

GENOVA



Delårsrapport januari–mars / **2026**



Perioden i sammandrag

Perioden januari–mars 2026

- Hyresintäkterna uppgick till 143 Mkr (134). En ökning med 7 procent. Hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökade med 2 Mkr, motsvarande 2 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 99 Mkr (94), en ökning med 6 procent. I jämförbart bestånd minskade driftsöverskottet med 3 Mkr, motsvarande 3 procent, främst till följd av högre el- och uppvärmningskostnader.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 28 Mkr (52), en minskning med 46 procent. Minskningen förklaras främst av högre positiva värdeförändringar på fastigheter i joint ventures och intresseföretag i jämförelseperioden, framförallt som en följd av en större projektavyttring.
- Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 0,41 kr (0,89), en minskning med 54 procent.
- Periodens resultat uppgick till 89 Mkr (70), en ökning med 27 procent, motsvarande 1,74 kr (1,28) per aktie. Ökningen förklaras främst av högre positiva värdeförändringar på fastigheter och derivat.
- Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna ökade med 8 procent till 3 563 Mkr (3 298), motsvarande 76,72 kr (73,26) per aktie.

10,5 Mdkr¹

Fastighetsvärde

1,4 Mdkr²

Övervärde byggrättspportfölj

56,3 %

Belåningsgrad

76,72 kr

Långsiktigt substansvärde
hänförligt till aktieägarna per aktie

1) Varav pågående byggnation, planerade projekt och pågående bostadsprojekt om 2 081 Mkr.

2) Reflekteras ej i balansräkningen, motsvarande cirka 30 kr per aktie. Från och med 31 december 2025 externvärderas Järngrindens byggrätter och inkluderas i byggrättspportföljens bedömda övervärde.

	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Apr 2025- mar 2026	Jan-dec 2025
Hyresintäkter, Mkr	143	134	523	514
Driftsöverskott, Mkr	99	94	381	376
Förvaltningsresultat, Mkr	28	52	107	131
Förvaltningsresultat per aktie, kr ¹	0,41	0,89	1,38	1,86
Periodens resultat, Mkr	89	70	294	274
Fastighetsvärde, Mkr	10 480	9 461	10 480	10 674
Övervärde byggrättspportfölj, Mdkr	1,4	1,3	1,4	1,5
Nettoinvestering, Mkr	42	58	725	741
Belåningsgrad, %	56,3	53,0	56,3	55,4
Soliditet, %	33,3	37,6	33,3	34,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,7	1,8	1,8
Räntetäckningsgrad R12, ggr	1,8	1,8	1,8	1,8
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 617	4 694	4 617	4 825
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna, Mkr	3 563	3 298	3 563	3 568
Totalt antal utestående aktier, tusental	46 976	45 613	46 976	46 976
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna per aktie, kr ¹	76,72	73,26	76,72	75,95

1) Hänsyn tagen till återköpta aktier.

Väsentliga händelser

Första kvartalet

Genova realiserade värdeökning i stadsutvecklingsprojektet Viby genom delavyttring

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. Tillträde skedde den 31 mars 2026.

Program för återköp av egna aktier inleddes

Genova inledde ett återköpsprogram av egna aktier baserat på årsstämmans bemyndigande 2025. Programmet,

som startade den 13 januari 2026 och pågår till årsstämman 2026, syftar till att optimera kapitalstrukturen och stärka vinsten per aktie. Under kvartalet återköptes 529 326 aktier till ett värde om 22 Mkr.

Hybridobligationer inlöstes

Den 5 mars 2026 löste Genova in hybridobligationer med ISIN SE0015245519 till ett belopp om 195 Mkr. Efter inlösen uppgick kvarvarande utestående hybridobligationer till 300 Mkr.

Hållbarhetsarbetet stärktes med nytt ramverk och nya hållbarhetsmål

I kvartalet beslutade styrelsen om ett nytt hållbarhetsramverk och nya mål i linje med Genovas förstärkta hållbarhetsarbete för att skapa och förvalta attraktiva och hållbara fastigheter och stadsdelar.

Händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.



Den första etappen av stadsutvecklingsprojektet Viby i Upplands-Bro avyttrades till ett, tillsammans med Urban Partners, hälftenägt joint venture. Transaktionen innebar en stärkt likviditet om cirka 100 Mkr och minskade räntebärande skulder om cirka 175 Mkr.

VD-kommentar

Genova summerar ett stabilt första kvartal 2026. Vi realiserade värde i vår utvecklingsverksamhet genom delavyttring av stadsutvecklingsprojektet Viby, vilket frigör likviditet och bidrar till ökad lönsamhet. Förvaltningen visade en solid utveckling med ökade hyresintäkter, stärkt driftsöverskott och oförändrad uthyrningsgrad. Samtidigt minskade finansieringskostnaderna trots större portfölj och kassaflödet stärktes. Det lägre förvaltningsresultatet per aktie är främst en effekt av högre positiva värdeförändringar i joint ventures och intressebolag under jämförelseperioden.



"Vi redovisar en fortsatt positiv utveckling i förvaltningen med stärkt driftsöverskott och stabil uthyrningsgrad."

Positiv utveckling i förvaltningen

Förvaltningsverksamheten utgör grunden i Genovas affär och bidrar till stabilitet, kassaflöden och finansiell uthållighet. Under årets första kvartal fortsatte den positiva utvecklingen i förvaltningen, med ett stärkt driftsöverskott som ökade med 6 procent till 99 Mkr. Den stabila hyresgästmixen är central för att upprätthålla en hög och stabil uthyrningsgrad, som vid periodens slut uppgick till 92 procent. Den genomsnittliga avtalslängden om 4,8 år ger god förutsägbarhet i hyresintäkterna.

Realisering av värde

Våra förvaltningsfastigheter med betydande tillhörande mark, i starka

geografier som Storstockholm, Uppsala och västra Sverige erbjuder möjligheter för framtida projektutveckling med stor värdepotential. Ett tydligt bevis på hur arbetet inom vår utvecklingsverksamhet skapar betydande värde är delavyttringen av stadsutvecklingsprojektet Viby under kvartalet till ett nybildat joint venture med Genova och Urban Partners som hälftenägare. Urban Partners, som Genova sedan tidigare har ett framgångsrikt samarbete med gällande hyresbostäder och äldreboende i Norrtälje, har en option om att även förvärva 50 procent av resterande två etapper.

Försäljningen skedde till ett underliggande fastighetsvärde om 365 Mkr, vilket är i linje med bokfört värde. Genova förvärvade fastigheten 2014 för 45 Mkr. Efter investeringar om 350 Mkr värderas hela projektet med tre planerade etapper idag till totalt 789 Mkr, en värdeutveckling om 126 procent. Affären stärker Genovas balansräkning och frigör likviditet för nya investeringar i välavkastande fastigheter och projekt. Samtidigt kommer likviditeten att stärkas ytterligare då de byggrätter som vi avyttrade 2025 frånträds när detaljplanerna vinner laga kraft, vilket vi närmar oss då det bedöms sannolikt att detaljplanerna blir antagna under andra halvåret 2026.

Stärkt hållbarhetsarbete med nytt ramverk

Genova har successivt stärkt sitt hållbarhetsarbete inom både förvaltning och utveckling under de senaste åren. Under kvartalet fastställdes ett nytt hållbarhetsramverk med ytterligare ambitiösa hållbarhetsmål i syfte att minimera risker, minska kostnader och göra portföljen mer motståndskraftig. De nya målen avser bland annat minskade klimatutsläpp från nyproduktion samt klimatrisk- och sårbarhetsanalys i fastighetsbeståndet.

Optimering av kapitalstruktur

Vi har fortsatt driva ett aktivt arbete med att optimera kapitalstrukturen, vilket lett till minskade finansieringskostnader trots en större fastighets- och skuldportfölj jämfört med föregående år. Under slutet av 2025 och inledningen av 2026 återköpte vi samtliga konvertibler och minskade utestående hybridobligationer, vilket kommer påverka vinst per aktie positivt. Vi har även återköpt aktier för 22 Mkr, en tydlig signal om vår tilltro till Genovas framtid. Insatserna i kombination med lägre marknadsräntor kommer successivt få genomslag i kassaflöde och våra nyckeltal under året.

Minskningen i förvaltningsresultatet för kvartalet förklaras främst av ett högre resultat från joint ventures och intressebolag i jämförelseperioden, framförallt som en följd av en större projektavyttring. Rensat för resultatet från joint ventures och intresseföretag ökade förvaltningsresultatet med 29 procent. Substansvärdet per aktie ökade under kvartalet med 5 procent till 76,72 kr.

Framåtblick

Turbulensen i vår omvärld påverkar marknadsräntorna och skapar osäkerhet kring makromiljön framåt. Finansieringsmarknaden bedömer vi dock som fortsatt stabil och aktiviteten i fastighetsmarknaden ser inte ut att mattas av. Genova har de senaste 24 månaderna avyttrat fastigheter i åtta separata transaktioner för närmare 3,3 Mdkr och samtliga försäljningar har varit i linje med eller över bokfört värde. Det signalerar en stark direktmarknad för fastigheter, vilket skapar möjligheter för Genova att fortsätta realisera värde och frigöra likviditet – och att leverera lönsam tillväxt.

