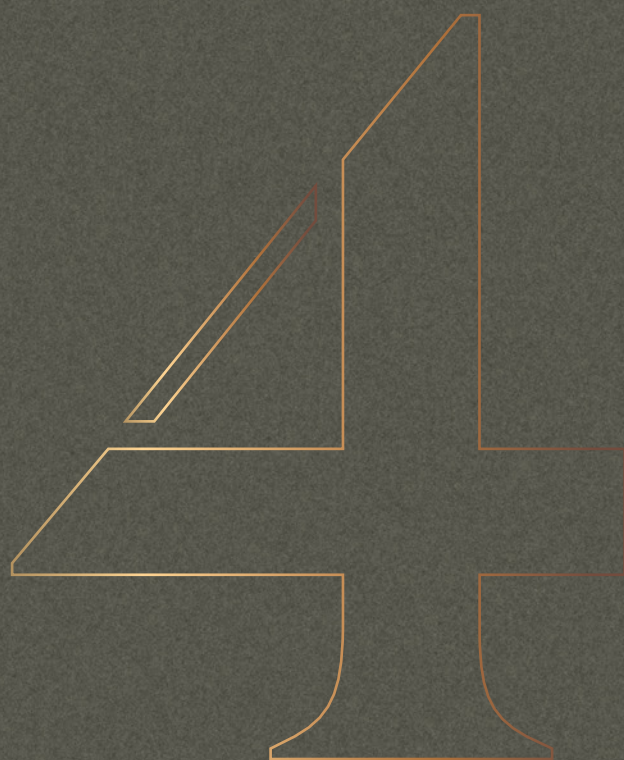


GENOVA



Bokslutskommuniké januari–december / **2025**



Året i sammandrag

Helåret januari–december 2025

- Hyresintäkterna uppgick till 514 Mkr (508). Hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökade med 3 Mkr, motsvarande 1 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 376 Mkr (369), en ökning med 2 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 131 Mkr (140), en minskning med 6 procent. Minskningen förklaras främst av ökade övriga finansiella kostnader om -29 Mkr (-20).
- Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 1,86 kr (1,55), en ökning med 20 procent. Ökningen förklaras främst av lägre räntebetalningar på hybridobligationer som minskat till -46 Mkr (-70).
- Årets resultat uppgick till 274 Mkr (157), en ökning med 75 procent, motsvarande 4,99 kr (1,92) per aktie.
- Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna ökade med 9 procent till 3 568 Mkr (3 273), motsvarande 75,95 kr (72,72) per aktie.
- Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en utdelning om 0,92 kronor (0,88) per aktie för räkenskapsåret 2025 att utbetalas kvartalsvis.

Kvartalet oktober–december 2025

- Hyresintäkterna uppgick till 128 Mkr (125), en ökning med 2 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 89 Mkr (86), en ökning med 3 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 23 Mkr (56), en minskning med 59 procent. Minskningen förklaras främst av högre positiva värdeförändringar på fastigheter i joint ventures och intresseföretag i jämförelseperioden.
- Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 0,28 kr (0,98), en minskning med 71 procent.
- Kvartalets resultat uppgick till 130 Mkr (148), motsvarande 2,60 kr (2,98) per aktie. Minskningen förklaras främst av högre positiva värdeförändringar på fastigheter i joint ventures och intresseföretag och på derivat i jämförelseperioden.
- Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna ökade med 9 procent till 3 568 Mkr (3 273), motsvarande 75,95 kr (72,72) per aktie.

10,7 Mdkr¹

Fastighetsvärde

1,5 Mdkr²

Övervärde byggrättsportfölj

55,4 %

Belåningsgrad

75,95 kr

Långsiktigt substansvärde
hänförligt till aktieägarna per aktie

1) Varav pågående byggnation, planerade projekt och pågående bostadsprojekt om 2 372 Mkr.

2) Reflekteras ej i balansräkningen, motsvarande cirka 33 kr per aktie. Från och med 31 december 2025 externvärderas Järngrindens byggrätter och inkluderas i byggrättsportföljens bedömda övervärde.

	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024
Hyresintäkter, Mkr	514	508	128	125
Driftsöverskott, Mkr	376	369	89	86
Förvaltningsresultat, Mkr	131	140	23	56
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,86	1,55	0,28	0,98
Årets resultat, Mkr	274	157	131	148
Fastighetsvärde, Mkr	10 674	10 004	10 674	10 004
Övervärde byggrättsportfölj, Mdkr	1,5	1,3	1,5	1,3
Nettoinvestering, Mkr	741	713	625	436
Belåningsgrad, %	55,4	54,5	55,4	54,5
Soliditet, %	34,2	35,6	34,2	35,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,8	1,7	1,7
Räntetäckningsgrad R12, ggr	1,8	1,8	1,8	1,8
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 825	4 650	4 825	4 650
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna, Mkr	3 568	3 273	3 568	3 273
Totalt antal utestående aktier, tusental	46 976	45 613	46 976	45 613
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna per aktie, kr	75,95	72,72	75,95	72,72

Väsentliga händelser

Fjärde kvartalet

Avyttring av bostadsfastigheter i Knivsta för 875 Mkr

Genova avtalade tillsammans med Redito via ett samägt joint venture om att avyttra fastigheterna Gredelby 21:1 och Gredelby 21:6 i centrala Knivsta till ett underliggande fastighetsvärde om 875 Mkr före avdrag för latent skatt. Försäljningspriset översteg bokförda värden och stärker Genovas likviditet med cirka 120 Mkr. Frånträdet genomfördes i december varpå Genova erhöll utdelning om cirka 50 Mkr från det gemensamägda bolaget. Efter årets utgång har ytterligare 62 Mkr erhållits i utdelning från det gemensamägda bolaget.

Förvärv och avsiktsförklaring om förvärv av attraktiva fastighetsportföljer för cirka 1,2 Mdkr

I oktober 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. Fastighetsportföljen tillträdde i december.

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.

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

Delfinansiering av förvärv i oktober genom nyemission av stamaktier

Finansieringen av förvärvet från Landia utgjordes av en kombination av banklån, tillgängliga likvida medel samt en nyemission av stamaktier i Genova till Landia om cirka 101 Mkr till en teck-

ningskurs 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.

Avyttring av fastighet i Gävle

I november avyttrade och frånträdde Genova fastigheten Mackmyra 20:18 i Gävle. Avyttringen skedde till ett underliggande fastighetsvärde om 68 Mkr före avdrag för latent skatt. Försäljningspriset översteg bokfört värde med 3 procent. Genom affären frigjordes likviditet om cirka 41 Mkr.

Förvärv av fastighet med framtida byggrätter

I december förvärvade och tillträdde Genova en majoritetsandel av bolaget Exnord Tappsund AB som äger fastigheten Tappsund 1:71 i Ekerö centrum. Köpeskillingen för aktierna uppgick till cirka 21 Mkr.

Avtal om hållbarhetslänkad finansiering om 2,8 Mdkr

Genova förstärkte sitt hållbarhetsarbete genom att teckna hållbarhetslänkad finansiering med Swedbank avseende både befintlig och ny finansiering. Avtalen är kopplade till koncernens övergripande mål att minska energiförbrukningen i förvaltningsbeståndet, reducera klimatpåverkan i nyproduktion samt att förebygga klimatrisker. Om målen uppfylls sänks kreditmarginalen på lånen. Av det totala beloppet om 2,8 Mdkr avsåg cirka 2,4 Mdkr befintliga låneavtal.

Emission av gröna seniora icke säkerställda obligationer

I oktober emitterade Genova framgångsrikt gröna seniora icke säkerställda obligationer om 95 Mkr till ett pris motsvarande 3m Stibor + 375 räntepunkter med löptid till 3 september 2029 under sitt gröna obligationsramverk om totalt 750 Mkr. Samtidigt återköptes hybridobligationer om 61,25 Mkr, vilket bidrar till att stärka vinst per aktie.

Återköp av konvertibler och emission av ytterligare gröna obligationer

I december återköptes samtliga konvertibler om 200 Mkr och har i samband med det upphört att gälla. Samtidigt emitterades ytterligare gröna obligationer om 200 Mkr till ett pris motsvarande 3m Stibor + 360 räntepunkter och med slutligt förfall i september 2029. Syftet med obligationsemissionen är att skapa ytterligare värde för aktieägarna genom att, på nära skuld- och ränteneutral basis, återköpa konvertibler, vilka hade kunnat resultera i en framtida utspädning för aktieägarna om cirka 8 procent.

Händelser efter årets utgång

Program för återköp av egna aktier

I januari 2026 inledde Genova ett återköpsprogram av egna aktier, baserat på årsstämman bemyndigande 2025. Programmet, som startade den 13 januari 2026 och pågår till årsstämman 2026, syftar till att optimera kapitalstrukturen och stärka vinsten per aktie.

Inlösen av hybridobligationer

I januari 2026 meddelade bolagets sin avsikt att lösa in dess utestående hybridobligationer. Avstämningsdagen för inlösen är den 26 februari 2026 och likviddagen för inlösen är den 5 mars 2026. Det nominella beloppet som inte innehas av Genova uppgår till 195 Mkr. Hybridobligationerna kommer i samband med inlösen att avnoteras från Nasdaq Stockholm.

