

GENOVA

Årsredovisning /

2025





Genova

– ett dynamiskt fastighetsbolag





Innehåll

6	VD har ordet
8	Genova och året i korthet
10	Mål och utfall, utdelningspolicy
12	Väsentliga händelser 2025
14	Genovas historia
16	Guide till Genova
18	Projekt Viby
26	Förvaltning
30	Utveckling
34	Dotterföretaget Järngrinden
36	Bedömd intjäningsförmåga
38	Hållbarhetsrapport
58	Finansiering
63	Finansiell utveckling
66	Risker och riskhantering
72	Aktien och ägarförhållanden
76	Bolagsstyrningsrapport
86	Styrelse och ledande befattningshavare
89	Finansiell information
90	Nyckeltal
91	Räkenskaper
100	Redovisningsprinciper och noter
134	Revisionsberättelse
139	Definitioner
141	Information till aktieägare

Reviderad årsredovisning och koncernredovisning för Genova Property Group AB (publ) utgörs av sidorna 12–13, 58–74 och 89–134.

Förvaltningsberättelsen utgörs av avsnitten Väsentliga händelser 2025, Risker och riskhantering, Aktier och ägarförhållanden, Finansiering samt Finansiell utveckling.

”Vi fortsätter att skapa värde på både kort och lång sikt”

Under 2025 levererade Genova på sin värdeskapande strategi genom attraktiva och selektiva transaktioner och ett målmedvetet arbete för att optimera finansieringen. Lönsamheten stärktes och förvaltningsresultatet per aktie ökade med 20 procent, vilket gör att Genova står starkt när vi går in i 2026. Förutsättningarna för långsiktigt värdeskapande har förbättrats ytterligare och styrelsen föreslår därför en höjd utdelning om 0,92 kronor per aktie, med kvartalsvis utdelning om 0,23 kronor.

Förvaltning – positiv utveckling och ökad aktivitet

Genovas affärsmodell, som kombinerar stabila kassaflöden från förvaltningsfastigheter med investeringar i värdeskapande utvecklingsprojekt, ger oss möjlighet att skapa kassaflöden och lönsamhet på både kort och lång sikt. Av det totala fastighetsvärdet om 10,7 Mdkr står förvaltningsfastigheterna för 78 procent medan utvecklingsverksamheten utgör ett vinstdrivande komplement.

Fastighetsförvaltningen utvecklades positivt under året med starkt driftsöverskott. Vår mix av hyresgäster med hög andel bostäder, offentligt finansierade verksamheter och dagligvaruhandel fortsätter att bidra till stabilitet. Den ekonomiska uthyrningsgraden låg vid årets slut på 92 procent, där två procentenheter av vakansen utgörs av projektfastigheter där lönsamheten bedöms vara högre genom att utveckla byggrätter än att hyra ut de vakanta ytorna. Den genomsnittliga återstående avtalslängden ökade till 4,8 år jämfört med 4,6 år vid årets inledning, vilket bidrar till god förutsägbarhet i hyresintäkterna. Under inledningen av 2026 noterar vi en tilltagande aktivitet i uthyrningen med fler hyresgästdialoger.



Under 2025 genomförde vi flera värdeskapande transaktioner. En höjdpunkt var det större förvärvet under årets fjärde kvartal då förvaltningsportföljen kompletterades med attraktiva fastigheter i Stockholmsregionen till ett värde om 634 Mkr. Det är välbelägna fastigheter med stabila hyresgäster och lång återstående kontraktstid. Affären leder till en betydande positiv påverkan på kassaflöde och resultat med bibehållen stabil balansräkning. Samtidigt ingick vi en avsiktsförklaring om förvärv av ytterligare tre fastigheter i Stockholmsregionen för cirka 600 Mkr.

Utveckling – värdeskapande investeringar

En stor del av Genovas värdeskapande historiskt kommer från utveckling av byggrätter och egna projekt. Under perioden 2018–2025 stod vår utvecklingsverksamhet för 44 procent av Genovas totala vinst, motsvarande cirka 1,1 Mdkr. Idag driver vi ett 30-tal detaljplaner, där framtida byggrätter bedöms utgöra en betydande värdepotential. Sammantaget har vår byggrättsportfölj ett bedömt övervärde om cirka 1,5 Mdkr som idag inte reflekteras i vår balansräkning. Detta motsvarar cirka 33 kronor per aktie.

Vårt pågående stadsutvecklingsprojekt Viby i Upplands-Bro är ett exempel på hur vi skapar värde över tid. Under 2025 startade första etappen med byggnation av redan fullt uthyrda lokaler för skola, livsmedelsbutik och idrottshall samt bostäder. Fastigheten förvärvades för 45 Mkr och värderades vid årets slut till cirka 782 Mkr.

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.

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

”Vi har byggt en bra bas för att stärka intjäning och lönsamhet under 2026 ”

med kapitalstarka aktörer kan vi frigöra likviditet för nya investeringar i välvärdande fastigheter och projekt.

Förstärkt hållbarhetsarbete

Under året har Genovas hållbarhetsarbete stärkts, vilket leder till minskad risk och kostnader. En central del i arbetet är energioptimering i både förvaltning och nyproduktion och effekterna av insatserna är tydliga. Energianvändningen per kvadratmeter minskade med 10 procent under året. Vi tecknade även hållbarhetslänkad finansiering om totalt 2,8 Mdkr. Att knyta Genovas finansiering till konkreta hållbarhetsmål är viktigt både för att säkerställa långsiktig tillgång till kapital och för att ytterligare stärka sambandet mellan affärsstrategi och hållbarhetsarbete.

Fokus på finansiering

Vi har under 2025 arbetat med att optimera finansieringen genom en rad åtgärder, vilket lett till markant minskade finansieringskostnader, förlängd kapitalbindning. Utöver att teckna avtal om hållbarhetslänkad refinansiering emitterade vi gröna obligationer till attraktiva nivåer.

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 inlöst hybridobligationer under 2026, vilket ytterligare stärker vinst per aktie. Insatserna under 2025 och hittills i år i kombination med lägre

marknadsräntor kommer successivt få ytterligare genomslag i kassaflöde och våra nyckeltal framåt.

God resultatutveckling

Ett år av tydligt lönsamhetsfokus inom alla delar av verksamheten gav resultat. Vi redovisar en ökning i förvaltningsresultat per aktie med 20 procent till 1,86 kr för helåret, där ökningen till stor del är en effekt av lägre räntebetalningar på hybridobligationer. Substansvärdet hänförligt till aktieägarna steg 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, hyresgäster och samarbetspartners för ett fint samarbete 2025. Ett stort tack även till våra aktieägare för ert förtroende och engagemang i Genova. Jag ser fram emot fortsatt värdeskapande under 2026.

Michael Moschewitz, VD

Genova i korthet

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 byggrättsportföljen möjliggör fortsatt värdetillväxt och bidrar till förstärkt likviditet.

Nyckeltal i sammandrag

	2025	2024
Hysesintäkter, Mkr	514	508
Driftsöverskott, Mkr	376	369
Förvaltningsresultat, Mkr	131	140
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,86	1,55
Årets resultat, Mkr	274	157
Fastighetsvärde, Mkr	10 674	10 004
Övervärde byggrättsportfölj, Mdkr	1,5	1,3
Nettoinvestering, Mkr	741	713
Belåningsgrad, %	55,4	54,5
Soliditet, %	34,2	35,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,8
Räntetäckningsgrad R12, ggr	1,8	1,8
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 825	4 650
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna, Mkr	3 568	3 273
Totalt antal utestående aktier, tusental	46 976	45 613
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna per aktie, kr	75,95	72,72

Affärsidé

Genovas affärsidé är att kombinera stabila kassaflöden från förvaltningsportföljen med kostnadseffektiv projektutveckling av främst samhällsfastigheter och hyresbostäder för egen förvaltning.

10,7 Mdkr

Fastighetsvärde¹⁾ 31 december 2025

1,5 Mdkr

Övervärde byggrättsportfölj²⁾ 31 december 2025

55,4 %

Belåningsgrad 31 december 2025

75,95 kr

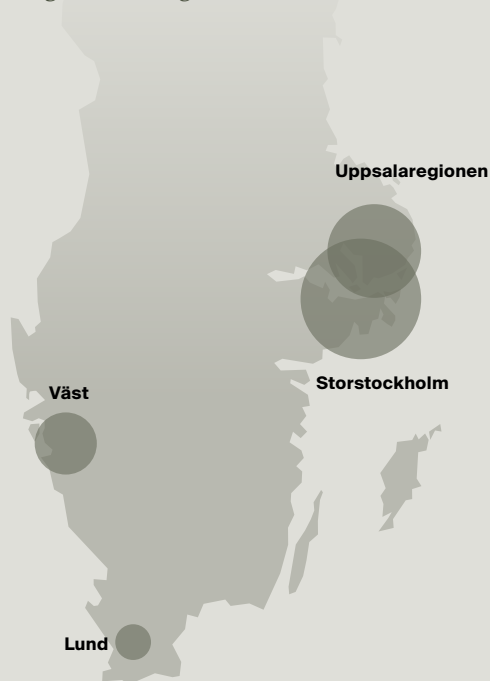
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna per aktie 31 december 2025

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

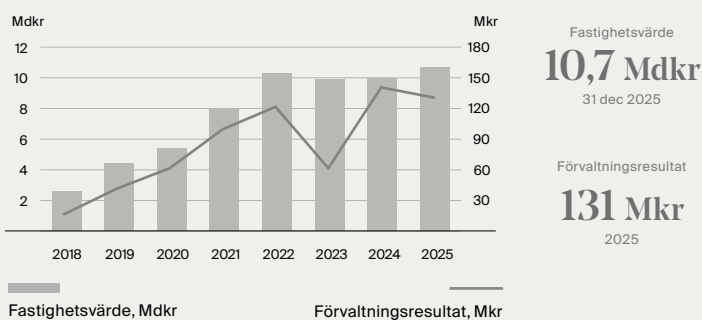
2) Reflekteras ej i balansräkningen, motsvarande cirka 33 kr per aktie. Från och med 31 december 2025 externvärderas Järngrindens byggrätter och inkluderas i byggrättsportföljens bedömda övervärde.

Tillväxtregioner i Sverige

Genovas fastighetsbestånd finns idag huvudsakligen i Storstockholm, Uppsalaregionen och västra Sverige. Övriga fastigheter är belägna främst runt Lund.

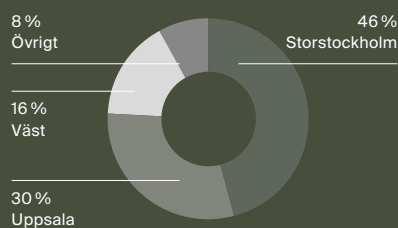


Fastighetsvärde och förvaltningsresultat



Förvaltningsfastigheter per geografi

Fastighetsvärde 8 303 Mkr



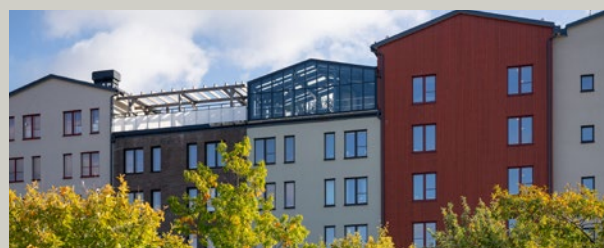
Genovas affärsmodell

Genovas har två affärsområden: Förvaltning och Utveckling. Kombinationen av stabil förvaltning och flexibel utveckling möjliggör långsiktigt värdeskapande – från förvärv och förvaltning till utveckling och avyttring av fastigheter, byggrätter eller projekt.



Förvaltning

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



Utveckling

Inom utvecklingsverksamheten skapas byggrätter från befintliga fastigheter genom aktiv detaljplaneutveckling. Därefter kan byggrätter avyttras eller användas för egen projektutveckling.

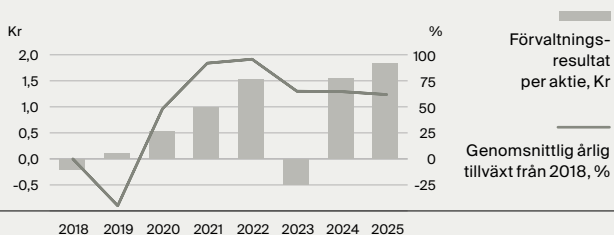
Finansiella mål

Förvaltningsresultat per aktie

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

62 %

Genomsnittlig årlig tillväxt
2018-2025

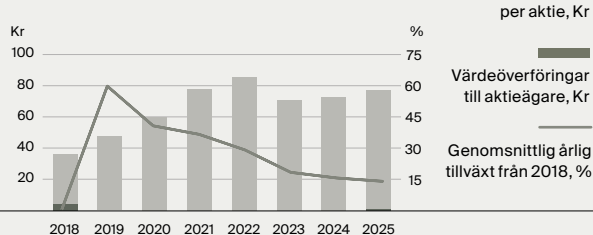


Långsiktigt substansvärde per aktie

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



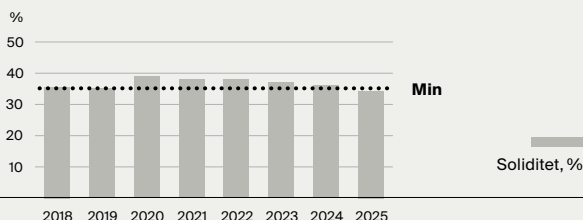
Finansiella begränsningar

Soliditet

Soliditeten ska över tid uppgå till minst 35 procent.

34,2 %

31 dec 2025

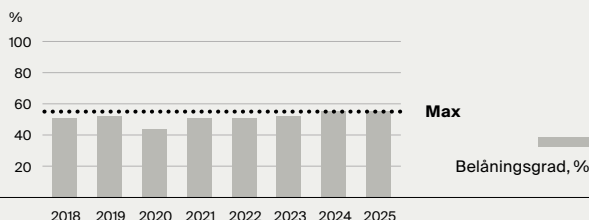


Belåningsgrad

Belåningsgraden ska över tid understiga 55 procent.

55,4 %

31 dec 2025

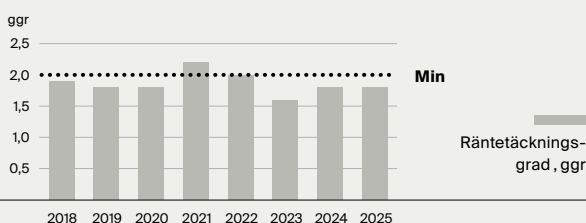


Räntetäckningsgrad

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.

Föreslagen utdelning 2025

0,92 kr/aktie

Utdelningen motsvarar 41 procent av förvaltningsresultatet justerat för värdeförändringar.

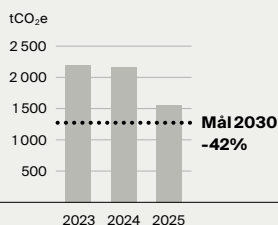
Hållbarhetsmål

Klimatpåverkan

- Minska klimatutsläpp med 42 procent i scope 1 och scope 2 samt mäta och minska utsläpp i scope 3 (tCO₂e) till år 2030 jämfört med basåret 2023.

-27%

Minskning klimatutsläpp i scope 1 och scope 2 jämfört med 2023



- Minska klimatutsläpp i nyproduktion till 2030 i linje med bolagets fastställda målbanor (kg CO₂e/BTA), vilka utformats med beaktande av Parisavtalet och Sveriges övergripande klimatmål. Arbetet påbörjas under 2026.

Arbetsvillkor i värdekedjan

- 100 procent av Genovas större¹⁾ byggprojekt ska årligen genomgå oannonserade stickprovskontroller i enlighet med initiativet Hållbar Byggbransch. Arbetet påbörjas under 2026.

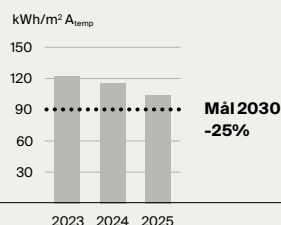
1) Avser byggprojekt där investeringen överstiger 50 Mkr.

Energi

- Minska energiintensiteten (kWh/kvm Atemp) med 25 procent i fastighetsbeståndet till 2030 jämfört med basåret 2023.

-15%

Minskning jämfört med basåret 2023



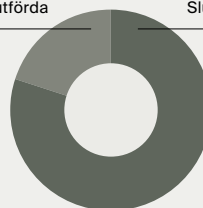
Klimatanpassning

- 100 procent av Genovas fastighetsbestånd ska ha genomgått klimatrisk- och sårbarhetsanalys till 2030.

82%

31 dec 2025

18% Ejslutförda 82% Slutförda



Väsentliga händelser 2025

2025 var ett aktivt år för Genova inom både fastighetsförvaltning och projektutveckling. Arbetet med att sänka räntekostnaderna och stärka likviditeten fortsatte, bland annat genom refinansieringar och återköp av hybridobligationer. Under året genomfördes även flera värdeskapande transaktioner i både förvaltnings- och bygrättsportföljen.

Q1

Frånträde av sista bostadskvarteret i Norrtälje

Det sista bostadskvarteret i Norrtälje frånträddes till ett joint venture där Genova är hälftenägare tillsammans med Nrep. Fastighetsvärdet vid frånträdet uppgick till 550 Mkr.

Avyttring av fastigheter med byggrätter

Avtal tecknades om avyttring av två fastigheter med byggrätter i Stockholm för 323 Mkr.

Avyttring av fastighet i Huddinge

Avtal tecknades om avyttring av en fastighet i Huddinge med nyskapade bostadsbyggrätter för 28 Mkr.

Hyresavtal för grundskola tecknas i Viby

Ett 20-årigt hyresavtal med Raoul Wallenbergskolan tecknades för utveckling av en grundskola F-9 i projekt Viby i Upplands-Bro.

Projekt färdigställt och frånträtt i Varberg

Järngrinden färdigställde och frånträdde Apoteas nya centrallager i Varberg, vilket medförde ett positivt resultat om 40 Mkr.

Järngrinden avyttrar fastighet

Järngrinden avyttrade en fastighet till ett underliggande fastighetsvärde om 80 Mkr.

Beviljade byggnadskreditiv

Nya byggnadskreditiv om totalt 355 Mkr beviljades.

Q2

Byggnation inleds i stadsutvecklingsprojektet Viby – hyresavtal med Axfood

Byggnationen av de första kvarteren i stadsutvecklingsprojektet Viby inleddes. Samtidigt tecknades ett tioårigt hyresavtal med Axfood avseende en Hemköpsbutik.

Spridningsemission

En spridningsemission om 600 000 stamaktier genomfördes. Spridningsemissionen var riktad mot allmänheten i Sverige och övertecknades kraftigt. Genova tillfördes cirka 2 300 nya aktieägare.

Nya styrelseledamöter och beslut om utdelning

Vid årsstämman fattades beslut bland annat om utdelning om 0,88 kronor per aktie samt omval av fyra tidigare styrelseledamöter och val av två nya styrelseledamöter; Mattias Björk och Karin Larsson.

Refinansiering sänker räntekostnader

Obligationslån om 650 Mkr refinansierades till en sänkt kreditmarginal, vilket innebär minskade årliga räntekostnader om 11 Mkr.

Beviljat byggnadskreditiv

Ett nytt byggnadskreditiv om 271 Mkr beviljades.

Chef Stadsutveckling avslutar anställning

Anna Molén, chef Stadsutveckling och del av Genovas ledningsgrupp, avslutade sin anställning.

Q3

Viby – stadsutvecklingsprojekt med stark värdeutveckling

K2A:s minoritetsandel i stadsutvecklingsprojektet Viby förvärvades, baserat på ett underliggande fastighetsvärde om 650 Mkr. Med ett genomsnittligt ingångsvärde om 90 Mkr och nedlagda kostnader om 150 Mkr, hade projektet genererat en betydande värdeökning sedan Genovas initiala förvärv år 2014.

Emission av gröna obligationer

Gröna obligationer om 325 Mkr emitterades 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.

Q4

Avyttring av nyproducerade bostadsfastigheter i Knivsta

Två fastigheter i centrala Knivsta avyttrades via ett samägt joint venture 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 fastighetsportföljer i Stockholm

Förvärv av en attraktiv fastighetsportfölj i Stockholmsregionen om 634 Mkr som stärker Genovas förvaltningsresultat per aktie och skapar förutsättningar för tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie. Vidare ingick Genova en avsiktsförklaring om ett tilläggsförvärv av tre fastigheter i Stockholmsregionen med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 600 Mkr.

Delfinansiering genom nyemission av stamaktier

Finansieringen av förvärvet från Landia utgjordes delvis av en nyemission av stamaktier i Genova till Landia om cirka 101 Mkr till en teckningskurs om 74,14 kronor per aktie.

Förvärv av fastighet med framtida byggrätter i Ekerö centrum

Genova avtalade om förvärv av en majoritetsandel av bolaget Exnord Tappsund AB som äger fastigheten Tappsund 1:71 i Ekerö centrum. Köpeskillingen för aktierna uppgick till cirka 21 Mkr.

Avyttring av fastighet i Gävle

Genova avtalade om försäljning av en fastighet 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.

Avtal om hållbarhetslänkad finansiering

Genova förstärkte sitt hållbarhetsarbete genom att teckna hållbarhetslänkad finansiering om 2,8 Mdkr. Därmed utgör Genovas hållbarhetslänkade och gröna finansiering cirka 80 procent av den totala utestående finansieringen.

Emission av gröna seniora icke säkerställda obligationer

Gröna seniora icke säkerställda obligationer om 95 Mkr emitterades. Samtidigt återköptes hybridobligationer om 61,25 Mkr.

Återköp av konvertibler och emission av ytterligare gröna obligationer

I december återköptes samtliga konvertibler till ett belopp om 209 Mkr. Samtidigt emitterades ytterligare gröna obligationer om 200 Mkr. 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.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inlösen av hybridobligationer

Genova meddelade bolagets avsikt att lösa in dess utestående hybridobligationer. Det nominella beloppet som inte innehades av Genova uppgick till 195 Mkr. Motsvarande belopp inlöstes den 1 mars 2026.

Program för återköp av egna aktier

Genova inledde efter årets utgång ett återköpsprogram av egna stamaktier, med start den 13 januari 2026 fram till årsstämman 2026, i syfte att optimera kapitalstrukturen och stärka värdeskapandet per aktie.

Ingår joint venture för del av stadsutvecklingsprojektet Viby

Den första etappen av stadsutvecklingsprojektet Viby i Upplands-Bro avyttrades till ett joint venture med Genova som hälftenägare tillsammans med Urban Partners via NSF V. Transaktionen innebar en stärkt likviditet om cirka 100 Mkr och minskade räntebärande skulder om cirka 175 Mkr. Försäljningspriset baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 365 Mkr, i linje med bokfört värde.

Genova – en tjugoårig tillväxthistoria

I år är det 20 år sedan Genova grundades och en spännande tillväxtresa startade. Sedan starten 2006 har Genova utvecklats från ett entreprenörsdrivet fastighetsbolag till en etablerad och noterad aktör med en tydlig affärsmodell som kombinerar stabila kassaflöden från förvaltningsfastigheter med värdeskapande utveckling. Genom stabil förvaltning, egen byggrättsutveckling och disciplin i kapitalallokeringen har bolaget vuxit stegvis och byggt styrka genom flera marknadscyklar.

Förvaltning och utveckling från start

Genova Property Group grundades 2006 av Micael Bile som tillsammans med sin medgrundare Andreas Eneskjöld lagt grunden för ett fastighetsbolag där långsiktighet, kvalitet och finansiell uthållighet står i centrum. Redan från början kombinerades aktiv förvaltning med utveckling av fastigheter i tillväxtregioner, främst i Stockholms- och Uppsalaregionerna. Denna kombination har varit en bärande del av Genovas affärsmodell sedan dess.

De första åren präglades av uppbyggnad av en stabil förvaltningsportfölj, där fokus låg på kommersiella fastigheter med starka kassaflöden och utvecklingspotential. Finanskrisen 2008–2009 blev ett tidigt stresstest som tydliggjorde vikten av balansräkningsstyrka, stabila intäkter och flexibilitet i affärsmodellen. Erfarenheterna från denna period har haft stor betydelse för hur Genova därefter har format sitt dynamiska arbetssätt med risk, finansiering och timing.

Byggrättsportföljen börjar byggas

Under 2010-talet breddades verksamheten genom etableringen av egen bostads- och projektutveckling. Genova

började systematiskt skapa byggrätter ur befintliga förvaltningsfastigheter som förvärvats med en idé om framtida potential för projektutveckling. Genom aktiv detaljplaneutveckling i nära samarbete med kommuner lades grunden för en betydande byggrättsportfölj, som successivt byggts upp utan att vara beroende av konkurrensutsatta markanvisningar.

Samtidigt fortsatte förvaltningsportföljen att växa, både genom förvärv och genom värdeskapande åtgärder i befintligt bestånd. Kombinationen av stabila kassaflöden och egen projektutveckling gav Genova möjlighet att växa selektivt och anpassa investeringsnivån efter marknadsförutsättningarna.

Nästa steg börsnotering

Ett viktigt steg i Genovas utveckling togs 2014 då bolagets nuvarande VD, Michael Moschewitz rekryterades, då som finanschef. Kort därefter noterades bolagets preferensaktie, vilket breddade finansieringsbasen och ökade den finansiella flexibiliteten. Under de följande åren fortsatte Genova att växa både organiskt och genom strategiska förvärv, samtidigt som flera uppskattade bostads- och samhällsfastighetsprojekt färdigställdes.

År 2020 noterades Genova på Nasdaq Stockholm, vilket markerade övergången till en ny fas som noterat fastighetsbolag. Affärsmodellens kärna förblev dock densamma – att kombinera starka kassaflöden från förvaltning med värdeskapande utveckling.

En stark plattform för värdeskapande

De senaste åren har präglats av stora svängningar på fastighets- och kapitalmarknaderna. Genova har under denna period arbetat aktivt med att värna balansräkningen, sänka finansieringskostnader och tydliggöra värden i byggrättsportföljen. Samtidigt har bolaget fortsatt att realisera framgångsrika projekt, genomföra selektiva attraktiva transaktioner och anpassa kapitalallokeringen efter rådande marknadsläge.

Efter nära två decennier har Genova etablerat en plattform som kombinerar långsiktigt ägande, intern projektkompetens och finansiell disciplin. Bolagets utveckling har skett stegvis, med fokus på hållbar tillväxt och riskkontroll – en inriktning som fortsatt präglar Genovas strategi framåt.

Milstolpar i Genovas historia

- 2006** Genova Property Group grundas
- 2008–2009** Finanskrisen formar bolagets syn på kassaflöde, risk och balansräkning
- 2010** Egen bostads- och projektutveckling etableras
- 2012–2014** Första större bostadsprojekten genomförs och byggrättsportföljen börjar byggas upp
- 2015** Preferensaktier emitteras och noteras, vilket stärker finansieringsbasen
- 2016–2019** Tillväxt i förvaltningsportföljen och fortsatt uppbyggnad av byggrätter genom detaljplanearbete
- 2020** Genova noteras på Nasdaq Stockholm.
- 2021–2023** Utveckling av större stadsutvecklings- och bostadsprojekt samt aktiv portföljförvaltning
- 2024** Fokus på stärkt kassaflöde, sänkt finansieringskostnad och realisering av värden i byggrättsportföljen

2025

Hög aktivitet under året inom alla verksamhetsdelar inklusive:

- Realisering av värde genom avyttringar av byggrätter, projekt och fastigheter
- Byggstart av utvecklingsprojektet Viby i Upplands-Bro
- Minskade finansieringskostnader och stärkt balansräkningen genom bland annat återköp av hybridobligationer och konvertibler

Med ett fastighetsvärde om 10,7 Mdkr och en betydande byggrättsportfölj fortsätter Genova skapa värde in sin förvaltning och utveckling.

Guide till Genova

Genovas verksamhet kan med fördel analyseras som två tydligt avgränsade men samverkande delar – en kassaflödesgenererande förvaltningsverksamhet och en värdeskapande utvecklingsverksamhet. Uppdelningen ger förståelse för bolagets risk- profil, intjäningsförmåga och långsiktiga värdeskapande. En viktig utgångspunkt är att projektportföljen i huvudsak bär sina egna projekt- och finansieringskostnader, medan förvaltningen utgör basen för stabilitet, kassaflöde och finansiell uthållighet.

Förvaltning – verksamhetens kärna

- Kassaflöden från förvaltningsportföljen utgör grunden för Genovas finansiella styrka och används för utdelning, amortering av skuld samt selektiva förvärv av fastigheter med god avkastning eller utvecklingspotential.
- Tydligt fokus på attraktiva fastigheter med mycket mark i starka geografier som Storstockholm, Uppsala och västra Sverige.
- Hög uthyrningsgrad och en hyresgästmix med stor andel offentligt finansierade verksamheter och dagligvaruhandel bidrar till stabila och förutsägbara kassaflöden
- Fastigheternas potential utvecklas löpande genom förbättrad uthyrningsgrad, justerad hyresgästmix eller genom att identifiera möjligheter till framtida byggrätter.
- Genom förvärv och avyttringar optimeras portföljen i syfte att uppfylla bolagets finansiella mål och stärka den långsiktiga intjäningen.

10,7 Mdkr

Fastighetsvärde

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

78 %

Förvaltningsfastigheter

Andel av totalt fastighetsvärde

Historik av stark tillväxt till begränsad risk

Genova har historiskt visat god förmåga att löpande anpassa verksamheten utifrån rådande marknad för att skapa lönsam tillväxt till begränsad risk. Såväl substansvärde som förvaltningsresultat per aktie har ökat kraftigt sedan 2018.

62 %

Förvaltningsresultat per aktie, genomsnittlig årlig tillväxt 2018–2025

14 %

Substansvärde per aktie, genomsnittlig årlig tillväxt 2018–2025

Kassaflöden från både förvaltning och utveckling

- Genovas kassaflöde genereras i första hand i förvaltningsverksamheten.
- Utvecklingsverksamheten bidrar successivt till stärkt kassaflöde när projekt färdigställs och tillförs förvaltningsportföljen eller realiseras genom avyttring.
- Vid en analys av bolaget är både nuvarande kassaflödesnivå och den långsiktiga potentialen i projektportföljen intressanta att beakta.
- Sammantaget ger detta en bild av ett bolag där stabil intjäning kombineras med strukturell tillväxt i kassaflöde och substansvärde över tid.

Utveckling – vinstdrivande komplement

- Omfattar utveckling av byggrätter och projekt, primärt baserat på egen mark och befintliga förvaltningsfastigheter.
- Låga ingångsvärden och begränsad kapitalbindning i tidiga skeden skapar goda förutsättningar för attraktiva projektmarginaler.
- Utvecklingsverksamheten är i huvudsak självfinansierad på projektnivå. Projektportföljen belastar därmed kassaflödet från förvaltningen i begränsad utsträckning.
- Byggrätter och projekt i attraktiva lägen utgör likvida tillgångar vars värde kan realiseras genom försäljning eller genom egen projektutveckling, beroende på marknadsförutsättningar.
- Frigjort kapital kan återinvesteras i högavkastande fastigheter eller användas för att stärka balansräkningen, vilket skapar värde både på kort och lång sikt.

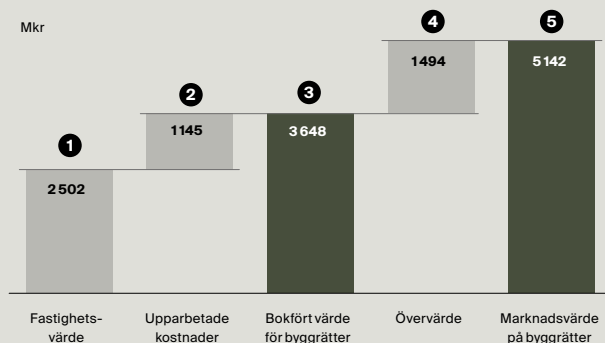
Dolda övervärden i byggrättsportföljen

- Det externt bedömda marknadsvärdet på Genovas byggrätter överstiger det bokförda värdet i balansräkningen, vilket innebär att ett betydande övervärde inte synliggörs i redovisningen.
- Detta övervärde är hänförligt till framtida byggrätter efter att detaljplaner vunnit laga kraft och är värderat av extern part.

1,5 Mdkr

Övervärde byggrättsportfölj

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



- 1 Fastighetsvärdet där byggrätterna utvecklas per 31 december 2025, baserat på värdering av CBRE
- 2 Upparbetade kostnader och aktiveringar under planeringsstadiet
- 3 Bokfört värde på byggrätterna (endast planerade projekt, ej pågående byggnation)
- 4 Övervärde om cirka 1,5 Mdkr som inte reflekteras i bolagets balansräkning
- 5 Marknadsvärde på framtida byggrätter per 31 december 2025, baserat på värdering av CBRE

Vinstgenerering från utveckling

Sedan starten 2006 har Genova visat en unik förmåga att skapa värde genom utveckling och avyttring av byggrätter och projekt. Under perioden 2018–2025 stod utvecklingsverksamheten för 44 procent av Genovas totala vinst, motsvarande cirka 1,1 Mdkr. Vidare har betydande likviditet frigjorts, vilket möjliggjort nya investeringar och stärkt bolagets finansiella ställning.

44%

Vinst från projektutveckling

av totalt genererad vinst 2018–2025.



Från en tom handelsplats till en levande, hållbar stadsdel för livets alla skeden. I Viby byggs 850 välplanerade bostäder, skola och när-service i en trygg blandstad.

EN NY STADSDEL TAR FORM I VIBY

När Genova förvärvade fastigheten Viby 19:3 i Upplands-Bro bestod den av en äldre handelsbyggnad och en stor parkeringsplats. Nu utvecklar Genova platsen till en attraktiv stadsdel för boende, samhällsservice och kommersiella verksamheter genom egen projektutveckling. Viby är ett typiskt exempel på hur Genova skapar betydande värde genom utveckling i sitt fastighetsbestånd. Projektutvecklingschef Sandra Tamm Hammarstrand och fastighetschef Henrik Sandström om hur affärsskicklighet, kassaflöde och disciplin i genomförandet präglar projektet.

När Genova 2014 uppmärksammades på att fastigheten Viby var till försäljning hade hyresgästen i den äldre varuhusbyggnaden sagt upp sitt avtal och kringområdet var i behov av upprustning. Men Genova kunde se platsens potential. Med ökad efterfrågan på bostäder i området i kombination med närheten till goda kommunikationer, natur och arbetsplatser såg Genova stor potential i att omvandla platsen till ett hållbart och attraktivt bostadsområde. Det blev affär.

Hyresavtal på plats och byggstart under 2025

I ett nära samarbete med kommunen har Genova sedan dess arbetat fram en ny detaljplan som omfattar totalt cirka 850 nya bostäder, grundskola och förskola samt närservice i olika former. Här blandas flerbostadshus med radhuskvarter och småvillor med kringliggande grönska och öppna ytor.

Under 2025 togs betydelsefulla steg för Vibyprojektet då två hyresavtal teck-

nades med centrala aktörer för området. Ett 10-årigt hyresavtal tecknades med Axfood för en Hemköpsbutik på cirka 1 000 kvm och ett 20-årigt hyresavtal tecknades med Raoul Wallenbergskolan för en grundskola som ska ge plats åt 600 elever till höstterminen 2027.

Den nya stadsdelen i Viby tar nu form. Under våren 2026 pågår byggnation av skolan och cirka 300 hyresbostäder i en första etapp av projektet med planerat färdigställande under andra halvåret 2027.



Raoul Wallenbergskolan byggs i trä med röd träpanel.

Värdeskapande i Viby

Projektutvecklingschef Sandra Tamm Hammarstrand och fastighetschef Henrik Sandström arbetar båda med Vibyfastigheten och berättar om hur affärsskicklighet, kassaflöde och disciplin i genomförandet präglar projektet.

Vad är det som gör Viby till ett tydligt exempel på Genovas affärsmodell?

Viby visar hur vi arbetar med utveckling som en integrerad del av förvaltningen. Projektet har sin utgångspunkt i en befintlig fastighet med kassaflöde, vilket innebär att vi kunnat driva detaljplanearbete och projektutveckling med begränsad risk i tidiga skeden. Det är centralt i vår modell – utveckling ska ske stegvis, kontrollerat och med begränsad belastning av koncernens kassaflöden, säger Sandra Tamm Hammarstrand, bolagets projektutvecklingschef.

Henrik Sandström, fastighetschef på Genova, fortsätter. Förvaltningen spelar en avgörande roll, särskilt under plan- och omställningsfasen. I Viby arbetade vi aktivt med uthyrningen av den 15 000 kvm stora lokalen som tomställdes när Coop flyttade ut. Vi jobbade tillsammans med projektutvecklings-teamet och anpassade lokalen för att säkerställa intäkter under stora delar av planprocessen. Det innebär att fastigheten i grunden har genererat betydande kassaflöden under hela tiden vi arbetat med utvecklingen, vilket minskar risken och gett stabilitet samtidigt som värden byggs upp successivt.

Hur arbetade ni på förvaltning konkret för att säkerställa intäkter när hyresgästen flyttade ut?

Vi visste redan när vi förvärvade fastigheten att hyresgästen skulle lämna,

vilket gjorde att arbetet med att hitta en ny hyresgäst kunna påbörjas direkt. Vi fann en väldigt bra lösning tillsammans med kommunen som beviljade ett tidsbegränsat bygglov. Det gjorde att vi kunde ändra användning av lokalen till bilrekond samt uppställningsytor för hyresgästen Riddermark Bil AB. Uthyrningen säkerställde kassaflöde under tiden vi utvecklade – utan att begränsa möjligheterna när detaljplanen vunnit laga kraft.

När projektet går in i genomförandefas – vad är viktigast ur ett affärsperspektiv?

