

# GENOVA



Delårsrapport januari–september / **2024**



# Perioden i sammandrag

## Perioden januari–september 2024

- Hyresintäkterna uppgick till 382,7 Mkr (377,1), en ökning med 2 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 283,1 Mkr (280,7), en ökning med 1 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 84,1 Mkr (42,5), en ökning med 98 procent, varav förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna uppgick till 26,3 Mkr (-18,3), motsvarande 0,58 kr (-0,40) per aktie.
- Periodens resultat uppgick till 9,4 Mkr (-201,9), motsvarande -1,06 kr (-5,78) per aktie efter avdrag för betald ränta på hybridobligationer. Ökningen hänför sig främst till förbättrade värdeförändringar på fastigheter.
- Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna minskade med 4 procent till 3 249,3 Mkr (3 396,4), motsvarande 71,24 kr (74,46) per aktie.

## Kvartalet juli–september 2024

- Hyresintäkterna uppgick till 120,6 Mkr (122,6), en minskning med 2 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 92,0 Mkr (94,3), en minskning med 2 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 27,5 Mkr (18,4), en ökning med 49 procent, varav förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna uppgick till 8,7 Mkr (-3,2) Mkr, motsvarande 0,19 kr (-0,07) per aktie.
- Kvartalets resultat uppgick till -50,2 Mkr (-54,1), motsvarande -1,51 kr (-1,66) per aktie efter avdrag för betald ränta på hybridobligationer. Av kvartalets resultat består -82,8 Mkr av negativa värdeförändringar på derivat.

**9 521 Mkr<sup>1</sup>**

Fastighetsvärde

**1,3 Mdr<sup>2</sup>**

Övervärde byggrättsportfölj

**51,7 %**

Belåningsgrad

**71,24 kr**

Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna per aktie

1) Varav pågående byggnation och planerade projekt om 2 505 Mkr.

2) Reflekteras ej i balansräkningen.

	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Jul-sep 2024	Jul-sep 2023	Okt 2023 -sep 2024	Jan-dec 2023
Hyresintäkter, Mkr	382,7	377,1	120,6	122,6	508,6	503,0
Driftsöverskott, Mkr	283,1	280,7	92,0	94,3	370,0	367,6
Förvaltningsresultat, Mkr	84,1	42,5	27,5	18,4	102,1	60,6
Förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna per aktie, kr	0,58	-0,40	0,19	-0,07	0,49	-0,49
Nettoinvestering, Mkr	280,2	394,0	65,7	515,1	4,5	118,3
Belåningsgrad, %	51,7	50,0	51,7	50,0	51,7	51,8
Soliditet, %	36,6	36,3	36,6	36,3	36,6	37,3
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,6	1,8	1,5	1,8	1,6
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 647,8	4 984,0	4 647,8	4 984,0	4 647,8	4 821,9
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna, Mkr	3 249,3	3 396,4	3 249,3	3 396,4	3 249,3	3 225,5
Totalt antal utestående aktier, tusental	45 613	45 613	45 613	45 613	45 613	45 613
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna per aktie, kr	71,24	74,46	71,24	74,46	71,24	70,71

# Väsentliga händelser under och efter kvartalet

## Tredje kvartalet

- I augusti emitterades nya gröna obligationer om 450 Mkr med en rörlig ränta om 3m Stibor + 415 baspunkter med förfall i november 2027.
- I september frånträdde tre fastigheter i Uppsala och Upplands-Bro till ett underliggande fastighetsvärde om 121 Mkr, vilket översteg bokfört värde.
- Ränteswapar om 1 080 Mkr tecknades med en genomsnittlig ränta om cirka 2,3 procent med en genomsnittlig löptid om cirka 6 år.
- Ett nytt grönt finansiellt ramverk fastställdes med en second opinion från Sustainalytics.
- I september emitterades nya gröna hybridobligationer om 300 Mkr. Samtidigt återköptes hybridobligationer om 342 Mkr.
- I september uppdaterades Genovas strategi och mål. Samtidigt antogs en förändrad utdelningspolicy.

## Händelser efter kvartalets utgång

- Efter kvartalets utgång rekryterades Anna Barosen till den nyinrättade tjänsten som hållbarhetschef i Genova. Anna Barosen kommer att ingå i Genovas ledningsgrupp.
- Efter periodens utgång har Genova refinansierat banklån om cirka 3 200 Mkr, varav 350 Mkr utgörs av en revolverande kreditfacilitet och 75 Mkr utgörs av en checkräkningskredit. Refinansieringen stärker Genovas likviditet med närmare 100 Mkr och kassaflödet påverkas positivt med närmare 30 Mkr per år till följd av lägre amortering.



Korsängen, Enköping

# VD-kommentar

Genova redovisar en stark tillväxt i förvaltningsresultatet. Ett fortsatt arbete med kapitalstrukturen och refinansiering beräknas sänka bolagets finansieringskostnader med närmare 50 Mkr på årsbasis. Styrelsen har beslutat att uppdatera Genovas strategi för att ta fasta på Genovas förmåga att löpande anpassa verksamheten, fånga affärsmöjligheter och därmed stärka lönsamheten.



Verksamheten utvecklades stabilt under perioden med tillväxt i hyresintäkter och ett ökat driftöverskott. Förvaltningsresultatet steg med 98 procent till 84 Mkr som en effekt av lägre negativa värdeförändringar i joint ventures och intressebolag, ett ökat driftöverskott samt ett förbättrat finansnetto. Substansvärdet per aktie minskade med 4 procent till 71,24 kr per aktie jämfört med samma period föregående år men ökade jämfört med årsskiftet.

## Finansiering

Genom ett systematiskt arbete har vi fortsatt att sänka våra finansiella kostnader, vilket stärker intjäningen och ökar förvaltningsresultatet per aktie. Under kvartalet och efter kvartalets utgång har vi ingått nya finansieringsavtal med banker om totalt cirka 3,4 Mdkr till förmånliga villkor och med förlängd kapitalbindning och därtill genomfört ett antal övriga åtgärder. Sammantaget beräknas dessa åtgärder sänka finansieringskostnaderna för räntebärande skulder och hybridobligationer med närmare 50 Mkr på årsbasis samtidigt som kapitalbindning och räntebindning förlängs.

## Uppdaterad strategi

Styrelsen har uppdaterat Genovas strategi för att på ett bättre sätt tillvarata bolagets förmåga att löpande anpassa verksamheten genom att fokusera på de fastighetssegment som vid varje tidpunkt bedöms ge den bästa avkastningen. Historiskt har Genova framgångsrikt förändrat och anpassat tyngdpunkten i de olika affärsområdena utifrån rådande marknadsförutsättningar. Både substansvärde och förvaltningsresultat har ökat kraftigt sedan 2017 och under perioden 2017-2023 var den genomsnittligt årliga tillväxten i förvaltningsresultat och substansvärde per aktie 61 respektive 17 procent.

Genovas breda erfarenhet och kompetens inom fastighetsmarknaden i kombination med en dynamisk organisation borgar för att vi har goda förutsättningar att fortsätta generera goda resultat. När tidigare operativa mål avseende projektvolym och fastighetsvärde nu tagits bort kan vi utvecklas mer flexibelt för att nå våra finansiella mål om tillväxt i förvaltningsresultat och substansvärde per aktie. Jag ser detta som ett naturligt steg vidare i Genovas utveckling.

## Investeringar

Genova ska fortsätta att växa lönsamt inom befintliga affärsområden; förvaltning, stadsutveckling, projektutveckling och fastighetstransaktioner. Inom projekt och stadsutveckling fortsätter arbetet med vår pågående byggnation av bostäder och lokaler i Norrtälje, Knivsta, Enköping och Upplands-Bro. Dock räknar vi med en mer begränsad volym av nystartade projekt framöver. Vad gäller fastighetstransaktioner bedömer vi att affärsmöjligheter som passar Genova kan komma att bli fler med den högre aktivitet vi ser i marknaden. Vi ska fortsätta växa med selektiva förvärv av fastigheter med potential för tillväxt i avkastning och utveckling av byggrätter.

Genova har idag en betydande byggrättsportfölj om närmare 600 tkvm. Vår avsikt är att i större utsträckning utvärdera försäljning av dessa och därmed realisera den starka värdeutveckling vi haft i byggrättsportföljen. Frigjort kapital ska återinvesteras i högavkastande eller kassaflödesgenererande fastigheter med utvecklingspotential i syfte att stärka intjäning och kassaflöden.

## Uppdaterad utdelningspolicy

Genova har idag en stabil balansräkning, en balanserad kapitalstruktur och goda förutsättningar för fortsatt värdeskapande och ökad intjäning. Mot denna bakgrund har styrelsen beslutat att uppdatera bolagets utdelningspolicy. Genovas mål är att från och med årsstämman 2025 lämna utdelning till aktieägarna som minst uppgår till en tredjedel av förvaltningsresultatet per år med kvartalsvis utbetalning, såvida bolagets finansiella ställning inte motiverar något annat.

## Förstärkning med hållbarhetschef

Vi har ett pågående arbete för att ytterligare stärka Genovas hållbarhetsarbete. Som ett led i detta har vi rekryterat Anna Barosen till den nyinrättade tjänsten som hållbarhetschef som ingår i ledningsgruppen. Med sin breda och mångåriga erfarenhet från fastighetssektorn, hållbarhet och innovation kommer Anna vara en viktig del i att driva vårt hållbarhetsarbete vidare.

## Framåtblick

Fastighetsmarknaden präglas av en högre aktivitet överlag samtidigt som flera makrofaktorer är fortsatt osäkra. Med en uppdaterad strategi, stärkt kapitalstruktur och ett starkt engagemang i organisation är vi väl rustade att ta nästa steg i Genovas utveckling.