Michael Moschewitz, VD

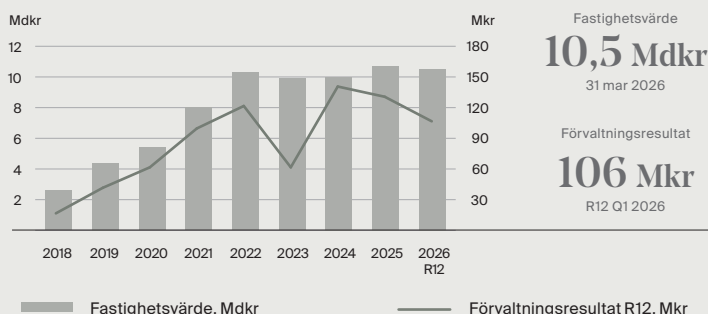
Genova

– ett dynamiskt fastighetsbolag

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

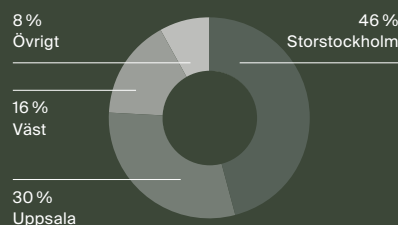
Fastighetsbeståndet utgörs idag främst av kommersiella lokaler, samhällsfastigheter och bostäder i Storstockholm, Uppsala-regionen och västra Sverige. Den betydande byggrättsportföljen möjliggör fortsatt värdetillväxt och bidrar till förstärkt likviditet.

Fastighetsvärde och förvaltningsresultat



Förvaltningsfastigheter per geografi

Fastighetsvärde 8 399 Mkr



Genomsnittlig årlig tillväxt

Genova hade under perioden 2018–2026 en genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om 61 procent och i substansvärde per aktie om 13 procent.

61 %

Förvaltningsresultat per aktie,
genomsnittlig årlig tillväxt
2018–2026

13 %

Substansvärde per aktie,
genomsnittlig årlig tillväxt
2018–2026

Affärsmodell för värdeskapande – på kort och lång sikt

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

Förvaltning



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

Utveckling



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

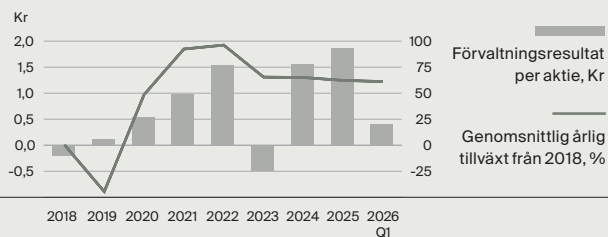
Finansiella mål

Förvaltningsresultat per aktie

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

61 %

Genomsnittlig årlig tillväxt 2018-2026

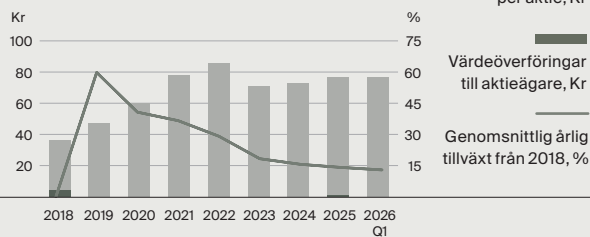


Långsiktigt substansvärde per aktie

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

13 %

Genomsnittlig årlig tillväxt 2018-2026



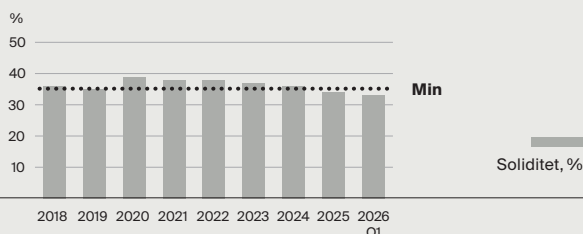
Finansiella begränsningar

Soliditet

Soliditeten ska över tid uppgå till minst 35 procent.

33,3 %

31 mar 2026

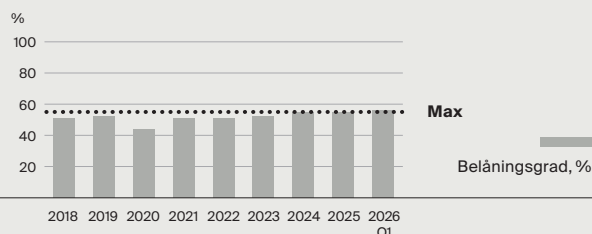


Belåningsgrad

Belåningsgraden ska över tid understiga 55 procent.

56,3 %

31 mar 2026

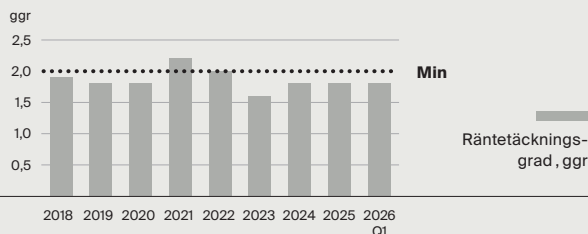


Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska över tid överstiga 2,0 gånger.

1,8 ggr

R12 Q1 2026



Utdelningspolicy

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

0,92 kr/aktie

Föreslagen utdelning 2025

Förvaltning

Genovas förvaltningsfastigheter genererar stabila kassaflöden och utgör grunden för bolagets utveckling av detaljplaner och byggrätter. Bolagets förvaltningsportfölj består av kommersiella fastigheter för samhällsservice, dagligvaruhandel, industri och lager, kontor och hotell samt bostäder. Fastigheterna återfinns huvudsakligen i Storstockholm, Uppsalaregionen och västra Sverige.

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

Vid periodens utgång bestod Genovas helägda fastighetsbestånd av 79 förvaltningsfastigheter (75) till ett marknadsvärde om 8 399 Mkr (7 527), fördelat på 353 Tkvm (336). Totalt fastighetsvärde, inklusive pågående nyanläggningar, projekteringsfastigheter samt joint ventures uppgick till 12 Mdkr (11).

Portföljförändringar

Järngrinden har förvärvat fastigheten Kindbogården 1:107 i Mölnlycke, med tillträde den 2 mars 2026. Fastigheten omfattar cirka 2 500 kvm kontors- och lagerytor, är fullt uthyrd till Presto och utgör bolagets åttonde fastighet i området. Förvärvet stärker närvaron i ett strategiskt läge vid Mölnlyckemotet.

Hyresavtal och hyresgäster

Fastighetsportföljens mix av hyresgäster med hög andel offentligt finansierade verksamheter och dagligvaruhandel ger finansiell stabilitet, oavsett marknad.

Vid periodens utgång hade Genova 424 kommersiella hyresavtal (409) med en genomsnittlig återstående löptid på 4,8 år (4,4) samt 249 hyresavtal (174) avseende bostäder. Ökningen av antalet hyresavtal avseende bostäder förklaras av uthyrning i det färdigställda projektet Korsängen 20:47.

Andelen kontrakterade hyresintäkter från bostäder och offentligt finansierade hyresgäster uppgick till 53 procent (53). Inkluderat intäkter från dagligvaru-

handel uppgick andelen till 59 procent (61) av de totala kontrakterade hyresintäkterna. Resterande 41 procent (39) utgörs huvudsakligen av kommersiella hyresintäkter från butiks- och lätt lager och industriverksamheter med tillhörande kontorsdelar.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens utgång till 92 procent (92) av hyresvärdet. Av den ekonomiska vakansgraden utgörs cirka 2 procentenheter av framtida projektfastigheter där lönsamheten bedöms vara högre genom att utveckla byggrätter än att hyra ut de vakanta ytorna.

8 399 Mkr

Fastighetsvärde
förvaltningsfastigheter

353 Tkvm

Uthyrningsbar yta

597 Mkr

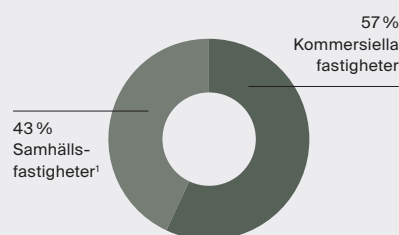
Hyresvärde

Förvaltningsfastigheter

31 mars 2026

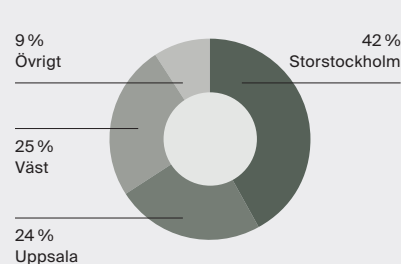
Uthyrbar yta per fastighetskategori

Totalt 353 Tkvm



Uthyrbar yta per geografi

Totalt 353 Tkvm



1) Befintliga hyresbostäder ingår i kategorin Samhällsfastigheter.

Fördelning hyresintäkter

31 mars 2026

Hyresavtal	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel, %
Samhällsservice	268	49
Bostäder	26	5
Livsmedel	31	6
Övrigt kommersiellt	227	41
Summa hyresintäkter	551	100
Genomsnittligt, vägd återstående löptid, år (10 största)		5,7 år
Genomsnittligt, vägd återstående löptid, år (total portfölj)		4,8 år

Förfallostruktur hyresavtal

31 mars 2026

	Antal hyresavtal	Yta Tkvm	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel %
Löptid				
2026	94	9	10	2
2027	127	66	112	20
2028	63	49	77	14
2029	70	66	113	20
2030	22	40	66	12
>2030	48	74	146	27
Summa	424	304	525	95
Hyresbostäder	249	12	26	5
Totalt	673	315	551	100
Vakant		38	46	
Totalt		353	597	

Fastighetsbeståndet

31 mars 2026

	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	47	203	4 185	20 653	312	1 540	90	282	-72	-355	210	1 034
Samhällsfastigheter ⁴	32	151	4 214	27 973	285	1 894	94	270	-66	-436	204	1 354
Summa per fastighetskategori	79	353	8 399	23 774	597	1 691	92	551	-138	-390	414	1 171
Per geografi												
Storstockholm	34	146	3 834	26 293	264	1 810	93	244	-60	-408	185	1 266
Uppsala	16	86	2 517	29 317	165	1 918	90	150	-37	-435	113	1 313
Väst	23	89	1 342	15 165	110	1 245	96	105	-23	-255	83	933
Övrigt	6	33	705	21 324	59	1 772	88	52	-18	-551	34	1 014
Summa per geografi	79	353	8 399	23 774	597	1 691	92	551	-138	-390	414	1 171
Pågående byggnation				-								
Planerade projekt				1 924								
Pågående bostadsprojekt				157								
Totalt enligt balansräkning				10 480								

Därutöver:

Fastigheter ägda via JV 1 500

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 6 Mkr.