Henrik Sandström förklarar att när byggrätter väl är på plats handlar mycket om att säkra långsiktiga förutsättningar. De strategiskt viktiga hyresavtal för livsmedelsbutik och skola som tecknats stärker projektets helhet. Det är funk-



Sandra Tamm Hammarstrand, Projektutvecklingschef och Henrik Sandström, Förvaltningschef



Vid första spadtaget den 17 maj 2025 deltog Michael Moschewitz, VD för Genova, tillsammans med Eva Arfwedson, Vice VD på Raoul Wallenbergskolan, och Per Egon Johansson, VD på Raoul Wallenbergskolan.

tioner som inte bara bidrar till stabila kassaflöden, utan också höjer kvaliteten och attraktiviteten i hela området.

Hur påverkar sådana hyresavtal projektets riskprofil och finansieringsbarhet?

De har stor betydelse. Långa hyresavtal med starka motparter förbättrar projektets kreditprofil och skapar förutsägbarhet i kassaflödet. Det underlättar självklart projektfinansieringen och minskar risken i genomförandet. Samtidigt fungerar skola och dagligvaruhandel som ankare som inte bara stärker utan formar den omgivande bostadsbebyggelsen, säger Sandra.

Hur arbetar ni med flexibilitet och kapitaldisciplin i ett projekt av den här storleken?

Enligt Sandra Tamm Hammarstrand handlar det om etappindelning. Viby

utvecklas stegvis, vilket gör att vi kan anpassa byggstarter, kapitalbindning och riskexponering till marknadsläget. Det ger oss handlingsutrymme att välja mellan fortsatt egen utveckling, delvis realisering av värden eller långsiktigt ägande av färdigställda fastigheter – beroende på vad som skapar mest värde vid varje tidpunkt.

Vad säger Vibyprojektet om Genovas sätt att arbeta långsiktigt?

Det visar att vår affärsmodell handlar om mer än enskilda projekt. Genom att kombinera kassaflödesstark förvaltning med strukturerad utveckling och disciplin i genomförandet kan vi skapa värde över lång tid, med kontrollerad risk. Viby är ett tydligt exempel på hur den modellen fungerar i praktiken, avslutar Henrik Sandström.

Om Projekt Viby

Ort

Upplands-Bro, nordväst om Stockholm

Tomtyta

110 000 kvm

Byggnation

Totalt cirka 850 bostäder, skola, livsmedelsbutik, lokaler för samhällsservice och kommersiella verksamheter

Byggstart 2025

350 bostäder, skola, livsmedelsbutik och idrottshall

Planerat färdigställande

Andra halvåret 2027



I området finns gott om mötesplatser och gröna stråk med koppling till omgivande natur.

UTVECKLING SOM SKAPAR VÄRDE ÖVER TID

Genova har startat omvandlingen av fastigheten Viby i Upplands-Bro till en ny hållbar stadsdel. Fastigheten som förvärvades 2014 för 45 Mkr värderades vid årets slut till cirka 782 Mkr, ett tydligt kvitto på Genovas värdeskapande affärsmodell. VD Michael Moschewitz och utvecklingschef Henrik Raspe berättar om vilka möjligheter och utmaningar som utveckling av byggrätter och projekt innebär för Genova.



Michael Moschewitz, VD och Henrik Raspe, Utvecklingschef



Den nya stadsdelen kommer att präglas av småskalighet och blandning.

Michael, vad är den största möjligheten i Genovas affärsmodell för projektutveckling?

Den största möjligheten ligger i att vi utgår från befintliga förvaltningsfastigheter med kassaflöden. Det innebär att vi kan driva detaljplanearbete och projektutveckling med begränsad risk i tidiga skeden. Fastigheterna ska i grunden kunna bära sig själva under planprocessen, vilket ger stabilitet och reducerar den finansiella risken. Samtidigt skapar detta

förutsättningar för betydande värdetillväxt när byggrätter väl tas fram. Viby är ett tydligt exempel på hur detta arbetsätt kan ge stark värdeutveckling över tid.

Hur skiljer sig detta från mer traditionell projektutveckling?

Till skillnad från aktörer som köper färdiga byggrätter till höga priser arbetar vi långsiktigt med att skapa byggrätter själva. Det ger oss låga ingångsvärden och större kontroll över projektens

ekonomi. Dessutom har vi valfrihet – vi kan välja att bygga själva, tillföra färdigställda fastigheter till förvaltningen eller realisera värden genom avyttringar, beroende på marknadsläge, säger Michael Moschewitz.

Henrik, hur hanterar ni risker kopplade till långa planprocesser och politiska förändringar?

Vi förvärvar fastigheter där läge, infrastruktur och kommunala översiktsplaner

Viby i siffror

Förvärv

- Förvärv 2014 av fastigheten Viby 19:3 till ett underliggande fastighetsvärde om 45 Mkr.
- Fastigheten bestod av lokaler om cirka 15 000 kvm och en tomtareal om cirka 110 000 kvm.

Kassaflöde under planprocess

- Genova förlängde hyresavtalet med den befintliga hyresgästen med 3 år till ett årligt hyresvärde om cirka 12 Mkr.
- När hyresgästen avflyttade under 2018 anpassades fastigheten för nya hyresgäster, som flyttade in utan besittningsskydd. Detta möjliggjorde bibehållet kassaflöde för Genova under planprocessen.

Ny detaljplan

- Genova utvecklade en ny detaljplan för utveckling av ny stadsdel med tyngdpunkt på bostäder om totalt cirka 100 000 kvm ljus BTA.
- Den nya detaljplanen vann laga kraft under 2022.

Byggnation

- Byggnation påbörjades under 2025.
- Etapp 1 beräknas färdigställas under andra under andra halvåret 2027.

Värdering

326 Mkr

Total investering

782 Mkr

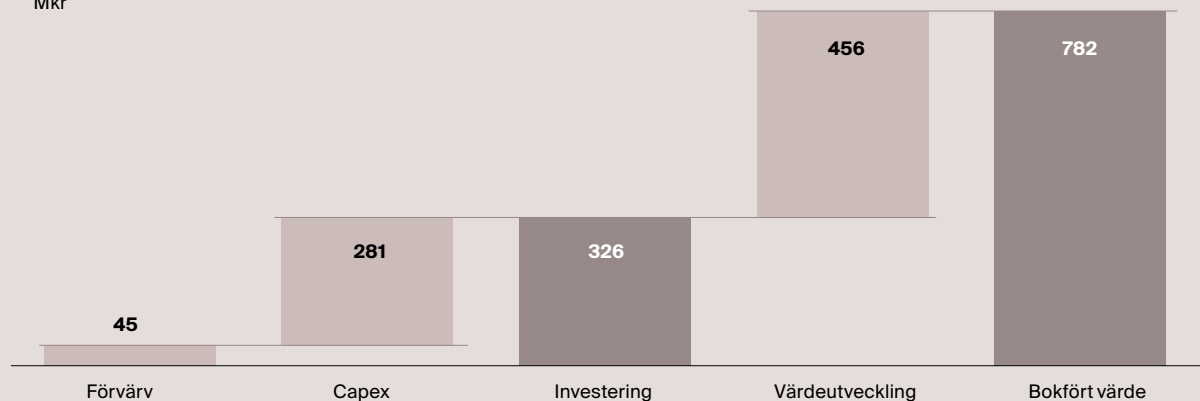
Bokfört värde vid utgången av 2025

58 %

Värdeutveckling

Investeringar och värdeutveckling i Viby

Mkr



redan pekar i rätt riktning. Tidig dialog med kommuner och arkitekter är avgörande. I Viby förändrades både politiskt styre och vissa planeringsförutsättningar under resans gång, men eftersom projektet var väl förankrat i kommunens långsiktiga utvecklingsplan påverkades inte genomförbarheten. Erfarenhet, uthållighet och ett strukturerat arbetssätt är centralt i den typen av projekt.

Hur säkerställer ni lönsamhet i projektutvecklingen?

Lönsamheten byggs in tidigt. Våra egenutvecklade byggrätter har låga anskaffningsvärden, vilket innebär att vi behöver tillskjuta relativt begränsat med ytterligare kapital vid byggnation. Tillsammans med en effektiv byggprocess och tydlig kostnadsstyrning skapar detta förutsättningar för goda projektmarginaler, säger Henrik och

fortsätter. Redan i tidigt skede har vi med oss att projekten ska kunna avyttras och därför säkerställer vi från allra första början att ett attraktivt och långsiktigt förvaltningsperspektiv byggs in redan i projekteringen.

Michael, hur ser ni på realisering av värden i projekt som Viby?

Vi utvärderar löpande möjligheten att realisera värden genom strategiska

partnerskap och på så sätt löpande stärka kassaflöde, intjäning och balansräkning. I Viby har värden byggts upp successivt under lång tid, och vi har möjlighet att realisera delar av dessa vid lämpliga tidpunkter. Under 2025 genomförde vi flera avyttringar av både byggrätter och färdigutvecklade projekt, vilket stärkte likviditeten och vår finansiella position.

Hur stor ska projektutvecklingen vara relativt förvaltningen framåt?

Projektutveckling kommer även framåt vara ett viktigt men kontrollerat komplement till förvaltningen. Vi driver

detaljplanearbete för ett 30-tal fastigheter i olika skeden, men byggnation sker selektivt och i begränsad omfattning, ofta tillsammans med kapitalstarka partners. För 2026 ligger fullt fokus på Viby, utan några andra nya projektstarter. Det är ett medvetet val för att säkerställa disciplin i kapitalallokeringen.

Henrik, hur ser du på Vibyprojektet och Genovas långsiktiga strategi?

Viby visar hur vi kombinerar kassaflödesstark förvaltning med långsiktig stadsutveckling och egen projektkompetens. För mig som ansvarig för projekt-

utveckling är såklart våra enskilda projektvinster extra viktiga. Samtidigt vet jag hur vår modell skapar värde steg för steg. Det viktiga för Genova som bolag är att vår utveckling sker med begränsad risk och tydlig flexibilitet och det tycker jag vi har visat gång på gång att vi är väldigt duktiga på.



Projektet byggs på den gamla Coop-tomten mellan Brunna bostadsområde och Brunna verksamhetsområde.

”I Viby har värden byggts upp successivt under lång tid, och vi har möjlighet att realisera delar av dessa vid lämpliga tidpunkter”



Ett grönt cykelstråk förbinder Viby med närliggande områden.

Förvaltning

Genovas förvaltningsfastigheter genererar stabila kassaflöden och utgör grunden för bolagets utveckling av detaljplaner och byggrätter. Fastighetsportföljens mix av hyresgäster med hög andel offentligt finansierade verksamheter och dagligvaruhandel ger finansiell stabilitet, oavsett marknad.

8 303 Mkr

Fastighetsvärde
förvaltningsfastigheter

341 Tkvm

Uthyrbar yta

591 Mkr

Hyresvärde

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.

Förvärvsstrategi

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.

De fastighetskategorier Genova söker finns ofta i växande områden utanför citykärnorna, på platser med goda kommunikationer. Genom upprustning och aktiv förvaltning kan dessa fastigheter på så sätt utvecklas till attraktiva lokaler för befintliga eller nya hyresgäster samt på sikt möjliggöra nya byggrätter.

Fastighetsportfölj

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).

Cirka 76 procent (75) av fastighetsvärdet och cirka 66 procent (64) av den totala uthyrbara ytan är hänförlig till förvaltningsfastigheter i Storstockholm och Uppsala-regionen.

Portföljförändringar

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 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. Fastigheterna tillträdde i december.

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.

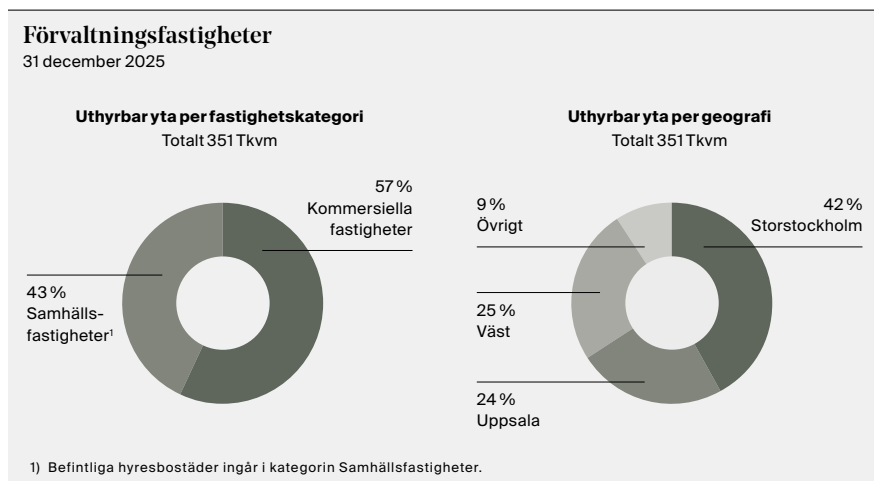
Hyresgäster

Genovas fastighetsbestånd präglas av hyresgäster med en långsiktig verksamhetshorisont. En betydande del av bolagets hyresgäster är verksam inom offentlig sektor och dagligvaruhandel. Bland hyresgästerna finns både privata företag och offentliga aktörer, såsom kommunala omsorgsbolag, myndigheter, fackförbund, regioner, försvarsindustri-företag, handelsföretag och skolor.

Sedan 2020 har Genova även privatpersoner som hyresgäster i bolagets bostadsfastigheter.

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.

Av den ekonomiska vakansgraden om 8 procent utgörs cirka 2 procentenheter av framtida projektfastigheter där lönsamheten bedöms vara högre genom att utveckla byggrätter än att hyra ut de vakanta ytorna.

Genovas förvaltning

Genovas bedriver en aktiv förvaltning i nära samarbete med hyresgästerna. Genom god service och förståelse både för hyresgästernas verksamheter och de boendes behov skapas långsiktiga relationer och hållbara kassaflöden.

Förvaltningen präglas av ett lyhört arbetssätt där lokaler, boendemiljöer och kringmiljöer utvecklas för att stärka både verksamheter och vardagsliv. Med ett långsiktigt ägarperspektiv investerar Genova i platser som skapar bestående värden.

Nettouthyrning¹

31 december 2025

Mkr	2025	2024
Nya hyreskontrakt	32	26
Uppsagda hyreskontrakt	-21	-14
Nettouthyrning	11	12

1) Hyresavtal för bostäder ingår ej i redovisad nettouthyrning.

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	679	311	545	100
Vakant		39	46	
Totalt		351	591	

Fastighetsbeståndet

31 december 2025

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, Tkvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad, % ²	Kontrakterad årshyra ³ , Mkr	Fastighetskostnader		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 fastighetskategori	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.

Utveckling

I Genovas utvecklingsverksamhet arbetar bolaget fram detaljplaner och byggrätter som kan användas för egen projektutveckling eller avyttring. Syftet är att driva hållbar och lönsam tillväxt i bolaget. Nybyggnadsprojekten omfattar främst utveckling av hyresbostäder, lokaler för samhällsservice och kommersiella verksamheter i Storstockholm, Uppsalaregionen och västra Sverige.

8 035

Antal bostadsbyggrätter

513 Tkvm

Uthyrbar yta

1,5 Mdkr¹

Övervärde byggrättsportfölj

1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande

Värdeskapande projektutveckling

Genovas organiska tillväxt sker genom projektutveckling av hyresbostäder samt lokaler för samhällsservice och kommersiella verksamheter. Genovas projektutveckling kan även omfatta byggnation av bostadsrätter då det anses gynnsamt.

Projektutveckling sker främst med byggrätter som skapats från egna förvaltningsfastigheter, vilket ger låga ingångsvärden och därmed förutsättningar för en betydande värdeökning när byggnationen väl står färdig.

Byggnaderna uppförs för långsiktigt förvaltning alternativt för avyttring om detta bedöms som mest värdeskapande. Genova är därmed aktiva i hela kedjan av fastighetsinvesteringar – från förvärv och förvaltning till utveckling och avyttring av fastigheter, byggrätter och projekt.

För Genova är hållbarhet en kärnfråga och vi arbetar aktivt för att ta vårt ansvar som fastighetsägare och stadsutvecklare. Läs mer om Genovas hållbarhetsarbete på sidorna 38–56.

Byggrättsportfölj

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 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 513 Tkvm (539). 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.

Avtalade avyttringar av byggrätter

I mars tecknades avtal om avyttring av en fastighet i Huddinge med nyskapade bostadsbyggrätter för 28 Mkr. Frånträde planeras ske i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Detaljplanen antogs under 2025.

I mars tecknades avtal om avyttring av två fastigheter med nyskapade byggrätter i Stockholm för 323 Mkr. Frånträde planeras ske i samband med att detaljplanerna vinner laga kraft. Detaljplanerna förväntas antas under 2026.

Pågående byggnation

I Genovas stadsutvecklingsprojekt Viby, Upplands-Bro, startades byggnation av de första kvarteren under 2025 omfattande cirka 300 bostäder, en livsmedelsbutik, skola och idrottshall. Genova har tecknat ett 10-årigt hyresavtal med Axfood avseende en Hemköpsbutik och ett 20-årigt hyresavtal är tecknat med Raoul Wallenbergskolan för utveckling

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 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 årsredovisningen 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, projektkost-

nader 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.

av en grundskola. Under året förvärvade och tillträdde Genova K2A:s minoritetsandel i stadsutvecklingsprojektet.

Läs mer om projektet i Viby på sidorna 19–25.

Färdigställd byggnation

Under året 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.

Övervärde i 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 (3,9). Befintliga byggnader på dessa fastigheter, som i förekommande fall kommer behöva rivras i samband med exploatering, samt upparbetad investering för planerade projekt hade per 31 december 2025 ett bokfört värde om 3,6 Mdkr (2,6). Det innebär att övervärdet i koncernens byggrättsport-

följ bedöms uppgå till cirka 1,5 Mdkr (1,3), motsvarande cirka 33 kr per aktie (28).

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.

Färdigställt projekt 2025

Segerdal, Knivsta

Fastighet: Knivsta Gredelby 21:1/21:6, 21:5 & Särsta 12:1.

Kategori: Hyresbostäder, kommersiella fastigheter.

Bakgrund: Under 2017 förvärvade Genova och fastighetsbolaget Redito gemensamt fastigheterna till underliggande fastighetsvärden om 62 Mkr. Fastigheterna är belägna i centrala Knivsta med direkt anslutning till tågstationen. Under planprocessen kunde fastigheterna generera kassaflöden från stabila hyresgäster som PostNord, Systembolaget och Swedbank. I fjärde kvartalet 2025 avyttrades hyresbostäderna i projektet. Försäljningen skedde till ett fastighetsvärde om 875 Mkr före avdrag för latent skatt.

Utveckling: 284 hyresbostäder samt kommersiella lokaler. Projektet inkluderar bland annat Systembolaget som hyresgäst.

Färdigställdes: 2025.

Miljöcertifiering: Svanenmärkning.



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

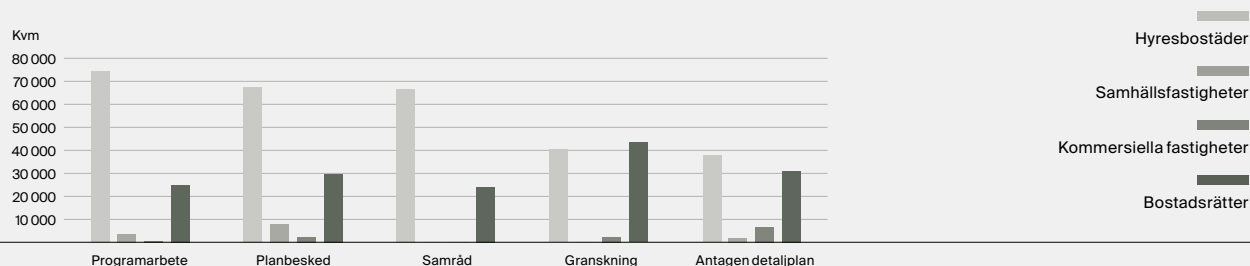
1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande.

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



Dotterföretaget Järngrinden

– Tillväxt genom förvärv och utveckling i Västsverige

Järngrinden är en väletablerad aktör som förvaltar och utvecklar fastigheter i attraktiva lägen i Västsverige, med fokus på både kommersiella förvaltningsfastigheter och bostäder. Sedan 2022 är Genova huvudägare i Järngrinden och bolaget är därmed ett dotterföretag som bidrar med lönsam tillväxt till Genovakoncernen. Järngrindens verksamhet i den expansiva Göteborgsregionen kompletterar väl Genovas huvudmarknader Storstockholm och Uppsalaregionen.

Järngrindens förvaltningsfastigheter utgörs av lokaler för kontor, lager, lätt industri, samhällsservice 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, Kungsbacka, 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 central-lager 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 hyresvärde om 105 Mkr (91). Antal projekteringsfastigheter uppgick vid årets utgång till 6 stycken (6). Delägda fastigheter i joint ventures uppgick till fyra fastigheter med en byggrättsportfölj om cirka 300 bostadsbyggrätter. Järngrinden är baserat i Borås med 14 medarbetare (13). Tobias Johannesson 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
Hyresintäkter, Mkr	102	65
Driftsöverskott, Mkr	79	49
Belåningsgrad, %	25	27
Soliditet, %	60	63

Bedömd intjäningsförmåga

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

Balansräkning i sammandrag

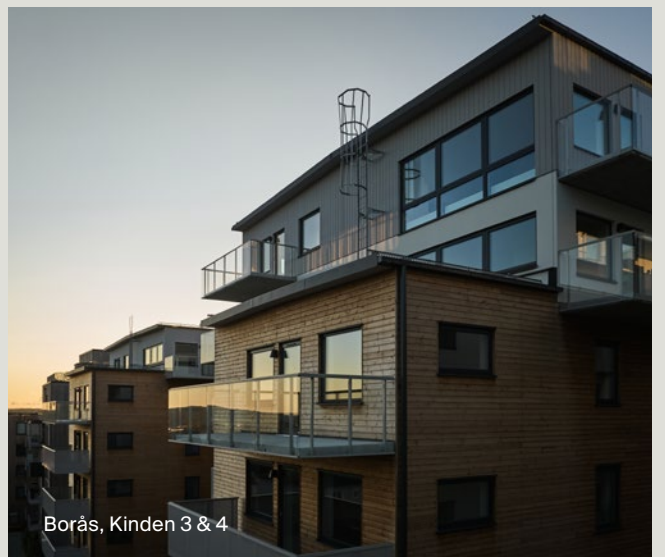
Mkr	31 dec 2025	31 dec 2024
Förvaltningsfastigheter	1 303	1 089
Projekteringsfastigheter	439	453
Pågående bostadsprojekt	138	19
Andelar i joint ventures	239	277
Övriga tillgångar	189	45
Likvida medel	132	79
Summa tillgångar	2 440	1 961
Eget kapital	1 454	1 227
Räntebärande skulder	750	608
Övriga skulder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



Mönlycke, 7 fastigheter i Hönekulla industriområde



Varberg, Ärilen 1



Borås, Kinden 3 & 4

Bedömd intjäningsförmåga

I syfte att ge en bild av Genovas framtida bedömda intjäningsförmåga för förvaltningsverksamheten har nedanstående tabell upprättats. Intjäningsförmågan redovisas på ett års sikt och baseras på förvaltningsobjektens status vid årets utgång samt den förväntade intjäningsförmågan från pågående byggprojekt från tidpunkten för 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 "Förvaltning" och "Utveckling" i denna årsredovisning.

Centrala administrationskostnader avser bedömda kostnader för kommande tolv månadersperiod, exklusive engångsposter. Räntekostnaderna bygger på aktuell räntestruktur och finansiella åtaganden vid årets utgång, 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 kassaflöde¹

	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.

Joint ventures och intresseföretag

En del av Genovas verksamhet är 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 3,0 Mdkr (2,7), varav Genovas andel uppgick till 1,5 Mdkr (1,4).

Genovas andel av antalet bostadsbyggrätter uppgick till 1 154 stycken (1 250) fördelat på 78 Tkvm (95).

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	Västsverige	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
		701		17	1 497	1 154	78

Hållbarhet för Genova

Genovas övergripande vision är att skapa och förvalta attraktiva och hållbara fastigheter och miljöer. Hållbarhet är integrerat i affären och vägleder beslut inom utveckling, förvaltning och investeringar. Denna hållbarhetsrapport omfattar verksamhetsåret 2025 och redogör för de mest betydande händelserna, resultaten och utmaningarna i Genovas hållbarhetsarbete.

Om hållbarhetsrapporten

Genova omfattas inte av årsredovisningslagens krav om hållbarhetsrapportering, men har valt att frivilligt upprätta en hållbarhetsredovisning för perioden 2025-01-01 till 2025-12-31. Den här redovisningen har upprättats med referens till GRI Standards. Rapporteringen omfattar hela Genovakoncernen. Dotterföretaget Järngrinden inkluderas i rapporteringen om inte annat anges.

Rapporterade hållbarhetsdata insamlas från entreprenörer, leverantörer, mätare i fastigheterna, fakturor för inköp eller hämtas från interna HR-system och undergår inte extern granskning. Under 2026 kommer datainsamlingen fortsatt utvecklas och systematiseras för att säkerställa ökad kvalitet och tillförlitlighet.



Anna Barosen, Hållbarhetschef
anna.barosen@genova.se

Händelser under året

Under året har Genova tagit flera viktiga steg för att stärka hållbarhetsarbetet och skapa en mer strukturerad styrning i hela verksamheten. Sammantaget markerar årets arbete en tydlig förstärkning av Genovas hållbarhetsstyrning och lägger grunden för en långsiktig och verksamhetsintegrerad omställning.

Förstärkt hållbarhetsstyrning

I januari inrättades den nya tjänsten hållbarhetschef som del av Genovas ledningsgrupp. Tjänsten tillträdde av Anna Barosen, som under året har lett arbetet med att förnya och förtydliga bolagets hållbarhetsinriktning. Som ett led i arbetet har Genovas dubbla väsentlighetsanalys uppdaterats, därtill har hållbarhetspolicyn reviderats i syfte att säkerställa att prioriteringarna präglas av verksamhetens påverkan och intressenters förväntningar.

Ny strategisk inriktning och målbild för hållbarhetsarbetet

Under året utarbetades ett omfattande hållbarhetsramverk med mål och strategier fram till 2030. Ramverket antogs av bolagets ledningsgrupp och styrelse efter räkenskapsårets utgång och kommer framöver att utgöra grunden för hur Genovas prioriterade hållbarhetsfrågor integreras i styrning, investeringar och det operativa arbetet. Genova har även upprättat två uppförandekoder, en för medarbetare och en för leverantörer, i syfte att stärka ansvarstagandet i hela värdekedjan.

Hållbarhetslänkad finansiering

Genova förstärkte sitt hållbarhetsarbete genom att teckna hållbarhetslänkad finansiering om totalt 2,8 Mdkr, av både befintlig och ny finansiering. Finansieringsvillkoren är nu kopplade till hållbarhetsmålen att minska energianvändning i förvaltningsbeståndet, reducera klimatpåverkan i nyproduktion samt att förebygga klimatrisker.

Att knyta Genovas finansiering till konkreta hållbarhetsmål är viktigt både för att säkerställa långsiktig tillgång till kapital och för att ytterligare stärka sambandet mellan affärsstrategi och hållbarhetsarbete.

Arbete i förvaltning och nyproduktion

Ett systematiskt arbetssätt för energiefektivisering i det befintliga beståndet etablerades, med fokus på uppföljning och effektiva åtgärder. Effekterna av arbetet är redan synliga, med en minskning av energianvändning per kvadratmeter om 10 procent under 2025.

Under året har även ett hållbarhetsprogram för nyproduktion utarbetats. Det innehåller bland annat gränsvärden för klimatutsläpp samt krav och riktlinjer för att minska klimatpåverkan i projektens alla skeden. De första projekten att följa hållbarhetsprogrammet påbörjades under året.

Hållbarhetsstyrning

Genova bedriver ett systematiskt hållbarhetsarbete som leds av hållbarhetschefen i nära samarbete med övriga medlemmar i ledningsgruppen samt med bolagets affärsområden. Hållbarhetsarbetet styrs av Genovas Hållbarhetsramverk som anger mål, strategier och uppföljning.

Styrelsen har det övergripande ansvaret för hållbarhetsfrågor, inklusive godkännande av ramverk och mål. Hållbarhetschefen ansvarar för att arbetet

implementeras och följs upp i organisationen. Operativt ansvar är fördelat mellan respektive funktion inom exempelvis fastighetsförvaltning, projektutveckling och HR. Hållbarhetsarbetet följs upp årligen och rapporteras till ledning och styrelse. För att främja transparens och dialog redovisas resultaten öppet i årsredovisning och på Genovas webbplats.

Vidare styrs hållbarhetsarbetet av lagar och riktlinjer, frivilliga åtaganden

som exempelvis FN:s globala hållbarhetsmål och Science Based Target initiative (SBTi), Genovas styrdokument samt de fastställda mål som definieras i bolagets Hållbarhetsramverk.

Grön och hållbarhetslänkad finansiering

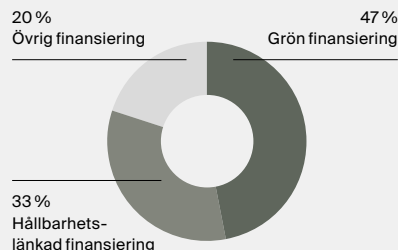
Grön och hållbarhetslänkad finansiering utgör en central del av Genovas styrning. Efterfrågan på grönt kapital ökar snabbt och finansiella aktörer ställer allt högre krav på transparens och tydliga hållbarhetsprestationer. Detta innebär både möjligheter och ansvar för Genova. Möjligheterna innebär att finansiera en hållbarhetsförflyttning till mer konkurrenskraftiga villkor, medan ansvaret är

att säkerställa trovärdighet och faktisk måluppfyllelse.

Att teckna hållbarhetslänkade lån visar att Genovas hållbarhetsarbete är en integrerad del av bolagsstyrningen. Det fungerar även som ett offentligt löfte om att Genovas hållbarhetsmål är uppföljningsbara. Detta stärker kopplingen mellan hållbarhetsambitioner och hur bolaget finansierar verksamheten.

Finansiering

31 december 2025



Så skapar vi värde och intressentengagemang

Genova driver en hållbar värdetillväxt genom aktiv förvaltning, stadsutveckling, projektutveckling och fastighetstransaktioner i Sverige. Värdeskapandet sker över hela värdekedjan – från fastighetsförvärv och utveckling av byggrätter till projektutveckling och långsiktig förvaltning.

Genova fokuserar på hållbara lösningar som minskar klimatpåverkan, skapar trygga och inkluderande miljöer samt möjliggör stabila kassaflöden över tid.

För att säkerställa att hållbarhetsarbetet är relevant och effektivt förs en kontinuerlig dialog med Genovas intressenter,

vilket ger värdefulla insikter om förväntningar och krav. Insikterna beaktas inom Genovas Hållbarhetsramverk och bidrar till att prioriteringar grundas i ett bredare samhällsperspektiv.

Genovas värdekedja

Uppströms



Omfattar allt från inköp av varor, material och entreprenadtjänster till upphandling av service och tjänster samt resurser som energi och vatten. Uppströms samarbetar Genova med ett stort antal leverantörer och underleverantörer som bidrar till att möjliggöra förvaltning, utveckling och byggnation av fastigheter.

Egen verksamhet



Genova äger, förvaltar och utvecklar fastigheter. Den egna verksamheten omfattar även uthyrning, stads- och områdesutveckling samt arbete med transaktioner. Dessutom ingår ledning, styrning och interna stödfunktioner som säkerställer att verksamheten bedrivs effektivt och hållbart.

Nedströms



Omfattar hyresgästers verksamhet och lokalanvändning, där fokus ligger på hur fastigheterna och deras omgivning används i det dagliga. Det inkluderar både hur lokalerna nyttjas av hyresgästerna samt hur deras verksamheter påverkar och samspekar med den omgivande miljön.

Intressenter

- Ägare
- Finansiärer
- Leverantörer
- Medarbetare
- Hyresgäster
- Brukare
- Samhälle
- Natur och miljö

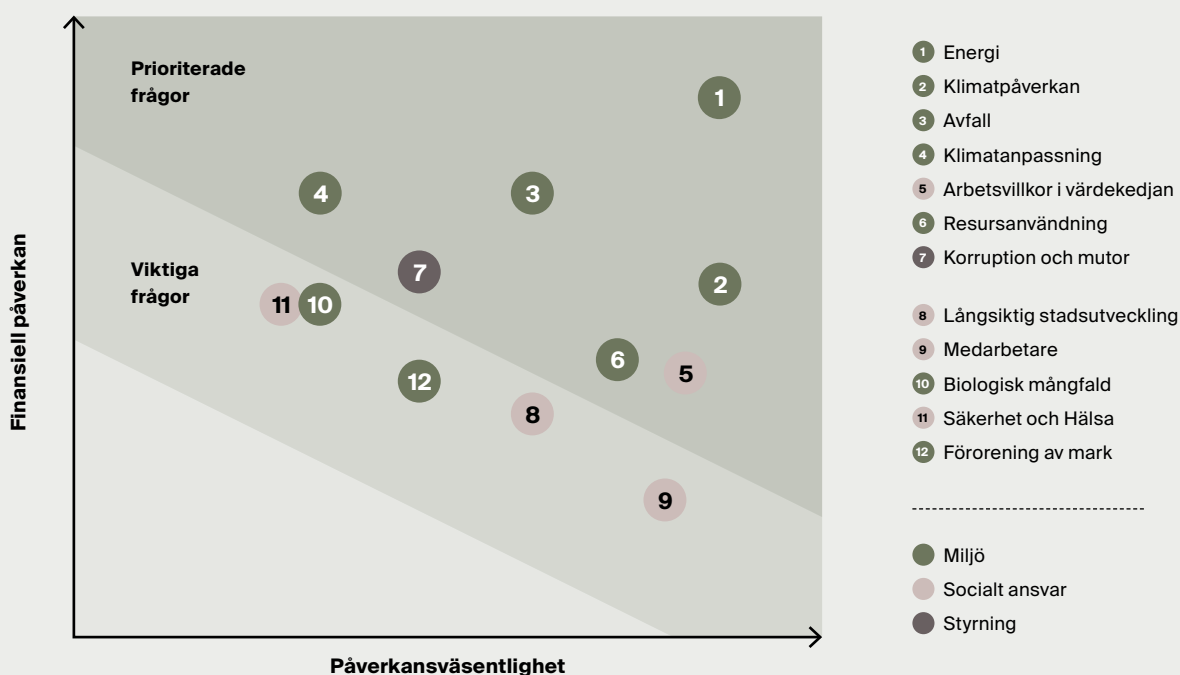
Väsentlighetsanalys

Genova genomför årligen en dubbel väsentlighetsanalys för att identifiera de hållbarhetsfrågor som är mest betydelsefulla för bolaget och dess intressenter.

Analysen omfattar både Genovas påverkan på människor, miljö och samhälle samt hållbarhetsfrågor som kan påverka bolagets finansiella resultat. Resultatet

ligger till grund för prioriteringar och integrering i strategi, mål och operativt arbete.

Resultat av väsentlighetsanalys



Prioriterade frågor

De frågor som utgör prioritet är de som bedöms mest väsentliga utifrån bolagets verksamhetsprofil. Detta innebär att bolaget påverkar människor och de områden där de verkar, samtidigt som dessa frågor kan innebära både risker och möjligheter för bolagets finansiella resultat.

Prioriterade frågor är de områden som beskrivs närmre i rapporten.

Viktiga frågor

Viktiga frågor är de som bedömts ha betydelse för verksamheten, men där analysen visar på en mer begränsad påverkan eller omfattning. Dessa frågor påverkar bolagets relationer till människor och omvärld och kan innebära potentiella risker och möjligheter om de inte beaktas.

Områdena *Långsiktig stadsutveckling* och *Medarbetare* beskrivs närmre i rapporten.

Genovas Hållbarhetsramverk

Genovas Hållbarhetsramverk utgör det styrande dokumentet för hur hållbarhet integreras i hela verksamheten. Ramverket tydliggör Genovas ansvar som fastighetsbolag och anger riktning för arbetet med att minska klimatpåverkan, stärka motståndskraften i fastighetsbeståndet, säkerställa goda arbetsvillkor i

värdekedjan samt bedriva verksamheten med hög integritet.

Ramverket omfattar en övergripande strategi och konkreta mål som vägleder hållbarhetsarbetet fram till 2030. Genom att förena hållbarhet med affärsmässigt värdeskapande och riskhantering skapas en tydlig struktur för hur hela organi-

sationen gemensamt bidrar till ett mer konkurrenskraftigt och hållbart Genova.

Hållbarhetsramverket utgörs av strategier och mål för Genovas hållbarhetsarbete och är indelat i tre fokusområden: Vårt ansvar för miljö och klimat, Vårt sociala ansvar och Vårt etiska och affärsmässiga ansvar.



Vårt ansvar för miljö och klimat

- Klimatpåverkan
- Energi
- Klimatanpassning
- Resursanvändning och avfall
- Biologisk mångfald
- Förorening av mark



Vårt sociala ansvar

- Arbetsvillkor i värdekedjan
- Långsiktig stadsutveckling
- Medarbetare



Vårt etiska och affärsmässiga ansvar

- Korruption och mutor

FN:s globala mål för hållbar utveckling

Genova har identifierat sex av FN:s 17 mål som bolaget främst kan bidra till.

Globala mål för miljö



Hållbar energi för alla



Hållbara städer och samhällen



Bekämpa klimatförändringarna



Ekosystem och ekologisk mångfald

Globala mål för socialt



God hälsa och välbefinnande



Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt



Hållbara städer och samhällen

Globala mål för affärsmässighet



Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Vårt ansvar för miljö och klimat

Genovas arbete inom miljö och klimat utgår från de frågor som bedömts ha störst påverkan utifrån den dubbla väsentlighetsanalysen. Genom att rikta insatserna till dessa områden skapas en tydlig och fokuserad inriktning för bolagets långsiktiga miljö- och klimatarbete. Strategin innebär att stegvis öka energieffektiviteten i fastighetsbeståndet, minska klimatutsläppen i både nyproduktion och förvaltning och arbeta systematiskt med att identifiera och hantera klimatrisker. Samtidigt utvecklar Genova ett mer cirkulärt synsätt på material och resurser för att minska avfall och öka resurseffektiviteten över tid.