Michael Moschewitz, VD

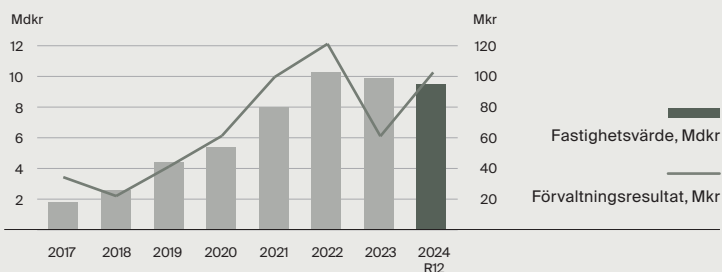
# Genova

## – ett dynamiskt fastighetsbolag

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

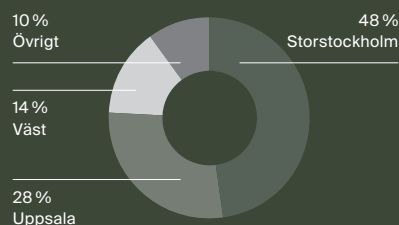
Fastighetsbeståndet utgörs idag främst av kommersiella lokaler, samhällsfastigheter och bostäder i Storstockholm, Uppsalaregionen och västra Sverige. Den betydande byggrättsportföljen möjliggör både långsiktig tillväxt och realisering av värde vid försäljning av byggrätter.

### Fastighetsvärde och förvaltningsresultat



### Förvaltningsfastigheter per geografi

Fastighetsvärde 7 016 Mkr



### Genomsnittlig årlig tillväxt

Genova hade under perioden 2017–2023 en genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om 61 procent och i substansvärde per aktie om 17 procent.

61 %

Förvaltningsresultat per aktie, genomsnittlig årlig tillväxt 2017-2023

17 %

Substansvärde per aktie, genomsnittlig årlig tillväxt 2017-2023

### Genova förändras med fastighetsmarknaden

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

#### Förvaltning



#### Stadsutveckling



#### Projektutveckling



#### Fastighetstransaktioner



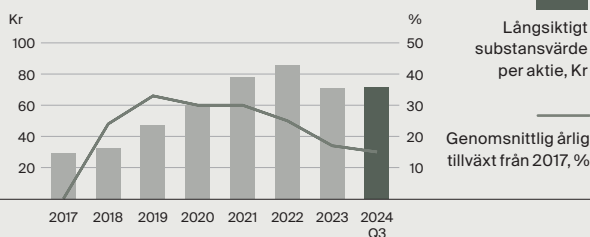
# Finansiella mål

## Långsiktigt substansvärde

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

**15,1 %**

Genomsnittlig årlig tillväxt  
2017-Q3 2024

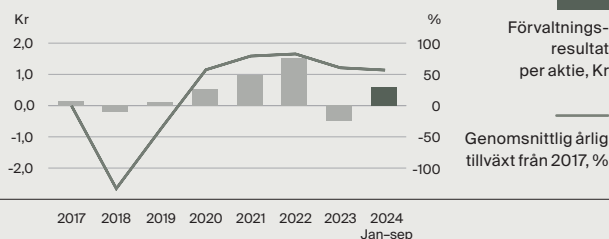


## Förvaltningsresultat

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

**57,2 %**

Genomsnittlig årlig tillväxt  
2017-Q3 2024

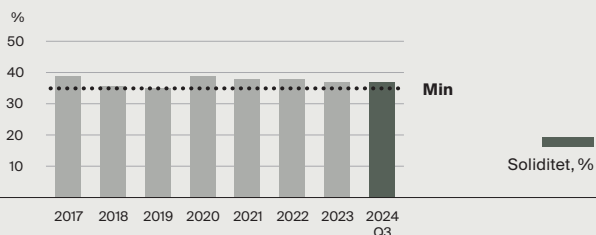


## Soliditet

Soliditeten ska över tid uppgå till minst 35 procent.

**36,6 %**

30 sep 2024

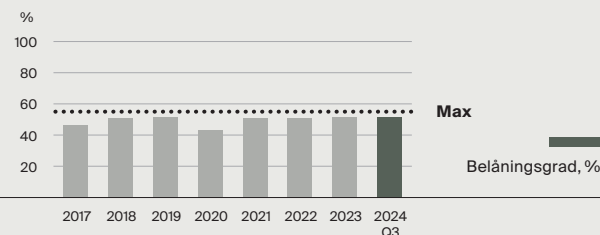


## Belåningsgrad

Belåningsgraden ska över tid understiga 55 procent.

**51,7 %**

30 sep 2024

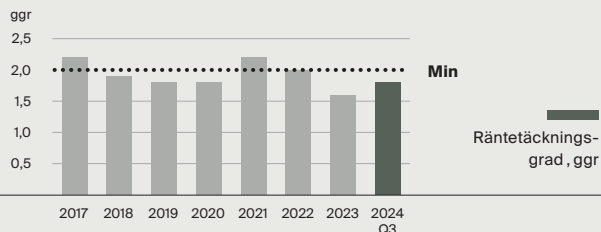


## Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska över tid överstiga 2,0 gånger.

**1,8 ggr**

Jan-sep 2024



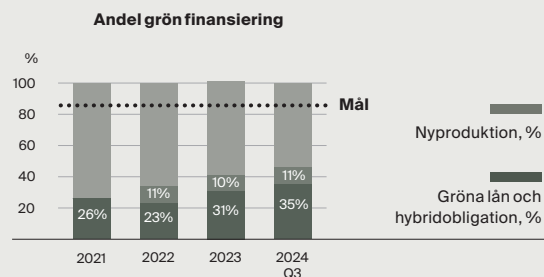
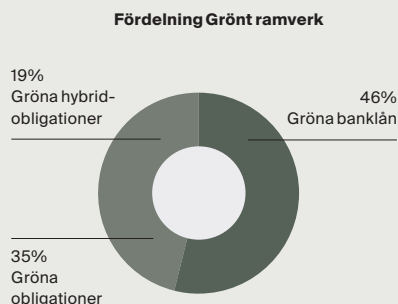
## Utdelningspolicy

Styrelsen har beslutat om en förändrad utdelningspolicy, då det givet bolagets prognoser bedöms finnas löpande utrymme för utdelning till aktieägarna. Genovas målsättning är att från och med årsstämman 2025 lämna utdelning till aktieägarna som minst uppgår till en tredjedel av förvaltningsresultatet per år, såvida bolagets finansiella ställning inte motiverar något annat. Utdelningen ska utbetalas kvartalsvis.

# Hållbarhetsmål

## Grön finansiering

Andelen grön finansiering avseende nyproduktion och förvaltningsfastigheter ska uppgå till 85 procent vid utgången av år 2023.<sup>1</sup>



Bolaget väljer att synliggöra de pågående nyproduktioner som vid färdigställande och slutplacering kommer att ha en grön klassificering.

## Miljöcertifiering

All nyproduktion ska vara miljöcertifierad. Därutöver ska alla förvaltningsfastigheter som ägs och förvaltas långsiktigt (exkl. Järngrindens) miljöcertifieras fram till utgången av år 2023.<sup>1</sup>

Certifiering	Förvaltningsfastigheter				Byggnation	
	Certifierade	Pågående	Kvarstående/ Planerade	Pågående planarbete	Totalt	Pågående
Svanen	3				3	3
Green Building	2				2	
Miljöbyggnad iDrift						
Silver	23	3			26	
Brons	1				1	
Certifieras ej				22	22	
<b>Summa</b>	<b>29</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>22</b>	<b>54</b>	<b>3</b>

En utvärdering om miljöcertifiering av Järngrindens 21 förvaltningsfastigheter inleddes under 2023.

## Klimatmål

Utsläpp av växthusgaser ska minska med 42 procent till 2030 från 2021 års nivåer inom scope 1 och scope 2. Utsläpp i scope 3 ska mätas och minskas. Genova följer upp klimatmålen på årsbasis.

Utsläpp av växthusgaser (CO <sub>2</sub> e)	2023	2022	2021
Scope 1	81,9	4,0	0,0
Scope 2	1499,7	976,0	1069,5
Scope 3	906,7	259,0	347,6
<i>varav inköpta produkter och tjänster</i>	94,0	30,0	160,9
<i>varav energirelaterade utsläpp ej inkluderade i Scope 1 och Scope 2</i>	197,9	118,0	-
<i>varav tjänsteresor</i>	67,5	30,0	46,2
<i>varav nedströms uthyrda tillgångar</i>	547,3	81,0	140,6
<b>Totalt</b>	<b>2 488,2</b>	<b>1 239,0</b>	<b>1 417,2</b>
Biogena utsläpp av koldioxid	39,8	0,3	9,0

<sup>1</sup>) Styrelsen kommer under 2024 att utvärdera och fatta beslut om nya mål.

# Hållbarhet

## Hållbarhetsstrategi

Genovas hållbarhetsstrategi och övergripande vision är att skapa och förvalta attraktiva och hållbara miljöer långsiktigt. Hållbarhetsstrategin är indelad i tre övergripande områden; att bygga och förvalta för framtidens miljö och klimat, långsiktig stadsutveckling samt att bedriva en hållbar affärsverksamhet. Genova har sedan 2023 klimatmål godkända av Science Based Targets initiative.

## Grönt finansieringsramverk

I december 2020 utformade Genova ett ramverk för grön finansiering i linje med Green Bond Principles framtagna av ICMA (International Capital Market Association). Detta dokument styr villkoren för hur likviden från gröna obliga-

tioner, gröna lån och andra typer av skuldebrev får användas. Genovas Gröna Finansieringsramverk och relaterad information återfinns på bolagets webbplats [genova.se](https://www.genova.se). Under rapportperioden har Genovas gröna finansieringsramverk uppdaterats och verifierats.

## Miljöcertifiering

Genovas långsiktiga mål är att miljöcertifiera samtliga nyproducerade fastigheter och långsiktigt förvaltade fastigheter. För oss är det även viktigt att minska vår negativa påverkan, öka vår positiva påverkan, öka värdet av fastigheten och möjliggöra bättre lånevillkor.

## Händelser under perioden

Under perioden färdigställdes 2023 års hållbarhetsrapport där vi även i år har arbetat för förbättrad kvalitet och tillförlitlighet för hållbarhetsdata. Under perioden har vi initierat ett projekt för att inkludera Järngrinden i vår målsättning. Vi har genomfört en dubbel väsentlighetsanalys inför kommande rapporteringskrav och har inlett arbetet med en GAP-analys för att identifiera behov av mål och aktiviteter för att kunna nå och eventuellt ta fram nya hållbarhetsmål.

Efter periodens utgång rekryterades Anna Barosen till den nyinrättade tjänsten som hållbarhetschef i Genova. Med sin breda och mångåriga erfarenhet från fastighetssektorn och hållbarhetsområdet kommer Anna bidra till att utveckla Genovas hållbarhetsarbete ytterligare. Hon tillträder sin tjänst i januari 2025 och kommer att ingå i ledningsgruppen.





