

GENOVA



Delårsrapport januari–september / **2026**



Perioden i sammandrag

Perioden januari–september 2026

- Hyresintäkterna uppgick till 418 Mkr (386). En ökning med 8 procent. Hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökade med 6 Mkr, motsvarande 2 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 310 Mkr (288), en ökning med 8 procent. I jämförbart bestånd minskade driftsöverskottet med 2 Mkr, motsvarande 1 procent, främst till följd av ökade fastighetskostnader.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 107 Mkr (107).
- Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 1,82 kr (1,57), en ökning med 16 procent.
- Periodens resultat uppgick till 267 Mkr (144), en ökning med 85 procent, motsvarande 5,26 kr (2,37) per aktie. Ökningen förklaras främst av positiva värdeförändringar på fastigheter och derivat.
- Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna ökade med 9 procent till 3 684 Mkr (3 396), motsvarande 79,11 kr (74,45) per aktie.

Kvartalet juli–september 2026

- Hyresintäkterna uppgick till 137 Mkr (123), en ökning med 12 procent. Hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökade med 2 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 106 Mkr (95), en ökning med 11 procent. I jämförbart bestånd var driftsöverskottet oförändrat.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 36 Mkr (26), en ökning med 39 procent.
- Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 0,61 kr (0,30), en ökning med 103 procent.
- Kvartalets resultat uppgick till 109 Mkr (80), motsvarande 2,17 kr (1,68) per aktie. Ökningen förklaras främst av positiva värdeförändringar på fastigheter och derivat.
- Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna ökade med 9 procent till 3 684 Mkr (3 396), motsvarande 79,11 kr (74,45) per aktie.

11,0 Mdkr¹

Fastighetsvärde

1,4 Mdkr²

Övervärde byggrättsporfölj

54,7 %

Belåningsgrad

79,11 kr

Långsiktigt substansvärde
hänförligt till aktieägarna per aktie

1) Varav pågående byggnation, planerade projekt och pågående bostadsprojekt om 2 238 Mkr.

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

	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025	Jul-sep 2026	Jul-sep 2025	Okt 2025- sep 2026	Jan-dec 2025
Hyresintäkter, Mkr	418	386	137	123	546	514
Driftsöverskott, Mkr	310	288	106	95	398	376
Förvaltningsresultat, Mkr	107	107	36	26	130	131
Förvaltningsresultat per aktie, kr ¹	1,82	1,57	0,61	0,30	2,11	1,86
Periodens resultat, Mkr	267	144	109	80	397	274
Fastighetsvärde, Mkr	11 021	9 800	11 021	9 800	11 021	10 674
Övervärde byggrättsporfölj, Mdkr	1,4	1,2	1,4	1,2	1,4	1,5
Nettoinvestering, Mkr	457	116	277	126	1 082	741
Belåningsgrad, %	54,7	54,6	54,7	54,6	54,7	55,4
Soliditet, %	34,8	35,7	34,8	35,7	34,8	34,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,8
Räntetäckningsgrad R12, ggr	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 997	4 670	4 997	4 670	4 997	4 825
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna, Mkr	3 684	3 396	3 684	3 396	3 684	3 568
Totalt antal utestående aktier, tusental	46 976	45 613	46 976	45 613	46 976	46 976
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna per aktie, kr ¹	79,11	74,45	79,11	74,45	79,11	75,95

1) Hänsyn tagen till återköpta aktier.

Väsentliga händelser

Tredje kvartalet

Förvärv av attraktiv fastighetsportfölj för 673 Mkr – delfinansiering med aktier

I juli ingick Genova avtal om att förvärva åtta fastigheter i Stockholmsregionen från Landia och Landera till ett underliggande fastighetsvärde om 673 Mkr. Fastigheterna är fullt uthyrda med långa hyresavtal och en diversifierad hyresgästmix inom samhällsservice, livsmedel, industri och lager. Det årliga hyresvärdet uppgår till 41 Mkr och det bedömda driftnettot till 36 Mkr, vilket ger en initial direktavkastning om cirka 6 procent. Affären bedöms stärka Genovas förvaltningsresultat per aktie med cirka 15 procent. Delfinansiering av förvärvet sker genom överlåtelse av återköpta aktier och nyemission av stamaktier.

Tillträde av fastighetsportföljen ovan – överlåtelse av egna aktier till säljaren

Den 1 september tillträdde Genova en första del av portföljen, omfattande sju fastigheter i Värmdö, Tyresö, Nacka och Norrtälje kommun. I samband med tillträdet beslutade styrelsen om överlåtelse av 625 652 egna stamaktier till säljaren Landia, till en kurs om 76,72 kronor per aktie, för delvis reglering av köpeskillingen. Resterande del av portföljen tillträds vid årsskiftet 2026/2027, då Landias ägarandel i Genova väntas öka till cirka 6,2 procent.

Nya finansiella tillväxtnål med tydligt fokus på kassaflöde och lönsam tillväxt

Styrelsen för Genova fastställde i augusti nya finansiella mål för verksamheten som reflekterar bolagets utveckling och tydliga fokus på kassaflöde och lönsam tillväxt. Målet för förvaltningsresultat per aktie höjdes till en genomsnittlig årlig tillväxt om minst 25 procent över en konjunkturcykel (tidigare 20 procent), och målet för långsiktigt substansvärde per aktie ändrades till minst 15 procent (tidigare 20 procent). Bolagets riskbegränsningar avseende soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad är oförändrade.

Stärkt balansräkning

Genova fortsatte under kvartalet arbetet med att stärka kapitalstrukturen och sänka finansieringskostnaderna. Sammantaget emitterade Genova under augusti gröna obligationer och hybridobligationer om totalt 450 Mkr respektive 250 Mkr, till en genomsnittlig kreditmarginal om 3,8 procent. Samtidigt inlöstes gröna obligationer om 449 Mkr och ytterligare 50 Mkr återköptes, vilka tillsammans löpte med en genomsnittlig kreditmarginal om 4,2 procent. Transaktionerna stärkte balansräkningen och kapitalbindningen, och kommer att få en tydlig positiv effekt på bolagets finansnetto.

Genova förvärvar i steg samtliga utestående aktier i dotterföretaget Järngrinden

I september påkallade Genova köpoptionerna avseende resterande 49 procent av aktierna i det konsoliderade dotterföretaget Järngrinden, till en preliminär köpeskilling om totalt cirka 800 Mkr. Tillträde sker i två steg om vardera 24,5 procent av aktierna, under första halvåret 2027 respektive 2029, varefter Genova blir helägare av bolaget. Affären bedöms stärka Genovas vinst per aktie långsiktigt och öka transparensen i

fastighetsportföljen. Järngrinden är en väletablerad och lönsam fastighetsaktör med stark lokal närvaro i Västsverige med fokus på fastighetsförvaltning och projektutveckling inom främst logistik, lätt industri och bostäder.

Genova utser Krister Karlsson till Vice VD

Genova har utsett Krister Karlsson till Vice VD samt medlem i koncernens ledningsgrupp, med ansvar för utvecklingen av bolagets båda verksamhetsområden fastighetsförvaltning och utveckling. Han tillträder tjänsten i mars 2027. Krister har en bred och gedigen erfarenhet av att leda och utveckla fastighetsverksamheter, med kompetens inom både förvaltning och utveckling. Han kommer närmast från Samhällsbyggnadsbolaget i Norden, SBB, där han sedan 2016 varit Vice VD samt Chef Fastighetsförvaltning och sedan 2022 haft rollen som COO.

Händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser efter periodens utgång.



Fastigheterna Gustavsberg 1:468 och Gustavsberg 1:488 som utgörs av vårdverksamhet, en livsmedelsbutik, kommunal verksamhet, närservice och ateljéer är två av åtta fastigheter i Genovas portföljförvärv i juli 2026.

VD-kommentar

Genova redovisar ett starkt tredje kvartal med god resultatutveckling, hög aktivitet i verksamheten och flera viktiga affärer. Förvärvet av en attraktiv fastighetsportfölj i Stockholmsregionen och ett flertal nyuthyrningar under andra och tredje kvartalet stärker intjäningen, samtidigt som beslutet att förvärva resterande aktier i Järngrinden skapar ökad transparens och långsiktigt stärker värdeskapandet per aktie.



"Genova står fortsatt stabilt med god likviditet och stärkt balansräkning"

Genovas målmedvetna arbete för att stärka intjäningen i förvaltningen och utvecklingsverksamheten samt optimering av finansieringen har under året varit framgångsrikt och lagt grunden för fortsatt lönsam tillväxt under årets slut och 2027.

Nyuthyrningar och förvärv stärker intjäningen

De omförhandlingar, nyuthyrningar och förvärv som genomförts under året börjar nu ge tydligt genomslag i verksamheten. Uthyrningsgraden ökade under kvartalet från 92 procent till 93 procent och bedöms fortsätta stärkas framöver. Samtidigt ökade driftöverskottet med 11 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Med ytterligare tillträden

och uthyrningar framför oss kommer intjäningen att fortsätta stärkas.