VD-kommentar

För Genova var 2025 ett händelserikt år med hög aktivitet och fortsatt fokus att leverera på vår strategi. Attraktiva transaktioner och ett fokuserat arbete med att optimera finansieringen bidrog till att stärka lönsamheten med god tillväxt i förvaltningsresultat per aktie. Samtidig förbättrades förutsättningarna för vårt långsiktiga värdeskapande. Genova står starkt när vi går in i 2026. Styrelsen föreslår en höjd utdelning om 0,92 kronor per aktie.



Förvaltning – positiv utveckling och ökad aktivitet

Genovas affärsmodell, som kombinerar stabila kassaflöden från förvaltningsfastigheter med investeringar i värdeskapande utveckling, ger oss möjlighet att skapa kassaflöden och lönsamhet på både kort och lång sikt. Fastighetsförvaltningen utvecklades positivt under året med stärkt driftsöverskott. Vår mix av hyresgäster med hög andel bostäder, offentligt finansierade verksamheter och dagligvaruhandel fortsätter att bidra till stabilitet. Under årets avslutande kvartal noterade vi en tilltagande aktivitet i uthyrningen med fler hyresgästdialoger. Den ekonomiska uthyrningsgraden låg under kvartalet oförändrat på 92 procent samtidigt som den genomsnittliga återstående avtalslängden ökade till 4,8 år jämfört med 4,3 år vid kvartalets början.

I oktober kompletterade vi förvaltningsportföljen med attraktiva fastigheter i Stockholmsregionen för 634 Mkr som leder till en betydande positiv resultatpåverkan och bibehållen stabil balansräkning. Samtidigt ingick vi en avsiktsförklaring om förvärv av ytterligare tre fastigheter i Stockholmsregionen för cirka 600 Mkr. Det här är transaktioner som både stärker kassaflödet och vinst per aktie med omgående effekt.

Utveckling – värdeskapande investeringar

En stor del av Genovas värdeskapande historiskt kommer från utveckling av byggrätter för egna projekt eller avyttring. Vårt pågående stadsutvecklingsprojekt Viby i Upplands-Bro är ett exempel på detta. Under året startade första etappen med byggnation av redan fullt uthyrda lokaler för skola, livsmedelsbutik, idrottshall samt bostäder. Vår långsiktiga strategi är att fortsätta driva byggrätts- och projektutveckling i tidiga skeden på våra fastigheter och platser där vi ser god efterfrågan och tydlig lönsamhet. Genom partnerskap med kapitalstarka aktörer kan vi frigöra likviditet för nya investeringar i välvarkastande fastigheter och projekt. Ett ytterligare bevis på värdeskapandet i Genovas utvecklingsverksamhet är avyttringen för 875 Mkr av två nyproducerade fastigheter i Knivsta genom ett joint venture med Redito. Affären som genomfördes i december 2025 stärkte Genovas balansräkning och frigjorde betydande likviditet.

Fokus på finansiering

Vi har under 2025 arbetat med att optimera finansieringen genom en rad åtgärder, vilket lett till markant minskade finansieringskostnader, förlängd kapitalbindning och ökad hållbarhetslänkad finansiering. Bland annat tecknade vi avtal om hållbarhetslänkad refinansiering om 2,8 Mdkr och emitterade gröna obligationer till attraktiva nivåer. Årets insatser i kombination med lägre marknadsräntor kommer successivt få ytterligare genomslag i kassaflöde och våra nyckeltal under det kommande året.

Under 2025 och inledningen av 2026 har vi återköpt samtliga konvertibler och merparten av utestående hybridobligationer. Efter årsskiftet inleddes därtill ett återköpsprogram av egna aktier, en

tydlig signal om vår tilltro till Genovas framtid. Vi har även beslutat att lösa in hybridobligationen under 2026, vilket ytterligare stärker vinst per aktie.

God resultatutveckling och stärkt driftsöverskott

Efter ett år av tydligt lönsamhetsfokus inom alla delar av verksamheten redovisar vi en ökning i förvaltningsresultat per aktie med 20 procent till 1,86 kr för helåret. För det fjärde kvartalet minskade dock förvaltningsresultatet per aktie från 0,98 kr till 0,28 kr, som en effekt främst av högre värdeförändringar på fastigheter i joint ventures och intressebolag under jämförelseperioden. Substansvärdet hänförligt till aktieägarna ökade under året med 9 procent till 75,95 kr per aktie.

Framåtblick

Under 2025 upplevde vi en turbulent omvärld och avvaktande aktiemarknad för fastighetsbolag. Samtidigt har finansieringsmarknaden successivt stärkts och likviditeten och aktiviteten i fastighetsmarknaden förbättrats. Det är faktorer som bidrar positivt till Genovas möjligheter för värdeskapande transaktioner framåt. Med stärkt balansräkning, stabila kassaflöden från en större förvaltningsportfölj och värdedrivande utvecklingsprojekt har vi byggt en bra bas för att fortsätta stärka intjäning och lönsamhet 2026.

Jag vill avsluta med att tacka våra fantastiska medarbetare och samarbetspartners för ett fint arbete 2025 och ser fram emot fortsatt värdeskapande under 2026.

Michael Moschewitz, VD

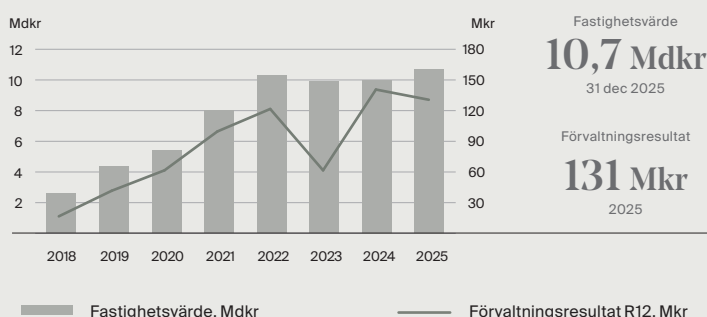
Genova

– ett dynamiskt fastighetsbolag

Genova är ett dynamiskt fastighetsbolag som kombinerar stabila kassaflöden från förvaltningsfastigheter med investeringar i värdeskapande utvecklingsprojekt. Med stor flexibilitet i verksamheten fokuserar Genova på de fastighetssegment där förutsättningarna för hållbar lönsam tillväxt bedöms som bäst.

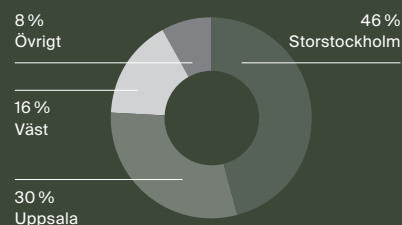
Fastighetsbeståndet utgörs idag främst av kommersiella lokaler, samhällsfastigheter och bostäder i Storstockholm, Uppsala-regionen och västra Sverige. Den betydande bygggrätsportföljen möjliggör fortsatt värdetillväxt och bidrar till förstärkt likviditet.

Fastighetsvärde och förvaltningsresultat



Förvaltningsfastigheter per geografi

Fastighetsvärde 8 303 Mkr



Genomsnittlig årlig tillväxt

Genova hade under perioden 2018–2025 en genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om 62 procent och i substansvärde per aktie om 14 procent.

62 %

Förvaltningsresultat per aktie,
genomsnittlig årlig tillväxt
2018-2025

14 %

Substansvärde per aktie,
genomsnittlig årlig tillväxt
2018-2025

Affärsmodell för värdeskapande – på kort och lång sikt

Genovas affärsmodell bygger på två affärsområden: Förvaltning och Utveckling. Med en hög grad av flexibilitet i verksamheten kan vi inom och mellan våra affärsområden anpassa verksamheten till marknaden, fånga affärsmöjligheter och därmed stärka lönsamheten.

Förvaltning



Förvaltningen genererar stabila kassaflöden från kommersiella fastigheter, samhällsfastigheter och bostäder, vilket skapar finansiell styrka och kontinuitet.

Utveckling



Inom utvecklingsverksamheten skapas bygggrätter till låga anskaffningsvärden från befintliga fastigheter genom aktiv detaljplaneutveckling. Därefter kan bygggrätter avyttras eller användas för egen projektutveckling.

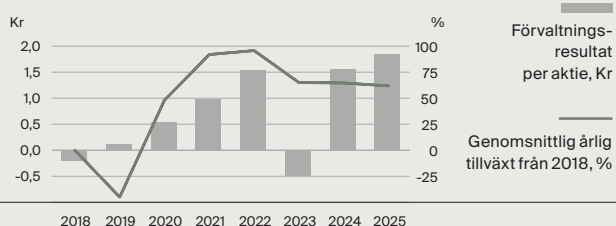
Finansiella mål

Förvaltningsresultat per aktie

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

62 %

Genomsnittlig årlig tillväxt 2018-2025

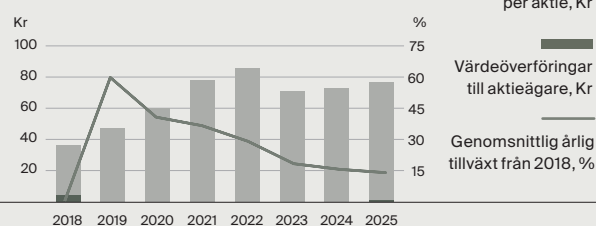


Långsiktigt substansvärde per aktie

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



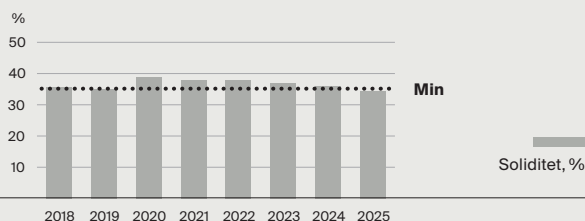
Finansiella begränsningar

Soliditet

Soliditeten ska över tid uppgå till minst 35 procent.