# Fastighetsbeståndet

## Förvaltningsfastigheter

Genovas förvaltningsfastigheter består av samhällsfastigheter och bostäder samt kommersiella fastigheter för handel, kontor, industri och lager. För huvuddelen av Genovas befintliga förvaltningsfastigheter planeras det för utveckling av framtida hyresbostäder i kombination med samhällsfastigheter, ofta i nya stadsdelar. Förvaltningsfastigheterna är i huvudsak belägna i Storstockholm, i Uppsala-regionen samt i västra Sverige.

Genova arbetar löpande med att identifiera objekt att förvärva och avyttra som kan bidra till att uppfylla bolagets operativa och finansiella mål. Genovas ambition är att inneha fastigheter med utvecklingspotential, antingen via utveckling av befintlig byggnation eller genom att på sikt skapa byggrätter för framtida nybyggnadsprojekt.

Vid periodens utgång hade Genova ett helägt fastighetsbestånd bestående av 75 förvaltningsfastigheter till ett marknadsvärde om cirka 7 Mdkr fördelat på 320 Tkvm. Totalt fastighetsvärde med hänsyn tagen till pågående nyanläggningar, projekteringsfastigheter samt joint ventures uppgick till cirka 11 Mdkr.

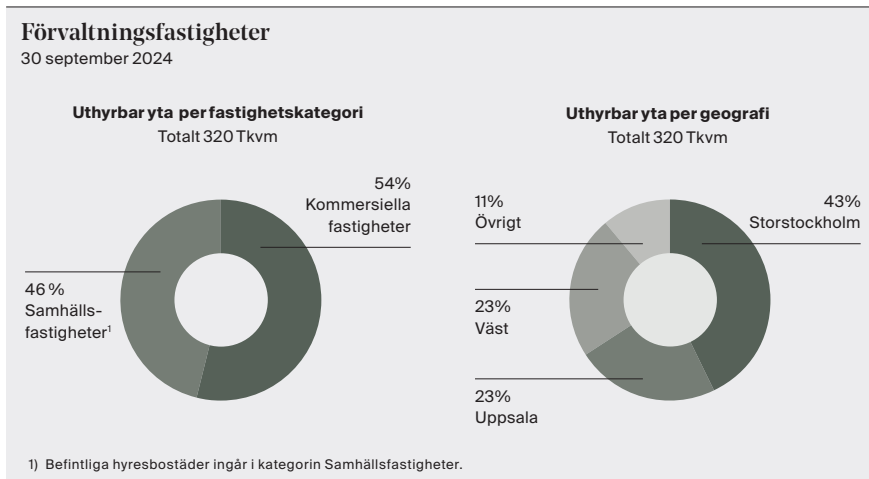
### Portföljförändringar

I september frånträdde tre fastigheter i Uppsala och Upplands-Bro till ett underliggande fastighetsvärde om 121 Mkr, vilket översteg bokfört värde. Fastigheterna har en uthyrningsbar yta om cirka 6 600 kvm och var fullt uthyrda med ett årligt hyresvärde om cirka 8,0 Mkr. Genomsnittlig återstående avtals-tid efter frånträdet i september var cirka 4,6 år.

### Hyresavtal

Vid periodens utgång hade Genova 440 hyresavtal med en genomsnittlig återstående avtalslängd på 4,7 år samt 186 avtal för hyresbostäder.

Av totala kontrakterade hyresintäkter uppgick andelen från bostäder och offentligt finansierade hyresgäster till cirka 54 procent. Om även dagligvaru-



Lillsättra 2, Stockholm

handel inkluderas uppgick andelen till cirka 62 procent av kontrakterade hyresintäkter.

Den ekonomiska uthyrningsgraden vid periodens utgång uppgick till 93,5

procent (93,1). Av den totala vakanshyran är 17 procent hänförligt till fastigheter där Genova bedriver planprocesser och därmed inte aktivt bedriver ett uthyrningsarbete.

## Fördelning hyresintäkter

30 september 2024

Hyresavtal	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel, %
Samhällsservice	244	50
Bostäder <sup>1</sup>	21	4
Livsmedel	37	8
Övrigt kommersiellt	185	38
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>487</b>	<b>100</b>
Genomsnittligt, vägd återstående löptid, år (10 största)		5,2 år
Genomsnittligt, vägd återstående löptid, år (total portfölj)		4,7 år

1) Varav cirka 2,5 Mkr avser studentbostäder som förmedlas via ett hyreskontrakt.

## Förfallostruktur hyresavtal

30 september 2024

	Antal hyresavtal	Yta Tkvm	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel %
Löptid				
2024	28	2	4	1
2025	148	34	48	10
2026	106	76	119	24
2027	75	32	51	10
2028	35	35	60	12
>2028	48	98	187	38
<b>Summa</b>	<b>440</b>	<b>277</b>	<b>469</b>	<b>96</b>
Hyresbostäder	186	10	18	4
<b>Totalt</b>	<b>626</b>	<b>287</b>	<b>487</b>	<b>100</b>
Vakant		33	34	
<b>Totalt</b>		<b>320</b>	<b>521</b>	

## Fastighetsbeståndet

30 september 2024

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, Tkvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra <sup>2</sup> , Mkr	Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
<b>Per fastighetskategori<sup>1</sup></b>												
Kommersiella fastigheter	45	172,5	3 133	18 158	252	1 460	90,5	228	-58	-334	170	988
Samhällsfastigheter <sup>3</sup>	30	147,3	3 883	26 369	269	1 826	96,2	259	-59	-398	200	1 359
<b>Summa per fastighetskategori</b>	<b>75</b>	<b>319,8</b>	<b>7 016</b>	<b>21 939</b>	<b>521</b>	<b>1 629</b>	<b>93,5</b>	<b>487</b>	<b>-116</b>	<b>-363</b>	<b>371</b>	<b>1 159</b>
<b>Per geografi</b>												
Storstockholm	31	136,3	3 346	24 543	235	1 721	93,5	219	-52	-383	167	1 227
Uppsala	14	74,3	1 969	26 495	139	1 870	94,5	131	-32	-433	99	1 334
Väst	23	72,4	977	13 486	85	1 177	95,6	81	-17	-234	64	891
Övrigt	7	36,7	724	19 724	62	1 691	87,8	54	-15	-407	40	1 079
<b>Summa per geografi</b>	<b>75</b>	<b>319,8</b>	<b>7 016</b>	<b>21 939</b>	<b>521</b>	<b>1 629</b>	<b>93,5</b>	<b>487</b>	<b>-116</b>	<b>-363</b>	<b>371</b>	<b>1 159</b>
Pågående byggnation				895								
Planerade projekt				1 611								
<b>Totalt enligt balansräkning</b>				<b>9 521</b>								
Närliggande färdigställda byggnationer <sup>4</sup>	2	15,5	1		36	2 321	100	36	-6	-375	30	1 946
<b>Totalt</b>	<b>77</b>	<b>335,3</b>	<b>9 522</b>		<b>557</b>	<b>1 661</b>	<b>93,9</b>	<b>523</b>	<b>-122</b>	<b>-365</b>	<b>401</b>	<b>1 195</b>
Därutöver:												
Fastigheter ägda via JV				1 360								

1) Baserat på fastighetens huvudsakliga användning.

2) Ej beaktat avtagande hyresrabatter med ett aktuellt årsvärde på ca 6,7 Mkr.

3) Varav 186 hyresbostäder finns fördelat på åtta fastigheter.

4) Avser projekt Korsängen och Handelsmannen som kommer att vara färdigställda inom ett år. Fastighetsvärde vid färdigställande uppgår till 710 Mkr, men per den 30 september är motsvarande 709 Mkr upptaget i balansräkningen under pågående nyanläggningar. Upptaget värde i balansräkningen för projekt Handelsmannen kommer att reduceras vid färdigställande motsvarande beloppet för investeringsstöd om 130 Mkr.

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

# Projektutveckling

Genovas organiska tillväxt sker genom projektutveckling av hyresbostäder, samhällsservice och kommersiella lokaler där projektportföljen i huvudsak hänför sig till egenutvecklade byggrätter tillskapade från egna förvaltningsfastigheter med befintligt kassaflöde.

Den samlade uthyrbara arean för Genovas planerade projekt oberoende av planskede uppgick på balansdagen till cirka 538 Tkvm. Cirka en fjärdedel av de planerade projekten är under samråd och har geografisk tyngdpunkt i Storstockholm. Genova kommer att fortsätta lägga stor energi på det fortsatta arbetet med att skapa byggrätter för framtida nybyggnadsprojekt av hyresbostäder och samhällsfastigheter.

## Pågående byggnation

Genovas pågående projekt utgörs av hyresbostäder i Norrtälje, Knivsta, Enköping och Upplands-Bro. Vidare bedrivs pågående projekt som utgörs av Apoteas nya centrallager i Varberg. Projektet är avyttrat till Swiss Life och tillträdet bedöms ske under första kvartalet 2025.

I Norrtälje är det första kvarteret färdigställt och inflyttat. Det andra kvarteret, som är i produktion, innehåller 246 hyresbostäder. Under kvartalet har 31 hyresbostäder färdigställts och hyresgästerna har flyttat in. Resterande 138 hyresbostäder som är under produktion kommer att färdigställas under 2024. Projektet är delavyttrat till ett nybildat joint venture där Genova är hälftenägare till-

sammans med Nrep. Tillträdet bedöms ske under första kvartalet 2025.

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

Projektet Korsängen i centrala Enköping ligger i direkt anslutning till Genovas förvaltningsfastigheter Kryddgården 6:3 och Kryddgården 6:5. Genova bygger 160 hyresbostäder som kommer färdigställas under 2024.