4) Befintliga hyresbostäder ingår i kategorin Samhällsfastigheter.

Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som Genova ägde per periodens utgång med tillägg för förvärvade men ej tillrättade 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 hyresbostäder, lokaler för samhällsservice och kommersiella verksamheter i Storstockholm, Uppsala-regionen och västra Sverige. Genova utvärderar löpande försäljning av byggrätter och därmed möjligheten att realisera den starka värdeutvecklingen i byggrättsportföljen. Frigjort kapital återinvesteras i högavkastande fastigheter eller kassa-

flödesfastigheter med utvecklingspotential för att stärka intjäning och kassaflöden.

Den samlade uthyrningsbara ytan för Genovas projekt oberoende av planskede uppgick på balansdagen till 493 Tkvm. Drygt hälften av de planerade projekten är under samråd eller har passerat samrådsskedet. Genova kommer att fortsätta lägga stor energi på arbetet med att skapa byggrätter för framtida nybyggnadsprojekt av bostäder och samhällsfastigheter som en viktig del i bolagets långsiktiga värdeskapande. Under kvartalet antogs detaljplanen för Nordanvinden 3 i

Lund som möjliggör cirka 8 000 kvm Ljus BTA bostäder.

Pågående byggnation

Genovas stadsutvecklingsprojekt Viby, beläget i centrala Brunnåsa i Upplands-Bro, omfattar cirka 850 bostäder.

Under kvartalet avyttrades första etappen av stadsutvecklingsprojektet Viby till ett nybildat joint venture där Genova är hälftenägare tillsammans med Urban Partners via NSF V. Försäljningspriset för aktierna baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 365 Mkr, vilket är i linje med bokfört värde. I den första

7 874

Antal bostadsbyggrätter

493 Tkvm

Uthyrningsbar yta

1,4 Mdkr¹

Övervärde byggrättsportfölj

1) Reflekteras ej i balansräkningen, motsvarande cirka 30 kr per aktie.

Pågående byggnation

31 mars 2026

Projekt	Kommun	Kategori	Byggstart	Planerat färdigställande	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde ² , Mkr
					Antal bostäder	Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	
Viby, Del av etapp 1 ³	Upplands-Bro	Hyresbostäder	Q2 2025	Q4 2027	134	9 059	845	533	53 769	28	2 821	406	113	48
Viby, Del av etapp 1 ³	Upplands-Bro	Samhällsfastigheter	Q2 2025	Q3 2027	-	-	3 178	171	53 816	9	2 983	129	43	12
Brf Ankaret ⁴	Varberg	Bostadsrätter	Q1 2025	Q3 2026	45	3 311	-	214	64 729	-	-	168	157	157
Summa pågående byggnationer					179	12 370	4 022	918	55 992	37	2 283	704	312	217

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. Bokförda värden hänförligt till helägda och konsoliderade projekt visas under pågående nyanläggningar och pågående bostadsprojekt i balansräkningen.

3) Under Q1 2026 avyttrades första etappen i Viby till ett nybildat joint venture där Genova är hälftenägare tillsammans med Urban Partners. I etapp 1 ingår tio kvarter, varav sju är byggstartade och ingår i tabellen för pågående byggnation. I tabellen framgår Genovas andel av projektvärdet.

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

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

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

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

etappen ingår tio kvarter och utveckling av cirka 40 000 kvm ljus BTA omfattande cirka 300 bostäder, en livsmedelsbutik, skola och idrottshall. Tillträde skedde den 31 mars 2026. Urban Partners, som Genova sedan tidigare har ett joint venture med för hyresbostäder och äldreboende i Norrtälje, har en option om att förvärva 50 procent av resterande två etapper i projektet.

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 bygg-

rätterna 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 mars 2026 av de framtida byggrätterna uppgick till 5,1 Mdkr. Befintliga byggnader på dessa fastigheter, som i förekommande fall kommer behöva rivs i samband med exploatering, samt upparbetad investering för planerade projekt hade per 31 mars 2026 ett bokfört värde om 3,7 Mdkr. Det innebär att övervärdet i kon-

cernens byggrättsportfölj bedöms uppgå till cirka 1,4 Mdkr, motsvarande cirka 30 kr per aktie. Detta övervärde reflekteras ej i Genovas balansräkning. Genova realiserar övervärden i takt med att detaljplaner vinner laga kraft och avyttras, alternativt att byggnationer startas. Vid byggnationer bidrar det genererade övervärdet till att Genova kan belåna större delen av den kvarvarande investeringen med begränsat eget kapital.

Från och med 31 december 2025 externvärderas Järngrindens byggrätter av CBRE och inkluderas i det övervärde som Genova bedömer finns utöver balansräkningen.

Planerade projekt

31 mars 2026

Projekt	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde ² , Mkr
	Antal bostäder	Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	
Per kategori										
Hyresbostäder	5 427	302 521	-	15 096	49 902	791	2 613	12 320	1 144	1 188
Samhällsfastigheter	80	-	13 646	636	46 586	38	2 763	536	45	45
Kommersiella fastigheter	-	-	7 818	274	35 010	17	2 170	250	68	68
Bostadsrätter	2 189	152 516	-	9 116	59 767	-	-	7 348	585	623
Summa per kategori	7 695	455 037	21 464	25 121	52 720	845	2 609	20 454	1 842	1 924
Per geografiskt område - Egen förvaltning och bostadsrätter										
Storstockholm	4 086	245 731	14 406	14 546	55 917	458	2 793	11 475	1 008	1 086
Uppsala	1 302	69 270	6 020	3 544	47 066	152	2 620	3 036	237	237
Väst	1 743	114 472	1 038	5 900	51 074	178	2 242	4 950	446	446
Övrigt	565	25 565	-	1 132	44 282	58	2 534	993	150	155
Summa egen förvaltning och bostadsrätter per geografi	7 695	455 037	21 464	25 121	52 720	845	2 609	20 454	1 842	1 924

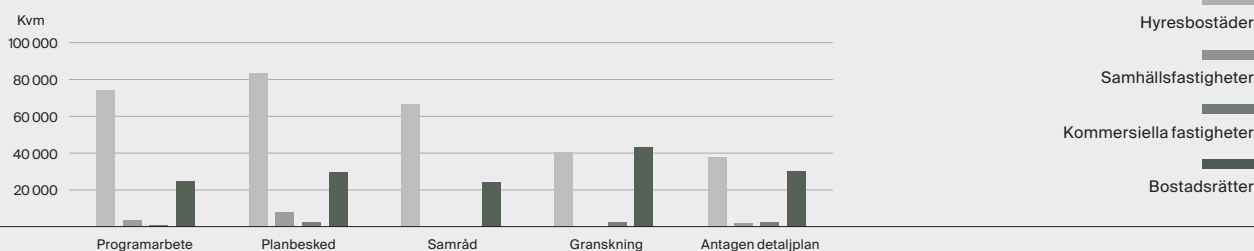
1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande.

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 mars 2026



Bedömd intjäningsförmåga

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

Hyresintäkterna baseras på fastigheternas hyresvärde per den 1 april 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 delårsrapport.

Centrala administrationskostnader avser bedömda kostnader för kommande tolv månadersperiod, exklusive engångsposter. Räntenettet bygger på aktuell ränta på räntebärande skulder och fordringar vid periodens slut, justerat för den del av bolagets räntekostnader som allokeras till projektverksamheten genom aktiveringar. Övriga finansiella kostnader är inte beaktade i räntenettet.

Bedömd intjäningsförmåga

31 mars 2026

Mkr	Förvaltningsfastigheter	Pågående byggnation	Summa
Hyresvärde ¹	597	-	597
Vakans	-46	-	-46
Hyresintäkter	551	-	551
Fastighetskostnader	-138	-	-138
Driftsöverskott	414	-	414
Central administration fastighetsförvaltning	-26	-	-26
Genovas andel av förvaltningsresultat från JV	18	14	32
Räntenetto	-226	-	-226
Förvaltningsresultat	180	14	194

1) Ej beaktat avtagande hyresrabatter.

Känslighetsanalys kassaflöde¹

	Förändring	Effekt på kassaflöde
Kontrakterad årshyra	+/- 5%	+/- 28 Mkr
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 12 Mkr
Fastighetskostnader	+/- 10%	+/- 14 Mkr
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	+/- 71 Mkr

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



Fastigheten Luthagen 13:2 är uppförd 1916 i Uppsala och utgörs av verksamheter inom samhällsservice.

