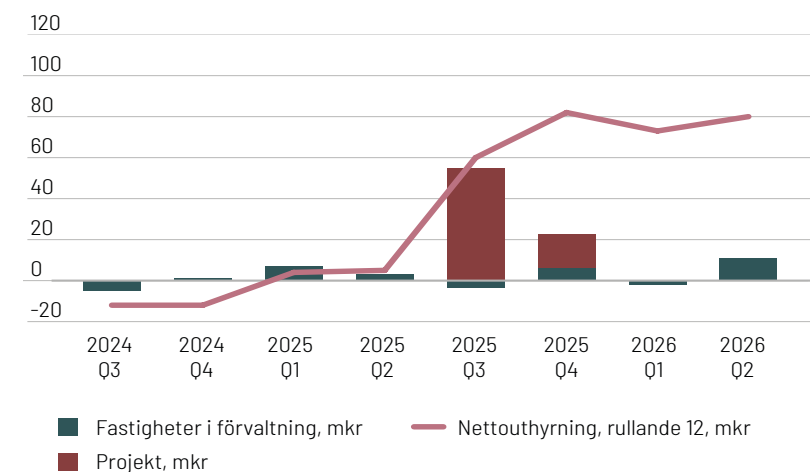
AVTALSINDEXERING PER 30 JUNI 2026

	Kontrakterad årshyra, mkr	Andel ¹⁾ , %	Årlig indexering ⁴⁾ , %
KPI-indexerade avtal	1566	86	84
Ej KPI-indexerade avtal	3	0	-
Fast uppräknig 1-2 %	1	0	100
Fast uppräknig 2,5-5 %	6	1	100
Annuitetsbaserat hyrestillägg	236	13	-
Summa/genomsnitt	1812	100	73

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL PER 30 JUNI 2026

	Hyresavtal, antal	Uthyr area, tkvm	Kontrakterad årshyra, mkr	Varav annuitetsbaserat hyres tillägg ²⁾ , mkr	Andel ¹⁾ , %
Offentliga, löptid					
2026	26	2	2	6	0,1
2027	88	61	111	3	6,1
2028	54	80	206	14	11,4
2029	54	87	183	1	10,1
2030	31	67	149	5	8,2
2031	29	82	326	87	18,0
>2031	43	266	780	120	43,1
Summa offentliga	325	645	1758	235	97,0
Icke-offentliga	192	30	54	0	3,0
Totalt	517	675	1812	236	100,0

NETTOUTHYRNING, MKR



1) Andel av total kontrakterad årshyra.

2) För annuitetsbaserade hyrestillägg med förfall efter 2031 förfaller 10 procent under 2037, 21 procent under 2045 och 14 procent under 2049. Vissa annuitetsbaserade hyrestillägg kan ingå i hyresavtal där kontrakterad årshyra förfaller vid en senare tidpunkt.

3) Statens institutionsstyrelse.

4) Genomsnittlig årlig indexering.





Finansiering

Under det första kvartalet genomfördes två obligationsemissioner om totalt 1 300 mkr. Parallellt genomfördes återköp och återbetalning av kortfristiga obligationer om totalt 1 348 mkr.

Under det andra kvartalet stärkte bolaget sin finansieringsstruktur ytterligare genom två nya obligationsemissioner om totalt 1 650 mkr. Den ena uppgick till 800 mkr med en löptid om två år och en marginal om +0,60 procentenheter över Stibor 3 månader, medan den andra uppgick till 850 mkr med en löptid om fem år och en marginal om +1,09 procentenheter över Stibor 3 månader. Parallellt genomfördes återköp av kortfristiga obligationer om totalt 1 100 mkr. Likviddag var den 1 juli 2026 och emissionerna samt återköpen redovisas således i det tredje kvartalet. Med återköpen är därmed en stor del av obligationsförfallen inom ett år refinansierad.

Under det andra kvartalet ökade volymen utestående företagscertifikat med 469 mkr till 4 648 mkr. Vidare refinansierades ett banklån om 825 mkr. Lånet utökades med 167 mkr till 992 mkr med en löptid om 5 år.

Eget kapital

Totalt eget kapital uppgick per 30 juni 2026 till 13 249 mkr (12 937) varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 332 mkr (311). Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till A- och B-aktier vid periodens utgång uppgick till 12 027 mkr (11 535) motsvarande 56,14 kr (53,84) per A-och B-aktie. För D-aktierna uppgick det långsiktiga substansvärdet vid periodens utgång till 2 477 mkr (2 477) motsvarande 33,00 kr (33,00) per D-aktie.

Räntebärande skulder

Inteas externa upplåning omfattar obligationer, säkerställda banklån och företagscertifikat. Därutöver finns bindande kreditlöften som kreditfaciliteter om totalt 5 050 mkr (5 050). Koncernens totala räntebärande skulder uppgick vid periodens utgång till 14 417 mkr (13 569) och utgörs av obligationslån om 5 502 mkr (5 550), säkerställda banklån om 4 267 mkr (4 120), nyttjade kreditfaciliteter om 0 mkr (0) samt företagscertifikat om 4 648 mkr (3 899). En ökning av de korta marknadsräntorna med en procentenhet skulle öka Inteas genomsnittliga upplåningsränta med +0,02 procentenheter (+0,24) och de finansiella kostnaderna med 3,1 mkr (29,8) på årsbasis.