Den första etappen av Genovas stadsutvecklingsprojekt Viby, beläget i centrala Brunna i Upplands-Bro, omfat-

# 9 198

Antal bostadsbyggrätter

# 586 Tkvm

Uthyrningsbar yta

# 1,3 Mdkr

Övervärde byggrättsportfölj

## Pågående byggnation

30 september 2024

Projekt	Kommun	Kategori	Byggstart	Planerat färdigställande	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde <sup>1</sup>		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde, Mkr
						Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	
Handelsmannen 1 <sup>2</sup>	Norrtälje	Hyresbostäder	Q4 2019	Q4 2024	138	7 244	-	312	43 066	15	2 123	306	302	382
Segerdal <sup>3</sup>	Knivsta	Hyresbostäder	Q4 2020	Q1 2025/Q4 2025	75	4 744	208	234	47 254	12	2 513	232	151	-
Korsängen	Enköping	Hyresbostäder	Q1 2021	Q4 2024	160	8 031	244	399	48 218	21	2 494	396	325	328
Viby, Etapp 1 <sup>4</sup>	Upplands-bro	Hyresbostäder	Q4 2022	Q1 2027	131	8 728	1 693	483	46 375	25	2 444	374	47	104
Viby, Etapp 1 <sup>4</sup>	Upplands-bro	Samhällsfastigheter	Q4 2022	Q1 2027	-	-	5 670	301	53 000	15	2 700	230	22	49
Apotea <sup>5</sup>	Varberg	Kommersiellt	Q1 2024	Q1 2025	-	-	11 767	141	11 980	7	628	123	32	32
<b>Summa pågående byggnationer</b>					<b>504</b>	<b>28 747</b>	<b>19 582</b>	<b>1 870</b>	<b>38 687</b>	<b>97</b>	<b>1 999</b>	<b>1 660</b>	<b>879</b>	<b>895</b>

1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande.

2) Det bokförda värdet för Handelsmannen 1 kommer att reduceras vid färdigställande motsvarande beloppet för investeringsstöd om 130 Mkr.

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

4) Projekt Viby delägs av Genova 70 procent och K2A 30 procent. I tabellen framgår hela projektvärdet då projektet konsolideras i Genovas koncernredovisning.

5) Avser byggnation av Apoteas nya centrallager i Varberg. I tabellen framgår endast det som motsvarar Järngrindens ekonomiska ägarandel om 39 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 Järngrinden redovisas enligt samma princip.

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

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

tar cirka 130 bostäder, en livsmedelsbutik och en grundskola F-9. Genova har tecknat avsiktsförklaringar med Axfood och Raoul Wallenbergskolan för att driva verksamhet i lokalerna. Totalt kommer projekt Viby omfatta omkring 850 bostäder samt service. Projektet delägs till 30 procent av fastighetsbolaget K2A.

## Byggrättsportföljen

I syfte att illustrera värdet på Genovas byggrättsportfölj upplyser Genova om ett bedömt övervärde. Övervärdet tar

sin utgångspunkt i ett externt bedömt marknadsvärde på de outnyttjade byggrätterna under planerade projekt. Detta kan vara relevant för det fall Genova ej skulle fullfölja sin affärsplan och exploatera byggrätterna utan i stället avyttra dem. CBRE:s marknadsvärdering per 30 september av de framtida byggrätterna uppgick till cirka 3,8 Mdkr. Befintliga byggnader på dessa fastigheter, som i förekommande fall kommer behöva rivas i samband med exploatering, samt upparbetad investering för planerade

projekt hade per 30 september ett bokfört värde om cirka 2,5 Mdkr. Det innebär att övervärdet i koncernens byggrättsportfölj bedöms uppgå till cirka 1,3 Mdkr. Detta övervärde reflekteras ej i Genovas balansräkning.

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

## Planerade projekt

30 september 2024

Projekt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde <sup>1</sup>		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde <sup>2</sup> , Mkr
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	
<b>Per kategori</b>										
Hysesbostäder	6 228	340 004	-	16 064	47 247	800	2 354	13 722	821	865
Samhällsfastigheter	185	14 415	15 751	1 318	43 704	71	2 345	1 155	58	58
Kommersiella fastigheter	-	-	14 944	507	33 959	30	2 004	481	102	103
Bostadsrätter	2 281	152 678	-	9 217	60 369	-	-	7 441	548	586
<b>Summa per kategori</b>	<b>8 694</b>	<b>507 097</b>	<b>30 695</b>	<b>27 107</b>	<b>50 404</b>	<b>901</b>	<b>2 340</b>	<b>22 799</b>	<b>1 529</b>	<b>1 611</b>
<b>Per geografiskt område - Egen förvaltning och bostadsrätter</b>										
Storstockholm	3 959	235 602	17 292	14 020	55 440	397	2 549	11 560	821	865
Uppsala	1 634	77 200	11 435	4 040	45 583	181	2 332	3 492	58	58
Väst	2 536	168 730	1 968	7 915	46 368	270	2 095	6 756	102	103
Övrigt	565	25 565	-	1 131	44 252	53	2 317	991	548	586
<b>Summa egen förvaltning och bostadsrätter per geografi</b>	<b>8 694</b>	<b>507 097</b>	<b>30 695</b>	<b>27 107</b>	<b>50 404</b>	<b>901</b>	<b>2 340</b>	<b>22 799</b>	<b>1 529</b>	<b>1 611</b>

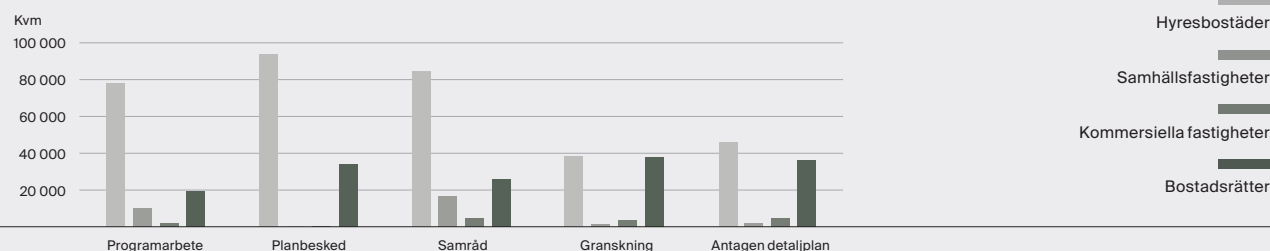
1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande.

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 2024



## Bedömd intjäningsförmåga

I syfte att ge en bild av Genovas framtida bedömda intjäningsförmåga för förvaltningsverksamheten har nedanstående tabell upprättats. Intjäningsförmågan utgår från förvaltningsobjektens status vid periodens slut samt intjäningsförmågan från byggstartade pågående projekt i produktion efter att dessa färdigställts och inflyttning har skett. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändringar.

Hyresintäkter baseras på hyresvärde på årsbasis med avdrag för vakanta ytor. Fastighetskostnader är bedömningar av normaliserade kostnader på helårsbasis. Hyresvärdet för respektive förvaltningsobjekt och pågående projekt i produktion som inkluderas i aktuell intjäning framgår av avsnitten "Förvaltningsfastigheter" och "Projektutveckling" i denna delårsrapport. Från och med andra kvartalet 2024 har projekten Handelsmannen och Korsängen successivt färdigställts och framtida etapper kommer att förstärka intjäningen från förvaltningsfastigheter med ytterligare cirka 36 Mkr.

Centrala administrationskostnader avser kostnader hänförliga till fastighetsförvaltningen och baseras på bedömda kostnader för kommande tolv månadersperiod, rensat för eventuella kostnader av engångskaraktär. Finansnettot har beräknats utifrån aktuell räntebärande nettoskuld. Ränta på likvida medel erhålls ej och ränta på den räntebärande skulden har beräknats utifrån genomsnittsräntan vid periodens utgång.

### Bedömd intjäningsförmåga per 30 september 2024

Mkr	Förvaltningsfastigheter	Pågående byggnation	Summa
Hyresvärde	521	77	598
Vakans	-34	-	-34
<b>Hyresintäkter</b>	<b>487</b>	<b>77</b>	<b>564</b>
Fastighetskostnader	-116	-10	-126
<b>Driftsöverskott</b>	<b>371</b>	<b>67</b>	<b>438</b>
Central administration fastighetsförvaltning	-21	0	-21
Genovas andel av förvaltningsresultat från JV	22	5	27
Finansnetto	-197	-34	-231
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>175</b>	<b>38</b>	<b>213</b>

### Känslighetsanalys kassaflöde<sup>1</sup>

	Förändring	Effekt på kassaflöde
Kontrakterad årshyra	+/-5%	+/- 24 Mkr
Uthyrningsgrad	+/-2 procentenheter	+/- 11 Mkr
Fastighetskostnader	+/-10%	+/- 12 Mkr
Räntekostnader	+/-1 procentenhet	+/- 60 Mkr

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



Handelsmannen 1, Norrtälje

## 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 2024 ägde Genova andelar i joint ventures och intresseföretag. De gemensamt ägda bolagen innehade totalt 18 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om cirka 2,7 Mdkr, varav Genovas andel uppgick till cirka 1,4 Mdkr.

Genovas andel av antalet bostadsbyggrätter uppgick till cirka 1 250 stycken fördelat på cirka 95 Tkvm.

### Genovas andel av joint ventures och intresseföretag

30 september 2024

Namn	Andel, %	Bokfört värde, Mkr	Geografi	Fastighetsförvaltning		Projektutveckling	
				Antal fastigheter	Andel av fastighetsvärde	Antal bostäder	Uthyrningsbar yta, Tkvm
Andel av Järngrindens intressebolag	49	248	Västsverige	5	258	312	31
GenovaNREP	50	102	Stockholm	1	368	-	-
SBBGenova Gäshaga	50	113	Stockholm	1	200	385	23
SBBGenova Nackahusen	50	137	Stockholm	4	241	192	12
GenovaRedito	50	58	Knivsta	4	201	76	5
Greenova	50	5	Stockholm	3	92	285	24
		<b>663</b>		<b>18</b>	<b>1360</b>	<b>1250</b>	<b>95</b>