Den portfölj vi förvärvade i juli för 673 Mkr utgörs av attraktiva förvaltningsfastigheter i Stockholmsregionen med ett årligt hyresvärde om 41 Mkr. Det är fullt uthyrda fastigheter av hög kvalitet och med stabila kassaflöden som efter att samtliga tillträtts vid årsskiftet 2026/2027 kommer att stärka Genovas förvaltningsresultat per aktie ytterligare.

Organisationens förmåga att genomföra affärer och aktiva arbetssätt är centrala för den positiva utvecklingen. Under kvartalet meddelade vi att ledningen förstärks i mars nästa år med Krister Karlsson som Vice VD med ansvar för båda verksamhetsområdena förvaltning och utveckling. Med sin breda och gedigna erfarenhet av att leda och utveckla fastighetsverksamheter får Krister en viktig roll i arbetet med att driva lönsam tillväxt och skapa värden för både hyresgäster och aktieägare.

Stärkt position i Västsverige genom förvärv av Järngrinden

Under kvartalet tog vi ett viktigt steg för Genovas framtida tillväxt genom beslutet att i steg förvärva resterande 49 procent av aktierna i dotterföretaget Järngrinden för totalt till cirka 800 Mkr med betalning under perioden 2027–2030. Järngrinden är en väletablerad och lönsam fastighetsaktör med stark lokal närvaro i Västsverige som liksom Genova fokuserar på fastighetsförvaltning och projektutveckling inom främst logistik, lätt industri och bostäder.

Vi ser fram emot att fortsätta utveckla Järngrindens starka verksamhet som vuxit kraftigt sedan bolaget blev en del av Genovakoncernen 2022. Förvärvet är ett naturligt nästa steg som stärker vår position i attraktiva tillväxtregioner, skapar förutsättningar för ökad vinst per aktie samt ökar transparensen i fastighetsportföljen.

Stärkt förvaltningsresultat och finansiell ställning

Arbetet med att optimera kapitalstrukturen och sänka Genovas finansieringskostnader fortsatte under kvartalet. I augusti emitterades gröna obligationer om totalt 450 Mkr och hybridobligationer om 250 Mkr till en genomsnittlig kreditmarginal om 3,8 procent. Samtidigt inlöstes gröna obligationer om 449 Mkr och ytterligare 50 Mkr återköptes, vilka tillsammans löpte med en genomsnittlig kreditmarginal om 4,2 procent. Transaktionerna stärker balansräkningen och kapitalbindningen, och kommer att få en tydlig positiv effekt på bolagets finansnetto framgent.

Sammantaget ledde den starka utvecklingen i verksamheten, tillsammans med det aktiva refinansieringsarbetet och återköp av hybridobligationer, till att både resultatet och bolagets finansiella ställning stärktes under kvartalet. Förvaltningsresultatet ökade med 38 procent till 36 Mkr, medan förvaltningsresultatet per aktie fördubblades till 0,61 kronor jämfört med motsvarande kvartal föregående år. Samtidigt fortsatte substansvärdet per aktie att utvecklas positivt och ökade med 6 procent till 79,11 kronor.

Den senaste tiden har osäkerheten i omvärlden ökat med större rörelser i räntemarknaden och en något mer avvaktande fastighetsmarknad. I den miljön står Genova fortsatt stabilt med god likviditet, stärkt balansräkning och goda möjligheter inom både förvaltnings- och utvecklingsverksamheten att skapa värde på kort och lång sikt.

Michael Moschewitz, VD

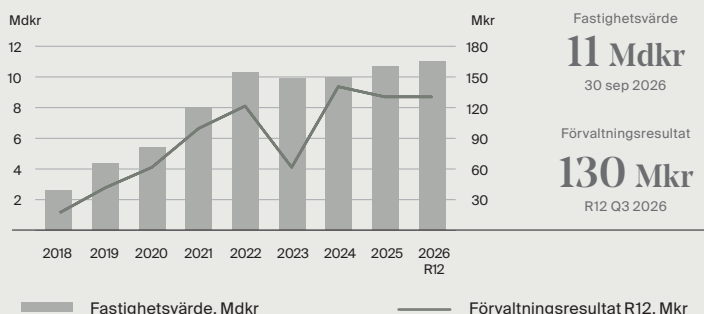
Genova

– 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.

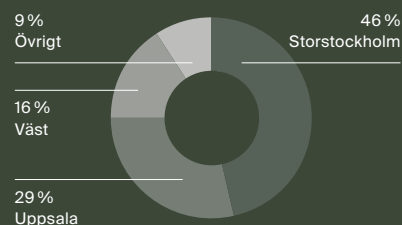
Fastighetsbeståndet utgörs idag främst av kommersiella lokaler, samhällsfastigheter och bostäder i Storstockholm, Uppsala-regionen och västra Sverige. Den betydande byggrättsportföljen möjliggör fortsatt värdetillväxt och bidrar till förstärkt likviditet.

Fastighetsvärde och förvaltningsresultat



Förvaltningsfastigheter per geografi

Fastighetsvärde 8 784 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.

60 %

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

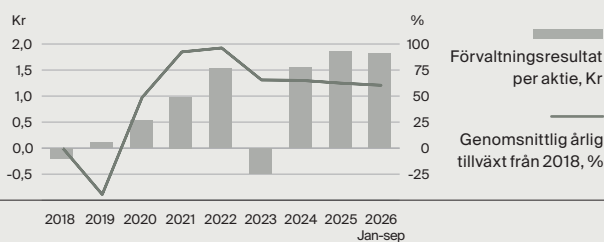
Styrelsen för Genova fastställde i augusti 2026 nya finansiella mål för verksamheten som reflekterar bolagets utveckling och tydliga fokus på kassaflöde och lönsam tillväxt. De nya målen anges nedan.

Förvaltningsresultat per aktie

Uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie (före utdelning) om minst 25 procent över en konjunkturcykel.

60 %

Genomsnittlig årlig tillväxt 2018-2026

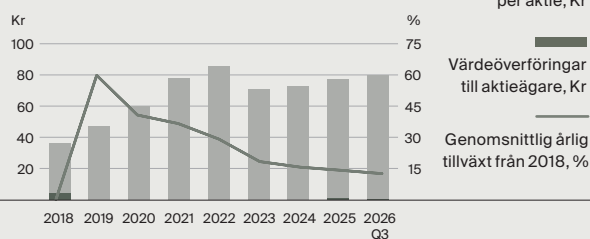


Långsiktigt substansvärde per aktie

Uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie om minst 15 procent (inklusive eventuella värdeöverföringar till aktieägarna) över en konjunkturcykel.

13 %

Genomsnittlig årlig tillväxt 2018-2026



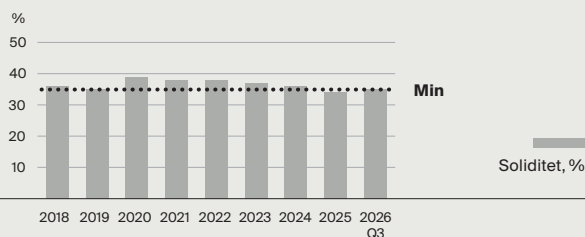
Finansiella begränsningar

Soliditet

Soliditeten ska över tid uppgå till minst 35 procent.

34,8 %

30 sep 2026

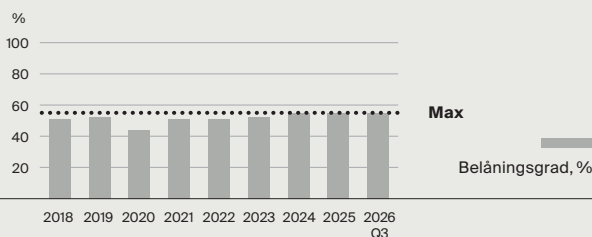


Belåningsgrad

Belåningsgraden ska över tid understiga 55 procent.

54,7 %

30 sep 2026

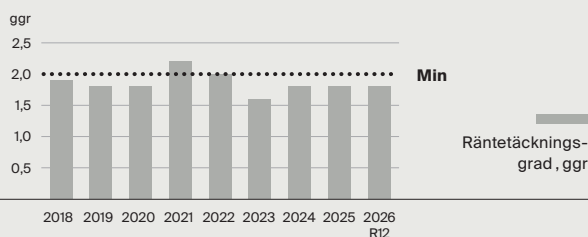


Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska över tid överstiga 2,0 gånger.

1,8 ggr

R12 Q3 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.

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, Uppsala-regionen och västra Sverige.

Genova arbetar löpande med att identifiera transaktioner som skapar bästa möjliga värde över tid. Strategin balanserar stabilt högvärdande 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 87 förvaltningsfastigheter (75) till ett marknadsvärde om 8 784 Mkr (7 657), fördelat på 359 Tkvm (336). Totalt fastighetsvärde, inklusive pågående nyanläggningar, projekteringsfastigheter samt joint ventures uppgick till 12,3 Mdkr (11,5).

Portföljförändringar

Under det tredje kvartalet ingick Genova avtal om att förvärva åtta fastigheter i Stockholmsregionen från Landia och Lander till ett underliggande fastighetsvärde om 673 Mkr. Fastigheterna är fullt uthyrda med ett årligt hyresvärde om 41 Mkr och affären bedöms stärka Genovas förvaltningsresultat per aktie med cirka 15 procent. Den 1 september tillträdde en del av den förvärvade fastighetsportföljen. Resterande del av den förvärvade fastighetsportföljen tillträds vid årsskiftet 2026/2027 när pågående hyresgästpassningar är färdigställda.