Räntederivat

För att reducera Inteas räntexponering används derivatinstrument i

form av främst ränteswapavtal. Den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive räntederivat, uppgick vid periodens utgång till 2,7 år (4,0). Den 30 juni 2026 uppgick derivatkontrakten till ett totalt nominellt belopp om 14 300 mkr (13 300). Dessa avser ränteswapavtal där rörlig ränta växlas mot en fast ränta, varav 4 300 mkr (4 300) även innehåller en option där motparten har rätt att förlänga derivatet på oförändrade villkor under ytterligare ett antal år.

Vid periodens utgång hade derivatportföljen ett verkligt värde om 266 mkr (334). Räntekostnaden redovisas löpande i resultaträkningen under raden "Finansiella kostnader" och förändringar i verkligt värde på derivat redovisas under raden "Derivatinstrument, orealiserade". Orealiserade värdeförändringar på derivaten uppgick till -67 mkr (-227) under perioden.

Likvida medel

Per 30 juni 2026 uppgick koncernens likvida medel till 247 mkr (507).

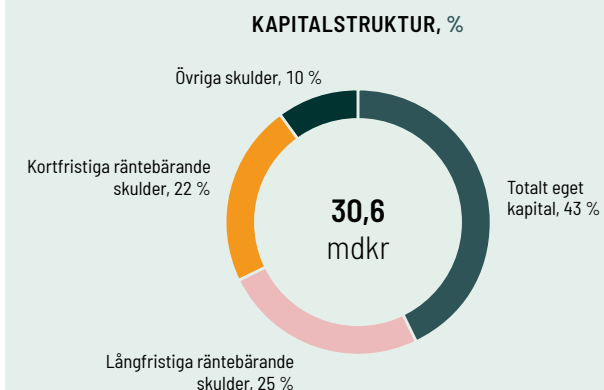
Rating

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

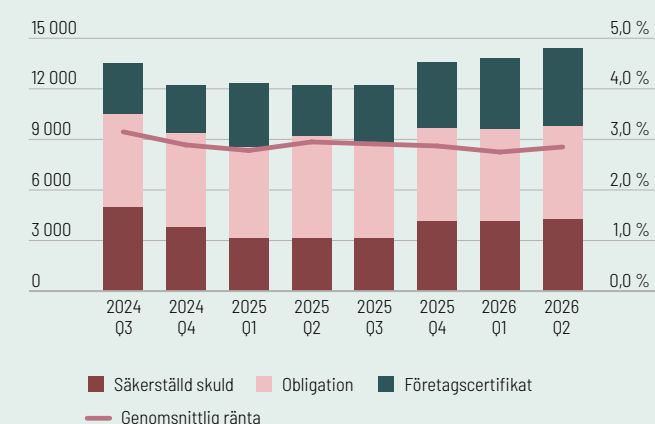
Grön finansiering

Den gröna finansieringen består av gröna lån hos Nordiska Investeringbanken samt gröna obligationer. Inteas gröna finansiering uppgick till 7 477 mkr (6 474) motsvarande 52 procent (48) av den totala skuldvolymen. Av utestående obligationer motsvaras 92 procent (72) av gröna obligationer.

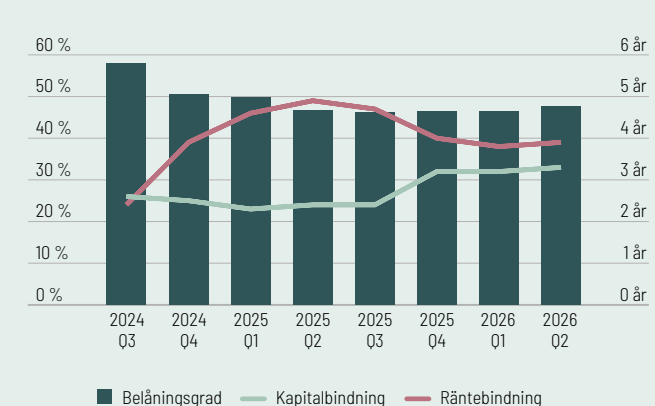
För att en finansiering ska anses som grön hos Nordiska Investeringbanken ska fastigheterna som finansieras vara bättre anpassade, mer samhällsnyttiga och ha en tillräckligt hög miljöcertifiering jämfört med andra miljöcertifierade fastigheter. I juni 2023 etablerade Intea ett grönt finansieringsramverk som möjliggör emission av gröna obligationer. Ramverket uppdaterades i juni 2026. 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 rapport Grönt finansieringsramverk juni 2026 på Inteas hemsida.



