

GENOVA



Delårsrapport januari–september / **2025**



Perioden i sammandrag

Perioden januari–september 2025

- Hyresintäkterna uppgick till 386 Mkr (383). Hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökade med 4 Mkr, motsvarande en ökning på 1 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 288 Mkr (283), en ökning med 2 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 107 Mkr (84), en ökning med 27 procent, varav förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna uppgick till 72 Mkr (26), motsvarande 1,57 kr (0,58) per aktie, en ökning med 173 procent.
- Periodens resultat uppgick till 144 Mkr (9), motsvarande 2,37 kr (-1,06) per aktie.
- Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna ökade med 5 procent till 3 396 Mkr (3 249), motsvarande 74,45 kr (71,24) per aktie.

Kvartalet juli–september 2025

- Hyresintäkterna uppgick till 123 Mkr (121), en ökning med 2 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 95 Mkr (92), en ökning med 3 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 26 Mkr (27), varav förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna uppgick till 14 Mkr (9), motsvarande 0,30 kr (0,19) per aktie, en ökning med 58 procent. Ökningen hänförs till minskade räntebetalningar till följd av återköp av hybridobligationer.
- Kvartalets resultat uppgick till 80 Mkr (-50), motsvarande 1,68 kr (-1,51) per aktie. Ökningen förklaras främst av positiva värdeförändringar på fastigheter och derivat.
- Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna ökade med 5 procent till 3 396 Mkr (3 249), motsvarande 74,45 kr (71,24) per aktie.

9,8 Mdkr¹

Fastighetsvärde

1,2 Mdkr²

Övervärde byggrättspportfölj

54,6 %

Belåningsgrad

74,45 kr

Långsiktigt substansvärde
hänförligt till aktieägarna per aktie

1) Varav pågående byggnation, planerade projekt och pågående bostadsprojekt om 2 142 Mkr.

2) Reflekteras ej i balansräkningen, motsvarande cirka 26 kr per aktie.

	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Jul-sep 2025	Jul-sep 2024	Okt 2024 - sep 2025	Jan-dec 2024
Hyresintäkter, Mkr	386	383	123	121	511	508
Driftsöverskott, Mkr	288	283	95	92	374	369
Förvaltningsresultat, Mkr	107	84	26	27	163	140
Förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna per aktie, kr	1,57	0,58	0,30	0,19	2,55	1,55
Periodens resultat, Mkr	144	9	80	-50	291	157
Fastighetsvärde, Mkr	9 800	9 521	9 800	9 521	9 800	10 004
Övervärde byggrättspportfölj, Mdkr	1,2	1,3	1,2	1,3	1,2	1,3
Nettoinvestering, Mkr	116	280	126	66	549	713
Belåningsgrad, %	54,6	51,7	54,6	51,7	54,6	54,5
Soliditet, %	35,7	36,6	35,7	36,6	35,7	35,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
Räntetäckningsgrad R12, ggr	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 670	4 648	4 670	4 648	4 670	4 650
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna, Mkr	3 396	3 249	3 396	3 249	3 396	3 273
Totalt antal utestående aktier, tusental	45 613	45 613	45 613	45 613	45 613	45 613
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna per aktie, kr	74,45	71,24	74,45	71,24	74,45	72,72

Väsentliga händelser

Tredje kvartalet

Viby: stadsutvecklingsprojekt med stark värdeutveckling

Stadsutvecklingsprojektet Viby i Upplands-Bro visar hur Genova skapar värde genom att långsiktigt driva detaljplaner på egen, strategiskt förvärvad mark. Under tredje kvartalet förvärvade Genova K2A:s 30-procentiga andel i projektet, baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 650 Mkr. Med ett genomsnittligt ingångsvärde om 90 Mkr och nedlagda kostnader om 150 Mkr, har projektet genererat en betydande värdeökning sedan Genovas initiala förvärv år 2014.

Likviden om 93 Mkr, netto efter reglering av fordringar och skulder, kommer att erläggas vid fyra tillfällen under perioden 2025-2028. En första betalning om 30 Mkr erlades under kvartalet.

Framgångsrik emittering av gröna obligationer

I augusti emitterade Genova framgångsrikt 325 Mkr gröna obligationer under ett ramverk om totalt 750 Mkr med slutligt

förfall 2029. Den rörliga räntan blev 3m Stibor + 375 baspunkter och kreditmarginalen var den lägsta Genova någonsin emitterat nya obligationer på.

Händelser efter periodens utgång

Avtal och avsiktsförklaring om förvärv av attraktiva fastighetsportföljer för cirka 1,2 Mdkr – delfinansiering genom nyemission av stamaktier

Efter periodens utgång ingick Genova avtal med Landia om att förvärva en attraktiv fastighetsportfölj i Stockholmsregionen bestående av fem fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 634 Mkr före avdrag för latent skatt. Förvärvet bedöms stärka Genovas förvaltningsresultat per aktie med cirka 20 procent och skapar förutsättningar för tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie.

Finansieringen är en kombination av banklån, tillgängliga likvida medel samt en nyemission av stamaktier i Genova till Landia om cirka 101 Mkr till en teckningskurs om 74,14 kronor per aktie,

motsvarande en premie om 94,10 procent i förhållande till den volymviktade genomsnittskursen för Genovas aktier på Nasdaq Stockholm under perioden 13–20 oktober 2025.

Vidare har Genova ingått en avsiktsförklaring om ett tilläggsförvärv av tre fastigheter i Stockholmsregionen med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 600 Mkr.

Förvärven stärker Genovas närvaro i attraktiva lägen på huvudmarknaderna med stabila hyresgäster med lång återstående kontraktstid inom verksamheter såsom life science, laboratorie- och forskningsverksamhet, hotell, samhällsservice, kontor och lager.



Fastigheten Laboratoriet 1 i Solna ingår i den portfölj som Genova förvärvade efter kvartalets slut med fastigheter i attraktiva lägen i Stockholmsregionen med stabila hyresgäster med lång återstående kontraktstid inom verksamheter såsom life science, laboratorie- och forskningsverksamhet, hotell, samhällsservice, kontor och lager.

VD-kommentar

Genova redovisar en kraftig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie för både perioden och kvartalet. Förvaltningsverksamheten utvecklades stabilt med starkt driftsöverskott och en oförändrad uthyrningsgrad under kvartalet. I projektverksamheten är det hög aktivitet framförallt i det nyligen startade stadsutvecklingsprojektet Viby i Upplands-Bro som uppvisar en betydande värdeutveckling sedan vårt initiala förvärv. Efter kvartalets utgång har Genova ingått avtal och avsiktsförklaring om förvärv av attraktiva fastighetsportföljer i Stockholmsregionen för cirka 1,2 Mdkr som stärker vinst per aktie och där delfinansiering sker genom nyemission av stamaktier.



God resultatutveckling och starkt driftsöverskott

Förvaltningsresultatet för perioden ökade med 27 procent till 107 Mkr och per aktie steg förvaltningsresultatet med 173 procent till 1,57 kr. För kvartalet ökade förvaltningsresultatet per aktie med 58 procent till 0,30 kr, främst som en effekt av återköp av hybridobligationer. Substansvärdet per aktie ökade under perioden med 5 procent till 74,45 kronor.

Förvaltningsverksamheten uppvisade en positiv utveckling under kvartalet med starkt driftsöverskott. Uthyrningsgraden ligger oförändrad på 92 procent liksom genomsnittlig återstående avtalslängd som uppgår till 4,3 år. Genovas mix av hyresgäster med hög andel bostäder, offentligt finansierade verksamheter och dagligvaruhandel fortsätter att bidra till stabilitet, oavsett marknad.

Värdeskapande investeringar

Projekt- och stadsutveckling från egna byggrätter är en av Genovas styrkor som möjliggör tillväxt och värdeskapande. Det visar vårt pågående stadsutvecklingsprojekt Viby i Upplands-Bro där vi under våren byggstartade första etappen omfattande bostäder, skola, livsmedelsbutik och servicelokaler.

Vår långsiktiga strategi är att fortsätta driva stads- och projektutveckling i tidiga skeden på våra fastigheter där vi ser fortsatt god efterfrågan och tydlig lönsamhet. Inriktningen framgent är att i högre grad dela risk i genomförandet av större stadsutvecklingsprojekt med kapitalstarka partners, vilket frigör likviditet och skapar möjlighet för Genova att fortsätta skapa värde genom investeringar i förvärv och projekt.

Fokus på finansiering

Vi fortsatte under kvartalet att arbeta med att sänka våra finansieringskostnader, vilket successivt kommer få positivt genomslag i kassaflödet och våra nyckeltal. I augusti emitterade Genova ett grönt obligationslån om 325 Mkr med slutligt förfall i september 2029 och med en kreditmarginal om 375 räntepunkter, den lägsta kreditmarginal Genova emitterat på. Snitträntan, inklusive byggkreditiv, minskade något under kvartalet till 4,86 procent. Vidare avser vi att under fjärde kvartalet återköpa hybridobligationer med förfall 2026, vilket kommer bidra till lägre finansiella kostnader.

Attraktivt portföljförvärv stärker intjäningen

Efter periodens slut har vi genomfört förvärv och ingått avsiktsförklaring om förvärv som leder till en betydande

positiv resultatpåverkan och bibehållen stabil balansräkning. Vi förvärvade en fastighetsportfölj i Stockholmsregionen för 634 Mkr som beräknas stärka förvaltningsresultat per aktie med cirka 20 procent och skapar förutsättningar för tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie. Samtidigt har vi ingått en avsiktsförklaring om förvärv av ytterligare tre fastigheter i Stockholmsregionen för cirka 600 Mkr. Det här är transaktioner som stärker kassaflödet och närvaron på våra huvudmarknader i attraktiva lägen med stabila hyresgäster och lång återstående kontraktstid.

Finansieringen av det genomförda förvärvet var en kombination av banklån, tillgängliga likvida medel samt en nyemission av stamaktier i Genova till säljaren Landia om cirka 101 Mkr till en teckningskurs motsvarande substansvärdet om 74,14 kronor per aktie.

Framåtblick

Omvärldsförutsättningarna är relativt oförändrade sedan vi rapporterade vårt andra kvartal i augusti. Vi noterar ett osäkert makroläge, men en högre aktivitet i transaktionsmarknaden och god finansieringsmarknad, både gällande bank- och kapitalmarknad. Detta skapar goda förutsättningar för Genova att genomföra ytterligare värdeskapande affärer och att realisera värden i befintlig balansräkning.

Michael Moschewitz, VD

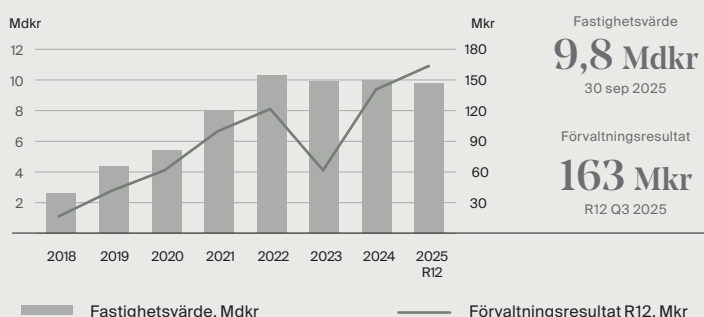
Genova

— ett dynamiskt fastighetsbolag

Med stor flexibilitet i verksamheten fokuserar Genova på de fastighetssegment där förutsättningarna för hållbar lönsam tillväxt bedöms som bäst. Grunden är Genovas breda erfarenhet och kompetens inom olika delar av fastighetsmarknaden och finansiering samt en dynamisk organisation.