Gredelby 21:1, Knivsta

# Nyckeltal

	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Jul-sep 2024	Jul-sep 2023	Jan-dec 2023
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>					
Totalt antal byggrätter, antal	9 198	8 934	9 198	8 934	8 756
Uthyrbar yta kommersiella fastigheter, tkvm	172	202	172	202	196
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	147	165,1	147	165	165
Total uthyrbar yta, tkvm	320	367	320	367	361
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,5	93,1	93,5	93,1	93,4
Överskottsgrad, %	74,0	74,4	76,3	76,9	73,1
Nettoinvesteringar, Mkr	280,2	394,0	65,7	251,8	118,3
<b>Finansiella nyckeltal</b>					
Avkastning på eget kapital, %	0,3	-5,9	-4,8	-4,7	-9,3
Soliditet, %	36,6	36,3	36,6	36,3	37,3
Belåningsgrad, %	51,7	50,0	51,7	50,0	51,8
Genomsnittlig räntenivå, %	5,2	6,0	5,2	6,0	5,3
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,6	1,8	1,5	1,6
Kapitalbindningstid, antal år	1,9	2,3	1,9	2,3	2,4
<b>Aktierelaterade nyckeltal</b>					
Totalt antal utestående aktier, tusental	45 613	45 613	45 613	45 613	45 613
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	45 613	45 465	45 613	45 465	45 504
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,58	-0,40	0,19	-0,07	-0,49
Tillväxt förvaltningsresultat R12, per aktie före utdelning, %	148,2	-53,7	148,2	-53,7	97,7
Resultat per aktie, kr	-1,06	-5,79	-1,51	-1,66	-11,73
Eget kapital, Mkr	4 109,5	4 537,6	4 109,5	4 537,6	4 311,0
Eget kapital hänförligt till aktieägare, Mkr	2 711,0	2 950,0	2 711,0	2 950,0	2 714,7
Eget kapital per aktie, kr	59,44	64,67	59,44	64,67	59,51
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 647,8	4 984,0	4 647,8	4 984,0	4 821,9
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, Mkr	3 249,3	3 396,4	3 249,3	3 396,4	3 225,5
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	71,24	74,46	71,24	74,46	70,71

# Totalresultat för koncernen

Mkr	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Jul-sep 2024	Jul-sep 2023	Okt 2023 -sep 2024	Jan-dec 2023
Hyresintäkter	382,7	377,1	120,6	122,6	508,6	503,0
Driftskostnader	-72,4	-71,3	-19,2	-20,5	-99,1	-98,0
Underhållskostnader	-18,7	-17,1	-6,8	-5,4	-28,2	-26,7
Fastighetsskatt	-8,5	-8,0	-2,6	-2,5	-11,2	-10,8
<b>Summa Fastighetskostnader</b>	<b>-99,6</b>	<b>-96,5</b>	<b>-28,6</b>	<b>-28,4</b>	<b>-138,5</b>	<b>-135,4</b>
<b>Driftsöverskott</b>	<b>283,1</b>	<b>280,7</b>	<b>92,0</b>	<b>94,3</b>	<b>370,0</b>	<b>367,6</b>
Central administration fastighetsförvaltning	-17,1	-17,5	-6,0	-6,0	-21,4	-21,8
Central administration projektutveckling	-27,9	-28,5	-9,8	-9,8	-34,9	-35,5
Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag	9,8	-15,5	5,1	3,1	9,0	-16,4
- varav värdeförändringar fastigheter	-1,4	-14,0	-0,6	2,7	-14,7	-27,3
Finansnetto	-163,8	-176,6	-53,8	-63,2	-220,6	-233,3
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>84,1</b>	<b>42,5</b>	<b>27,5</b>	<b>18,4</b>	<b>102,1</b>	<b>60,6</b>
Resultat från nyproduktion bostäder	-	43,0	-	0,0	-3,0	40,0
Övriga kostnader	-4,4	-4,6	-0,4	-2	-11,0	-11,2
Värdeförändringar fastigheter	4,1	-368,3	0,3	-66,4	-157,9	-530,3
Värdeförändringar derivat	-64,3	35,2	-82,8	-1,1	-149,5	-50,0
Valutakurseffekter fastigheter	1,4	9,1	-0,6	-10,4	4,6	12,3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>20,9</b>	<b>-243,1</b>	<b>-56,1</b>	<b>-61,9</b>	<b>-214,7</b>	<b>-478,7</b>
Inkomstskatt	-11,5	41,2	6,0	7,8	10,1	62,7
<b>Periodens resultat</b>	<b>9,4</b>	<b>-201,9</b>	<b>-50,2</b>	<b>-54,1</b>	<b>-204,6</b>	<b>-416,0</b>
<b>Övrigt totalresultat för perioden</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>9,4</b>	<b>-201,9</b>	<b>-50,2</b>	<b>-54,1</b>	<b>-204,6</b>	<b>-416,0</b>
<b>Periodens resultat hänförligt:</b>						
Moderbolagets aktieägare	-4,6	-235,9	-51,1	-53,8	-219,6	-450,8
Innehav utan bestämmande inflytande	14,0	33,9	1,0	-0,2	15,0	34,9
<b>Summa totalresultat hänförligt till:</b>						
Moderbolagets aktieägare	-4,6	-235,9	-51,1	-53,8	-219,6	-450,8
Innehav utan bestämmande inflytande	14,0	33,9	1,0	-0,2	15,0	34,9
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr <sup>1</sup>	-1,06	-5,78	-1,51	-1,66	-6,24	-11,73
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	45 613	45 613	45 613	45 613	45 613	45 613
Genomsnittligt antal aktier, tusental	45 613	45 465	45 613	45 465	45 613	45 504

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



# Resultatanalys

Belopp inom parentes avser perioden januari–september 2023.

## Hysesintäkter

Koncernens hysesintäkter uppgick under perioden till 382,7 Mkr (377,1), vilket motsvarar en tillväxt på 2 procent. Inom jämförbart bestånd har avslutade hyresgarantier från tidigare förvärv samt tillkommande vakanser i projekteringsfastigheter minskat effekten av årets hyresuppräknningar.

Hysesintäkterna för det tredje kvartalet uppgick till 120,6 Mkr (122,6), en minskning på 2 procent som främst är hänförlig till försäljningen av fastigheten Journalisten 1 till joint venture-bolag.

### Fördelning hysesintäkter

Mkr	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023
Jämförbart bestånd	354,7	344,5
Tillkomna fastigheter	4,6	-
Sålida fastigheter	23,4	32,6
<b>Hysesintäkter</b>	<b>382,7</b>	<b>377,1</b>
Kommersiella fastigheter	175,9	178,2
Samhällsfastigheter	206,7	198,9
<b>Hysesintäkter</b>	<b>382,7</b>	<b>377,1</b>

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnader i form av drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt ökade under perioden till -99,6 Mkr (-96,5), vilket motsvarar en ökning på 3,2 procent. Ökningen av fastighetskostnader förklaras främst av ökade kostnader för VA, snöröjning och uppvärmning till följd av högre tariffer och taxor.

Kvartalets fastighetskostnader uppgick till -28,6 Mkr (-28,4).

### Fördelning fastighetskostnader

Mkr	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023
Jämförbart bestånd	-94,7	-88,9
Tillkomna fastigheter	-0,8	-
Sålida fastigheter	-4,1	-7,5
<b>Fastighetskostnader</b>	<b>-99,6</b>	<b>-96,5</b>
Kommersiella fastigheter	-48,6	-49,0
Samhällsfastigheter	-51,0	-47,4
<b>Fastighetskostnader</b>	<b>-99,6</b>	<b>-96,5</b>

## Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade under perioden till 283,1 Mkr (280,7), vilket motsvarar en ökning på 1 procent. Överskottsgraden för perioden uppgår till 74,0 procent (74,4) procent. Den lägre överskottsgraden beror huvudsakligen på ökade fastighetskostnader samt försäljning av fastigheter som varit fullt uthyrda.

Kvartalets driftsöverskott uppgick till 92,0 Mkr (94,3) med en överskottsgrad på 76,3 procent (76,9).

## Central administration

Centrala administrationskostnader är fördelade på fastighetsförvaltning och projektutveckling. De totala centrala administrationskostnaderna uppgick under perioden till 45,0 Mkr (46,0), vilket motsvarar en minskning med 2 procent.

### Central administration

Mkr	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023
<b>Fastighetsförvaltning</b>		
Övriga externa kostnader	-0,6	-2,9
Personalkostnader	-14,0	-12,7
Avskrivningar och leasing	-2,4	-1,8
<b>Central administration fastighetsförvaltning</b>	<b>-17,1</b>	<b>-17,5</b>
<b>Projektutveckling</b>		
Övriga externa kostnader	-1,0	-4,7
Personalkostnader	-22,9	-20,8
Avskrivningar och leasing	-4,0	-3,0
<b>Central administration projektutveckling</b>	<b>-27,9</b>	<b>-28,5</b>

## 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 uppgick under perioden till 9,8 Mkr (-15,5) och avser resultat från den löpande driften och värdeförändringar.

Av den positiva resultatförändringen jämfört med motsvarande period 2023 om 25,3 Mkr är 12,6 Mkr hänförlig till lägre negativa värdeförändringar på fastigheter.

## Finansnetto

Finansnettot uppgick till -163,8 Mkr (-176,6). 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 88 Mkr hänförligt till projektverksamheten. I nuläget är bedömningen att aktivering hänförlig till projektverksamheten under hela 2024 kommer att uppgå till cirka 30 procent av koncernens totala räntekostnader.

Genomsnittlig ränta per balansdagen uppgick till 5,2 procent (6,0) exkluderat byggnadskreditiv. Bland finansiella kostnader under perioden ingår -13,9 Mkr (-12,9) som avser kostnader för upptagande av lån som periodiseras över lånens löptid. Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 1,8 ggr (1,6). I räntetäckningsgraden har kostnader av engångskaraktär exkluderats.

Finansnetto		
Mkr	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023
Ränteintäkter	31,6	23,0
Räntekostnader lån	-188,0	-185,5
Räntekostnader leasing	-1,6	-1,2
Övriga finansiella intäkter	8,2	-
Övriga finansiella kostnader	-13,9	-12,9
<b>Finansnetto</b>	<b>-163,8</b>	<b>-176,6</b>

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under perioden till 84,1 Mkr (42,5), vilket är en ökning med 98 procent. Ökningen är främst hänförlig till ökat resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag om 25,3 Mkr och förbättrat finansnetto om 12,8 Mkr.

Förvaltningsresultatet för det tredje kvartalet uppgick till 27,5 Mkr (18,4), motsvarande en ökning med 49 procent.

## Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar fastigheter uppgick till 4,1 Mkr (-368,3). Den positiva värdeförändringen är främst en effekt av delayuttrången av Journalisten 1. Genovas portfölj av kommersiella hyresavtal har en hög grad av hyresavtal vars hyra indexregleras, vilket har reducerat effekten av de ökade avkastningskraven.