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 479 kommersiella hyresavtal (402) med en genomsnittlig återstående löptid på 4,8 år (4,3) samt 256 hyresavtal (264) avseende bostäder.

Andelen kontrakterade hyresintäkter från bostäder och offentligt finansierade hyresgäster uppgick till 53 procent (53). Inkluderat intäkter från dagligvaruhandel uppgick andelen till 59 procent (59) av de totala kontrakterade hyresintäkterna. Resterande 41 procent (41) utgörs huvudsakligen av kommersiella hyresintäkter från handel samt lätt lager och industriverksamheter med tillhörande kontorsdelar.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens utgång till 93 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.

Som ett resultat av under perioden genomförda nyuthyrningar och förvärv bedöms årliga hyresintäkter öka med 13 Mkr efter utgången av det tredje kvartalet 2026 samt med ytterligare 26 Mkr efter årsskiftet 2026/2027.

8 784 Mkr

Fastighetsvärde förvaltningsfastigheter

359 Tkvm

Uthyrningsbar yta

606 Mkr

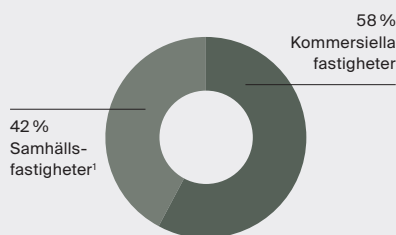
Hyresvärde

Förvaltningsfastigheter

30 september 2026

Uthyrningsbar yta per fastighetskategori

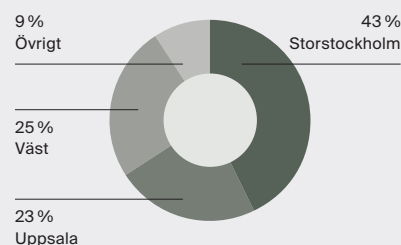
Totalt 359 Tkvm



1) Befintliga hyresbostäder ingår i kategorin Samhällsfastigheter.

Uthyrningsbar yta per geografi

Totalt 359 Tkvm



Fördelning hyresintäkter

30 september 2026

Hyresavtal	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel, %
Samhällsservice	272	49
Bostäder	28	5
Livsmedel	30	5
Övrigt kommersiellt	231	41
Summa hyresintäkter	561	100
Genomsnittligt, vägd återstående löptid, år (10 största)		6,0 år
Genomsnittligt, vägd återstående löptid, år (total portfölj)		4,8 år

Förfallostruktur hyresavtal

30 september 2026

	Antal hyresavtal	Yta Tkvm	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel %
Löptid				
2026	58	3	5	1
2027	121	45	71	12
2028	123	44	67	12
2029	78	65	106	19
2030	42	53	106	19
>2030	57	97	178	32
Summa	479	307	533	95
Hyresbostäder	256	12	28	5
Totalt	735	319	561	100
Vakant		40	45	
Totalt		359	606	

Fastighetsbeståndet

30 september 2026

	Antal fastig- heter	Uthyr- bar yta, Tkvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyr- nings- grad, % ²	Kontrak- terad års- hyra ³ , Mkr	Fastighets- kostnader		Driftsöverskott	
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Per fastighetskategori¹												
Kommersiella fastigheter	54	206	4 498	21 801	318	1 544	91	289	-74	-359	216	1 045
Samhällsfastigheter ⁴	33	153	4 286	28 115	288	1 889	94	272	-66	-436	205	1 345
Summa per fastighets- kategori	87	359	8 784	24 484	606	1 690	93	561	-140	-392	421	1 172
Per geografi												
Storstockholm	41	153	4 098	26 741	279	1 822	92	258	-62	-407	196	1 275
Uppsala	16	83	2 532	30 483	160	1 931	91	145	-37	-450	108	1 300
Väst	24	89	1 387	15 606	110	1 240	97	106	-22	-254	84	944
Övrigt	6	34	767	22 839	57	1 689	91	52	-18	-543	33	993
Summa per geografi	87	359	8 784	24 484	606	1 690	93	561	-140	-392	421	1 172
Pågående byggnation				-								
Planerade projekt				2 065								
Pågående bostadsprojekt				173								
Totalt enligt balansräkning				11 021								
Därutöver:												
Fastigheter ägda via JV				1 244								

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.

4) Befintliga hyresbostäder ingår i kategorin Samhällsfastigheter.

Ovanstående sammanställning avser de helägda fastigheter som Genova ägde per periodens utgång. 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 samt 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 kassaflödesfastigheter med utvecklingspotential för att stärka intjänning och kassaflöden.

Den samlade uthyrningsbara ytan för Genovas projekt oberoende av planskede uppgick på balansdagen till 498 Tkvm. Drygt hälften av de planerade projek-

ten är under samråd eller har passerat samrådsskedet. Genova fortsätter att utveckla byggrätter för framtida nybyggnadsprojekt och att vidareutveckla befintliga fastigheter för att skapa långsiktigt värde och stärka intjäningsförmågan.

Pågående byggnation

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

7 881

Antal bostadsbyggrätter

498 Tkvm

Uthyrningsbar yta

1,4 Mdkr¹

Övervärde byggrättsportfölj

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

Pågående byggnation

30 september 2026

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, Del av etapp 1 ³	Upplands-Bro	Hyresbostäder	Q2 2025	Q4 2027	134	9 059	845	533	53 769	28	2 821	408	143	78
Viby, Del av etapp 1 ³	Upplands-Bro	Samhällsfastigheter	Q2 2025	Q3 2027	-	-	3 178	171	53 816	9	2 983	137	70	19
Brf Ankaret ⁴	Varberg	Bostadsrätter	Q1 2025	Q4 2026	45	3 311	-	214	64 767	-	-	165	158	173
Till- och ombyggnation Logistiklager ⁵	Enköping	Kommersiellt	Q2 2026	Q1 2027	-	-	2 500	58	23 114	-	-	53	-	-
Nybyggnation Logistiklager ⁶	Falkenberg	Kommersiellt	Q3 2026	Q3 2027	-	-	12 348	78	6 315	-	-	72	-	-
Summa pågående byggnationer					179	12 370	18 870	1 054	33 730	37	1 198	835	371	270

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 det första kvartalet 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.

5) Projektet avser till- och ombyggnation av Martin & Serveras logistiklager. Järngriden ansvarar för byggentreprenaden på uppdrag av Swiss Life. I tabellen framgår Järngridens ägarandel som uppgår till 50 procent.

6) Projektet avser byggnation av Online Brands Nordics nya logistikanläggning. Järngriden ansvarar för byggentreprenaden på uppdrag av av Laustea. I tabellen framgår Järngridens ägarandel som uppgår till 50 procent.

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.

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

För att illustrera värdet i Genovas byggrättsportfölj redovisas ett bedömt övervärde. Övervärdet tar sin utgångspunkt i ett externt bedömt marknadsvärde på de framtida byggrätterna under planerade projekt. Byggrätter som har vunnit laga kraft samt eventuella markanvisningar är inte inkluderade i beräkningen då de inte bedöms ha ett övervärde.

Per den 30 september 2026 uppgick CBRE:s värdering av de framtida byggrätterna till 5,0 Mdkr. Befintliga byggnader som i förekommande fall kommer behöva rivas i samband med exploatering och upparbetade investeringar hade per den 30 september 2026 ett bokfört värde om 3,6 Mdkr. Det innebär att övervärdet

i koncernens byggrättsportfölj bedöms uppgå till cirka 1,4 Mdkr, motsvarande cirka 30 kr per aktie. Övervärdet 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

30 september 2026

Projekt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde², Mkr
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	
Per kategori										
Hyresbostäder	5 431	294 806	-	14 714	49 911	768	2 605	12 110	1 248	1 292
Samhällsfastigheter	80	-	10 046	470	46 796	29	2 839	351	23	23
Kommersiella fastigheter	-	-	6 333	222	35 012	14	2 163	199	69	69
Bostadsrätter	2 192	155 549	-	9 289	59 716	-	-	7 498	643	680
Summa per kategori	7 702	450 355	16 379	24 695	52 910	810	2 603	20 158	1 982	2 065
Per geografiskt område - Egen förvaltning och bostadsrätter										
Storstockholm	4 086	233 691	12 921	13 885	56 302	410	2 778	11 005	1 075	1 152
Uppsala	1 302	78 270	2 420	3 792	46 995	166	2 621	3 220	261	261
Väst	1 750	113 599	1 038	5 920	51 638	178	2 279	4 967	474	474
Övrigt	565	24 795	-	1 098	44 291	56	2 535	967	172	177
Summa egen förvaltning och bostadsrätter per geografi	7 702	450 355	16 379	24 695	52 910	810	2 603	20 158	1 982	2 065

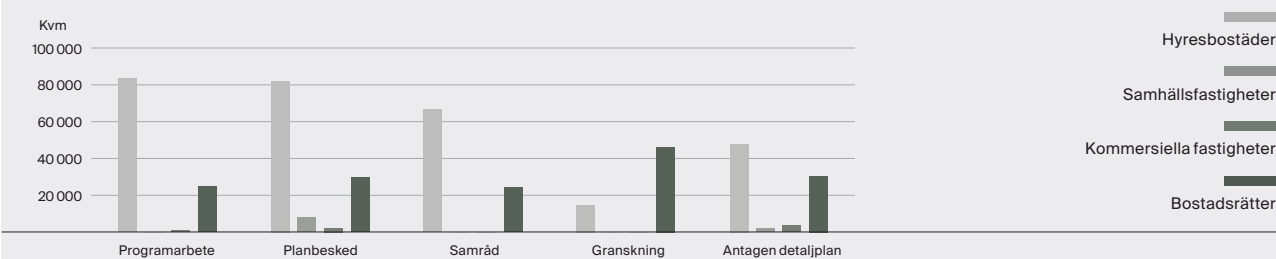
1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande.