Genom att kombinera dessa delar skapas förutsättningar för ett mer hållbart, resilient och framtidssäkert fastighetsbestånd, samtidigt som Genova bidrar till en omställning där klimatnytta, affärsnytta och långsiktigt värde går hand i hand.

Vårt sociala ansvar

För Genova innebär socialt ansvar att skapa trygga, inkluderande och långsiktigt hållbara miljöer för alla som bor, arbetar och verkar i områden där Genova är närvarande. Den dubbla väsentlighetsanalysen visar att arbetsvillkor i värdekedjan är en prioriterad fråga, därför är ansvarsfulla arbetsförhållanden en viktig del av Genovas förhållningssätt. Genom tydliga krav, uppföljning och nära dialog med leverantörer och entreprenörer säkerställer Genova en säker, rättvis och ansvarsfull projektverksamhet.

Strategin omfattar även det bredare ansvaret för de områden Genova utvecklar och förvaltar. Arbetet fokuserar på att stärka gemenskap, trivsel och delaktighet i dessa bostads- och stadsutvecklingsområden genom insatser som över tid bidrar till social hållbarhet och attraktiva livsmiljöer.

En stark och inkluderande intern kultur är också en viktig del av strategin. Genovas värderingar och Hållbarhetsramverk vägleder arbetet och lägger grunden för en organisation där alla har möjlighet att växa, bidra och må bra.

Vårt etiska och affärsmässiga ansvar

Genovas etiska och affärsmässiga ansvar grundar sig i bolagets uppförandekod för medarbetare. Den anger riktningen för hur Genova ska arbeta med etik, integritet och ansvarsfulla affärer och beskriver de grundläggande principer och förväntningar som gäller för alla medarbetare i verksamheten. Vidare fungerar koden som ett ramverk för hur bolaget successivt utvecklar ett mer strukturerat och tydligt arbete inom dessa frågor. Uppförandekoden utgår från internationella riktlinjer och principer, däribland Parisavtalet, de tio principerna för hållbart företagande enligt FN:s Global Compact OECD:s riktlinjer, FN:s deklARATION om de mänskliga rättigheterna och ILO:s grundläggande konventioner om rättigheter i arbetslivet.

Som bolag vill Genova förebygga korruption och säkerställa att alla affärsrelationer präglas av god etik, respekt för mänskliga rättigheter och jämställdhet. Strategin innebär att Genova successivt stärker rutiner och processer.

Hållbarhetsramverk

Genovas hållbarhetsramverk, framtaget 2025, anger inriktning och mål för hållbarhetsarbetet fram till 2030 och styr hur prioriterade frågor integreras i verksamheten. Ramverket ligger till grund för hur Genovas prioriterade hållbarhetsfrågor integreras i styrning, investeringar och det operativa arbetet. Det omfattar tre fokusområden och arbetet inom dessa beskrivs närmare i följande avsnitt.



Vårt ansvar för miljö och klimat

Genova arbetar för att minska bolagets klimatpåverkan, stärka fastigheternas motståndskraft vid ett förändrat klimat och använda resurser på ett mer cirkulärt sätt. Inom detta fokusområde är fyra frågor särskilt prioriterade enligt den dubbla väsentlighetsanalysen. Nedan beskrivs respektive frågas påverkan, strategiska inriktning och framdrift under 2025.

Klimatpåverkan

Genovas verksamhet ger upphov till växthusgasutsläpp som bidrar till klimatförändringar, framför allt genom materialanvändning och produktionsmoment vid nyproduktion och större ombyggnationer. Resultatet av den dubbla väsentlighetsanalysen visar att klimatutsläpp är en av bolagets mest prioriterade frågor eftersom de påverkar både miljön och bolagets långsiktiga värdeutveckling. Klimatförändringar, skärpta regelverk och ökade förväntningar från intressenter ställer högre krav på transparens och utsläppsminskning i hela värdekedjan. Att minska utsläppen stärker samtidigt fastigheter-

nas attraktivitet, minskar risker kopplade till framtida regleringar och bidrar till omställningen mot ett klimatneutralt samhälle.

Hantering av frågan

Under 2024 återvaliderades Genovas klimatmål av SBTi. Målet är att reducera utsläpp av växthusgaser med 42 procent i scope 1 och scope 2 till år 2030 jämfört med basåret 2023, samt att mäta och minska utsläpp i scope 3. Vid slutet av året påbörjades ett arbete med att ta fram en klimafärdplan som ska vägleda hur Genova uppnår målet, ett arbete som kommer fortsätta under 2026.

Under året har Genova tagit flera viktiga steg för att minska klimatpåverkan och säkerställa att arbetet utförs i enlighet med SBTi-validerade mål.

I syfte att minska klimatpåverkan från energianvändningen arbetar Genova enligt en energifärdplan som är utformad för att uppnå det fastställda energimålet. Insatser för att reducera scope 2-utsläpp har utförts i linje med färdplanen och som en omedelbar åtgärd har grön el införts i alla fastigheter där Genova står på avtalet, vilket direkt minskar utsläpp samtidigt som arbetet med att förbättra den tekniska prestandan i beståndet pågår parallellt. Därut-

Mål: Klimatpåverkan

Genova ska successivt minska sina klimatutsläpp i linje med Parisavtalet och nationella klimatmål.

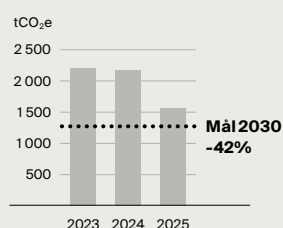
Mål till 2030

- Minska klimatutsläpp med 42 procent i scope 1 och scope 2 samt mäta och minska utsläpp i scope 3 (tCO₂e).

–29%

Minskning av klimatutsläpp i scope 1 och scope 2 jämfört med basåret 2023

Minskning av klimatutsläpp i scope 1 och scope 2



Mål till 2030

- Minska klimatutsläpp från nyproduktion i linje med bolagets fastställda målbanor (kg CO₂e/BTA), vilka utformats med beaktande av Parisavtalet och Sveriges övergripande klimatmål. Arbetet påbörjas under 2026.

över har det påbörjats en utfasning av oljepannor, vilket är en viktig insats för att reducera klimatpåverkan från kvarvarande fossila energikällor inom scope 1.

Inom scope 3 utgör nyproduktionen största delen av utsläppen. För att ta ett mer strukturerat grepp om dessa utsläpp har Genova under året tagit fram ett hållbarhetsprogram för projektutveckling. Programmet sätter en tydlig riktning för hur Genova ska arbeta med exempelvis klimatutsläpp, energi, cirku-

laritet och leverantörsfrågor i projektutvecklingen framöver.

Under utvecklingen av hållbarhetsprogrammet tog Genova även fram gränsvärden för klimatutsläpp för nyproduktion genom en målbana som skärps årligen och säkerställer en successivt minskande klimatpåverkan. Bolagets hållbarhetslänkade lån har kopplats till målbanan för utsläppsnivåerna i nyproduktion, vilket innebär att klimatprestandan i projekten nu har direkt påver-

kan på bolagets finansieringsvillkor för en betydande del av fastighetsbeståndet.

Tillsammans markerar dessa insatser ett viktigt steg i Genovas klimatomställning och utgör grunden för en långsiktig och trovärdig minskning av bolagets utsläpp.

Utsläpp av växthusgaser (tCO ₂ e)	2025	2024 ¹⁾	Basår 2023 ²⁾
Scope 1			
Direktförbränning av olja och gas	61	61	93
Köldmedieutsläpp	0	0	0
Tjänstebilar	4	7	23
Totalt scope 1	65	68	116
Scope 2			
Marknadsbaserat	1 493	2 099	2 083
Platsbaserat ³⁾	2 091	2 794	2 894
Totalt scope 1 + 2 marknadsbaserat	1 559	2 168	2 199
Totalt scope 1 + 2 platsbaserat	2 156	2 862	3 010
Scope 3			
1. Inköpta varor och tjänster ⁴⁾	948	975	1 010
2. Kaptialvaror ⁵⁾	5 428	27 634	9 954
3. Bränsle- och energirelaterade aktiviteter	408	405	390
6. Tjänsteresor	10	27	39
7. Pendlingsresor	37	43	43
8. Hyrda tillgångar uppströms	1	1	2
11. Användning av sålda produkter ⁶⁾	723	1 495	1 005
13. Uthyrda tillgångar nedströms ⁷⁾	1 389	1 772	1 746
15. Investeringar ⁸⁾	93	46	47
Totalt scope 3	9 037	32 399	14 237
Totalt scope 1 + 2 + 3 marknadsbaserat	10 596	34 567	16 437
Totalt scope 1 + 2 + 3 platsbaserat	11 193	35 261	17 247

Beräkning av växthusgasutsläpp enligt GHG-protokollet, enligt kontrollansats operationell kontroll. Fastigheter upptas i klimatbokslutet när de varit i drift och i Genovas ägo ett fullständigt kalenderår.

1) Reviderats så att delägda fastigheter där Genova har operationell kontroll inkluderas.

2) Basåret har justerats för att spegla genomförda avyttringar och förvärv, samt justering av rapportering av fastigheter och verksamheter som delägs. Delägda verksamheter där Genova har operationell kontroll rapporteras i sin helhet, intressebolag rapporteras med ägarandel under Scope 3.15.

3) Fjärrvärmeutsläpp per nät enligt energiföretagens sammanställning, för utsläpp från el används nordisk elmix.

4) Utsläpp från löpande inköp utifrån spend-analys, emissionsfaktorer enligt upphandlingsmyndighetens nyckeltal för miljöspendanalys.

5) Utsläpp från nyproduktion (LCA-skede A1-A5) av fastigheter där Genova är projektutvecklare eller första ägare samt utsläpp från hyresgäst Anpassningar, renoverings- och tillbyggnadsprojekt. Utsläppen redovisas det år då byggprojekt färdigställs.

6) Driftskede (LCA-skede B6) från såld nyproduktion.

7) Omfattar klimatutsläpp från hyresgästenergi och hyresgästernas avfall.

8) Avser JBL Produktion AB (dotterbolag till Järngrinden, verksam inom entreprenadverksamhet).

Intensitet utsläpp av växthusgaser ¹⁾	2025	2024 ²⁾	Basår 2023 ³⁾
Utsläppsintensitet (kg CO ₂ e / m ² A _{temp})	3,54	5,45	5,70
Utsläppsintensitet (kg CO ₂ e / omsatt Mkr) ⁴⁾	3 032	4 269	4 372

1) Inkluderar scope 1 och scope 2 marknadsbaserat.

2) Reviderats så att delägda fastigheter där Genova har operationell kontroll inkluderats.

3) Basåret har justerats för spegla genomförda avyttringar och förvärv, samt justering av rapportering av fastigheter och verksamheter som delägs.

4) Avser hyresomsättning.

Energi

Energi är en av Genovas prioriterade hållbarhetsfrågor eftersom energianvändningen påverkar både klimatet och bolagets driftnetto. Som fastighetsägare finns stora möjligheter att göra skillnad genom att effektivisera beståndet och projektera energieffektiva byggnader. Ett välfungerande energiarbete gör bolaget mer motståndskraftigt mot prisförändringar, framtida regelkrav och ökade förväntningar från intressenter. För att uppnå energimålen arbetar Genova utifrån sin energifärdplan med huvudsakligt fokus på effektivisering av energianvändningen i fastighetsbeståndet.

Hantering av frågan

Under 2025 har Genova tagit flera viktiga steg för att stärka arbetet med energi-frågor och skapa en mer systematisk och långsiktig inriktning. Inom ramen för Hållbarhetsramverket har ett energimål för bolagets energiintensitet formulerats, vilket tydliggör målbanan framåt. I april 2025 inrättades den nya funktionen teknisk chef med ansvar för bolagets tekniska förvaltning med fokus på energieffektivisering, optimering av fastigheternas drift samt digitalisering av tekniska installationer, vilket markerar en viktig förstärkning av organisationens

kompetens och kapacitet. Under året har det även påbörjats en implementering av ett nytt energiuppföljningssystem. Systemet ska bidra till förbättrad datakvalitet, snabbare identifiering av avvikelser och en mer effektiv styrning av energianvändningen.

En övergripande riskanalys av hela det befintliga beståndet har genomförts för att kartlägga hur fastigheterna förhåller sig till kommande lagkrav enligt EPBD. Analysen identifierade de delar av beståndet som löper störst risk att inte uppfylla framtida krav och därmed behöver prioriteras och bli föremål för

Mål: Energi

Genova ska successivt minska energianvändningen i fastighetsbeståndet.

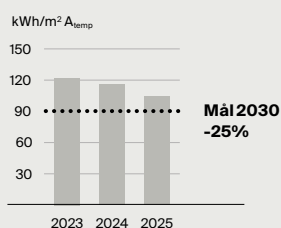
Mål till 2030

- 25 procents minskning av energiintensiteten (kWh/m² A_{temp}) i fastighetsbeståndet jämfört med basåret 2023.

–15%

Minskning jämfört med basåret 2023

Minskning av energiintensiteten i fastighetsbeståndet



riktade insatser. Med utgångspunkt från analysen har ett fokusbestånd av utvalda fastigheter identifierats. För detta bestånd inleds nu ett arbete med att genomföra detaljerade inventeringar och ta fram åtgärdsplaner som både minskar den regulatoriska risken och stödjer arbetet mot energimålet.

Det ökade fokuset på energifrågan återspeglas i årets utfall. Den totala energianvändningen under 2025 har minskat jämfört med tidigare år, trots att fastighetsbeståndet har vuxit. Minskningen kan dels kopplas till prioriterade initiativ, dels till att flera nyutvecklade bostadsprojekt tagits i drift och nu ingår

i utfallet. Dessa fastigheter har uppförts med god energiprestanda, vilket bidrar positivt till såväl total energianvändning som energiintensitet i beståndet.

Årets utfall utgör ett viktigt steg mot våra mål för 2030 och arbetet förblir prioriterat. Fokus kommer i första hand att ligga på det befintliga beståndet för att hantera effekter av eventuella avyttringar av nyproduktion. När energieffektiva fastigheter lämnar portföljen påverkas den genomsnittliga energiintensiteten i det kvarvarande beståndet negativt, vilket ökar kraven på effektivisering i befintliga fastigheter.

Under året har även mängden egenproducerad energi ökat. Möjligheten att främja egen energiproduktion beaktas löpande i nyproduktionsprojekten. Dotterföretaget Järngrinden arbetar också aktivt med frågan och har under året tagit en ny solcellsanläggning i drift, vilket utgör ett tillskott till det vindkraftverk som bolaget sedan tidigare äger.

Hållbarhetslänkade lån har kopplats till utvecklingen av energiintensiteten för att stärka styrningen och skapa incitament till energieffektivisering.

Energianvändning (MWh) ¹⁾	2025	2024	2023
Stationär förbränning	211	247	323
<i>varav förnyelsebart</i>	0	0	0
<i>varav icke-förnyelsebart</i>	211	247	323
Elektricitet	13 622	13 776	12 680
Fjärrvärme	25 794	28 402	29 186
Fjärrkyla	152	169	140
Totalt	39 780	42 594	42 329

1) Inkluderar all energi som Genova köper in och innefattar delvis energi till hyresgästernas verksamhet.

Energiintensitet fastighetsenergi (kWh/m²A_{temp}) ¹⁾	2025	2024	2023
Energiintensitet fastighetsenergi - hela beståndet	104	116	122
<i>Bostadsfastigheter</i>	67	111	190
<i>Samhällsfastigheter</i>	133	142	136
<i>Kommersiella fastigheter</i>	102	108	113

1) Fastigheter inkluderas i rapporteringen när de varit i drift och i Genovas ägo ett fullständigt kalenderår. Datatäckning för rapporterad energiintensitet är 86 procent av total A_{temp} i beståndet, och förbättras kontinuerligt med utökad mätning och tillgång till data där hyresgäster kontrollerar energiförsörjningen.

Egenproducerad energi (MWh)	2025	2024	2023
Solenergi på fastigheterna	407	35	28
Vindkraft	524	776	0
Totalt	931	811	28

Klimatanpassning

Klimatförändringar medför ökade risker för både fastigheter och de människor och verksamheter som verkar i dem. Genova har genomfört en omfattande klimatriskanalys av fastighetsbeståndet som omfattar tio riskområden. Analysen visar att skyfall, värmeböljor och förändrade vattennivåer utgör identifierade risker för vissa fastigheter, beroende på deras specifika förutsättningar.

Eftersom riskerna påverkar drift, trygghet för brukare, samt fastigheternas livslängd och värde är det en prioriterad fråga. Utan åtgärder ökar risken för skador, högre försäkringskostnader och försämrad funktion, vilket i sin tur kan påverka fastigheternas attraktivitet. Klimatanpassade fastigheter är mer motståndskraftiga, tryggare för människor som vistas i dem och mer attraktiva för investerare.

Genova har därför som mål att samtliga befintliga fastigheter ska ha genomförda klimat- och sårbarhetsanalyser senast 2030, med tillhörande åtgärdsplaner för riskhantering.

Hantering av frågan

Klimatanpassade fastigheter är mer motståndskraftiga, tryggare för brukare och mer attraktiva för investerare. Genova har därför antagit ett mål om att 100 procent av det befintliga beståndet ska ha genomförda klimatrisk- och sårbarhetsanalyser till 2030 samt att åtgärdsplaner för riskhantering ska inrättas där hög risk föreligger.

Under året har Genova genomfört en första screening av hela bolagets fastighetsbestånd enligt klimatscenario RCP 8.5 för att identifiera exponering för framtida klimatrisker inom de tio riskindikatorerna. En initial screening av risk för utsatthet visar att det finns fastigheter med en hög risknivå. För dessa kommer fördjupade analyser genomföras i syfte att bedöma sårbarheten mer detaljerat och, där det behövs, ta fram åtgärdsplaner som anger vilka aktiviteter som krävs för att minska riskerna.

Klimatanpassning integreras i projektering och byggnation, där tekniska och fysiska lösningar utvecklas för att minska risker kopplade till extremväder.

Genom proaktiv klimathantering minskar driftsrelaterade problem och oförutsedda kostnader, samtidigt som trygghet och kvalitet i boende- och arbetsmiljöer stärks. Klimatanpassning bidrar även till både social och ekonomisk hållbarhet genom att säkerställa att Genovas fastigheter är funktionella och framtidssäkrade.

För att öka styrningen inom området har finansiering genom hållbarhetslänkade lån kopplats till klimatanpassningsarbetet.

Mål: Klimatanpassning

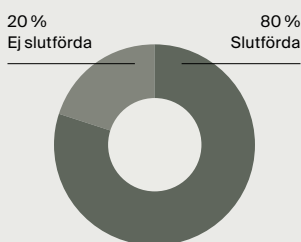
Genova ska stärka motståndskraften mot klimatrelaterade risker.

Mål till 2030

- 100 procent av Genovas fastighetsbestånd ska ha genomgått klimatrisk- och sårbarhetsanalys. Vid hög risk ska åtgärdsplaner tas fram.

80 %
31 dec 2025

Klimatrisk- och sårbarhetsanalyser



Resursanvändning och avfall

Resursanvändning och avfall är en av Genovas prioriterade frågor eftersom bygg- och fastighetssektorn står för stora materialflöden och avfallsmängder. Val av material påverkar klimatet, naturresurser, biologisk mångfald och kostnader. Ökade krav på cirkularitet förändrar samtidigt förutsättningarna för hur fastigheter byggs och utvecklas. En mer effektiv resursanvändning är avgörande för att minska miljöpåverkan och stärka Genovas konkurrenskraft. Eftersom stora delar av bolagets utsläpp uppstår vid materialtillverkning är resursfrågan nära kopplad till klimatfrågan.

Hantering av frågan

Under året har Genova antagit ett nytt angreppssätt för arbetet med resursanvändning och avfall, som vidareutvecklas under 2026. Fokus framöver är att stärka organisationens kunskap om verksamhetens materialflöden och avfallsströmmar samt att utveckla förståelsen för hur cirkulära arbetssätt kan integreras i bolagets utvecklingsprojekt. I syfte att strukturera arbetssätten har Genova tagit fram ett hållbarhetsprogram för projektutveckling som bland annat innehåller riktlinjer för materialval samtidigt som det ställer krav som bidrar till att minska

klimatpåverkan och resursbehovet från byggskedet.

Programmet innehåller även riktlinjer för att avfallshanteringen i utvecklingsprojekt ska följa avfallstrappans hierarkier. I korthet innebär detta att återbruk och förebyggande av avfall prioriteras först, följt av återanvändning, materialåtervinning, energiutvinning och slutligen deponi som sista utväg. För att stärka uppföljningen har Genova påbörjat insamling av avfallsdata inom projekt, vilket ger en tydligare bild av nuläget och möjliggör bättre styrning framåt.

Genererat avfall - Projektutveckling (ton) ¹⁾	2025
Icke-farligt avfall	275
Farligt avfall	0,4
Totalt	275

1) Avser avfall från Genovas nyproduktion.

Genererat avfall - Hyresgäster (ton) ¹⁾	2025
Icke-farligt avfall	1 851
Farligt avfall	0
Totalt	1 851

1) Inkluderar avfall som hämtas i fastigheterna där Genova har rådighet över avfallshanteringen.

Kvarngärdet

Återbruk och resurseffektivitet är en viktig del av Genovas hållbarhetsarbete. I studentboendet i Kvarngärdet i Uppsala har Genova därför infört en lösning som möjliggör återbruk av möbler mellan hyresgäster som ett konkret sätt att minska onödig konsumtion och avfall. Bostäderna hyrs ut omöblerade, men varje hyresgäst ges möjlighet att få möbler som tidigare hyresgäster valt att lämna kvar.

I Kvarngärdet finns ett rum där studenter kan lämna och hämta möbler. I takt med inflyttningar och utflyttningar har dessa möbler successivt tagits över av nya studenter. Nästan alla studenter som flyttar in efterfrågar möjlighet att titta i rummet för att se om det finns möbler att ta över. Det skapar valfrihet samtidigt som det uppmuntrar till cirkulärt nyttjande av befintliga resurser.

Initiativet är ett exempel på hur enkla, praktiska lösningar kan bidra till både minskad miljöpåverkan och ökad kundnytta. Återbruket i Kvarngärdet visar hur cirkulära principer kan integreras i den löpande förvaltningen och skapa värde utan större investeringar.



Genova möjliggör återbruk av möbler i studentboendet Kvarngärdet i Uppsala

Söderhällby 1:9

Den svenska batteritillverkaren Altris har genom ett långsiktigt hyresavtal med Genova etablerat sin produktion av natriumjonbatterier i fastigheten Söderhällby 1:9 i Uppsala. Hyresavtalet omfattar cirka 5 000 kvadratmeter och har möjliggjort Altris uppskalning mot industriell produktion. I samband med etableringen har Genova genomfört en omfattande hyresgäst Anpassning av lokalerna.

Hyresgäst Anpassningen har planerats och genomförts med materialåterbruk som en styrande princip. Redan i tidiga skeden av projektet identifierades befintliga byggdelar med potential att integreras i den nya utformningen, i syfte att minska behovet av nyproducerade material och därmed minska projektets klimatpåverkan.

Genom att genomföra Anpassningen i etapper har utformning och tekniska lösningar kunnat anpassas efter tillgången på återbrukat material. Arbetssättet har förutsatt ett nära samarbete mellan projektledning, förvaltning, entreprenörer och återbruksaktörer. I kontorsdelarna har detta bland annat resulterat i ett omfattande återbruk av glas- och dörrpartier.



Materialåterbruk i fokus vid hyresgäst Anpassning i fastigheten Söderhällby i Uppsala



Vårt sociala ansvar

Genova utvecklar och förvaltar miljöer där människor bor, arbetar och vistas, vilket innebär att våra beslut påverkar trygghet, trivsel och livskvalitet i de områden där vi verkar. Den dubbla väsentlighetsanalysen visar att arbetsvillkor i värdekedjan är en prioriterad fråga, medan Genovas samarbete med lokala aktörer och arbetsmiljöfrågor utgör viktiga frågor. Genom att arbeta strukturerat och långsiktigt med dessa frågor bidrar vi till en välmående organisation, ett hållbart leverantörsled samt levande och trygga stadsdelar.

Arbetsvillkor i värdekedjan

Bygg- och fastighetsbranschen präglas av komplexa värdekedjor, hög rörlighet i arbetskraften, fysiska arbetsmiljörisiker och stor kostnads- och tidspress. Sammantaget innebär detta en förhöjd risk för bristande arbetsvillkor. Arbetsvillkor i värdekedjan är därför en prioriterad social fråga för Genova. Projekt involverar ofta flera leverantörer och entreprenörer, vilket ställer höga krav på styrning och uppföljning. Som beställare har Genova ett ansvar att säkerställa att alla som arbetar inom projekt erbjuds

rättvisa, trygga och ansvarsfulla arbetsvillkor. Goda arbetsvillkor är en förutsättning för att värna mänskliga rättigheter, säkerställa kvalitet i projekten och bidra till en långsiktigt hållbar bygg- och fastighetssektor.

Hantering av frågan

Genova arbetar för att säkerställa goda arbetsvillkor genom att ställa tydliga krav på leverantörer och entreprenörer, följa upp dessa krav och arbeta i nära dialog med samarbetspartners. Under

året har uppförandekoden för leverantörer uppdaterats. Uppförandekoden ligger till grund för Genovas förväntningar i leverantörsledet. För att följa upp efterlevnaden kommer årliga oannonserade platsbesök att genomföras i större projekt med start under 2026. Genom detta arbetssätt stärker Genova arbetsmiljön inom projekt, minskar sociala risker och bidrar till ökat ansvarstagande i värdekedjan.

Mål: Arbetsvillkor i värdekedjan

Målet är att säkerställa goda och rättvisa arbetsvillkor för alla som arbetar inom värdekedjan.

Mål

- 100 procent av Genovas större¹⁾ byggprojekt ska årligen genomgå oannonserade stickprovskontroller i enlighet med initiativet Hållbar Byggbransch.

¹⁾ Avser byggprojekt där investeringen överstiger 50 Mkr.

Inget utfall för 2025

Arbetet påbörjas under 2026 och resultatet kommer att redovisas därefter. Målet om oannonserade stickprovskontroller vid större byggprojekt avses att uppfyllas årligen och har ingen specifik löptid.

Långsiktig stadsutveckling

Genova har, genom sin omfattande projektutveckling, en unik möjlighet att påverka hur hela områden utvecklas. För att skapa hållbara och attraktiva stadsdelar fokuserar bolaget inte enbart på byggnader, utan på platsen som helhet och den omgivande miljön. Närhet till kollektivtrafik, service, natur och rekreation är centrala faktorer för långsiktig livskvalitet och hållbarhet, liksom levande miljöer som skapar flöden, möten och trygghet i vardagen.

För Genova innebär stadsutveckling att väga olika intressen mot varandra och skapa långsiktigt hållbara helheter, med flexibilitet och utrymme för framtida behov. Bolaget tar ett aktivt ansvar för att hålla samman helheten och stärka det övergripande perspektivet i den stadsutveckling där Genova verkar.

Dialog och samverkan med intressenter

Utvecklingen av områden tar sin utgångspunkt i en gemensam stadsutvecklingsprocess där Genova, tillsammans med kommuner och andra intressenter, nyttjar den kollektiva intelligensen och tidigt undersöker samt definierar platsens specifika förutsättningar. Dessa bidrar sedan till att formulera ett gemensamt mål och riktning att arbeta mot.

Arbetet grundas i en metodik där flera olika premisser alltid vägleder processen, från geografiska och fysiska

egenskaper till befintliga funktioner, kulturhistoriska värden och användningen kring och inom området i dag. Tidiga och kontinuerliga dialoger med boende, sakägare, fastighetsägare och myndigheter medverkar till att ge viktig kunskap om behov, kvaliteter, utmaningar samt utvecklingsmöjligheter.

En nära och prestigelös dialog med kommuner och förankring i politiska mål ger en tydlig riktning och ökar förståelsen för hur den specifika platsen kan stärkas som del av ett större sammanhang och ge upphov till mervärden inte bara för platsen utan för kommunen som helhet.

Fördjupad expertis kopplas in när analys och spetskunskap behövs för att säkerställa robusta och resilienta utvecklingsidéer med goda förutsättningar att uppmuntra innovation och nytänkande.

Genom att skapa en effektivare markanvändning och klimatsäkra fastigheter medverkar bolaget i att förtäta stadsdelar och ge ytterligare funktioner till områden. Det medverkar till att skapa mer mångfunktionella områden som är aktiva, trygga och levande under dygnets alla timmar, där bostäder, arbetsplatser, samhällsservice och mötesplatser alla medverkar till platsens helhet. Genova gör det utifrån människors behov och med långsiktig social, ekologisk och funktionell kvalitet i fokus.

Genova är också medlem i hållbarhetsforumet Hållbart Stockholm 30

(HS30) och arbetar tillsammans med andra aktörer för att minska branschens ekologiska avtryck och stärka fokus på social hållbarhet i stadsutvecklingen.

Samhällsengagemang

Under 2025 har Genova genomfört riktade insatser för samhällsengagemang. I syfte att främja social hållbarhet och inkludering har bolaget riktat bidrag till flera idrottsföreningar samt organisationer inom utbildning och socialt stöd.

Inom utbildningsområdet har Genova stöttat Stiftelsen Läxhjälp och Destination Gymnasiet. Organisationerna arbetar för att stärka elevers studieresultat, motivation och framtidsmöjligheter, med särskilt fokus på unga i områden med socioekonomiska utmaningar.

Genova har även stöttat organisationer som bidrar till stöd och förbättrade livsvillkor för människor i utsatta situationer, däribland Min Stora Dag, UNHCR och Stiftelsen för Njursjuka. Dessa organisationer verkar för att ge stöd till barn och familjer i svåra livssituationer, människor på flykt samt personer som lever med allvarlig sjukdom, bland annat genom stödinsatser, forskning och humanitärt arbete.

Utöver detta har bidrag även riktats till flera lokala idrottsföreningar som bidrar till gemenskap, hälsa och meningsfull fritid för barn och unga.



Medarbetare

Genovas medarbetare är en avgörande förutsättning för bolagets långsiktiga värdeskapande och hållbara utveckling. Ett ansvarsfullt arbetsgivaransvar innebär att erbjuda en trygg, säker och inkluderande arbetsmiljö, där kompetensutveckling, tydliga roller och goda arbetsvillkor står i centrum. I en bransch präglad av höga krav, snabba förändringar och ökade hållbarhetsförväntningar är engagerade och kunniga medarbetare en strategisk resurs. Genova arbetar systematiskt för att säkerställa god arbetsmiljö, främja lika möjligheter och bygga en företagskultur som präglas av passion, kvalitet och lyhördhet. Genom detta stärks både organisationens motståndskraft och bolagets förmåga att skapa långsiktigt värde.

Medarbetareengagemang

Vid den årliga medarbetarundersökningen följer Genova upp arbetsmiljö, trivsel och efterlevnad av bolagets uppförandekod. Undersökningen är anonym och mäter ett antal indikatorer för att kunna utvärdera hur arbetsmiljön upplevs av medarbetarna. Årets resultat visar att medarbetarna upplever en

hög grad av delaktighet, tydlighet och gemensam riktning, vilket bidrar till en kultur där människor trivs, utvecklas och gör skillnad i vardagen.

Årets engagemangsindex hos medarbetare (eNPS-värde) på 75 är ett betydelsefullt resultat, vilket är en nivå som överstiger både branschsnitt och ett bredare arbetsmarknadsperspektiv. Detta visar att medarbetarna i stor utsträckning rekommenderar Genova som arbetsplats och känner stolthet över att vara en del av bolaget. Resultatet visar att Genovas långsiktiga kulturbyggande ger effekt vilket skapar en grund för att fortsätta utveckla en stark organisation. Järngrinden inkluderas inte i Genovas engagemangsindex.

Företagskultur

Genova arbetar systematiskt för att främja jämställdhet, mångfald och inkludering i hela organisationen. Bolaget har nolltolerans mot diskriminering, trakasserier, kränkande särbehandling och mobbing. Dessa principer är integrerade i både policyer och arbetsrutiner.

Engagemangsindex hos medarbetare (eNPS)

75 eNPS

(2024: 66 eNPS)

Fastighetsbranschsnitt: 21 eNPS

Under året har Genova uppdaterat uppförandekoden för medarbetare för att ytterligare stärka styrningen inom arbetsmiljö och affärsetik. Den nya koden bygger vidare på den grund som funnits sedan tidigare, men presenterar riktlinjer och ansvar på ett mer sammanhållet och lättillgängligt sätt. Tydligare skrivningar om efterlevnad, rapportering och visuellblåsning har införts för att skapa transparens och säkerställa att hantering av avvikelser sker konsekvent och rättssäkert. Samtidigt har områden som arbetsmiljö, mänskliga rättigheter och miljö fått en mer integrerad struktur som speglar Genovas hållbarhetsambitioner.

Köns- och åldersfördelning i organisationen

Anställningskategori, %	Kön		Ålder		
	Kvinnor	Män	<30	30-50	>50
Styrelse	43	57	0	43	57
Ledningsgrupp	20	80	0	60	40
Anställda	55	45	23	59	18
Totalt	54	46	18	57	25

Vårt etiska och affärsmässiga ansvar

Genovas affärsidé bygger på att skapa långsiktig och hållbar tillväxt genom att kombinera ekonomisk stabilitet och ett ansvarsfullt agerande präglad av integritet och omsorg i alla led. Genova ställer tydliga krav på öppenhet och ansvarstagande i samarbeten för att bidra till en positiv utveckling, samtidigt som risker förebyggs och tillit skapas både internt och i våra affärsrelationer.

Korruption och mutor

Genova ska bedriva sin verksamhet med hög integritet och självständighet i alla affärsrelationer. Korruption och mutor är en prioriterad fråga eftersom de kan hota bolagets förtroende och affärsrelationer. Otillbörligt agerande kan leda till ekonomiska och juridiska konsekvenser samt skada förtroendet hos viktiga intressenter. Att förebygga korruption och säkerställa ansvarsfulla affärsmetoder

är en central del av Genovas arbete med etik och bolagsstyrning. En stark kultur av etik och transparens är avgörande för att minska risker och skapa långsiktigt förtroende.

Genova arbetar förebyggande för att motverka korruption och mutor. Bolagets två uppförandekoder, för medarbetare respektive för leverantörer anger förväntningar och principer som gäller

för alla medarbetare och samarbetspartners. Genom att stärka ansvarstagande, öppenhet och etisk medvetenhet bidrar Genova till en styrning och företagskultur som minimerar risken för otillbörliga beteenden i hela värdekedjan.

Utfall 2025

Under 2025 rapporterades inga fall av korruption eller mutor.

Visselblåsning

Genova strävar efter att upprätthålla en öppen och etisk affärskultur. I verksamheten råder stor omsorg om säkerhet och respekt för alla människor som på olika sätt berörs. För att stärka transparensen och möjliggöra upptäckt av eventuella oegentligheter finns en visselblåsarfunktion tillgänglig via företagets hemsida. Funktionen gör det möjligt för medarbetare och andra att rapportera observationer som rör beteenden som kan vara oetiska eller olagliga.

Personer som rapporterar misstänkta överträdelser i god tro garanteras skydd mot repressalier eller orättvis behand-

ling. Genom en extern, webbaserad rapporteringskanal erbjuds dessutom möjlighet till anonym dialog mellan visselblåsaren och Genovas arbetsgrupp för visselblåsning. Systemet är både krypterat och lösenordskyddat för att säkerställa fullständig anonymitet.

Anmälningar som lämnas via rapporteringsverktyget tas emot och hanteras enbart av behöriga personer inom den utsedda arbetsgruppen. Gruppen består för närvarande av Genovas CFO, styrelsens revisionsutskott samt externa jurister som anlitas för ändamålet. Efter mottagande gör arbetsgruppen en

bedömning av om informationen ska hanteras inom ramen för visselblåsarsystemet.

Utfall 2025

Under 2025 inkom inga ärenden till visselblåsarfunktionen och inga fall av korruption rapporterades.

GRI Index

Uttalande om användning

Genova har rapporterat informationen som citeras i det här GRI-indexet för perioden 2025-01-01 till 2025-12-31 med referens till GRI Standards, GRI 1 Foundation 2021.

GRI Standard	Redogörelse	Sidnummer	Kommentar
GRI 2: Standardredogörelser 2021	2-1 Organisatoriska detaljer	8-9, 76, 100	
	2-2 Enheter som ingår i organisationens hållbarhetsredovisning	38, 46-47	
	2-3 Rapporteringsperiod, frekvens och kontaktpunkter	38	
	2-4 Omräkningar från tidigare redovisningar	46-47	Genomförd basårsjustering och uppdaterad metod för delägda fastigheter.
	2-5 Extern granskning	38	Genova genomför inte extern granskning av hållbarhetsrapporten.
	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	8-9, 16-17, 40-41	
	2-7 Medarbetare	54, 65	
	2-9 Styrningsstruktur och sammansättning	39, 76-88	
	2-28 Medlemskap i organisationer	39, 53	
2-29 Förhållningssätt till intressentengagemang	40-41		
GRI 3: Materiella områden 2021	3-1 Process för att fastställa materiella områden	40-41	
	3-2 Lista av materiella områden	41	
GRI 205: Antikorruption 2016	205-3 Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	55	
GRI 302: Energi 2016	302-1 Organisationens energiförbrukning	47-48	
	302-3 Energiintensitet	47-48	
GRI 305: Utsläpp 2016	305-1 Direkta (Scope 1) växthusgasutsläpp	47	Genomförd basårsjustering och uppdaterad metod för delägda fastigheter.
	305-2 Indirekta (Scope 2) växthusgasutsläpp	47	Genomförd basårsjustering och uppdaterad metod för delägda fastigheter.
	305-3 Andra indirekta (Scope 3) växthusgasutsläpp	48	Genomförd basårsjustering och uppdaterad metod för delägda fastigheter.
	305-4 Intensitet av växthusgasutsläpp	47	Genomförd basårsjustering och uppdaterad metod för delägda fastigheter.
GRI 306: Avfall 2020	306-3 Genererat avfall	50	Uppdaterad metod. Tillägg av avfall från nyproduktion.
GRI 405: Mångfald och lika möjligheter 2016	405-1 Mångfald inom styrelse, ledning och bland anställda	54, 86-88	



Finansiering

En långsiktigt stabil finansiering är central för Genova. Under 2025 bedrevs ett fokuserat arbete med att optimera finansieringen genom en rad åtgärder. Detta ledde till markant minskade finansieringskostnader, förlängd kapitalbindning och ökad hållbarhetslänkad finansiering.