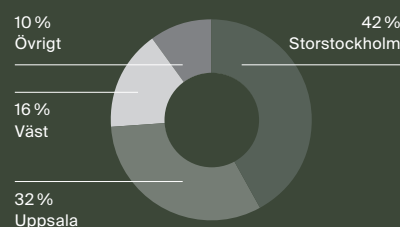
Fastighetsbeståndet utgörs idag främst av kommersiella lokaler, samhällsfastigheter och bostäder i Storstockholm, Uppsala-regionen och västra Sverige. Den betydande byggrättsportföljen möjliggör fortsatt värdetillväxt och bidrar till förstärkt likviditet.

Fastighetsvärde och förvaltningsresultat



Förvaltningsfastigheter per geografi

Fastighetsvärde 7 658 Mkr



Genomsnittlig årlig tillväxt

Genova hade under perioden 2018–2025 en genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om 64 procent och i substansvärde per aktie om 14 procent.

64 %

Förvaltningsresultat per aktie,
genomsnittlig årlig tillväxt
2018-2025

14 %

Substansvärde per aktie,
genomsnittlig årlig tillväxt
2018-2025

Genova förändras med fastighetsmarknaden

Tyngdpunkten mellan Genovas affärsområdena varierar över tid med stark tillväxt i lönsamhet och fastighetsvärde.

Förvaltning



Stadsutveckling



Projektutveckling



Fastighetstransaktioner



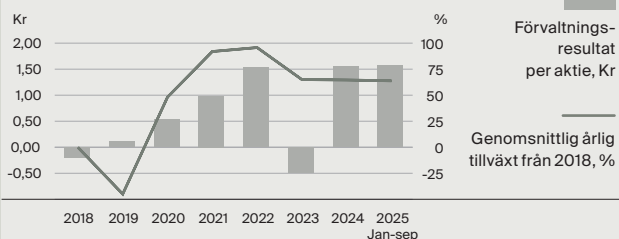
Finansiella mål

Förvaltningsresultat per aktie

Uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie (före utdelning) om minst 20 procent över en konjunkturcykel.

64 %

Genomsnittlig årlig tillväxt 2018-2025

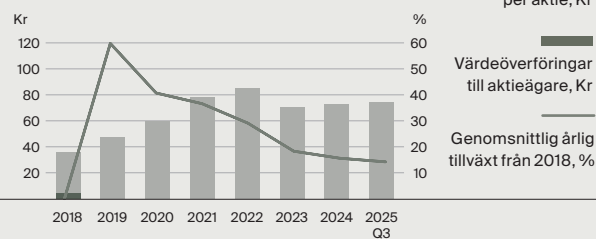


Långsiktigt substansvärde per aktie

Uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie om minst 20 procent (inklusive eventuella värdeöverföringar till aktieägarna) över en konjunkturcykel.

14 %

Genomsnittlig årlig tillväxt 2018-2025



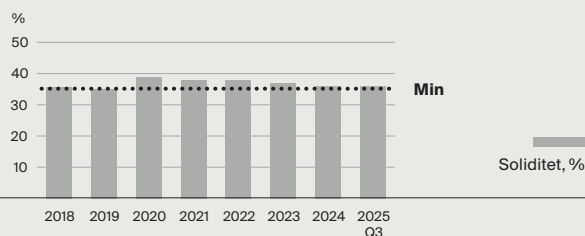
Finansiella begränsningar

Soliditet

Soliditeten ska över tid uppgå till minst 35 procent.

35,7 %

30 sep 2025

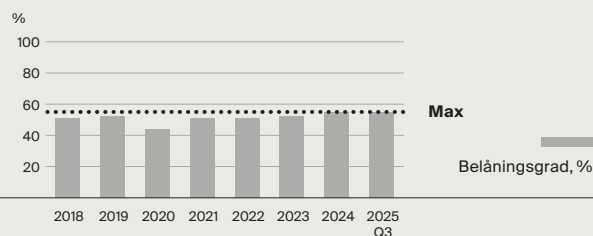


Belåningsgrad

Belåningsgraden ska över tid understiga 55 procent.

54,6 %

30 sep 2025

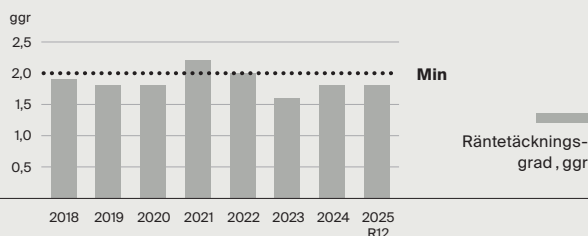


Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska över tid överstiga 2,0 gånger.

1,8 ggr

R12 Q3 2025



Utdelningspolicy

Genovas målsättning är att från och med årsstämman 2025 lämna utdelning till aktieägarna som minst uppgår till en tredjedel av förvaltningsresultatet per år justerat för värdeförändringar, såvida bolagets finansiella ställning inte motiverar något annat. Utdelningen ska utbetalas kvartalsvis.

Hållbarhet

Hållbarhetsstrategi

Genovas hållbarhetsstrategi och övergripande vision är att skapa samt förvalta attraktiva och hållbara fastigheter och miljöer. För att utveckla hållbarhetsarbetet har tre övergripande områden identifierats: bygga och förvalta för framtidens miljö och klimat, långsiktig stadsutveckling samt bedriva en hållbar affärsverksamhet. Genova arbetar för att skapa hållbara, trygga och attraktiva stadsmiljöer i de stadsdelsprojekt där bolaget utvecklar och investerar. Genovas ambition är att förena tillväxtmöjligheter och hållbar stadsutveckling. För att uppnå detta är långsiktighet en central princip i beslut och åtaganden, eftersom förändring och utveckling sker genom ett kontinuerligt engagemang över lång tid. Hållbarhetsarbetet styrs av bolagets hållbarhetspolicy, uppförandekod, svenska lagar och riktlinjer, frivilliga åtaganden samt bolagets egna uppsatta mål. Genova har satt som mål, i linje med SBTi, att minska växthusgasutsläppen med 42 procent inom scope 1 och 2 till år 2030 jämfört med 2023 års nivåer samt att mäta och minska utsläppen i scope 3.

Händelser under perioden

Energianvändning

Under kvartalet fortsatte vi arbetet för att nå målet om att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet med

25 procent till 2030 jämfört med basåret 2023. Den energifärdplan som togs fram under föregående kvartal har nu sjösatts och de första aktiviteterna är i gång.

För att arbeta mer fokuserat med energifärdplanen har vi identifierat ett särskilt fokusbestånd, där potentialen för energibesparingar och minskad klimatpåverkan är som störst. Inom dessa fastigheter har vi startat igång två pilotprojekt för att utveckla metoder för inventering och åtgärdsplaner på byggnadsnivå. Syftet är att kunna bedöma vilka åtgärder som ska genomföras för att vi ska nå målet om minskad energianvändning.

Vi har också fortsatt implementeringen av vårt energiuppföljningssystem, vilket ger oss bättre förutsättningar för mätning och analys av energianvändningen i fastigheterna. Genom dessa satsningar lägger vi grunden för ett strukturerat och långsiktigt förbättringsarbete i linje med bolagets hållbarhetsmål.

Hållbarhetsprogram för projekt

Vi har under kvartalet slutfört arbetet med vårt hållbarhetsprogram, som framöver ska tillämpas i alla våra utvecklings- och byggprojekt. Programmet omfattar både styrning av processen från tidiga skeden till inflyttning och tydliga kravnivåer för viktiga hållbarhetsaspekter. Syftet är att säkerställa ett systematiskt arbetssätt som linjerar med de övergripande hållbarhetsmålen. Genom programmet skapas en gemensam struktur

och vägledning för att leverera långsiktigt hållbara fastigheter.

Den mest centrala frågan i vårt hållbarhetsprogram har varit att fastställa gränsvärden för klimatutsläpp i nyproduktion för respektive byggnadstyp. Med utgångspunkt från våra tidigare projekt samt våra hållbarhetsambitioner, har vi tagit fram en kurva med successivt skärpta gränsvärden för varje byggstartsår. Gränsvärdena följer HS30:s beräkningsmetodik, vilket innebär att beräkningen utgår från Boverkets metod för klimatberäkningar (A1-A5) samt med tillägg för byggdel 7 och 8.

Uppförandekod för leverantörer

Vi värnar om mänskliga rättigheter och arbetsvillkor samt arbetar för att motverka korruption och mutor. För att stärka vårt ansvar i leverantörskedjan har vi tagit fram en ny version av vår uppförandekod för leverantörer. Den är tydligare formulerad, ställer högre krav och kan redan nu användas i nya avtal. Parallellt med detta utvecklar vi också ett strukturerat arbetssätt för social hållbarhet i leverantörskedjan, där fokus ligger på identifiering av risker samt tydliga processer för uppföljning.



I Uppsalas nya stadsdel Rosendal har vi uppfört 133 lägenheter med hållbarhet, design och funktion i fokus. Botanikern är ett av Uppsalas första flerbostadshus med trästomme.

Fastighetsbeståndet

Förvaltningsfastigheter

Genovas förvaltningsportfölj består av kommersiella fastigheter för handel, kontor, industri och lager samt samhällsfastigheter och bostäder. För delar av Genovas befintliga förvaltningsportfölj planeras utveckling av framtida hyresbostäder i kombination med samhällsfastigheter, ofta i nyetablerade stadsdelar. Förvaltningsfastigheterna återfinns huvudsakligen i Storstockholm, västra Sverige och Uppsala-regionen.

Genova arbetar kontinuerligt med att identifiera förvärv och avyttringar som bidrar till att uppfylla de finansiella målen. Ambitionen är att inneha en kombination av högavkastande fastigheter samt fastigheter med utvecklingspotential, antingen genom utveckling av befintlig byggnation eller genom att skapa byggrätter för framtida nybyggnadsprojekt.

Vid kvartalets utgång bestod Genovas helägda fastighetsbestånd av 75 förvaltningsfastigheter till ett marknadsvärde om 7 657 Mkr, fördelat på 336 Tkvm. Totalt fastighetsvärde, inklusive pågående nyanläggningar, projekteringsfastigheter samt joint ventures uppgick till 11,5 Mdkr.

Portföljförändringar

Inga portföljförändringar skedde under kvartalet.

Hyresavtal

Vid periodens utgång hade Genova 402 kommersiella hyresavtal med en genomsnittlig återstående löptid på 4,3 år samt 264 hyresavtal avseende bostäder.

Andelen kontrakterade hyresintäkter från bostäder och offentligt finansierade hyresgäster uppgick till 53 procent (54). Inkluderat intäkter från dagligvaruhandel uppgick andelen till 59 procent (62) av de totala kontrakterade hyresintäkterna.