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

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

Planerade projekt per planskede, uthyrbar yta

30 september 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 från färdigställande. Beräkningarna speglar nuläget och tar inte hänsyn till framtida förändringar i hyresnivåer, vakansgrader eller räntenivåer.

Hyresintäkterna baseras på fastigheternas hyresvärde per den 1 oktober 2026, justerat för vakanta ytor. Jämfört med föregående kvartal har intjäningsförmågan avseende driftsöverskott ökat med 14 Mkr, där under kvartalet tillträdde fastigheter utgjorde 12 Mkr och resterande 2 Mkr avsåg befintligt bestånd.

Som ett resultat av under perioden genomförda nyuthyrningar och förvärv bedöms årliga hyresintäkter öka med 13 Mkr efter utgången av det tredje kvartalet 2026 samt med ytterligare 26 Mkr efter årsskiftet 2026/2027.

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

30 september 2026

Mkr	Förvaltningsfastigheter	Pågående byggnation	Summa
Hyresvärde ¹	606	-	606
Vakans	-45	-	-45
Hyresintäkter	561	-	561
Fastighetskostnader	-140	-	-140
Driftsöverskott	421	-	421
Central administration fastighetsförvaltning	-26	-	-26
Genovas andel av förvaltningsresultat från JV	18	14	32
Räntenetto	-223	-	-223
Förvaltningsresultat	190	14	204

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 Hunnerup 1 utgörs av det tidigare sjukhusområdet St Lars i södra i Lund med byggnader med kontor och verksamheter inom bland annat läkemedelsproduktion. Uthyrningar under perioden innebär att fastighetens lokaler nu är fullt uthyrda.

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. Järngrinden har vuxit kraftigt sedan bolaget blev en del av Genovakoncernen och har goda förutsättningar för fortsatt lönsam tillväxt.

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 (1 800) samt 23 förvaltningsfastigheter (23) med en uthyrningsbar yta om totalt 88 Tkv (85) och ett årligt hyresvärde om 110 Mkr (104). Antal projekteringsfastigheter uppgick vid periodens utgång till 6 stycken (6). Delägda fastigheter i joint ventures uppgick till 4 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. I september 2026 påkallade Genova köpoptioner avseende resterande 49 procent av aktierna i Järngrinden. Tillträde sker i två steg om vardera 24,5 procent av aktierna, under första halvåret 2027 respektive 2029, varefter Järngrinden blir ett helägt dotterbolag.



Sju fastigheter i Hönökulla industriområde, Mölnlycke.

Nyckeltal

	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025
Hysesintäkter, Mkr	81	77
Driftsöverskott, Mkr	62	62
Belåningsgrad, %	27,2	26,8
Soliditet, %	57,9	60,0

Bedömd intjäningsförmåga

Mkr	30 sep 2026
Hyresvärde	110
Vakans	-4
Hysesintäkter	106
Fastighetskostnader	-22
Driftsöverskott	84
Central administration fastighetsförvaltning	-6
Andel av förvaltningsresultat från JV	6
Finansnetto	-27
Förvaltningsresultat	57

Balansräkning i sammandrag

Mkr	30 sep 2026	30 sep 2025
Förvaltningsfastigheter	1 387	1 250
Projekteringsfastigheter	474	433
Pågående bostadsprojekt	173	114
Andelar i joint ventures	246	260
Övriga tillgångar	285	184
Likvida medel	119	104
Summa tillgångar	2 685	2 344
Eget kapital	1 555	1 407
Räntebärande skulder	849	731
Övriga skulder	281	206
Summa skulder	2 685	2 344

Joint ventures och intresseföretag

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

Per den 30 september 2026 ägde Genova andelar i joint ventures och intresseföretag som innehade totalt

13 förvaltningsfastigheter (19) med ett sammanlagt fastighetsvärde om 2,5 Mdkr (3,4), varav Genovas andel uppgick till 1,2 Mdkr (1,7).

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

Den första etappen av stadsutvecklingsprojektet Viby i Upplands-Bro avyttrades under det första kvartalet 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

30 september 2026

Namn	Andel, %	Bokfört värde, Mkr	Geografi	Fastighetsförvaltning		Projektutveckling	
				Antal fastigheter	Andel av fastighetsvärde	Antal bostäder	Uthyrningsbar yta, Tkvm
GenovaUP Norrtälje	50	114	Stockholm	2	672	-	-
GenovaUP Viby	50	97	Stockholm	-	-	150	15
SBBGenova Gåshaga	50	110	Stockholm	1	200	385	23
SBBGenova Nackahusen	50	170	Stockholm	-	-	192	12
GenovaRedito	50	7	Knivsta	2	14	-	-
Greenova	50	10	Stockholm	3	96	285	24
Pallas 1 Fastighets AB	50	146	Borås	1	225	51	4
JärnSpiran Holding AB	50	14	Borås	2	14	70	4
Tegelbrukstäppet AB	48	31	Halmstad	1	4	144	8
NewCo Breared AB	50	6	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	23	Borås	-	-	-	-
		754		13	1244	1304	94

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

Energi- och klimatarbete

Under perioden har åtgärdsplaner för prioriterade delar av beståndet färdigställts och energiuppföljningssystemet Momentum Energi implementerats för löpande uppföljning av energianvändningen. Vidare pågår ett arbete för att identifiera fastigheter där förbättrad datakvalitet och utökad mätning kan skapa bättre förutsättningar för energieffektiviseringsåtgärder.

Som ett led i genomförandet av EU:s direktiv om byggnaders energiprestanda (EPBD) har Sverige beslutat om nya energikrav för byggnader. Genova kartlägger nu vad de nya bestämmelserna innebär för bolaget och bedömer att det befintliga energiarbete ger goda förutsättningar för att möta kraven.

Hållbarhetsprogram för projekt

Under perioden har hållbarhetsprogrammet för detaljplaneskedet vidareutvecklats, med fokus på att skapa flexibilitet för resurseffektiva lösningar och framtida anpassningar i projektutvecklingen. Arbetet med att uppdatera programmet för projekterings- och produktionsfasen har också påbörjats, med bland annat skärpta krav inom klimat och energi.

Klimatrisker i befintligt bestånd

Arbetet med att kartlägga och hantera klimatrisker i fastighetsbeståndet fortsätter. För fyra fastigheter har fördjupade sårbarhetsanalyser genomförts och åtgärdsplaner tagits fram där förhöjd sårbarhet identifierats. Åtgärderna består huvudsakligen av förstärkta drift-rutiner, men omfattar även långsiktiga insatser som integreras i fastigheternas underhållsplanering. Under perioden har arbetet utökats till att även omfatta klimatriskanalyser av de fastigheter som Genova förvärvat under året.

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-sep 2026	Jan-sep 2025	Jul-sep 2026	Jul-sep 2025	Jan-dec 2025
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Totalt antal bostadsbyggrätter, antal	7 881	8 152	7 881	8 130	8 035
Uthyrningsbar yta kommersiella fastigheter, tkvm	206	184	206	184	201
Uthyrningsbar yta samhällsfastigheter, tkvm	153	152	153	152	150
Total uthyrningsbar yta, tkvm	359	336	359	336	351
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	92	93	92	92
Överskottsgrad, %	74,1	74,5	77,1	77,1	73,1
Fastighetsvärde, Mkr	11 021	9 800	11 021	9 800	10 674
Övervärde byggrättsportfölj, Mdkr	1,4	1,2	1,4	1,2	1,5
Nettoinvesteringar, Mkr	457	116	277	126	741
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	9,3	7,1	9,3	7,1	6,6
Soliditet, %	34,8	35,7	34,8	35,7	34,2
Belåningsgrad, %	54,7	54,6	54,7	54,6	55,4
Genomsnittlig räntenivå, %	4,8	4,8	4,8	4,8	4,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8
Räntetäckningsgrad R12, ggr	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
Kapitalbindningstid, antal år	2,4	2,5	2,4	2,5	2,5
Räntebindningstid, antal år	2,0	2,7	2,0	2,7	2,3
Aktierelaterade nyckeltal					
Totalt antal utestående aktier, tusental	46 976	45 613	46 976	45 613	46 976
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	46 976	45 613	46 976	45 613	45 729
Förvaltningsresultat per aktie, kr ¹	1,82	1,57	0,61	0,30	1,86
Tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %	16,1	173	104	58	20
Resultat per aktie, kr ¹	5,26	2,37	2,17	1,68	4,99
Eget kapital, Mkr	4 442	4 104	4 442	4 104	4 223
Eget kapital hänförligt till aktieägare, Mkr	3 129	2 830	3 129	2 830	2 965
Eget kapital per aktie, kr	66,61	62,04	66,61	62,04	63,12
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 997	4 670	4 997	4 670	4 825
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, Mkr	3 684	3 396	3 684	3 396	3 568
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr ¹	79,11	74,45	79,11	74,45	75,95

1) Hänsyn tagen till återköpta aktier.