Finansiering

Att äga och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet och räntekostnaderna är Genovas största kostnadspost. Det är därför viktigt att alltid ha tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Finansiering sker antingen genom kapital från ägarna eller genom extern upplåning. Fördelningen där- emellan bestäms utifrån en avvägning av kraven på avkastning respektive finan- siell stabilitet.

Tillgång till långsiktig och stabil finansiering är av största vikt för en långsiktigt hållbar verksamhet. För Genova är det därför viktigt med långa och förtroendefulla relationer med kreditgivarna. Bolagets långgivare utgörs huvudsakligen av de större nordiska bankerna, kompletterat med upplåning på den svenska kapitalmarknaden. Bankfinansieringen är säkerställd genom pantbrev i fastigheter.

Grönt finansiellt ramverk

Sedan 2024 har Genova ett grönt finan- sieringsramverk som speglar den regula- toriska utvecklingen och utgör en viktig del i bolagets arbete med att långsiktigt framtidssäkra fastighetsbeståndet och verksamheten. Ramverket styr villkoren för hur likviden från gröna obligationer, gröna lån och andra typer av skuldebrev får användas. Andelen grön finansiering av total finansiering uppgick vid årets slut till 47 procent och utgjordes av gröna lån, obligationer och hybridobligationer.

Eget kapital och substansvärde

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

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

Det långsiktiga substansvärdet hän- förligt till aktieägarna uppgick till 3 568 Mkr (3 273) och det långsiktiga substans- värdet hänförligt till aktie ägarna per aktie uppgick till 75,95 kronor per aktie (72,72).

Räntebärande skulder

Koncernen hade den 31 december 2025 räntebärande skulder om 7 027 Mkr (6 503) med en belåningsgrad om 55,4 (54,5) procent. Koncernens genomsnitt- liga räntenivå uppgick till 4,7 procent (5,0) exkluderat byggnadskreditiv. Den genomsnittliga räntenivån beskriver koncernens aktuella räntenivå i kredit- portföljen 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 kredit- förfall och förändringar i Stibor inte har beaktats. Den genomsnittliga kapital- bindningstiden 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 kreditfallostrukturen per samma datum framgår av tabellerna med samma namn.

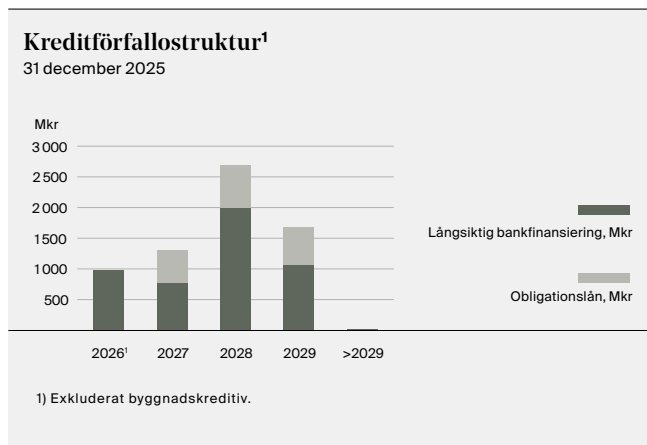
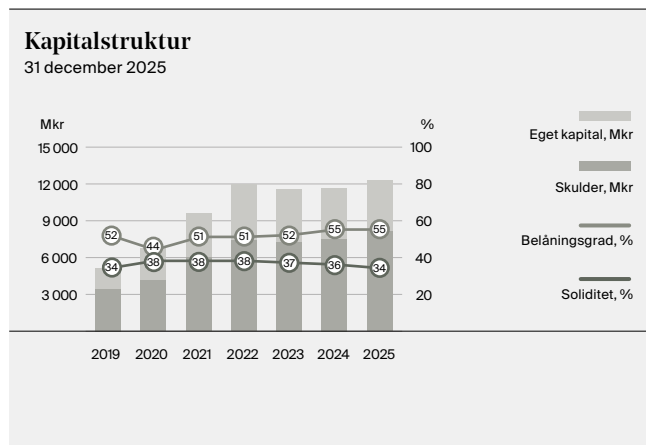
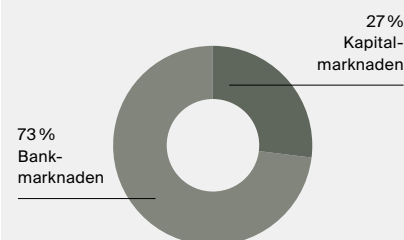
Finansiering och kapitalstruktur

Under året har ett fortsatt aktivt arbete med kapitalstrukturen drivits med fokus på att förlänga kapitalbindningen och minska koncernens finansieringskost- nader. 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 obligatio- ner samt 61 Mkr avseende hybridobli- gationer genomförts och de återköpta instrumenten löpte med en genomsnitt- lig kreditmarginal om 6,02 procent. Därutöver har samtliga konvertibler om

Finansieringskällor

31 december 2025

Kreditportfölj
Totalt 7 017 Mkr



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.

Efter årets utgång inlöstes hybridobligationer med ISIN SE0015245519. Det nominella beloppet som inte innehades av Genovas per 31 december uppgick till 195 Mkr och motsvarande belopp inlöstes den 5 mars 2026. Räntebetalningar på hybridobligationer bedöms till följd av inlösen uppgå till -26 Mkr under 2026, vilket kan jämföras med -46 Mkr 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.

Ränteförallostruktur

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.

Kreditförallostruktur

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

	Emissionsdatum	Förfalldatum	Nominellt belopp, kr	Räntebas	Räntemarginal, %	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) Den 5 mars 2026 inlöstes hybridobligationer med ISIN SE0015245519.

2) First Call Date.

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 frånträdde 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 fasträntelån samt ränteswappar som innehåller 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.

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.

Känslighetsanalys värdeförändringar¹

Värdeförändring	+/-5%	+/-10%
Effekt på fastighetsvärde	+/- 415 Mkr	+/- 830 Mkr
Justerat fastighetsvärde	8 718/7 888 Mkr	9 133/7 473 Mkr
Effekt på belåningsgrad	-1,8/1,9 %	-3,5/4,0 %
Justerad belåningsgrad	54/57 %	52/59 %
Effekt på soliditet	1,5/-1,6 %	2,8/-3,3 %
Justerad soliditet	36/33 %	37/31 %

¹) Baseras på värdet per balansdagen och avser värdeförändringar på förvaltningsfastigheter

Nyckeltal förvaltningsfastigheter

	31 dec 2025	31 dec 2024
Hyresvärde 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 (²) av den ekonomiska vakansgraden avser framtida projektfastigheter där utveckling av byggrätter prioriteras före långsiktig uthyrning.

²) Beräknat utifrån bedömt årsvärde.

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

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,3 år exkluderat byggnadskreditiv.

Fastighetsbestånd och fastighetsvärde

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 nyanläggningar

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 verkligtvärde hierarkin 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.

Finanspolicy

Koncernen har en finanspolicy med det övergripande syftet att säkerställa kort- och långsiktig kapitalförsörjning, en långsiktig och stabil kapitalstruktur samt begränsad riskexponering. Finansiella transaktioner ska genomföras utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av likviditet, finansiering och ränterisk.

Övergripande mål för finansieringsverksamheten i Genova är att minimera ränte- och upplåningsrisker samt att koncernens lånefinansiering ska ske med hjälp av flera olika banker. Policyn syftar även till att reglera ansvarsfördelning inom Genova avseende finansiell riskhantering och finansverksamheten. Finansverksamheten inom Genova med dotterföretag är centraliserad till koncernens centrala ekonomifunktion. Ekonomifunktionen ansvarar för bolagets finansieringsverksamhet på uppdrag av VD och styrelse och fastställer ramar för hur såväl koncernens kort- respektive långfristiga kapitalförsörjning ska säkerställas samt vilka risker som ska tillåtas.

Enligt Genovas finansiella mål ska soliditeten uppgå till lägst 35 procent, med möjlighet till avsteg baserat på verksamhetens riskprofil och framtidsutsikter.

FINANSIELL STRATEGI

Kreditvärdighet

Genova ska sträva efter att på lång sikt vara en koncern med en kreditvärdering motsvarande "investment grade", dels för att attrahera långgivare, dels för att uppnå lägsta möjliga upplåningskostnad.

Diversifiering

Genova ska proaktivt arbeta för en diversifierad låneportfölj och undvika beroende av såväl enskild finansieringskälla som motpart. Vidare ska förfall av olika typer av finansieringskällor och enskilda krediter fördelas över tid.

Styrka

Koncernens finansiella nyckeltal ska vara starka med en belåningsgrad om max 55 procent. Styrkan i fastighetsportföljen förstärks av kvaliteten i vårt kassaflöde samt skuld- och ränteportföljens sammansättning.

Transparens

Genova ska uppmuntra långsiktiga relationer med såväl banker som andra kreditgivare/investerare och ha som målsättning att vara transparent i syfte att öka berörda parter förståelse för koncernens verksamhet och därmed sin kreditexponering.

Flexibilitet

Genova ska ha en flexibel finansiering i syfte att stödja verksamhetens utveckling avseende förvärv, försäljningar och projektutveckling. Genova ska bevaka och följa utvecklingen på de finansiella marknaderna. Allt i syfte att snabbt kunna agera och matcha verksamhetens behov vid rätt tidpunkt.

Finansiell utveckling

Styrelsen och verkställande direktören för Genova Property Group AB (publ), organisationsnummer 556864-8116, avger härmed årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2025. Genova Property Group AB benämns även bolaget eller moderbolaget. Genova Property Group AB tillsammans med dess helägda dotterföretag benämns även Genova eller koncernen.

Kommentarer till den finansiella utvecklingen för året

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.

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.

Driftsöverskott

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

Central administration

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

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 frånträdde 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 inlöstes i 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 hänförligt 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.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under året till 131 Mkr (140), vilket är en minskning med 6 procent. Minskningen är främst hänförligt 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.

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar fastigheter uppgick till 253 Mkr (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.

Årets resultat

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

Framtida utveckling

Genova avser att genom sin flexibla affärsmodell investera i de fastighetssegment där förutsättningarna för lönsam och hållbar tillväxt bedöms som bäst. Enligt Genovas bedömning har den rådande geopolitiska osäkerheten i världen en begränsad effekt på bolagets verksamhet. Under året har finansieringsmarknaden successivt stärkts och likviditeten och aktiviteten i fastighetsmarknaden har förbättrats. Det är faktorer som bidrar positivt till Genovas möjligheter för värdeskapande transaktioner framåt.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel (heltal kronor):

Balanserad vinst	79 139 649
Årets vinst	653 773 005
	732 912 654
Disponeras på följande sätt:	
Utdelning till aktieägare (0,92 kr per aktie)	43 217 579
I ny räkning överförs	689 695 075
	732 912 654

Styrelsens yttrande avseende föreslagen vinstutdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 0,92 kr per aktie i utdelning, att betalas ut kvartalsvis. Som avstämningsdagar för utbetalningar på aktier föreslår styrelsen den 8 maj 2026, den 10 augusti 2026, den 9 november 2026 och den 8 februari 2027. Sammanlagt uppgår den föreslagna utdelningen till 43 217 579 kronor.

Utdelningsförslagets försvarlighet

Med hänvisning till ovanstående och vad som i övrigt kommit till styrelsens kännedom är styrelsens bedömning att bolagets och koncernens ekonomiska ställning medför att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänvisning till bestämmelser i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (2005:551), det vill säga med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens eget kapital samt bolagets och koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Beträffande bolagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer. Där inte annat anges är samtliga belopp i de efterföljande räkningarna angivna i miljoner kronor (Mkr).

Organisation och hållbarhetsarbete

Organisation och medarbetare

Antalet anställda i organisationen uppgick i slutet av året till 53 (53), inklusive 13 i Järngrinden (13), varav 27 kvinnor (26). Medarbetarna har relevant och bred erfarenhet inom fastighetsförvaltning, projektledning, byggnation, ekonomi, juridik, marknadsföring och försäljning. För mer information om organisationen och ledande befattningshavare se not 10 samt sidorna 112–114.

Hållbarhetsarbete

Hållbarhetsaspekten i Genovas verksamhet är viktig för att skapa en långsiktigt attraktiv och resurssnål fastighetportfölj som möter kraven från hyresgäster.

Under året utarbetades ett omfattande hållbarhetsramverk med mål och strategier fram till 2030. Ramverket antogs av bolagets ledningsgrupp och styrelse efter räkenskapsårets utgång och utgör grunden för hur Genovas prioriterade hållbarhets-

frågor integreras i styrning, investeringar och det operativa arbetet. Genova har även upprättat två uppförandekoder, en för medarbetare och en för leverantörer, i syfte att stärka ansvarstagandet i hela värdekedjan.

Mer information om Genovas hållbarhetsarbete återfinns som en separat del i Genovas årsredovisning 2025 och utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna, se avsnittet Hållbarhet för Genova på sidorna 38–56.



Risker och riskhantering

Genova utsätts för olika risker i sin verksamhet som kan få betydelse för bolagets framtida utveckling, resultat och finansiella ställning. De risker som Genova bedömer som mest väsentliga kan indelas i kategorierna omvärldsrisker, finansiell risk, affärsrisk, rapporteringsrisk, hållbarhetsrisk samt teknologi- och datarisk.

Genova är som fastighetsägare och bostadsutvecklare beroende av att kunna erhålla finansiering till rimliga villkor, att hyresgäster kan betala hyror och att andra motparter fullgör sina plikter. Samtidigt påverkas bolaget av eventuella värdeförändringar på bolagets fastigheter. Verksamhet i fastighetssektorn

är även i hög grad påverkad av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, regionalekonomisk utveckling, sysselsättningsutveckling, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, befolkningsstruktur, inflation, räntenivåer med mera.

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.

Riskområde	Risk
Omvärldsrisker	Värdenedgång i fastighetsbeståndet Makroekonomiska förändringar Geopolitiska förändringar Minskad efterfrågan Politiska beslut
Finansiell risk	Otillräcklig eller ofördelaktig finansiering Avsaknad av förvärvsmöjligheter Ofördelaktiga förvärv Kommunikation
Affärsrisk	Bristfällig projektplanering Avtalsbrott av entreprenörer Otillräckligt underhåll av fastighetsbestånd
Rapporteringsrisk	Brister i rapportering
Hållbarhetsrisk	Klimatanpassningsrisk Miljörisker
Teknologi- och datarisk	Intrång i IT-system

Omvärldsrisker

Värdenedgång i fastighetsbeståndet

Beskrivning

Det finns en risk att värdet på fastighetsbeståndet minskar, exempelvis till följd av ökade avkastningskrav och stigande vakanser. Makroekonomiska förändringar, såsom en försämrad konjunktur, kan påverka hyresgäster negativt och därigenom sänka fastigheternas värde. Detta kan leda till orealiserade värdeförändringar i resultaträkningen samt försämrade finansiella nyckeltal, till exempel en högre belåningsgrad.

Hantering

För att begränsa risken genomförs kvartalsvisa externa värderingar av fastighetsbeståndet, exklusive Järngrindens bestånd, för att säkerställa en systematisk och enhetlig metodik.

Bolaget arbetar proaktivt i fastighetsförvaltningen för att minska framtida vakanser och hantera risker i samband med omförhandlingar av hyresavtal m.m.

Makroekonomiska förändringar

Beskrivning

Det finns en risk för ofördelaktiga makroekonomiska förändringar, såsom inflation, stigande räntor och lågkonjunktur. Detta kan leda till minskad investeringsvilja, ökade räntekostnader, ökad vakans och generellt ökad marknadsoro som påverkar kapitalmarknad och banker. Konsekvenserna kan bli dyrare och mer begränsad finansiering, ökade avkastningskrav på fastigheter samt nedgång i värderingen av fastighetsbeståndet.

Hantering

Risken hanteras genom bevakning av ränteutvecklingen med regelbunden och framåtblickande omvärldsanalys av den makroekonomiska utvecklingen.

Vidare inkluderas en dokumenterad bedömning av ränterisk i kalkyler för förvärv och projekt. För att begränsa exponeringen används avtalade räntetak på viss belåning. Det finns också en dokumenterad process för finansiering, inklusive förhandling av ränta och uppföljning av befintliga avtal.

Geopolitiska förändringar

Beskrivning

Det finns en risk för geopolitiska förändringar som kan leda till brist på insatsvaror, ökade elkostnader samt ett uppgraderat säkerhetsläge eller höjd terrorhotnivå. Drivkrafter bakom risken är globala makroekonomiska händelser, konjunkturförändringar och politiska beslut. Konsekvenserna kan bli generell marknadsoro som påverkar kapitalmarknad och banker, försenade eller inställda fastighetsprojekt, ökade kostnader i projekt och fastigheter samt rättsliga processer.

Hantering

För att hantera risken sker bevakning av utvecklingen, både internt och via externa konsulter, genom regelbunden och framåtblickande omvärldsanalys av den makroekonomiska utvecklingen i de områden där Genova har verksamhet.

Vidare sker samarbete med definierade och välkända entreprenörer, dokumenterad upphandlingsrutin för projekt och projektkalkyler, samt identifiering och dokumentation av alternativa planer för planerade projekt för att möjliggöra omställning vid förändrade förutsättningar.

Minskad efterfrågan*Beskrivning*

Minskad efterfrågan på bolagets lokaler och bostäder kan leda till ökad vakansnivå. Efterfrågan kan påverkas negativt av externa drivkrafter i form av makroekonomiska faktorer såsom konjunktur- och sysselsättningsutveckling som en följd av högre räntenivåer och inflation eller politiska beslut. Konsekvenser kan vara ökade vakanser, framför allt avseende kommersiella kunder, vilket leder till minskade intäkter och ökade kostnader för beläggning av vakans, såsom anpassning av lokaler och renoveringar.

Hantering

Genova koncentrerar sin verksamhet till tillväxtregioner såsom Stockholm och Uppsala, där efterfrågan historiskt sett varit stabil även i svagare konjunkturlägen. Genova har en mix av nyproducerade bostäder, samt kommersiella lokaler med bred kundbas inom olika branscher och segment. Detta minskar beroendet av enskilda kunder och sektorer samt gör bolaget mer motståndskraftigt vid förändringar i konjunkturen.

Bolaget arbetar aktivt med kundorienterad förvaltning genom en hög servicenivå, kontinuerlig dialog och anpassade lösningar för att möta kundernas förändrade behov. Fokus på långsiktighet och kundnöjdhets bidrar till högre uthyrningsgrad och minskad omflyttning.

Politiska beslut*Beskrivning*

Det finns en risk att politiska beslut i myndigheter och kommuner påverkar verksamheten negativt, exempelvis gällande byggrätter, detaljplaner eller bidrag för byggande av hyresrätter. Drivkrafter bakom risken är nyckfulla kommunala beslut, ändrade byggnormer eller regler (t.ex. energikrav, buller, parkeringstal), politisk osäkerhet och skiftande prioriteringar mellan mandatperioder. Även affärsmässiga beslut som innebär att tidigare löften inte kan hållas kan skapa politiska reaktioner. Konsekvenser kan bli förseningar eller stoppade detaljplaner, fördröjade projekt på grund av nya tekniska krav, försvagat anseende och tappade affärsmöjligheter om relationer hanteras fel, samt risk för att driva projekt som inte anses politiskt prioriterade.

Hantering

Genova minskar risken genom tidig och kontinuerlig dialog med kommuner och myndigheter samt tydlig förankring i översiktsplaner och kommunala mål. Projekten utformas med flexibilitet i både ekonomi och genomförande, där scenarioanalyser och byggteknisk kompetens möjliggör snabba anpassningar vid ändrade regler eller politiska prioriteringar.

Bolaget arbetar proaktivt med att bygga långsiktiga relationer och förtroende hos beslutsfattare genom transparens, tydlig samhällsnytta och konsekvent leverans av kvalitativa projekt som stödjer kommunens samhällsbyggnads-principer och långsiktiga utvecklingsmål.

Finansiell risk**Otillräcklig eller ofördelaktig finansiering***Beskrivning*

Det finns en risk för otillräcklig eller ofördelaktig finansiering om finansieringsavtal sägs upp, inte kan omförhandlas på gynnsamma villkor eller om tillgången till kapitalmarknaden försämras. Detta kan påverka bolagets likviditet, investeringsförmåga och genomförandet av planerade projekt.

Hantering

Genova arbetar med en strukturerad finansieringsprocess för att säkerställa tillgång till kapital på konkurrenskraftiga villkor. Arbetet omfattar bland annat god framförhållning vid omförhandlingar och upphandling av finansiering samt löpande dialog med långivare och kapitalmarknaden.

Avsaknad av förvärvsmöjligheter*Beskrivning*

Det finns en risk att förvärvsmöjligheter uteblir på grund av begränsad tillgång till attraktiva objekt, svårigheter att erhålla finansiering eller ogynnsamma villkor för aktievederlag. Detta kan påverka bolagets tillväxtstrategi och långsiktiga utveckling.

Hantering

Genova följer löpande marknaden för att identifiera möjliga affärer och arbetar aktivt med att upprätthålla finansiell handlingsfrihet för att kunna agera när möjligheter uppstår.

Ofördelaktiga förvärv*Beskrivning*

Det finns en risk för ofördelaktiga förvärv eller att bolaget avstår från attraktiva möjligheter på grund av felaktiga antaganden eller bristande due diligence. Detta kan leda till ekonomiska förluster, ineffektiv kapitalanvändning eller utebliven strategisk utveckling.

Hantering

Genova tillämpar etablerade processer för att bedöma nettorisk och genomföra noggrann due diligence inför varje förvärv, i syfte att säkerställa välgrundade investeringsbeslut.

Kommunikation*Beskrivning*

Det finns en risk att kommunikationen inte är konsekvent eller tillräckligt tydlig i externa budskap och rapporter. En otillräckligt utvecklad investor relations-funktion kan ytterligare förstärka denna risk, vilket kan påverka förtroendet hos investerare och andra intressenter.

Hantering

Genova arbetar löpande med att utvärdera och utveckla sin externa kommunikation för att säkerställa att investerare och andra intressenter ges en korrekt bild av bolagets utveckling och förutsättningar.

Genova har väl fungerande rutiner och processer och medarbetare med rätt kompetens samt en god intern kontroll avseende finansiell rapportering.

Affärsrisk

Bristfällig projektplanering*Beskrivning*

En del av Genovas verksamhet omfattar fastighetsutvecklingsprojekt. Möjligheten att genomföra fastighetsutvecklingsprojekt med ekonomisk lönsamhet är beroende av ett antal faktorer såsom att bolaget kan bibehålla och rekrytera nödvändig kompetens, erhålla nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut, upphandla entreprenader för projektens genomförande på för bolaget acceptabla villkor samt andra faktorer som kan leda till fördröjningar eller ökade eller oförutsedda kostnader i projekten.

Hantering

Genova har en väl etablerad projektprocess och en erfaren organisation som driver utvecklingsprojekten enligt uppsatta mål och ramar och i samarbete med välrenommerade samarbetspartners, vilket minskar risken för avvikelser i projektens planering.

Genova minimerar risken att eventuella problem i ett specifikt projekt påverkar övriga koncernen negativt genom principen att alla fastigheter eller projekt ska drivas i separata bolag.

Avtalsbrott av entreprenörer*Beskrivning*

I Genovas projektutveckling finns en risk att anlitate entreprenörer inte efterlever gällande avtal avseende kostnad, tidsplanering och kvalitet. Risken utgörs främst av finansiellt instabila och opålitliga entreprenörer eller underleverantörer. Genova kan drabbas som en konsekvens av bristande underlag i upphandlingsprocessen, otydliga avtal eller avsaknad av avtal. Uppföljning av pågående projekt kan vara bristfällig. Konsekvenserna kan bli försenade eller fördröjade fastighetsprojekt, leverans av sämre kvalitet än utlovat, rättsliga processer eller skadat varumärke.

Hantering

Genova minimerar risken för avtalsbrott genom att enbart anlita förhandsgranskade och finansiellt stabila entreprenörer. Upphandlingsrutinen säkerställer att varje entreprenör och underentreprenör är avtalad på korrekta villkor, och projekten följs upp genom regelbundna bygg-, ekonomi- och statusmöten. Avvikelser fångas tidigt och dokumenteras med digitala verktyg (Congrid). Åtgärder och uppföljning sker genom formella krav mot entreprenören. Varje projekt bedrivs i ett eget bolag för att begränsa ekonomiskt och juridiskt genomslag mot koncernen.

Otillräckligt underhåll av fastighetsbestånd*Beskrivning*

Vid fastighetsförvaltning, fastighetsutvecklingsprojekt och fastighetsinvesteringar förekommer tekniska risker, vilket inkluderar risk för konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador samt föroreningar, vilket kan leda till ökade kostnader för uppgradering och förvaltning. Det finns risk för otillräckligt underhåll av befintligt fastighetsbestånd eller att kostnader för underhåll underskattas.

Hantering

Genova har väl etablerade förvärvs- och projektprocesser där det ingår att analysera eventuella tekniska och miljömässiga risker. Genova arbetar med att i ökande grad inkludera ett hållbarhetsperspektiv i såväl fastighetsförvaltningen som i projektutvecklingen. Genovas förvaltningsorganisation arbetar efter strukturerade planer med systemstöd för underhåll i syfte att minimera kostnader och skapa värde.

Rapporteringsrisk

Brister i rapportering*Beskrivning*

Genovas intressenter, såsom aktieägare, kreditgivare, hyresgäster, leverantörer, myndigheter och anställda förlitar sig på att Genovas finansiella rapportering är korrekt och följer gällande regelverk. Utan väl fungerande rutiner och processer samt medarbetare med tillräcklig kunskap inom sitt respektive kompetensområde finns det finns en risk att den finansiella rapporteringen blir felaktig.

Krav på hållbarhetsrapportering ökar i snabb takt, både genom ny lagstiftning och genom förväntningar från investerare, finansiärer och andra intressenter. Brister i datainsamling och rapporteringsrutiner kan leda till felaktig information, vilket kan påverka förtroende och tillgång till kapital.

Hantering

Genova har väl fungerande rutiner och processer och medarbetare med rätt kompetens samt en god intern kontroll. Två gånger per år granskas rapporteringen av bolagets revisorer och vi har en regelbunden avstämning med revisorerna rörande redovisningsfrågor, gällande och kommande regelverk samt den redovisningsmässiga hanteringen av mer komplexa transaktioner.

Genova följer utvecklingen av regelverk och marknadskrav för hållbarhetsrapportering. Bolagets rapportering utgår från den dubbla väsentlighetsanalysen, och arbetet med att förbättra samt automatisera insamling och hantering av hållbarhetsdata pågår för att säkerställa hög kvalitet och effektivitet i rapporteringen.

Hållbarhetsrisk

Klimatanpassningsrisk*Beskrivning*

Klimatförändringarna medför ökade risker för fastigheter genom intensifierad nederbörd, värmeböljor och urbana värmeöar samt på längre sikt stigande havsnivåer. Dessa förändringar kan orsaka skador på byggnader och tekniska system samt påverka driftsäkerhet och fastighetsvärden. Försäkringsbranschen uttrycker en växande oro kring möjligheterna att försäkra fastigheter framöver, vilket kan leda till högre kostnader och försämrade villkor.

Hantering

Genova hanterar klimatrisker genom ett strukturerat arbete i enlighet med EU-taxonomin där utsatthet och sårbarhet analyseras. Vid medel och hög risk på en fastighet tas åtgärdsplaner fram.

Miljörisker

Beskrivning

Genovas verksamhet medför miljörisker kopplade till bland annat klimatutsläpp, energianvändning och resursanvändning. Aktiviteter inom fastighetsförvaltning och projektutveckling kan ge upphov till negativa miljöeffekter, exempelvis genom utsläpp av växthusgaser, hög energiförbrukning eller bristande cirkularitet i bygg- och rivningsprocesser. Skärpta regelverk, såsom EU:s energieffektiviseringsdirektiv EPBD samt Boverkets kommande gränsvärden för klimatutsläpp i byggproduktion kan innebära ökade kostnader för investeringar, omställning och försäkring samt medföra rättsliga och ekonomiska konsekvenser vid bristande efterlevnad.

Bristande styrning av miljöarbetet kan leda till att krav från investerare, långgivare och myndigheter inte uppfylls, vilket kan påverka Genovas tillgång till kapital samt skada bolagets anseende.

Hantering

Genova hanterar miljörisker genom ett strukturerat och långsiktigt hållbarhetsarbete. Arbetet utgår från en väsentlighetsanalys som identifierar de områden där bolaget har störst påverkan och där riskerna är mest betydande.

En central del av arbetet är kontinuerlig omvärldsbevakning, särskilt av politiska beslut och förändringar i regelverk som rör miljö och hållbarhet. Bolaget har tagit fram en hållbarhetsstrategi med mål inom prioriterade områden och utvecklar successivt en mer systematisk insamling och uppföljning av hållbarhetsdata som grund för styrning och rapportering.

Genova lägger även stor vikt vid kompetensutveckling och internt stöd, både inom fastighetsförvaltningen och i projektutvecklingen, för att säkerställa att miljöaspekter hanteras effektivt i hela verksamheten.

Teknologi- och datarisk

Intrång i IT-system

Beskrivning

Det finns en risk för intrång i IT-system och förlust av data och känslig information, exempelvis personuppgifter. Drivkrafter bakom risken är ökad tillgång till och ägande av känslig information såsom kunddata, avtal, ekonomiska prognoser, affärshemligheter och strategier. Risken förstärks av ett växande beroende av externa systemleverantörer samt en ökad digitalisering av fastighetsförvaltningen, exempelvis inom energioptimering och uppkopplad styrutrustning. Konsekvenser kan bli finansiella förluster genom driftstörningar eller hot om lösensummor vid dataintrång, informationsläckage av känsliga uppgifter (persondata, avtalsvillkor, affärsinformation), ökade försäkringskostnader samt nya legala krav.

Hantering

För att hantera risken säkerställs, i samarbete med IT-leverantörer, att nödvändiga säkerhetsrutiner finns på plats. Detta omfattar dokumenterad analys, kartläggning och genomförda åtgärder för att etablera en skyddsnivå anpassad till verksamheten. Vidare utvärderas och säkerställs att försäkringsskyddet täcker dataintrång och cyberrisker löpande.

Personal utbildas kontinuerligt i säkerhetsrutiner och det finns en incidenthanteringsplan för att minimera skador vid en eventuell attack.

Aktien och ägarförhållanden

Genovas aktier är noterade på Nasdaq Stockholm sedan juni 2020. Genova hade vid årets slut totalt 46 975 629 aktier fördelat på totalt 2 705 aktieägare. Sista betalkurs den 30 december 2025 uppgick till 40,00 kronor.

Aktiekursen minskade under året med cirka 6 procent. Under samma period minskade Carnegie Real Estate Index med cirka 10 procent medan OMX Stockholm PI ökade med cirka 9 procent. Totalt omsattes cirka 2 miljoner av Genovas aktier till ett värde om cirka 82 Mkr under 2025. Varje aktie berättigar till en röst. Vid bolagsstämman får varje röstberättigad rösta för fulla antalet av honom eller henne ägda och företrädde aktier utan begränsning i rösträtten.

Likviditetsgarant

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

Incitamentsprogram

Vid årsstämman den 5 maj 2025 beslutades om emission av 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 375 000 teckningsoptioner till anställda i bolaget.

Aktiens utveckling



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.

Föreslagen utdelning 2025

0,92 kr/aktie

Utdelningen motsvarar 41 procent av förvaltningsresultatet justerat för värdeförändringar.

Priset (optionspremien) har bestämts enligt Black & Scholes värderingsmodell och värderingen har utförts av Svalner Skatt & Transaktion.

Om samtliga 400 000 teckningsoptioner utnyttjas för teckning av 400 000 nya stamaktier uppstår en utspädningseffekt om cirka 0,87 procent (beräknat på antalet stamaktier vid tidpunkten för årsstämman 2025).

Genova har ytterligare ett incitaments program som löper från 2023 där varje teckningsoption berättigar till teckning av en ny stamaktie i bolaget för 85 kronor och 90 öre per stamaktie från och med den 1 juli 2026 till och med det datum som infaller 30 kalenderdagar därefter. Om samtliga 400 000 teckningsoptioner utnyttjas för teckning av 400 000 nya stamaktier uppstår en utspädningseffekt om cirka 1 procent (beräknat på antalet stamaktier vid tidpunkten för årsstämman 2023).

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 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.

Program för återköp av egna aktier

På årsstämman den 5 maj 2025 bemyndigades styrelsen att, under tiden före nästa årsstämma, besluta om återköp av egna stamaktier i Bolaget. Efter årets utgång beslutade styrelsen att utnyttja bemyndigandet och inleda ett återköpsprogram av egna stamaktier. Återköpen inleddes den 13 januari 2026 och pågår senast till och med årsstämman 2026.

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

Aktiekapitalets utveckling

31 december 2025

Tidpunkt	Händelse	Ändring av antal stamaktier	Ändring av antal preferensaktier	Totala antalet aktier	Ändring av aktiekapitalet	Totalt aktiekapital	Kvotvärde (kr)
2011	Nybildning	50 000	-	50 000	50 000	50 000	1
2015	Nyemission	450 000	-	500 000	450 000	500 000	1
2015	Aktiesplit 100:1	49 500 000	-	50 000 000	-	500 000	0,01
2015	Nyemission	-	1 750 000	51 750 000	17 500	517 500	0,01
2015	Nyemission	-	50 000	51 800 000	500	518 000	0,01
2016	Nyemission	-	1 200 000	53 000 000	12 000	530 000	0,01
2019	Nyemission	-	1 000 000	54 000 000	10 000	540 000	0,01
2019	Riktad nyemission	11 443 932	-	65 443 932	114 439	654 439	0,01
2020	Fondemission	-	-	65 443 932	654 439	1 308 878	0,01
2020	Indragning	-30 721 966	-	34 721 966	-654 439	654 439	0,02
2020	Fondemission	-	-	34 721 966	40 971 920	41 626 359	1,18
2020	Nyemission	8 855 000	-	43 576 966	10 666 000	52 292 359	1,20
2021	Inlösen preferensaktier	-	-4 000 000	39 576 966	-4 800 000	47 492 359	1,20
2021	Riktad nyemission	2 400 000	-	41 976 966	2 880 000	50 372 359	1,20
2023	Riktad nyemission	3 636 363	-	45 613 329	4 363 636	54 735 995	1,20
2025	Indragning	-600 000	-	45 013 329	-729 597	54 006 398	1,22
2025	Fondemission	-	-	45 013 329	729 597	54 735 995	1,22
2025	Spridningsemmission	600 000	-	45 613 329	729 597	55 465 592	1,22
2025	Nyemission	1 362 300	-	46 975 629	1 656 550	57 122 142	1,22



Bolagsstyrningsrapport

Styrelsen för Genova Property Group AB (publ) ("Genova") har vid styrelsemöte den 31 mars 2026 antagit denna bolagsstyrningsrapport. Bolagsstyrningsrapporten har framtagits i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") och årsredovisningslagen, samt granskats av bolagets revisor, och redogör för Genovas bolagsstyrning under 2025.

Introduktion

Bolagsstyrningen i Genova syftar till att säkerställa en tydlig ansvarsfördelning mellan bolagets organ i enlighet med tillämpliga lagar, regler och processer. En effektiv och transparent bolagsstyrning stärker ägarnas möjlighet till insyn och möjliggör ett tydligt samspel mellan styrelse och ledning, vilket bidrar till effektiva beslutsprocesser och god handlingskraft.

Bolagsstyrningen utgår från lag, bolagsordningen, Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter samt Svensk kod för bolagsstyrning. Bolagsstyrningsrapporten beskriver Genovas bolagsstyrningssystem samt styrelsens arbete med intern kontroll och riskhantering avseende finansiell rapportering.

Svensk kod för bolagsstyrning

Genova är ett svenskt publikt aktiebolag som har sina aktier noterade på Nasdaq Stockholm sedan den 30 juni 2020.

Syftet med Koden är att utgöra ett led i självregleringen inom det svenska näringslivet. Koden bygger på modellen "följ eller förklara", vilket innebär att ett bolag som tillämpar Koden inte vid varje tillfälle måste följa varje regel i Koden. Om bolaget finner att en viss regel inte passar med hänsyn till bolagets särskilda omständigheter kan det välja en annan lösning än den Koden anvisar och i bolagsstyrningsrapporten redovisa detta samt vilken lösning bolaget i stället valt samt motivera detta. Koden finns tillgänglig på www.bolagsstyrning.se, där

även den svenska modellen för bolagsstyrning beskrivs. Genova följde under 2025 Koden utan några undantag.

Följsamhet mot gällande regelverk

Genova har inte vid något tillfälle gjort sig skyldigt till överträdelser av gällande borsregler eller av god sed på aktiemarknaden och har heller inte rapporterats till Nasdaq Stockholms Disciplinnämnd eller av Aktiemarknadsnämnden.

Aktier och aktieägare

Genova är ett avstämningsbolag, vilket innebär att bolagets aktiebok förs av Euroclear Sweden AB.

Aktiekapitalet i Genova uppgick per den 31 december 2025 till 57 122 142 kronor och 30 öre fördelat på 46 975 629 aktier med ett kvotvärde om 1 krona och 22 öre.