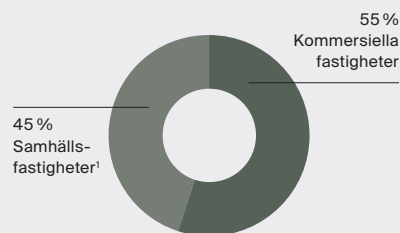
Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens utgång till 92 procent (93) av hyresvärdet, en minskning jämfört med föregående år till följd av frånträde av fullt uthyrda fastigheter, men oförändrat sedan föregående kvartal.

Förvaltningsfastigheter

30 september 2025

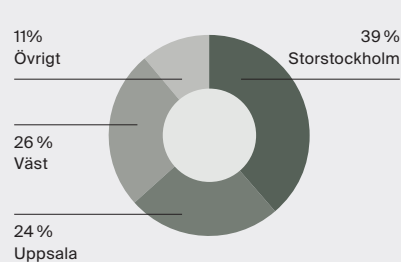
Uthyrbar yta per fastighetskategori

Totalt 336 Tkvm



Uthyrbar yta per geografi

Totalt 336 Tkvm



1) Befintliga hyresbostäder ingår i kategorin Samhällsfastigheter.



Lillsåtra 2 - en välenommerad förvaltningsfastighet med goda kommunikationer och skyltläge mot E4:an.

Fördelning hyresintäkter

30 september 2025

Hyresavtal	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel, %
Samhällsservice	246	48
Bostäder ¹	27	5
Livsmedel	30	6
Övrigt kommersiellt	208	41
Summa hyresintäkter	512	100
Genomsnittligt, vägd återstående löptid, år (10 största)		4,9 år
Genomsnittligt, vägd återstående löptid, år (total portfölj)		4,3 år

Förfallostruktur hyresavtal

30 september 2025

	Antal hyresavtal	Yta Tkvm	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel %
Löptid				
2025	23	7	8	2
2026	127	35	53	10
2027	109	63	109	21
2028	54	46	72	14
2029	41	45	77	15
>2029	48	90	165	32
Summa	402	287	484	95
Hyresbostäder	264	12	27	5
Totalt	666	299	512	100
Vakant		37	42	
Totalt		336	554	

Fastighetsbeståndet

30 september 2025

	Antal fastig- heter	Uthyr- bar yta, Tkvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyr- nings- grad, %	Kontrak- terad års- hyra ² , Mkr	Fastighets- kostnader		Driftsöverskott	
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Per fastighetskategori ¹												
Kommersiella fastigheter	45	184	3 506	19 053	272	1 480	90	244	-67	-365	177	961
Samhällsfastigheter ³	30	152	4 151	27 236	281	1 845	95	267	-61	-399	207	1 356
Summa per fastighets- kategori	75	336	7 658	22 760	554	1 645	92	512	-128	-380	384	1 140
Per geografi												
Storstockholm	30	131	3 193	24 432	226	1 731	91	207	-53	-409	153	1 174
Uppsala	15	84	2 463	29 208	160	1 902	94	150	-38	-446	113	1 338
Väst	23	85	1 250	14 752	104	1 233	94	99	-21	-244	78	919
Övrigt	7	37	751	20 471	62	1 702	89	56	-16	-443	39	1 073
Summa per geografi	75	336	7 658	22 760	554	1 645	92	512	-128	-380	384	1 140
Pågående byggnation				275								
Planerade projekt				1 748								
Pågående bostadsprojekt				119								
Totalt enligt balansräkning			9 800									

Därutöver:

Fastigheter ägda via JV 1 685

1) Baserat på fastighetens huvudsakliga användning.

2) Ej beaktat avtagande hyresrabatter med ett aktuellt årsvärde på cirka 11 Mkr.

3) Befintliga hyresbostäder ingår i kategorin Samhällsfastigheter.

Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som Genova ägde per periodens utgång med tillägg för förvärvade men ej tillträdde fastigheter samt närliggande färdigställda byggnationer. Tabellen avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader såsom de hade ägts under hela perioden.

Projektutveckling

Genova äger en betydande projektportfölj som i huvudsak hänför sig till egenutvecklade byggrätter tillskapade från egna förvaltningsfastigheter med befintligt kassaflöde. Genova kommer framgent att i större utsträckning utvärdera försäljning av byggrätter och därmed realisera den starka värdeutvecklingen i byggrättsportföljen. Frigjort kapital ska återinvesteras i högavkastande fastigheter eller kassaflödesfastigheter med utvecklingspotential för att stärka intjäning och kassaflöden.

Den samlade uthyrningsbara ytan för Genovas projekt oberoende av planskede uppgick på balansdagen till 511 Tkvm. Cirka hälften av de planerade projekten är

under samråd eller har passerat samråds-skedet. Genova kommer att fortsätta lägga stor energi på arbetet med att skapa byggrätter för framtida nybyggnadsprojekt av bostäder och samhällsfastigheter.

Pågående byggnation

Genovas pågående projekt utgörs av hyresbostäder och samhällsfastigheter i Knivsta och Upplands-Bro.

Projektet Segerdal är beläget i centrala Knivsta i direkt anslutning till tågstationen. Projektet genomförs i ett joint venture med Redito. Det första kvarteret har färdigställts och hyresgästerna har flyttat in. Det andra kvarteret, som är i produktion, innehåller 151 lägenheter

och färdigställs under fjärde kvartalet. 97 procent av lägenheterna är uthyrda inför färdigställande.

Den första etappen av Genovas stadsutvecklingsprojekt Viby, beläget i centrala Brunnåsa i Upplands-Bro, omfattar cirka 300 bostäder, en livsmedelsbutik, skola och idrottshall. Genova tecknade under perioden ett 10-årigt hyresavtal med Axfood avseende en Hemköpsbutik om cirka 1 000 kvm. Ett 20-årigt hyresavtal är tecknat med Raoul Wallenbergskolan för grundskola F-9 om cirka 5 000 kvm för cirka 600 elever. Färdigställande planeras inför höstterminen 2027. Totalt kommer projekt Viby omfatta cirka 850 bostäder samt service.

8 152

Antal bostadsbyggrätter

511 Tkvm

Uthyrningsbar yta

1,2 Mdkr¹

Övervärde byggrättsportfölj

1) Reflekteras ej i balansräkningen, motsvarande cirka 26 kr per aktie.

Pågående byggnation

30 september 2025

Projekt	Kommun	Kategori	Byggstart	Planerat färdigställande	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde, Mkr
					Antal bostäder	Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	
Segerdal ²	Knivsta	Hyresbostäder	Q4 2020	Q4 2025	75	4 744	208	241	48 566	13	2 637	240	230	-
Viby, Etapp 1	Upplands-Bro	Hyresbostäder	Q2 2025	Q4 2027	274	18 118	1 689	1 041	52 557	52	2 647	770	86	208
Viby, Etapp 1	Upplands-Bro	Samhällsfastigheter	Q2 2025	Q2 2027	-	-	6 584	337	51 185	18	2 681	254	27	67
Brf Ankaret ³	Varberg	Bostadsrätter	Q1 2025	Q3 2026	45	3 311	-	214	64 729	-	-	171	114	114
Summa pågående byggnationer					394	26 173	8 481	1 833	52 889	83	2 399	1 434	457	389

1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande.

2) Projekt Segerdal delägs av Genova 50 procent och Redito 50 procent. I tabellen framgår endast det som motsvarar Genovas ekonomiska ägarandel. Projektets bokförda värde inkluderar under andelar av joint ventures och intresseföretag i balansräkningen.

3) Projekt Ankaret delägs av Järngrinden 73 procent och JV-partners 27 procent. I tabellen framgår hela projektvärdet då projektet konsolideras i Genovas koncernredovisning.

I tabellen framgår endast det antal bostäder, yta, fastighets- och hyresvärde samt investeringsbelopp som motsvarar Genovas ekonomiska ägarandel för delägda fastigheter. Fastigheter där Genova äger mer än 50 procent redovisas som helägda. Projekt inom Genovas dotterföretag Järngrinden redovisas enligt samma princip.

Information om pågående byggnation och planerade projekt i delårsrapporten är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningarna och antaganden ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner,

projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om pågående byggnation samt planerade projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående byggnationer färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras. För projekt som ej byggstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av planerade projekt är en osäkerhetsfaktor.

Under det tredje kvartalet förvärvade och tillträdde Genova K2A:s minoritetsandel i stadsutvecklingsprojektet Viby. Likviden om 93 Mkr, netto efter reglering av fordringar och skulder, kommer att erläggas vid fyra tillfällen under perioden 2025-2028. Förvärvspriset för aktierna baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 650 Mkr. En första betalning om 30 Mkr har erlagts under kvartalet.

Byggrättsportföljen

I syfte att illustrera värdet på Genovas byggrättsportfölj upplyser Genova om ett bedömt övervärde. Övervärdet tar sin utgångspunkt i ett externt bedömt marknadsvärde på de outnyttjade byggrätterna under planerade projekt. Detta kan vara relevant för det fall Genova ej

skulle fullfölja sin affärsplan och exploatera byggrätterna utan i stället avyttra dem. CBRE:s marknadsvärdering per 30 september 2025 av de framtida byggrätterna uppgick till 3,9 Mdkr. Befintliga byggnader på dessa fastigheter, som i förekommande fall kommer behöva rivas i samband med exploatering, samt upparbetad investering för planerade projekt hade per 30 september 2025 ett bokfört värde om 2,7 Mdkr. Det innebär att övervärdet i koncernens byggrättsportfölj bedöms uppgå till cirka 1,2 Mdkr, motsvarande cirka 26 kr per aktie. Detta övervärde reflekteras ej i Genovas balansräkning. Genova realiserar övervärden i takt med att detalplaner vinner laga kraft och avyttras, alternativt att byggnationer startas. Vid byggnationer

bidrar det genererade övervärdet till att Genova kan belåna större delen av den kvarvarande investeringen med begränsat eget kapital.

Järngrindens byggrätter har inte externvärderats och är exkluderade ur det övervärde som Genova bedömer finns utöver balansräkningen. Planen är att även Järngrindens byggrätter ska externvärderas.

Planerade projekt

30 september 2025

Projekt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde ² , Mkr
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	
Per kategori										
Hyresbostäder	5 468	295 424	-	14 636	49 541	737	2 494	11 824	944	989
Samhällsfastigheter	80	-	13 646	636	46 586	35	2 544	532	42	42
Kommersiella fastigheter	-	-	12 440	390	31 389	25	2 015	354	89	89
Bostadsrätter	2 210	154 829	-	9 257	59 789	-	-	7 425	590	628
Summa per kategori	7 758	450 253	26 086	24 919	52 314	796	2 477	20 135	1 665	1 748
Per geografiskt område - Egen förvaltning och bostadsrätter										
Storstockholm	3 816	230 601	16 072	13 830	56 064	394	2 657	10 726	908	986
Uppsala	1 634	78 845	6 470	3 979	46 642	165	2 426	3 405	210	210
Väst	1 743	114 472	3 544	5 944	50 368	181	2 213	4 984	433	433
Övrigt	565	26 335	-	1 166	44 274	57	2 417	1 020	114	119
Summa egen förvaltning och bostadsrätter per geografi	7 758	450 253	26 086	24 919	52 314	796	2 477	20 135	1 665	1 748

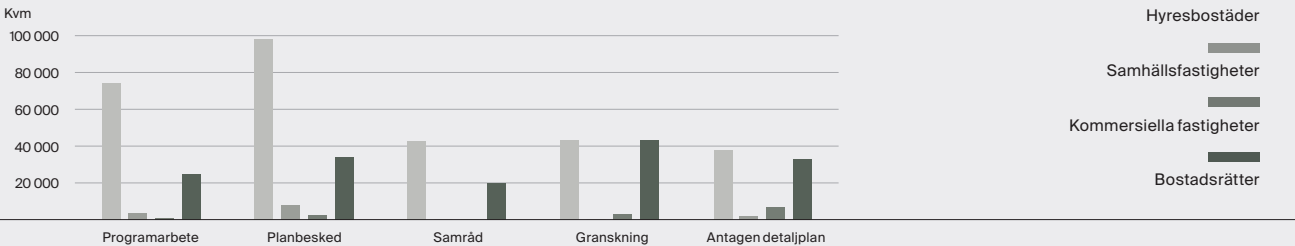
1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande.