34,2 %

31 dec 2025

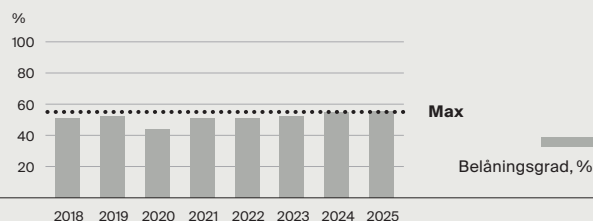


Belåningsgrad

Belåningsgraden ska över tid understiga 55 procent.

55,4 %

31 dec 2025

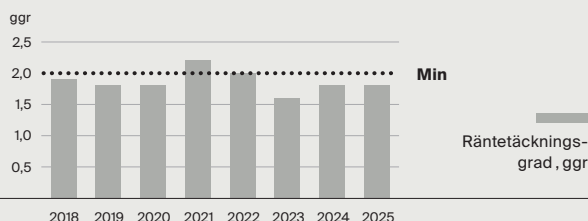


Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska över tid överstiga 2,0 gånger.

1,8 ggr

2025



Utdelningspolicy

Genovas målsättning är att 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.

0,92 kr/aktie

Föreslagen utdelning 2025

Hållbarhet

Hållbarhetsstrategi

Genovas hållbarhetsstrategi syftar till att skapa och förvalta hållbara, trygga och attraktiva stadsmiljöer i de stadsdelsprojekt där bolaget utvecklar och investerar. Hållbarhetsarbetet har tre övergripande områden: 1) bygga och förvalta för framtidens miljö och klimat, 2) långsiktig stadsutveckling samt 3) bedriva en hållbar affärsverksamhet.

Hållbarhetsarbetet styrs av bolagets hållbarhetspolicy, uppförandekod, svenska lagar och riktlinjer, frivilliga åtaganden samt bolagets egna uppsatta mål. Genova har som mål, i linje med SBTi, att minska växthusgasutsläppen med 42 procent inom scope 1 och 2 till år 2030 jämfört med 2023, samt att möta och minska utsläppen i scope 3.

Händelser under året

Energianvändning

Genova fortsatte arbetet med att minska energianvändningen i fastighetsbeståndet. Arbetet bedrevs i en strukturerad process med fokus på att ta fram energidata per fastighet och identifiera de åtgärder som ger störst effekt. Implementeringen av ett energiuppföljningssystem fortskred och stärker möjligheterna att mäta, analysera och driva energieffektivisering.

Hållbarhetsprogram för projekt

Ett gemensamt hållbarhetsprogram infördes för alla utvecklings- och byggprojekt och säkerställer ett enhetligt arbetssätt i linje med bolagets klimatmål. Programmet innehåller klimatgränsvärden för nyproduktion per byggnadstyp, med successivt skärpta nivåer för att driva ned utsläppen.

Uppförandekod för leverantörer

Genova stärkte kraven i leverantörsledet genom en uppdaterad uppförandekod med högre hållbarhets- och integritetskrav. Arbetet kompletteras med tydliga rutiner för riskidentifiering och uppföljning kopplat till social hållbarhet.

Hållbarhetslänkade lån

Genova ingick hållbarhetslänkad finansiering om totalt 2,8 Mdr kronor, kopplad till mål om minskad energianvändning och förebyggande av klimatrisker i förvaltning samt klimatutsläpp i nyproduktion. Denna finansiering stärker sambandet mellan bolagets affärsstrategi, kapitalstruktur och hållbarhetsmål.



Projektet Segerdal är beläget i centrala Knivsta i direkt anslutning till tågstationen. Under kvartalet färdigställdes och avyttrades projektet, som omfattade 284 hyresbostäder och utgjorde ett samägt joint venture med Redito. Försäljningen skedde till ett fastighetsvärde om 875 Mkr före avdrag för latent skatt, vilket översteg bokförda värden.

Fastighetsbeståndet

Förvaltningsfastigheter

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

Genova arbetar löpande med att identifiera transaktioner som skapar bästa möjliga värde över tid. Strategin balanserar stabilt högavkastande fastigheter med objekt med tydlig utvecklingspotential, antingen genom vidareutveckling av befintliga byggnader eller genom att skapa nya byggrätter för framtida projekt eller försäljning.

Vid årets utgång bestod Genovas helägda fastighetsbestånd av 78 förvaltningsfastigheter (77) till ett marknadsvärde om 8 303 Mkr (8 120), fördelat på 351 Tkvm (354). Totalt fastighetsvärde, inklusive pågående nyanläggningar, projekteringsfastigheter samt joint ventures uppgick till 12,2 Mdkr (11,4).

Portföljförändringar

I november frånträdde fastigheten Mackmyra 20:18 i Gävle. Avyttringen skedde till ett underliggande fastighetsvärde om 68 Mkr före avdrag för latent skatt. Försäljningspriset översteg bokfört värde med 3 procent.

I december tillträdde en attraktiv fastighetsportfölj i Stockholmsregionen bestående av fem fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 634 Mkr före avdrag för latent skatt. Förvärvet 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.

Hyresavtal

Vid årets utgång hade Genova 417 kommersiella hyresavtal (443) med en genomsnittlig återstående löptid på 4,8 år (4,6) samt 262 hyresavtal (407) avseende bostäder. Minskningen av antalet hyresavtal avseende bostäder förklaras av avyttringen av Handelsmannen till ett med Urban Partners gemensamt joint venture.

Andelen kontrakterade hyresintäkter från bostäder och offentligt finansierade hyresgäster uppgick till 54 procent (54). Inkluderat intäkter från dagligvaruhandel uppgick andelen till 60 procent

(61) av de totala kontrakterade hyresintäkterna.

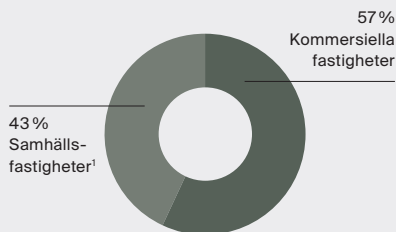
Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid årets utgång till 92 procent (93) av hyresvärdet, en minskning jämfört med föregående år till följd av frånträde av fullt uthyrda fastigheter, men oförändrat sedan föregående kvartal. Av den ekonomiska vakansgraden om 8 procent utgörs cirka 2 procentenheterna av framtida projektfastigheter där lönsamheten bedöms vara högre genom att utveckla byggrätter än att hyra ut de vakanta ytorna.

Förvaltningsfastigheter

31 december 2025

Uthyrbar yta per fastighetskategori

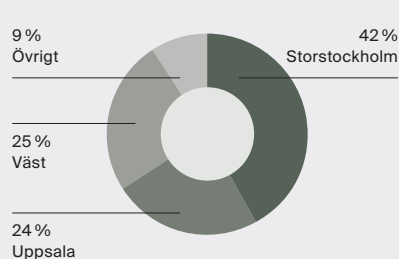
Totalt 351 Tkvm



1) Befintliga hyresbostäder ingår i kategorin Samhällsfastigheter.

Uthyrbar yta per geografi

Totalt 351 Tkvm



Fastigheten Berga 11:49 i Österåker ingår i den portfölj som Genova förvärvade under det fjärde kvartalet 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.

Fördelning hyresintäkter

31 december 2025

Hyresavtal	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel, %
Samhällsservice	267	49
Bostäder ¹	28	5
Livsmedel	31	6
Övrigt kommersiellt	220	40
Summa hyresintäkter	545	100
Genomsnittligt, vägd återstående löptid, år (10 största)		5,6 år
Genomsnittligt, vägd återstående löptid, år (total portfölj)		4,8 år

Förfallostruktur hyresavtal

31 december 2025

	Antal hyresavtal	Yta Tkvm	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel %
Löptid				
2025	123	25	38	7
2026	120	63	110	20
2027	57	48	75	14
2028	55	53	88	16
2029	21	40	66	12
>2029	41	70	141	26
Summa	417	299	517	95
Hyresbostäder	262	12	27	5
Totalt	672	311	545	100
Vakant		39	46	
Totalt		351	591	

Fastighetsbeståndet

31 december 2025

	Antal fastig- heter	Uthyr- bar yta, Tkvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyr- nings- grad, % ²	Kontrak- terad års- hyra ³ , Mkr	Fastighets- kostnader		Driftsöverskott	
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Per fastighetskategori¹												
Kommersiella fastigheter	46	200	4 107	20 517	307	1 531	90	274	-71	-356	203	1 015
Samhällsfastigheter ⁴	32	151	4 196	27 850	284	1 888	95	270	-66	-436	205	1 359
Summa per fastighets- kategori	78	351	8 303	23 666	591	1 684	92	545	-137	-391	408	1 163
Per geografi												
Storstockholm	34	146	3 807	26 099	263	1 806	92	244	-60	-408	184	1 262
Uppsala	16	86	2 505	29 177	164	1 910	92	151	-37	-435	114	1 325
Väst	22	86	1 303	15 149	105	1 222	94	99	-22	-254	77	892
Övrigt	6	33	688	20 785	58	1 765	88	52	-18	-551	33	1 007
Summa per geografi	78	351	8 303	23 666	591	1 684	92	545	-137	-391	408	1 163
Pågående byggnation				302								
Planerade projekt				1 932								
Pågående bostadsprojekt				138								
Totalt enligt balansräkning				10 675								

Därutöver:

Fastigheter ägda via JV 1 497

1) Baserat på fastighetens huvudsakliga användning.