Värdeförändringar fastigheter		
Mkr	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023
Förändring driftnetto	9,6	-35,1
Pågående byggnation	-12,7	-33,8
Mark- och outnyttjade byggrätter	17,1	-47,2
Förändring avkastningskrav	-22,0	-242,1
Försäljningar	12,1	-10,1
<b>Värdeförändringar fastigheter</b>	<b>4,1</b>	<b>-368,3</b>

## Värdeförändringar derivat

Posten består av förändringar av verkligt värde på ränteswappar.

## Skatt

Redovisad skatt uppgick till -11,5 Mkr (41,2) och hänförlig i huvudsak till uppskjuten skatt på värdeförändringar fastigheter och derivat. Både aktuell och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent i Sverige och 25,0 procent i Spanien. Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till cirka 365 Mkr (371) samt obeskattade reserver om cirka 100 Mkr (88). 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 2024	Jan-sep 2023
Resultat före skatt	59,6	-243,1
Skattesats %	20,6	20,6
Skatt enligt gällande skattesats	-4,3	50,1
Ej skattepliktiga intäkter	31,8	27,8
Ej avdragsgilla kostnader	-13,0	-10,9
Ej avdragsgillt räntenetto	-40,8	-45,6
Avdragsgilla kostnader ej med i resultatet	16,8	16,8
Skattepliktiga intäkter ej med i resultatet	-1,6	-1,6
Återföring vid fastighetstransaktioner	0,0	-
Justering skatt avseende tidigare år	-0,5	1,3
Förändring i skattemässiga underskott	3,1	1,7
Underskottsavdrag ej nyttjat	-3,8	-
Övrigt	0,8	1,6
<b>Periodens skatt enligt resultaträkningen</b>	<b>-11,5</b>	<b>41,2</b>

## Uppskjutna skatteskulder, netto

Mkr	30 sep 2024	30 sep 2023
Temporära skillnader fastigheter	-481,4	-554,7
Obeskattade reserver	-20,5	-18,1
<b>Summa uppskjutna skatteskulder</b>	<b>-501,9</b>	<b>-572,8</b>
Underskottsavdrag	75,8	76,4
Övrigt	0,5	9,1
<b>Summa uppskjutna skattefordringar</b>	<b>76,3</b>	<b>85,5</b>
<b>Uppskjutna skatteskulder, netto</b>	<b>-425,6</b>	<b>-487,3</b>

## Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 9,4 Mkr (-201,9). Jämfört med 2023 ökade både driftsöverskottet och förvaltningsresultatet. Under perioden var även värdeförändringarna förbättrade jämfört med motsvarande period föregående år, vilket medförde ett högre resultat.

Kvartalets resultat uppgick till -50,2 Mkr (-54,1) och har främst påverkats av negativa värdeförändringar på derivat om -82,8 Mkr.

# Balansräkning för koncernen

Mkr	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Goodwill	202,9	202,9	202,9
Förvaltningsfastigheter	7 015,9	7 955,6	7 679,9
Pågående nyanläggningar	894,5	1 012,4	878,0
Projekteringsfastigheter	1 610,9	1 258,8	1 307,7
Övriga materiella anläggningstillgångar	24,5	23,3	19,6
Nyttjanderättstillgångar	9,8	10,8	14,3
Uppskjutna skattefordringar	76,3	85,5	79,4
Andelar i joint ventures och intresseföretag	662,7	548,9	569,5
Derivat	-	40,9	0,0
Övriga långfristiga fordringar	258,9	302,6	298,1
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>10 756,4</b>	<b>11 441,5</b>	<b>11 049,4</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Pågående bostadsprojekt	-	123,3	42,6
Hysesfordringar och kundfordringar	13,1	10,1	18,2
Övriga fordringar	131,4	189,1	103,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74,5	53,0	74,2
Likvida medel	242,7	669,0	284,5
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>461,7</b>	<b>1 044,5</b>	<b>523,0</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>11 218,1</b>	<b>12 486,0</b>	<b>11 572,3</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Summa totalresultat för perioden</b>			
Aktiekapital	54,7	54,7	54,7
Övrigt tillskjutet kapital	1 652,6	1 652,6	1 652,6
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 003,7	1 242,6	1 007,3
Hybridobligation	596,3	800,0	800,0
<b>Innehav utan bestämmande inflytande</b>	<b>802,2</b>	<b>787,6</b>	<b>796,4</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 109,5</b>	<b>4 537,6</b>	<b>4 311,0</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga räntebärande skulder	4 078,2	4 793,9	5 082,2
Derivat	112,7	-	44,0
Leasingskuld	28,6	30,4	31,8
Övriga långfristiga skulder	48,6	65,4	65,6
Uppskjutna skatteskulder	501,9	572,8	546,3
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>4 769,9</b>	<b>5 462,4</b>	<b>5 769,9</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga räntebärande skulder	1 962,6	2 122,2	1 191,6
Leverantörsskulder	86,7	69,0	84,9
Leasingskuld	7,5	6,2	9,5
Aktuella skatteskulder	11,6	14,8	8,8
Övriga skulder	153,3	135,1	69,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	117,0	138,8	127,5
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 338,7</b>	<b>2 486,1</b>	<b>1 491,4</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>11 218,1</b>	<b>12 486,1</b>	<b>11 572,3</b>

# Kommentar till balansräkningen

Belopp inom parentes avser 30 september 2023.

## Goodwill

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

## Fastighetsbestånd och fastighetsvärde

### Förvaltningsfastigheter

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

### Pågående nyanläggning

Pågående nyanläggningar består av projekt i Norrtälje, Enköping, Upplands-Bro och Varberg.

### 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 Järngrindens pågående bostadsrättsprojekt. Projektet redovisas som Pågående bostadsprojekt under omsättningstillgångar.

### Fastighetsvärde

Fastighetsbeståndet exklusive Järngrindens bestånd externvärderas kvartalsvis av oberoende värderingsinstitut. Värdeförändringar för fastigheter inkluderas i resultaträkningen. Per den 30 september externvärderades hela fastighetsbeståndet och värderingarna utfördes av CBRE, Newsec och Forum. 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 2024	Jan-sep 2023	Jan-dec 2023
<b>Ingående värde förvaltningsfastigheter</b>	7 679,9	8 183,2	8 183,2
+ Förvärv	62,5	-	-
+ Till- och ombyggnation	40,0	68,2	101,1
- Försäljningar	-856,4	-87,9	-284,2
+/- Omklassificeringar	80,2	132,1	132,1
+/- Orealiserade värdeförändringar	9,7	-340,0	-452,3
<b>Utgående värde förvaltningsfastigheter</b>	<b>7 015,9</b>	<b>7 955,6</b>	<b>7 679,9</b>
<b>Ingående värde pågående nyanläggningar</b>	878,0	860,5	860,5
+ Nybyggnation	239,9	359,3	463,7
- Försäljningar	-	-	-238,8
+/- Omklassificeringar	-209,4	-187,4	-187,1
+/- Orealiserade värdeförändringar	-14,1	-20,0	-20,3
<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>894,5</b>	<b>1 012,4</b>	<b>878,0</b>
<b>Ingående värde projekteringsfastigheter</b>	1 307,7	1 032,8	1 032,8
+/- Omklassificeringar	154,0	79,5	79,2
+ Aktiveringar	149,2	146,5	195,7
<b>Utgående värde projekteringsfastigheter</b>	<b>1 610,9</b>	<b>1 258,8</b>	<b>1 307,7</b>
<b>Ingående värde pågående bostadsprojekt</b>	42,6	197,0	197,0
+ Nybyggnation	-	36,3	42,6
- Försäljningar	-42,6	-110,0	-197,0
<b>Utgående värde pågående bostadsprojekt</b>	<b>-</b>	<b>123,3</b>	<b>42,6</b>
<b>Utgående värde fastighetsbeståndet</b>	<b>9 521,3</b>	<b>10 350,2</b>	<b>9 908,2</b>
Förvaltningsfastigheter	7 015,9	7 955,6	7 679,9
Pågående byggnation	894,5	1 012,4	878,0
Planerade projekt	1 610,9	1 258,8	1 298,0
Pågående bostadsprojekt	-	123,3	42,6
<b>Utgående värde fastighetsbeståndet</b>	<b>9 521,3</b>	<b>10 350,2</b>	<b>9 898,6</b>

## Känslighetsanalys värdeförändringar<sup>1</sup>

Värdeförändring	+/-5%	+/-10%
Effekt på fastighetsvärde	+/- 396 Mkr	+/- 791 Mkr
Justerat fastighetsvärde	9 917/9 126 Mkr	10 312/8 730 Mkr
Effekt på belåningsgrad	-1,8 %/1,9 %	-3,4 %/3,9 %
Justerad belåningsgrad	50 %/54 %	48 %/56 %
Effekt på soliditet	1,5 %/-1,6 %	2,8 %/-3,2 %
Justerad soliditet	38 %/35 %	39 %/33 %

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

## Nyckeltal förvaltningsfastigheter

	30 sep 2024	30 sep 2023
Hysesvärde kr/kvm	1 629	1 489
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	93
Fastighetskostnader kr/kvm <sup>1</sup>	-364	-345
Driftsöverskott kr/kvm <sup>1</sup>	1 158	1 041
Överskottsgrad, % <sup>1</sup>	76	75
Förvaltningsfastighetsvärde kr/kvm	21 939	21 673
Uthyrningsbar yta, tkvm	319,8	367,1
Antal fastigheter	75	82

1) Beräknat utifrån bedömt årsvärde.

## Direktavkastningskrav per kategori<sup>1</sup>

%	30 sep 2024	30 sep 2023
Kommersiella fastigheter	6,3	6,1
Samhällsfastigheter	5,3	5,0
<b>Totalt</b>	<b>5,8</b>	<b>5,5</b>

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

## Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital uppgick den 30 september till 4 109,5 Mkr (4 311,0) och soliditeten till 36,6 procent (37,3).

Det långsiktiga substansvärdet uppgick till 4 647,8 Mkr (4 821,9), vilket motsvarar en minskning med 4 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till aktieägarna uppgick

till 3 249,3 Mkr (3 225,5), vilket motsvarar en ökning med 1 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till aktieägarna per aktie uppgick till 71,24 kronor per aktie (70,71).