RÄNTEBÄRANDE SKULD OCH GENOMSNITTLIG RÄNTA, MKR OCH %



BELÅNINGSGRAD, KAPITAL- OCH RÄNTEBINDNING, % OCH ÅR



Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Nyckeltal	Finanspolicy	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Räntebärande skuld, mkr	–	14 417	12 205	13 569
Nettoskuld, mkr	–	14 170	11 876	13 062
Soliditet, %	–	43,3	44,0	44,2
Belåningsgrad, %	50-55	47,6	46,8	46,5
Andel säkerställd skuld, %	< 30,0	13,9	12,0	14,1
Räntetäckningsgrad, ggr	> 2,0	4,0	3,5	3,7
Kapitalbindning, år	> 2,0	3,3	2,4	3,2
Räntebindning, år	> 2,0	3,9	4,9	4,0
Genomsnittlig ränta, %	–	2,85	2,95	2,87
Genomsnittlig ränta exkl outnyttjade kreditfaciliteter, %	–	2,74	2,84	2,76
Genomsnittlig ränta exkl räntederivat, %	–	3,05	3,22	3,02
Verkligt värde på derivat, mkr	–	266	146	334

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 30 JUNI 2026, INKL DERIVAT

Förfallotidpunkt	Belopp, mkr	Genomsnittlig ränta, %	Genomsnittlig räntebindning, år
0-1 år	1 000	2,83	0,2
1-2 år	3 725	2,59	0,8
2-3 år	1 500	2,04	1,8
3-4 år	850	3,18	3,0
4-5 år	1 000	2,20	3,7
> 5 år	6 650	2,99	6,4
Summa/genomsnitt	14 725	2,74	3,9
Outnyttjade kreditfaciliteter	5 050	0,31	–
Inkl outnyttjade kreditfaciliteter	19 775	2,85	3,9

RÄNTEDERIVAT PER 30 JUNI 2026¹⁾

Räntederivat, förfall år	Fast ränta, %	Nominellt belopp, mkr	Verkligt värde, mkr
2026	2,02	1 000	35
2027	1,54	3 300	8
2028	0,91	1 500	0
2029	1,01	850	26
2030	1,12	1 000	37
2031	1,19	1 400	37
2032	1,49	1 500	61
2033	2,21	1 000	–4
2034	2,12	2 500	62
2035	2,23	250	4
Totalt		14 300	266

KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR PER 30 JUNI 2026, MKR

Kreditavtal	Bank	MTN/Cert	Totalt räntebärande skulder	Outnyttjade kreditfaciliteter	Summa tillgängliga krediter
0-1 år	–	6 300	6 300	–	6 300
1-2 år	1 585	1 550	3 135	2 350	5 485
2-3 år	–	500	500	1 000	1 500
3-4 år	–	1 800	1 800	1 000	2 800
4-5 år	1 272	–	1 272	700	1 972
> 5 år	1 410	–	1 410	–	1 410
Totalt	4 267	10 150	14 417	5 050	19 467

1) Rörlig ränta utgår på räntederivat motsvarande Stibor 3 mån som per 30 juni 2026 uppgick till 1,97 procent.

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

Hållbarhet

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

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

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

EPBD

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

Klimatrisikanalys av bolagets fastigheter

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

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

EU-taxonomi

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

Hyresavtal med hållbarhetsarbete

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

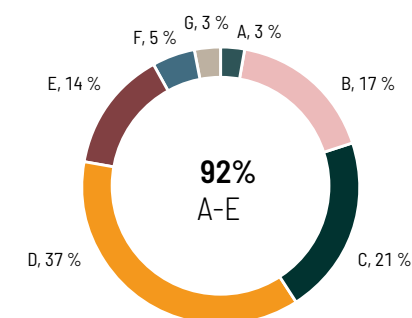
UTSLÄPP

Utfall	Jul 2025-jun 2026	Jan-dec 2025
Totala utsläpp, ton CO ₂ e	2 645	2 068
Scope 1 ¹⁾	26	302
Scope 2 ²⁾	2 618	1 766

ENERGI

Utfall	Jul 2025-jun 2026	Jan-dec 2025
Total energiförbrukning, GWh	66	52
EI, GWh	22	15
Fjärrvärme, GWh	39	31
Fjärrkyla, GWh	5	5
kWh/kvm	139	140

ENERGIKLASSFÖRDELNING PER 30 JUNI 2026³⁾



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

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

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



Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i mkr	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jul 2025–jun 2026	Jan-dec 2025
Intäkter	19	18	38	37	77	76
Administrationskostnader	-21	-18	-38	-36	-74	-72
Rörelseresultat	-2	0	0	1	3	4
Resultat från andelar i koncernbolag	-2	2	-2	2	-41	-37
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	204	151	397	305	749	657
Räntekostnader och liknande resultatposter	-126	-112	-252	-222	-489	-459
Resultat efter finansiella poster	74	41	143	86	222	165
<i>Bokslutsdispositioner</i>						
Koncernbidrag	–	–	–	–	57	57
Resultat före skatt	74	41	143	86	279	222
Skatt	–	–	–	–	0	0
Periodens/årets resultat¹⁾	74	41	143	86	279	222

Kommentarer moderbolagets resultaträkning januari – juni 2026

Förvaltningsintäkter från dotterbolag uppgick under perioden till 38 mkr (37) och rörelseresultatet till 0 mkr (1).

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter uppgick till 397 mkr (305) varav ränteintäkter från dotterbolag om 395 mkr (303) och övriga finansiella intäkter om 2 mkr (2). Räntekostnader och liknande resultatposter uppgick till -252 mkr (-222) varav interna räntekostnader till dotterbolag om -44 mkr (-37) och externa räntekostnader inklusive finansiella kostnader om -208 mkr (-185).