2) Cirka 2 procentenheter av den ekonomiska vakansgraden avser framtida projektfastigheter där utveckling av byggrätter prioriteras före långsiktig uthyrning.

3) Ej beaktat avtagande hyresrabatter med ett aktuellt årsvärde på cirka 3 Mkr.

4) Befintliga hyresbostäder ingår i kategorin Samhällsfastigheter.

Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som Genova ägde per årets 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 året.

Projektutveckling

Genova äger en betydande projektportfölj som i huvudsak hänför sig till egenutvecklade byggrätter tillskapade från egna förvaltningsfastigheter med befintligt kassaflöde. Genova utvärderar löpande försäljning av byggrätter och därmed möjligheten att realisera den starka värdeutvecklingen i byggrättsportföljen. Frigjort kapital ska återinvesteras i högvärdande 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 513 Tkvm. Drygt hälften av de planerade projekten är under samråd eller har passerat

samrådsskedet. Genova kommer att fortsätta lägga stor energi på arbetet med att skapa byggrätter för framtida nybyggnadsprojekt av bostäder och samhällsfastigheter eftersom det är en viktig del i det långsiktiga värdeskapandet.

Pågående byggnation

Genovas stadsutvecklingsprojekt Viby, beläget i centrala Brunna i Upplands-Bro, omfattar cirka 850 bostäder. Med inspiration från småstad och trädgårdsstad ska Viby utvecklas till en trygg och tillgänglig stadsdel för människor i alla livsskeden – med flerbostadshus, småhus, skola, grönområden och god samhällsservice.

De första byggstartade kvarteren omfattar cirka 300 bostäder, en livsmedelsbutik, skola och idrottshall. Genova har tecknat ett 10-årigt hyresavtal med Axfood avseende en Hemköpsbutik om cirka 1 000 kvm. Ett 20-årigt hyresavtal är tecknat med Raoul Wallenbergskolan för utveckling av en grundskola F-9 om cirka 5 000 kvm för cirka 600 elever.

Under kvartalet färdigställdes och avyttrades Projekt Segerdal i Knivsta omfattande 284 hyresbostäder. Projektet utgjorde ett samägt joint venture med Redito. Försäljningen skedde till ett fastighetsvärde om 875 Mkr före avdrag för latent skatt, vilket översteg bokförda värden. Frånträdet genomfördes i december.

8 035

Antal bostadsbyggrätter

513 Tkvm

Uthyrningsbar yta

1,5 Mdkr¹

Övervärde byggrättsportfölj

1) Reflekteras ej i balansräkningen, motsvarande cirka 33 kr per aktie.

Pågående byggnation

31 december 2025

Projekt	Kommun	Kategori	Byggstart	Planerat färdigställande	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde ² , Mkr
						Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	
Viby, Etapp 1	Upplands-Bro	Hyresbostäder	Q2 2025	Q4 2027	274	18 118	1 689	1 041	52 557	52	2 647	770	106	228
Viby, Etapp 1	Upplands-Bro	Samhällsfastigheter	Q2 2025	Q3 2027	-	-	6 584	337	51 185	18	2 681	254	34	73
Brf Ankaret ³	Varberg	Bostadsrätter	Q1 2025	Q3 2026	45	3 311	-	214	64 729	-	-	168	138	138
Summa pågående byggnationer					319	21 429	8 273	1 592	53 610	70	2 360	1 192	277	439

1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande.

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

3) Projekt Ankaret delägs av Järngriden 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 Järngriden redovisas enligt samma princip.

Information om pågående byggnation och planerade projekt i bokslutskommunikén 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.

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. Byggrätter som vunnit laga kraft samt eventuella markanvisningar är inte inkluderade i beräkningen då de inte bedöms ha ett övervärde.

CBRE:s marknadsvärdering per 31 december 2025 av de framtida byggrätterna uppgick till 5,1 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 31 december 2025 ett bokfört värde om 3,6 Mdkr. Det innebär att övervärdet i koncernens byggrättsportfölj bedöms uppgå till cirka 1,5 Mdkr, motsvarande cirka 33 kr per aktie. Detta övervärde reflekteras ej i Genovas balansräkning. Genova realiserar övervärden i takt med att detaljplaner 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.

Från och med 31 december 2025 externvärderas Järngrindens byggrätter av CBRE och inkluderas i det övervärde

som Genova bedömer finns utöver balansräkningen. Ökningen av övervärdet om cirka 300 Mkr jämfört med det tredje kvartalet 2025 utgörs primärt av inkluderingen av Järngrindens byggrätter samt förvärvet av fastigheten Tappsund 1:71 i Ekerö centrum som tillträdde i december.

Planerade projekt

31 december 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	5 427	302 521	-	15 096	49 902	761	2 515	12 271	1 107	1 152
Samhällsfastigheter	80	-	13 646	636	46 586	35	2 544	532	44	44
Kommersiella fastigheter	-	-	11 990	376	31 366	24	2 010	344	89	90
Bostadsrätter	2 210	154 829	-	9 257	59 789	-	-	7 425	609	646
Summa per kategori	7 716	457 350	25 636	25 365	52 517	820	2 498	20 571	1 849	1 932
Per geografiskt område - Egen förvaltning och bostadsrätter										
Storstockholm	4 107	248 043	16 072	14 745	55 829	442	2 666	11 554	1 043	1 121
Uppsala	1 302	69 270	6 020	3 544	47 066	142	2 452	3 036	227	227
Väst	1 743	114 472	3 544	5 944	50 368	181	2 213	4 987	439	439
Övrigt	565	25 565	-	1 132	44 282	55	2 418	993	141	146
Summa egen förvaltning och bostadsrätter per geografi	7 716	457 350	25 636	25 365	52 517	820	2 498	20 571	1 849	1 932

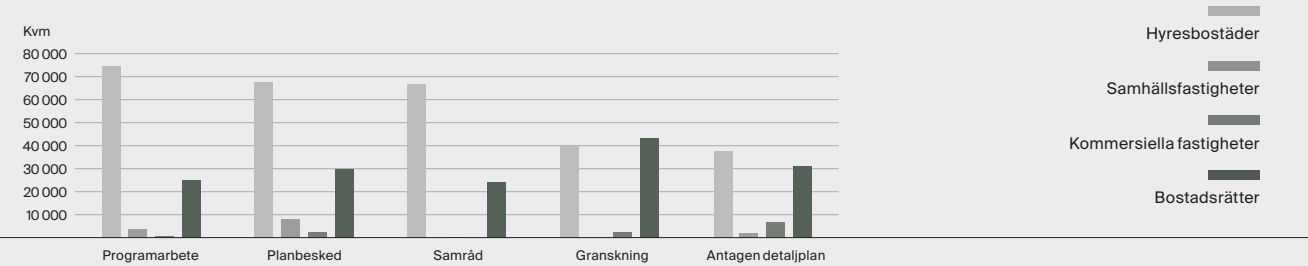
1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande.

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

31 december 2025



Bedömd intjäningsförmåga

Genova redovisar den bedömda intjäningsförmågan på ett års sikt genom att utgå från fastigheternas status vid kvartalets slut samt den förväntade intjäningen från pågående projekt fram till färdigställande och inflyttning. Beräkningarna speglar nuläget och tar inte hänsyn till framtida förändringar i hyresnivåer, vakansgrader eller räntenivåer.

Hyresintäkterna baseras på fastigheternas hyresvärde per den 1 januari 2026, justerat för vakanta ytor. Fastighetskostnaderna utgår från normaliserade driftskostnader på helårsbasis. Hyresvärdet för respektive fastighetskategori och pågående projekt framgår av avsnitten "Förvaltningsfastigheter" och "Projektutveckling" i denna bokslutskommuniké.

Centrala administrationskostnader avser bedömda kostnader för kommande tolv månadersperiod, exklusive engångsposter. Räntekostnaderna bygger på aktuell räntestruktur och finansiella åtaganden vid periodens slut, inklusive beräknad ränta på likvida medel och räntebärande skulder.

Bedömd intjäningsförmåga			
31 december 2025			
Mkr	Förvaltningsfastigheter	Pågående byggnation	Summa
Hyresvärde ¹	591	70	661
Vakans	-46	-	-46
Hyresintäkter	545	70	615
Fastighetskostnader	-137	-8	-145
Driftsöverskott	408	62	471
Central administration fastighetsförvaltning	-26	-	-26
Genovas andel av förvaltningsresultat från JV	18	-	18
Räntenetto	-221	-30	-251
Förvaltningsresultat	179	32	212

1) Ej beaktat avtagande hyresrabatter.