Totalresultat för koncernen

Mkr	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025	Jul-sep 2026	Jul-sep 2025	Okt 2025- sep 2026	Jan-dec 2025
Hysesintäkter	418	386	137	123	545	514
Driftskostnader	-76	-71	-19	-19	-103	-99
Underhållskostnader	-21	-19	-8	-6	-30	-28
Fastighetsskatt	-10	-8	-4	-3	-13	-11
Summa Fastighetskostnader	-108	-98	-31	-28	-147	-138
Driftsöverskott	310	288	106	95	398	376
Central administration fastighetsförvaltning	-25	-21	-8	-7	-31	-26
Central administration projektutveckling	-28	-28	-9	-9	-37	-36
Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag	27	39	8	3	31	43
- varav värdeförändringar fastigheter	21	25	6	2	22	25
Finansnetto	-177	-170	-60	-55	-232	-225
- varav kostnader för tomträtter	-1	-1	0	0	-1	-2
Förvaltningsresultat	107	107	36	26	130	131
Övriga kostnader	-10	-7	-4	-2	-11	-9
Värdeförändringar fastigheter	152	114	20	49	292	253
Värdeförändringar derivat	82	-35	86	28	106	-10
Valutakurseffekter fastigheter	6	-4	3	-1	3	-7
Resultat före skatt	337	175	140	99	520	357
Inkomstskatt	-70	-32	-32	-19	-122	-83
Periodens resultat	267	144	109	80	399	274
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	267	144	109	80	399	274
Periodens resultat hänförligt:						
Moderbolagets aktieägare	247	122	100	74	358	233
Innehav utan bestämmande inflytande	19	22	8	6	39	41
Summa totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	247	122	100	74	358	233
Innehav utan bestämmande inflytande	19	22	8	6	39	41
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr ¹	5,26	2,37	2,17	1,68	7,89	4,99
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	46 976	45 613	46 976	45 613	46 976	46 976
Genomsnittligt antal aktier, tusental	46 976	45 613	46 976	45 613	46 405	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 december 2025 gällande balansposter.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under perioden till 418 Mkr (386). I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 6 Mkr eller 2 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

Under det tredje kvartalet uppgick hyresintäkterna till 137 Mkr (123).

Fördelning hyresintäkter		
Mkr	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025
Jämförbart bestånd	384	378
Tillkomna fastigheter	34	-
Sålda fastigheter	-	8
Hyresintäkter	418	386
Kommersiella fastigheter	213	186
Samhällsfastigheter	205	200
Hyresintäkter	418	386

Fastighetskostnader

Drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt ökade under perioden till -108 Mkr (-98), motsvarande en ökning på 10 procent. Kostnadsökningen drivs främst av högre kostnader för el och uppvärmning samt underhåll.

I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 10 Mkr eller 8 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

Under det tredje kvartalet uppgick fastighetskostnaderna till -31 Mkr (-28).

Fördelning fastighetskostnader		
Mkr	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025
Jämförbart bestånd	-104	-96
Tillkomna fastigheter	-4	-
Sålda fastigheter	-	-2
Fastighetskostnader	-108	-98
Kommersiella fastigheter	-54	-45
Samhällsfastigheter	-54	-53
Fastighetskostnader	-108	-108

Driftsöverskott

Driftsöverskottet för perioden uppgick till 310 Mkr (288). Överskottsgraden uppgick till 74 procent (75).

Driftsöverskottet för det tredje kvartalet uppgick till 106 Mkr (95) med en överskottsgrad på 77 procent (77).

Central administration

Centrala administrationskostnader är fördelade på fastighetsförvaltning och projektutveckling. De totala centrala administrationskostnaderna uppgick under perioden till -53 Mkr (-49), vilket motsvarar en ökning på 8 procent och förklaras framförallt av ökade personalkostnader.

Central administration		
Mkr	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025
Fastighetsförvaltning		
Övriga externa kostnader	-1	-1
Personalkostnader	-21	-17
Avskrivningar och leasing	-3	-3
Central administration fastighetsförvaltning	-25	-21
Projektutveckling		
Övriga externa kostnader	-1	-1
Personalkostnader	-23	-23
Avskrivningar och leasing	-4	-4
Central administration projektutveckling	-28	-28

Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag

I posten redovisas resultateffekten av Genovas fastigheter som ägs via joint ventures. Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag uppgick under perioden till 27 Mkr (39) 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 -177 Mkr (-170) och var något högre jämfört med föregående år till följd av en skuldportfölj som ökat med drygt 700 Mkr. Kostnaden avseende räntenettot har ökat med -6 Mkr medan övriga finansiella kostnader ökade med -1 Mkr. Räntebetalningar på hybridobligationer har minskat till -22 Mkr (-35) till följd av mindre utestående volym hybridobligationer med en lägre genomsnittlig ränta.

De räntekostnader som är hänförliga till fastighetsförvaltningen är en löpande kostnad som belastar finansnettot. Finansieringen av projektverksamheten är däremot en del av anskaffningskostnaden och aktiveras på respektive projekt och belastar inte resultatet. Under perioden aktiverades 98

Mkr (79) 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 4,8 procent (4,8) exkluderat byggnadskreditiv.

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

Finansnetto		
Mkr	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025
Ränteintäkter	15	15
Räntekostnader lån	-168	-162
Räntekostnader leasing	-1	-1
Övriga finansiella intäkter	-	-
Övriga finansiella kostnader	-23	-22
Finansnetto	-177	-170

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under perioden till 107 Mkr (107).

Förvaltningsresultatet för det tredje kvartalet uppgick till 36 Mkr (26).

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar fastigheter uppgick till 152 Mkr (114). Värdeförändringarna förklaras framförallt av att Järngrindens fastigheter har marknadsvärderats senast per 30 juni 2026, vilket de inte gjordes per 30 juni 2025.

Värdeförändringar fastigheter		
Mkr	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025
Förändring driftnetto	98	47
Mark- och outnyttjade byggrätter	16	20
Förändring avkastningskrav	16	56
Förvärv	22	-
Försäljningar	-	-10
Värdeförändringar fastigheter	152	114

Värdeförändringar derivat

Värdeförändringar derivat uppgick till 82 Mkr (-35). 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 -70 Mkr (-32) och hänför sig i huvudsak till uppskjuten skatt på värdeförändringar fastigheter 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 217 Mkr (335) samt obeskattade reserver om 103 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-sep 2026	Jan-sep 2025
Resultat före skatt	337	196
Skattesats %	20,6	20,6
Skatt enligt gällande skattesats	-69	-40
Ej skattepliktiga intäkter	9	38
Ej avdragsgilla kostnader	-2	-3
Ej avdragsgillt räntenetto	-43	-31
Avdragsgilla kostnader ej med i resultatet	3	2
Skattepliktiga intäkter ej med i resultatet	-	-1
Justering skatt avseende tidigare år	-	-2
Förändring i skattemässiga underskott	0	2
Skatteeffekt av fastighetsförsäljning	31	-
Övrigt	1	1
Periodens skatt enligt resultaträkningen	-70	-32

Uppskjutna skatteskulder, netto		
Mkr	30 sep 2026	30 sep 2025
Temporära skillnader fastigheter	-615	-540
Obeskattade reserver	-21	-25
Summa uppskjutna skatteskulder	-636	-565
Underskottsavdrag	45	69
Övrigt	-	-
Summa uppskjutna skattefordringar	45	69
Uppskjutna skatteskulder, netto	-592	-496

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 267 Mkr (144). Ökningen jämfört med motsvarande period föregående år förklaras främst av ökade värdeförändringar på fastigheter och derivat.

Balansräkning för koncernen

Mkr	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	203	203	203
Förvaltningsfastigheter	8 784	7 658	8 303
Pågående nyanläggningar	-	275	302
Projekteringsfastigheter	2 065	1 748	1 932
Övriga materiella anläggningstillgångar	24	25	26
Nyttjanderättstillgångar	23	9	10
Uppskjutna skattefordringar	45	69	50
Andelar i joint ventures och intresseföretag	754	765	701
Derivat	37	-	-
Övriga långfristiga fordringar	302	298	302
Summa anläggningstillgångar	12 236	11 050	11 828
Omsättningstillgångar			
Pågående bostadsprojekt	173	119	138
Hyresfordringar och kundfordringar	18	12	19
Övriga fordringar	98	90	85
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	95	85	87
Likvida medel	160	131	185
Summa omsättningstillgångar	544	438	514
SUMMA TILLGÅNGAR	12 780	11 488	12 343
EGET KAPITAL			
Summa totalresultat för perioden			
Aktiekapital	57	55	57
Övrigt tillskjutet kapital	1 679	1 679	1 679
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 393	1 095	1 229
Hybridobligation	550	556	495
Innehav utan bestämmande inflytande	763	718	763
Summa eget kapital	4 442	4 104	4 223
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	6 318	5 772	5 686
Derivat	-	70	46
Leasingskuld	42	28	32
Övriga långfristiga skulder	134	58	124
Uppskjutna skatteskulder	636	565	607
Summa långfristiga skulder	7 130	6 493	6 495
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	829	637	1 341
Leverantörsskulder	51	34	71
Leasingskuld	8	8	5
Aktuella skatteskulder	1	12	7
Övriga skulder	184	67	88
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	135	133	114
Summa kortfristiga skulder	1 208	891	1 625
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	12 780	11 488	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 87 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 2026 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 det första kvartalet 2026 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 externvärderas halvårsvis och externvärderades senast per 30 juni 2026. Värdeförändringar för fastigheter inkluderas i resultaträkningen.