2) Bokfört värde i helägda projekt. Bokförda värden hänförligt till delägda projekt visas under andelar i joint ventures och intressebolag i balansräkningen.

I tabellen framgår endast det antal bostäder, yta, fastighets- och hyresvärde samt investeringsbelopp som motsvarar Genovas ekonomiska ägarandel för delägda fastigheter. Fastigheter där Genova äger mer än 50 procent redovisas som helägda. Planerade projekt inom Genovas dotterföretag Järngrinden redovisas enligt samma princip.

Planerade projekt per planskede, uthyrbar yta

30 september 2025



Bedömd intjäningsförmåga

I syfte att ge en bild av Genovas framtida bedömda intjäningsförmåga för förvaltningsverksamheten har följande tabell upprättats. Intjäningsförmågan baseras på förvaltningsobjektens status vid kvartalets utgång samt den förväntade intjäningsförmågan från pågående byggprojekt från tidpunkten för färdigställande och inflyttning. Det är dock viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna, då den exempelvis inte tar hänsyn till förändringar i hyresnivåer, vakansgrader eller räntenivåer.

Hyresintäkter utgår från fastigheternas hyresvärde på årsbasis, justerat för vakanta ytor. Samtliga beräkningar utgår från hyresvärde per den 1 oktober 2025. Fastighetskostnader är en uppskattning av normaliserade kostnader på helårsbasis. Hyresvärdet för respektive fastighetskategori och pågående projekt som inkluderas i den aktuella intjäningsförmågan framgår av avsnitten "Förvaltningsfastigheter" och "Projektutveckling" i denna delårsrapport.

Centrala administrationskostnader avser kostnader hänförliga till fastighetsförvaltningen och baseras på bedömda kostnader för kommande tolv månadersperiod, exklusive eventuella kostnader av engångskaraktär. Räntenettet har beräknats utifrån aktuell räntebärande skuld och beaktar ej övriga finansiella kostnader då de inte är kassaflödespåverkande ur ett framtidsblickande perspektiv. Ränta på likvida medel beaktas ej och ränta på den räntebärande skulden har beräknats utifrån genomsnittsräntan vid periodens utgång.

Bedömd intjäningsförmåga

30 september 2025

Mkr	Förvaltningsfastigheter	Pågående byggnation	Summa
Hyresvärde ¹	554	70	624
Vakans	-42	-	-42
Hyresintäkter	512	70	582
Fastighetskostnader	-128	-8	-136
Driftsöverskott	384	62	446
Central administration fastighetsförvaltning	-26	-	-26
Genovas andel av förvaltningsresultat från JV	22	4	26
Räntenetto	-209	-28	-237
Förvaltningsresultat	171	38	210

1) Ej beaktat avtagande hyresrabatter

Känslighetsanalys kassaflöde¹

	Förändring	Effekt på kassaflöde
Kontrakterad årshyra	+/- 5 %	+/- 25 Mkr
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 11 Mkr
Fastighetskostnader	+/- 10 %	+/- 13 Mkr
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	+/- 63 Mkr

1) Kassaflödet avser aktuell intjäningsförmåga. Uthyrningsgrad beräknas på hyresvärdet.



Handelsmannen 1 i Norrtälje, med bostäder, äldreboende och förskola, avyttrades under det första kvartalet 2025 till ett gemensamt joint venture med Nrep, varvid värdeutveckling i projektet kunde realiseras.

Dotterföretaget Järngrinden

– Tillväxt genom förvärv och utveckling i Västsverige

Järngrinden är en väletablerad aktör som bedriver fastighetsförvaltning och projektutveckling av bostäder och kommersiella fastigheter i attraktiva lägen i Västsverige. Sedan 2022 är Genova huvudägare i Järngrinden och bolaget är därmed ett dotterföretag som bidrar med lönsam tillväxt till Genovakoncernen.

Järngrindens förvaltningsfastigheter utgörs av lokaler för kontor, lager, lätt industri, samhällstjänster och handel i externhandelsområden. I sin projektverksamhet utvecklar bolaget både bostäder och kommersiella lokaler, främst logistik- och industribyggnader. Verksamheten är fokuserad till tillväxtorter såsom Göteborg, Borås, Kungälv, Varberg och Halmstad.

Järngrinden har expanderat kraftigt sedan bolaget blev en del av Genovakoncernen och genomfört ett antal förvärv av förvaltningsfastigheter med stabila kassaflöden. Under perioden färdigställde och frånträdde Järngrinden Apoteas nya centrallager i Varberg. Planen är att fortsätta växa med förvärv och projektutveckling på utvalda lägen i västra Sverige.

Vid kvartalets slut omfattade fastighetsportföljen cirka 1 800 bostadsbyggrätter samt 23 förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om totalt 85 Tkvm och ett hyresvärde om 104 Mkr. Antal projekteringsfastigheter uppgick vid periodens utgång till sex stycken. Järngrinden är baserat i Borås med 13 medarbetare. Tobias Johansson är VD.

Genovas ägarandel uppgår till 51 procent.¹⁾

1) Genova har köpoptioner att förvärva resterande aktier i Järngrinden.



Nyckeltal

Jan-sep 2025

Hysesintäkter, Mkr	77
Driftsöverskott, Mkr	62
Belåningsgrad, %	26,8
Soliditet, %	60,0

Bedömd intjäningsförmåga

Mkr	30 sep 2025
Hyresvärde	104
Vakans	-6
Hyresintäkter	99
Fastighetskostnader	-21
Driftsöverskott	78
Central administration fastighetsförvaltning	-4
Andel av förvaltningsresultat från JV	4
Finansnetto	-26
Förvaltningsresultat	53

Balansräkning i sammandrag

Mkr	30 sep 2025
Förvaltningsfastigheter	1 250
Projekteringsfastigheter	433
Pågående bostadsprojekt	114
Andelar i joint ventures	260
Övriga tillgångar	184
Likvida medel	104
Summa tillgångar	2 344
Eget kapital	1 407
Räntebärande skulder	731
Övriga skulder	206
Summa skulder	2 344

Joint ventures och intresseföretag

En del av Genovas verksamhet är också investeringar i joint ventures och intresseföretag för att på så sätt få tillgång till fler attraktiva förvaltningsfastigheter med möjlighet till projektutveckling av hyresbostäder, samhällsservice och kommersiella lokaler.

Per den 30 september 2025 ägde Genova andelar i joint ventures och intresseföretag som innehade totalt 19 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 3,4 Mdkr, varav Genovas andel uppgick till 1,7 Mdkr.

Genovas andel av antalet bostadsbyggrätter uppgick till 1 249 stycken fördelat på 85 Tkvm.

Genovas andel av joint ventures och intresseföretag							
30 september 2025							
Namn	Andel, %	Bokfört värde, Mkr	Geografi	Fastighetsförvaltning		Projektutveckling	
				Antal fastigheter	Andel av fastighetsvärde	Antal bostäder	Uthyrningsbar yta, Tkvm
Andel av Järngrindens intressebolag	48	260	Västsverige	5	257	312	21
GenovaNREP	50	118	Stockholm	2	672	-	-
SBBGenova Gåshaga	50	111	Stockholm	1	200	385	23
SBBGenova Nackahusen	50	156	Stockholm	4	253	192	12
GenovaRedito	50	114	Knivsta	4	209	75	5
Greenova	50	7	Stockholm	3	95	285	24
				19	1685	1249	85



Projektet Segerdal är beläget i centrala Knivsta i direkt anslutning till tågstationen. Det första kvarteret har färdigställts och hyresgästerna har flyttat in. Det andra kvarteret, som är i produktion och färdigställs i november 2025, innehåller 151 lägenheter. Projektet genomförs i ett joint venture med Redito.

Nyckeltal

	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Jul-sep 2025	Jul-sep 2024	Jan-dec 2024
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Totalt antal byggrätter, antal	8 152	9 198	8 130	9 198	8 566
Uthyrningsbar yta kommersiella fastigheter, tkvm	184	172	184	172	200
Uthyrningsbar yta samhällsfastigheter, tkvm	152	147	152	147	155
Total uthyrningsbar yta, tkvm	336	320	336	320	354
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	94	92	94	93
Överskottsgrad, %	74,5	74,0	77,1	76,3	72,7
Fastighetsvärde, Mkr	9 800	9 521	9 800	9 521	10 004
Övervärde byggrättsportfölj, Mkr	1,2	1,3	1,2	1,3	1,3
Nettoinvesteringar, Mkr	116	280	126	66	713
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	7,1	-4,8	7,1	-4,8	3,7
Soliditet, %	35,7	36,6	35,7	36,6	35,6
Belåningsgrad, %	54,6	51,7	54,6	51,7	54,5
Genomsnittlig räntenivå, %	4,8	5,2	4,8	5,2	5,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
Räntetäckningsgrad R12, ggr	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
Kapitalbindningstid, antal år	2,5	1,9	2,5	1,9	2,6
Räntebindningstid, antal år	2,7	3,1	2,7	3,1	2,6
Aktierelaterade nyckeltal					
Totalt antal utestående aktier, tusental	45 613	45 613	45 613	45 613	45 613
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	45 613	45 613	45 613	45 613	45 613
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,57	0,58	0,30	0,19	1,55
Tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %	173	244	58	374	416
Resultat per aktie, kr	2,37	-1,06	1,68	-1,51	1,92
Eget kapital, Mkr	4 104	4 109	4 104	4 109	4 146
Eget kapital hänförligt till aktieägare, Mkr	2 830	2 711	2 830	2 711	2 769
Eget kapital per aktie, kr	62,04	59,44	62,04	59,44	60,70
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 670	4 648	4 670	4 648	4 650
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, Mkr	3 396	3 249	3 396	3 249	3 273
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	74,45	71,24	74,45	71,24	72,72

Totalresultat för koncernen

Mkr	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Jul-sep 2025	Jul-sep 2024	Okt 2024 - sep 2025	Jan-dec 2024
Hyresintäkter	386	383	123	121	511	508
Driftskostnader	-71	-72	-19	-19	-97	-99
Underhållskostnader	-19	-19	-6	-7	-29	-29
Fastighetsskatt	-8	-8	-3	-3	-11	-11
Summa Fastighetskostnader	-98	-100	-28	-29	-138	-139
Driftsöverskott	288	283	95	92	374	369
Central administration fastighetsförvaltning	-21	-17	-7	-6	-26	-22
Central administration projektutveckling	-28	-28	-9	-10	-37	-36
Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag	39	10	3	5	76	46
- varav värdeförändringar fastigheter	25	-1	2	-1	49	23
Finansnetto	-170	-164	-55	-54	-224	-218
- varav kostnader för tomträtter	-1	-1	0	0	-2	-2
Förvaltningsresultat	107	84	26	27	163	140
Övriga kostnader	-7	-4	-2	-	-11	-8
Värdeförändringar fastigheter	114	4	49	0	182	73
Värdeförändringar derivat	-35	-64	28	-83	43	13
Valutakurseffekter fastigheter	-4	1	-1	-1	-4	2
Resultat före skatt	175	21	99	-56	373	219
Inkomstskatt	-32	-11	-19	6	-82	-62
Periodens resultat	144	9	80	-50	291	157
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	144	9	80	-50	291	157
Periodens resultat hänförligt:						
Moderbolagets aktieägare	122	-5	74	-51	251	124
Innehav utan bestämmande inflytande	22	14	6	1	41	33
Summa totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	122	-5	74	-51	251	124
Innehav utan bestämmande inflytande	22	14	6	1	41	33
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr ¹	2,37	-1,06	1,68	-1,51	4,55	1,92
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	45 613	45 613	45 613	45 613	45 613	45 613
Genomsnittligt antal aktier, tusental	45 613	45 613	45 613	45 613	45 613	45 613

1) Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter betalning för hybridobligation.