Känslighetsanalys kassaflöde ¹		
	Förändring	Effekt på kassaflöde
Kontrakterad årshyra	+/- 5 %	+/- 27 Mkr
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 12 Mkr
Fastighetskostnader	+/- 10 %	+/- 14 Mkr
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	+/- 70 Mkr

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



Projekt Korsängen med bostäder i centrala Enköping färdigställdes under det fjärde kvartalet 2024.

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 året 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 årets slut omfattade fastighetsportföljen cirka 1 500 bostadsbyggrätter (2 000) samt 22 förvaltningsfastigheter (22) med en uthyrningsbar yta om totalt 86 Tkvm (75) och ett årligt hyresvärde om 105 Mkr (91). Antal projekteringsfastigheter uppgick vid årets utgång till sex stycken. Delägda fastigheter i joint ventures uppgick till fyra fastigheter med en byggrättspportfölj om cirka 300 bostadsbyggrätter. Järngrinden är baserat i Borås med 14 medarbetare (13). Tobias Johansson är VD.

Genovas ägarandel uppgår till 51 procent.¹⁾

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



Nyckeltal

	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Hysesintäkter, Mkr	102	65
Driftsöverskott, Mkr	79	49
Belåningsgrad, %	25	27
Soliditet, %	60	63

Bedömd intjäningsförmåga

Mkr	31 dec 2025
Hyresvärde	105
Vakans	-7
Hysesintäkter	99
Fastighetskostnader	-22
Driftsöverskott	77
Central administration fastighetsförvaltning	-4
Andel av förvaltningsresultat från JV	4
Finansnetto	-22
Förvaltningsresultat	55

Balansräkning i sammandrag

Mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
Förvaltningsfastigheter	1 303	1 089
Projekteringsfastigheter	439	453
Pågående bostadsprojekt	138	19
Andelar i joint ventures	239	277
Övriga tillgångar	189	45
Likvida medel	132	79
Summa tillgångar	2 440	1 961
Eget kapital	1 454	1 227
Räntebärande skulder	750	608
Övriga skulder	236	126
Summa skulder	2 440	1 961

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 31 december 2025 ägde Genova andelar i joint ventures och intresseföretag som innehade totalt 17 fastigheter

(18) med ett sammanlagt fastighetsvärde om 3 Mdkr (2,7), varav Genovas andel uppgick till 1,5 Mdkr (1,4).

Genovas andel av antalet bostadsbyggrätter uppgick till 1 154 stycken fördelat på 78 Tkvm.

Under det fjärde kvartalet avyttrades fastigheterna Gredelby 21:1 och Gredelby 21:6 i centrala Knivsta till ett underliggande fastighetsvärde om 875 Mkr före

avdrag för latent skatt. Försäljningspriset översteg bokförda värden och stärker Genovas likviditet med cirka 120 Mkr. Frånträdet genomfördes i december varpå Genova erhöll utdelning om cirka 50 Mkr från det gemensamägda bolaget. Efter årets utgång har ytterligare 62 Mkr erhållits i utdelning från det gemensamägda bolaget.

Genovas andel av joint ventures och intresseföretag							
31 december 2025							
Namn	Andel, %	Bokfört värde, Mkr	Geografi	Fastighetsförvaltning		Projektutveckling	
				Antal fastigheter	Andel av fastighetsvärde	Antal bostäder	Uthyrningsbar yta, Tkvm
Andel av Järngrindens intressebolag	48	239	Västssverige	5	262	292	19
GenovaUrban Partners	50	118	Stockholm	2	672	-	-
SBBGenova Gåshaga	50	110	Stockholm	1	200	385	23
SBBGenova Nackahusen	50	156	Stockholm	4	255	192	12
GenovaRedito	50	69	Knivsta	2	14	-	-
Greenova	50	8	Stockholm	3	96	285	24
				17	1 497	1 154	78



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

Nyckeltal

	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Totalt antal byggrätter, antal	8 035	8 566	8 035	8 566
Uthyrningsbar yta kommersiella fastigheter, tkvm	201	200	201	200
Uthyrningsbar yta samhällsfastigheter, tkvm	150	155	150	155
Total uthyrningsbar yta, tkvm	351	354	351	354
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	93	92	93
Överskottsgrad, %	73,1	72,7	69,6	68,8
Fastighetsvärde, Mkr	10 674	10 004	10 674	10 003
Övervärde byggrättsportfölj, Mkr	1,5	1,3	1,5	1,3
Nettoinvesteringar, Mkr	741	713	625	436
Finansiella nyckeltal				
Avkastning på eget kapital, %	6,6	3,7	6,6	3,8
Soliditet, %	34,2	35,6	34,2	35,6
Belåningsgrad, %	55,4	54,5	55,4	54,5
Genomsnittlig räntenivå, %	4,7	5,0	4,7	5,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,8	1,7	1,7
Räntetäckningsgrad R12, ggr	1,8	1,8	1,8	1,8
Kapitalbindningstid, antal år	2,5	2,6	2,5	2,6
Räntebindningstid, antal år	2,3	2,6	2,3	2,6
Aktierelaterade nyckeltal				
Totalt antal utestående aktier, tusental	46 976	45 613	46 976	45 613
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	45 729	45 613	46 072	45 613
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,86	1,55	0,28	0,98
Tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %	20	416	-72	416
Resultat per aktie, kr	4,99	1,92	2,60	2,98
Eget kapital, Mkr	4 223	4 146	4 223	4 146
Eget kapital hänförligt till aktieägare, Mkr	2 965	2 769	2 965	2 769
Eget kapital per aktie, kr	63,12	60,70	63,12	60,70
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 825	4 650	4 825	4 650
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, Mkr	3 568	3 273	3 568	3 273
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	75,95	72,72	75,95	72,72

Totalresultat för koncernen

Mkr	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024
Hysesintäkter	514	508	128	125
Driftskostnader	-99	-99	-27	-26
Underhållskostnader	-28	-29	-9	-10
Fastighetsskatt	-11	-11	-3	-3
Summa Fastighetskostnader	-138	-139	-39	-39
Driftsöverskott	376	369	89	86
Central administration fastighetsförvaltning	-26	-22	-6	-5
Central administration projektutveckling	-36	-36	-9	-8
Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag	43	46	4	36
- varav värdeförändringar fastigheter	25	23	2	24
Finansnetto	-225	-218	-55	-54
- varav kostnader för tomträtter	-2	-2	0	0
Förvaltningsresultat	131	140	23	56
Övriga kostnader	-9	-8	-2	-3
Värdeförändringar fastigheter	253	73	139	68
Värdeförändringar derivat	-10	13	24	77
Valutakurseffekter fastigheter	-7	2	-2	0
Resultat före skatt	357	219	182	198
Inkomstskatt	-83	-62	-51	-50
Periodens resultat	274	157	131	148
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	274	157	131	148
Periodens resultat hänförligt:				
Moderbolagets aktieägare	233	124	111	129
Innehav utan bestämmande inflytande	41	33	19	19
Summa totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	233	124	111	129
Innehav utan bestämmande inflytande	41	33	19	19
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr ¹	4,99	1,92	2,60	2,98
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	46 976	45 613	46 976	45 613
Genomsnittligt antal aktier, tusental	45 729	45 613	46 072	45 613

1) Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter räntebetalning på hybridobligation.

Resultatanalys

Belopp inom parentes avser motsvarande period föregående år gällande resultatposter och 31 december 2024 gällande balansposter.

Hysesintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 514 Mkr (508). I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 3 Mkr eller 1 procent jämfört med föregående år.

Under det fjärde kvartalet uppgick hyresintäkterna till 128 Mkr (125) motsvarande en ökning på 2 procent.

Fördelning hyresintäkter		
Mkr	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Jämförbart bestånd	457	454
Tillkomna fastigheter	42	8
Sålda fastigheter	15	46
Hyresintäkter	514	508
Kommersiella fastigheter	248	232
Samhällsfastigheter	265	276
Hyresintäkter	514	508

Fastighetskostnader

Drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt minskade under året till -138 Mkr (-139), motsvarande en minskning på 1 procent. Lägre underhållskostnader är den huvudsakliga drivkraften bakom kostnadsminskningen. I jämförbart bestånd minskade fastighetskostnaderna med -3 Mkr eller 2 procent jämfört med föregående år.

Under det fjärde kvartalet uppgick fastighetskostnaderna till -39 Mkr (-39).

Fördelning fastighetskostnader		
Mkr	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Jämförbart bestånd	-125	-128
Tillkomna fastigheter	-10	-2
Sålda fastigheter	-3	-9
Fastighetskostnader	-138	-139
Kommersiella fastigheter	-67	-70
Samhällsfastigheter	-71	-69
Fastighetskostnader	-138	-139

Driftsöverskott

Driftsöverskottet för året uppgick till 376 Mkr (369). Överskottsgraden uppgick till 73 procent (73).

Driftsöverskottet för det fjärde kvartalet uppgick till 89 Mkr (86) med en överskottsgrad på 70 procent (69).

Central administration

Centrala administrationskostnader är fördelade på fastighetsförvaltning och projektutveckling. De totala centrala administrationskostnaderna uppgick under året till -62 Mkr (-58), vilket motsvarar en ökning på 7 procent och förklaras framförallt av ökade personalkostnader.