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

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

Förändring av fastighetsbeståndet

Mkr	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025	Jan-dec 2025
Ingående värde förvaltningsfastigheter	8 303	8 121	8 121
+ Förvärv	239	-	618
+ Till- och ombyggnation	73	40	77
- Försäljningar	-	-624	-700
+/- Omklassificeringar	-3	0	-84
+/- Orealiserade värdeförändringar	171	120	271
Utgående värde förvaltningsfastigheter	8 784	7 658	8 303
Ingående värde pågående nyanläggningar	301	245	245
+ Nybyggnation	4	30	61
- Försäljningar	-310	-	-
+/- Omklassificeringar	5	-	-5
Utgående värde pågående nyanläggningar	-	275	301
Ingående värde projekteringsfastigheter	1 932	1 614	1 614
+ Förvärv	-	-	31
- Försäljningar	-56	-	-
+/- Omklassificeringar	-	-53	89
+ Aktiveringar	188	187	198
Utgående värde projekteringsfastigheter	2 065	1 748	1 932
Ingående värde pågående bostadsprojekt	138	24	24
+ Nybyggnation	35	42	114
+/- Omklassificeringar	-	53	-
Utgående värde pågående bostadsprojekt	173	119	138
Utgående värde fastighetsbeståndet	11 021	9 800	10 674
Förvaltningsfastigheter	8 784	7 658	8 303
Pågående byggnation	0	275	301
Planerade projekt	2 064	1 748	1 932
Pågående bostadsprojekt	173	119	138
Utgående värde fastighetsbeståndet	11 021	9 800	10 674

Känslighetsanalys värdeförändringar¹

Värdeförändring	+/-5%	+/-10%
Effekt på fastighetsvärde	+/- 439 Mkr	+/- 878 Mkr
Justerat fastighetsvärde	9 223/8 345 Mkr	9 662/7 906 Mkr
Effekt på belåningsgrad	-1,8/1,9 %	-3,5/4,0 %
Justerad belåningsgrad	53/57 %	51/59 %
Effekt på soliditet	1,5/-1,6 %	2,9/-3,3 %
Justerad soliditet	36/33 %	38/31 %

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

Direktavkastningskrav per kategori¹

%	30 sep 2026	30 sep 2025
Kommersiella fastigheter	6,0	6,3
Samhällsfastigheter	5,4	5,4
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

	30 sep 2026	30 sep 2025
Hysesvärde kr/kvm	1 690	1 645
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹	93	92
Fastighetskostnader kr/kvm ²	-392	-380
Driftsöverskott kr/kvm ²	1172	1 140
Överskottsgrad, % ²	75	75
Förvaltningsfastighetsvärde kr/kvm	24 484	22 759
Uthyrningsbar yta, tkvm	359	336
Antal fastigheter	87	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 30 september 2026 till 4 442 Mkr (4 223) och soliditeten till 34,8 procent (34,2).

Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till aktieägarna uppgick till 3 684 Mkr (3 568) och det långsiktiga substansvärdet hänförligt till aktieägarna per aktie uppgick till 79,11 kronor per aktie (75,95).

Substansvärde

	30 sep 2026		30 sep 2025		31 dec 2025	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	4 442	95,39	4 104	89,98	4 223	89,89
Återläggning:						
Derivat enligt balansräkningen	-37	-0,80	70	1,53	46	0,97
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	636	13,67	565	12,39	607	12,92
Avdrag:						
Uppskjuten skattefordran enligt balansräkningen	-45	-0,96	-69	-1,51	-50	-1,06
Hybridobligation	-550	-11,81	-556	-12,19	-495	-10,54
Innehav utan bestämmande inflytande	-763	-16,38	-718	-15,74	-763	-16,23
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare	3 684	79,11	3 396	74,45	3 568	75,95

Räntebärande skulder

Koncernen hade den 30 september 2026 räntebärande skulder om 7 147 Mkr (6 409) med en belåningsgrad om 54,7 procent (54,6). Koncernens genomsnittliga räntenivå uppgick till 4,8 procent (4,8) exkluderat byggnadskreditiv. Den genomsnittliga räntenivån beskriver koncernens aktuella räntenivå i kreditportföljen utifrån dagsbasis per den 30 september och ska inte tolkas som den genomsnittliga räntenivån under perioden. Den genomsnittliga räntenivån ska heller inte jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna då kreditförfall och förändringar i Stibor inte har beaktats.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick den 30 september 2026 till 2,4 år (2,5). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,0 år (2,7) exkluderat byggnadskreditiv. Ränte- och kreditförfallostrukturen per samma datum framgår av tabellerna med samma namn.

Finansiering och kapitalstruktur

Under perioden har hybridobligationer med ISIN SE0015245519 in till ett nominellt belopp om 195 Mkr lösts in samtidigt som 250 Mkr nya hybridobligationer emitterats. De nya hybridobligationerna löper med en kreditmarginal som är 2,35 procent lägre än motsvarande för de inlösta hybridobligationerna.

Under perioden har totalt 850 Mkr gröna obligationer emitterats till en genomsnittlig kreditmarginal om 3,5 procent samtidigt som 600 Mkr gröna obligationer med en genomsnittlig kreditmarginal om 4,2 procent återköpts eller lösts in.

Sammantaget har nettoskillnaden mellan emitterade och återköpta eller inlösta gröna obligationer och hybridobligationer inneburit en positiv likviditetseffekt om 300 Mkr samtidigt som finansieringskostnaderna minskar med närmare -3 Mkr till följd av sänkta kreditmarginaler.

Genovas aktiva arbete med att refinansiera skuld och hybridobligationer till bättre villkor kommer ge en positiv effekt på framtida kassaflöden. Under de närmsta tolv månaderna förfaller skulder om cirka 700 Mkr och lån bedöms refinansieras till fullt med lika eller bättre villkor.

Under perioden har återköp av egna aktier genomförts och vid utgången av perioden hade 1 035 381 aktier återköpts för 41 Mkr. Återköp får fortsatt pågå till och med årsstämman 2027. Under kvartalet överläts 625 652 egna aktier till Landia för 76,72 kronor per aktie i samband med tillträdet av en fastighetsportfölj och vid periodens utgång uppgick innehavet av egna aktier till 409 729 st.

Den del av den förvärvade fastighetsportföljen av Landia som inte tillträdades under kvartalet planeras tillträdas vid årsskiftet 2026/2027 efter att pågående hyresgäst Anpassningar är färdigställda. Den resterande del av portföljen kommer att finansieras genom en kombination av banklån, tillgängliga likvida medel samt genom överlåtelse av återköpta och nyemitterade stamaktier till Landia. Överlåtelsen av stamaktier kommer ske till en kurs om 76,72 kronor per aktie och motsvara ett totalt belopp om cirka 76 Mkr.

Likviditet och utnyttjade faciliteter

Koncernens likviditet inklusive byggnadskreditiv uppgick till 950 Mkr. I beloppet ingår kassa med 160 Mkr, utnyttjade revolverande krediter och checkräkning om totalt 618 Mkr samt 172 Mkr av beviljade byggnadskreditiv som ännu ej är utnyttjade.

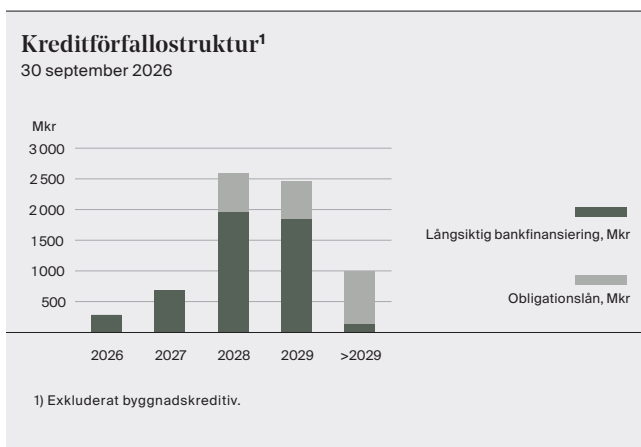
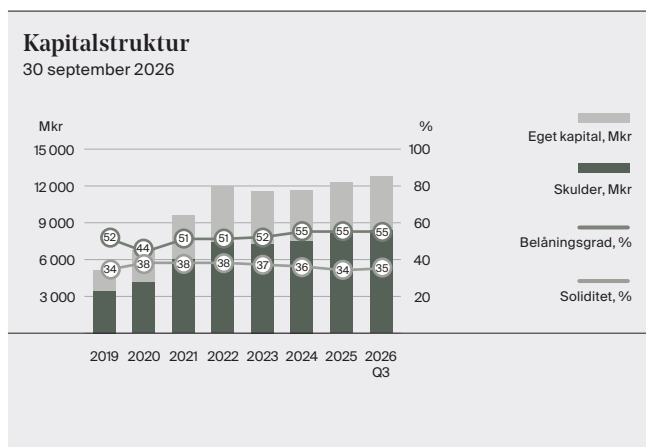
Under perioden avyttrades hälften av etapp 1 i stadsutvecklingsprojektet Viby till ett gemensamt bolag med Urban Partners. I samband med avyttringen tillfördes Genova cirka 100 Mkr i likviditet samtidigt som räntebärande skulder minskade med cirka 175 Mkr.