Ingen aktuell skatt har beräknats för perioden.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 143 mkr (86).

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



Mittuniversitetet i Östersund

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i mkr	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar	0	0	1
Andelar i koncernbolag	9 170	7 107	8 614
Andelar i intressebolag	0	0	0
Fordran på koncernbolag	13 598	10 496	12 154
Fordran på intressebolag	0	0	0
Uppskjuten skattefordran	5	5	5
Summa anläggningstillgångar	22 773	17 608	20 774
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Fordringar koncernbolag	1 692	4 025	2 858
Övriga kortfristiga fordringar	7	2	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53	46	46
Kassa och bank	203	324	467
Summa omsättningstillgångar	1 955	4 397	3 374
Summa tillgångar	24 728	22 005	24 148

Belopp i mkr	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital	32	30	32
Fritt eget kapital	7 487	7 092	7 705
Summa eget kapital	7 519	7 122	7 737
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	7 587	6 884	6 565
Skulder koncernbolag	1 280	1 280	1 280
Summa långfristiga skulder	8 867	8 164	7 845
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	6 750	5 236	6 924
Skulder koncernbolag	1 355	1 277	1 505
Övriga kortfristiga skulder	155	121	83
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	82	85	54
Summa kortfristiga skulder	8 342	6 719	8 566
Summa eget kapital och skulder	24 728	22 005	24 148

Kommentarer moderbolagets balansräkning per 30 juni 2026

Moderbolagets anläggningstillgångar består till största delen av andelar i koncernbolag samt fordringar på desamma, totalt uppgående till 22 768 mkr (20 768). Externa räntebärande skulder uppgick till 14 337 mkr (13 489).



Aktien och ägarna

Aktien

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.

Under 2025 genomfördes riktade nyemissioner av B- respektive D-aktier som tillförde bolaget totalt 1 560 mkr före transaktionskostnader.

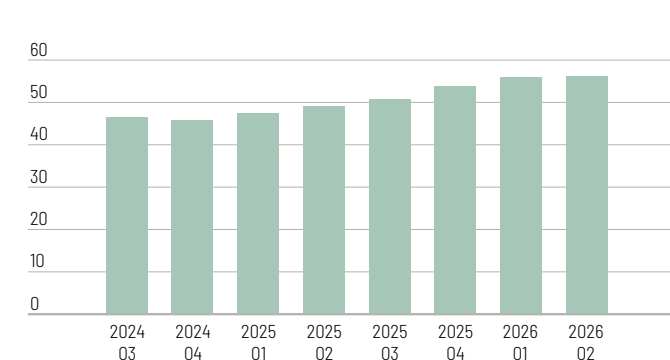
Per 30 juni 2026 uppgick aktiekursen för B-aktien till 73,70 kronor och för D-aktien till 32,90 kronor. Börsvärdet uppgick per 30 juni 2026 till 18 259 mkr.

Ägarna

Intea hade vid periodens utgång 5 382 aktieägare. Bolaget har tre olika aktieserier: stamaktier av serie A, B och D. Stamaktier av serie A berättigar till en röst per aktie medan stamaktier av serie B och D berättigar till en tiondels (1/10) röst per aktie. De tio till röstetalet enskilt största aktieägarna per den 30 juni 2026 framgår av tabellen nedan.

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

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



STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 30 JUNI 2026¹⁾

Aktieägare	Serie A	Serie B	Serie D	Kapital, %	Röster, %
Henrik Lindekrantz med närstående	3 195 000	5 305 372	1 020 650	3,3	11,0
Christian Haglund privat och genom bolag	3 195 000	5 219 747	–	2,9	10,7
Saab Pensionsstiftelse	–	10 477 840	6 467 361	5,9	4,9
Volvo Pensionsstiftelse	–	9 985 124	5 832 111	5,5	4,6
Svenska Handelsbanken Pensionsstiftelse	–	–	13 405 742	4,6	3,9
Östersjöstiftelsen	–	7 570 006	4 096 001	4,0	3,4
Tredje AP-fonden	–	11 478 716	–	4,0	3,3
Försäkringsbolaget PRI Pensionsgaranti, ömsesidigt	–	11 359 450	–	3,9	3,3
Bell Rock Capital Management	–	10 597 000	–	3,7	3,1
Lantbrukarnas Ekonomi-Aktiebolag	–	6 197 108	4 389 457	3,7	3,1
10 största ägare	6 390 000	78 190 363	35 211 322	41,4	51,1
Övriga aktieägare	–	129 653 573	39 860 968	58,6	48,9
Totalt	6 390 000	207 843 936	75 072 290	100,0	100,0

1) Källa: Modular Finance.



Noter och övrig information

Noter

Not 1 Värdering fastigheter

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

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

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

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

Not 2 Värdering derivat

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

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

Övrig information

Medarbetare och organisation

Antalet medarbetare i koncernen uppgick den 30 juni 2026 till 71 (60), inkluderande anställda i moderbolaget och dess dotterbolag.