## Substansvärde

	30 sep 2024		30 sep 2023		31 dec 2023	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	4 109,5	90,09	4 537,6	99,48	4 311,0	94,51
Återläggning:						
Derivat enligt balansräkningen	112,7	2,47	-40,9	-0,90	44,0	0,96
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	501,9	11,00	572,8	12,56	546,3	11,98
Avdrag:						
Uppskjuten skattefordran enligt balansräkningen	-76,3	-1,67	-85,5	-1,87	-79,4	-1,74
Hybridobligation	-596,3	-13,07	-800,0	-17,54	-800,0	-17,54
Innehav utan bestämmande inflytande	-802,2	-17,59	-787,6	-17,27	-796,4	-17,46
<b>Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare</b>	<b>3 249,3</b>	<b>71,24</b>	<b>3 396,4</b>	<b>74,46</b>	<b>3 225,5</b>	<b>70,71</b>

## Räntebärande skulder

Koncernen hade den 30 september 2024 räntebärande skulder om 6 041 Mkr (6 916) med en belåningsgrad om 51,7 procent. Genova har sedan tidigare avtalat om delavyttring av Handelsmannen 1 till ett hälftenägt joint venture när byggnationen är färdigställd och frånträdet beräknas ske i första kvartalet 2025. Vid beaktning av att frånträdet fullföljs och investeringsstöd har erhållits för projektet uppgår Genovas justerade belåningsgrad till 50,4 procent.

Koncernens genomsnittliga räntenivå uppgick till cirka 5,2 procent (6,0) 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 januari till september. 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 2024 till 1,9 år (2,3). Efter periodens utgång har Genova ingått nya finansieringsavtal vilket resulterat i en uppdaterad genomsnittlig kapitalbindningstid om 3,2 år. Ränte- och kreditförfallostrukturen per samma datum framgår av tabellen på nästa sida.

## Långsiktig finansiering

Under det första kvartalet emitterade Genova seniora icke-säkerställda konvertibler till ett belopp om 200 Mkr och i

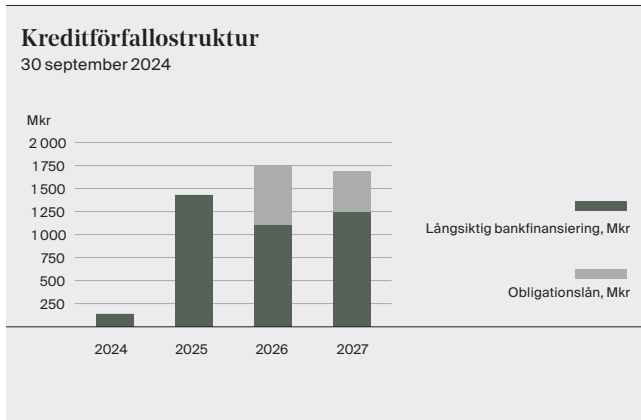
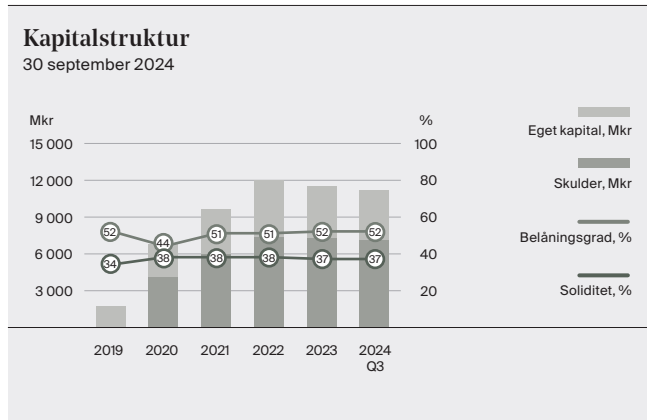
samband med det återköptes cirka 100 Mkr hybridobligationer. Under det andra kvartalet emitterade Genova ytterligare gröna seniora icke-säkerställda obligationer till ett belopp om 150 Mkr och i samband med det återköptes ytterligare cirka 60 Mkr hybridobligationer.

Under augusti emitterade Genova seniora icke säkerställda gröna obligationer till ett initialt belopp om 450 Mkr under ett ramverk om totalt 650 Mkr. Obligationerna löper med en rörlig ränta om 3m Stibor + 415 baspunkter med slutligt förfall i november 2027.

Under september emitterade Genova nya gröna hybridobligationer om 300 Mkr med en rörlig ränta om 3m Stibor + 550 baspunkter. Samtidigt återköptes befintliga utestående hybridobligationer till ett nominellt belopp om 342,5 Mkr.

Vid inledningen av 2024 uppgick total volym utestående hybridobligationer till 800 Mkr med en kreditmarginal om 6,75 procent. Efter återköpen och nyemissionen som genomfördes under perioden januari till september uppgår total volym utestående hybridobligationer till cirka 596 Mkr med en genomsnittlig kreditmarginal om cirka 6,12 procent. Genova har fortsatt som ambition att minska volymen utestående hybridobligationer.

Genova har under perioden refinansierat banklån om cirka 250 Mkr och efter periodens utgång har Genova refinansierat ytterligare banklån om cirka 3 200 Mkr, varav 350 Mkr utgörs av en revolverande kreditfacilitet och 75 Mkr utgörs av en checkräkningskredit. Refinansieringen stärker Genovas likviditet med närmare 100 Mkr och kassaflödet påverkas positivt med närmare 30 Mkr per år till följd av lägre amortering.



## Likviditet och utnyttjade faciliteter

Koncernens likviditet inklusive byggnadskreditiv uppgick till 1 111 Mkr. I beloppet ingår kassa med 243 Mkr, utnyttjade revolverande krediter och checkräkning om totalt 541 Mkr samt 328 Mkr av beviljade byggnadskreditiv som ännu ej är utnyttjade.

Utöver ovan utnyttjade faciliteter har Genova beviljade investeringsstöd om ytterligare cirka 74 Mkr som kommer utbetalas successivt i takt med att de kvarvarande etapperna i projektet färdigställs.

## Räntebindning

Under perioden ingicks ränteswapavtal om totalt 1 780 Mkr med en genomsnittlig fast ränta om 2,48 procent med en genomsnittlig löptid om cirka 6 år. Per 30 september 2024 hade koncernen 12 ränteswapavtal om totalt 3 930 Mkr med en genomsnittlig fast ränta om 2,46 procent och totalt var cirka 66 procent av utnyttjade lån i kreditportföljen räntesäkrad. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till cirka 3,1 år.

### Kredit- och ränteförfallostruktur

30 september 2024

Löptid	Ränteförfall <sup>1</sup>		Kreditförfall			Förfallostruktur derivat	
	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr	Räntederivat, Mkr	Fast räntenivå, %
Rörlig ränta <sup>2</sup>	1 092	8,37	-	-	-	-	-
2024	-	-	139	139	-	-	-
2025	500	4,27	1 634	1 434	200	500	2,50
2026	600	4,35	1 758	1 758	-	600	2,52
2027	-	-	1 942	1 691	251	-	-
2028	1 050	4,12	-	-	-	1 050	2,38
2029	680	4,59	-	-	-	680	2,65
2030	800	4,24	-	-	-	800	2,43
2031	300	4,03	-	-	-	300	2,25
<b>Totalt</b>	<b>5 022</b>	<b>5,17</b>	<b>5 472</b>	<b>5 022</b>	<b>451</b>	<b>3 930</b>	<b>2,46</b>
Byggnadskreditiv		6,53	1 244	916	328		
<b>Totalt</b>		<b>5,38</b>	<b>6 716</b>	<b>5 938</b>	<b>778</b>		
<b>Lån exklusive obligation och byggnadskreditiv</b>		<b>4,19</b>	<b>4 372</b>	<b>3 922</b>	<b>451</b>		

1) Genomsnittliga räntenivåer är beräknade utifrån aktuella nivåer på dagsbasis per den 30 september och beaktar ej ett genomsnitt över hela perioden.

2) 650 Mkr avser obligation med kreditmarginal 5,95 procent och 450 Mkr avser obligation med kreditmarginal 4,50 procent.

### Övriga finansiella instrument

30 september 2024

	Emissions-datum	Förfallo-datum	Nominellt belopp, kr	Räntebas	Räntemarginal, %	Aktuell ränta, %	Konverteringskurs, kr/aktie
Hybridobligationer	2021-03-05	2026-03-05 <sup>1</sup>	296 250 000	Stibor 3M	6,75	10,05	-
Hybridobligationer	2024-09-24	2028-09-04 <sup>1</sup>	300 000 000	Stibor 3M	5,50	8,69	-
Konvertibler	2024-03-19	2029-03-19	200 000 000	-	6,75	6,75	48,10

1) First Call Date.

# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Hybridobligation	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Antal utestående aktier, tusental	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. periodens resultat			
<b>Ingående balans per 1 januari 2023</b>	<b>41 977</b>	<b>50,4</b>	<b>1 459,5</b>	<b>1 535,8</b>	<b>800,0</b>	<b>749,8</b>	<b>4 595,5</b>
Rättelse av fel <sup>1</sup>				3,8		3,9	7,7
<b>Ingående balans per 1 januari 2023 efter rättelse av fel</b>	<b>41 977</b>	<b>50,4</b>	<b>1 459,5</b>	<b>1 539,6</b>	<b>800,0</b>	<b>753,7</b>	<b>4 603,2</b>
<b>Totalresultat</b>							
Årets resultat				-450,8		34,9	-415,9
Övrigt totalresultat				-		-	-
<b>Summa totalresultat</b>				<b>-450,8</b>		<b>34,9</b>	<b>-415,9</b>
<b>Transaktioner med ägare</b>							
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande						7,8	7,8
Utdelning hybridobligation				-82,8			-82,8
Nyemission stamaktier	3 636	4,4	195,6				200,0
Emissionskostnader stamaktier			-2,6				-2,6
Emission teckningsoptioner				0,9			0,9
Valutakurseffekt				0,4			0,4
<b>Utgående balans per 31 december 2023</b>	<b>45 613</b>	<b>54,7</b>	<b>1 652,6</b>	<b>1 007,3</b>	<b>800,0</b>	<b>796,4</b>	<b>4 311,0</b>
<b>Ingående balans per 1 januari 2024</b>	<b>45 613</b>	<b>54,7</b>	<b>1 652,6</b>	<b>1 007,3</b>	<b>800,0</b>	<b>796,4</b>	<b>4 311,0</b>
<b>Totalresultat</b>							
Periodens resultat				-4,6		14,0	9,4
Övrigt totalresultat				-		-	-
<b>Summa totalresultat</b>				<b>-4,6</b>		<b>14,0</b>	<b>9,4</b>
<b>Transaktioner med ägare</b>							
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande						-8,2	-8,2
Emission hybridobligation					300,0		300,0
Emissionskostnader hybridobligation				-16,3			-16,3
Återköp hybridobligation <sup>2)</sup>					-503,8		-503,8
Optionsdel konvertibellån				76,2			76,2
Utdelning hybridobligation				-57,8			-57,8
Valutakurseffekt				-1,0			-1,0
<b>Utgående balans per 30 september 2024</b>	<b>45 613</b>	<b>54,7</b>	<b>1 652,6</b>	<b>1 003,7</b>	<b>596,3</b>	<b>802,2</b>	<b>4 109,5</b>

1) Rättelse av fel hänför sig till Järngrindens förvärv av en fastighet under 2022 där en felaktig fördelning av fastighetsvärden gjordes i samband med förvärvet. Förutom eget kapital har projekteringsfastigheter och uppskjuten skatteskuld påverkats av rättelsen, i övrigt har inga balansposter påverkats.