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 första halvåret 2027 och vid frånträde av berörda fastigheter kommer Genova ha tillförts totalt cirka 175 Mkr i likviditet, varav cirka 140 Mkr är återstående per 30 september 2026.

Räntebindning

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

Per 30 september 2026 hade koncernen fasträntelån och ränteswapavtal om totalt 4 428 Mkr med en genomsnittlig fast ränta om 2,55 procent och totalt var 62 procent av utnyttjade lån i kreditportföljen räntesäkrade. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,0 år exkluderat byggnadskreditiv.



Ränteförfallostruktur

30 september 2026

Löptid	Belopp, Mkr	Snittränta ¹ , %	Andel, %
2026	3 310	7,31	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	7 138	4,76	100
Totalt, exklusive byggnadskreditiv	7 010	4,78	-

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.

Kreditförfallostruktur

30 september 2026

Löptid	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2026	834	412	422
2027	981	680	301
2028	2 599	2 599	-
2029	2 461	2 461	-
2030	626	626	-
2031	350	350	-
>2031	10	10	-
Totalt	7 861	7 138	723
Varav byggnadskreditiv	300	128	172

Obligationsfinansiering

30 september 2026

Finansiering	ISIN	Emissions-datum	Förfallo-datum	Nominellt belopp, Mkr	Räntebas	Ränte-marginal, %	Aktuell ränta, %
Seniora icke säkerställda gröna obligationer	SE0024194013	2025-04-01	2028-07-01	650	Stibor 3M	4,30	6,36
	SE0026141905	2025-09-03	2029-09-03	620	Stibor 3M	3,75	5,81
	SE0028900142	2026-05-15	2030-05-15	500	Stibor 3M	3,50	5,57
	SE0030263554	2026-09-04	2031-01-03	350	Stibor 3M	3,50	5,55
Gröna eviga hybridobligationer	SE0022760740	2024-09-24	Evig löptid ¹	300	Stibor 3M	5,50	7,56
	SE0030252508	2026-08-26	Evig löptid ²	250	Stibor 3M	4,40	6,42

1) First Call Date 2028-09-24

2) First Call Date 2031-02-26

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Hybrid- obligation	Innehav utan bestäm- mande inflytande	Summa eget kapital
	Antal utestående aktier, tusental	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. periodens resultat			
Ingående balans per 1 januari 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	1 962	2	27	99			128
Emissionskostnader stamaktier				-2			-2
Emission teckningsoptioner				2			2
Valutakurseffekt				6			6
Utgående balans per 31 december 2025	46 976	57	1 679	1 229	495	763	4 223
Ingående balans per 1 januari 2026	46 976	57	1 679	1 229	495	763	4 223
Totalresultat							
Periodens resultat				247		19	267
Övrigt totalresultat				-		-	-
Summa totalresultat				247		19	267
Transaktioner med ägare							
Transaktioner med innehav utan bestäm- mande inflytande				-19		-19	-38
Emission hybridobligation					250		250
Emissionskostnader hybridobligation				-4			-4
Utdelning stamaktier				-43			-43
Räntebetalning på hybridobligation				-22			-22
Återköp hybridobligation					-195		-195
Återköp stamaktier				-41			-41
Nyemission stamaktier				48			48
Valutakurseffekt				-5			-5
Utgående balans per 30 september 2026	46 976	57	1 679	1 393	550	763	4 442

Kassaflödesanalys för koncernen

Mkr	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025	Jan-dec 2025
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	107	107	131
Justeringsposter för poster som inte ingår i kassaflödet*	-21	-22	-23
Övriga kostnader	-10	-7	-9
Betald skatt	-19	-13	-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	58	66	95
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar	2	15	-2
Förändring övriga rörelsefordringar	22	-37	-61
Förändring leverantörsskulder	44	2	51
Förändring övriga rörelseskulder	25	21	11
Kassaflöde från den löpande verksamheten	150	67	95
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter och projekt	-513	-299	-966
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-19	-7	-7
Försäljning av fastigheter	75	190	231
Utdelning från intresseföretag	62	14	85
Investeringar i intresseföretag	-5	-70	-73
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar	-2	-92	-45
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-403	-265	-774
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission stamaktier	-	27	27
Emissionskostnader stamaktier	-	-2	-2
Återköp stamaktier	-41	-	-
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-25	-17	-20
Nyemission hybridobligation	246	-	-
Återköp hybridobligation	-195	-	-63
Upptagna lån	1 576	1 395	2 113
Amortering av lån	-1 281	-1 167	-1 268
Lämnad utdelning ¹	-53	-58	-75
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	228	177	712
Periodens kassaflöde	-25	-21	33
Likvida medel vid periodens början	185	152	152
Likvida medel vid periodens slut	160	131	185
<i>* Poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Återläggning av avskrivningar	7	7	10
Resultat från andelar i joint ventures	-27	-39	-43
Upplupen ränta	-1	10	10
	-21	-22	-23
Erhållen ränta	7	1	3
Betald ränta	-154	-98	-202

1) Varav -22 Mkr (-35) avser ränta på hybridobligation.

Segmentsrapportering

Mkr	Jan-sep 2026				Jan-sep 2025			
	Förvaltning	Utveckling	Ej fördelat	Totalt	Förvaltning	Utveckling	Ej fördelat	Totalt
Hysesintäkter	418			418	386			386
Summa intäkter	418			418	386			386
Fastighetskostnader	-108			-108	-98			-98
Summa fastighetskostnader	-108			-108	-98			-98
Driftsöverskott/resultat från nyproduktion	310			310	288			288
Central administration	-25	-28		-53	-21	-28		-49
Resultat från andelar i joint ventures			27	27			39	39
Finansnetto	-177			-177	-170			-170
Övriga kostnader			-10	-10			-7	-7
Värdeförändringar fastigheter	152			152	114			114
Värdeförändringar derivat			82	82			-35	-35
Valutakurseffekt fastighet			6	6			-4	-4
Resultat före skatt	260	-28	105	337	211	-28	-7	175
Segmentspecifika tillgångar								
Förvaltningsfastigheter	8 784			8 784	7 658			7 658
Pågående nyanläggningar		-		-		275		275
Projekteringsfastigheter		2 065		2 065		1 748		1 748
Pågående bostadsprojekt		173		173		119		119
Andelar i joint ventures			754	754			765	765
Segmentspecifika investeringar								
Förvärv och investeringar i fastigheter	313	226		539	40	259		299

Segmentsredovisning

Koncernens verksamhet följs upp och styrs genom två rörelsesegment, Förvaltning och Utveckling, baserat på den interna rapportering som används av koncernens högste verkställande beslutsfattare (VD). Segmentredovisningen upprättas enligt samma redovisningsprinciper som koncernredovisningen i övrigt. Intäkter, kostnader och tillgångar redovisas i respektive segment utifrån den interna uppfölj-

ningen av verksamheten. Skulder fördelas inte per segment. Koncernledningen ser löpande över segmentindelningen och den interna rapporteringen för att säkerställa att den fortsatt speglar verksamhetens organisation och styrning.