Enligt bolagsordningen ska bolagets aktiekapital uppgå till lägst 40 800 000 kronor och högst 163 200 000 kronor uppdelat på lägst 34 000 000 och högst 136 000 000 aktier. Bolaget kan enligt bolagsordningen ge ut aktier av två slag; stamaktier och preferensaktier. Stamaktier har ett röstvärde om en röst per aktie och preferensaktier har ett röstvärde om en tiondels röst per aktie. Bolagsordningen konstituerar att om, och så länge, preferensaktiekvoten överstiger 9/20 (dvs. 0,45), eller skulle komma att överstiga 0,45/1 efter emission av ytterligare preferensaktier, så får inte beslut fattas om emission av ytterligare

preferensaktier. Det finns ingen begränsning i hur många röster varje aktieägare kan avge vid en bolagsstämma.

Mer information om bolagets aktier och dess aktieägare återfinns på sidorna 72–74.

Indragning av återköpta stamaktier och ökning av aktiekapitalet genom fondemission utan utgivande av nya aktier

Vid årsstämman den 5 maj 2025 beslutades att a) Genovas aktiekapital minskas med 720 000 kronor genom indragning av 600 000 stamaktier som då innehades av Genova. Ändamålet med minskningen av aktiekapitalet var avsättning till fritt eget kapital. Stamaktierna ska dras in utan vederlag. Årsstämman beslutade även att b) öka bolagets aktiekapital med 720 000 kronor genom fondemission i syfte att återställa aktiekapitalet till dess ursprungliga nivå efter genomförd minskning av aktiekapitalet enligt punkt a) ovan. Efter att fondemission genomfördes motsvarade Genovas aktiekapital detsamma som före minskningen.

Incitamentsprogram 2025/2028

Vid årsstämman den 5 maj 2025 beslutades om emission av högst 400 000 teckningsoptioner. Varje teckningsoption berättigar till teckning av en ny stamaktie i Genova 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 Genovas dotterföretag Genova Fastigheter AB som i sin tur överlätit 375 000 teckningsoptioner till anställda i bolaget. Priset (optionspremien) har bestämts enligt Black & Scholes värderingsmodell och värderingen har utförts av Svalner Skatt & Transaktion. Om samtliga 400 000 teckningsoptioner utnyttjas för teckning av 400 000 nya stamaktier uppstår en utspädningseffekt om cirka 0,87 procent (beräknat på antalet stamaktier vid tidpunkten för årsstämman 2025).

Incitamentsprogram 2023/2026

Vid årsstämman den 3 maj 2023 beslutades om emission av högst 400 000 teckningsoptioner. Varje teckningsoption berättigar till teckning av en ny stamaktie i Genova för 85 kronor och 90 öre per stamaktie under perioden från och med den 1 juli 2026 till och med det datum som infaller 30 kalenderdagar därefter. 400 000 teckningsoptioner har tecknats av Genovas dotterföretag Genova Fastigheter AB som i sin tur överlätit 396 000 teckningsoptioner till anställda och konsulter i bolaget. Priset (optionspremien) har bestämts enligt Black & Scholes värderingsmodell och värderingen har utförts av Svalner Skatt & Transaktion. Om samtliga 400 000 teckningsoptioner utnyttjas för teckning av 400 000 nya stamaktier uppstår en utspädningseffekt om cirka 1 procent (beräknat på antalet stamaktier vid tidpunkten för årsstämman 2023).

Återköp av konvertibler

Styrelsen beslutade den 12 mars 2024 med stöd av årsstämmans bemyndigande om emission av seniora icke-säkerställda konvertibler till ett belopp om 200 000 000 kronor med en fast årlig ränta om 6,75 procent med kvartalsvisa utbetalningar och slutligt förfall i mars 2029. I december 2025 överenskom Genova och konvertibelinnehavare om återköp av samtliga emitterade konvertibler, vilka upphörde att gälla i samband med återköpet. Efter återköpet finnas inga utestående konvertibler.

Bolagsstyrningsstruktur

Inom Genova är ledning och kontroll fördelad mellan aktieägarna, styrelsen, verkställande direktör och ledningsgruppen. Aktiebolagslagen, bolagsordningen samt av Genova antagna interna instruktioner och regler styr funktionsfördelningen. Arbetsordning för styrelsen och instruktion för verkställande direktör är exempel på interna regler och instruktioner, dessa beskrivs nedan. Genovas bolagsordning finns att tillgå på bolagets webbplats, www.genova.se.

Aktieägarnas inflytande utövas vid bolagsstämmor i Genova vid vilka exempelvis beslutas om styrelsens sammansättning och val av revisor fattas. Valberedningen, som utses enligt principer fastslagna av årsstämman, lämnar förslag till nästkommande årsstämma beträffande bland annat val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisor, samt förslag till beslut om arvoden.

Styrelsen är ytterst ansvarig för Genovas organisation och förvaltningen av dess verksamhet. Styrelsens arbetsuppgifter bereds delvis av bolagets ledningsgrupp och i övrigt av styrelsen själv.

Verkställande direktör i Genova utses av styrelsen. Den verkställande direktören leder koncernens löpande verksamhet i enlighet med styrelsens riktlinjer och instruktionen för verkställande direktör.

Bolagsstämma

Allmänt

Genovas högsta beslutande organ är bolagsstämman. Årsstämma hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. På årsstämman läggs rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning fram och beslut fattas om bland annat disposition av bolagets resultat, fastställande av rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning, val av och arvode till styrelseledamöter och revisor samt övriga ärenden som ankommer på årsstämman enligt lag eller enligt Genovas bolagsord-

ning. Utöver nyss nämnda ärenden har aktieägarna möjlighet att få behandlat andra ärenden på bolagsstämman. Den aktieägare som vill få ett särskilt ärende behandlat vid stämman måste dock i god tid före stämman begära det hos styrelsen på den adress som meddelas på bolagets webbplats, www.genova.se. Beslut som fattas vid bolagsstämma offentliggörs efter stämman i ett pressmeddelande och protokollet från stämman publiceras på bolagets webbplats.

Kallelse till bolagsstämma

Enligt bolagsordningen sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska annonseras i Svenska Dagbladet.

Rätt att delta i bolagsstämma

Vid bolagsstämman ges samtliga aktieägare möjlighet att utöva det inflytande över bolaget som deras respektive aktieinnehav representerar. I Genova finns inga begränsningar avseende utövande av rösträtt och aktieägare får således rösta för sitt fulla innehav. Aktieägarnas rättigheter kan endast förändras av bolagsstämma i enlighet med lag. Beslut vid bolagsstämma fattas normalt med enkel majoritet och vid val anses den vald som har fått de flesta rösterna. För vissa beslut, såsom ändring av bolagsordningen eller emission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, krävs dock beslut av en kvalificerad majoritet.

För att få delta i bolagsstämman ska aktieägare dels vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken senast sex bankdagar före stämman, dels anmäla sig hos bolaget senast den dag som anges i kallelsen. Denna dag får inte vara lördag, söndag, allmän helgdag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

Aktieägare vars aktier är förvaltarregistrerade hos bank eller annan förvaltare måste, för att vara berättigade att delta på bolagsstämman, utöver att informera bolaget begära att deras aktier tillfälligt registreras i eget namn i den av Euroclear Sweden förda aktieboken. Aktieägare bör informera sina förvaltare i god tid före avstämningsdagen. Aktieägare ska också anmäla eventuella biträden på det sätt som anges ovan.

Genova har inte bedömt det motiverat att till exempel simultantolka bolagsstämman eller översätta presentationer till annat språk eftersom de utländska aktieägarna hittills har representerats av svenska ombud.

Initiativ från aktieägare

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på bolagsstämman måste skicka en skriftlig begäran härom till styrelsen. Begäran måste för att den ska behandlas vara styrelsen tillhanda senast sju veckor före bolagsstämman. Om begäran är styrelsen tillhanda senare tas ärendet upp i den mån ärendet kan tas upp i kallelsen till stämman.

Årsstämma den 5 maj 2025

Årsstämma i Genova hölls den 5 maj 2025 i Stockholm. Årsstämmans beslut sammanfattas nedan och beskrivs närmare i pressmeddelande och protokoll från stämman, vilka är tillgängliga på bolagets webbplats.

- Fastställande av resultat- och balansräkningar samt beslut om disposition beträffande bolagets resultat och ansvarsfrihet.
- Fastställande av arvoden till styrelse och revisor.
- Val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisor.
- Beslut om godkännande av ersättningsrapport.
- Beslut om införande av långsiktigt incitamentsprogram genom en riktad emission av teckningsoptioner med efterföljande överlåtelse till deltagarna.

- Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av stamaktier, teckningsoptioner och konvertibler.
- Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om återköp av egna stamaktier.
- Beslut om bemyndigande för styrelsen att besluta om överlåtelse av egna stamaktier.
- Beslut om minskning av aktiekapitalet genom indragning av återköpta stamaktier och ökning av aktiekapitalet genom fondemission utan utgivande av nya aktier.

Valberedning

Vid årsstämman den 24 april 2020 antogs en instruktion för att utse valberedning i Genova. Genovas valberedning ska utgöras av minst fyra ledamöter, varav en kan vara styrelsens ordförande. Ledamöterna ska utses genom att styrelsens ordförande senast sex månader före årsstämman erbjuder de fyra största aktieägarna, alternativt tre om styrelsens ordförande väljer att ingå i valberedningen, baserat på Euroclear Sweden AB:s förteckning över registrerade aktieägare per den sista bankdagen i augusti innevarande år möjlighet att utse var sin representant att vara ledamot i valberedningen. Om någon aktieägare väljer att avstå från sin rätt att utse en ledamot övergår rätten till den aktieägare som, efter denne aktieägare, har det största aktieägandet i bolaget. Valberedningens sammansättning ska tillkännages senast sex månader före årsstämman.

Valberedningen ska bereda och till bolagsstämman lämna förslag till: stämмоordförande, styrelseledamöter, styrelseordförande, styrelsearvode samt annan ersättning för styrelseuppdrag, arvode till bolagets revisor samt, i förekommande fall, förslag till val av revisor. Vidare ska valberedningen bereda och till bolagsstämman lämna förslag till principer för valberedningens sammansättning. Valberedningen har

under 2025 tillämpat punkt 4.1 i Koden som mångfaldspolicy vid framtagandet av sitt förslag. Detta innebär att utgångspunkten varit att styrelsen ska ha en sammansättning som är ändamålsenlig med hänsyn till Genovas verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt. Valberedningen har även beaktat att sammansättningen av de bolagsstämnovalda styrelseledamöterna ska präglas av mångsidighet och bredd avseende kompetens, erfarenhet och bakgrund. Den sammantagna utvärderingen av styrelsens arbete visar att styrelsen är väl fungerande och att kompetensen i styrelsen är bred. Vidare har styrelsen en jämn könsfördelning.

Valberedningen inför årsstämman 2025 bestod av Fredrik Ahlqvist, ordförande i valberedningen och utsedd av Micael Bile med bolag, Andreas Eneskjöld, utsedd av Andreas Eneskjöld med bolag, Johannes Wingborg, utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (publ) och Mikael Borg, styrelseordförande i Genova. Valberedningens mandattid löper intill dess att en ny valberedning utsetts.

Styrelse

Uppgifter

Det ankommer på styrelsen att för ägarnas räkning förvalta bolagets angelägenheter och att ansvara för bolagets organisation. Styrelsen bär även det övergripande ansvaret för bolagets strategiarbete, inklusive för att utveckla, godkänna och uppdatera bolagets hållbarhetsstrategi, policyer och målsättningar. Styrelseordföranden leder styrelsearbetet. Vid det konstituerande styrelsemötet fastställs bolagets firmatecknare, styrelsens arbetsordning, instruktionen för verkställande direktören och instruktionen för rapportering av bolagets ekonomiska situation samt instruktionerna för ersättningsutskottet och revisionsutskottet. På bolagets styrelsemöten behandlas bland annat bolagets finansiella situation samt vid

behov transaktioner, värdeutveckling av fastighetsbeståndet samt utvecklingsstadier av bolagets projekt. Bolagets revisor närvarar och rapporterar vid styrelsemöten vid behov. Styrelsen har, utan närvaro av verkställande direktören eller annan person från bolagsledningen, vid sitt möte i december träffat bolagets revisor.

Styrelsen ska hålla ett konstituerande sammanträde omedelbart efter årsstämman. Därutöver ska minst fem styrelsemöten hållas per år. Styrelsesammanträden ska alltid avhållas i anslutning till avlämnande av finansiella rapporter, inklusive kvartalsrapporter. Vid varje styrelsemöte behandlas vanligen:

- Strategifrågor och marknad.
- Verkställande direktörens rapport över Genovas verksamhet, inklusive projektutveckling, förvaltningsfastigheter, ekonomi och finans samt organisation.
- Beslutsfrågor.
- Information från revisionsutskottet och ersättningsutskottet.
- I förekommande fall, godkännande av delårsrapport.
- I förekommande fall, övriga förekommande frågor av väsentlig betydelse för Genova och koncernen.

Utöver de förgående nämnda områdena ska styrelsen en gång per år behandla:

- Fastställande av bokslutskommuniké.
- Godkännande av årsredovisning med förslag till vinstdisposition.

- Genomgång av revisionsrapport.
- Antagande av budget för kommande år.
- Utvärdering av verkställande direktören (vilket ska ske utan den verkställande direktörens deltagande).
- Utvärdering av bolagets behov av internrevision.

Styrelsens sammansättning, ersättning samt närvaro under möten

Årsstämman 2025 beslutade i enlighet med valberedningens förslag att styrelsen ska bestå av sju ledamöter utan suppleanter och att bolaget ska ha en revisor utan suppleant. För tiden intill slutet av nästa årsstämma omvaldes till styrelseordförande Mikael Borg och till styrelseledamöter omvaldes Micael Bile, Andreas Eneskjöld, Erika Olsén och Maria Rankka samt nyvaldes Karin Larsson och Mattias Björk.

I avsnittet "Styrelse" på sidorna 86–87 redovisas varje styrelseledamots födelseår samt huvudsaklig utbildning och arbetslivserfarenhet, uppdrag i bolaget och andra väsentliga uppdrag, beroendeförhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare, samt eget eller närstående fysisk eller juridisk persons innehav av aktier och andra finansiella instrument i bolaget.

Under 2025 hölls 29 styrelsemöten. Ledamöternas närvaro framgår av tabellen nedan.

Oberoendekrav

Enligt Kodens ska en majoritet av de stämvalda styrelseledamöterna vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagets ledning. Minst två av dessa ska även vara oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Bolagets styrelse har bedömts uppfylla kraven på oberoende då fem av de sju stämvalda ledamöterna är oberoende både i förhållande till bolaget och koncernledningen samt i förhållande till bolagets större aktieägare. Micael Bile och Andreas Eneskjöld är oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen men ej oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Mikael Borg, Erika Olsén, Maria Rankka, Karin Larsson och Mattias Björk är oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större aktieägare.

Arbetsordning

Styrelsen fastställer varje år en arbetsordning för styrelsearbetet. Arbetsordningen beskriver styrelsens och styrelseordförandens arbetsuppgifter samt innehåller bestämmelser för ansvarsfördelningen mellan styrelsen och den verkställande direktören. Arbetsordningen innehåller också bestämmelser för antalet styrelsemöten, dagordningar inför styrelsemöten samt andra riktlinjer för beslutsfattandet, den finansiella rapporteringen och bolagets revision.

Styrelsens sammansättning, ersättning samt närvaro under möten

1 januari–31 december 2025

Ledamot	Invald	Ersättning, Tkr	Närvaro styrelsemöten	Närvaro utskottsmöten ¹⁾
Mikael Borg	2019	800	29/29	10/10
Micael Bile	2014	290	28/29	-
Mattias Björk	2025	465	21/21	3/3
Andreas Eneskjöld	2014	330	29/29	4/4
Karin Larsson	2025	465	21/21	3/3
Erika Olsén	2017	330	29/29	4/4
Maria Rankka	2019	290	28/29	-
Anette Asklin	2021	138	8/8	3/3

1) Av totalt för revisionsutskottet 6 möten 2025 och för ersättningsutskottet 4 möten under 2025.

Styrelsens arbete under året

Styrelsens arbete följer en årsplan kopplad till Genovas formella styrelsemöten illustrerad i modellen. Därutöver behandlas löpande styrelseärenden avseende bland annat finansiering, förvärv, avyttringar, investeringar, organisation och hållbarhet.



Styrelsens arbete under 2025

Styrelsens arbete har under 2025 bedrivits i första hand inom ramen för formella styrelsemöten. Därutöver har upprätthållits en löpande kontakt mellan bolagets verkställande direktör, styrelsens ordförande och ledningsgruppen i syfte att säkerställa att styrelsen fått tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete och för att kontrollera att styrelsens beslut verkställts.

Styrelsen har under 2025 arbetat med strategiska frågor rörande operativa mål, beslut om avyttringar och förvärv av fastigheter, hållbarhet, ersättningar, policys och spridningsemission av aktier. Därtill har styrelsen fattat beslut kring finansiering, inklusive emissioner av obligationer, inlösen av obligationer, återköp av konvertibler, återköp av hybridobligationer, refinansiering av banklån samt hållbarhetslänkande av banklån.

Styrelsen genomför årligen en utvärdering av styrelsearbetet med syfte att utveckla styrelsens arbetsformer och effektivitet. Utvärderingen sker genom att varje styrelseledamot fyller i ett anonymt frågeformulär varefter resultatet bereds i styrelsen. Därutöver har styrelseordföranden haft vissa enskilda kontakter med ledamöterna. Resultatet av utvärderingen har även delgivits valberedningen.

Styrelsens utskott

Styrelsen har inom sig inrättat två utskott, ett revisionsutskott och ett ersättningsutskott, som båda arbetar enligt instruktioner som är fastställda av styrelsen. Utskotten är underkommittéer till styrelsen och har ingen egen beslutanderätt.

Revisionsutskott

I Genova finns ett revisionsutskott som består av tre styrelseledamöter; Mikael Borg, Mattias Björk och Karin Larsson. Utskottets ledamöter får inte vara anställda av bolaget. Minst en ledamot ska ha redovisnings- eller revisionskompetens.

Revisionsutskottet ska övervaka bolagets finansiella rapportering samt lämna rekommendationer och förslag för att säkerställa rapporteringens tillförlitlighet. Vidare ska revisionsutskottet övervaka effektiviteten i Genovas interna kontroll, internrevision och riskhantering, med avseende på den finansiella rapporteringen.

Utskottet ska även hålla sig informerat om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen samt om slutsatserna av Revisorsinspektionens kvalitetskontroll och informera styrelsen kring detta. En ytterligare uppgift är att granska och övervaka revisorns opartiskhet och biträda vid upprättandet av förslag till bolagsstämmans beslut om revisorsval.

Under året hölls sex möten i revisionsutskottet.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet består av tre styrelseledamöter, inklusive styrelsens ordförande som också är ordförande i ersättningsutskottet. Ersättningsutskottet består av Mikael Borg, Erika Olsén och Andreas Eneskjöld. Ledamöterna ska vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.

Ersättningsutskottet är ett beredande organ som huvudsakligen fördjupar, analyserar, initierar och följer upp frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen. Vidare ska ersättningsutskottet följa och utvärdera under året pågående och avslutade program för rörliga ersättningar till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i bolaget. Dessutom ska ersättningsutskottet för varje räkenskapsår upprätta en ersättningsrapport över ersättningen till bolagets ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet ansvarar även för bolagets visselblåsarfunktion.

Under 2025 har inga incidenter rapporterats. Under året hölls fyra möten i ersättningsutskottet.

Revision

Revisorn ska granska Genovas årsredovisning och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Vid årsstämman 2025 omvaldes som revisor i Genova det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young. Huvudansvarig revisor är Oskar Wall, auktoriserad revisor och medlem av FAR.

Verkställande direktör

Genovas verkställande direktör ansvarar för bolagets löpande förvaltning i enlighet med reglerna i aktiebolagslagen samt av styrelsen antagna instruktioner för verkställande direktören och för finansiell rapportering. Verkställande direktören har enligt instruktionen ansvar för bland annat att bolagsordningen, direktiv från bolagsstämman, styrelsens arbetsordning och andra av styrelsen utfärdade riktlinjer och anvisningar efterlevs. Den verkställande direktören svarar vidare för att bolagets finanspolicy, informationspolicy och insiderpolicy inklusive loggboksrutiner följs. Verkställande direktör är även ansvarig för att den interna organisationen och kontrollen är ändamålsenlig.

Michael Moschewitz tillträdde som verkställande direktör för Genova den 1 oktober 2017 och efterträdde Andreas Eneskjöld. Ytterligare information om verkställande direktör Michael Moschewitz redovisas på sidan 88 i avsnittet Ledande befattningshavare.

Styrelsen utvärderar fortlöpande verkställande direktörens arbete och behandlar utvärdering av verkställande direktören vid ett styrelsemöte under året.

Koncernledning

Genovas koncernledning består av följande medlemmar:

- Michael Moschewitz, VD
- Henrik Zetterström, CFO
- Anna Barosen, Hållbarhetschef
- Henrik Raspe, Utvecklingschef
- Henrik Sandström, Förvaltningschef

Ägarstruktur och styrning av underkoncerner

Koncernen består huvudsakligen av moderbolaget Genova Property Group AB (publ) och fem underkoncerner under Genovas helägda dotterföretag Genova Fastigheter AB, Genova Nyproduktion AB, Genova Byggnad Holding AB, Genova Hus Holding 1 AB och Järngrinden AB samt därutöver, ett antal ytterligare bolag som befinner sig direkt under Genova. Genova har röstmajoritet i samtliga fem underkoncerner.

Ersättning

Ersättning till styrelseledamöter, verkställande direktör och ledande befattningshavare

Arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna, inklusive ordföranden, fastställs av årsstämman. På årsstämman den 5 maj 2025 beslutades i enlighet med valberedningens förslag, för tiden intill slutet av nästa årsstämma, om oförändrat arvode om 550 000 kronor till styrelsens ordförande och om 290 000 kronor till vardera ledamot. Årsstämman beslutade vidare, i enlighet med valberedningens förslag, om arvode till ordföranden i styrelsens revisionsutskott om 200 000 kronor (föregående år 150 000 kronor) och om 175 000 kronor (föregående år 125 000 kronor) till respektive övrig ledamot av revisionsutskottet samt om oförändrat arvode om 50 000 kronor till ordföranden i styrelsens ersättningsutskott och om 40 000 kronor till respektive övrig ledamot av ersättningsutskottet. Arvode till revisor utgår enligt godkänd räkning.

Riktlinjer för ersättning till verkställande direktör och ledande befattningshavare

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare antogs av årsstämman första gången den 7 maj 2021. Nya justerade riktlinjer antogs på årsstämman den 3 maj 2023. Riktlinjerna

tillämpades under 2025. Riktlinjerna gäller fram till dess att bolagsstämman beslutar annat.

Genova ska erbjuda ersättningar och andra anställningsvillkor som möjliggör för bolaget att säkerställa dess tillgång till ledande befattningshavare med den kompetens som bolaget behöver. Marknadsmässighet och konkurrenskraft ska vara övergripande principer för ersättning till ledande befattningshavare i bolaget. Ersättningen till de ledande befattningshavarna kan utgöras av en fast grundlön, rörlig kontant ersättning, pension samt andra förmåner. Verkställande direktören ska inte erhålla rörlig ersättning.

Riktlinjerna i sin helhet finns tillgängliga på bolagets webbplats. För information angående ersättning till koncernledningen under 2025, se not 10.

Risker och riskhantering

Genova utsätts för olika risker i sin verksamhet som kan få betydelse för bolagets framtida utveckling, resultat och finansiella ställning. Ledningen analyserar och uppdaterar regelbundet de verksamhetsrisker som identifierats för att kunna arbeta strukturerat med att hantera dessa. Under 2025 har revisionsutskottet deltagit i ledningens utvärdering av verksamhetsrisker och återrapporterat till styrelsen. De risker som Genova är exponerade för kan delas in i är omvärldsrisker, finansiella risker, affärsrisker, rapporteringsrisker, hållbarhetsrisker samt teknologi- och datarisker. De finansiella risker som Genova bedömer främst påverkar bolaget beskrivs nedan. Övriga risker och Genovas hantering av dessa beskrivs närmare på sidorna 66–71.

Finansiella risker

Ränterisk

Genovas verksamhet finansieras förutom av eget kapital till stor del av extern upplåning och räntekostnader är bolagets enskilt största kostnad. Bolaget är

exponerat mot ränterisk på det sättet att förändringar i ränteläget påverkar bolagets räntekostnad.

Hantering – Räntekostnader är en stor kostnadspost för Genova och ränterisk bedöms löpande i kalkylen av samtliga förvärv och projekt. Ränterisken hanteras i enlighet med finanspolicy, vilket bland annat innebär en spridning av ränteförfallostruktur genom fast ränta i lånefinansieringen eller att räntesäkra rörlig ränta i lånefinansieringen via derivat.

Finansierings- och likviditetsrisk

Med finansierings- och likviditetsrisk avses risken att sakna likviditet, att finansiering inte kan erhållas, bara kan erhållas på oförmånliga villkor eller att villkoren förändras samt risken för att finansieringsavtal sägs upp. Genovas verksamhet finansieras främst genom externa lån. En del av Genovas verksamhet utgörs av fastighetsutvecklingsprojekt, vilka kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda, eller ökade kostnader.

Hantering – Genova arbetar utifrån en fastställd finanspolicy och övergripande mål för finansieringsverksamheten för att hantera finansierings- och likviditetsrisker. Med en stabil finansiell ställning och en diversifierad kapitalbas med olika typer av finansiering, bedömer Genova att bolaget även fortsatt kommer att kunna erhålla finansiering till goda villkor.

Finansiella åtaganden

Koncernens lånefaciliteter innehåller sedvanliga garantier och åtaganden, bland annat för Genova och dess dotterföretag att uppfylla vissa finansiella nyckeltal såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Om bolaget skulle bryta mot något eller några finansiella åtaganden i låneavtalen skulle det kunna

leda till att lånen sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter realiserar av relevant kreditinstitut.

Hantering – Genova arbetar utifrån en fastställd finanspolicy och finansiella mål för att i varje skede säkerställa att alla finansiella åtaganden uppfylls. Därutöver går bolaget regelbundet igenom likviditetsprognoser och utvärderar kontinuerligt olika refinansieringsalternativ.

Värdeförändringar på bolagets fastigheter

Genovas förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Såväl fastighets-specifika försämringar såsom lägre hyresnivåer och ökad vakansgrad som marknadsspecifika försämringar såsom högre direktavkastningskrav kan föranleda att bolaget skriver ned det verkliga värdet på sina fastigheter.

Hantering – Merparten av Genovas fastigheter återfinns på marknader som bolaget bedömer ha en stabil efterfrågan på lokaler och bostäder. Hyresgästerna återfinns inom olika sektorer med en hög grad av skattefinansierade samhällsverksamheter med hög kreditvärdighet och för vissa större hyresgäster finns ett flertal olika hyresavtal med olika löptider. Genovas förvaltningsfastigheter marknadsvärderas kvartalsvis av externa, oberoende fastighetsvärderare.

Beskrivning av intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen

Enligt aktiebolagslagen och Koden svarar styrelsen för den interna kontrollen av bolaget. Denna beskrivning har upprättats i enlighet med Kodens avsnitt 8.2 och avser bolagets finansiella rapportering. Genovas syfte med en ändamålsenlig internkontrollmiljö samt en tillfredställande intern kontroll avseende bolagets

finansiella rapportering, är att säkerställa att redovisning och finansiell rapportering till marknaden är korrekt, rättvisande samt i enlighet med gällande lagar.

Genovas interna kontrollstruktur baseras på Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission:s (COSO) ramverk för att utvärdera ett företags interna kontroll över den finansiella rapporteringen. Ramverket innehåller kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollmiljö

Den interna kontrollen bygger på ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar genom styrelsens arbetsordning, instruktion för utskotten, verkställande direktör och den finansiella rapporteringen, Code of Conduct och policyer. Efterlevnaden av dessa följs upp och utvärderas kontinuerligt av ansvarig person. I den övergripande kontrollmiljön ingår också att en koncernövergripande riskutvärdering ska utföras där risker identifieras och utvärderas. Ledningsgruppen ska ansvara för att riskerna hanteras på tillfredsställande sätt.

Därtill upprättar Genova styrdokument för att säkerställa att bolagets mål uppnås inom beslutade ramverk. Dokumenten anger principiella ställningstaganden snarare än specificerade detaljer. Exempelvis kan det handla om instruktioner i syfte att skapa systematik, tydliggöra vem som ansvarar för vad, identifiera risker och riskhantering samt skapa trygghet i vardagliga beslut.

Genovas styrelse ser över och fastställer minst en gång årligen följande styrdokument:

- Arbetsordning för styrelsen
- Instruktion för verkställande direktör
- Instruktion för ersättningsutskottet
- Instruktion för revisionsutskottet
- Finanspolicy
- Attest- och utanordningsinstruktion
- Inköps- och upphandlingspolicy

- Intern kontrollpolicy
- Instruktion för intern kontroll finansiell rapportering
- Riskpolicy
- Insiderpolicy inklusive loggboksrutiner
- IT-policy
- Informationssäkerhetspolicy
- Kommunikationspolicy
- Närståendepolicy
- Uppförandekod
- Personalhandbok
- Policy för policyer
- Hållbarhetspolicy

Kontrollmiljön inom Genova ska säkerställa att hela verksamheten, processer och rutiner genomsyras av ett perspektiv där intern kontroll är centralt. För att säkerställa att kontrollmiljön är god och för att kontinuerligt kunna utvärdera den har ett antal kontroller identifierats.

Bland annat omfattar kontrollmiljön koncernledningens förhållande till en god intern kontroll samt ansvar att kommunicera vikten av att bedriva affärsverksamheten på ett etiskt och legalt sätt. Vidare omfattas organisationsstruktur, rapporteringsvägar och ansvarsfördelning, koncernledningens medverkan och inställning till styrning och dess inställning till kompetensutveckling. Kontrollmiljön omfattar även struktur för policyer, instruktioner och för dokumentation av kontroller relaterade till den finansiella rapporteringen. Kommunikationsvägar avseende frågeställningar relaterade till intern kontroll samt procedurer för övervakning av systemet för intern kontroll är också komponenter inom Genovas kontrollmiljö.

Kontrollmiljön ger inte en fullständig bild av den interna kontrollen men är en viktig utgångspunkt eftersom bedömningen av koncernövergripande kontroller – särskilt när brister upptäcks – kan ha en betydande effekt på den övergripande bedömningen av effektiviteten i interna kontroller och rutiner för finansiell rapportering.

Riskbedömning

För att säkerställa god intern kontroll i den finansiella rapporteringen används en riskbaserad ansats för att identifiera de konton och processer där väsentliga fel skulle kunna inträffa. Riskanalysen baseras på en kombinerad kvantitativ och kvalitativ analys.

I Genovas affärsprocess analyseras samtliga väsentliga transaktions- och projektbeslut med avseende på risker, riskhantering samt möjligheter. Identifiering, bedömning och hantering av risker kopplade till redovisning och finansiell rapportering finns inbyggd i Genovas väsentliga processer. Genom processkartor och processbeskrivningar ska processerna inklusive identifierade risker och kontroller dokumenteras. Riskhanteringen är en integrerad del av beslutsfattande inom Genova. Se vidare ovan i avsnittet ”Risker och riskhantering”.

Kontrollaktiviteter

Till varje identifierad risk kopplas kontroller tills dess att risken anses eliminerad alternativt reducerad till acceptabel nivå. De risker som identifieras avseende finansiell rapportering hanteras genom de kontrollaktiviteter som finns beskrivna i bland annat styrelsens arbetsordning, instruktion för verkställande direktör, finanspolicy och informationspolicy. För att säkerställa att relevanta kontroller finns för samtliga risker upprättas en matris som anger vilka kontroller som täcker respektive risk. Kontrollaktiviteternas syfte är att förebygga, upptäcka samt korrigerar fel och avvikelser. Se exempel på kontrollaktiviteter nedan.

- Identifiering av risker för fel i identifierade väsentliga processer eller transaktionsflöden.
- Identifiering av kontroller som hanterar identifierade risker.

- Som bas för Intern Kontroll Finansiell Rapportering (IKFR) ska det även finnas generella IT-kontroller för program och system som används för att stödja identifierade väsentliga processer.
- Dokumentation av identifierade processer, risker och kontroller.

Nedan anges exempel på kontrollaktiviteter där riskbedömningar görs.

- Styrelsemöten.
- Månadsrapporter upprättade av bolagets verkställande direktör i enlighet med styrelsens instruktion för rapportering av bolagets ekonomiska situation.
- Ledningsgruppsmöten.

Genova utvecklar kontinuerligt sina kontrollaktiviteter i syfte att uppnå en så ändamålsenlig organisation som möjligt.

Information och kommunikation

Rutiner för Genovas informationsgivning är fastslagna i bolagets informations-säkerhetspolicy, kommunikationspolicy samt i instruktionen för den verkställande direktören och instruktionen för den ekonomiska rapporteringen. Rutinerna syftar till att säkerställa att extern och intern informationslämning sker i rätt tid, är korrekt, relevant, tydlig och tillförlitlig.

Den interna information som tas fram inom ramen för bolagets kontrollaktiviteter kommuniceras mellan styrelse, verkställande direktör samt ledning, vilket skapar underlag för att fatta korrekta beslut.

Att kommunicera relevant information, både uppåt och nedåt i en organisation och till externa parter är en viktig del av god intern kontroll. Ledningsgruppens möten ska användas som ett forum för kommunikation och informationsspridning. Varje affärsområdeschef ansvarar för att kommunicera relevant information vidare till och/eller från sin avdelning.

Styrning och uppföljning

Kontinuerlig uppföljning sker genom att verkställande direktör upprättar månadsrapporter vilka ska innehålla information om bland annat resultaträkning för aktuell månad, ackumulerat resultat jämfört med budget och föregående år, budgeterad resultaträkning för helår jämfört med utfall för föregående år, likviditetsuppföljning mot budget och balansräkning för aktuell månad. Ledningsgruppen utvärderar att den koncernövergripande riskutvärderingen och hanteringen samt de specifika kontrollaktiviteter som utförs i respektive väsentlig process är fortsatt relevanta för att hantera de väsentliga risker Genova står inför. Utvärderingen rapporteras därefter till revisionsutskottet för vidare beredning och slutligen styrelsen för behandling och godkännande.

Behov av internrevision

Det i det föregående beskrivna arbetet med intern kontroll avseende finansiell rapportering medför sammantaget att styrelsen inte anser det motiverat att ha en särskild funktion för internrevision.

Revisors yttrande om Bolagsstyrningsrapporten

Till bolagsstämman i Genova Property Group AB, org. nr 556864-8116

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2025 på sidorna 76–84 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan

inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra

stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm 31 mars 2026

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Styrelse



Mikael Borg

Styrelseordförande sedan 2019

Född 1976, fil. kand. civ. ek. och jur. kand., Lunds universitet.

Bakgrund: Mikael är partner vid Gernandt & Danielsson sedan 2009 och co-head av byråns verksamhetsgrupp corporate/capital markets. Nära 25 års erfarenhet av affärsjuridiskt arbete inom en rad olika verksamhetsområden och branscher, bland annat privat och publik M&A, debt och equity capital markets, finansiering och rekonstruktion samt biträde vid kapitalanskaffningar i form av aktie-, obligations- och hybridemissioner. Pionjär i etableringen av det rättsliga ramverket för företagsobligationer på den svenska marknaden.

Övriga uppdrag: Ordförande Gernandt & Danielsson Advokatbyrå AB, ledamot Lyvia Group AB (publ) och ledamot Collaxio AB.

Aktieäggande i bolaget (inkl. närstående): 77 790 aktier genom MLBG Advokat AB.

Oberoende i förhållande till bolaget, dess ledande befattningshavare och större aktieägare.



Micael Bile

Styrelseledamot sedan 2014

Född 1962, utbildad fastighetsmäklare, Stockholm.

Bakgrund: Micael är grundare av Genova Property Group AB och Skeppsholmen fastighetsmäklari.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Tranviks udde AB med dotterbolag.

Aktieäggande i bolaget (inkl. närstående): 17 264 999 aktier (genom helägda bolaget Tranviks udde AB).

Oberoende i förhållande till bolaget och dess ledning. Ej oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.



Mattias Björk

Styrelseledamot sedan 2025

Född 1975, juristexamen och civilekonomexamen, Lunds universitet, samt en MBA från NYU Stern School of Business.

Bakgrund: Mattias har sammanlagt runt 20 års erfarenhet av positioner inom Kinnevikgruppen och som CFO för industribolaget Volati AB, där han under tio års tid även har varit styrelseledamot i flera bolag inom Volatikoncernen.

Övriga uppdrag: Mattias är även styrelseledamot i Bokusgruppen AB, Salix Group AB, Betula Partners AB, Boreo Oyj samt styrelsesuppleant i Soutirage AB.

Aktieäggande i bolaget (inkl. närstående): 64 349 aktier.

Oberoende i förhållande till bolaget, dess ledning och dess större aktieägare.



Andreas Eneskjöld

Styrelseledamot sedan 2014

Född 1973, civilingenjör i lantmäteri, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

Bakgrund: Aktieägare i Genova Property Group sedan 2007. Grundare och tidigare VD i Novier Property Group AB. Grundare av Stadsnyckeln AB, Manacor Group AB och Manacor Capital AB. Andreas var VD i Genova Property Group mellan 2014 till och med september 2017.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Manacor Group AB (samt uppdrag i dotterbolag), Novier AB och Novier Real Estate AB.

Aktieäggande i bolaget (inkl. närstående): 7 600 000 aktier (personligen och genom helägda bolagen Manacor Group AB och Manacor Capital AB).

Oberoende i förhållande till bolaget och dess ledning. Ej oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare.



Karin Larsson

Styrelseledamot sedan 2025

Född 1983, magisterexamen i finans från Linköpings universitet och har även genomgått styrelseutbildning vid Handelshögskolan i Stockholm.

Bakgrund: Karin har runt 20 års erfarenhet inom eller i nära anslutning till finansmarknaderna samt har omfattande erfarenhet från industriföretag som Atlas Copco AB, Ahlsell AB och Epiroc AB. Hon har även haft styrelseuppdrag för bland andra CFA Society Sweden.