Dotterföretaget Järngrinden

– Tillväxt genom förvärv och utveckling i Västsverige

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

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

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

Vid periodens slut omfattade fastighetsportföljen cirka 1 500 bostadsbyggrätter (1 500) samt 23 förvaltningsfastigheter (23) med en uthyrningsbar yta om totalt 89 Tkv (86) och ett årligt hyresvärde om 110 Mkr (104). Antal projekteringsfastigheter uppgick vid periodens utgång till sex stycken (sex). Delägda fastigheter i joint ventures uppgick till fem 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.



Mölnlycke, 7 fastigheter i Hönekulla industriområde

Nyckeltal

	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025
Hysesintäkter, Mkr	27	22
Driftsöverskott, Mkr	20	18
Belåningsgrad, %	28,4	25,9
Soliditet, %	58,5	60,8

Bedömd intjäningsförmåga

Mkr	31 mar 2026
Hyresvärde	110
Vakans	-5
Hyresintäkter	105
Fastighetskostnader	-23
Driftsöverskott	83
Central administration fastighetsförvaltning	-6
Andel av förvaltningsresultat från JV	6
Finansnetto	-27
Förvaltningsresultat	56

Balansräkning i sammandrag

Mkr	31 mar 2026	31 mar 2025
Förvaltningsfastigheter	1 342	1 250
Projekteringsfastigheter	446	409
Pågående bostadsprojekt	157	72
Andelar i joint ventures	241	282
Övriga tillgångar	184	229
Likvida medel	108	77
Summa tillgångar	2 478	2 318
Eget kapital	1 450	1 411
Räntebärande skulder	810	677
Övriga skulder	218	230
Summa skulder	2 478	2 318

Joint ventures och intresseföretag

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

Per den 31 mars 2026 ägde Genova andelar i joint ventures och intresseföretag som innehade totalt 17 förvalt-

ningsfastigheter (19) med ett sammanlagt fastighetsvärde om 3 Mdkr (3,3), varav Genovas andel uppgick till 1,5 Mdkr (1,7).

Genovas andel av antalet bostadsbyggrätter uppgick till 1 304 stycken fördelat på 94 Tkvm.

Den första etappen av stadsutvecklings projektet 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. Tillträde skedde den 31 mars 2026.

Genovas andel av joint ventures och intresseföretag

31 mars 2026

Namn	Andel, %	Bokfört värde, Mkr	Geografi	Fastighetsförvaltning		Projektutveckling	
				Antal fastigheter	Andel av fastighetsvärde	Antal bostäder	Uthyrningsbar yta, Tkvm
GenovaUP Norrtälje	50	117	Stockholm	2	672	-	-
GenovaUP Viby	50	77	Stockholm	-	-	150	15
SBBGenova Gåshaga	50	110	Stockholm	1	200	385	23
SBBGenova Nackahusen	50	168	Stockholm	4	257	192	12
GenovaRedito	50	8	Knivsta	2	14	-	-
Greenova	50	9	Stockholm	3	96	285	24
Pallas 1 Fastighets AB	50	144	Borås	1	225	51	4
JärnSpiran Holding AB	50	13	Borås	2	14	70	4
Tegelbrukstället AB	48	31	Halmstad	1	4	144	8
NewCo Breared AB	50	5	Varberg	1	19	-	-
Fastigheten Tullstorp 180:75 AB	48	24	Malmö	-	-	20	3
Mark & Exploatering i Borås AB	50	2	Borås	-	-	7	-
Järngrinden Logistikbyggnader AB	50	20	Borås	-	-	-	-
		729		17	1500	1304	94



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

Hållbarhet

Hållbarhetsstrategi och -ramverk

Genovas hållbarhetsstrategi syftar till att skapa och förvalta hållbara, trygga och attraktiva fastigheter i de områden där bolaget utvecklar och investerar. Arbetet styrs av bolagets hållbarhetspolicy, uppförandekod, svenska lagar och riktlinjer, frivilliga åtaganden samt bolagets egna uppsatta mål. Genom att förena hållbarhet med affärsmässighet och riskhantering skapas förutsättningar för långsiktigt värdeskapande och ökad motståndskraft i verksamheten.

Genova har ett hållbarhetsramverk som tydliggör bolagets ansvar som fastighetsbolag och anger riktningen för hållbarhetsarbetet. Det omfattar mål fram till 2030 och är indelat i tre fokusområden: miljö och klimat, socialt ansvar samt etiskt och affärsmässigt ansvar.

Händelser under perioden

Nya hållbarhetsmål

Under perioden fattades beslut om nya hållbarhetsmål i syfte att minimera risk, minska kostnader och göra portföljen mer motståndskraftig. Tidigare mål avseende klimatutsläpp och energiintensitet kvarstår.

- Klimatutsläpp från nyproduktion ska minska i linje med bolagets fastställda målbanor (kg CO₂e/BTA), vilka utformats med beaktande av Parisavtalet och Sveriges övergripande klimatmål.
- 100 procent av Genovas fastighetsbestånd ska ha genomgått klimatrisk- och sårbarhetsanalys till 2030.
- 100 procent av Genovas större byggprojekt ska årligen genomgå oannonserade stickprovskontroller i enlighet med initiativet Hållbar Byggbransch. Arbetet påbörjas under 2026.

Energi- och klimatarbete

Under perioden publicerades Genovas hållbarhetsrapport för 2025 med redovisning av utfall för bolagets hållbarhets-

mål. Utfallet avseende energianvändning visar en minskning av energiintensiteten med 15 procent under 2025, vilket utgör ett viktigt steg mot bolagets mål om en 25-procentig minskning till 2030. Beslut har fattats om att, där så är möjligt, köpa klimatallokerad fjärrvärme.

Hållbarhetsprogram för projekt

Som en del av arbetet med bolagets hållbarhetsprogram för projektverksamheten har gränsvärden för klimatutsläpp per byggnadstyp fastställts. Detta stärker förutsättningarna för en mer enhetlig och datadriven styrning mot minskad klimatpåverkan och god energiprestanda i kommande projekt.

Klimatrisker i befintligt bestånd

Ett antal fastigheter har identifierats med hög riskexponering kopplad till klimatförändringar. En extern, oberoende part har upphandlats för att genomföra fördjupade sårbarhetsanalyser för dessa fastigheter. För de fastigheter som efter genomförd analys fortsatt bedöms ha hög risk tas åtgärdsplaner fram.

Genovas Hållbarhetsramverk – fokusområden



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

Nyckeltal

	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Jan-dec 2025
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Totalt antal byggrätter, antal	7 874	8 586	8 035
Uthyrningsbar yta kommersiella fastigheter, tkvm	203	186	201
Uthyrningsbar yta samhällsfastigheter, tkvm	151	150	150
Total uthyrningsbar yta, tkvm	353	336	351
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	92
Överskottsgrad, %	69,3	70,1	73,1
Fastighetsvärde, Mkr	10 480	9 461	10 674
Övervärde byggrättsportfölj, Mkr	1,4	1,3	1,5
Nettoinvesteringar, Mkr	42	713	741
Finansiella nyckeltal			
Avkastning på eget kapital, %	7,6	4,0	6,6
Soliditet, %	33,3	37,6	34,2
Belåningsgrad, %	56,3	53,0	55,4
Genomsnittlig räntenivå, %	4,9	5,0	4,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,7	1,8
Räntetäckningsgrad R12, ggr	1,8	1,8	1,8
Kapitalbindningstid, antal år	2,3	2,4	2,5
Räntebindningstid, antal år	2,4	2,5	2,3
Aktierelaterade nyckeltal			
Totalt antal utestående aktier, tusental	46 976	45 613	46 976
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	46 976	45 613	45 729
Förvaltningsresultat per aktie, kr ¹	0,41	0,89	1,86
Tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %	-54	43	20
Resultat per aktie, kr ¹	1,74	1,28	4,99
Eget kapital, Mkr	4 067	4 205	4 223
Eget kapital hänförligt till aktieägare, Mkr	3 014	2 809	2 965
Eget kapital per aktie, kr	64,16	61,59	63,12
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 617	4 693	4 825
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, Mkr	3 563	3 298	3 568
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr ¹	76,72	73,26	75,95

1) Hänsyn tagen till återköpta aktier.

Totalresultat för koncernen

Mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Jan-dec 2025
Hysesintäkter	143	134	514
Driftskostnader	-34	-30	-99
Underhållskostnader	-6	-8	-28
Fastighetsskatt	-3	-3	-11
Summa Fastighetskostnader	-44	-40	-138
Driftsöverskott	99	94	376
Central administration fastighetsförvaltning	-8	-7	-26
Central administration projektutveckling	-9	-9	-36
Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag	4	33	43
- varav värdeförändringar fastigheter	1	22	25
Finansnetto	-58	-59	-225
- varav kostnader för tomträtter	0	0	-2
Förvaltningsresultat	28	52	131
Övriga kostnader	-4	-3	-9
Värdeförändringar fastigheter	48	15	253
Värdeförändringar derivat	45	14	-10
Valutakurseffekter fastigheter	1	-7	-7
Resultat före skatt	118	72	357
Inkomstskatt	-28	-2	-83
Periodens resultat	89	70	274
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	89	70	274
Periodens resultat hänförligt:			
Moderbolagets aktieägare	85	52	233
Innehav utan bestämmande inflytande	5	18	41
Summa totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	85	52	233
Innehav utan bestämmande inflytande	5	18	41
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr ¹	1,74	1,28	4,99
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	46 976	45 613	46 976
Genomsnittligt antal aktier, tusental	46 976	45 613	45 729

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

Resultatanalys

Belopp inom parentes avser motsvarande period föregående år gällande resultatposter och 31 mars 2025 gällande balansposter.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under perioden till 143 Mkr (134). I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 2 Mkr eller 2 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

Fördelning hyresintäkter		
Mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025
Jämförbart bestånd	129	127
Tillkomna fastigheter	12	-
Sålda fastigheter	2	7
Hyresintäkter	143	134
Kommersiella fastigheter	74	64
Samhällsfastigheter	69	70
Hyresintäkter	143	134

Fastighetskostnader

Drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt ökade under perioden till -44 Mkr (-40), motsvarande en ökning på 9 procent. Kostnadsökningen drivs främst av högre kostnader för el och uppvärmning till följd av ökad förbrukning under ett kallare kvartal jämfört med föregående år samt höjda taxor och tariffer.