Transaktioner med närstående

Intea Fastigheter AB (publ) har under perioden köpt rådgivningstjänster om cirka 1,6 mkr enligt avtal med två bolag som ägs av Henrik Lindekrantz respektive Christian Haglund. Henrik Lindekrantz och Christian Haglund är styrelseledamöter och aktieägare i Intea Fastigheter AB (publ).

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

Incitamentsprogram (LTIP 2026)

Årsstämman 2026 beslutade om införandet av ett långsiktigt incitamentsprogram (LTIP 2026) för bolagets anställda. Inom ramen för programmet har anställda under maj 2026 förvärvat teckningsoptioner till verkligt värde. Teckningsoptionsprogrammet löper över tre år och optionerna intjänas med en tredjedel per år. Om en anställds anställning upphör har Intea rätt, men inte skyldighet, att återköpa de teckningsoptioner som inte tjänats in. Om Intea utnyttjar denna rätt ska ersättningen för ej intjänade teckningsoptioner motsvara det lägsta av optionernas aktuella marknadsvärde och det fastställda verkliga värdet vid tilldelningstidpunkten.

Lösenkursen fastställdes till 89,91 kronor, motsvarande 120 procent av den volymvägda genomsnittskursen för Inteas B-aktie under de fem handelsdagar som föregick erbjudandet om teckning. Den volymvägda genomsnittskursen uppgick till 74,92 kronor.

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

Utfallet av erbjudandet var att 233 300 teckningsoptioner förvärvades. Teckningspriset uppgick till 11,07 kronor per teckningsoption, vilket motsvarade bedömt marknadsvärde.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

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

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

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



Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med föregående år.

Nya eller reviderade IFRS redovisningsstandarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2026 har inte haft någon påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Styrelsens och verkställande direktörs försäkran och underskrifter

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

Stockholm den 10 juli 2026, Intea Fastigheter AB (publ).

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

Denna information är sådan information som Intea Fastigheter AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen offentliggjordes den 10 juli 2026 kl 07.30.

Carina Åkerström
styrelseordförande

Jörgen Eriksson
styrelseledamot

Mattias Grahn
styrelseledamot

Christian Haglund
styrelseledamot

Henrik Lindekrantz
styrelseledamot

Pernilla Ramslöv
styrelseledamot

Charlotta Wallman Hörlin
verkställande direktör



Nyckeltal

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

Nyckeltal	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jan-dec 2025
Fastighets- och operativa nyckeltal					
Fastighetsvärde, mdkr	29,7	25,3	29,7	25,3	28,0
Direktavkastning, %	5,8	5,5	5,8	5,5	5,9
Uthyrningsbar area, kvm	701 834	603 866	701 834	603 866	694 216
Hyresvärde, kr per kvm	2 610	2 553	2 610	2 553	2 592
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,9	98,7	98,9	98,7	98,9
Överskottsgrad, %	84,2	85,0	82,7	83,8	83,8
Andel offentliga hyresgäster, %	97,0	96,5	97,0	96,5	97,0
Återstående kontraktstid offentliga hyresgäster, år	7,8	8,1	7,8	8,1	8,1
Nettoinvesteringar, mkr	902	994	1 346	1 386	3 571
Förvaltningsresultat, mkr	278	207	542	405	904
Finansiella nyckeltal					
Belåningsgrad, %	47,6	46,8	47,6	46,8	46,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	3,5	4,0	3,5	3,7
Kapitalbindning, år	3,3	2,4	3,3	2,4	3,2
Räntebindning, år	3,9	4,9	3,9	4,9	4,0
Genomsnittlig ränta, %	2,85	2,95	2,85	2,95	2,87
Genomsnittlig ränta exkl outnyttjade kreditfaciliteter, %	2,74	2,84	2,74	2,84	2,76
Andel säkerställd skuld, %	13,9	12,0	13,9	12,0	14,1
Soliditet, %	43,3	44,0	43,3	44,0	44,2
Skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)	9,7	10,2	9,8	10,4	10,5
Justerad skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)	7,7	9,0	7,8	9,2	8,9

Nyckeltal	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jan-dec 2025
Nyckeltal per A- och B-aktie					
EPRA NRV, långsiktigt substansvärde, kr	56,14	49,19	56,14	49,19	53,84
Tillväxt i EPRA NRV, % ¹⁾	16,2	7,9	16,2	7,9	18,4
EPRA NTA, Net Tangible Assets, kr	53,03	46,87	53,03	46,87	51,01
EPRA NDV, Net Disposal Value, kr	48,73	43,18	48,73	43,18	47,37
Förvaltningsresultat, kr	1,12	0,86	2,18	1,71	3,74
Tillväxt i förvaltningsresultat, %	29,9	34,9	27,2	32,5	34,7
EPRA EPS, justerat förvaltningsresultat, kr	1,04	0,72	2,00	1,44	3,58
Utdelning, kr	1,00	0,48	1,00	0,49	0,48
Periodens/årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, kr	0,71	0,03	2,70	1,40	5,54
Antal aktier vid periodens/årets utgång, miljoner	214	214	214	214	214
Genomsnittligt antal aktier under perioden/året, miljoner	214	205	214	202	208
Nyckeltal per D-aktie					
Eget kapital, kr	33,00	33,00	33,00	33,00	33,00
Resultat, kr ²⁾	0,50	0,50	1,00	1,00	2,23
Utdelning, kr	0,50	0,50	1,00	1,00	2,00
Antal aktier vid periodens/årets utgång, miljoner	75	59	75	59	75
Genomsnittligt antal aktier under perioden/året, miljoner	75	59	75	59	60

1) Beräkningen inkluderar återlagd utdelning under perioden/året.