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025	Jul-sep 2026	Jul-sep 2025	Okt 2025- sep 2026	Jan-dec 2025
Nettoomsättning	8	8	3	3	12	12
Summa rörelsens intäkter	8	8	3	3	12	12
Övriga externa kostnader	-9	-8	-3	-2	-11	-10
Personalkostnader	-10	-10	-3	-3	-13	-13
Summa rörelsens kostnader	-19	-18	-6	-5	-24	-23
Rörelseresultat	-10	-9	-3	-2	-12	-11
Resultat från andelar i koncernföretag	10	110	-	-	508	608
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1	3	-	1	254	256
Räntekostnader och liknande resultatposter	-113	-96	-39	-33	-202	-186
Resultat efter finansiella poster	-112	8	-42	-34	547	666
Bokslutsdispositioner						
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	-	-
Resultat före skatt	-112	8	-42	-34	547	666
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-	-13	-13
Periodens resultat	-112	8	-42	-34	535	654
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	-112	8	-42	-34	535	654

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

Moderbolagets balansräkning

Mkr	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	818	818	818
Uppskjutna skattefordringar	5	17	5
Fordringar hos koncernföretag	3 481	2 780	3 398
Summa finansiella anläggningstillgångar	4 303	3 615	4 221
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	113	114	21
Övriga fordringar	2	3	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	18	16
	135	135	40
Likvida medel	34	24	36
Summa omsättningstillgångar	169	158	76
SUMMA TILLGÅNGAR	4 472	3 774	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	1 031	1 031
Balanserat resultat	-359	-1 019	-952
Årets resultat	-112	8	654
Summa fritt eget kapital	561	20	733
Hybridobligation	550	556	495
Summa eget kapital	1 168	631	1 285
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	-	70	70
Obligationslån	2 092	1 555	1 847
Konvertibla skuldebrev	-	200	-
Skulder till koncernföretag	1 034	-	954
Summa långfristiga skulder	3 125	1 825	2 871
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	48	21	43
Leverantörsskulder	-	-	4
Skulder till koncernföretag	64	1 292	64
Övriga skulder	42	1	11
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	3	19
Summa kortfristiga skulder	179	1 318	141
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	4 472	3 774	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	1 005	-881	-82	556	653
Omföring i ny räkning			-82	82		-
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	1 031	-952	654	495	1 285
Ingående balans per 1 januari 2026	57	1 031	-952	654	495	1 285
Omföring i ny räkning			654	-654		-
Årets resultat				-112		-112
Summa totalresultat				-112		-112
Transaktioner med ägare						
Emission hybridobligation					250	250
Emissionskostnader hybridobligation			-4			-4
Utdelning stamaktier			-43			-43
Utdelning hybridobligation			-22			-22
Återköp hybridobligation					-195	-195
Återköp stamaktier			-41			-41
Nyemission stamaktier			48			48
Utgående balans per 30 september 2026	57	1 031	-359	-112	550	1 168

Aktien och ägarförhållanden

Genova har ett aktieslag, stamaktier, som noterades på Nasdaq Stockholm i juni 2020. Genova hade vid periodens slut 2 453 aktieägare. Sista betalkurs för aktien den 30 september 2026 uppgick till 35,00 kr. Per den 30 september 2026 uppgick det totala antalet aktier i Genova till 46 975 629.

Den 13 januari inledde Genova ett återköpsprogram av egna aktier baserat på årsstämman bemyndigande 2025. Återköpen pågick till och med årsstämman 2026 och återköp av 540 278 egna aktier genomfördes. Under perioden inledde Genova ett återköpsprogram av egna aktier baserat på årsstämman bemyndigande 2026. Programmet, som startade den 6 maj 2026 och pågår till årsstämman 2027, syftar till att optimera kapitalstrukturen och stärka vinsten per aktie. Inom ramen för båda återköpsprogram som varit gällande under perioden har återköp av 1 035 381 egna aktier genomförts till ett belopp om 41 Mkr. Av de återköpta aktierna har 625 652 aktier använts som vederlag vid förvärv av fastigheter från Landia. Per den 30 september 2026 återstod 4 Mkr av återköpsutrymmet enligt gällande mandat.

Sedan 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

30 september 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	3 208 120	6,8	6,8
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	2 771 885	5,9	5,9
Capital Research and Management	2 687 831	5,7	5,7
Michael Moschewitz (via bolag)	2 174 000	4,6	4,6
Skandia	1 300 608	2,8	2,8
Landia	1 987 952	4,2	4,2
Cancerfonden	430 252	0,9	0,9
Movestic	304 043	0,6	0,6
RoosGruppen	230 000	0,5	0,5
Futur Pension	228 146	0,5	0,5
Handelsbanken Fonder AB	194 788	0,4	0,4
SEB Investment Management	194 544	0,4	0,4
PlusFonder	164 420	0,4	0,4
Storebrand Fonder	159 535	0,3	0,3
Knut Ramel	150 000	0,3	0,3
Summa övriga ägare	2 014 777	4,3	4,3
Summa	46 565 900	99,1	99,1
Antal aktier i eget innehav	409 729	0,9	0,9
Summa	46 975 629	100,0	100,0

Övriga upplysningar

Organisation

Medelantalet anställda i organisationen uppgick under perioden till 52 (49), inklusive 14 (13) i Järngrinden, varav 26 (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 kommer att hållas i Stockholm den 12 maj 2027.

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 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. De risker som Genova bedömer som mest väsentliga kan indelas i kategorierna omvärldsrisker, finansiell risk, affärsrisk, rapporteringsrisk, hållbarhetsrisk samt teknologi- och datarisk. 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. En analys av IFRS 18 har genomförts och för Genova bedöms de huvudsakliga effekterna avse struktur och delresultat i resultaträkningen och kassaflödesanalysen samt tillkommande upplysningar inklusive avstämningar av ledningens definierade resultatmått och andra alternativa nyckeltal.

Ändringen kommer inte ha några väsentliga effekter på koncernens redovisade nettoresultat eller finansiella ställning.

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 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 23 oktober 2026

Mikael Borg
Styrelseordförande

Micael Bile
Styrelseledamot

Mattias Björk
Styrelseledamot

Andreas Eneskjöld
Styrelseledamot

Karin Larsson
Styrelseledamot

Erika Olsén
Styrelseledamot

Michael Moschewitz
VD

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké januari-december 2026	18 februari 2027
Årsredovisning 2026	6 april 2027
Delårsrapport januari-mars 2027	12 maj 2027
Årsstämma	12 maj 2027
Delårsrapport januari-juni 2027	20 augusti 2027
Delårsrapport januari-september 2027	28 oktober 2027

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 23 oktober 2026 kl. 8.30 CEST.

Revisors granskningsrapport

Genova Property Group AB, org.nr 556864-8116

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Genova Property Group AB per 30 september 2026 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

Slutsats

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

Stockholm den 23 oktober 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.

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.

Ljus BTA

Den totala ytan på alla våningsplan ovan mark i en byggnad. Mäts från de yttre väggarnas utsida.

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

Mkr	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
Kontraktsvärde	561	512	545
Hysesvärde	606	554	591
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	92	92

Överskottsgrad

Mkr	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025	Jan-dec 2025
Hysesintäkter	418	386	514
Driftsöverskott	310	288	376
Överskottsgrad, %	74,1	74,5	73,1

Avkastning på eget kapital

Mkr	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025	Jan-dec 2025
Resultat efter skatt R12	399	291	274
Genomsnittligt eget kapital	4 273	4 107	4 184
Avkastning på eget kapital, %	9,3	7,1	6,6

Soliditet

Mkr	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
Eget kapital	4 442	4 104	4 223
Balansomslutning	12 780	11 488	12 343
Soliditet, %	34,8	35,7	34,2

Belåningsgrad

Mkr	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
Upplåning från kreditinstitut	5 008	4 668	5 137
Obligationslån	2 092	1 555	1 847
Konvertibla skuldebrev	-	165	-
Checkräkningskredit	48	21	43
Likvida medel	-160	-131	-185
Totalt	6 987	6 278	6 842
Balansomslutning	12 780	11 488	12 343
Belåningsgrad, %	54,7	54,6	55,4

Räntetäckningsgrad

Mkr	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025	Jan-dec 2025
Driftsöverskott	310	288	376
Central fastighetsförvaltning	-25	-21	-26
Totalt	285	267	349
Finansnetto	-177	-170	-225
Övr finansiella kostnader	23	22	29
Justerat finansnetto	-155	-148	-197
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,8	1,8

Förvaltningsresultat per aktie

Mkr	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025	Jan-dec 2025
Förvaltningsresultat	107	107	131
Ränta på hybridobligation	-22	-36	-46
Justerat förvaltningsresultat	85	71	85
Genomsnittligt antal aktier, tusental	46 976	45 613	45 729
Återköpt antal aktier, tusental	-410	-	-
Justerat antal aktier	46 566	45 613	45 729
Förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna per aktie, kr	1,82	1,57	1,86

Tillväxt förvaltningsresultat

	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025	Jan-dec 2025
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,82	1,57	1,86
Tillväxt per år, %	16	173	20

Resultat per aktie

Mkr	Jan-sep 2026	Jan-sep 2025	Jan-dec 2025
Periodens resultat	267	144	274
Ränta på hybridobligation	-22	-36	-46
Justerat resultat	245	108	228
Genomsnittligt antal aktier, tusental	46 976	45 613	45 729
Återköpt antal aktier, tusental	-410	-	-
Justerat antal aktier	46 566	45 613	45 729
Resultat per aktie, kr	5,26	2,37	4,99

Substansvärde

Mkr	30 sep 2026	30 sep 2025	31 dec 2025
Eget kapital enligt balansräkningen	4 442	4 104	4 223
Derivat enligt balansräkningen	-37	70	46
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	636	565	607
Uppskjuten skattefordran enligt balansräkningen	-45	-69	-50
Långsiktigt substansvärde	4 997	4 670	4 825
Hybridobligation	-550	-556	-495
Innehav utan bestämmande inflytande	-763	-718	-763
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare	3 684	3 396	3 568
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	46 976	45 613	46 976
Återköpt antal aktier, tusental	410	-	-
Justerat antal aktier	46 566	45 613	46 976
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	79,11	74,45	75,95

Kontakt

Besöksadress

Huvudkontor
Smålandsgatan 12,
111 46 Stockholm

genova.se

G E N O V A