Resultatanalys

Belopp inom parentes avser motsvarande period 2024.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under perioden till 386 Mkr (383). I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 4 Mkr eller 1 procent jämfört med föregående år. Hyresuppräkningsarnas positiva effekt motverkades delvis av nettoeffekten av fastighetsförvärv och -försäljningar.

Under det tredje kvartalet uppgick hyresintäkterna till 123 Mkr (121) motsvarande en ökning på 2 procent.

Fördelning hyresintäkter		
Mkr	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024
Jämförbart bestånd	354	350
Tillkomna fastigheter	28	3
Sålda fastigheter	4	30
Hyresintäkter	386	383
Kommersiella fastigheter	187	176
Samhällsfastigheter	199	207
Hyresintäkter	386	383

Fastighetskostnader

Drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt minskade under perioden till -98 Mkr (-100), motsvarande en minskning på 2 procent. Lägre mediakostnader är den huvudsakliga drivkraften bakom kostnadsminskningen. I jämförbart bestånd minskade fastighetskostnaderna med 3 Mkr eller 3 procent jämfört med föregående år.

Under det tredje kvartalet uppgick fastighetskostnaderna till -28 Mkr (-29), motsvarande en minskning på 3 procent.

Fördelning fastighetskostnader		
Mkr	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024
Jämförbart bestånd	-90	-94
Tillkomna fastigheter	-7	-1
Sålda fastigheter	-1	-5
Fastighetskostnader	-98	-100
Kommersiella fastigheter	-46	-48
Samhällsfastigheter	-52	-51
Fastighetskostnader	-98	-100

Driftsöverskott

Driftsöverskottet för perioden uppgick till 288 Mkr (283). Överskottsgraden uppgick till 75 procent (74).

Driftsöverskottet för det tredje kvartalet uppgick till 94 Mkr (92) med en överskottsgrad på 77 procent (76).

Central administration

Centrala administrationskostnader är fördelade på fastighetsförvaltning och projektutveckling. De totala centrala administrationskostnaderna uppgick under perioden till -49 Mkr (-45), vilket motsvarar en ökning på 9 procent och förklaras framförallt av ökade personalkostnader.

Central administration		
Mkr	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024
Fastighetsförvaltning		
Övriga externa kostnader	-1	-1
Personalkostnader	-17	-14
Avskrivningar och leasing	-3	-2
Central administration fastighetsförvaltning	-21	-17
Projektutveckling		
Övriga externa kostnader	-1	-1
Personalkostnader	-23	-23
Avskrivningar och leasing	-4	-4
Central administration projektutveckling	-28	-28

Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag

I posten redovisas resultateffekten av Genovas fastigheter som ägs via joint ventures. Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag uppgick under perioden till 39 Mkr (10) och avser resultat från den löpande driften och värdeförändringar.

Den positiva resultatförändringen jämfört med motsvarande period 2024 förklaras av resultatet från avyttringen av Järngrindens projekt med Apotea, värdeförändringar på fastigheter samt att de tidigare helägda fastigheterna Journalisten och Handelsmannen numera ägs via joint ventures.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -170 Mkr (-164). Ökningen förklaras av en större skuldportfölj samt ett aktivt arbete med refinansieringar som inneburit en ökning av övriga finansiella kostnader. Finansnettot har därtill belastats med en kostnad av engångskaraktär om -3 Mkr som är hänförligt ett lån som under perioden frånträdde till ett hälftenägt joint venture. Samtidigt har utdelningar avseende hybridobligationer minskat till -35 (-58) och Genovas genomsnittliga räntekostnad har minskat väsentligt vilket får en positiv effekt på kassaflödet framgent.

De räntekostnader som är hänförliga till fastighetsförvaltningen är en löpande kostnad som belastar finansnettot. Finansieringen av projektverksamheten är däremot en del av anskaffningskostnaden och aktiveras på respektive projekt och belastar inte resultatet.

Under perioden aktiverades 79 Mkr (88) hänförligt till projektverksamheten. I nuläget är bedömningen att aktivering hänförlig till projektverksamheten framgent kommer att uppgå till cirka 30 procent av koncernens totala räntekostnader.

Genomsnittlig ränta per balansdagen uppgick till 4,8 procent (5,2) exkluderat byggnadskreditiv. Bland finansiella kostnader under perioden ingår -22 Mkr (-14) som avser kostnader för upptagande av lån som periodiseras över lånens löptid. Ökningen förklaras av ett aktivt arbete med att förbättra kapitalstrukturen där nya och refinansierade lån inneburit högre kostnader på kort sikt.

Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 1,8 ggr (1,8). I räntetäckningsgraden har kostnader av engångskaraktär exkluderats.

Finansnetto		
Mkr	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024
Ränteintäkter	15	32
Räntekostnader lån	-162	-188
Räntekostnader leasing	-1	-2
Övriga finansiella intäkter	-	8
Övriga finansiella kostnader	-22	-14
Finansnetto	-170	-164

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under perioden till 107 Mkr (84), vilket är en ökning med 28 procent. Ökningen är främst hänförlig till ökat resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag.

Förvaltningsresultatet för det tredje kvartalet uppgick till 26 Mkr (27).

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar fastigheter uppgick till 114 Mkr (4). I resultatet avseende försäljningar i nedanstående tabell ingår avyttringen av Handelsmannen 1 till ett med Nrep gemensamt ägt joint venture, vars verkliga värde ökat sedan försäljningen och kommer Genova till del genom resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures.

Värdeförändringar fastigheter		
Mkr	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024
Förändring driftnetto	47	10
Pågående byggnation	-	-13
Mark- och outnyttjade byggrätter	20	17
Förändring avkastningskrav	56	-22
Försäljningar	-10	12
Värdeförändringar fastigheter	114	4

Värdeförändringar derivat

Posten består av förändringar av verkligt värde på ränteswappar. Den positiva värdeförändringen förklaras av högre marknadsräntor under perioden. Genova tecknar derivat för att långsiktigt skapa bättre förutsägbarhet i kassaflödet.

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -32 Mkr (-11) och hänför sig i huvudsak till uppskjuten skatt på värdeförändringar fastigheter och derivat. Både aktuell och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent i Sverige och 25,0 procent i Spanien. Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till 335 Mkr (365) samt obeskattade reserver om 121 Mkr (100). Som uppskjutna skatteskulder redovisas full nominell skatt om 20,6 procent av skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde med avdrag för den skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv.

Skatteberäkning		
Mkr	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024
Resultat före skatt	175	21
Skattesats %	20,6	20,6
Skatt enligt gällande skattesats	-36	-4
Ej skattepliktiga intäkter	47	32
Ej avdragsgilla kostnader	-10	-13
Ej avdragsgillt räntenetto	-38	-41
Avdragsgilla kostnader ej med i resultatet	4	17
Skattepliktiga intäkter ej med i resultatet	-2	-2
Justering skatt avseende tidigare år	-	-1
Förändring i skattemässiga underskott	2	3
Underskottsavdrag ej nyttjat	-	-4
Övrigt	1	1
Periodens skatt enligt resultaträkningen	-32	-12

Uppskjutna skatteskulder, netto		
Mkr	30 sep 2025	30 sep 2024
Temporära skillnader fastigheter	-540	-481
Obeskattade reserver	-25	-21
Summa uppskjutna skatteskulder	-565	-502
Underskottsavdrag	69	76
Övrigt	-	-
Summa uppskjutna skattefordringar	69	76
Uppskjutna skatteskulder, netto	-496	-426

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 144 Mkr (9). Jämfört med motsvarande period 2024 ökade värdeförändringarna.

Kvartalets resultat uppgick till 80 Mkr (-50). Ökningen förklaras främst av positiva värdeförändringar på derivat.

Balansräkning för koncernen

Mkr	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	203	203	203
Förvaltningsfastigheter	7 658	7 016	8 121
Pågående nyanläggningar	275	894	245
Projekteringsfastigheter	1 748	1 611	1 614
Övriga materiella anläggningstillgångar	25	24	22
Nyttjanderättstillgångar	9	10	7
Uppskjutna skattefordringar	69	76	71
Andelar i joint ventures och intresseföretag	765	663	701
Övriga långfristiga fordringar	298	259	259
Summa anläggningstillgångar	11 050	10 756	11 242
Omsättningstillgångar			
Pågående bostadsprojekt	119	-	24
Hysesfordringar och kundfordringar	12	13	20
Övriga fordringar	90	131	105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	85	75	110
Likvida medel	131	243	152
Summa omsättningstillgångar	438	462	410
SUMMA TILLGÅNGAR	11 488	11 218	11 652
EGET KAPITAL			
Summa totalresultat för perioden			
Aktiekapital	55	55	55
Övrigt tillskjutet kapital	1 679	1 653	1 653
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 095	1 004	1 062
Hybridobligation	556	596	556
Innehav utan bestämmande inflytande	718	802	821
Summa eget kapital	4 104	4 109	4 146
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	5 772	4 078	4 569
Derivat	70	113	35
Leasingskuld	28	29	28
Övriga långfristiga skulder	58	49	50
Uppskjutna skatteskulder	565	502	540
Summa långfristiga skulder	6 493	4 770	5 222
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	637	1 963	1 934
Leverantörsskulder	34	87	17
Leasingskuld	8	8	6
Aktuella skatteskulder	12	12	18
Övriga skulder	67	153	189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	133	117	120
Summa kortfristiga skulder	891	2 339	2 284
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	11 488	11 218	11 652

Kommentar till balansräkningen

Belopp inom parentes avser 31 december 2024.

Goodwill

Koncernens goodwill är i sin helhet hänförlig till förvärvet av Järngrinden per 31 december 2022.