I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med -4 Mkr eller 10 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

Fördelning fastighetskostnader		
Mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025
Jämförbart bestånd	-42	-38
Tillkomna fastigheter	-1	0
Sålda fastigheter	-0	-1,9
Fastighetskostnader	-44	-40
Kommersiella fastigheter	-22	-18
Samhällsfastigheter	-22	-22
Fastighetskostnader	-44	-40

Driftsöverskott

Driftsöverskottet för perioden uppgick till 99 Mkr (94). Överskottsgraden uppgick till 69 procent (70).

Central administration

Centrala administrationskostnader är fördelade på fastighetsförvaltning och projektutveckling. De totala centrala administrationskostnaderna uppgick under perioden till -17 Mkr (-16), vilket motsvarar en ökning på 6 procent och förklaras framförallt av ökade personalkostnader.

Central administration		
Mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025
Fastighetsförvaltning		
Övriga externa kostnader	0	0
Personalkostnader	-7	-6
Avskrivningar och leasing	-1	-1
Central administration fastighetsförvaltning	-8	-7
Projektutveckling		
Övriga externa kostnader	0	0
Personalkostnader	-7	-7
Avskrivningar och leasing	-2	-1
Central administration projektutveckling	-9	-9

Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag

I posten redovisas resultateffekten av Genovas fastigheter som ägs via joint ventures. Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag uppgick under perioden till 4 Mkr (33) och avser resultat från den löpande driften och värdeförändringar. Det lägre resultatet förklaras främst av högre positiva värdeförändringar på fastigheter i jämförelseperioden, framförallt som en följd av en större projektavyttring.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -58 Mkr (-59) och är i linje med föregående år trots en skuldportfölj som ökat med cirka 1 000 Mkr. Jämfört med föregående år har kostnaden avseende räntenettet ökat med 1 Mkr till följd av en större skuldportfölj medan övriga finansiella kostnader har minskat med 2 Mkr vilket förklaras av högre kostnader i jämförelseperioden som inkluderade en kostnad av engångskaraktär om -3 Mkr. Räntebetalningar på hybridobligationer har minskat till -8 Mkr (-12). Räntebetalningar på hybridobligationer kommer fortsatt minska under 2026 då hybridobligationer till ett belopp om 195 Mkr slutligt inlöstes den 5 mars 2026. Räntebetalningar på hybridobligationer bedöms till följd av inlösen uppgå till -26 Mkr under 2026 vilket kan jämföras mot -46 Mkr under 2025. Detta kommer få positiv effekt på kassaflödet framgent.

De räntekostnader som är hänförliga till fastighetsförvaltningen är en löpande kostnad som belastar finansnettot. Finansieringen av projektverksamheten är däremot en del av

anskaffningskostnaden och aktiveras på respektive projekt och belastar inte resultatet. Under kvartalet aktiverades 31 Mkr (25) hänförligt till projektverksamheten. I nuläget är bedömningen att aktivering hänförlig till projektverksamheten framgent kommer att uppgå till cirka 30 procent av koncernens totala finansieringskostnader.

Genomsnittlig ränta per balansdagen uppgick till 4,9 procent (5,0) exkluderat byggnadskreditiv.

Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 1,8 ggr (1,7). I räntetäckningsgraden har kostnader av engångskaraktär exkluderats.

Finansnetto		
Mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025
Ränteintäkter	4	6
Räntekostnader lån	-55	-56
Övriga finansiella kostnader	-7	-9
Finansnetto	-58	-59

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under kvartalet till 28 Mkr (52), vilket är en minskning med 46 procent. Minskningen förklaras främst av högre positiva värdeförändringar på fastigheter i joint ventures och intresseföretag i jämförelseperioden, framförallt som en följd av en större projektavyttring.

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar fastigheter uppgick till 48 Mkr (15). Värdeförändringarna är främst hänförliga till att detaljplanen för Nordanvinden 3 antogs under kvartalet samt hyresförläggningar på högre hyresnivåer i Lillsåtra 2.

Värdeförändringar fastigheter		
Mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025
Förändring driftnetto	29	11
Mark- och outnyttjade byggrätter	14	5
Förändring avkastningskrav	4	7
Försäljningar	-	-8
Värdeförändringar fastigheter	48	15

Värdeförändringar derivat

Värdeförändringar derivat uppgick till 45 Mkr (14). Posten består av förändringar av verkligt värde på ränteswappar. Den positiva värdeförändringen förklaras av högre marknadsräntor under perioden. Genova tecknar derivat för att långsiktigt skapa bättre förutsägbarhet i kassaflödet.

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -28 Mkr (-2) och hänförs sig i huvudsak till uppskjuten skatt på värdeförändringar fastigheter och derivat samt 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 212 Mkr (387) samt obeskattade reserver om 104 Mkr (121). Som uppskjutna skatteskulder redovisas full nominell skatt om 20,6 procent av skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde med avdrag för den skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv.

Skatteberäkning		
Mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025
Resultat före skatt	118	72
Skattesats %	20,6	20,6
Skatt enligt gällande skattesats	-24	-15
Ej skattepliktiga intäkter	13	54
Ej avdragsgilla kostnader	0	-28
Ej avdragsgillt räntenetto	-15	-14
Avdragsgilla kostnader ej med i resultatet	1	1
Skattepliktiga intäkter ej med i resultatet	0	-1
Förändring i skattemässiga underskott	-	-1
Justering skatt avseende tidigare år	-2	-
Övrigt	0	1
Periodens skatt enligt resultaträkningen	-28,5	-2

Uppskjutna skatteskulder, netto

Mkr	31 mar 2026	31 mar 2025
Temporära skillnader fastigheter	-572	-514
Obeskattade reserver	-21	-25
Summa uppskjutna skatteskulder	-593	-538
Underskottsavdrag	44	71
Övrigt	-	-
Summa uppskjutna skattefordringar	44	71
Uppskjutna skatteskulder, netto	-549	-468

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 89 Mkr (70). Ökningen jämfört med motsvarande period föregående år förklaras främst av ökade värdeförändringar.

Balansräkning för koncernen

Mkr	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	203	203	203
Förvaltningsfastigheter	8 399	7 527	8 303
Pågående nyanläggningar	-	248	302
Projekteringsfastigheter	1 924	1 610	1 932
Övriga materiella anläggningstillgångar	25	25	26
Nyttjanderättstillgångar	8	6	10
Uppskjutna skattefordringar	44	71	50
Andelar i joint ventures och intresseföretag	729	752	701
Övriga långfristiga fordringar	303	344	302
Summa anläggningstillgångar	11 635	10 784	11 828
Omsättningstillgångar			
Pågående bostadsprojekt	157	77	138
Hysesfordringar och kundfordringar	12	31	19
Övriga fordringar	133	97	85
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	102	91	87
Likvida medel	174	117	185
Summa omsättningstillgångar	578	413	514
SUMMA TILLGÅNGAR	12 213	11 197	12 343
EGET KAPITAL			
Summa totalresultat för perioden			
Aktiekapital	57	55	57
Övrigt tillskjutet kapital	1 679	1 653	1 679
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 278	1 102	1 229
Hybridobligation	300	556	495
Innehav utan bestämmande inflytande	753	840	763
Summa eget kapital	4 067	4 205	4 223
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	5 584	4 769	5 686
Derivat	0	21	46
Leasingskuld	32	27	32
Övriga långfristiga skulder	129	59	124
Uppskjutna skatteskulder	593	538	607
Summa långfristiga skulder	6 339	5 414	6 495
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	1 472	1 287	1 341
Leverantörsskulder	50	15	71
Leasingskuld	3	5	5
Aktuella skatteskulder	0	14	7
Övriga skulder	151	124	88
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	133	134	114
Summa kortfristiga skulder	1 808	1 578	1 625
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	12 213	11 197	12 343

Kommentar till balansräkningen

Goodwill

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

Fastighetsbestånd och fastighetsvärde

Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter består av totalt 79 fastigheter. Metoden att beräkna verkligt värde för förvaltningsfastigheter består i huvudsak av en kassaflödesbaserad värderingsmodell där värdet har beräknats som nuvärdet av prognosticerade kassaflöden samt restvärdet under en kalkylperiod, där diskontering har skett med en bedömd kalkylränta. Det genomsnittliga avkastningskravet för fastighetsportföljen bedömdes till 5,7 procent vid bokslutsdagen.

Pågående nyanläggning

Sedan 31 mars framgår Genovas andel av den första etappen av projekt Viby under andelar i joint ventures och intresseföretag i balansräkningen. Den första etappen av projektet avyttrades under kvartalet till ett joint venture med Genova som hälftenägare tillsammans med Urban Partners.

Projekteringsfastigheter

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

Pågående bostadsprojekt

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

Fastighetsvärde

Fastighetsbeståndet, exklusive Järngrindens bestånd, externvärderas kvartalsvis av oberoende värderingsinstitut. Järngrindens fastighetsbestånd har externvärderats per 31 december 2025 och kommer framöver externvärderas halvårsvis. Värdeförändringar för fastigheter inkluderas i resultaträkningen.