Central administration		
Mkr	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Fastighetsförvaltning		
Övriga externa kostnader	-1	0
Personalkostnader	-20	-18
Avskrivningar och leasing	-4	-3
Central administration fastighetsförvaltning	-26	-22
Projektutveckling		
Övriga externa kostnader	-2	-1
Personalkostnader	-28	-30
Avskrivningar och leasing	-6	-5
Central administration projektutveckling	-36	-36

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 året till 43 Mkr (46) och avser resultat från den löpande driften och värdeförändringar.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -225 Mkr (-218). Ökningen förklaras av en större skuldportfölj samt ett aktivt arbete med refinansieringar som inneburit en ökning av övriga finansiella kostnader som uppgick till -29 Mkr (-20). I övriga finansiella kostnader ingår en kostnad av engångskaraktär om -3 Mkr som är hänförligt ett lån som under året frånträdades till ett hälftenägt joint venture. Samtidigt har räntebetalningar på hybridobligationer minskat till -46 (-70) och Genovas genomsnittliga räntekostnad har minskat väsentligt, vilket får en positiv effekt på kassaflödet framgent. Räntebetalningar på hybridobligationer kommer fortsatt minska under 2026 då hybridobligationer till ett belopp om 195 Mkr kommer bli inlösta den 5 mars 2026. Räntebetalningar på hybridobligationer bedöms till följd av inlösen uppgå till -26 Mkr under 2026.

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 året aktiverades 107 Mkr (109) 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 4,7 procent (5,0) exkluderat byggnadskreditiv. Bland finansiella kostnader under året ingår -29 Mkr (-20) som avser kostnader för upptagande av nya och refinansierade lån. Ökningen förklaras av ett aktivt arbete med att förbättra kapitalstrukturen där nya och refinansierade lån inneburit högre kostnader på kort sikt.

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

Finansnetto		
Mkr	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Ränteintäkter	21	62
Räntekostnader lån	-216	-266
Räntekostnader leasing	-1	-2
Övriga finansiella intäkter	-	8
Övriga finansiella kostnader	-29	-20
Finansnetto	-225	-218

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under året till 131 Mkr (140), vilket är en minskning med 6 procent. Minskningen är främst hänförlig till ökade övriga finansiella kostnader som uppgick till -29 Mkr (-20). Minskningen förklaras även av ökade personalkostnader samt lägre resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag. Förvaltningsresultatet för det fjärde kvartalet uppgick till 23 Mkr (56). Minskningen förklaras främst av högre positiva värdeförändringar på fastigheter i joint ventures och intresseföretag i jämförelseperioden.

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar fastigheter uppgick till 253 Mkr (73). I resultatet avseende försäljningar i nedanstående tabell ingår avyttringen av Handelsmannen 1 till ett med Urban Partners 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-dec 2025	Jan-dec 2024
Förändring driftnetto	159	27
Pågående byggnation	-	-12
Mark- och outnyttjade byggrätter	46	17
Förändring avkastningskrav	66	-11
Färdigställande av byggnation	-	15
Försäljningar	-19	36
Värdeförändringar fastigheter	253	73

Värdeförändringar derivat

Värdeförändringar derivat uppgick till -10 Mkr (13). Posten består av förändringar av verkligt värde på ränteswappar. Den negativa värdeförändringen förklaras av lägre marknadsräntor under året. Genova tecknar derivat för att långsiktigt skapa bättre förutsägbarhet i kassaflödet.

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -83 Mkr (-62) och hänför sig i huvudsak till uppskjuten skatt på värdeförändringar fastigheter och minskade underskottsavdrag. 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 234 Mkr (339) samt obeskattade reserver om 105 Mkr (116). 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-dec 2025	Jan-dec 2024
Resultat före skatt	356	219
Skattesats %	20,6	20,6
Skatt enligt gällande skattesats	-73	-45
Ej skattepliktiga intäkter	15	42
Ej avdragsgilla kostnader	-10	-62
Ej avdragsgillt räntenetto	-57	-59
Avdragsgilla kostnader ej med i resultatet	29	62
Skattepliktiga intäkter ej med i resultatet	-	-4
Förändring i skattemässiga underskott	14	7
Underskottsavdrag ej nyttjat	-	-5
Övrigt	-1	2
Periodens skatt enligt resultaträkningen	-83	-62

Uppskjutna skatteskulder, netto		
Mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
Temporära skillnader fastigheter	-585	-516
Obeskattade reserver	-22	-24
Summa uppskjutna skatteskulder	-607	-540
Underskottsavdrag	48	71
Övrigt	-	-
Summa uppskjutna skattefordringar	48	71
Uppskjutna skatteskulder, netto	-559	-469

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 274 Mkr (157). Ökningen jämfört med föregående år förklaras främst av ökade värdeförändringar.

Kvartalets resultat uppgick till 131 Mkr (148). Minskningen förklaras främst av högre positiva värdeförändringar i jämförelseperioden på fastigheter i joint ventures och intresseföretag och på derivat.

Balansräkning för koncernen

Mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Goodwill	203	203
Förvaltningsfastigheter	8 303	8 121
Pågående nyanläggningar	302	245
Projekteringsfastigheter	1 932	1 614
Övriga materiella anläggningstillgångar	26	22
Nyttjanderättstillgångar	10	7
Uppskjutna skattefordringar	50	71
Andelar i joint ventures och intresseföretag	701	701
Övriga långfristiga fordringar	302	259
Summa anläggningstillgångar	11 828	11 242
Omsättningstillgångar		
Pågående bostadsprojekt	138	24
Hysesfordringar och kundfordringar	19	20
Övriga fordringar	85	105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87	110
Likvida medel	185	152
Summa omsättningstillgångar	514	410
SUMMA TILLGÅNGAR	12 343	11 652
EGET KAPITAL		
Summa totalresultat för perioden		
Aktiekapital	57	55
Övrigt tillskjutet kapital	1 679	1 653
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 229	1 062
Hybridobligation	495	556
Innehav utan bestämmande inflytande	763	821
Summa eget kapital	4 223	4 146
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	5 686	4 569
Derivat	46	35
Leasingskuld	32	28
Övriga långfristiga skulder	124	50
Uppskjutna skatteskulder	607	540
Summa långfristiga skulder	6 495	5 222
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	1 341	1 934
Leverantörsskulder	71	17
Leasingskuld	5	6
Aktuella skatteskulder	7	18
Övriga skulder	88	189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	114	120
Summa kortfristiga skulder	1 625	2 284
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	12 343	11 652

Kommentar till balansräkningen

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 78 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 5,7 procent vid bokslutsdagen.

Pågående nyanläggning

Pågående nyanläggningar består av projekt i Upplands-Bro sedan projekten i Norrtälje och Enköping färdigställdes under det fjärde kvartalet 2024.

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. Järngrindens fastighetsbestånd har externvärderats per 31 december 2025 och kommer framöver externvärderas halvårsvis. 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-dec 2025	Jan-dec 2024
Ingående värde förvaltningsfastigheter	8 121	7 680
+ Förvärv	618	383
+ Till- och ombyggnation	77	50
- Försäljningar	-700	-856
+/- Omklassificeringar	-84	791
+/- Orealiserade värdeförändringar	271	74
Utgående värde förvaltningsfastigheter	8 303	8 121
Ingående värde pågående nyanläggningar	245	878
+ Nybyggnation	61	280
+/- Omklassificeringar	-5	-899
+/- Orealiserade värdeförändringar	-	-14
Utgående värde pågående nyanläggningar	302	245
Ingående värde projekteringsfastigheter	1 614	1 308
+ Förvärv	31	-
+/- Omklassificeringar	89	91
+ Aktiveringar	198	215
Utgående värde projekteringsfastigheter	1 932	1 614
Ingående värde pågående bostadsprojekt	24	43
+ Nybyggnation	114	-
- Försäljningar	-	-43
+/- Omklassificeringar	-	24
Utgående värde pågående bostadsprojekt	138	24
Utgående värde fastighetsbeståndet		10 004
Förvaltningsfastigheter	8 303	8 121
Pågående byggnation	302	245
Planerade projekt	1 932	1 614
Pågående bostadsprojekt	138	24
Utgående värde fastighetsbeståndet	10 674	10 004

Känslighetsanalys värdeförändringar¹

Värdeförändring	+/-5%	+/-10%
Effekt på fastighetsvärde	+/- 430 Mkr	+/- 861 Mkr
Justerat fastighetsvärde	10 967/10 107 Mkr	11 398/9 677 Mkr
Effekt på belåningsgrad	-1,9 /2,0 %	-3,6 /4,2 %
Justerad belåningsgrad	54 /57 %	52 /60 %
Effekt på soliditet	1,5 /-1,6 %	2,9 /-3,4 %
Justerad soliditet	36 /33 %	37 /31 %

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

Direktavkastningskrav per kategori¹

%	31 dec 2025	31 dec 2024
Kommersiella fastigheter	6,1	6,3
Samhällsfastigheter	5,4	5,2
Totalt	5,7	5,7

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

Nyckeltal förvaltningsfastigheter

	31 dec 2025	31 dec 2024
Hysesvärde kr/kvm	1 684	1 645
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹	92	93
Fastighetskostnader kr/kvm ²	-391	-380
Driftsöverskott kr/kvm ²	1 163	1 141
Överskottsgrad, % ²	75	75
Förvaltningsfastighetsvärde kr/kvm	23 666	22 934
Uthyrningsbar yta, tkvm	351	354
Antal fastigheter	78	77

1) Cirka 2 procentenheter av den ekonomiska vakansgraden avser framtida projektfastigheter där utveckling av byggrätter prioriteras före långsiktig uthyrning.