Övriga uppdrag: För närvarande innehar Karin rollen som Head of Investor Relations & Media på Epiroc AB med arbetsuppgifter inom framförallt företagskommunikation och investerarrrelationer, inklusive ESG-frågor. Karin har även styrelseuppdrag i Kapitalplaceringsrådet för Linköpings universitet och Hållbarhetsgruppen i Sveriges Finansanalytikers Förening.

Aktieäggande i bolaget (inkl. närstående): 6 000 aktier.

Oberoende i förhållande till bolaget, dess ledning och dess större aktieägare.



Erika Olsén

Styrelseledamot sedan 2017

1976, civilingenjör i lantmäteri, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm. Co-Managing partner vid Areim AB.

Bakgrund: Erika har tidigare varit Project Manager vid Newsec AB, Associate Director vid JLL Cross Boarder Capital Markets och Partner vid Tenzing AB. Hon har även varit CIO för Castellum AB.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i AOE Storön AB, Diös Fastigheter AB och Magnolia AB. Styrelsesuppleant i Marigold AB.

Aktieäggande i bolaget (inkl. närstående): Inget.

Oberoende i förhållande till bolaget, dess ledning och dess större aktieägare. Erika omfattas, genom sin roll i Areim, av begränsningar kopplade till investeringar i noterade fastighetsaktier.



Maria Rankka

Styrelseledamot sedan 2019

Född 1975, fil. kand. statskunskap, Uppsala universitet. Stanford Executive Program, Stanford University Graduate School of Business.

Bakgrund: Maria har tidigare varit VD för Stockholms Handelskammare, Timbro och Brunswick Group (BRNSWK Nordic AB), delägare i Prime PR samt styrelseledamot i Svenska Jägareförbundet, Trafikverket, Business Sweden, Internationella Engelska Skolan och Pop House, samt ledamot i Arlandarådet. I dag är Maria verksam som entreprenör och investerare inom framför allt health tech-bolag.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Cellcolabs AB och BICO AB. Styrelseledamot i Creades AB, Medoma AB, Sveab AB och To Trust AB. Maria är också ledamot i Ingenjörsvetenskapsakademien (IVA).

Aktieäggande i bolaget (inkl. närstående): 12 500 aktier.

Oberoende i förhållande till bolaget, dess ledning och dess större aktieägare.

Uppgifter om aktieinnehav per den 31 december 2025.

Ledande befattningshavare



Michael Moschewitz

VD

Anställd sedan 2014, VD sedan 2017.

Född 1980.

Bakgrund: Magisterexamen i ekonomi och finans samt juridikstudier, Stockholms universitet. Tidigare partner på Catella Corporate Finance och finanschef på Oscar Properties Holding AB (publ).

Övriga uppdrag:

Uppdrag i flera av Genova Property Group AB:s (publ) dotterbolag. Styrelseledamot i MayNoo AB.

Aktieägande i bolaget (inkl. närstående):

2 174 000 aktier och 70 000 teckningsoptioner av serie 2025/2028 (ägda via bolag) samt 68 000 teckningsoptioner av serie 2023/2026 (ägda via bolag).

Uppgifter om aktieinnehav per den 31 december 2025.



Henrik Zetterström

CFO

Anställd sedan 2023.

Född 1971.

Bakgrund: Kandidatexamen i ekonomi, Stockholms universitet. Auktoriserad revisor på KPMG och därefter CFO på BIG BAG, M2 Asset Management AB (publ) och Estea AB

Övriga nuvarande befattningar:

Uppdrag i Genova Property Group AB:s (publ) dotterföretag.

Aktieägande i bolaget (inkl. närstående):

1 500 aktier och 41 500 teckningsoptioner av serie 2023/2026.



Anna Barosen

Hållbarhetschef

Anställd sedan 2025.

Född 1980.

Bakgrund: Civilingenjör inom arkitektur och miljö från Chalmers tekniska högskola. Utvecklingschef samt hållbarhetsstrateg (vid olika tidpunkter) på Skandia Fastigheter samt Miljöspecialist på White.

Övriga nuvarande befattningar:

Inga.

Aktieägande i bolaget (inkl. närstående):

41 500 teckningsoptioner av serie 2025/2028.



Henrik Raspe

Utvecklingschef

Anställd sedan 2016.

Född 1973.

Bakgrund: Creative Director på Svenska Dagbladet. Entreprenör, grundare av bl.a. magasinet A Perfect Guide/SvD Perfect Guide. Styrelseledamot i Nordier Property Group.

Övriga uppdrag:

Styrelseledamot i Cedest AB.

Aktieägande i bolaget (inkl. närstående):

204 955 aktier och 41 500 teckningsoptioner av serie 2025/2028 (ägda via bolag) samt 40 800 teckningsoptioner av serie 2023/2026 (ägda via bolag).



Henrik Sandström

Förvaltningschef

Anställd sedan 2017.

Född 1976.

Bakgrund: Civilingenjör i lantmäteri, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm. Capital Markets CBRE Sweden och senast fastighetschef på Fabège för fastighetsbeståndet i Solna Business Park.

Övriga uppdrag:

Uppdrag i Genova Property Group AB's (publ) delägda bolag.

Aktieägande i bolaget (inkl. närstående):

5 500 aktier och 41 500 teckningsoptioner av serie 2025/2028 samt 40 800 teckningsoptioner av serie 2023/2026.

REVISOR

Bolagets revisor är sedan 2011 Ernst & Young Aktiebolag och sedan 2025 med Oskar Wall som huvudansvarig revisor.

Finansiell information

90	Nyckeltal
91	Koncernens rapport över totalresultat
92	Koncernens balansräkning
94	Koncernens rapport över förändring i eget kapital
95	Koncernens rapport över kassaflöden
96	Moderbolagets resultaträkning
97	Moderbolagets balansräkning
98	Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital
99	Moderbolagets rapport över kassaflöden
100	Redovisningsprinciper samt noter
134	Revisionsberättelse
139	Definitioner
141	Information till aktieägare

Nyckeltal

	2025	2024	2023	2022	2021
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	6,6	3,7	-9,3	6,2	19,4
Soliditet, %	34,2	35,6	37,2	38,4	37,9
Belåningsgrad, %	55,4	54,5	51,8	50,7	50,9
Genomsnittlig räntenivå, %	4,7	5,0	5,8	4,5	2,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,8	1,6	2,0	2,2
Kapitalbindningstid, antal år	2,5	2,6	2,4	2,6	2,1
Räntebindningstid, antal år	2,3	2,6	1,8	-	-
Aktierelaterade nyckeltal					
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, tusental	-	-	-	-	1 744
Total utdelning preferensaktier, Mkr	-	-	-	-	24
Utdelning per preferensaktie, kr	-	-	-	-	5,95
Totalt antal utestående aktier, tusental	46 976	45 613	45 613	41 977	41 977
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	45 729	45 613	45 504	41 977	40 177
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,86	1,55	-0,49	1,53	0,98
Tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %	20	416	-132,0	56,1	84,9
Resultat per aktie, kr	4,99	1,94	-10,96	4,75	14,23
Eget kapital, Mkr	4 223	4 146	4 311	4 596	3 666
Eget kapital hänförligt till aktieägare, Mkr	2 965	2 769	2 715	3 046	2 863
Eget kapital per aktie, kr	63,12	60,70	59,51	72,56	68,21
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 825	4 650	4 822	5 134	4 077
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, Mkr	3 568	3 273	3 226	3 584	3 275
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	75,95	72,72	70,71	85,38	78,01

Koncernens rapport över totalresultat

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Hysesintäkter	6	514	508
Driftskostnader	7	-99	-99
Underhållskostnader	7	-28	-29
Fastighetsskatt	7	-11	-11
Summa Fastighetskostnader		-138	-139
Driftsöverskott		376	369
Central administration fastighetsförvaltning	8	-26	-22
Central administration projektutveckling	8	-36	-36
Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag	21	43	46
- varav värdeförändringar fastigheter		25	23
Finansnetto	11	-225	-218
- varav kostnader för tomträtter		-2	-1
Förvaltningsresultat		131	140
Övriga kostnader		-9	-8
Värdeförändringar fastigheter	12	253	73
Värdeförändringar derivat		-10	13
Valutakurseffekter fastigheter		-7	2
Resultat före skatt		357	219
Inkomstskatt	13	-83	-62
Årets resultat		274	157
Övrigt totalresultat för året		-	-
Summa totalresultat för året		274	157
Årets resultat hänförligt:			
Moderbolagets aktieägare		233	124
Innehav utan bestämmande inflytande		41	33
Summa totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		233	124
Innehav utan bestämmande inflytande		41	33
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr ¹	29	4,99	1,92
Antal aktier vid årets utgång, tusental	29	46 976	45 613
Genomsnittligt antal aktier, tusental	29	45 729	45 613

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

Koncernens balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	14	203	203
Förvaltningsfastigheter	15	8 303	8 121
Pågående nyanläggningar	16	302	245
Projekteringsfastigheter	17	1 932	1 614
Övriga materiella anläggningstillgångar	18	26	22
Nyttjanderättstillgångar	19	10	7
Uppskjutna skattefordringar	13	50	71
Andelar i joint ventures och intresseföretag	21	701	701
Övriga långfristiga fordringar	23	302	259
Summa anläggningstillgångar		11 828	11 242
Omsättningstillgångar			
Pågående bostadsprojekt	24	138	24
Hysesfordringar och kundfordringar	25	19	20
Övriga fordringar	26	85	105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	87	110
Likvida medel	28	185	152
Summa omsättningstillgångar		514	410
SUMMA TILLGÅNGAR		12 343	11 652

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL	29		
Summa totalresultat för året			
Aktiekapital		57	55
Övrigt tillskjutet kapital		1 679	1 653
Balanserat resultat inklusive årets resultat		1 229	1 062
Hybridobligation		495	556
Innehav utan bestämmande inflytande		763	821
Summa eget kapital		4 223	4 146
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	30,32	3 839	3 233
Obligationslån	31,32	1 847	1 186
Konvertibla skuldebrev	32	-	150
Derivat		46	35
Leasingskuld	19	32	28
Övriga långfristiga skulder	33	124	50
Uppskjutna skatteskulder	13	607	540
Summa långfristiga skulder		6 495	5 222
Kortfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	30,32	1 298	1 882
Checkräkningskredit		43	52
Leverantörsskulder		71	17
Leasingskuld	19	5	6
Aktuella skatteskulder	13	7	18
Övriga skulder	34	88	189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35	114	120
Summa kortfristiga skulder		1 625	2 284
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		12 343	11 652

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Balanserat resultat inkl. periodens resultat	Hybrid- obligation	Innehav utan bestämman- de inflytande	Summa eget kapital
	Antal utestående aktier, tu- sental	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital					
Ingående balans per 1 januari 2024	45 613	55	1 653	1 007	800	796	4 311	
Totalresultat								
Årets 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			
Emissionskostnader hybridobligation				-18			-18	
Återköp hybridobligation					-544		-544	
Optionsdel konvertibellån				50			50	
Utdelning hybridobligation				-70			-70	
Återköp stamaktier				-30			-30	
Valutakurseffekt				-2			-2	
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								
Årets 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 2025¹⁾	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.

Koncernens rapport över kassaflöden

	Not	2025-12-31	2024-12-31
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 inventarier		-7	-3
Försäljning av fastigheter		231	213
Utdelning från intresseföretag		85	61
Investeringar i joint ventures		-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
Årets kassaflöde		33	-133
Likvida medel vid årets början		152	285
Likvida medel vid årets slut		185	152
<i>* Övriga poster ej kassapåverkande</i>			
Återläggning av avskrivningar		10	8
Resultat från andelar i joint ventures		-43	-46
Upplupen ränta		10	-16
		-23	-54
Erhållen ränta	11	3	10
Betald ränta	11	-202	216

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

Moderbolagets resultaträkning

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Nettoomsättning		12	9
Summa rörelsens intäkter		12	9
Övriga externa kostnader	8	-10	-7
Personalkostnader	10	-13	-12
Summa rörelsens kostnader		-23	-20
Rörelseresultat		-11	-11
Resultat från andelar i koncernföretag	20	532	-183
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	256	293
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-186	-176
Resultat efter finansiella poster		591	-77
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		76	-
Resultat före skatt		666	-77
Skatt på årets resultat	13	-13	-5
Årets resultat		654	-82

Rapport över totalresultat har inte upprättats då det i moderbolaget inte finns några transaktioner som ska ingå i övrigt totalresultat.

Moderbolagets balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	20	818	818
Uppskjutna skattefordringar	13	5	17
Fordringar hos koncernföretag	22	3 398	2 437
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 221	3 273
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	22	21	67
Övriga fordringar	26	3	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	16	5
		40	76
Likvida medel	28	36	23
Summa omsättningstillgångar		76	99
SUMMA TILLGÅNGAR		4 297	3 371
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa totalresultat för året			
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	32	495	556
Summa eget kapital		1 285	653
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	30	70	30
Obligationslån	31	1 847	1 186
Konvertibla skuldebrev	32	-	200
Skulder till koncernföretag	22	954	1 220
Summa långfristiga skulder		2 871	2 636
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit		43	52
Leverantörsskulder		4	-
Skulder till koncernföretag	22	64	15
Övriga skulder	34	11	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35	19	14
Summa kortfristiga skulder		141	82
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		4 297	3 371

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Hybrid- obligation	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2024	55	1005	-600	-164	800	1096
Omföring i ny räkning			-164	164		0
Årets 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	1005	-881	-82	556	653
Ingående balans per 1 januari 2025	55	1005	-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 2025¹⁾	57	1031	-952	654	495	1285

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

Moderbolagets rapport över kassaflöden

	Not	2025-12-31	2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-11	-11
Erhållen ränta		256	285
Erlagd ränta		-179	-170
Betald inkomstskatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		65	104
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring övriga rörelsefordringar		-10	-2
Förändring övriga rörelseskulder		-2	-5
Kassaflöde från den löpande verksamheten		53	97
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Inlåning från koncernföretag		-282	422
Utlåning till koncernföretag		-132	-708
Nyemission stamaktier		27	-
Återköp stamaktier		-	-30
Emissionskostnader stamaktier		-2	-
Nyemission hybridobligation		-	282
Återköp hybridobligation		-63	-544
Upptagna lån		1567	932
Amortering av lån		-1080	-370
Lämnad utdelning		-75	-70
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-40	-85
Årets kassaflöde		13	11
Likvida medel vid årets början		23	11
Likvida medel vid årets slut		36	23

Redovisningsprinciper samt noter

Not 1 Allmän information

Denna årsredovisning och koncernårsredovisning omfattar det svenska moderbolaget Genova Property Group AB, organisationsnummer 556864-8116, och dess dotterföretag, nedan benämmt "Genova" eller koncernen.

Moderbolaget är ett aktiebolag som är registrerat i Sverige och har sitt säte i Stockholm. Besöksadressen till huvudkontoret är Smålandsgatan 12, 111 46 Stockholm.

Samtliga belopp redovisas i miljoner kronor (Mkr) om inte annat anges. Uppgifterna inom parentes avser föregående år.

Styrelsen har den 31 mars 2026 godkänt denna årsredovisning och koncernredovisning vilken kommer att läggas fram för antagande vid årsstämma den 6 maj 2026.

NOT 2 Sammanfattning av väsentliga redovisningsprinciper

2.1 GRUND FÖR RAPPORTERNAS UPPRÄTTANDE

Koncernredovisningen för Genova har upprättats i enlighet med IFRS redovisningsstandarder (IFRS) samt tolkningar från IFRS IC sådana de antagits av EU. Utöver detta har RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Koncernredovisningen har upprättats med antagande om fortlevnad enligt anskaffningsvärde-metoden, med undantag av förvaltningsfastigheter och finansiella instrument, vilka värderats till verkligt värde.

Att upprätta rapporter i överrensstämmelse med IFRS kräver användning av viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Utöver detta krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. För de områden som innefattar en hög grad av bedömning som är komplexa, eller där antaganden och uppskattningar har gjorts av väsentlig betydelse för koncernen, har information lämnats om detta i not 4.

Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. I de fall moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen anges detta separat i slutet av denna not.

De nedan angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter om inte annat framgår nedan.

Ändrade redovisningsprinciper 2025

De omarbetade och ändrade IFRS redovisningsstandarder som började gälla för räkenskapsåret 2025 har inte haft någon väsentlig inverkan på koncernredovisningen.

Ändrade redovisningsprinciper 2026 och senare

Ett antal nya standarder och tolkningar träder ikraft för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2026 eller senare och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga av dessa nya IFRS- eller IFRIC-ändringar förväntas ha någon betydande effekt på koncernens finansiella rapporter framöver, med undantag för IFRS 18.

IFRS 18 Presentation och upplysningar i finansiella rapporter

I april 2024 publicerade International Accounting Standards Board (IASB) den nya standarden IFRS 18 Presentation and Disclosures in Financial Statements, som ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. IFRS 18 innebär nya krav som syftar till att öka jämförbarhet, transparens och användbarhet i de finansiella rapporterna. De viktigaste förändringarna omfattar:

- Nya krav på struktur i resultaträkningen genom införande av kategorier och två nya definierade delsummor.
- Utökade upplysningskrav för vissa nyckeltal som används i externfinansiell kommunikation, så kallade Management-defined Performance Measures (MPM:s). För dessa krävs bland annat information om hur nyckeltalet beräknas samt avstämning mot närmaste jämförbara delsumma enligt IFRS.
- Utökad vägledning för aggregering och disaggregering av information i räkningar och noter, samt vägledning kring om information ska presenteras i de primära finansiella rapporterna eller i not.

Implementeringen av IFRS 18 medför även ändringar i andra standarder, såsom IAS 7 Rapport över kassaflöden, IAS 34 Delårsrapportering och IAS 33 Resultat per aktie.

IFRS 18 träder i kraft den 1 januari 2027 (godkänd i februari 2026) och ska tillämpas retroaktivt i både årsredovisning och delårsrapport. Genova Property Group har påbörjat en preliminär analys av effekterna av IFRS 18 och kommer att fortsätta utvärdera konsekvenserna under 2026.

Införandet av standarden kommer att kräva en översyn av resultaträkningens struktur, omklassificering av poster till nya kategorier samt bedömning av hur poster ska grupperas och upplysas i not. Även kassaflödesanalysen kommer att påverkas. Vidare kommer relevanta MPM:er att identifieras och tillhörande upplysningar att sammanställas i not.

2.2 KONCERNREDOVISNING

Dotterföretag

Dotterföretag är alla företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärvsmetoden används för redovisning av koncernens rörelseförvärv. Köpeskillingen för förvärvet av ett dotterföretag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder som koncernens ådrar sig till tidigare ägare av det förvärvade bolaget och de aktier som emitterats av koncernen. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Identifierbara förvärvade tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas initialt till verkliga värden på förvärvsdagen. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår.

Koncerninterna transaktioner, balansposter samt orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag elimineras. Redovisningsprinciperna för dotterföretag har i förekommande fall ändrats för att garantera en konsekvent tillämpning av Koncernens principer.

Rörelseförvärv och tillgångsförvärv

Då förvärv av dotterföretag ej avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, fördelas anskaffningsutgiften på de förvärvade tillgångarna i förvärvsanalysen. Ett förvärv av förvaltningsfastigheter klassificeras som tillgångsförvärv om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar den personal och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. En viktig skillnad i redovisning av tillgångsförvärv, jämfört med rörelseförvärv, är att någon uppskjuten skatt inte redovisas vid det första tillfället tillgången tas upp i balansräkningen. Ytterligare en skillnad är att transaktionsutgifter redovisas som en del av anskaffningsutgiften i ett tillgångsförvärv.

Se även not 4 som behandlar kritiska bedömningar och uppskattningar vid tillämpning av Genovas redovisningsprinciper, där fråga om rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utvecklas.

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande (minoritetsaktieägare)

Koncernen redovisar transaktioner med aktieägare utan bestämmande inflytande som transaktioner med koncernens aktieägare. Vid förvärv från aktieägare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan erlagd köpeskillning och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

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.

I segmentsredovisningen, redovisas pågående bostadsprojekt genom bostadsrättsföreningar i segmentet Övrigt enligt tidigare tillämpade principer för intäktsredovisning. Det innebär att Genova ser bostadsrättsföreningen som en extern motpart och redovisar en intäkt vid försäljning av fastigheten till bostadsrättsföreningen och intäkter från projektledningen över tid i takt med att arbetet utförts med tillämpning av successiv vinstavräkning. Resultat från transaktioner med bostadsrättsföreningar redovisas i segmentet "Övrigt". Dessa principer innebär att Genova i segmentsredovisningen inte följer IFRS 10 Koncernredovisning då bostadsrättsföreningarna som konsolideras i koncernredovisningen ses som externa parter i segmentsredovisningen. Genova anser att denna redovisning bäst beskriver Genovas bostadsaffär och det är fortsatt enligt denna princip som styrelse och ledning följer verksamheten.

2.3 SAMARBETSARRANGEMANG

Med samarbetsarrangemang avses företag där koncernen tillsammans med andra parter genom avtal har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten. Ett innehav i ett samarbetsarrangemang klassificeras antingen som en gemensam verksamhet eller som ett joint venture beroende på de rättigheter och skyldigheter respektive investerare har enligt kontraktet. I koncernen har innehaven klassificerats som joint ventures. Joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden värderas investeringen inledningsvis till anskaffningsvärde i koncernens rapport över finansiell ställning och det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina innehav efter förvärvstidpunkten. Koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat i ett joint venture ingår i koncernens resultat och övrigt totalresultat.

2.4 INVENTARIER

Alla inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Avskrivningar för att fördela deras anskaffningsvärde ner till det beräknade restvärdet över den beräknade nyttjandeperioden, görs linjärt enligt följande:

Inventarier	5 år
-------------	------

Tillgångarnas restvärde och nyttjandeperioder prövas varje balansdag och justeras vid behov. En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde.

Vinster och förluster vid avyttring fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkter och det redovisade värdet och redovisas i Övriga rörelseintäkter respektive Övriga rörelsekostnader i resultaträkningen.

2.5 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. I det fall en fastighet förvärvas med flera möjliga användningsområden och där alternativen är att generera hyresintäkter och värdestegringar eller användas för exploatering av bostadsrätter, klassificeras innehavet initialt som förvaltningsfastighet.

Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader.

Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Verkligt värde baseras sig i första hand på priser på en aktiv marknad och är det belopp till vilken en tillgång skulle kunna överlåtas mellan initierade parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. För att fastställa fastigheternas verkliga värde görs externa marknadsvärderingar av samtliga fastigheter i samband med varje kvartalsboksut. Förändringar i verkligt värde av förvaltningsfastigheter redovisas som värdeförändring i resultaträkningen. Vid försäljning av fastighet redovisas skillnaden mellan erhållet försäljningspris och redovisat värde enligt senast upprättad rapport, med avdrag för försäljningskostnader och tillägg för aktiveringar sedan senaste delårsrapporten som värdeförändring i resultaträkningen.

Tillkommande utgifter aktiveras enbart när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med fastigheten kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet samt att åtgärden avser utbyte av en befintlig eller införandet av en ny identifierad komponent. Övriga reparations- och underhållsutgifter resultatförs löpande i den period de uppstår. Vid större ny-, till- och ombyggnad aktiveras även räntekostnad under produktionstiden.

2.6 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Pågående nyanläggningar av förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, utifrån bedömt framtida marknadsvärde vid färdigställandet av fastigheten, i förhållande till färdigställandegrad i projektet. Framtagande av färdigställandegraden görs med nerlagda projektkostnader tillsammans med ursprungsvärdet på marknaden i förhållande till den beräknade slutkostnaden för projektet som helhet.

2.7 PROJEKTERINGSFASTIGHETER

Projekteringsfastigheter redovisas till anskaffningsvärdet på fastigheten plus nedlagda kostnader såsom arkitektkostnader, bygglovsavgifter, räntor etc. I vissa fall där fastigheten i ett tidigare skede utgjort en förvaltningsfastighet och då värderats enligt principen verkligt värde innan den omklassificerats till projekteringsfastighet är det senaste marknadsvärdet som då anses utgöra anskaffningsvärdet vid tidpunkten för omklassificeringen till projekteringsfastighet. När omklassificering gjorts till projekteringsfastighet görs inga ytterligare värdeförändringar på fastigheten.

2.8 NEDSKRIVNINGAR AV ICKE-FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar och sådana immateriella tillgångar som skrivs av bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart. En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För materiella och immateriella anläggningstillgångar som tidigare har skrivits ned görs en prövning vid varje balansdag för att bedöma om en återföring bör göras.

2.9 FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan innehav av onoterade aktier, likvida medel, hyres- och kundfordringar och övriga fordringar. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, låneskulder och övriga skulder. Redovisningen beror på hur de finansiella instrumenten har klassificerats.

Redovisning och borttagande

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Hyres- och kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt modifiering redovisas i resultatet.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar

Skuldinstrument: Utifrån koncernens affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden klassificeras finansiella tillgångar som är skuldinstrument.

Instrumenten klassificeras till:

- upplupet anskaffningsvärde
- verkligt värde via övrigt totalresultat, eller
- verkligt värde via resultatet.

Koncernens skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Hyres- och kundfordringar redovisas initialt till det fakturerade värdet. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet. Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Egetkapitalinstrument: klassificeras till verkligt värde via resultatet med undantaget om de inte hålls för handel, då ett oåterkalleligt val kan göras att klassificera dem till verkligt värde via övrigt totalresultat utan efterföljande omklassificering till resultatet. Koncernen innehar aktier och andelar som redovisas till verkligt värde via resultatet.

Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet.

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 3.

Finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden.

Derivat: klassificeras till verkligt värde via resultatet.

Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not 3.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar, förutom de som klassificeras till verkligt värde via resultatet eller egetkapitalinstrument som värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till falllisse-mang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsäkring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för hyres- och kundfordringar, avtalsstillgångar samt leasingfordringar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Koncernens tillgångar har bedömts vara i stadie 1, det vill säga, det har inte skett någon väsentlig ökning av kreditrisk. Denna metod tillämpas för hyres- och kundfordringar samt för förväntade kreditförluster relaterade till finansiella garantiavtal. Dessa består av borgensförbindelser som företaget har till förmån för lån upptagna av Brf vid finansiering av entreprenaden.

Beräkning av förväntade kreditförluster görs genom individuell genomgång av respektive tillgång och utifrån historik över faktiska kreditförluster.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga, netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

Kundfordringar och övriga fordringar

För hyres- och kundfordringar har koncernen valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Koncernens kunder är en homogen grupp med likartad riskprofil, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Koncernen skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

Genova tillämpar en metod som kombinerar historiska erfarenheter med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. Koncernen har definierat falllisse-mang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon fordran eller tillgång. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämrings av kreditrating sker, medförande en rating understigande investment grade. I de fall beloppen inte bedöms vara av oväsentlig karaktär redovisas en reserv för förväntade kreditförluster för finansiella instrument.

2.10 KASSAFLÖDE

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfalldag inom tre månader från anskaffningstidpunkten. Checkräkningskredit redovisas som upplåning bland kortfristiga skulder. Genova har enbart banktillgodohavanden i nuläget. In- och utbetalningar redovisas i rapport över kassaflöden som är uppräddad i enlighet med den indirekta metoden.

2.11 AKTIEKAPITAL OCH BERÄKNING RESULTAT PER AKTIE

Stamaktier och preferensaktier klassificeras som eget kapital, se vidare i not 29. Kostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier redovisas i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden. Emissionskostnader redovisas som en avdragspost under eget kapitalkategori Övrigt tillskjutet kapital.

Beräkning av resultat per stamaktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets aktieägare, efter avdrag för utdelning till preferensaktieägarna, och på det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier under året.

2.12 LEVERANTÖRSSKULDER

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till nominellt belopp och därefter till upplupet anskaffningsvärde, vilket i normalfallet anses vara likvärdigt med nominellt belopp då löptiden normalt är kort. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

2.13 UPPLÅNING

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Upplåning klassificeras som kortfristiga skulder om inte koncernen har en ovillkorlig rätt att skjuta upp betalning av skulden i åtminstone 12 månader efter balansdagen. Lånekostnader redovisas i resultaträkningen i den period till vilken de hänför sig. Upplupen ränta redovisas som en del av kortfristig upplåning från kreditinstitut, i det fall räntan förväntas regleras inom 12 månader från balansdagen.

2.14 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat respektive i eget kapital.

Den aktuella skattekostnaden beräknas på basis av de skatteregler som på balansdagen är beslutade eller i praktiken beslutade i Sverige, f n 20,6 procent, där moderföretagets dotterföretag är verksamma och genererar skattepliktiga intäkter. Ledningen utvärderar regelbundet de yrkanden som gjorts i självdeklarationer avseende situationer där tillämpliga skatteregler är föremål för tolkning och gör, när så bedöms lämpligt, avsättningar för belopp som troligen ska betalas till skattemyndigheten.

Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dessas redovisade värden i koncernredovisningen. Den uppskjutna skatten redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser (och -lagar) som har

beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas. Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader som uppkommer på andelar i dotterföretag, förutom där tidpunkten för återföring av den temporära skillnaden kan styras av Koncernen och det är sannolikt att den temporära skillnaden inte kommer att återföras inom överskådlig framtid.

2.15 ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Kortfristiga ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda redovisas i takt med att de anställda utfört tjänster i utbyte mot ersättningen.

Pensionsförpliktelser

Koncernföretagen har enbart avgiftsbestämda pensionsplaner.

2.16 AVSÄTTNINGAR

Avsättningar redovisas när Koncernen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt. Inga avsättningar görs för framtida rörelseförluster.

2.17 INTÄKTSREDOVISNING

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 nedan under 2.18. Andra intäkter avser försäljning av bostadslägenheter till bostadsköpare, som vanligen utgörs av privata konsumenter. Avtal om köp av bostadslägenhet ingås löpande med kunderna med start innan byggnationen har påbörjats. Koncernen har identifierat ett distinkt prestationsåtagande i avtalen: försäljning av bostadslägenhet. Transaktionspriset är i sin helhet fast. Intäkterna redovisas när kunden har fått kontroll, genom att kunden kan använda eller dra nytta av varan, varvid kontrollen anses överförd. Genova har gjort bedömningen att kontrollen över bostadslägenheten övergår till kunden vid en tidpunkt, då bostadsköparen får tillträde till bostaden. Detta sker vanligen under en kortare tidsperiod när bostadsfastigheten är färdigställd.

2.18 LEASING

Koncernen som leasetagare

Leasingskulder

Vid inledningsdatumet för ett leasingavtal redovisas en leasingskulld motsvarande nuvärdet av de leasingbetalningar som inte betalats vid denna tidpunkt. Dessa leasingskulder redovisas separat från övriga skulder i balansräkningen.

Leasingperioden bestäms som den icke-uppsägningsbara perioden tillsammans med perioder att förlänga eller säga upp avtalet om Genova är rimligt säkra på att nyttja de optionerna. Leasingbetalningarna inkluderar fasta betalningar (efter avdrag för eventuella förmåner i samband med tecknandet av leasingavtalet), variabla leasingavgifter som beror på ett index eller ett pris, och belopp som förväntas betalas enligt restvärdesgarantier. Leasingbetalningarna inkluderar dessutom lösenpriset för en option att köpa den underliggande tillgången eller straffavgifter som utgår vid uppsägning om Genova är rimligt säkra på att utnyttja dessa optioner. Variabla leasingavgifter som inte beror på ett index eller ett pris redovisas som en kostnad i den period som de är hänförliga till.

För nuvärdeberäkning av leasingbetalningar tillämpas den implicita räntan i avtalet om den kan fastställas, i övriga fall används den marginella upplåningsräntan för leasingavtalet. Efter inledningsdatumet av ett leasingavtal ökar leasingkulden för att återspegla räntan på leasingkulden och minskar med utbetalda leasingavgifter. Dessutom omvärderas leasingkulden till följd av avtalsmodifieringar, förändringar av leasingperioden, förändringar i leasingbetalningar eller förändringar i en bedömning att köpa den underliggande tillgången.

Nyttjanderättstillgångar

Genova redovisar nyttjanderättstillgångar i balansräkningen vid inledningsdatumet för leasingavtalet. Nyttjanderättstillgångarna redovisas separat från övriga tillgångar i balansräkningen.

Nyttjanderättstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Anskaffningsvärdet för dessa nyttjanderättstillgångar inkluderar det initiala värdet som redovisas för den hänförliga leasingkulden, initiala direkta utgifter, eventuella förskottsbetalningar som görs på eller innan inledningsdatumet för leasingavtalet efter avdrag av eventuella erhållna incitament, samt en uppskattning av eventuella återställningskostnader. Efter inledningsdatumet värderas nyttjanderättstillgångar till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar, samt justerat för omvärderingar av leasingkulden. Förutsatt att Genova inte är rimligt säkra att de kommer överta äganderätten till den underliggande tillgången vid utgången av leasingavtalet skrivs nyttjanderättstillgången av linjärt under leasingperioden.

Tillämpning av lätttnadsregler

Genova tillämpar lätttnadsreglerna avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal där den underliggande tillgången är av lågt värde. Utgifter som uppstår i samband med dessa leasingavtal redovisas linjärt över leasingperioden som rörelsekostnader i resultaträkningen.

Koncernen som leasegivare

Genova klassificerar samtliga hyresavtal som operationella leasingavtal med hänsyn till att samtliga väsentliga risker och förmåner förknippade med ägandet av fastigheterna behålls av Genova. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt över hyresperioden om inte en annan periodisering följer av de ekonomiska fördelarna i hyreskontraktet. Förskottsbetalade hyror redovisas som

förutbetalda intäkter. I de fall hyreskontraktet ger en reducerad hyra under en viss period periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktperioden.

2.19 UTDELNINGAR

Utdelning till moderbolagets aktieägare redovisas som skuld i Koncernens finansiella rapporter i den period då utdelningen godkänns av moderbolagets aktieägare.

2.20 ALTERNATIVA NYCKELTAL

En avstämning av alternativa nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer finns tillgänglig på Genovas webbplats, www.genova.se.

2.21 MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Redovisningsprinciperna i moderbolaget överensstämmer i allt väsentligt med koncernredovisningen. Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2 Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen. RFR 2 anger undantag från och tillägg till de av IASB utgivna standarder. Undantagen och tilläggen ska tillämpas från det datum då den juridiska personen i sin koncernredovisning tillämpar angiven standard eller uttalande.

Moderbolaget tillämpar andra redovisningsprinciper än koncernen i de fall som anges nedan.

Uppställningsform för resultat- och balansräkning

Moderbolaget använder de uppställningsformer som anges i Årsredovisningslagen, vilket bland annat medför att en annan presentation av eget kapital tillämpas.

Aktier i dotterföretag

Aktier i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg av anskaffningskostnader. När det finns en indikation på att aktier och andelar i dotterföretag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Är detta lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posten Resultat från andelar i koncernföretag.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderbolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln, vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Leasingavtal

Reglerna om redovisning av leasingavtal tillämpas inte i moderbolaget. Detta innebär att leasingavgifter redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden, och att nyttjanderättstillgångar och leasingkulder inte inkluderas i moderbolagets balansräkning. Identifiering av ett leasingavtal görs dock, d.v.s. att ett avtal är, eller innehåller, ett leasingavtal om avtalet överlåter rätten att under en viss period bestämma över användningen av en identifierad tillgång i utbyte mot ersättning.

Not 3 Finansiell riskhantering

3.1 FINANSIELLA RISKFAKTORER

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker, vilka kan påverka bolagets finansiella ställning och resultat. I det följande beskrivs de huvudsakliga finansiella risker som Genova-koncernen är exponerad för och hur ledningen valt att hantera dessa risker. Notan ska läsas tillsammans med de noter som närmare beskriver de finansiella tillgångar och skulder som koncernen har.

Moderbolaget innehar i nuläget endast andelar i koncernföretag och koncernmellanhavanden. Nedan beskrivning tar således sikte på koncernen som helhet.

Riskhanteringen sköts av VD och CFO i samråd med styrelsen. VD och CFO identifierar och utvärderar finansiella risker.

3.2 FINANSIERINGSRISK – LIKVIDITETSRIK

Koncernens verksamhet, i synnerhet avseende förvärv av fastigheter, finansieras till stor del genom lån från externa långivare. Räntekostnader är en betydande kostnadspost och upplåning en väsentlig del av totala balansslutningen. Koncernens verksamhet är bland annat att projektleda fastighetsutvecklingsprojekt, vilka kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda eller ökade kostnader – på

grund av faktorer inom eller utom koncernens kontroll. Om sådana omständigheter inträffar kan det innebära att projekten inte kan slutföras innan lånen förfaller eller att de ökade kostnaderna överskrider beviljade kreditfaciliteter. Om Genova i en sådan situation inte erhåller erforderliga krediter eller endast kan erhålla krediter till oförmånliga villkor, kan det ha en väsentlig negativ påverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Per den 31 december 2025 har koncernen en likviditet om 257 Mkr (190), inklusive en outnyttjad checkkredit om 72 Mkr (38). Koncernens kreditfacilitet är förenad med villkor som består av dels ett antal finansiella nyckeltal och dels ett antal icke-finansiella nyckeltal. De finansiella nyckeltalen är bl.a. belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Genova arbetar löpande med uppföljning av sina lånevillkor och styrelsen tar del av resultatet.

I tabellen nedan återfinns de odiskonterade kassaflöden som kommer av koncernens skulder i form av finansiella instrument, baserat på de vid balansdagen kontrakterade återstående löptiderna.

Belopp som ska betalas baserat på en rörlig ränta har uppskattats genom att använda de på balansdagen gällande räntesatserna.