Fastighetsbestånd och fastighetsvärde

Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter består av totalt 75 fastigheter. Metoden att beräkna verkligt värde för förvaltningsfastigheter består i huvudsak av en kassaflödesbaserad värderingsmodell där värdet har beräknats som nuvärdet av prognosticerade kassaflöden samt restvärdet under en kalkylperiod, där diskontering har skett med en bedömd kalkylränta. Det genomsnittliga avkastningskravet för fastighetsportföljen bedömdes till 5,8 procent vid bokslutsdagen.

Pågående nyanläggning

Pågående nyanläggningar består av projekt i Upplands-Bro sedan projekten i Norrtälje och Enköping färdigställdes under det fjärde kvartalet föregående år.

Projekteringsfastigheter

Projekteringsfastigheter avser upparbetade och aktiverade kostnader på projekt som ännu inte byggstartats. Vid byggstart omklassificeras aktuella belopp till pågående nyanläggningar.

Pågående bostadsprojekt

Pågående bostadsprojekt avser utöver pågående bostadsprojekt även färdigställda men ej sålda bostadsrätter.

Fastighetsvärde

Fastighetsbeståndet, exklusive Järngrindens bestånd, externvärderas kvartalsvis av oberoende värderingsinstitut. Värdeförändringar för fastigheter inkluderas i resultaträkningen.

I verkligtvärdehierarkin är förvaltningsfastigheter i nivå 3, det vill säga data för tillgången baseras på icke observerbara marknadsdata.

Värderingsmetoden för fastigheter utgår i huvudsak från en kassaflödesvärdering som styrs primärt av fyra parametrar: hyra, drift- och underhållskostnader, vakans samt direktavkastningskrav. I hyresbegreppet ingår den faktiska hyresnivån samt eventuella framtida hyresantaganden. Direktavkastningskravet är en summa av den riskfria räntan och den riskpremie som en investerare kan tänkas ställa krav på för en given investering.

Förändring av fastighetsbeståndet

Mkr	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Jan-dec 2024
Ingående värde förvaltningsfastigheter	8 121	7 680	7 680
+ Förvärv	-	63	383
+ Till- och ombyggnation	40	40	50
- Försäljningar	-624	-856	-856
+/- Omklassificeringar	0	80	791
+/- Orealiserade värdeförändringar	120	10	74
Utgående värde förvaltningsfastigheter	7 658	7 016	8 121
Ingående värde pågående nyanläggningar	245	878	878
+ Nybyggnation	30	240	280
+/- Omklassificeringar	-	-209	-899
+/- Orealiserade värdeförändringar	-	-14	-14
Utgående värde pågående nyanläggningar	275	894	245
Ingående värde projekteringsfastigheter	1 614	1 308	1 308
+/- Omklassificeringar	-53	154	91
+ Aktiveringar	187	149	215
Utgående värde projekteringsfastigheter	1 748	1 611	1 614
Ingående värde pågående bostadsprojekt	24	43	43
+ Nybyggnation	42	-	-
- Försäljningar	-	-43	-43
+/- Omklassificeringar	53	-	24
Utgående värde pågående bostadsprojekt	119	-	24
Utgående värde fastighetsbeståndet	9 800	9 521	10 004
Förvaltningsfastigheter	7 658	7 016	8 121
Pågående byggnation	275	894	245
Planerade projekt	1 748	1 611	1 614
Pågående bostadsprojekt	119	-	24
Utgående värde fastighetsbeståndet	9 800	9 521	10 004

Känslighetsanalys värdeförändringar¹

Värdeförändring	+/-5%	+/-10%
Effekt på fastighetsvärde	+/- 403 Mkr	+/- 805 Mkr
Justerat fastighetsvärde	10 203/9 397 Mkr	10 605/8 995 Mkr
Effekt på belåningsgrad	-1,8/1,9 %	-3,5/4,0 %
Justerad belåningsgrad	52/55 %	50/57 %
Effekt på soliditet	1,5/-1,6 %	2,9/-3,3 %
Justerad soliditet	37/34 %	39/32 %

1) Baseras på värdet på balansdagen och avser värdeförändringar på förvaltningsfastigheter, pågående bostadsprojekt och pågående nyanläggningar.

Nyckeltal förvaltningsfastigheter

	30 sep 2025	30 sep 2024
Hysesvärde kr/kvm	1 645	1 629
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	93
Fastighetskostnader kr/kvm ¹	-380	-364
Driftsöverskott kr/kvm ¹	1 140	1 158
Överskottsgrad, % ¹	75	76
Förvaltningsfastighetsvärde kr/kvm	22 759	21 939
Uthyrningsbar yta, tkvm	336	320
Antal fastigheter	75	75

1) Beräknat utifrån bedömt årsvärde.

Direktavkastningskrav per kategori¹

%	30 sep 2025	30 sep 2024
Kommersiella fastigheter	6,3	6,3
Samhällsfastigheter	5,4	5,3
Totalt	5,8	5,8

1) Avser genomsnittliga direktavkastningskrav på restvärdet för Genovas helägda och konsoliderade förvaltningsfastigheter vid värdetidpunkten. Baseras på externa värderingar för förvaltningsfastigheter.

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital uppgick den 30 september till 4 104 Mkr (4 146) och soliditeten till 35,7 procent (35,6).

Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till aktieägarna uppgick till 3 396 Mkr (3 273) och det långsiktiga substans-

värdet hänförligt till aktieägarna per aktie uppgick till 74,45 kronor per aktie (72,72).

Substansvärde

	30 sep 2025		30 sep 2024		31 dec 2024	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	4 104	89,98	4 110	90,09	4 146	92,11
Återläggning:						
Derivat enligt balansräkningen	70	1,53	113	2,47	35	0,78
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	565	12,39	502	11,00	540	11,99
Avdrag:						
Uppskjuten skattefordran enligt balansräkningen	-69	-1,51	-76	-1,67	-71	-1,57
Hybridobligation	-556	-12,19	-596	-13,07	-556	-12,36
Innehav utan bestämmande inflytande	-718	-15,74	-802	-17,59	-821	-18,24
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare	3 396	74,45	3 249	71,24	3 273	72,72

Räntebärande skulder

Koncernen hade den 30 september 2025 räntebärande skulder om 6 409 Mkr (6 041) med en belåningsgrad om 54,6 procent. Koncernens genomsnittliga räntenivå uppgick till 4,8 procent (5,2) exkluderat byggnadskreditiv. Den genomsnittliga räntenivån beskriver koncernens aktuella räntenivå i kreditportföljen utifrån dagsbasis per den 30 september och ska inte tolkas som den genomsnittliga räntenivån under perioden. Den genomsnittliga räntenivån ska heller inte jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna då kreditförfall och förändringar i Stibor inte har beaktats.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick den 30 september 2025 till 2,5 år (1,9). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,7 år (3,1) exkluderat byggnadskreditiv. Ränte- och kreditförfallostrukturen per samma datum framgår av tabellen på nästa sida.

Finansiering och kapitalstruktur

Under april refinansierade Genova ett grönt obligationslån om 650 Mkr med nytt slutligt förfall i juli 2028. De nya gröna obligationerna löper med en rörlig ränta om 3m Stibor + 430 räntepunkter vilket är 165 räntepunkter lägre än det tidigare obligationslånet som inlöstes i samband med refinansieringen. I juni emitterades ytterligare gröna obligationer om 50 Mkr till en kurs motsvarande en rörlig ränta om 3m Stibor + 425 räntepunkter.

I juni genomfördes en spridningsemission av 600 000 stamaktier. Genom emissionen tillfördes Genova cirka 2 300 nya aktieägare, att jämföra med tidigare cirka 1 700 aktieägare, samt erhöll 26 Mkr i likviditet, före avdrag för emissionskostnader.

I augusti emitterades nya gröna obligationer till ett belopp om 325 Mkr. De nya gröna obligationerna löper med en rörlig ränta om 3m Stibor + 375 räntepunkter med slutligt förfall i september 2029 och var den lägsta kreditmarginalen Genova någonsin emitterat nya obligationer på.

Under perioden har koncernen beviljats nya byggnadskreditiv om totalt 626 Mkr. 476 Mkr avser utveckling av en skola och hyresbostäder i Upplands-Bro och 155 Mkr avser utveckling av ett BRF-projekt i Varberg.

Därutöver har ett fortsatt aktivt arbete med kapitalstrukturen drivits under perioden för att förlänga kapitalbindningen och minska koncernens räntekostnader genom refinansiering av banklån om 900 Mkr.

Likviditet och utnyttjade faciliteter

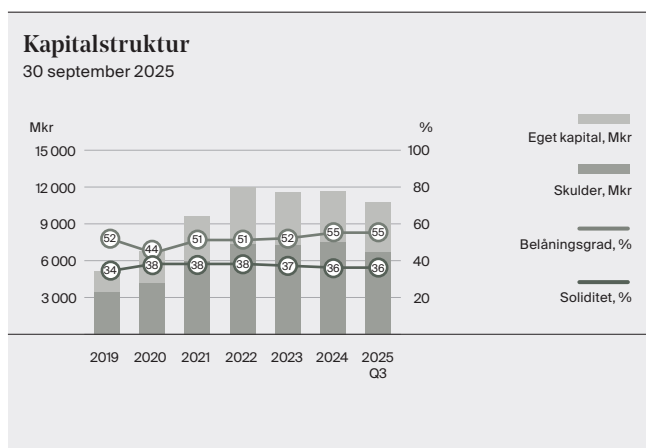
Koncernens likviditet inklusive byggnadskreditiv uppgick till 1 297 Mkr. I beloppet ingår kassa med 131 Mkr, utnyttjade revolverande krediter och checkräkning om totalt 594 Mkr samt 749 Mkr av beviljade byggnadskreditiv som ännu ej är utnyttjade.

Under perioden avyttrade Genova byggrätter till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 351 Mkr. Frånträde av samtliga fastigheter är villkorade av att detaljplanerna vinner laga kraft, vilket bedöms ske under andra halvan 2026. Vid frånträde av samtliga fastigheter kommer Genova tillföras cirka 200 Mkr i likviditet.

Räntebindning

I syfte att skapa förutsägbarhet i räntebetalningarna räntesäkrar Genova delar av kreditportföljen genom att teckna fasträntelån samt ränteswappar som innehåller fram till förfall. Värdet på ränteswapparna vid förfall kommer att uppgå till noll.

Per 30 september 2025 hade koncernen fasträntelån och ränteswapavtal om totalt 4 078 Mkr med en genomsnittlig fast ränta om 2,57 procent och totalt var 65 procent av utnyttjade lån i kreditportföljen räntesäkrade. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,7 år exkluderat byggnadskreditiv.



Ränteförfallostruktur

30 september 2025

Löptid	Belopp, Mkr	Snittränta ¹ , %	Andel, %
2025	2 178	9,16	35
2026	600	2,52	10
2027	28	3,34	0
2028	1 050	2,38	17
2029	680	2,65	11
2030	920	2,47	15
2031	300	2,25	5
>2031	500	3,23	8
Totalt	6 257	4,86	100
Totalt, exklusive byggnadskreditiv	5 980	4,76	-

1) I snitträntan för innevarande år ingår marginalen för den rörliga delen av skuldportföljen samt den rörliga delen av ränteswapparna vilka dock ej inkluderar någon kreditmarginal då dessa handlas utan marginal. Här ingår obligationslån om 700 Mkr med kreditmarginal 4,30 procent, 550 Mkr med kreditmarginal 4,15 procent samt 325 Mkr med kreditmarginal 3,75 procent.