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



Underlag till nyckeltal

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

Belopp i mkr	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jan-dec 2025
FASTIGHETS- OCH OPERATIVA NYCKELTAL					
Andel offentliga hyresgäster, %					
Kontrakterad årshyra, offentliga hyresgäster, mkr	1 758	1 468	1 758	1 468	1 726
(/) Kontrakterad årshyra, totalt, mkr	1 812	1 522	1 812	1 522	1 779
Andel offentliga hyresgäster, %	97,0	96,5	97,0	96,5	97,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %					
Kontrakterad årshyra, mkr	1 812	1 522	1 812	1 522	1 779
(/) Hyresvärde, mkr	1 831	1 542	1 831	1 542	1 799
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,9	98,7	98,9	98,7	98,9
Nettoinvesteringar, mkr					
Förvärv under perioden/året, mkr	429	720	582	855	2 354
Investeringar i ny-, till- och ombyggnation, mkr ¹⁾	473	274	764	531	1 217
Nettoinvesteringar, mkr	902	994	1 346	1 386	3 571
Överskottsgrad, %					
Periodens/årets driftsöverskott, mkr	385	307	755	601	1 308
(/) Periodens/årets hyresintäkter, mkr	457	361	913	717	1 561
Överskottsgrad, %	84,2	85,0	82,7	83,8	83,8

1) Inklusivt aktiverad ränta i projekt.

2) Räntebärande skulder exklusive leasingsskuld.

Belopp i mkr	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jan-dec 2025
FINANSIELLA NYCKELTAL					
Belåningsgrad, %					
Räntebärande skulder, mkr ²⁾	14 417	12 205	14 417	12 205	13 569
(-) Likvida medel, mkr	-247	-329	-247	-329	-507
Nettoskuld, mkr	14 170	11 876	14 170	11 876	13 062
Verkligt värde fastigheter, mkr	29 739	25 275	29 739	25 275	28 021
Andelar i intressebolag, mkr	0	0	0	0	0
Fordran på intressebolag, mkr	0	0	0	0	0
Övriga anläggningstillgångar, mkr	4	114	4	114	79
Tillgångar som innehas för försäljning, mkr	–	–	–	–	–
(/) Summa, mkr	29 743	25 389	29 743	25 389	28 100
Belåningsgrad, %	47,6	46,8	47,6	46,8	46,5
EPRA NRV, långsiktigt substansvärde, mkr					
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, mkr	12 917	11 201	12 917	11 201	12 626
D-aktier, mkr	-2 477	-1 949	-2 477	-1 949	-2 477
Uppskjuten skatt, mkr	1 853	1 433	1 853	1 433	1 720
Derivat, mkr	-266	-146	-266	-146	-334
EPRA NRV, mkr	12 027	10 539	12 027	10 539	11 535
EPRA NTA (Net Tangible Assets), mkr					
EPRA NRV, mkr	12 027	10 539	12 027	10 539	11 535
Bedömd verklig uppskjuten skatt, mkr (-)	-666	-498	-666	-498	-607
Immateriella anläggningstillgångar, mkr (-)	–	–	–	–	–
EPRA NTA, mkr	11 360	10 041	11 360	10 041	10 928
EPRA NDV (Net Disposal Value), mkr					
EPRA NTA, mkr	11 360	10 041	11 360	10 041	10 928
Derivat, mkr (+)	266	146	266	146	334
Justering av uppskjuten skatt till sin hehet, mkr (-)	-1 187	-936	-1 187	-936	-1 114
Immateriella anläggningstillgångar, mkr (+)	–	–	–	–	–
EPRA NDV, mkr	10 440	9 252	10 440	9 252	10 149

Delårsrapport Januari – juni 2026

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

Belopp i mkr	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jan-dec 2025
Genomsnittlig ränta vid periodens/årets utgång, %					
Räntekostnad på årsbasis vid periodens/årets utgång, mkr	410	360	410	360	390
(/) Räntebärande skuld ¹⁾ vid periodens/årets utgång enligt balansräkningen, mkr	14 417	12 205	14 417	12 205	13 569
Genomsnittlig ränta vid periodens/årets utgång, %	2,85	2,95	2,85	2,95	2,87
Räntetäckningsgrad, ggr					
Resultat före finansiella poster, mkr	366	291	722	570	1247
(/) Periodens/årets finansnetto exkl. ränta tomträtt, mkr	-88	-84	-179	-164	-340
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	3,5	4,0	3,5	3,7
Soliditet, %					
Eget kapital, mkr	13 249	11 503	13 249	11 503	12 937
(/) Tillgångar, mkr	30 624	26 172	30 624	26 172	29 268
Soliditet, %	43,3	44,0	43,3	44,0	44,2
Skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)					
Räntebärande skulder, mkr ¹⁾	14 417	12 205	14 417	12 205	13 569
(-) Likvida medel, mkr	-247	-329	-247	-329	-507
Nettoskuld, mkr	14 170	11 876	14 170	11 876	13 062
Driftöverskott, mkr	385	307	755	601	1 308
(-) Central administration, mkr	-19	-16	-33	-31	-61
EBITDA, mkr	366	291	722	570	1 247
Skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA), årstakt	9,7	10,2	9,8	10,4	10,5
Justerad skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)					
Räntebärande skulder, mkr ¹⁾	14 417	12 205	14 417	12 205	13 569
(-) Likvida medel, mkr	-247	-329	-247	-329	-507
(-) Redovisat värde pågående projekt, mkr	-2 904	-1 352	-2 904	-1 352	-1 914
Nettoskuld, mkr	11 266	10 524	11 266	10 524	11 148
Driftöverskott, mkr	385	307	755	601	1 308
(-) Central administration, mkr	-19	-16	-33	-31	-61
EBITDA, mkr	366	291	722	570	1 247
Justerad skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA), årstakt	7,7	9,0	7,8	9,2	8,9