Koncernen, Mkr	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år
Per 31 december 2025				
Upplåning från kreditinstitut	1 522	1 044	3 112	14
Checkräkningskredit	43			
Derivat	7		15	24
Obligationslån		618	1 615	
Långfristiga skulder	18	16	48	42
Leasingskulder	10	5	6	13
Leverantörsskulder och övriga skulder	273			
Totalt	1 873	1 682	4 796	93

Koncernen	Mindre än 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 5 år	Mer än 5 år
Per 31 december 2024				
Upplåning från kreditinstitut	1 909	1 060	2 785	14
Konvertibla skuldebrev			208	
Checkräkningskredit	52			
Derivat	26	12	5	-8
Obligationslån		755	688	
Långfristiga skulder	19	1		30
Leasingskulder	8	3	5	12
Leverantörsskulder och övriga skulder	344			
Totalt	2 357	1 831	3 691	49

3.3 RÄNTERISK

Koncernens ränterisk uppstår genom upplåning. Koncernen lånar till Stibor plus en marginal. Detta innebär att koncernen är exponerad mot svängningar i upplåningskostnader. Koncernens externa upplåning utgörs av sedvanliga kreditavtal, byggnadskreditiv, obligationslån och checkräkningskredit. Förändringar av räntor kan leda till förändringar av verkliga värden på fastigheter och derivat, förändringar i kassaflöden samt fluktuationer i koncernens resultat.

Om Stibor 3M skulle varit 1 procentenhet högre/lägre per 31 december 2025 hade koncernens intjäningsförmåga påverkats med 70 Mkr högre/lägre före beaktande av räntesäkringar. Per den 31 december 2025 hade Genova räntesäkringar i form av fasträntelån om 39 Mkr samt ränteswappar om 4 050 Mkr, vilket tar ner effekten från 70 Mkr till 29 Mkr. Förändring av resultat och eget kapital hade skett med motsvarande belopp. Känslighetsanalysen är enbart uppskattad utifrån ett antagande om förändrade nivåer i Stibor.

3.4 KREDITRISK OCH MOTPARTSRISK

Koncernen är exponerad för risken att inte få betalt för sålda bostäder eller fastigheter som Genova har ingått avtal om, samt för fordringar gentemot köpare, aktuella hyresfordringar och kundfordringar. Bedömningen har gjorts att det inte har skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av koncernens finansiella tillgångar. Motparterna är utan kreditriskbetyg, förutom för likvida medel där motparten har kreditriskbetyget AAA.

De finansiella tillgångar som omfattas av reservering för förväntade kreditförluster enligt den generella metoden utgörs av likvida medel, uppdragsavtal, samt hyres- och kundfordringar. Genova tillämpar en metod som kombinerar historiska erfarenheter med annan känd information och framåtblickande faktorer för bedömning av förväntade kreditförluster. Koncernen har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 90 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon fordran eller tillgång. Sådan bedömning baseras på om betalning är 30 dagar försenad eller mer, eller om väsentlig försämring av kreditrating sker, medförande en rating understigande investment grade. I de fall beloppen inte bedöms vara av oväsentlig karaktär redovisas en reserv för förväntade kreditförluster för finansiella instrument.

MODERBOLAGET

Moderbolaget tillämpar motsvarande nedskrivningsmetod som koncernen för förväntade kreditförluster på kortfristiga och långfristiga fordringar på koncernföretag. Väsentlig ökning av kreditrisk har per balansdagen inte bedömts föreligga för någon fordran på koncernföretag. Bedömning har gjorts att förväntade kreditförluster inte är väsentliga och ingen reservering har därför redovisats.

3.5 KLASSIFICERING OCH VÄRDERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde respektive verkligt värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

Verkligt värde för koncernens derivat framkommer genom att använda marknadspriser enligt nivå 1. Förändringen i verkligt värde framkommer genom att jämföra villkoren för det derivat som ingåtts med marknadspriset för samma instrument på balansdagen och med samma förfalldatum.

Tillgångarnas maximala kreditrisk utgörs av nettobeloppen av de redovisade värdena i tabellerna nedan. Koncernen har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Koncernen, Mkr	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet	Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Summa verkligt värde
Per 31 december 2025				
Tillgångar i balansräkningen				
Övriga långfristiga fordringar		302	302	302
Hysesfordringar och kundfordringar		19	19	19
Övriga fordringar		85	85	85
Upplupna intäkter		18	18	18
Likvida medel		185	185	185
Summa		610	610	610

Koncernen, Mkr	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Summa verkligt värde
Per 31 december 2025				
Skulder i balansräkningen				
Långfristig upplåning från kreditinstitut		3 839	3 839	3 839
Derivat	46		46	46
Övriga långfristiga skulder		124	124	124
Kortfristig upplåning från kreditinstitut		1 298	1 298	1 298
Checkräkningskredit		43	43	43
Leverantörsskulder		71	71	71
Övriga skulder		88	88	88
Upplupna kostnader		45	45	45
Summa	46	5 508	5 553	5 553

Koncernen, Mkr	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet	Tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Summa verkligt värde
Per 31 december 2024				
Tillgångar i balansräkningen				
Övriga långfristiga fordringar		259	259	259
Hysesfordringar och kundfordringar		20	20	20
Övriga fordringar		105	105	105
Upplupna intäkter		23	23	23
Likvida medel		152	152	152
Summa		558	558	558

Koncernen, Mkr	Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultatet	Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa redovisat värde	Summa verkligt värde
Per 31 december 2024				
Skulder i balansräkningen				
Långfristig upplåning från kreditinstitut		3 383	3 383	3 383
Derivat	35		35	35
Övriga långfristiga skulder		50	50	50
Kortfristig upplåning från kreditinstitut		1 882	1 882	1 882
Checkräkningskredit		52	52	52
Leverantörsskulder		17	17	17
Övriga skulder		189	189	189
Upplupna kostnader		53	53	53
Summa	35	5 626	5 661	5 661

Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

VIKTIGA UPPSKATTNINGAR OCH ANTAGANDEN FÖR REDOVISNINGSAÄNDAMÅL

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår anges i huvuddrag nedan.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter ska redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen på basis av fastigheternas bedömda verkliga värde.

Vid värderingen av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka koncernens resultat och finansiella ställning. Väsentliga uppskattningar och antaganden görs vid värdering av byggrätter avseende bland annat variabler i exploateringskalkyler, vakansgrader, direktavkastningskrav och kalkylränta. Dessa antaganden baserar sig på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader, men också utifrån erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. Se mer information om de antaganden som gjorts under not 15 Förvaltningsfastigheter, vilket också innehåller ett avsnitt om värdering till verkligt värde.

Uppskjuten skattefordran

Uppskjutna skattefordringar och skulder redovisas för temporära skillnader och för outnyttjade underskottsavdrag. Värderingen av underskottsavdrag och koncernens förmåga att utnyttja underskottsavdrag baseras på ledningens uppskattningar av framtida skattepliktiga överskott i olika beskattningsområden. De största underskottsavdragen hänför sig till Sverige där, de utan tidsbegränsning, kan avräknas mot framtida överskott. För mer information om underskottsavdrag och redovisning av uppskjuten skattefordran, se not 13.

VIKTIGA BEDÖMNINGAR VID TILLÄMPNING AV KONCERNENS REDOVISNINGSPRINCIPER

Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

När ett bolag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv.

Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda.

Not 5 Segmentredovisning

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 kost-

nader 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.

Under året har 100 procent (100) av koncernens totala intäkter utgjorts av intäkter från svenska kunder. Per 31 december 2025 är 100 procent (100) av fastighetsbeståndet i Sverige.

Mkr	2025			2024				
	Fastighetsförvaltning	Övrigt	Ej fördelat	Totalt	Fastighetsförvaltning	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
Värdförändringar fastigheter	253			253	73			73
Värdförändringar derivat	-10			-10	13			13
Valutakurseffekt fastighet	-7			-7	2			2
Resultat före skatt	403		-46	357	263		-44	219
Inkomstskatt			-83	-83			-62	-62
Årets resultat	403		-128	274	263		-105	157
Segmentspecifika tillgångar								
Förvaltningsfastigheter	8 303			8 303	8 121			8 121
Pågående nyanläggningar	302			302	245			245
Projekteringsfastigheter	1 932			1 932	1 614			1 614
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

Not 6 Hyresintäkter

Hyresintäkterna fördelar sig på följande verksamhetsgrenar:

Koncernen, Mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Bostäder	26	43
Livsmedel	29	36
Samhällsservice	251	233
Övrigt kommersiellt	208	197
Summa nettoomsättning per verksamhetsgren	514	508

Utveckling av intäkterna:

Mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31	Förändring, %
Jämförbart bestånd	457	454	1
Förvärvade fastigheter	42	8	444
Sålda fastigheter	15	46	-68
Hyresintäkter	514	508	1
Komersiella fastigheter	248	232	7
Samhällsfastigheter	265	276	-4
Hyresintäkter	514	508	1

Förfallostruktur befintliga hyresavtal per bokslutsdagen:

Koncernen, Mkr	Antal hyresavtal	Yta Tkvm	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel %
Löptid				
2026	123	25	38	7
2027	120	63	110	20
2028	57	48	75	14
2029	55	53	88	16
2030	21	40	66	12
>2030	41	70	141	26
Summa	417	299	517	95
Hyresbostäder	262	12	27	5
Totalt	679	312	545	100
Vakant		39	46	
Totalt		351	591	

Förfallostrukturen för de framtida hyresintäkterna ut vid boksluts-tillfället:

Koncernen, Mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förfaller till betalning inom ett år	521	494
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	1 224	1 145
Förfaller till betalning senare än fem år	736	590
Totalt	2 481	2 229

Genovas tio största hyresgäster står för 29 procent av de kontrakterade hyresintäkterna och har en genomsnittlig återstående löptid på 5 år.

Not 7 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna för 2025 uppgick till -138 Mkr (-139), motsvarande -379 kr/kvm (-376). Dessa belopp inkluderar direkta fastighetskostnader såsom drift, underhåll och fastighetsskatt.

Driftskostnader

Driftskostnader omfattar kostnader för bland annat värme, vatten, fastighetsskötsel, renhållning och försäkring. Merparten av dessa kostnader vidaredebiteras hyresgästerna genom hyrestillägg. För lager- och industrifastigheter står hyresgästerna oftast själva för större delen av driftskostnaderna. Totala driftskostnader uppgick till -99 Mkr (-99), motsvarande -272 kr/kvm (-268).

Underhållskostnader

Underhållskostnader avser löpande åtgärder för att upprätthålla fastighetens standard och tekniska system. Underhållskostnaderna uppgick till -28 Mkr (-29), motsvarande -77 kr/kvm (-78).

Fastighetsskatt

Koncernens fastighetsskatt uppgick till -11 Mkr (-11), motsvarande -30 kr/kvm (-31). Fastighetsskatten baseras på fastigheternas taxeringsvärde, med en skattesats för 2025 på 1,0 procent för kontor och 0,5 procent för lager/industri. För bostäder gäller en kommunal fastighetsavgift som för inkomståret 2025 är det lägre av antingen 1 724 kronor per bostadslägenhet eller 0,3 procent av taxeringsvärdet på bostadsbyggnaden och tomtmarken.

Utveckling av fastighetskostnader:

Mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-125	-128	-2
Förvärvade fastigheter	-10	-2	393
Sålda fastigheter	-3	-9	-67
Totalt	-138	-139	-1
Komersiella fastigheter	-67	-70	-4
Samhällsfastigheter	-71	-69	3
Hyresintäkter	-138	-139	-1

Not 8 Central administration

Centrala administrationskostnader

Koncernen, Mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Fastighetsförvaltning		
Övriga externa kostnader	-1	0
Personalkostnader	-20	-18
Avskrivningar och leasing	-4	-3
Totalt	-26	-22
Projektutveckling		
Övriga externa kostnader	-2	-1
Personalkostnader	-28	-30
Avskrivningar och leasing	-6	-5
Totalt	-36	-36

Moderbolaget

Övriga externa kostnader i moderbolaget om -10 Mkr (-7) avser i huvudsak styrelsearvoden, övriga förvaltningskostnader samt kostnader i samband med avyttring av koncernens fastigheter.

Not 9 Ersättningar till revisorerna

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föräns av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Koncernen, Mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	-5	-5
Övriga uppdrag	0	0
PwC		
Revisionsuppdrag	-1	-2
Övriga uppdrag	-1	-1
Summa	-7	-7

Moderbolaget

Moderbolaget har för 2025 eller 2024 inte haft några kostnader för revision eller andra tjänster levererade från vald revisor.

Not 10 Ersättningar till anställda

Koncernen, Mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Löner och ersättningar	54	48
Sociala avgifter	19	16
Pensionskostnader, avgiftsbestämda planer	7	7
Aktivering pågående projekt	-45	-44
Summa	35	27

Moderbolaget, Mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Löner och ersättningar	11	10
Sociala avgifter	4	3
Summa	15	14

Koncern, Mkr	2025-01-01 - 2025-12-31			2024-01-01 - 2024-12-31		
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensionskostnader	Antal	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensionskostnader	Antal
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	21	3	19	21	3	18
varav tantiem	(-)			(-)		
Övriga anställda	33	4	52	27	4	44
varav tantiem	(2)			(1)		
Summa	54	7	71	48	7	62

Moderbolaget, Mkr	2025-01-01 - 2025-12-31			2024-01-01 - 2024-12-31		
	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensionskostnader	Antal	Löner och andra ersättningar (varav tantiem)	Pensionskostnader	Antal
Styrelseledamöter, verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare	11	1	10	10	1	8
varav tantiem	-			-		
Summa	11	1	10	10	1	8

Av koncernens styrelseledamöter, verkställande direktör och andra ledande befattningshavare under året är 13 män (12) och 6 kvinnor (6). Ovan angivet antal personer avser totalt antal under året.

	2025-01-01 - 2025-12-31		2024-01-01 - 2024-12-31	
	Medelantalet anställda	Varav män	Medelantalet anställda	Varav män
Koncernen (Sverige)	50	24	45	22
Moderbolag (Sverige)	2	2	2	2
Summa	52	26	47	24

Mkr	Lön/Ersättning/Styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensionskostnad	Övrig ersättning	Summa
2025-12-31					
Styrelsens ordförande Mikael Borg	0,8	-	-	-	0,8
Styrelseledamot Micael Bile	0,3	-	-	-	0,3
Styrelseledamot Andreas Enesjöld	0,3	-	-	-	0,3
Styrelseledamot Erika Olsén	0,3	-	-	-	0,3
Styrelseledamot Maria Rankka	0,3	-	-	-	0,3
Styrelseledamot Karin Larsson	0,5	-	-	-	0,5
Styrelseledamot Mattias Björk	0,5	-	-	-	0,5
VD Michael Moschewitz	6,1	-	0,9	-	7,0
Andra ledande befattningshavare (5 personer)	8,3	-	1,0	-	9,3
Summa	17,4	-	1,9	-	19,2

Mkr	Lön/Ersättning/Styrelsearvode	Rörlig ersättning	Pensionskostnad	Övrig ersättning	Summa
2024-12-31					
Styrelsens ordförande Mikael Borg	0,8	-	-	-	0,8
Styrelseledamot Micael Bile	0,3	-	-	-	0,3
Styrelseledamot Andreas Enesjöld	0,3	-	-	-	0,3
Styrelseledamot Erika Olsén	0,3	-	-	-	0,3
Styrelseledamot Maria Rankka	0,3	-	-	-	0,3
Styrelseledamot Anette Asklin	0,4	-	-	-	0,4
VD Michael Moschewitz	5,8	-	0,9	-	6,7
Andra ledande befattningshavare (5 personer)	8,8	-	0,8	-	9,6
Summa	17,0	-	1,7	-	18,7

Ledande befattningshavare under 2025:

Michael Moschewitz, VD

Henrik Zetterström, CFO

Henrik Raspe, Utvecklingschef

Henrik Sandström, Förvaltningschef

Anna Barosen, Hållbarhetschef

Anna Molén, Chef Stadsutveckling (slutade i maj 2025)

Ersättningar till VD och övriga ledande befattningshavare utgörs av en fast lön, övriga förmåner samt pension. Uppsägningstiden för VD är nio månader och för övriga ledande befattningshavare tre till sex månader. Det föreligger inga avtal om avgångsvederlag. Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare finns presenterade på Genova hemsida www.genova.se/investerare/bolagsstyrning

Incitamentsprogram

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. Om samtliga 400 000 teckningsoptioner utnyttjas för teckning av 400 000 nya stamaktier uppstår en utspädnings-effekt om cirka 0,87 procent (beräknat på antalet stamaktier vid tidpunkten för årsstämman 2025).

Genova har ytterligare ett incitamentsprogram som löper från 2023 där varje teckningsoption berättigar till teckning av en ny stamaktie i bolaget för 85 kronor och 90 öre per stamaktie från och med den 1 juli 2026 till och med det datum som infaller 30 kalenderdagar därefter. Om samtliga 400 000 teckningsoptioner utnyttjas för teckning av 400 000 nya stamaktier uppstår en utspädnings-effekt om cirka 1 procent (beräknat på antalet stamaktier vid tidpunkten för årsstämman 2023).

Not 11

Finansnetto

Koncernen, Mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<i>Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Ränteintäkter från övriga finansiella tillgångar	21	62
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	21	62
Räntekostnader lån	-216	-266
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	-216	-266
Övriga finansiella intäkter	0	8
Övriga finansiella kostnader	-29	-20
Räntekostnad leasing	-1	-2
Summa	-30	-14
Summa redovisat i resultatet	-225	-218

Moderbolaget, Mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<i>Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde:</i>		
Ränteintäkter från övriga finansiella tillgångar	259	285
Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetoden	259	285
Räntekostnader lån	-168	-170
Summa räntekostnader enligt effektivräntemetoden	-168	-170
Övriga finansiella intäkter	-3	8
Övriga finansiella kostnader	-18	-7
Summa	-21	2
Summa redovisat i resultatet	70	117

Not 12 Värdeförändringar

Koncernen, Mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förändring driftnetto	159	27
Pågående byggnation	-	-12
Mark och outnyttjade byggrätter	46	17
Förändring avkastningskrav	66	-11
Färdigställande av byggnation	-	15
Försäljningar	-19	36
Summa	253	73

Not 13 Inkomstskatt

Koncernen, Mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Aktuell skatt för året	0	-10
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-83	-51
Summa	-83	-62

Moderbolaget, Mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-13	-5
Summa	-13	-5

Skillnaderna mellan redovisad skattekostnad och en beräknad skattekostnad baserad på gällande skattesats är följande:

Koncernen, Mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Resultat före skatt	356	218,7
Inkomstskatt beräknad enligt koncernens gällande skattesats om 20,6 procent	-73	-45
Ej skattepliktiga intäkter	15	42
Ej avdragsgilla kostnader	-10	-62
Skattepliktiga intäkter ej med i resultatet	0	-4
Avdragsgilla kostnader ej med i resultatet	29	62
Ej avdragsgillt räntenetto	-57	-59
Justering uppskjuten skatt avseende tidigare år	0	0
Förändring i skattemässiga underskott	14	7
Underskottsavdrag ej nyttjat	0	-5
Övrigt	-1	2
Årets skatt enligt resultaträkningen	-83	-62
<i>Effektiv skatt</i>	<i>23%</i>	<i>28%</i>

Samtliga dotterföretag i koncernen, förutom två, är svenska och har per balansdagen 20,6 procent (20,6) i inkomstskattesats, vilket är den vägda genomsnittliga skattesatsen inom koncernen för 2025. Även uppskjutna skatter är beräknade med 20,6 procent i inkomstskattesats.

Moderbolaget, Mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Resultat före skatt	666	-77
Inkomstskatt beräknad enligt gällande skattesats om 20,6 procent	-137	16
Ej skattepliktiga intäkter	110	-
Ej avdragsgilla kostnader	-	-6
Ej avdragsgillt räntenetto	-	-22
Förändring i skattemässiga underskott	13	5
Övrigt	2	2
Årets skatt enligt resultaträkningen	-13	-5
<i>Effektiv skatt</i>	<i>2%</i>	<i>-7%</i>

Uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar fördelar sig på följande slag av temporära skillnader:

Koncernen, Mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Uppskjutna skatteskulder		
Temporära skillnader fastigheter	-585	-516
Obeskattade reserver	-22	-24
Summa uppskjutna skatteskulder	-607	-540
Uppskjutna skattefordringar		
Underskottsavdrag	48	71
Övrigt	0	-
Summa uppskjutna skattefordringar	48	71
Uppskjutna skatteskulder, netto	-559	-469

Moderbolaget, Mkr	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Uppskjutna skattefordringar		
Underskottsavdrag	5	17
Uppskjutna skatteskulder, netto	5	17

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

Per balansdagen 2025-12-31 finns följande underskottsavdrag, utan begränsning när i tiden dessa kan utnyttjas:

Koncernen, Mkr	
Totala underskottsavdrag	234
- Varav värderat underskottsavdrag i balansräkningen	234

Moderbolaget, Mkr	
Totala underskottsavdrag	23
- Varav värderat underskottsavdrag i balansräkningen	23

Not 14 Goodwill

Koncernens goodwill är i sin helhet hänförlig till förvärvet av Järngrinden i december 2022. En nedskrivningsprövning av goodwill har genomförts per 31 december 2025. I nedskrivningsprövningen jämförs det bedömda återvinningsvärdet med dess redovisade värde. Återvinningsvärdet har beräknats på basis av enhetens nyttjandevärde. Beräkningen av nyttjandevärdet har baserats på en diskonteringsfaktor om 7,1 procent före skatt och en prognos av förväntade framtida kassaflöden under de närmaste tio åren. Antagandet om tio års förväntade framtida kassaflöden har använts då det är över den tidsperiod som Järngrindens planerade framtida projekt sträcker sig. Prognos för intäkter och rörelseresultat baseras på den budget som fastställs av ledningen. Den terminala tillväxträntan motsvarar 2 procent. Nedskrivningsprövningen visar att inget nedskrivningsbehov föreligger.

Koncernen, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	203	203
Förvärv	-	-
Bokfört värde	203	203

Not 15 Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med verkligt värde-metoden. Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Koncernen har inga innehav av rörelsefastigheter eller fastigheter som innehas genom operationella leasingavtal.

Koncernen, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	8 121	7 680
Förvärv	618	383
Investeringar i befintliga fastigheter	77	50
Avyttringar	-700	-856
Omklassificeringar	-84	791
Värdet förändringar, orealiserade	271	74
Summa verkligt värde Förvaltningsfastigheter	8 303	8 121

Orealiserade värdet förändringar på förvaltningsfastigheter som innehas per balansdagen redovisas i resultaträkningen på raden "Värdet förändringar fastigheter".

Verkligt värde motsvaras av fastigheternas marknadsvärde. De externa värderingar som har utförts per 31 december 2025 av oberoende värderingsmän har omfattat samtliga förvaltningsfastigheter. Marknadsvärderingarna på fastigheterna är gjorda med ett utifrån

känslighetsanalys skattat osäkerhetsintervall om +/-5,0 procent, vilket innebär ett värdeintervall om 7 873–8 733 Mkr, motsvarande +/-430Mkr. Ett osäkerhetsintervall om +/-10,0 procent innebär ett värdeintervall om 7 442–9 164 Mkr, motsvarande +/-861 Mkr. Värdet förändringarna härrör främst till förändrade avkastningskrav, investeringar i fastigheter, nyuthyrningar, omförhandlingar samt att det i ett antal fastigheter tillskapats byggrätter för bostadsändamål. De belopp som redovisas i koncernens rapport över totalresultatet avseende förvaltningsfastigheter framgår av not 5 "Segmentsredovisning".

Begreppet marknadsvärde

Med marknadsvärde avses här det mest sannolika priset vid en tänkt försäljning av värderingsobjektet på en fri och transparent fastighetsmarknad. Försäljning av värderingsobjektet förutsätts ske vid värdetidpunkten efter det att objektet varit utbudet till försäljning på ett för värderingsobjektet sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid.

Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer.

Värderingsmetod

Grunden för alla marknadsvärdebedömningar är analyser av försålda objekt (ortspriser) i kombination med kunskap om marknadsaktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera kring dessa samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer (ortspriser) etc. Fastigheter är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktor måste ske. Ofta sker normering till area (s.k. areametoden) eller till driftnetto (benämns direktavkastningsmetod/ nettokapitaliseringsmetod). Gemensamt för dessa två metoder är att de, enligt Genovas tolkning, speglar en investerarens bedömning utan insyn i värderingsobjektets faktiska intäkter eller kostnader. Den mest använda värderingsmetoden är den så kallade kassaflödesmetoden (Cash-flow method) som är att betrakta som en specialvariant av direktavkastningsmetoden men med möjlighet att under tid kunna korrigera för inkomst/kostnadsförändringar. Kassaflödesmetoden illustrerar potentiell framtida utveckling av dagens ekonomiska faktorer. Indata till metoden är objektets utgående hyresnivåer, kostnader, vakanser o.s.v. Dessa justeras över kalkylperioden med marknadsantaganden som bedömts utifrån ortspriser eller kunskap om hur marknadsaktörer bedömer det aktuella objektet. Värdet härleds som summan av nuvärdet av respektive års driftnetto samt nuvärdet av fastighetens restvärde vid kalkylperiodens utgång. Restvärdet ges av det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut i förhållande till ett marknadsmässigt uppskattat direktavkastningskrav.

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. Fastigheternas värde är styrt av utbud och efterfrågan, där investerare analyserar fastigheternas förväntade driftöverskott och i kombination med riskvilja bedöma direktavkast-

ningskravet. En ökad efterfrågan/riskvilja medför lägre direktavkastningskrav och därmed höjda värden medan en vikande efterfrågan/riskvilja får en motsatt effekt. Genom att fortsätta att utveckla och

bygga attraktiva fastigheter för egen förvaltning på tillväxtorter är Genovas bedömning att bolaget kan upprätthålla goda hyresnivåer med låga vakanser och kostnader.

2025-12-31					
	Hyresintäkter (kr/kvm)	Driftskostnader (kr/kvm)	Vakansgrad (%)	Direktavkastnings- krav (%)	Kalkylränta (%)
Kommersiella fastigheter					
Storstockholm	1941	301	3,9	5,9	8,0
Uppsala	1499	233	5,3	5,8	7,9
Väst	1113	185	5,0	6,3	8,5
Övrig	1592	400	6,4	6,4	8,5
	1517	277	5,0	6,1	8,2
Samhällsfastigheter					
Storstockholm	1822	390	4,1	5,4	7,5
Uppsala	2110	396	3,9	5,4	7,5
Väst	1587	146	5,2	6,2	8,3
Övrig	1609	370	6,0	6,8	8,9
	1899	384	4,1	5,4	7,4

2024-12-31					
	Hyresintäkter (kr/kvm)	Driftskostnader (kr/kvm)	Vakansgrad (%)	Direktavkastnings- krav (%)	Kalkylränta (%)
Kommersiella fastigheter					
Storstockholm	1626	295	5,2	6,2	8,2
Uppsala	1497	240	4,6	5,9	8,0
Väst	1027	218	5,1	6,6	8,7
Övrig	1578	340	6,6	6,5	8,6
	1419	276	5,5	6,3	8,4
Samhällsfastigheter					
Storstockholm	1804	423	2,9	5,0	7,1
Uppsala	2062	448	3,6	5,4	7,4
Väst	1467	123	5,3	6,4	8,4
Övrig	1590	431	5,5	6,4	8,4
	1861	421	3,2	5,2	7,2

Intervall	2025-12-31		2024-12-31	
	Direktavkastningskrav (%)	Kalkylränta (%)	Direktavkastningskrav (%)	Kalkylränta (%)
Kommersiella fastigheter				
Storstockholm	5,8-6,5	7,8-8,6	5,8-6,5	7,8-8,5
Uppsala	5,6-6,5	7,5-8,6	5,6-6,4	7,5-8,4
Väst	3,8-7,3	5,7-9,4	3,8-7,7	5,7-9,7
Övrig	6,0-7,5	8,0-9,6	6,0-7,4	8,0-9,4
	3,8-7,5	5,7-9,6	3,8-7,7	5,7-9,7
Samhällsfastigheter				
Storstockholm	3,8-6,3	5,9-8,4	3,9-6,0	5,9-8,0
Uppsala	4,7-5,7	6,7-7,8	4,7-5,7	6,7-7,8
Väst	6,0-6,3	8,0-8,4	6,0-6,5	8,0-8,5
Övrig	6,4-6,8	8,4-8,9	6,4-6,4	8,4-8,4
	3,8-6,8	5,9-8,9	3,9-6,5	5,9-8,5

Känslighetsanalys värdeförändringar 2025

Vägt genomsnitt	Hyresintäkter +/- 5%	Långsiktig vakans +/- 3%	Fastighetskostnader +/- 5%	Kalkylränta		Direktavkastningskrav		
				+0,25%	-0,25%	+0,25%	-0,25%	
Kommersiella fastigheter								
Storstockholm	+/-	54	-31	-8	-15	15	-19	21
Uppsala	+/-	39	-21	-4	-15	15	-12	13
Väst	+/-	55	-32	-12	-21	21	-13	14
Övrigt	+/-	44	-19	-10	-12	12	-12	13
Samhällsfastigheter								
Storstockholm	+/-	141	-66	-30	-46	48	-62	68
Uppsala	+/-	77	-34	-13	-30	31	-28	31
Väst	+/-	2	-1	-0	-0	0	0	0
Övrigt	+/-	4	-2	-1	-2	2	-2	2

Känslighetsanalys värdeförändringar 2024

Vägt genomsnitt	Hyresintäkter +/- 5%	Långsiktig vakans +/- 3%	Fastighetskostnader +/- 5%	Kalkylränta		Direktavkastningskrav		
				+0,25%	-0,25%	+0,25%	-0,25%	
Kommersiella fastigheter								
Storstockholm	+/-	55	-30	-9	-16	16	-20	22
Uppsala	+/-	37	-20	-4	-15	15	-10	11
Väst	+/-	55	-31	-11	-21	22	-13	14
Övrigt	+/-	51	-23	-19	-22	24	-19	20
Samhällsfastigheter								
Storstockholm	+/-	133	-74	-43	-65	67	-84	93
Uppsala	+/-	66	-27	-17	-31	32	-25	27
Väst	+/-	3	-2	-1	-1	1	-1	1
Övrigt	+/-	2	-1	-1	-1	1	-1	1

Kalkylränta

Kalkylräntan är det räntekrav fastighetsägaren förväntar sig av det i fastigheten knutna kapitalet. I Genovas värdering utgör kalkylräntan räntekrav på det totala kapitalet eftersom kalkylen utförs utan hänsyn till eventuell belåning. Enligt Svenskt Fastighetsindex kan kalkylräntan på totalt kapital för ett enskilt objekt baseras på aktuell långsiktig obligationsränta med tillägg för fastighetsrelaterad risk. I praktiken är det svårt att bedöma en marknadsmässig kalkylränta enligt den teoretiska modellen bl.a. på grund av att kalkylräntan inte direkt kan observeras vid studier av genomförda försäljningar. Av denna anledning bedöms kalkylräntan genom att inflationsanpassa det av oss bedömda direktavkastningskravet.

Övriga upplysningar om verkligt värde

Verkligt värde per 2025-12-31 uppgår till 8 303 Mkr (8 121).

I verkligt värdehierarkin är förvaltningsfastigheter i nivå 3, det vill säga data för tillgången baserar sig på icke observerbara data.

Fastighetsvärdet per region för 2025 är fördelat enligt följande:

Storstockholm	46%
Uppsala	30%
Väst	16%
Övrigt	8%

Not 16 Pågående nyanläggningar

Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter redovisas som en del av bokfört värde på förvaltningsfastigheter och inkluderas i marknadsvärdering. Pågående nyanläggningar per 2025-12-31 avser nya fastigheter under byggnation som efter färdigställande kommer att övergå till förvaltning och då omklassificeras till förvaltningsfastigheter.

Koncernen, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	245	878
Nybyggnation/aktiveringar	61	280
Omklassificeringar	-5	-899
Värdeförändringar, orealiserade	-	-14
Utgående balans	301	245

Not 17 Projekteringsfastigheter

Koncernen, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Exploateringsmark	1 932	1 614
Summa	1 932	1 614

Koncernen, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	1 614	1 308
Årets anskaffning	230	215
Omklassificeringar	89	91
Summa	1 932	1 614

Not 18 Övriga materiella anläggningstillgångar

Koncernen, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	39	34
Inköp	8	6
Utrangeringar/Avyttringar	-2	-1
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	45	39
Ingående avskrivningar	-17	-14
Utrangeringar/Avyttringar	1	1
Årets avskrivningar	-4	-3
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19	-17
Utgående redovisat värde	26	22

I övriga materiella anläggningstillgångar ingår konst med 2 Mkr (2), vilka inte skrivs av.

Not 19 Leasingavtal

Genova delar in sina leasingavtal i två klasser av nyttjanderättstillgångar: Tomträtter och Övrigt. I klassen "Övrigt" inkluderas koncernens leasingavtal för bilar och lokal. I tabellen nedan presenteras Genovas utgående balanser avseende nyttjanderättstillgångar och leasingkulder samt förändringarna under åren 2025 och 2024.

Koncernen, Mkr	Nyttjanderättstillgångar			Leasing-skuld
	Tomträtter	Övrigt	Totalt	
Ingående balans 1 jan 2024	24	12	37	-41
Tillkommande avtal		2	2	-2
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar		-8	-8	2
Avslutade avtal		0	0	0
Omvärderingar av avtal			-	
Räntekostnader på leasingskulder			-	-2
Leasingavgifter			-	9
Utgående balans 31 dec 2024	24	6	30	-34
Ingående balans 1 jan 2025	24	6	30	-34
Tillkommande avtal		3	3	-9
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar		-8	-8	3
Avslutade avtal		0	0	0
Omvärderingar av avtal		6	6	-6
Räntekostnader på leasingskulder			-	-1
Leasingavgifter			-	10
Utgående balans 31 dec 2025	24	7	31	-37

Nedan presenteras de belopp hänförliga till leasingverksamheter som redovisats i resultaträkningen under året:

Koncernen, Mkr	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-8	-8
Räntekostnader på leasingskulder	-1	-2
Totala kostnader hänförliga till leasingverksamheten	-9	-10

Genova redovisar ett kassaflöde hänförligt till leasingavtal uppgående till 9 Mkr (10) för räkenskapsåret. För en löptidsanalys av koncernens leasingskulder se not 3. Genova har inga korttidsleasingavtal eller leasingavtal till lågt värde.

Not 20 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 512	1 329
Aktieägartillskott	-	183
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 512	1 512
Ingående nedskrivningar	-694	-511
Årets nedskrivning	0	-183
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-694	-694
Utgående redovisat värde	818	818

Sedan 31 december 2022 innehar Genova 51 procent av aktierna i Järngrinden AB. Genova har optioner på att förvärva ytterligare 25 procent av Järngrinden genom att påkalla inlösen i september 2026 och resterande 24 procent genom att påkalla inlösen i september 2028. Om ingen av dessa optioner utnyttjas kan Genova påkalla inlösen av samtliga kvarvarande aktier i september 2031.