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

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

Förändring av fastighetsbeståndet

Mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Jan-dec 2025
Ingående värde förvaltningsfastigheter	8 303	8 121	8 121
+ Förvärv	37	-	618
+ Till- och ombyggnation	8	14	77
- Försäljningar	-	-624	-700
+/- Omklassificeringar	-2	-	-84
+/- Orealiserade värdeförändringar	52	16	271
Utgående värde förvaltningsfastigheter	8 399	7 527	8 303
Ingående värde pågående nyanläggningar	301	245	245
- Försäljningar	4	2	61
+ Nybyggnation	-310	-	-
+/- Omklassificeringar	5	-	-5
Utgående värde pågående nyanläggningar	-	248	301
Ingående värde projekteringsfastigheter	1 932	1 614	1 614
+ Förvärv	-	-	31
- Försäljningar	-56	-	-
+/- Omklassificeringar	-	-53	89
+ Aktiveringar	48	49	198
Utgående värde projekteringsfastigheter	1 924	1 610	1 932
Ingående värde pågående bostadsprojekt	138	24	24
+ Nybyggnation	20	-	114
+/- Omklassificeringar	-1	53	-
Utgående värde pågående bostadsprojekt	157	77	138
Utgående värde fastighetsbeståndet	10 480	9 461	10 674
Förvaltningsfastigheter	8 399	7 527	8 303
Pågående byggnation	-	248	301
Planerade projekt	1 924	1 610	1 932
Pågående bostadsprojekt	157	77	138
Utgående värde fastighetsbeståndet	10 480	9 461	10 674

Känslighetsanalys värdeförändringar¹

Värdeförändring	+/-5%	+/-10%
Effekt på fastighetsvärde	+/- 420 Mkr	+/- 840 Mkr
Justerat fastighetsvärde	8 819/7 979 Mkr	9 239/7 559 Mkr
Effekt på belåningsgrad	-1,9/2,0 %	-3,6/4,2 %
Justerad belåningsgrad	54 /58 %	53/61 %
Effekt på soliditet	1,5/-1,6 %	3,0/-3,4 %
Justerad soliditet	35/32 %	36/30 %

1) Baseras på värdet per balansdagen och avser endast värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och inte projekteringsfastigheter eller pågående bostadsprojekt.

Direktavkastningskrav per kategori¹

%	31 mar 2026	31 mar 2025
Kommersiella fastigheter	6,1	6,3
Samhällsfastigheter	5,4	5,3
Totalt	5,7	5,8

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

Nyckeltal förvaltningsfastigheter

	31 mar 2026	31 mar 2025
Hyresvärde kr/kvm	1 691	1 648
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹	92	92
Fastighetskostnader kr/kvm ²	-390	-382
Driftsöverskott kr/kvm ²	1 171	1 137
Överskottsgrad, % ²	75	75
Förvaltningsfastighetsvärde kr/kvm	23 774	22 415
Uthyrningsbar yta, tkvm	353	336
Antal fastigheter	79	75

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

2) Beräknat utifrån bedömt årsvärde.

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital uppgick den 31 mars 2026 till 4 067 Mkr (4 223) och soliditeten till 33,3 procent (34,2).

Minskningen i soliditeten förklaras främst av inlösen av hybridobligationer till ett belopp om 195 Mkr vilket samtidigt kommer få positiv effekt på kassaflödet framgent. Under 2025 återköptes även samtliga konvertibler varav 50 Mkr påverkat

eget kapital negativt under föregående år i form av optionsdelen som utgjorde eget kapital.

Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till aktieägarna uppgick till 3 563 Mkr (3 568) och det långsiktiga substansvärdet hänförligt till aktieägarna per aktie uppgick till 76,72 kronor per aktie (75,95).

Substansvärde

	31 mar 2026		31 mar 2025		31 dec 2025	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	4 067	87,57	4 205	93,42	4 223	89,89
Återläggning:						
Derivat enligt balansräkningen	0	0,00	21	0,46	46	0,97
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	593	12,77	538	11,96	607	12,92
Avdrag:						
Uppskjuten skattefordran enligt balansräkningen	-44	-0,94	-71	-1,57	-50	-1,06
Hybridobligation	-300	-6,46	-556	-12,36	-495	-10,54
Innehav utan bestämmande inflytande	-753	-16,22	-840	-18,65	-763	-16,23
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare	3 563	76,72	3 298	73,26	3 568	75,95

Räntebärande skulder

Koncernen hade den 31 mars 2026 räntebärande skulder om 7 056 Mkr (6 056) med en belåningsgrad om 56,3 procent. Koncernens genomsnittliga räntenivå uppgick till 4,9 procent (5,0) exkluderat byggnadskreditiv. Under kvartalet har Stibor 3m stigit med 23 baspunkter vilket har påverkat cirka 40 procent av skuldportföljen som haft rörlig ränta. Därtill har nya ränteswappar om 350 Mkr tecknats till en fast ränta om 2,40 procent vilket var över 40 baspunkter högre än Stibor 3m vid årsskiftet och således påverkat den genomsnittliga räntenivån. Den genomsnittliga räntenivån beskriver koncernens aktuella räntenivå i kreditportföljen utifrån dagsbasis per den 31 mars och ska inte tolkas som den genomsnittliga räntenivån under perioden. Den genomsnittliga räntenivån ska heller inte jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna då kreditförfall och förändringar i Stibor inte har beaktats.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick den 31 mars 2026 till 2,3 år (2,4). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,4 år (2,5) exkluderat byggnadskreditiv. Ränte- och kreditförfallostrukturen per samma datum framgår av tabellerna med samma namn.

Finansiering och kapitalstruktur

Under kvartalet inleddes program för återköp av egna aktier. Återköpen får pågå till och med årsstämman 2026 och vid kvartalets utgång hade 529 326 aktier återköpts för 22 Mkr.

Den 5 mars 2026 löstes hybridobligationer med ISIN SE0015245519 in till ett nominellt belopp om 195 Mkr. Räntebetalningar på hybridobligationer bedöms till följd av inlösen uppgå till -26 Mkr under 2026, vilket kan jämföras med -46 under 2025.

Genovas aktiva arbete med att refinansiera skuld till bättre villkor i kombination med att ha löst in hybridobligationer om 195 Mkr kommer ge en positiv effekt på framtida kassaflöden. Under 2026 förfaller skulder om 1,2 Mdkr och samtliga skulder bedöms refinansieras till fulla med lika eller bättre villkor.

Likviditet och utnyttjade faciliteter

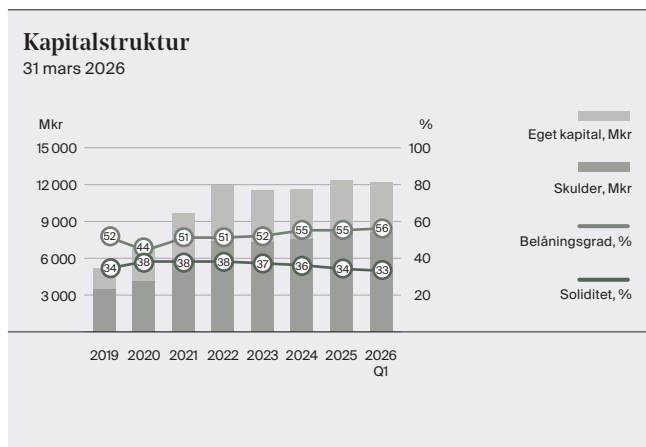
Koncernens likviditet inklusive byggnadskreditiv uppgick till 735 Mkr. I beloppet ingår kassa med 174 Mkr, utnyttjade revolverande krediter och checkräkning om totalt 512 Mkr samt 49 Mkr av beviljade byggnadskreditiv som ännu ej är utnyttjade.

Under kvartalet avyttrades hälften av etapp ett i stadsutvecklingsprojektet Viby till ett gemensamt bolag med Urban Partners. I samband med avyttringen tillfördes Genova cirka 100 Mkr i likviditet samtidigt som räntebärande skulder minskade med cirka 175 Mkr.

Under 2025 avyttrade Genova byggrätter som kommer att frånträdas när respektive detaljplan vinner laga kraft. Nuvarande bedömning är att två detaljplaner har möjlighet att bli antagna under andra halvan av 2026 och vid frånträde av berörda fastigheter kommer Genova ha tillförts totalt cirka 175 Mkr i likviditet, varav cirka 140 Mkr är återstående per 31 mars 2026.

Räntebindning

I syfte att skapa förutsägbarhet i räntebetalningarna räntesäkrar Genova delar av kreditportföljen genom att teckna fasträntelån samt ränteswappar som innehas fram till förfall. Värdet på ränteswapparna vid förfall kommer att uppgå till noll. Per 31 mars 2026 hade koncernen fasträntelån och ränteswapavtal om totalt 4 428 Mkr med en genomsnittlig fast ränta om 2,55 procent och totalt var 63 procent av utnyttjade lån i kreditportföljen räntesäkrade. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,4 år exkluderat byggnadskreditiv.



Ränteförfallostruktur

31 mars 2026

Löptid	Belopp, Mkr	Snittränta ¹ , %	Andel, %
2026	3 235	7,80	46
2027	28	3,34	0
2028	1 050	2,38	15
2029	680	2,65	10
2030	920	2,47	13
2031	500	2,31	7
>2031	650	3,04	9
Totalt	7 063	4,96	100
Totalt, exklusive byggnadskreditiv	6 812	4,91	-

1) I snitträntan för innevarande år ingår marginalen för den rörliga delen av skuldportföljen samt den rörliga delen av ränteswapparna vilka dock ej inkluderar någon kreditmarginal då dessa handlas utan marginal. Här ingår obligationslån om 700 Mkr med kreditmarginal 4,30 procent, 550 Mkr med kreditmarginal 4,15 procent samt 620 Mkr med kreditmarginal 3,75 procent.