Kreditförfallostruktur

30 september 2025

Löptid	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2025	254	254	-
2026	1 631	1 208	423
2027	2 054	1 228	826
2028	2 543	2 543	-
2029	1 012	1 012	-
2030	-	-	-
2031	-	-	-
>2031	10	10	-
Totalt	7 506	6 257	1 249
Varav byggnadskreditiv	1 026	277	749

Övriga finansiella instrument

30 september 2025

	Emissions-datum	Förfallo-datum	Nominellt belopp, kr	Räntebas	Ränte-marginal, %	Aktuell ränta, %	Konverterings-kurs, kr/aktie
Hybridobligationer	2021-03-05	2026-03-05 ¹	256 250 000	Stibor 3M	6,75	8,84	-
Hybridobligationer	2024-09-24	2028-09-04 ¹	300 000 000	Stibor 3M	5,50	7,65	-
Konvertibler	2024-03-19	2029-03-19	200 000 000	Fast ränta	6,75	6,75	48,10

1) First Call Date.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Hybrid- obligation	Innehav utan bestäm- mande inflytande	Summa eget kapital
	Antal utestående aktier, tusental	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. periodens resultat			
Ingående balans per 1 januari 2024	45 613	55	1 653	1 007	800	796	4 311
Totalresultat							
Periodens resultat				124		33	157
Övrigt totalresultat				-		-	-
Summa totalresultat				124		33	157
Transaktioner med ägare							
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande						-8	-8
Emission hybridobligation					300		300
Emissionskostnader hybridobligation				-18			-18
Återköp hybridobligation ¹⁾					-544		-544
Optionsdel konvertibellån				50			50
Utdelning hybridobligation				-70			-70
Återköp stamaktier				-30			-30
Valutakurseffekt				-3			-3
Utgående balans per 31 december 2024	45 613	55	1 653	1 062	556	821	4 146
Ingående balans per 1 januari 2025	45 613	55	1 653	1 062	556	821	4 146
Totalresultat							
Periodens resultat				122		22	144
Övrigt totalresultat				-		-	-
Summa totalresultat				122		22	144
Transaktioner med ägare							
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande				-21		-125	-145
Optionsdel konvertibellån				-15			-15
Utdelning stamaktier				-20			-20
Utdelning hybridobligation				-35			-35
Fondemission		1					1
Indragning av stamaktier	-600	-1					-1
Nyemission stamaktier	600	1	27				27
Emissionskostnader stamaktier				-2			-2
Emission teckningsoptioner				2			2
Valutakurseffekt				3			3
Utgående balans per 30 september 2025	45 613	55	1 679	1 095	556	718	4 104

1) Per 30 september har bolaget hybridobligationer i eget förvar till ett nominellt värde om 544 Mkr.

Kassaflödesanalys för koncernen

Mkr	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Jan-dec 2025
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	107	84	140
Justeringsposter för poster som inte ingår i kassaflödet*	-22	-15	-54
Övriga kostnader	-7	-4	-8
Betald skatt	-13	-9	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	66	56	76
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar	15	5	-1
Förändring övriga rörelsefordringar	-37	-19	-33
Förändring leverantörsskulder	2	3	-68
Förändring övriga rörelseskulder	21	80	109
Kassaflöde från den löpande verksamheten	67	125	83
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter och projekt	-299	-492	-917
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-7	-6	-3
Försäljning av fastigheter	190	213	213
Utdelning från intresseföretag	14	61	61
Investeringar i intresseföretag	-70	-	-
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar	-92	39	39
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-265	-185	-606
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission stamaktier	27	-	-
Emissionskostnader stamaktier	-2	-	-
Återköp stamaktier	-	-	-30
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-17	-	-
Nyemission hybridobligation	-	294	282
Återköp hybridobligation	-	-507	-544
Upptagna lån	1 395	1 026	4 215
Amortering av lån	-1 167	-738	-3 463
Lämnad utdelning ¹	-58	-58	-70
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	177	18	390
Periodens kassaflöde	-21	-42	-133
Likvida medel vid periodens början	152	284	285
Likvida medel vid periodens slut	131	242	152
<i>* Poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Återläggning av avskrivningar	7	6	8
Resultat från andelar i joint ventures	-39	-10	-46
Upplupen ränta	10	-11	-16
	-22	-15	-54
Erhållen ränta	1	5	10
Betald ränta	-98	-164	-216

1) Varav 35 Mkr (58) avser ränta på hybridobligation.

Segmentsrapportering

Mkr	Jan-sep 2025				Jan-sep 2024			
	Fastighets-förvaltning	Övrigt	Ej fördelat	Totalt	Fastighets-förvaltning	Övrigt	Ej fördelat	Totalt
Hysesintäkter	386			386	383			383
Summa intäkter	386			386	383			383
Fastighetskostnader	-98			-98	-100			-100
Summa fastighetskostnader	-98			-98	-100			-100
Driftsöverskott/resultat från nyproduktion	288			288	283			283
Central administration	-21		-28	-49	-17		-28	-45
Resultat från andelar i joint ventures	39			39	10			10
Finansnetto	-170			-170	-164			-164
Övriga kostnader			-7	-7	-1		-3	-4
Värdeförändringar fastigheter	114			114	4			4
Värdeförändringar derivat	-35			-35	-64			-64
Valutakurseffekt fastighet	-4			-4	1			1
Resultat före skatt	210		-35	175	52		-31	21
Segmentspecifika tillgångar								
Förvaltningsfastigheter	7 658			7 658	7 050			7 050
Pågående nyanläggningar	275			275	895			895
Projekteringsfastigheter	1 748			1 748	1 577			1 577
Pågående bostadsprojekt			119	119	-			-
Andelar i joint ventures	765			765	663			663
Segmentspecifika investeringar								
Förvärv och investeringar i fastigheter	299			299	103			103

Segmentsredovisning

Företagsledningen har identifierat rörelsesegment utifrån den interna rapporteringen till företagets högste verkställande beslutsfattare, vilken av koncernen identifierats som koncernens VD. Utifrån den interna rapporteringen organiseras, styrs och rapporteras verksamheten genom två rörelsesegment: Fastighetsförvaltning och Övrigt. Rörelsesegmentet Förvaltningsfastigheter konsolideras enligt samma principer som koncernen i sin helhet. Intäkter och kostnader som redovisas för respektive rörelsesegment är faktiska kostnader.

Motsvarande gäller de tillgångar och skulder som redovisas per segment och som framgår av koncernens rapport över finansiell ställning. Företagsledningen ser löpande över hur den interna rapporteringen kan utvecklas. I takt med att antalet förvaltade hyresbostäder ökar kommer också rapportering och segmentsredovisning utökas. I nuläget bedöms en volym om 1 000 hyresbostäder vara rimlig för att utgöra ett nytt segment. Per 30 september 2025 uppgår volymen till 293 hyresbostäder.

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Jul-sep 2025	Jul-sep 2024	Okt 2024 - sep 2025	Jan-dec 2024
Nettoomsättning	8	6	3	2	11	9
Summa rörelsens intäkter	8	6	3	2	11	9
Övriga externa kostnader	-8	-5	-2	-2	-10	-7
Personalkostnader	-10	-9	-3	-3	-13	-12
Summa rörelsens kostnader	-18	-14	-5	-5	-23	-20
Rörelseresultat	-9	-8	-2	-3	-13	-11
Resultat från andelar i koncernföretag	110	-	-	-	-73	-183
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	11	1	1	285	293
Räntekostnader och liknande resultatposter	-96	-88	-33	-32	-184	-176
Resultat från finansiella poster	8	-85	-34	-34	16	-77
Bokslutsdispositioner						
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	-	-
Resultat före skatt	8	-85	-34	-34	16	-77
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-	-5	-5
Periodens resultat	8	-85	-34	-34	10	-82
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	8	-85	-34	-34	10	-82

Moderbolagets balansräkning

Mkr	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	818	818	818
Uppskjutna skattefordringar	17	22	17
Fordringar hos koncernföretag	2 780	1 934	2 437
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 615	2 774	3 273
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	114	0	67
Övriga fordringar	3	3	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	5	5
	135	9	76
Likvida medel	24	1	23
Summa omsättningstillgångar	158	10	99
SUMMA TILLGÅNGAR	3 774	2 784	3 371
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa totalresultat för perioden			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	55	55	55
Summa bundet eget kapital	55	55	55
Fritt eget kapital			
Överkursfond	1 031	1 005	1 005
Balanserat resultat	-1 019	-838	-881
Periodens/årets resultat	8	-85	-82
Summa fritt eget kapital	20	82	42
Hybridobligation	556	596	556
Summa eget kapital	631	733	653
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	70	30	30
Obligationslån	1 555	1 085	1 186
Konvertibla skuldebrev	200	200	200
Skulder till koncernföretag	0	-	1 220
Summa långfristiga skulder	1 825	1 315	2 636
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	-	52
Skulder till koncernföretag	1 292	714	15
Övriga skulder	1	1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	21	14
Summa kortfristiga skulder	1 318	735	82
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	3 774	2 784	3 371

Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Periodens resultat	Hybrid- obligation	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2024	55	1 005	-600	-164	800	1 096
Omföring i ny räkning			-164	164		-
Periodens resultat				-82		-82
Summa totalresultat				-82		-82
Transaktioner med ägare						
Återköp hybridobligation					-544	-544
Emission hybridobligation					300	300
Emissionskostnader hybridobligation			-18			-18
Utdelning hybridobligation			-70			-70
Återköp stamaktier			-30			-30
Utgående balans per 31 december 2024	55	1 005	-881	-82	556	653
Ingående balans per 1 januari 2025	55	1 005	-881	-82	556	653
Omföring i ny räkning						
Periodens resultat						
Summa totalresultat						
Transaktioner med ägare						
Utdelning stamaktier			-20			-20
Utdelning hybridobligation			-35			-35
Fondemission	1					1
Indragning av stamaktier	-1					-1
Nyemission stamaktier	1	27				27
Emissionskostnader stamaktier			-2			-2
Emission teckningsoptioner			2			2
Utgående balans per 30 september 2025	55	1 031	-1 019	8	556	631

Aktien och ägarförhållanden

Genova har ett aktieslag, stamaktier, som noterades på Nasdaq Stockholm i juni 2020. Genova hade vid periodens slut 2 831 aktieägare. Sista betalkurs för aktien den 30 september 2025 uppgick till 38,60 kr. Per den 30 september 2025 uppgick det totala antalet aktier i Genova till 45 613 329.

Sedan oktober 2021 har Genova avtal med ABG Sundal Collier om att ABG Sundal Collier ska agera likviditetsgarant för Genovas aktie. Syftet är att främja aktiens likviditet och åtagandet sker inom ramen för Nasdaq Stockholms regler kring likviditetsgaranti. Det innebär att likviditetsgaranten kvoterar köp- respektive säljvolym motsvarande minst 75 000 kronor med en spread om maximalt 4 procent mellan köp- och säljkurs.

I mars 2024 emitterade Genova seniora icke-säkerställda konvertibler till ett belopp om 200 Mkr. Konvertiblerna förfaller till betalning i mars 2029 och kommer att kunna konverteras till stamaktier till en konverteringskurs om 48,10 kronor per aktie. Konvertiblerna motsvarar totalt 4 158 004 stamaktier vid full konvertering.