Moderbolaget innehar, direkt och indirekt, andelar i följande dotterföretag:

Namn	Organisationsnummer	Säte	Andelar i %	Redovisat värde, Tkr	
				2025-12-31	2024-12-31
Genova Fastigheter AB	556712-9324	Stockholm	100	13 025	13 025
Genova Hold 1 AB	559076-1549	Stockholm	100	-	-
Kommanditbolaget Mareld	969693-7946	Stockholm	80	-	-
Genova Noors Slott KB	969700-7814	Stockholm	99	-	-
Genova Fast 27 AB	559088-4101	Stockholm	100	-	-
Kommanditbolaget Mareld	969693-7946	Stockholm	20	-	-
Genova Noors Slott KB	969700-7814	Stockholm	1	-	-
Genova Retail AB	556898-0444	Stockholm	100	-	-
Genova Sunnersta AB	556864-7928	Stockholm	100	-	-
Genova Almunge AB	556893-9036	Stockholm	100	-	-
Genova Flogsta AB	556864-7944	Stockholm	100	-	-
Genova Ribby AB	559248-8190	Stockholm	100	-	-
Genova Knivsta Fastighet AB	559025-1970	Stockholm	100	-	-
Genova Omsorg AB	556759-5482	Stockholm	100	-	-
Genova Tattby AB	559012-8988	Stockholm	100	-	-
Genova Björknäs AB	559012-8996	Stockholm	100	-	-
Genova Lillsätra 2 AB	556660-2743	Stockholm	100	-	-
Genova Viby AB	556948-7456	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Holding AB	559213-0917	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Fastighet AB	556708-3323	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Projekt AB	559386-3045	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Holding 1 AB	559386-3052	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Fastighet 1 AB	559386-3060	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Fastighet 2 AB	559386-3078	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Fastighet 3 AB	559386-3086	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Fastighet 4 AB	559386-3094	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Fastighet 5 AB	559386-3102	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Holding 2 AB	559386-3110	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Fastighet 6 AB	559386-2872	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Fastighet 7 AB	559386-2880	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Fastighet 8 AB	559386-2898	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Fastighet 9 AB	559386-2906	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Fastighet 10 AB	559386-2914	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Holding 3 AB	559386-2922	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Fastighet 11 AB	559386-2930	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Fastighet 12 AB	559386-2948	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Fastighet 13 AB	559386-2955	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Fastighet 14 AB	559386-2963	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Fastighet 15 AB	559386-2971	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Holding 4 AB	559386-2989	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Fastighet 16 AB	559386-2997	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Fastighet 17 AB	559386-3003	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Fastighet 18 AB	559386-3011	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Fastighet 19 AB	559386-3029	Stockholm	100	-	-
Genova Viby Fastighet 20 AB	559386-3037	Stockholm	100	-	-
Genova Hold Kvarnholmen AB	559068-5276	Stockholm	100	-	-
Genova Kvarnholmen Fastighet AB	559076-3248	Stockholm	100	-	-
Genova NV 3 Holding AB	559088-4861	Stockholm	100	-	-
Genova Nytorpsvägen Fastighet AB	559088-4739	Stockholm	100	-	-
Genova Linne AB	559088-4127	Stockholm	100	-	-
Genova Hunnerup Fastighet AB	559088-4838	Stockholm	100	-	-
Genova Odal mannen Fastighet AB	559129-9911	Stockholm	100	-	-
Genova Tunadotter Fastighet AB	556826-0292	Stockholm	100	-	-
Genova Ribeland Fastighet AB	559325-9178	Stockholm	100	-	-
Genova Maröhuset Fastighet AB	559341-8162	Stockholm	100	-	-

Namn	Organisationsnummer	Säte	Andelar i %	Redovisat värde, Tkr	
				2025-12-31	2024-12-31
Genova Instrumentet Fastighet AB	559130-0057	Stockholm	100	-	-
Genova Fogden Fastighet AB	559130-7573	Stockholm	100	-	-
Genova Minnet Fastighet AB	559170-5040	Stockholm	100	-	-
Genova Gustavsberg 1 Fastighet AB	559170-5057	Stockholm	100	-	-
Genova Vikdalen AB	559130-0008	Stockholm	100	-	-
Genova Drevern 1 AB	559170-6139	Stockholm	100	-	-
Genova Hold 22 AB	559191-4337	Stockholm	100	-	-
Magnethuset Fastighets KB	96715-9334	Stockholm	80	-	-
Handelsbolag Medhuset	916407-2507	Stockholm	50	-	-
Genova Hold 21 AB	559191-4311	Stockholm	100	-	-
Magnethuset Fastighets KB	96715-9334	Stockholm	20	-	-
Handelsbolag Medhuset	916407-2507	Stockholm	50	-	-
Genova Nynäs AB	559170-6097	Stockholm	100	-	-
Genova Bergsbrunnvägen AB	559191-5516	Stockholm	100	-	-
Fastighets AB Gälö	556951-1099	Stockholm	100	-	-
Genova Ekeby Fastighet AB	559191-4345	Stockholm	100	-	-
Genova Trädgårdsmästaren AB	556637-7338	Stockholm	100	-	-
Genova Örnberg Fastighet AB	559173-1558	Stockholm	100	-	-
Genova Duvhöken Fastighet AB	559130-7581	Stockholm	100	-	-
Genova Söderhällby Fastighet AB	559170-6089	Stockholm	100	-	-
Genova Hus Holding 1 AB	559053-5232	Stockholm	100	50	50
Korskryddan AB	559116-2499	Stockholm	100	-	-
Korsängen Mark AB	559003-9607	Stockholm	100	-	-
Kryddgården Mark AB	559017-6300	Stockholm	100	-	-
SBBGenova Nackahusen AB	559264-9817	Stockholm	50	-	-
Nackahusen Holding AB	559053-2783	Stockholm	100	-	-
Nacka 5 AB	559006-0900	Stockholm	100	-	-
Nacka 6 AB	559006-0884	Stockholm	100	-	-
Nacka dotter 14 AB	559258-1994	Stockholm	100	-	-
Nacka 8 AB	559006-0934	Stockholm	100	-	-
Nacka 9 AB	559006-0926	Stockholm	100	-	-
Nacka 11 AB	559006-0983	Stockholm	100	-	-
Genova Handelsmannen 2 AB	559014-3805	Stockholm	100	-	-
Genova Handelsmannen Holding AB	556898-0311	Stockholm	100	-	-
Genova Handelsmannen JV Holding AB	559477-8077	Stockholm	50	-	-
Genova Handelsmannen 1 Fastighet AB	559477-5085	Stockholm	100	-	-
Genova Journalisten Fastighet AB	559064-1436	Stockholm	100	-	-
Genova Runö Holding AB	556898-0303	Stockholm	100	-	-
Genova Runö AB	556867-9095	Stockholm	100	-	-
Genova Kryddgården Holding AB	559076-1523	Stockholm	100	-	-
Genova Kryddgården Fastighet AB	559076-2257	Stockholm	100	-	-
Genova Borås Holding AB	559076-1556	Stockholm	100	-	-
Genova Mackmyra Holding AB	559130-7557	Stockholm	100	-	-
SBBGenova Gåshaga Holdng AB	559191-4386	Stockholm	50	-	-
Genova Gåshaga AB	559018-9618	Stockholm	100	-	-
Greenova AB 559349-7596	559349-7596	Stockholm	50	-	-
Green Veddesta 1:29 AB	559367-4350	Stockholm	100	-	-
Greenova Veddesta AB	556488-9656	Stockholm	100	-	-
Greenova Åleviken 2 AB	556687-5208	Stockholm	100	-	-
Genova Åleviken AB	559170-5065	Stockholm	100	-	-
Genova Tibble Fastighet AB	559130-7565	Stockholm	100	-	-
Genova Byggnad Holding AB	559004-5059	Stockholm	100	50	50
Genova Sicklaön Holding AB	556898-0436	Stockholm	100	-	-
Genova Baggensfjärden Holding AB	559064-1469	Stockholm	100	-	-
Genova Knivsta 21:1 Holding AB	559118-9468	Stockholm	100	-	-
GenovaRedito Holding AB	559121-8572	Stockholm	50	-	-

Namn	Organisationsnummer	Säte	Andelar i %	Redovisat värde, Tkr	
				2025-12-31	2024-12-31
Knivsta Särsta 12:1 AB	556966-4450	Stockholm	100	-	-
Genova Tappsund Holding AB	559130-7540	Stockholm	100	-	-
Exnord Tappsund AB	556993-3442	Stockholm	51	-	-
Genova Fuxen AB	556612-9259	Stockholm	100	-	-
Genova Kvarngärdet AB	556736-5951	Stockholm	100	-	-
Genova Nyproduktion AB	556848-2813	Stockholm	100	50	50
Genova Bostad Projektutveckling AB	556864-9098	Stockholm	100	-	-
Genova Projekt Holding 1 AB	556948-7282	Stockholm	100	-	-
Genova Aromatic Holding AB	556948-7431	Stockholm	100	-	-
Genova Rosendal Holding 1 AB	559100-6746	Stockholm	100	-	-
Genova Bostad AB	556759-5680	Stockholm	100	-	-
Genova 10 AB	556864-8108	Stockholm	100	-	-
Genova Projekt Holding 2 AB	559026-1912	Stockholm	100	-	-
Genova Knivsta Holding AB	559025-2986	Stockholm	100	-	-
Genova Fålhagen Holding 1 AB	559093-9624	Stockholm	100	-	-
Genova Projekt Holding 3 AB	559130-2731	Stockholm	100	-	-
Genova PLM AB	556898-0329	Stockholm	100	50	50
Genova PMA Spain SL		Palma	100	-	-
Genova PLM 2 AB	559076-1515	Stockholm	100	62	62
Genova Can Olivier SL		Palma	100	-	-
Genova Fast 43 AB	559220-2237	Stockholm	100	-	50
Fastighets AB Vaccinhuset	559074-2101	Stockholm	100	-	-
Genova Parkering & Service AB	559003-4137	Stockholm	100	50	50
Genova Hold 24 AB	559191-4378	Stockholm	100	50	50
Genova Luthagen AB	556864-7936	Stockholm	100	-	-
Genova Storvreta AB	556864-7951	Stockholm	100	-	-
Genova Brynjan AB	559129-9895	Stockholm	100	-	-
Genova Rivan AB	559088-4135	Stockholm	100	-	-
Genova NV3 AB	559088-4119	Stockholm	100	-	-
Genova Nickeln Fastighet AB	559089-0066	Stockholm	100	-	-
Genova Jungfrun 4 AB	559191-4188	Stockholm	100	-	-
Genova Elverket 1 AB	559191-4287	Stockholm	100	-	-
Genova Drevern 2 AB	559219-9441	Stockholm	100	-	-
Genova Jungfrun 2 AB	559004-1785	Stockholm	100	-	-
Genova Baggensfjärden Fastighet AB	556898-0121	Stockholm	100	-	-
Genova Jungfrun 3 AB	556993-3434	Stockholm	100	-	-
Genova Segersta Fastighet AB	556898-0105	Stockholm	100	-	-
Genova Häraden AB	559212-1700	Stockholm	100	-	-
Genova 14 AB	556948-7274	Stockholm	100	208 330	208 330
Genova 99 AB	559204-9406	Stockholm	100	-	-
Genova 98 AB	559204-9422	Stockholm	100	-	-
Järngrinden AB	556645-7221	Borås	51	596 437	596 437
Järngrinden Fastighets AB	556872-7860	Borås	100	-	-
Järngrinden Vind 1 AB	556751-1513	Borås	100	-	-
Depå Viared i Borås AB	556740-0899	Borås	100	-	-
NewCo Breared AB	559035-5102	Svenljunga	50	-	-
Breared Projektutveckling 1 AB	559038-7550	Svenljunga	50	-	-
Lilla Bro i Borås Fastighet AB	556821-3689	Borås	100	-	-
Pallas 1 Fastighets AB	556728-8443	Borås	50	-	-
Pallastornet Fastighets AB	556982-1134	Borås	50	-	-
JG Gulmåran Borås Holding AB	559076-2984	Borås	100	-	-
JG Gulmåran 7 i Borås AB	556708-2663	Borås	100	-	-
JG Gulmåran 8 i Borås AB	559170-6113	Borås	100	-	-

Namn	Organisationsnummer	Säte	Andelar i %	Redovisat värde, Tkr	
				2025-12-31	2024-12-31
Hästhoven i Borås AB	559018-6432	Borås	100	-	-
Härryda Kullhöna 1:509 KB	969688-2977	Göteborg	100	-	-
JärnSpiran Holding AB	559170-2518	Borås	50	-	-
JärnSpiran Fastighetsutveckling AB	559170-2484	Borås	50	-	-
Rundgången Fastighet AB	556745-0332	Borås	96	-	-
Järngrinden Fastighets Holding AB	559383-3253	Borås	96	-	-
Järngrinden Fastighets Holding 1 AB	559389-0485	Borås	96	-	-
Fastighets AB Målerifabriken	556941-1886	Göteborg	96	-	-
Fastighets AB Överås	556292-0750	Göteborg	96	-	-
Fastighets AB Elfabriken	556963-1863	Göteborg	96	-	-
Järngrinden Fastighets Holding 2 AB	559389-0477	Borås	96	-	-
Fastighets AB Träfabriken	556932-6381	Göteborg	96	-	-
Fastighets AB Trollfabriken	556946-0016	Härryda	96	-	-
Orgelfabriken Fastighets AB	556867-6067	Härryda	96	-	-
Järngrinden Skruven AB	559446-9370	Borås	96	-	-
Byttorpshörn 2 AB	556759-1697	Borås	96	-	-
Fjädern i Borås AB	556796-2799	Borås	96	-	-
Rotorn Fastigheter AB	559393-3285	Göteborg	96	-	-
Fastighetsbolaget Älvsborg 178:8 i Göteborg AB	559402-9588	Borås	96	-	-
Vindspelet 6 i Borås AB	556829-8433	Borås	96	-	-
Järngrinden Projektutveckling AB	556655-9281	Borås	100	-	-
J.G Fastighets AB	556655-7541	Borås	100	-	-
Projekthus 55 AB	556973-5581	Borås	96	-	-
Asklanda 2:178 Fastighets AB	559360-4290	Borås	96	-	-
Projekthus 70 AB	559346-1683	Borås	96	-	-
Fastighetsbolaget Bollebygd M AB	559207-9155	Bollebygd	96	-	-
Sjöbolången i Borås AB	559311-2120	Borås	96	-	-
Järngrinden Fastighetsutveckling Holding AB	556825-1937	Borås	96	-	-
Tegelbrukstället AB	559033-6433	Borås	48	-	-
Järngrinden Markutveckling Holding AB	556902-0414	Borås	100	-	-
Braconierska villan AB	559070-2147	Borås	100	-	-
Järngrinden Kindbo AB	559560-8323	Borås	100	-	-
Järngrinden Projektutveckling Holding AB	556755-3887	Borås	100	-	-
Mark & Exploatering i Borås AB	556758-9915	Borås	50	-	-
Projekthus Funningen AB	559282-8940	Borås	50	-	-
Järngrinden Projektutveckling Holding 2 AB	559150-9848	Borås	91	-	-
Möndalstappen AB	559049-6146	Göteborg	91	-	-
Varbergssonden AB	559264-2150	Göteborg	73	-	-
Järngrinden Projektutveckling Holding 3 AB	559374-7834	Borås	96	-	-
Nufast AB	556263-6125	Mark	96	-	-
Hagtornen 10 i Borås AB	556992-0829	Borås	96	-	-
Fastigheten Tullstorp 180:75 AB	559160-3930	Svenljunga	48	-	-
Järngrinden Projektutveckling Holding 4 AB	559392-4631	Borås	96	-	-
Järngrinden Logistikbyggnader AB	556759-6522	Sotenäs	50	-	-
JLB Produktion AB	559374-6851	Borås	50	-	-
JLB Fastigheter 1 AB	559364-9238	Borås	50	-	-
JLB Logistikhus 11 AB	559368-6123	Borås	25	-	-
Jönköping Logistic Park AB	559382-8717	Borås	25	-	-
Summa anskaffningsvärde i moderföretaget				818 153	818 203

Not 21 Innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden

Redovisat värde och resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag framgår nedan.

Koncernen äger aktier i 13 joint ventures och intresseföretag som redovisas som andelar redovisade enligt kapitalandelsmetoden.

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	701	570
Förvärv av andelar	-	102
Avyttring av andelar	-44	-23
Aktieägartillskott	72	6
Utdelning	-73	-
Andel av årets resultat	44	46
Utgående redovisat värde	701	701

Namn	Organisationsnummer	Säte	Andelar i %	Redovisat värde	
				2025-12-31	2024-12-31
Andelar som innehas vid periodens utgång					
GenovaRedito Holding AB	559121-8572	Stockholm	50	69	61
SBBGenova Gåshaga Holding AB	559191-4386	Stockholm	50	110	112
SBBGenova Nackahusen AB	559264-9817	Stockholm	50	156	139
Greenova AB	559349-7596	Stockholm	50	8	6
Genova Journalisten Fastighet AB	559064-1436	Stockholm	50	118	106
Pallas 1 Fastighets AB	556728-8443	Borås	50	142	136
GenJärn Borås Holding AB	559076-2984	Stockholm	50	-	4
JärnSpiran Holding AB	559170-2518	Borås	50	13	13
Tegelbrukstället AB	559033-6433	Borås	48	31	31
NewCo Breared AB	559035-5102	Svenljunga	50	5	2
Fastigheten Tullstorp 180:75 AB	559160-3930	Svenljunga	48	24	23
NewCo Bergdalen AB	559035-7454	Borås	-	-	3
Mark & Exploatering i Borås AB	556758-9915	Borås	50	2	2
Järngrinden Logistikbyggnader AB	556759-6522	Sotenäs	50	20	35
Laustea AB	559371-9932	Stockholm	-	-	26
				701	701

Namn	Organisationsnummer	Säte	Andelar i %	Resultat från andelarna	
				2025-12-31	2024-12-31
Andelar som innehas vid periodens utgång					
GenovaRedito Holding AB	559121-8572	Stockholm	50	-1	2
SBBGenova Gåshaga Holding AB	559191-4386	Stockholm	50	-2	0
SBBGenova Nackahusen AB	559264-9817	Stockholm	50	1	1
Greenova AB	559349-7596	Stockholm	50	2	0
Genova Journalisten Fastighet AB	559064-1436	Stockholm	50	12	4
Pallas 1 Fastighets AB	556728-8443	Borås	50	6	2
JärnSpiran Holding AB	559170-2518	Borås	50	0	0
Tegelbrukstället AB	559033-6433	Borås	48	0	0
NewCo Breared AB	559035-5102	Svenljunga	50	3	0
Fastigheten Tullstorp 180:75 AB	559160-3930	Svenljunga	48	0	0
NewCo Bergdalen AB	559035-7454	Borås	-	0	0
Mark & Exploatering i Borås AB	556758-9915	Borås	50	0	-2
Järngrinden Logistikbyggnader AB	556759-6522	Sotenäs	50	9	28
Laustea AB	559371-9932	Stockholm	39	13	13
Kungsbacka Södra Stad Holding AB	556707-8588	Göteborg	-	-	0
CFJ Kontraktbolag AB	559144-5027	Borås	-	-	0
				42	46

Koncernens andel av nettotillgångar i väsentliga intresseföretag och joint ventures

Mkr	SBB Genova Gåshaga		SBB Genova Nackahusen		Genova NREP		Pallas 1	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Anläggningstillgångar	400	401	509	486	1349	751	450	512
Omsättningstillgångar	2	6	3	5	16	6	12	16
Avsättningar	18	18	25	25	46	20	5	2
Långfristiga skulder	95	110	204	214	1112	621	236	250
Kortfristiga skulder	52	55	7	5	25	6	39	49
Nettotillgångar	238	225	278	248	182	110	182	228
Ägarandel	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Koncernens andel av nettotillgångar	119	112	139	124	91	55	91	114

Koncernens andel av resultat i väsentliga intresseföretag och joint ventures

Mkr	SBB Genova Gåshaga		SBB Genova Nackahusen		Genova NREP		Pallas 1	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Intäkter	10	10	2	2	61	19	34	36
Rörelseresultat	3	8	1	1	95	27	24	10
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-6	-8	0	0	-48	-15	-11	-12
Skatt	-1	-1	0	0	-23	-3	-1	-1
Arets resultat (100 %)	-4	-1	1	1	25	8	12	-3

Not 22 Koncernmellanhavanden

Fordringar Moderbolaget, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	2 504	1 796
Årets förändring	915	708
Vid årets slut	3 419	2 504

Skulder Moderbolaget, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	1 235	630
Årets förändring	-217	605
Vid årets slut	1 018	1 235

Not 23 Övriga långfristiga fordringar

Koncernen, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	259	298
Tillkommande poster	96	11
Avgående poster	-52	-50
Summa långfristiga fordringar vid årets slut	302	259

Koncernen, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Reversfordran	227	194
Övrig långfristig fordran	69	59
Investeringar åt hyresgäster, periodiseras över kontraktets löptid	0	0
Långfristiga värdepappersinnehav	6	6
Summa långfristiga fordringar	302	259

En reversfordran om 112 Mkr avser avyttringen av fastigheten i Gåshaga till ett med SBB gemensamt joint venture. Den reversen förfaller till betalning vid lagakraftvunnen detaljplan.

Not 24 Pågående bostadsprojekt

Koncernen, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	24	43
Nybyggnation	114	-
Försäljningar	-	-43
Omklassificeringar	-	24
Utgående balans	138	24

Not 25 Hyresfordringar och Kundfordringar

Åldersfördelade hyres- och kundfordringar	2025-12-31	2024-12-31
- Ej förfallna	9	13
<i>Förfallna sedan:</i>		
- Mindre än två månader	2	0
- Mer än två men mindre än sex månader	1	2
- Mer än sex månader men mindre än 12 månader	4	3
- Mer än 12 månader	7	2
Reserv förväntade kreditförluster	-5	-1
Utgående redovisat värde	19	20

Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god. Fordringar utgörs i huvudsak av hyres- och kundfordringar för vilka koncernen valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Koncernen reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Koncernen skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

Not 26 Övriga fordringar

Koncernen, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	105	103
Tillkommande poster	7	21
Avgående poster	-27	-20
Summa övriga fordringar vid årets slut	85	105

Koncernen, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Fordran på joint ventures	53	51
Fordran hyresgäster avseende anpassningar	10	10
Övriga fordringar på hyresgäster	0	4
Mervärdesskatterelaterade fordringar	9	11
Skatterelaterade fordringar	6	28
Övriga fordringar	7	1
Utgående redovisat värde	85	105

Moderbolaget, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Fordran på bolag i koncernen redovisade som joint ventures	3	4
Summa övriga fordringar vid årets slut	3	4

Not 27 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader avseende drift och administration	39	66
Förutbetalda finansiella kostnader	30	22
Upplupna ränteintäkter	18	22
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87	110

Moderbolaget, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda finansiella kostnader	15	1
Övrigt	2	3
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	5

Not 28 Likvida medel

Koncernen, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Banktillgodohavanden	185	152

Moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
Banktillgodohavanden	36	23

Not 29 Eget kapital och substansvärde

Aktiekapitalet i moderföretaget Genova Property Group AB uppgår till 57 Mkr (55) och fördelar sig på 46 975 629 stamaktier. Aktierna har ett kvotvärde på 1,22 kr per aktie. Varje stamaktie motsvaras av en röst. Alla per balansdagen registrerade aktier är fullt betalda.

Aktiekapitalets utveckling	Antal aktier	Kvotvärde/ Aktie, kr	Aktiekapi- tal, kr
Stamaktier			
Ingående balans 2023	41 976 966	1,20	50 372 359
Indragning	-	-	-
Fondemission	-	-	-
Nyemission	3 636 363	-	4 363 636
Utgående balans 2023	45 613 329	1,20	54 735 995
Indragning	-	-	-
Fondemission	-	-	-
Nyemission	-	-	-
Utgående balans 2024	45 613 329	1,20	54 735 995
Indragning	-600 000	-	-729 597
Fondemission	-	-	729 597
Nyemission	1 962 300	-	2 386 147
Utgående balans 2025	46 975 629		57 122 142
Summa	46 975 629	1,22	57 122 142

Per 31 december 2025 innehade bolaget inga aktier i eget förvar.

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare

Beräkningen av resultatet per stamaktie för 2025 har baserats på årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgående till 233 Mkr (124). Resultat per hybridobligation har beräknats utifrån utdelning till hybridobligationer om 46 Mkr (70) fördelat på antalet hybridobligationer vid respektive utdelningstillfälle. Resterande del av årets resultat, 187 Mkr (54), har fördelats på genomsnittligt antal utestående stamaktier 45 729 031 (45 613 329).

Moderbolaget, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	233	124
Resultat per stamaktie, kronor	4,99	1,92
Resultat per hybridobligation, kronor	0,09	0,13

Not 30 Upplåning från kreditinstitut

Koncernen, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga		
Förfaller till betalning mellan 1 och 2 år:		
Banklån	884	1 018
Förfaller till betalning mellan 2 och 5 år:		
Banklån	2 945	2 206
Förfaller till betalning om över 5 år:		
Banklån	10	9
	3 839	3 233
Kortfristiga		
Banklån	1 298	1 934
	1 298	1 934
Summa upplåning	5 137	5 167

Koncernens totala upplåning från kreditinstitut per den 31 december 2025 är hänförlig till lån som upptagits vid förvärv, refinansieringen av den befintliga fastighetsportföljen i koncernen samt finansiering av projekt. Koncernens lånefaciliteter innehåller sedvanliga garantier och åtaganden, bland annat för Genova och dess dotterbolag att uppfylla vissa finansiella nyckeltal såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Genova uppfyller samtliga lånevillkor per den 31 december 2025.

Under 2025 uppgick nettoupplåningen till -366 Mkr (601). I anslutning till upplåningen betalas en uppläggningsavgift, vilken periodiseras över lånets löptid enligt effektivräntemetoden. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 4,7 procent (5,0) exklusive byggnadskreditiv per den 31 december 2025 med en genomsnittlig kapitalbindningstid på 2,6 år (2,5).

Moderbolagets skulder till kreditinstitut förfaller inom 1-2 år.

Not 31 Obligationslån

Koncernen och moderbolaget, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Emitterat obligationslån	1 870	1 200
Avgifter att periodisera under lånets löptid	-23	-14
Summa obligationslån	1 847	1 186

Obligationslån avser ett lån som är noterat på Nasdaq Stockholm.

År	Emitterat belopp	Ränta	Utestående belopp	Förfall/Inlösen
2024	550	Stibor 3 mån +4,15	650	November 2027
2025	700	Stibor 3 mån + 4,30	700	Juli 2028
2025	620	Stibor 3 mån + 3,75	620	September 2029

Not 32 Kredit- och räntefälllostruktur

Räntefälllostruktur per 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	2,40	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 även tre obligationslån om 700 Mkr med kreditmarginal 4,30 procent, 550 Mkr med kreditmarginal 4,15 procent samt 620 Mkr med kreditmarginal 3,75 procent.

Kreditfälllostruktur per 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	0
2030	0	0	0
2031	0	0	0
>2031	10	10	0
Totalt	8 439	7 017	1 422
Varav byggnadskreditiv	1 326	355	971

Övriga finansiella instrument	Emissionsdatum	Fälllo-datum ²	Nominellt belopp, kr	Räntebas	Räntemarginal, %	Aktuell ränta, %	Konverteringskurs, kr/aktie
Hybridobligationer	2021-03-05	2026-03-05 ¹	195 000 000	Stibor 3M	6,75	8,66	-
Hybridobligationer	2024-09-24	2028-09-04	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

Räntefälllostruktur per 31 december 2024

Löptid	Belopp, Mkr	Snittränta ¹ , %	Andel, %
2025	2 885	8,29	46
2026	600	2,52	9
2027	14	3,28	0
2028	1 050	2,38	17
2029	680	2,65	11
2030	800	2,43	13
2031	300	2,25	5
>2031	-	-	-
Totalt	6 329	5,12	100
Totalt, exklusive byggnadskreditiv	5 692	4,98	-

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 även obligationslån om 650 Mkr med kreditmarginal 5,95 procent respektive 550 Mkr med kreditmarginal 4,15 procent.

Kreditfälllostruktur per 31 december 2024

Löptid	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2025	1 827	1 827	-
2026	1 758	1 621	137
2027	1 310	940	370
2028	1 583	1 233	350
2029	698	698	-
2030	-	-	-
2031	-	-	-
>2031	11	11	-
Totalt	7 186	6 329	857
Varav byggnadskreditiv	944	637	307

Övriga finansiella instrument	Emissionsdatum	Fälllo-datum	Nominellt belopp, kr	Räntebas	Räntemarginal, %	Aktuell ränta, %	Konverteringskurs, kr/aktie
Hybridobligationer	2021-03-05	2026-03-05 ¹	256 250 000	Stibor 3M	6,75	9,29	-
Hybridobligationer	2024-09-24	2028-09-04 ¹	300 000 000	Stibor 3M	5,50	8,04	-
Konvertibler	2024-03-19	2029-03-19	200 000 000	Fast ränta	-	6,75	48,10

Not 33 Övriga långfristiga skulder

Koncernen, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Reversskulder	-111	-48
Hysesdepositioner	-12	-2
Summa övriga långfristiga skulder	-124	-50

Not 34 Övriga skulder

Koncernen, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Avräkning pågående projekt	2	2
Reversskuld	0	8
Skulder i samband med fastighets-transaktioner	50	0
Skulder till intresseföretag	5	-
Utdelning	10	-
Mervärdeskatt	10	165
Skulder till aktieägare utan bestämmande inflytande	0	1
Personalrelaterade skulder	3	2
Förskott från kunder	0	5
Övrigt	8	5
Summa övriga skulder	88	189

Moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
Personalrelaterade skulder	0	0
Mervärdeskatt	1	0
Utdelning	10	-
Summa övriga skulder	11	0

Not 35 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	69	67
Upplupna kostnader avseende drift och administration	11	19
Upplupna semesterlöner	5	5
Upplupna kostnader pågående projekt	4	11
Upplupna räntor	25	18
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	114	120

Moderbolaget, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader avseende drift och administration	-	0
Personalrelaterade skulder	1	1
Upplupna räntor	18	13
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	14

Not 36 Ställda säkerheter, eventalförpliktelser och åtaganden

Ställda säkerheter

Koncernen har ställt fastigheter som säkerhet för upplåning. Se not 30 för beskrivning av koncernens upplåning.

Koncernen, Mkr	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	4 579	4 865
Aktier i dotterbolag	1 730	1 525
Summa	6 309	6 390

Eventalförpliktelser

Koncernen har ställt ut borgensåtagande för andra företag uppgående till 1 134 Mkr (1 084). Vidare har koncernen ställt ut garantier för 7 Mkr (7).

Moderföretaget

Moderföretaget har borgensåtaganden för koncernbolag uppgående till 4 186 Mkr (4 446) och för övriga företag 1 023 Mkr (968), totalt 5 208 Mkr (5 414). Pantsatta aktier uppgår till 598 Mkr (598).

Not 37 Transaktioner med närstående

Transaktioner med Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB

Genova har under 2025 anlitat Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB, där styrelsens ordförande Mikael Borg är partner, för rådgivning i samband med emission av obligationer samt för löpande frågor. Totalt fakturerad och utbetald ersättning under 2025 uppgår till 7 Mkr (4) exklusive mervärdesskatt.

Ersättning till styrelse och ledande befattningshavare

Ersättning till styrelsen och ledande befattningshavare under 2025 framgår av not 10.

Inga inköp har gjorts eller ersättningar utbetalts till bolag ägda via joint ventures.

Samtliga transaktioner har skett på marknadsmässig grund.

Not 38 Händelser efter balansdagen

- Genova meddelade i januari bolagets avsikt att lösa in dess utestående hybridobligationer. Det nominella beloppet som inte innehades av Genova uppgick till 195 Mkr.
- Genova inledde efter årets utgång ett återköpsprogram av egna stamaktier, med start den 13 januari 2026 fram till årsstämman 2026, i syfte att optimera kapitalstrukturen och stärka värdeskapandet per aktie.
- Den första etappen av stadsutvecklingsprojektet Viby i Upplands-Bro avyttrades till ett joint venture med Genova som hälftenägare tillsammans med Urban Partners via NSF V. Transaktionen innebar en stärkt likviditet om cirka 100 Mkr och minskade räntebärande skulder om cirka 175 Mkr. Försäljningspriset baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 365 Mkr, i linje med bokfört värde.

Not 39 Förslag till vinstdisposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel (heltal kronor):

Balanserad vinst	79 139 649
Årets förlust	653 773 005
	732 912 654
Disponeras på följande sätt:	
Utdelning till aktieägare (0,92 kr per aktie)	43 217 579
I ny räkning överförs	689 695 075
	732 912 654

Koncernredovisningen respektive årsredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Årsredovisningens innehåll bestämdes den 31 mars 2026.

Stockholm den 31 mars 2026

Mikael Borg
Styrelseordförande

Andreas Eneskjöld
Styrelseledamot

Micael Bile
Styrelseledamot

Mattias Björk
Styrelseledamot

Karin Larsson
Styrelseledamot

Erika Olsén
Styrelseledamot

Maria Rankka
Styrelseledamot

Michael Moschewitz
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 mars 2026

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Genova Property Group AB (publ), org nr 556864-8116

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Genova Property Group AB (publ) för år 2025. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 12–13, 58–74 och 89–133 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed

i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter är en väsentlig balanspost i koncernens rapport över finansiell ställning och uppgick den 31 december 2025 till 8 303 Mkr, vilket utgör 67 % av koncernens totala tillgångar. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, per balansdagen som avslutades 31 december 2025 har 95 % av fastighetsbeståndet värderats av externa värderare och 5 % genom intern värdering. Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskild fastighet, genom användning av kassaflödesmetoden som baseras på antaganden och bedömningar av framtida hyresintäkter, driftskostnader och investeringar samt diskonteringsränta och avkastningskrav. Avkastningskraven är specifika per fastighet och bestäms genom analys av genomförda transaktioner samt fastighetens marknadsposition. I enstaka fall har den interna värderingen baserats på tecknade försäljningsavtal.

Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en mindre förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med fastighetsvärderingen, tillsammans med det faktum att beloppen är betydande, anser vi att värdering av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 2 Sammanfattning av väsentliga redovisningsprinciper, not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar samt not 15 Förvaltningsfastigheter.

Hur detta område beaktades i revisionen

Vår revision har omfattat bl.a. följande granskningsåtgärder.

Vi har utvärderat processen för framtagande av fastighetsspecifik finansiell information och då också utvärderat objektivitet och kompetens hos de av bolaget anlitade externa värderingsföretagen samt bolagets kompetens.

Vi har vidare granskat indata och beräkningar i de externa värderingsmodellerna för ett urval av fastigheter och med stöd av våra värderingsspecialister granskat rimligheten i gjorda antaganden för ett urval av fastigheterna som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Jämförelser har gjorts mot känd marknadsinformation. Urvalet har gjorts utifrån kriterierna risk, storlek, nyförvärv och slumpmässighet. För de enstaka fastigheter där värdet baseras på försäljningsavtal har avstämning gjorts mot tecknade avtal.

Vi har granskat relevanta noter till de finansiella rapporterna.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–11, 14–56, 86–88 och 139–142. Den andra informationen består även av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Genova Property Group AB (publ) för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningståtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Genova Property Group AB (publ) för år 2025.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalande

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Genova Property Group AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 Kvalitetsstyrning för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om att Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisning. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till Genova Property Group ABs revisor av bolagsstämman den 5 maj 2025 och har varit bolagets revisor sedan 2011.

Stockholm den 31 mars 2026

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.

Direktavkastningskrav

Driftnetto i förhållande till fastigheternas redovisade värden.

Driftsöverskott

Hyresintäkter 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 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.

Hyresintäkterna i jämförbart bestånd

Hyresintäkter från fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsåret samt under hela jämförelseåret. Fastigheter som förvärvats eller sålts ingår inte.

Hyresvärde

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

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.

Nettoinvesteringar

Nettot av fastighetsförvärv, investeringar i befintligt fastighetsbestånd och försäljning av fastigheter.

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.

Uthyrbar yta

Total yta i kvm som är tillgänglig för uthyrning.

Tillväxt förvaltningsresultat per aktie

Årets förvaltningsresultat per aktie i förhållande till föregående års förvaltningsresultat per aktie.

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.

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

Information till aktieägare

Kallelse till årsstämma

Aktieägarna i Genova Property Group AB (publ), org.nr 556864-8116, kallas till årsstämma onsdagen den 6 maj 2026 klockan 10.00 i Gernandt & Danielsson Advokatbyrå KB:s lokaler på Hamngatan 2, 114 87 Stockholm.

Styrelsen har beslutat att aktieägare ska kunna utöva sin rösträtt på årsstämman även genom poströstning i enlighet med 7 kap. 4 a § aktiebolagslagen och § 11.7 i bolagets bolagsordning. Aktieägarna kan därmed välja att utöva sin rätt vid årsstämman genom fysiskt deltagande, genom ombud eller genom poströstning.

Utövande av rösträtt vid årsstämman

Aktieägare som önskar utöva sin rösträtt vid årsstämman ska:

- vara införd i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken per måndagen den 27 april 2026, och
- ha anmält sig för deltagande på årsstämman senast onsdagen den 29 april 2026 enligt anvisningarna under rubriken "Anmälan för fysiskt deltagande eller deltagande genom ombud" nedan, alternativt avgivit sin poströst enligt anvisningarna under rubriken "Anvisningar för poströstning" nedan senast onsdagen den 29 april 2026.

Förvaltarregistrerade aktier

Den som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste, för att ha rätt att delta vid årsstämman, förutom att anmäla sig, hos förvaltaren begära att föras in i aktieboken hos Euroclear Sweden AB (rösträttsregistrering), så att vederbörande är registrerad i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken per onsdagen den 29 april 2026.

Observera att förfarandet också gäller beträffande aktier som ligger på en banks aktieägardepå och vissa investerings-sparkonton (ISK). Registrering i enlighet med det föregående kan vara tillfällig.

Anmälan för fysiskt deltagande eller deltagande genom ombud

Anmälan görs per brev och ställs till Computershare AB, "Genovas årsstämma", Box 149, 182 12 Danderyd. Kompletta formulär ska vara Computershare AB tillhanda senast onsdagen den 29 april 2026.

Anmälan kan även göras per e-mail till proxy@computershare.se. Fysiska aktieägare och ombud kan även anmäla sig elektroniskt på bolagets webbplats, www.genova.se eller per telefon +46 (0)771-24 64 00. Vid anmälan ska namn, personnummer/organisationsnummer samt registrerat aktieinnehav uppges.

Aktieägare som inte är personligen närvarande vid årsstämman får utöva sin rätt vid årsstämman genom ombud med skriftlig, undertecknad och daterad fullmakt. Ett fullmaktsformulär finns tillgängligt på bolagets webbplats, www.genova.se. Fullmaktsformuläret kan också erhållas hos bolaget. Om fullmakten utfärdats av en juridisk person ska kopia av registreringsbevis eller motsvarande behörighetshandling för den juridiska personen bifogas. För att underlätta inpasseringen vid årsstämman bör fullmakter, registreringsbevis och andra behörighetshandlingar vara bolaget tillhanda på adressen Computershare AB, "Genovas årsstämma", Box 149, 182 12 Danderyd, i god tid före årsstämman och senast onsdagen den 29 april 2026.

Anvisningar för poströstning

För poströstning ska aktieägare använda det formulär för poströstning och följa bolagets anvisningar som finns tillgängliga på bolagets webbplats, www.genova.se, och på bolagets kontor, Smålandsgatan 12, 111 46 Stockholm. Ifyllt och undertecknat formulär för poströstning skickas med post till Computershare AB, "Genovas årsstämma", Box 149, 182 12 Danderyd. Kompletta formulär ska vara Computershare AB tillhanda senast onsdagen den 29 april 2026. Ifyllt och undertecknat formulär får även inges elektroniskt och ska då skickas till proxy@computershare.se.

Aktieägare kan även avge poströst elektroniskt med BankID via bolagets webbplats, www.genova.se. Om aktieägare avger poströst genom ombud ska en skriftlig och daterad fullmakt biläggas formuläret. Fullmaktsformulär tillhandahålls på begäran och finns även tillgängligt på bolagets webbplats, www.genova.se. Om aktieägaren är en juridisk person ska registreringsbevis eller annan behörighetshandling biläggas poströstningsformuläret.

Aktieägaren får inte förse poströsten med särskilda instruktioner eller villkor. Om så sker är hela poströsten ogiltig.

Ytterligare anvisningar och villkor finns i poströstningsformuläret.

Den som önskar återkalla avgiven poströst och i stället utöva sin rösträtt genom att delta vid årsstämman fysiskt eller genom ombud måste meddela detta till årsstämmans sekretariat innan årsstämman öppnas.

Finansiell kalender

Delårsrapport januari–mars 2026	6 maj 2026
Årsstämma 2026	6 maj 2026
Delårsrapport januari–juni 2026	14 augusti 2026
Delårsrapport januari–september 2026	23 oktober 2026

Kontakt

Besöksadress

Huvudkontor
Smålandsgatan 12
111 46 Stockholm

www.genova.se

Kontakt investor relations

Michael Moschewitz, VD

e-post: michael.moschewitz@genova.se
mobil: 070713 6939

Henrik Zetterström, CFO

e-post: henrik.zetterstrom@genova.se
mobil: 070 870 04 96

GENOVA