2) Beräknat utifrån bedömt årsvärde.

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december till 4 223 Mkr (4 146) och soliditeten till 34 procent (36).

Minskningen i soliditeten förklaras främst av återköp av hybridobligationer och konvertibler samt en större balansomslutning till följd av investeringar.

Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till aktieägarna uppgick till 3 568 Mkr (3 273) och det långsiktiga substansvärdet hänförligt till aktieägarna per aktie uppgick till 75,95 kronor per aktie (72,72).

Substansvärde

	31 dec 2025		31 dec 2024	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	4 223	89,89	4 146	92,11
Återläggning:				
Derivat enligt balansräkningen	46	0,97	35	0,78
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	607	12,92	540	11,99
Avdrag:				
Uppskjuten skattefordran enligt balansräkningen	-50	-1,06	-71	-1,57
Hybridobligation	-495	-10,54	-556	-12,36
Innehav utan bestämmande inflytande	-763	-16,23	-821	-18,24
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare	3 568	75,95	3 273	72,72

Räntebärande skulder

Koncernen hade den 31 december 2025 räntebärande skulder om 7 027 Mkr (6 503) med en belåningsgrad om 55,4 procent. Koncernens genomsnittliga räntenivå uppgick till 4,7 procent (5,0) exkluderat byggnadskreditiv. Den genomsnittliga räntenivån beskriver koncernens aktuella räntenivå i kreditportföljen utifrån dagsbasis per den 31 december och ska inte tolkas som den genomsnittliga räntenivån under året. 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 31 december 2025 till 2,5 år (2,6). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,3 år (2,6) exkluderat byggnadskreditiv. Ränte- och kreditförfallostrukturen per samma datum framgår av tabellerna med samma namn.

Finansiering och kapitalstruktur

Under året har ett fortsatt aktivt arbete med kapitalstrukturen drivits med fokus på att förlänga kapitalbindningen och minska koncernens finansieringskostnader. Obligationer om 1 320 Mkr har emitterats till priser som motsvarade en genomsnittlig kreditmarginal om 4,02 procent. Samtidigt har återköp till ett belopp om 650 Mkr avseende obligationer samt 61 Mkr avseende hybridobligationer genomförts och de återköpta instrumenten löpte med en genomsnittlig kreditmarginal om 6,02 procent. Därutöver har samtliga konvertibler om 200 Mkr återköpts. Konvertiblerna löpte med en fast ränta om 6,75 procent och genom återköpen motverkades risken för en framtida utspädning för aktieägarna om cirka 8 procent.

Under året har banklån refinansierats till ett belopp om cirka 1 400 Mkr och koncernen har beviljats nya byggnadskreditiv om totalt 926 Mkr. Av de beviljade byggnadskreditiven avser 776 Mkr utveckling av en skola, matbutik och hyresbostäder i Upplands-Bro och 155 Mkr avser utveckling av ett BRF-projekt i Varberg.

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 november ingicks avtal om hållbarhetslänkad finansiering om 2,8 Mdkr. Avtalen är kopplade till koncernens övergripande mål att minska energiförbrukningen i förvaltningsbeståndet, reducera klimatpåverkan i nyproduktion samt att förebygga klimatrisker. Om målen uppfylls sänks kreditmarginalen på lånen.

I december beslutades om en kvittningsemission av sammanlagt 1 362 300 stamaktier till Landia i samband med tillträdet av en fastighetsportfölj. Teckningskursen för aktierna uppgick till 74,14 kronor per aktie, motsvarande 101 Mkr.

Efter årets utgång inleddes program för återköp av egna aktier. Återköpen får pågå till och med årsstämman 2026 och vid tidpunkten för bokslutskommunikéns offentliggörande har 45 100 aktier återköps, motsvarande 1,9 Mkr.

Efter årets utgång meddelade Genova att hybridobligationer med ISIN SE0015245519 kommer att inlösas den 5 mars 2026. Det nominella beloppet som inte innehas av Genova uppgick den 31 december till 195 Mkr. Räntebetalningar på hybridobligationer bedöms till följd av inlösen uppgå till -26 Mkr under 2026, vilket kan jämföras med -46 under 2025.

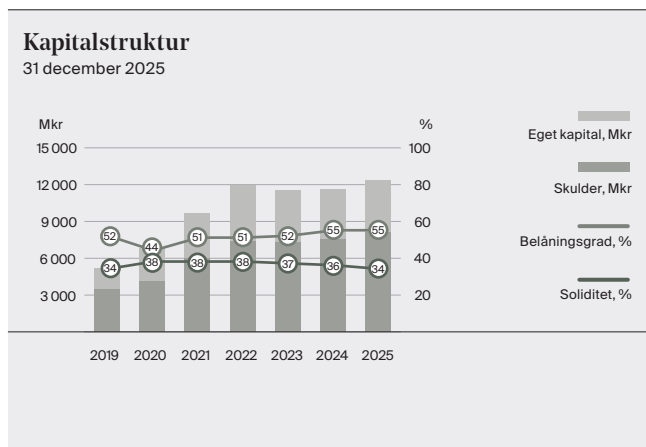
Genovas aktiva arbete med att refinansiera skuld till bättre villkor i kombination med att lösa in hybridobligationer om 195 Mkr kommer ge en positiv effekt på framtida kassaflöden.

Likviditet och utnyttjade faciliteter

Koncernens likviditet inklusive byggnadskreditiv uppgick till 1 679 Mkr. I beloppet ingår kassa med 185 Mkr, utnyttjade revolverande krediter och checkräkning om totalt 523 Mkr samt 971 Mkr av beviljade byggnadskreditiv som ännu ej är utnyttjade.

Under året 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 halvåret 2026. Vid frånträde av samtliga fastigheter kommer Genova tillföras cirka 200 Mkr i likviditet.

I december frånträddes två nyproducerade bostadsfastigheter i Knivsta som ägdes gemensamt med Redito via ett joint venture varpå Genova erhöll utdelning om cirka 50 Mkr. Efter årets utgång har ytterligare 62 Mkr erhållits i utdelning från det gemensamägda bolaget vilket stärker likviditeten.



Räntebindning

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

Per 31 december 2025 hade koncernen fasträntelån och ränteswapavtal om totalt 4 079 Mkr med en genomsnittlig fast ränta om 2,57 procent och totalt var 58 procent av utnyttjade lån i kreditportföljen räntesäkrade. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,3 år exkluderat byggnadskreditiv.

Ränteförfallostruktur

31 december 2025

Löptid	Belopp, Mkr	Snittränta ¹ , %	Andel, %
2026	3 539	6,91	50
2027	28	3,34	0
2028	1 050	2,38	15
2029	680	2,65	10
2030	920	2,47	13
2031	300	2,25	4
>2031	500	3,23	7
Totalt	7 017	4,76	100
Totalt, exklusive byggnadskreditiv	6 662	4,68	-

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 620 Mkr med kreditmarginal 3,75 procent.

Kreditförfallostruktur

31 december 2025

Löptid	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2026	1 672	1 273	399
2027	2 088	1 365	723
2028	2 991	2 691	300
2029	1 678	1 678	-
2030	-	-	-
2031	-	-	-
>2031	10	10	-
Totalt	8 439	7 017	1 422
Varav byggnadskreditiv	1 326	355	971

Övriga finansiella instrument

31 december 2025

	Emissions-datum	Förfallo-datum	Nominellt belopp, kr	Räntebas	Ränte-marginal, %	Aktuell ränta, %
Hybridobligationer	2021-03-05	2026-03-05 ¹	195 000 000	Stibor 3M	6,75	8,66
Hybridobligationer	2024-09-24	2028-09-04 ²	300 000 000	Stibor 3M	5,50	7,35

1) Efter årets utgång meddelade Genova att hybridobligationer med ISIN SE0015245519 kommer att inlösas den 5 mars 2026.

2) 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
Räntebetalning på 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				233		41	274
Övrigt totalresultat				-		-	-
Summa totalresultat				233		41	274
Transaktioner med ägare							
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande				-32		-99	-131
Optionsdel konvertibellån				-50			-50
Utdelning stamaktier				-40			-40
Utdelning hybridobligation				-46			-46
Återköp hybridobligation				-2	-61		-63
Fondemission		1					1
Indragning av stamaktier	-600	-1					-1
Nyemission stamaktier	1 962	2	27	99			128
Emissionskostnader stamaktier				-2			-2
Emission teckningsoptioner				2			2
Valutakurseffekt				6			6
Utgående balans per 31 december 2025	46 976	57	1 679	1 229	495	763	4 223

1) Per 31 december har bolaget hybridobligationer i eget förvar till ett nominellt värde om 605 Mkr.