1) Räntebärande skulder exklusive leasingsskuld.

2) Motsvarar "Innehav utan bestämmande inflytande".

Belopp i mkr	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jan-dec 2025
AKTIERELATERADE NYCKELTAL					
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr					
Förvaltningsresultat, mkr	278	207	542	405	904
(-) Utdelning D-aktier, mkr	-38	-30	-75	-59	-126
Summa	240	177	467	346	778
(/) Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	214	205	214	202	208
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr	1,12	0,86	2,18	1,71	3,74
EPRA EPS, justerat förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr					
Förvaltningsresultat, mkr	278	207	542	405	904
(-) Aktuell skatt, mkr	-14	-25	-30	-48	-18
(-) Minoritetens andel av förvaltningsresultat, mkr ²⁾	-4	-4	-8	-7	-15
(-) Utdelning D-aktier, mkr	-38	-30	-75	-59	-126
Summa	223	149	429	291	745
(/) Genomsnittligt antal A- och B-aktier, miljoner	214	205	214	202	208
EPRA EPS per A- och B-aktie, kr	1,04	0,72	2,00	1,44	3,58
EPRA NRV, långsiktigt substansvärde per A- och B-aktie, kr					
EPRA NRV, långsiktigt substansvärde, mkr	12 027	10 539	12 027	10 539	11 535
(/) Antal A- och B-aktier vid periodens/årets utgång, miljoner	214	214	214	214	214
EPRA NRV per A- och B-aktie, kr	56,14	49,19	56,14	49,19	53,84
EPRA NTA (Net Tangible Assets) per A- och B-aktie, mkr					
EPRA NTA, mkr	11 360	10 041	11 360	10 041	10 928
(/) Antal A- och B-aktier vid periodens/årets utgång, miljoner	214	214	214	214	214
EPRA NTA per A- och B-aktie, kr	53,03	46,87	53,03	46,87	51,01
EPRA NDV (Net Disposal Value) per A- och B-aktie, kr					
EPRA NDV, mkr	10 440	9 252	10 440	9 252	10 149
(/) Antal A- och B-aktier vid periodens/årets utgång, miljoner	214	214	214	214	214
EPRA NDV per A- och B-aktie, kr	48,73	43,18	48,73	43,18	47,37

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

Kvartalsöversikt

RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	Q2 2026	Q1 2026	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024
Hysesintäkter	457	456	452	392	361	356	316	301
Fastighetskostnader	-72	-86	-86	-51	-54	-62	-59	-46
Driftöverskott	385	370	366	341	307	294	257	255
Central administration	-19	-14	-16	-14	-16	-15	-16	-16
Resultat före finansiella poster	366	356	350	327	291	279	242	239
Andel i resultat från intressebolag	–	–	–	–	–	–	1	-1
Finansiella intäkter och kostnader	-88	-92	-93	-85	-84	-81	-86	-108
Förvaltningsresultat	278	264	257	242	207	198	156	130
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	155	217	393	168	143	146	81	69
<i>varav värdeförändring projektfastigheter</i>	55	62	209	159	175	50	6	6
Värdeförändring derivatinstrument	-184	117	64	124	-286	59	218	-274
Övriga anläggningstillgångar	–	-7	-17	-17	-17	0	0	0
Resultat före skatt	249	591	697	517	47	403	455	-76
Skatt	-42	-121	-151	-107	-9	-93	-92	63
Periodens resultat	207	470	546	410	38	310	363	-12
<i>varav hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>	189	465	545	401	36	305	358	-12
<i>varav innehav utan bestämmande inflytande</i>	18	5	1	9	2	5	5	-1

BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Q2 2026	Q1 2026	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024
Förvaltningsfastigheter	29 739	28 682	28 021	25 662	25 275	24 138	23 600	22 646
Nyttjanderättstillgång	119	83	82	82	83	84	85	86
Övriga anläggningstillgångar	4	4	79	96	114	131	128	135
Derivatinstrument	288	500	383	322	249	432	372	155
Kortfristiga fordringar	227	204	196	292	122	217	250	207
Likvida medel	247	427	507	279	329	241	241	322
Tillgångar som innehas för försäljning	–	68	–	–	–	–	–	–
Totala tillgångar	30 624	29 968	29 268	26 733	26 172	25 243	24 678	23 550
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	12 917	13 091	12 626	11 601	11 201	10 344	10 038	7 722
Innehav utan bestämmande inflytande	332	316	311	311	302	301	296	291
Uppskjuten skatteskuld	1 853	1 826	1 720	1 508	1 433	1 448	1 378	1 242
Räntebärande skulder	14 417	13 791	13 569	12 193	12 205	12 318	12 219	13 506
Leasingskulder	113	79	78	77	77	78	79	80
Derivat	22	50	49	53	103	0	0	0
Övriga skulder	970	815	915	990	851	754	668	710
Totalt eget kapital och skulder	30 624	29 968	29 268	26 733	26 172	25 243	24 678	23 550

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

	Q2 2026	Q1 2026	Q4 2025	Q3 2025	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024
Fastighets-och operativa nyckeltal								
Direktavkastning, %	5,8	5,8	5,9	5,5	5,5	5,2	5,2	5,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,9	98,8	98,9	98,7	98,7	97,5	97,5	97,8
Överskottsgrad, %	84,2	81,1	81,1	86,9	85,0	82,6	81,4	84,8
Andel offentliga hyresgäster, %	97,0	97,0	97,0	96,7	96,5	96,2	95,7	95,3
Återstående kontraktstid offentliga hyresgäster, år	7,8	8,0	8,1	8,5	8,1	8,3	7,8	7,4
Finansiella nyckeltal								
Belåningsgrad, %	47,6	46,5	46,5	46,3	46,8	49,8	50,5	57,9
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	3,9	3,8	3,9	3,5	3,5	2,8	2,2
Genomsnittlig ränta, %	2,85	2,75	2,87	2,91	2,95	2,78	2,89	3,15
Soliditet, %	43,3	44,7	44,2	44,6	44,0	42,2	41,9	34,0
Skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)	9,7	9,4	9,3	9,1	10,2	10,8	12,4	13,8
Justerad skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)	7,7	7,7	8,0	8,1	9,0	9,6	10,1	10,6
Aktierelaterade nyckeltal								
EPRA NRV, långsiktigt substansvärde, per A- och B-aktie, kr	56,14	55,97	53,84	50,84	49,19	47,47	45,88	46,50
Förvaltningsresultat per A- och B-aktie, kr ¹⁾	1,12	1,06	1,03	0,99	0,86	0,85	0,79	0,68
EPRA EPS per A- och B-aktie, kr ¹⁾	1,04	0,96	1,29	0,82	0,72	0,72	1,05	0,55

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



Vuxenpsykiatri i Lund



Definitioner

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

Delårsrapport Januari – juni 2026

Detta är Intea

Vd har ordet

Finansiella rapporter

Inteas fastighetsbestånd

Inteas hyresgäster

Finansiering

Hållbarhet

Moderbolagets finansiella rapporter

Aktien och ägarna

Noter och övrig information

Nyckeltal

Underlag till nyckeltal

Kvartalsöversikt

Definitioner



INTEA.

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 tomställdts i syfte att omvandla och förädla fastigheten. Till projektfastigheter hänförs även byggnad under uppförande samt fastighet med en investering uppgående till minst 20 procent av verkligt värde. Omklassificering från projektfastighet till färdigställd fastighet görs den 1 januari året efter färdigställandet.	
Räntebindning, år	Genomsnittlig räntebindningstid vid periodens/årets utgång på räntebärande skulder och leasingskuld, inklusive kupongränta på räntederivat.	Nyckeltalet används för att belysa ränterisken. En lång räntebindningstid indikerar lägre ränterisk.
Räntetäckningsgrad, ggr	Periodens/årets resultat före finansiella poster i förhållande till periodens/årets finansnetto exklusive ränta tomträtt.	Nyckeltalet åskådliggör ränterisk genom att belysa hur känsligt bolagets förvaltningsresultat är för ränteförändringar.
Skuldkvot, ggr (nettoskuld/EBITDA)	Räntebärande skulder minskat med likvida medel dividerat med driftöverskott justerat för central administration.	Nyckeltalet används för att belysa intjäning i relation till skuldsättning.
Soliditet, %	Vid periodens/årets utgång totalt eget kapital dividerat med totala tillgångar.	Nyckeltalet används för att visa hur stor del av bolagets tillgångar som är finansierade med eget kapital och inkluderas för att investerare ska kunna bedöma bolagets kapitalstruktur.
Underliggande fastighetsvärde	Det värde som en fastighet har baserat på dess marknadsvärde, utan hänsyn till eventuella skulder eller finansiella åtaganden som är kopplade till fastigheten.	
Återstående kontraktstid offentliga hyresgäster, år	Genomsnittlig återstående kontraktstid för offentliga hyresgäster viktat utifrån kontrakterad årshyra.	Nyckeltalet används för att belysa bolagets hyresrisk.
Överskottsgrad, %	Driftöverskott i förhållande till totala hyresintäkter under perioden/året.	Nyckeltalet åskådliggör förvaltningsverksamhetens lönsamhet.

Finansiell kalender

Delårsrapport januari-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 juli 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: 832 3419 7386 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/q2-2026/>

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