Kreditförfallostruktur

31 mars 2026

Löptid	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2026	1 388	1 194	194
2027	1 554	1 253	301
2028	2 715	2 715	-
2029	1 891	1 891	-
2030	-	-	-
2031	-	-	-
>2031	10	10	-
Totalt	7 558	7 063	495
Varav byggnadskreditiv	300	251	49

Övriga finansiella instrument

31 mars 2026

	Emissions- datum	Förfallo- datum ¹	Nominellt belopp, kr	Räntebas	Ränte- marginal, %	Aktuell ränta, %
Hybridobligationer	2024-09-24	2028-09-04	300 000 000	Stibor 3M	5,50	7,58

1) First Call Date.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Balanserat resultat inkl. periodens resultat	Hybridobligation	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital					
Ingående balans per 1 januari 2025	45 613	55	1 653	1 062	556	821	4 146	
Totalresultat								
Periodens resultat				233		41	274	
Övrigt totalresultat				-		-	-	
Summa totalresultat				233		41	274	
Transaktioner med ägare								
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande				-32		-99	-131	
Optionsdel konvertibellån				-50			-50	
Utdelning stamaktier				-40			-40	
Räntebetalning på hybridobligation				-46			-46	
Återköp hybridobligation				-2	-61		-63	
Fondemission		1					1	
Indragning av stamaktier	-600	-1					-1	
Nyemission stamaktier	1962	2	27	99			128	
Emissionskostnader stamaktier				-2			-2	
Emission teckningsoptioner				2			2	
Valutakurseffekt				6			6	
Utgående balans per 31 december 2025	46 976	57	1 679	1 229	495	763	4 223	
Ingående balans per 1 januari 2026	46 976	57	1 679	1 229	495	763	4 223	
Totalresultat								
Periodens resultat				85		5	89	
Övrigt totalresultat				-		-	-	
Summa totalresultat				85		5	89	
Transaktioner med ägare								
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande				-5		-14	-20	
Räntebetalning på hybridobligation				-8			-8	
Återköp hybridobligation					-195		-195	
Återköp stamaktier				-22			-22	
Valutakurseffekt				-1			-1	
Utgående balans per 31 mars 2026	46 976	57	1 679	1 278	300	753	4 067	

Kassaflödesanalys för koncernen

Mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Jan-dec 2025
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	28	52	131
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*	-3	-35	-23
Övriga kostnader	-4	-3	-9
Betald skatt	-11	-5	-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	9	9	95
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar	7	-10	-2
Förändring övriga rörelsefordringar	-8	-16	-61
Förändring leverantörsskulder	-22	-2	51
Förändring övriga rörelseskulder	23	17	11
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10	-3	95
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter och projekt	-116	-46	-966
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1	1	-7
Försäljning av fastigheter	75	155	231
Utdelning från intresseföretag	62	12	85
Investeringar i intresseföretag	-3	-34	-73
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar	-2	-86	-45
Kassaflöde från investeringsverksamheten	14	2	-774
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission stamaktier	-	-	27
Emissionskostnader stamaktier	-	-	-2
Återköp stamaktier	-22	-	-
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-15	-	-20
Återköp hybridobligation	-195	-	-63
Upptagna lån	514	489	2 113
Amortering av lån	-299	-509	-1 268
Lämnad utdelning ¹	-19	-15	-75
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-35	-34	712
Periodens kassaflöde	-11	-35	33
Likvida medel vid periodens början	185	152	152
Likvida medel vid periodens slut	174	117	185
<i>* Poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Återläggning av avskrivningar	3	2	10
Resultat från andelar i joint ventures	-4	-33	-43
Upplupen ränta	-2	-4	10
	-3	-35	-23
Erhållen ränta	2	1	3
Betald ränta	-51	-53	-202

1) Varav -8 Mkr (-12) avser ränta på hybridobligation.

Segmentsrapportering

Mkr	Jan-mar 2026				Jan-mar 2025			
	Förvaltning	Utveckling	Ej fördelat	Totalt	Förvaltning	Utveckling	Ej fördelat	Totalt
Hysesintäkter	143			143	134			134
Summa intäkter	143			143	134			134
Fastighetskostnader	-44			-44	-40			-40
Summa fastighetskostnader	-44			-44	-40			-40
Driftsöverskott/resultat från nyproduktion	99			99	94			94
Central administration	-8	-9		-17	-7	-9		-16
Resultat från andelar i joint ventures			4	4			33	33
Finansnetto	-58			-58	-59			-59
Övriga kostnader			-4	-4			-3	-3
Värdeförändringar fastigheter	48			48	15			15
Värdeförändringar derivat			45	45			14	14
Valutakurseffekt fastighet			1	1			-7	-7
Resultat före skatt	81	-9	46	118	42	-9	38	72
Segmentspecifika tillgångar								
Förvaltningsfastigheter	8 399			8 399	7 527			7 527
Pågående nyanläggningar		-		-		248		248
Projekteringsfastigheter		1 924		1 924		1 610		1 610
Pågående bostadsprojekt		157		157		77		77
Andelar i joint ventures			729	729			752	752
Segmentspecifika investeringar								
Förvärv och investeringar i fastigheter	45	71		116	14	51		65

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: Förvaltning och Utveckling. Rörelsesegmentet Förvaltning konsolideras enligt samma principer som koncernen i

sin helhet. Intäkter och kostnader som redovisas för respektive rörelsesegment är faktiska kostnader. Motsvarande gäller de tillgångar och skulder som redovisas per segment och som framgår av koncernens rapport över finansiell ställning. Företagsledningen ser löpande över hur den interna rapporteringen kan utvecklas.

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Apr 2025- mar 2026	Jan-dec 2025
Nettoomsättning	3	2	13	12
Summa rörelsens intäkter	3	2	13	12
Övriga externa kostnader	-3	-3	-11	-10
Personalkostnader	-3	-3	-13	-13
Summa rörelsens kostnader	-6	-6	-24	-23
Rörelseresultat	-3	-4	-11	-11
Resultat från andelar i koncernföretag	-	110	608	608
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	1	254	256
Räntekostnader och liknande resultatposter	-35	-30	-191	-186
Resultat efter finansiella poster	-39	77	661	666
Bokslutsdispositioner				
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-
Resultat före skatt	-39	77	661	666
Skatt på periodens resultat	-	-	-13	-13
Periodens resultat	-39	77	648	654
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	-39	77	648	654

Moderbolagets balansräkning

Mkr	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	818	818	818
Uppskjutna skattefordringar	5	17	5
Fordringar hos koncernföretag	3 206	2 488	3 398
Summa finansiella anläggningstillgångar	4 029	3 323	4 221
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	117	110	21
Övriga fordringar	3	4	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	99	16
	135	213	40
Likvida medel	55	10	36
Summa omsättningstillgångar	191	223	76
SUMMA TILLGÅNGAR	4 220	3 546	4 297
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa totalresultat för perioden			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	57	55	57
Summa bundet eget kapital	57	55	57
Fritt eget kapital			
Överkursfond	1 031	1 005	1 031
Balanserat resultat	-328	-975	-952
Årets resultat	-39	77	654
Summa fritt eget kapital	664	107	733
Hybridobligation	300	556	495
Summa eget kapital	1 021	718	1 285
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	255	108	70
Obligationslån	1 849	1 188	1 847
Konvertibla skuldebrev	-	200	0
Skulder till koncernföretag	984	-	954
Summa långfristiga skulder	3 088	1 496	2 871
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24	22	43
Leverantörsskulder	1	2	4
Skulder till koncernföretag	64	1 306	64
Övriga skulder	1	0	11
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	2	19
Summa kortfristiga skulder	110	1 331	141
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	4 220	3 546	4 297

Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Periodens resultat	Hybrid- obligation	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 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
Räntebetalning på hybridobligation			-46			-46
Återköp hybridobligation			-2		-61	-63
Fondemission	1					1
Indragning av stamaktier	-1					-1
Nyemission stamaktier	2	27	99			128
Emissionskostnader stamaktier			-2			-2
Emission teckningsoptioner			2			2
Utgående balans per 31 december 2025	57	1031	-952	654	495	1285
Ingående balans per 1 januari 2026	57	1031	-952	654	495	1285
Omföring i ny räkning			654	-654		0
Årets resultat				-39		-39
Summa totalresultat				-39		-39
Transaktioner med ägare						
Räntebetalning på hybridobligation			-8			-8
Återköp hybridobligation					-195	-195
Återköp stamaktier			-22			-22
Utgående balans per 31 mars 2026	57	1031	-328	-39	300	1021

Aktien och ägarförhållanden

Genova har ett aktieslag, stamaktier, som noterades på Nasdaq Stockholm i juni 2020. Genova hade vid periodens slut 2 557 aktieägare. Sista betalkurs för aktien den 31 mars 2026 uppgick till 39,30 kr. Per den 31 mars 2026 uppgick det totala antalet aktier i Genova till 46 975 629.

Under året inledde Genova ett återköpsprogram av egna aktier baserat på årsstämmans bemyndigande 2025. Programmet, som startade den 13 januari 2026 och pågår till årsstämman 2026, syftar till att optimera kapitalstrukturen och stärka vinsten per aktie. Under kvartalet återköptes 529 326 aktier till ett värde om 22 Mkr.