Kassaflödesanalys för koncernen

Mkr	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat	131	140
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*	-23	-54
Övriga kostnader	-9	-8
Betald skatt	-4	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	95	76
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring kundfordringar	-2	-1
Förändring övriga rörelsefordringar	-61	-33
Förändring leverantörsskulder	51	-68
Förändring övriga rörelseskulder	11	109
Kassaflöde från den löpande verksamheten	95	83
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter och projekt	-966	-917
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-7	-3
Försäljning av fastigheter	231	213
Utdelning från intresseföretag	85	61
Investeringar i intresseföretag	-73	-
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar	-45	39
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-774	-606
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Nyemission stamaktier	27	-
Emissionskostnader stamaktier	-2	-
Återköp stamaktier	-	-30
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-20	-
Nyemission hybridobligation	-	282
Återköp hybridobligation	-63	-544
Upptagna lån	2 113	4 215
Amortering av lån	-1 268	-3 463
Lämnad utdelning ¹	-75	-70
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	712	390
Periodens kassaflöde	33	-133
Likvida medel vid periodens början	152	285
Likvida medel vid periodens slut	185	152
<i>* Poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Återläggning av avskrivningar	10	8
Resultat från andelar i joint ventures	-43	-46
Upplupen ränta	10	-16
	-23	-54
Erhållen ränta	3	10
Betald ränta	-202	-216

1) Varav 46 Mkr (70) avser ränta på hybridobligation.

Segmentsrapportering

Mkr	Jan-dec 2025				Jan-dec 2024			
	Fastighets-förvaltning	Övrigt	Ej fördelat	Totalt	Fastighets-förvaltning	Övrigt	Ej fördelat	Totalt
Hysesintäkter	514			514	508			508
Summa intäkter	514			514	508			508
Fastighetskostnader	-138			-138	-139			-139
Summa fastighetskostnader	-138			-138	-139			-139
Driftsöverskott/resultat från nyproduktion	376			376	369			369
Central administration	-26		-36	-62	-22		-36	-58
Resultat från andelar i joint ventures	43			43	46			46
Finansnetto	-225			-225	-218			-218
Övriga kostnader			-9	-9			-8	-8
Värdeförändringar fastigheter	253			253	73			73
Värdeförändringar derivat	-10			-10	13			13
Valutakurseffekt fastighet	-7			-7	2			2
Resultat före skatt	403		-46	357	263		-44	219
Segmentspecifika tillgångar								
Förvaltningsfastigheter	8 303			8 303	8 121			8 121
Pågående nyanläggningar	302			302	245			245
Projekteringsfastigheter	1932			1932	1614			1614
Pågående bostadsprojekt			138	138			24	24
Andelar i joint ventures	701			701	701			701
Segmentspecifika investeringar								
Förvärv och investeringar i fastigheter	1 099			1 099	927			927

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 31 december 2025 uppgår volymen till 290 hyresbostäder.

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024
Nettoomsättning	12	9	3	2
Summa rörelsens intäkter	12	9	3	2
Övriga externa kostnader	-10	-7	-2	-2
Personalkostnader	-13	-12	-3	-3
Summa rörelsens kostnader	-23	-20	-5	-6
Rörelseresultat	-11	-11	-2	-3
Resultat från andelar i koncernföretag	608	-183	498	-183
Ränteintäkter och liknande resultatposter	256	293	253	282
Räntekostnader och liknande resultatposter	-186	-176	-90	-88
Resultat efter finansiella poster	666	-77	659	8
Bokslutsdispositioner				
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-
Resultat före skatt	666	-77	659	8
Skatt på periodens resultat	-13	-5	-13	-5
Periodens resultat	654	-82	646	3
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	654	-82	646	3

Moderbolagets balansräkning

Mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	818	818
Uppskjutna skattefordringar	5	17
Fordringar hos koncernföretag	3 398	2 437
Summa finansiella anläggningstillgångar	4 221	3 273
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag	21	67
Övriga fordringar	5	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	5
	42	76
Likvida medel	36	23
Summa omsättningstillgångar	76	99
SUMMA TILLGÅNGAR	4 297	3 371
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Summa totalresultat för perioden		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	57	55
Summa bundet eget kapital	57	55
Fritt eget kapital		
Överkursfond	1 031	1 005
Balanserat resultat	-952	-881
Årets resultat	654	-82
Summa fritt eget kapital	733	42
Hybridobligation	495	556
Summa eget kapital	1 285	653
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	70	30
Obligationslån	1 847	1 186
Konvertibla skuldebrev	0	200
Skulder till koncernföretag	0	1 220
Summa långfristiga skulder	1 917	2 636
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	43	52
Leverantörsskulder	4	-
Skulder till koncernföretag	1 018	15
Övriga skulder	11	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	14
Summa kortfristiga skulder	1 095	82
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	4 297	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		-
Årets resultat				-82		-82
Summa totalresultat				-82		-82
Transaktioner med ägare						
Återköp hybridobligation					-544	-544
Emission hybridobligation					300	300
Emissionskostnader hybridobligation			-18			-18
Räntebetalning på 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			-82	82		0
Årets resultat				654		654
Summa totalresultat				654		654
Transaktioner med ägare						
Utdelning stamaktier			-40			-40
Utdelning hybridobligation			-46			-46
Återköp hybridobligation			-2		-61	-63
Fondemission	1					1
Indragning av stamaktier	-1					-1
Nyemission stamaktier	2	27	99			128
Emissionskostnader stamaktier			-2			-2
Emission teckningsoptioner			2			2
Utgående balans per 31 december 2025	57	1 031	-952	654	495	1 285

Aktien och ägarförhållanden

Genova har ett aktieslag, stamaktier, som noterades på Nasdaq Stockholm i juni 2020. Genova hade vid årets slut 2 705 aktieägare. Sista betalkurs för aktien den 30 december 2025 uppgick till 40,00 kr. Per den 31 december 2025 uppgick det totala antalet aktier i Genova till 46 975 629.

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. I december 2025 återköptes samtliga konvertibler och har i samband med det upphört att gälla.

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.

Nyemission

I oktober ingick Genova avtal med Landia om att förvärva en attraktiv fastighetsportfölj i Stockholmsregionen. Finansieringen utgjordes delvis av en nyemission av 1 362 300 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.

Aktieägare

31 december 2025

Namn	Antal aktier	Innehav (%)	Röster (%)
Micael Bile (via bolag)	17 264 999	36,8	36,8
Andreas Eneskjöld (via bolag)	7 600 000	16,2	16,2
Swedbank Robur Fonder	3 500 000	7,5	7,5
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	3 422 106	7,3	7,3
Avanza Pension	3 220 609	6,9	6,9
Capital Research and Management	2 626 731	5,6	5,6
Michael Moschewitz (via bolag)	2 174 000	4,6	4,6
Skandia	1 499 154	3,2	3,2
Landia	1 362 300	2,9	2,9
Cancerfonden	491 121	1,0	1,0
Handelsbanken Fonder AB	245 699	0,5	0,5
RoosGruppen	230 000	0,5	0,5
Futur Pension	228 446	0,5	0,5
SEB Investment Management	201 346	0,4	0,4
PlusFonder	168 808	0,4	0,4
Storebrand Fonder	154 408	0,3	0,3
Knut Ramel	150 000	0,3	0,3
Summa övriga ägare	2 435 902	5,2	5,2
Summa	46 975 629	100,0	100,0

Övriga upplysningar

Organisation

Medelantalet anställda i organisationen uppgick under året till 50 (52), inklusive 13 (15) i Järngrinden, 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.

Föreslagen utdelning

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en utdelning om 0,92 SEK (0,88) per aktie med utdelning kvartalsvis om SEK 0,23 per aktie, motsvarande 11 MSEK (10) och en direktavkastning på 2,3 procent i relation till sista betalkursen den 30 december 2025. Utdelningsförslaget är i enlighet med bolagets utdelningspolicy.

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 Fastigheter 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 bokslutskommuniké 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 bokslutskommunikén. 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 bokslutskommuniké har ej varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

Styrelsens och verkställande direktörens intygande

Styrelsen och den verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén 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 19 februari 2026

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

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 19 februari 2025 kl. 8.30 CET.

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 realiserade 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 realiserade värdeförändringar.

Förvaltningsresultat hänförligt till aktieägare per aktie

Förvaltningsresultat reducerat med under perioden räntebetalning på 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 räntebetalning 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 realiserade värdeförändringar beaktats.

Alternativa nyckeltal

Belåningsgrad

Mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
Upplåning från kreditinstitut	5 137	5 115
Obligationslån	1 847	1 186
Konvertibla skuldebrev	0	150
Checkräkningskredit	43	52
Likvida medel	-185	-152
Totalt	6 842	6 351
Balansomslutning	12 343	11 652
Belåningsgrad, %	55,4	54,5

Räntetäckningsgrad

Mkr	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024	Okt-dec 2025	Okt-dec 2024
Driftsöverskott	375	369	89	86
Central fastighetsförvaltning	-26	-22	-6	-5
Totalt	349	347	82	81
Finansnetto	-225	-218	-55	-54
Övr finansiella kostnader	29	20	6	6
Justerat finansnetto	-197	-198	-49	-48
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,8	1,7	1,7

Tillväxt förvaltningsresultat

Mkr	Jan-dec 2025	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,86	1,55	-0,49
Tillväxt per år, %	20	416	-132

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