Spridningsemission

I juni 2025 genomförde Genova en spridningsemission om 600 000 stamaktier med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt med stöd av bemyndigande från årsstämman den 5 maj 2025, som riktades till allmänheten i Sverige. Spridningsemissionen övertecknades kraftigt och innebar att Genova tillfördes cirka 2 300 nya aktieägare.

Genom erbjudandet ökade antalet stamaktier i Genova med 600 000 stamaktier, från 45 013 329 till 45 613 329 stamaktier, motsvarande en utspädningseffekt om cirka 1,3 procent. Eftersom årsstämman den 5 maj 2025 beslutade om makulering av 600 000 återköpta stamaktier – motsvarande det antal som emitterades – medförde erbjudandet ingen nettoutspädning för befintliga aktieägare. Det totala antalet utestående aktier förblir oförändrat jämfört med före makuleringen.

Aktieägare

30 september 2025

Namn	Antal aktier	Innehav (%)	Röster (%)
Micael Bile (via bolag)	17 814 999	39,1	39,1
Andreas Eneskjöld (via bolag)	7 600 000	16,7	16,7
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	3 747 962	8,2	8,2
Swedbank Robur Fonder	3 500 000	7,7	7,7
Avanza Pension	3 212 257	7,0	7,0
Michael Moschewitz (via bolag)	2 174 000	4,8	4,8
Capital Research and Management	2 126 731	4,7	4,7
Skandia	1 499 154	3,3	3,3
Cancerfonden	425 000	0,9	0,9
Handelsbanken Fonder AB	261 224	0,6	0,6
RoosGruppen	230 000	0,5	0,5
Futur Pension	222 946	0,5	0,5
SEB Investment Management	193 006	0,4	0,4
Storebrand Fonder	154 408	0,3	0,3
Knut Ramel	150 000	0,3	0,3
PlusFonder	135 345	0,3	0,3
Summa övriga ägare	2 166 297	4,7	4,7
Summa	45 613 329	100,0	100,0

Övriga upplysningar

Organisation

Medelantalet anställda i organisationen uppgick under perioden till 49 (52), varav 26 (25) är kvinnor. Medarbetarna har relevant och bred erfarenhet inom fastighetsförvaltning, projektledning, byggnation, ekonomi, juridik, marknadsföring och försäljning.

Närståendetransaktioner

Relationer med närstående framgår av not 36 i Genovas årsredovisning 2024. Karaktären på transaktioner och volym har inte förändrats väsentligt under året jämfört med föregående år. Sedvanliga ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare har utbetalts.

Årsstämma

Årsstämma i Genova Property Group AB (publ) kommer att hållas i Stockholm den 6 maj 2026.

Incitamentsprogram

Genova har sedan tidigare ett incitamentsprogram som löper från 2023 till 2026. Ytterligare information om villkoren för programmet finns i årsredovisningen för 2024 samt på bolagets webbplats www.genova.se.

Vid årsstämman den 5 maj 2025 beslutades om emission av ytterligare högst 400 000 teckningsoptioner. Varje teckningsoption berättigar till teckning av en ny stamaktie i bolaget för 56 kronor och 38 öre per stamaktie under perioden från och med den 1 juli 2028 till och med det datum som infaller 30 kalenderdagar därefter. 400 000 teckningsoptioner har tecknats av bolagets dotterbolag Genova Fastig heter AB som i sin tur överlätit 370 000 teckningsoptioner till anställda och konsulter i bolaget till ett belopp om 4 kronor per teckningsoption. Priset (optionspremien) har bestämts enligt Black & Scholes värderingsmodell och värderingen har utförts av Svalner Skatt & Transaktion.

Risker och riskhantering

Genova utsätts för olika risker i sin verksamhet som kan få betydelse för bolagets framtida utveckling, resultat och finansiella ställning. I Genovas affärsprocess analyseras samtliga väsentliga transaktions- och projektbeslut med avseende på risker och riskhantering samt möjligheter. Riskhantering är en integrerad del av beslutsfattande inom Genova. De risker som Genova bedömer som mest väsentliga kan indelas i kategorierna omvärldsrisker, verksamhetsrelaterade risker, finansiella risker och hållbarhetsrisker. Mer information om Genovas risker återfinns i årsredovisningen för 2024 på sidorna 50–55.

Redovisningsprinciper

Genova tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten. Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och årsredovisningslagen. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i senaste årsredovisningen, se not 2 i Genovas årsredovisning 2024.

Intäkter

Intäkter från avtal med kunder avser intäkter från försäljning av varor och tjänster från Genovas ordinarie verksamhet. Intäkten redovisas när kontroll övergår till kunden för de varor eller tjänster som bolaget bedömt vara distinkta i ett avtal och speglar den ersättning som företaget förväntar sig att ha rätt till i utbyte mot dessa varor eller tjänster. Koncernens intäkter kommer från leasingintäkter och redovisas i enlighet med IFRS 16 Leasingavtal, dessa principer anges i Not 2 i årsredovisningen 2024.

Revisorernas granskning

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

Styrelsens och verkställande direktörens intygande

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

Stockholm den 24 oktober 2025

Mikael Borg
Styrelseordförande

Micael Bile
Styrelseledamot

Mattias Björk
Styrelseledamot

Andreas Eneskjöld
Styrelseledamot

Karin Larsson
Styrelseledamot

Erika Olsén
Styrelseledamot

Maria Rankka
Styrelseledamot

Michael Moschewitz
VD

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké januari-december 2025	19 februari 2026
Årsredovisning 2025	31 mars 2026
Delårsrapport januari-mars 2026	6 maj 2026
Årsstämma	6 maj 2026
Delårsrapport januari-juni 2026	14 augusti 2026
Delårsrapport januari-september 2026	23 oktober 2026

För ytterligare information, vänligen kontakta:

Michael Moschewitz, VD
e-post: michael.moschewitz@genova.se
mobil: 0707 13 69 39

Henrik Zetterström, CFO
e-post: henrik.zetterstrom@genova.se
mobil: 070 870 04 96

Denna information är insiderinformation som Genova Property Group AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 24 oktober 2025 kl. 8.30 CEST.

Revisors granskningsrapport

Genova Property Group AB, org.nr 556864-8116

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Genova Property Group AB per 30 september 2025 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

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

Stockholm den 24 oktober 2025

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Definitioner

Genova eller Bolaget

Genova Property Group AB (publ).

Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt, baserat på rullande 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Avkastning på eget kapital används för att belysa Genovas förmåga att generera vinst på ägarnas kapital.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i förhållande till totala tillgångar. Belåningsgraden används för att belysa Genovas finansiella risk.

Driftsöverskott

Hysesintäkter reducerat med fastighetskostnader. Nyckeltalet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att centrala administrationskostnader, finansnetto samt orealiserade värdeförändringar beaktats.

Eget kapital hänförligt till aktieägare

Eget kapital reducerat med värdet av emitterade hybridobligationer och innehav utan bestämmande inflytande i förhållande till antalet utestående aktier per balansdagen. Eget kapital hänförligt till aktieägarna används för att belysa aktieägarnas andel av bolagets egna kapital per aktie.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontraktsvärde i förhållande till hyresvärde. Nyckeltalet anges i procent och är relevant för att mäta vakanser, där en hög uthyrningsgrad i procent innebär en låg ekonomisk vakans.

Förvaltningsfastigheter

Avser fastigheter med befintliga kassaflöden och utgörs av såväl kommersiella lokaler, bostäder som samhällsfastigheter.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar, valutakurs-effekter och skatt. Förvaltningsresultatet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet efter att finansiella intäkter och kostnader beaktas men ej orealiserade värdeförändringar.

Förvaltningsresultat hänförligt till aktieägare per aktie

Förvaltningsresultat reducerat med under perioden betalning för hybridobligation i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier under perioden. Förvaltningsresultat per aktie används för att belysa aktieägarnas andel av förvaltningsresultat per aktie.

Hyresvärde

Kontraktsvärde plus bedömd marknadshyra för ej uthyrda ytor. Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktspotential.

Långsiktigt substansvärde

Redovisat eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt. Långsiktigt substansvärde används för att ge intressenter information om Genovas långsiktiga substansvärde beräknat på ett för noterade fastighetsbolag enhetligt sätt.

Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare

Långsiktigt substansvärde reducerat med värdet av samtliga emitterade hybridobligationer och innehav utan bestämmande inflytande. Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare anges för att förtydliga hur stor del av det långsiktiga substansvärdet som bedöms vara hänförligt till aktieägare efter att andelen hänförligt till innehavare av hybridobligationer och innehav utan bestämmande inflytande räknats bort.

Långsiktigt substansvärde per aktie

Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare dividerat med antalet utestående aktier per balansdagen. Långsiktigt substansvärde per aktie används för att belysa aktieägarnas andel av bolagets långsiktiga substansvärde hänförligt till aktieägarna per aktie.

Projekteringsfastigheter

Avser fastigheter för vidareutveckling.

Resultat per aktie

Periodens/årets resultat reducerat med under perioden betalning för hybridobligation, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier under perioden. Resultat efter skatt per aktie används för att belysa aktieägarnas andel av bolagets resultat efter skatt per aktie.

Räntetäckningsgrad

Driftsöverskott minus kostnader för centrala administrationskostnader hänförliga till förvaltning i förhållande till räntenetto. I beräkningen exkluderas finansiella poster av engångskaraktär. Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.

Soliditet

Eget kapital vid periodens utgång i förhållande till balansomslutning vid periodens utgång. Soliditeten används för att belysa Genovas finansiella stabilitet.

Tillväxt förvaltningsresultat per aktie

Periodens/årets förvaltningsresultat per aktie i förhållande till föregående års förvaltningsresultat per aktie.

Uthyrningsbar yta

Total yta i kvm som är tillgänglig för uthyrning.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter. Överskottsgrad är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att finansiella intäkter och kostnader samt orealiserade värdeförändringar beaktats.

Alternativa nyckeltal

Belåningsgrad

Mkr	30 sep 2025	30 sep 2024	31 dec 2024
Upplåning från kreditinstitut	4 668	4 955	5 115
Obligationslån	1 555	1 085	1 186
Konvertibla skuldebrev	165	-	150
Checkräkningskredit	21	-	52
Likvida medel	-131	-243	-152
Totalt	6 278	5 798	6 351
Balansomslutning	11 488	11 218	11 652
Belåningsgrad, %	54,6	51,7	54,5

Räntetäckningsgrad

Mkr	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Jan-dec 2024
Driftsöverskott	288	283	369
Central fastighetsförvaltning	-21	-17	-22
Totalt	267	266	347
Finansnetto	-170	-164	-218
Övr finansiella kostnader	22	14	20
Justerat finansnetto	-148	-150	-198
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,8	1,8

Tillväxt förvaltningsresultat

Mkr	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Jan-dec 2024
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,57	0,58	-0,40	1,55
Tillväxt per år, %	173	244	-131	416

Avstämning av alternativa nyckeltal finns även tillgänglig på Genovas webbplats, www.genova.se.

Kontakt

Besöksadress

Huvudkontor
Smålandsgatan 12,
111 46 Stockholm

genova.se



G E N O V A