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

Aktieägare

31 mars 2026

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
Avanza Pension	3 185 846	6,8	6,8
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	2 994 123	6,4	6,4
Capital Research and Management	2 626 731	5,6	5,6
Michael Moschewitz (via bolag)	2 174 000	4,6	4,6
Skandia	1 500 608	3,2	3,2
Landia	1 362 300	2,9	2,9
Cancerfonden	430 252	0,9	0,9
RoosGruppen	230 000	0,5	0,5
Futur Pension	228 446	0,5	0,5
Handelsbanken Fonder AB	220 000	0,5	0,5
SEB Investment Management	192 570	0,4	0,4
PlusFonder	171 432	0,4	0,4
Storebrand Fonder	154 408	0,3	0,3
Knut Ramel	150 000	0,3	0,3
Summa övriga ägare	2 460 588	5,2	5,2
Summa	46 446 303	98,9	98,9
Antal aktier i eget innehav	529 326	1,1	1,1
Summa	46 975 629	100,0	100,0

Övriga upplysningar

Organisation

Medelantalet anställda i organisationen uppgick under perioden till 53 (48), inklusive 14 (13) i Järngrinden, varav 27 (26) är kvinnor. Medarbetarna har relevant och bred erfarenhet inom fastighetsförvaltning, projektledning, byggnation, ekonomi, juridik, marknadsföring och försäljning.

Närståendetransaktioner

Relationer med närstående framgår av not 37 i Genovas årsredovisning 2025. Karaktären på transaktioner och volym har inte förändrats väsentligt under året jämfört med föregående år. Sedvanliga ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare har utbetalts.

Årsstämma

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

Föreslagen utdelning

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

Incitamentsprogram

Genova har sedan tidigare ett incitamentsprogram som löper från 2023 till 2026. Ytterligare information om villkoren för programmet finns i årsredovisningen för 2025 samt på bolagets webbplats www.genova.se.

Vid årsstämman den 5 maj 2025 beslutades om emission av ytterligare högst 400 000 teckningsoptioner. Varje teckningsoption berättigar till teckning av en ny stamaktie i bolaget för 56 kronor och 38 öre per stamaktie under perioden från och med den 1 juli 2028 till och med det datum som infaller 30 kalenderdagar därefter. 400 000 teckningsoptioner har tecknats av bolagets dotterbolag Genova Fastigheter AB som i sin tur överlåtit 370 000 teckningsoptioner till anställda och konsulter i bolaget till ett belopp

om 4 kronor per teckningsoption. Priset (optionspremien) har bestämts enligt Black & Scholes värderingsmodell och värderingen har utförts av Svalner Skatt & Transaktion.

Risker och riskhantering

Genova utsätts för olika risker i sin verksamhet som kan få betydelse för bolagets framtida utveckling, resultat och finansiella ställning. I Genovas affärsprocess analyseras samtliga väsentliga transaktions- och projektbeslut med avseende på risker och riskhantering samt möjligheter. Riskhantering är en integrerad del av beslutsfattande inom Genova. De risker som Genova bedömer som mest väsentliga kan indelas i kategorierna omvärldsrisker, verksamhetsrelaterade risker, finansiella risker och hållbarhetsrisker. Mer information om Genovas risker återfinns i årsredovisningen för 2025 på sidorna 66–71.

Redovisningsprinciper

Genova tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten. Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och årsredovisningslagen. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i senaste årsredovisningen, se not 2 i Genovas årsredovisning 2025.

IFRS 18 Presentation och upplysningar i de finansiella rapporterna träder i kraft den 1 januari 2027 och ersätter IAS 1. Genova Property Group har initierat ett arbete för att analysera och förbereda övergången till IFRS 18. Standarden förväntas främst påverka presentationen av koncernens resultaträkning samt upplysningar avseende vissa resultatmätt, inklusive användningen av alternativa nyckeltal. IFRS 18 bedöms inte påverka koncernens kassaflöden, förvaltningsresultat eller substansvärde, utan avser förändrad presentation och utökade upplysningar.

Intäkter

Intäkter från avtal med kunder avser intäkter från försäljning av varor och tjänster från Genovas ordinarie verksamhet. Intäkten redovisas när kontroll övergår till kunden för de varor eller tjänster som bolaget bedömt vara distinkta i ett avtal och speglar den ersättning som företaget förväntar sig att ha rätt till i utbyte mot dessa varor eller tjänster. Koncernens intäkter kommer från leasingintäkter och redovisas i enlighet med IFRS 16 Leasingavtal, dessa principer anges i Not 2 i årsredovisningen 2025.

Revisorernas granskning

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

Styrelsens och verkställande direktörens intygande

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

Stockholm den 6 maj 2026

Mikael Borg
Styrelseordförande

Micael Bile
Styrelseledamot

Mattias Björk
Styrelseledamot

Andreas Eneskjöld
Styrelseledamot

Karin Larsson
Styrelseledamot

Erika Olsén
Styrelseledamot

Maria Rankka
Styrelseledamot

Michael Moschewitz
VD

Finansiell kalender

Delårsrapport januari-juni 2026 **14 augusti 2026**

Delårsrapport januari-september 2026 **23 oktober 2026**

För ytterligare information, vänligen kontakta:

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

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

Denna information är insiderinformation som Genova Property Group AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 6 maj 2026 kl. 8.45 CEST.

Definitioner

Genova eller Bolaget

Genova Property Group AB (publ).

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad, %

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

Driftsöverskott

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

Eget kapital hänförligt till aktieägare

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Förvaltningsfastigheter

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

Förvaltningsresultat

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

Förvaltningsresultat hänförligt till aktieägare per aktie

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

Hyresvärde

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

Långsiktigt substansvärde

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

Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare

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

Långsiktigt substansvärde per aktie

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

Projekteringsfastigheter

Avser fastigheter för vidareutveckling.

Resultat per aktie

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

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

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

Tillväxt förvaltningsresultat per aktie

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

Uthyrningsbar yta

Total yta i kvm som är tillgänglig för uthyrning.

Överskottsgrad

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

Alternativa nyckeltal

Belåningsgrad

Mkr	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Upplåning från kreditinstitut	5 183	4 695	5 137
Obligationslån	1 849	1 188	1 847
Konvertibla skuldebrev	-	152	-
Checkräkningskredit	24	22	43
Likvida medel	-174	-117	-185
Totalt	6 882	5 939	6 842
Balansomslutning	12 213	11 197	12 343
Belåningsgrad, %	56,3	53,0	55,4

Räntetäckningsgrad

Mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Jan-dec 2025
Driftsöverskott	99	94	376
Central fastighetsförvaltning	-8	-7	-26
Totalt	91	87	349
Finansnetto	-58	-59	-225
Övr finansiella kostnader	7	9	29
Justerat finansnetto	-51	-50	-197
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,7	1,8

Tillväxt förvaltningsresultat

	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Jan-dec 2025
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,41	0,89	1,86
Tillväxt per år, %	-54	43	20

Avkastning på eget kapital

Mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Jan-dec 2025
Resultat efter skatt R12	315	182	274
Genomsnittligt eget kapital	4 136	4 237	4 184
Avkastning på eget kapital, %	7,6	4,3	6,6

Förvaltningsresultat per aktie

Mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Jan-dec 2025
Förvaltningsresultat	28	52	131
Netto utbetald utdelning Hybridobligationen	-8	-12	-46
Justerat förvaltningsresultat	19	40	85
Genomsnittligt antal aktier, tusental	46 976	45 613	45 729
Återköpt antal aktier, tusental	-529	-600	0
Justerat antal aktier	46 446	45 013	45 729
Förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna per aktie, kr	0,41	0,89	1,86

Soliditet

Mkr	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Eget kapital	4 067	4 205	4 223
Balansomslutning	12 212	11 197	12 343
Soliditet, %	33,3	37,6	34,2

Överskottsgrad

Mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Jan-dec 2025
Hysesintäkter	143	134	514
Driftsöverskott	99	94	376
Överskottsgrad, %	69,3	70,2	73,1

Resultat per aktie

Mkr	Jan-mar 2026	Jan-mar 2025	Jan-dec 2025
Periodens resultat	89	69	274
Netto utbetald utdelning Hybridobligationen	-8	-12	-46
Justerat resultat	81	57	228
Genomsnittligt antal aktier, tusental	46 976	45 613	45 729
Återköpt antal aktier, tusental	-529	-600	0
Justerat antal aktier	46 446	45 013	45 729
Resultat per aktie, kr	1,74	1,27	4,99

Substansvärde

Mkr	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Eget kapital enligt balansräkningen	4 067	4 205	4 223
Derivat enligt balansräkningen	0	21	46
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	593	538	607
Uppskjuten skattefordran enligt balansräkningen	-44	-71	-50
Långsiktigt substansvärde	4 617	4 693	4 825
Hybridobligation	-300	-556	-495
Innehav utan bestämmande inflytande	-753	-840	-763
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare	3 563	3 298	3 568
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	46 976	45 613	46 976
Återköpt antal aktier, tusental	-529	-600	0
Justerat antal aktier	46 446	45 013	46 976
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	76,72	73,26	75,95

Ekonomisk uthyrningsgrad

Mkr	31 mar 2026	31 mar 2025	31 dec 2025
Kontraktsvärde	550	510	545
Hyresvärde	597	554	591
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	92

Kontakt

Besöksadress

Huvudkontor
Smålandsgatan 12,
111 46 Stockholm

genova.se

G E N O V A