2) Per 30 september har bolaget hybridobligationer i eget förvar till ett nominellt värde om 503,8 Mkr.



# Kassaflödesanalys för koncernen

Mkr	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Förvaltningsresultat	84,1	42,5	60,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-15,0	68,5	46,1
Övriga kostnader	-4,4	-4,6	-11,2
Betald skatt	-8,6	-9,4	-6,5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>56,1</b>	<b>97,0</b>	<b>88,9</b>
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring kundfordringar	5,0	18,9	10,9
Förändring övriga rörelsefordringar	-19,4	-8,9	55,3
Förändring leverantörsskulder	2,8	-24,9	-9,1
Förändring övriga rörelseskulder	80,1	-2,3	-70,7
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>124,6</b>	<b>79,8</b>	<b>75,3</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i fastigheter och projekt	-491,6	-617,8	-812,4
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-6,4	-0,3	-0,5
Försäljning av fastigheter	213,2	224,1	705,9
Investeringar i dotterföretag	-	-	-41,4
Utdelning från intresseföretag	61,1	-	37,3
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar	39,2	-6,0	-8,0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-184,4</b>	<b>-400,1</b>	<b>-119,2</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission stamaktier	-	197,9	200,0
Emissionskostnader stamaktier	-	-	-2,6
Nyemission hybridobligation	294,0	-	-
Återköp hybridobligation	-507,2	-	0,0
Upptagna lån	1 026,4	891,1	1 567,6
Amortering av lån	-737,5	-302,5	-1 609,2
Lämnad utdelning <sup>1</sup>	-57,8	-54,9	-85,2
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>17,9</b>	<b>731,6</b>	<b>70,7</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-41,8</b>	<b>411,3</b>	<b>26,8</b>
Likvida medel vid periodens början	284,5	257,7	257,7
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>242,7</b>	<b>669,0</b>	<b>284,5</b>
<i>* Övriga poster ej kassapåverkande</i>			
Återläggning av avskrivningar	6,0	4,8	7,2
Resultat från andelar i joint ventures	-9,8	15,5	16,4
Upplupen ränta	-11,2	48,1	22,5
	<b>-15,0</b>	<b>68,5</b>	<b>46,1</b>
Erhållen ränta	5,2	6,4	6,4
Betald ränta	-163,7	-160,5	-160,5

1) Varav 57,8 Mkr (54,9) avser ränta på hybridobligation.

# Segmentsrapportering

Mkr	Jan-sep 2024				Jan-sep 2023			
	Fastighetsförvaltning	Övrigt	Ej fördelat	Totalt	Fastighetsförvaltning	Övrigt	Ej fördelat	Totalt
Hysesintäkter	382,7			382,7	377,1			377,1
<b>Summa intäkter</b>	<b>382,7</b>			<b>382,7</b>	<b>377,1</b>			<b>377,1</b>
Fastighetskostnader	-99,6			-99,6	-96,5			-96,5
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-99,6</b>			<b>-99,6</b>	<b>-96,5</b>			<b>-96,5</b>
<b>Driftsöverskott/resultat från nyproduktion</b>	<b>283,1</b>			<b>283,1</b>	<b>280,7</b>			<b>280,7</b>
Central administration	-17,1		-27,9	-45,0	-17,5		-28,5	-46,0
Resultat från andelar i joint ventures	9,8			9,8	-15,5			-15,5
Finansnetto	-163,8			-163,8	-176,6			-176,6
Resultat från nyproduktion bostäder			-	-			43,0	43,0
Övriga kostnader	-1,1		-3,3	-4,4			-4,6	-4,6
Värdeförändringar fastigheter	4,1			4,1	-368,3			-368,3
Värdeförändringar derivat	-64,3			-64,3	35,2			35,2
Valutakurseffekt fastighet	1,4			1,4	9,1			9,1
<b>Resultat före skatt</b>	<b>52,0</b>		<b>-31,2</b>	<b>20,9</b>	<b>-253,0</b>		<b>9,9</b>	<b>-243,1</b>
<b>Segmentspecifika tillgångar</b>								
Förvaltningsfastigheter	7 049,8			7 049,8	7 955,6			7 955,6
Pågående nyanläggningar	894,5			894,5	1 012,4			1 012,4
Projekteringsfastigheter	1 577,0			1 577,0	1 249,1			1 249,1
Pågående bostadsprojekt	-			-	123,3			-
Andelar i joint ventures	662,7			662,7	548,9			548,9
<b>Segmentspecifika investeringar</b>								
Förvärv och investeringar i fastigheter	102,5			102,5	68,2			68,2

## Segmentsredovisning

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

Motsvarande gäller de tillgångar och skulder som redovisas per segment och som framgår av koncernens rapport över finansiell ställning. Företagsledningen ser löpande över hur den interna rapporteringen kan utvecklas. I takt med att antalet förvaltade hyresbostäder ökar kommer också rapportering och segmentsredovisning utökas. I nuläget bedöms en volym om 1 000 hyresbostäder vara rimlig för att utgöra ett nytt segment. Per 30 september 2024 uppgår volymen till 186 hyresbostäder.

# Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Jul-sep 2024	Jul-sep 2023	Jan-dec 2023
Nettoomsättning	6,4	5,3	2,1	1,8	7,4
<b>Summa rörelsens intäkter</b>	<b>6,4</b>	<b>5,3</b>	<b>2,1</b>	<b>1,8</b>	<b>7,4</b>
Övriga externa kostnader	-5,0	-5,2	-1,8	-2,3	-37,0
Personalkostnader	-9,1	-7,3	-3,1	-2,7	-9,5
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-14,1</b>	<b>-12,5</b>	<b>-4,9</b>	<b>-5,0</b>	<b>-46,5</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-7,7</b>	<b>-7,2</b>	<b>-2,8</b>	<b>-3,2</b>	<b>-39,1</b>
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-256,4
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11,4	49,9	0,7	1,1	248,2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-88,2	-84,8	-31,9	-26,6	-155,5
<b>Resultat från finansiella poster</b>	<b>-76,8</b>	<b>-34,9</b>	<b>-31,2</b>	<b>-25,5</b>	<b>-163,6</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>					
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	38,9
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-84,5</b>	<b>-42,1</b>	<b>-34,0</b>	<b>-28,7</b>	<b>-163,9</b>
Skatt på årets resultat	-	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>	<b>-84,5</b>	<b>-42,1</b>	<b>-34,0</b>	<b>-28,7</b>	<b>-163,9</b>
<b>Övrigt totalresultat för perioden</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>-84,5</b>	<b>-42,1</b>	<b>-34,0</b>	<b>-28,7</b>	<b>-163,9</b>

# Moderbolagets balansräkning

Mkr	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	818,2	818,2	818,2
Uppskjutna skattefordringar	22,4	22,4	22,4
Fordringar hos koncernföretag	1933,9	1967,7	1743,6
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 774,5</b>	<b>2 808,3</b>	<b>2 584,2</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	0,4	5	52,1
Övriga fordringar	3,3	4,6	4,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4,9	5,6	1,2
	<b>8,6</b>	<b>15,5</b>	<b>57,8</b>
<b>Likvida medel</b>	<b>1,0</b>	<b>440,8</b>	<b>11,3</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>9,6</b>	<b>456,3</b>	<b>69,1</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 784,1</b>	<b>3 264,6</b>	<b>2 653,3</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Summa totalresultat för perioden</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	54,7	54,7	54,7
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>54,7</b>	<b>54,7</b>	<b>54,7</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Överkursfond	1 004,8	1 004,8	1 004,8
Balanserat resultat	-837,9	-579,2	-600,0
Periodens/årets resultat	-84,5	-42,1	-163,9
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>82,3</b>	<b>383,5</b>	<b>240,9</b>
Hybridobligation	596,3	800,0	800,0
<b>Summa eget kapital</b>	<b>733,3</b>	<b>1 238,2</b>	<b>1 095,6</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	-	400	400,0
Obligationslån	1 085,5	-	492,5
Konvertibla skuldebrev	200,0	-	-
Skulder till koncernföretag	-	-	592,3
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 285,5</b>	<b>400,0</b>	<b>1 484,8</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	30,0	-	14,0
Obligationslån	-	1 132,5	-
Leverantörsskulder	0,2	1,8	1,5
Skulder till koncernföretag	713,8	488,6	37,4
Aktuella skatteskulder	-	0,1	0,0
Övriga skulder	0,6	0,8	2,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20,7	2,7	17,1
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>765,3</b>	<b>1 626,4</b>	<b>72,9</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>2 784,1</b>	<b>3 264,6</b>	<b>2 653,3</b>

# Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Hybrid- obligation	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2023</b>	<b>50,4</b>	<b>811,7</b>	<b>-485,1</b>	<b>-33,0</b>	<b>800,0</b>	<b>1144,0</b>
Omföring i ny räkning			-33,0	33,0		-
Årets resultat				-163,9		-163,9
<b>Summa totalresultat</b>				<b>-163,9</b>		<b>-163,9</b>
<b>Transaktioner med ägare</b>						
Utdelning hybridobligation			-82,8			-82,8
Nyemission stamaktier	4,4	195,6				200,0
Emissionskostnader stamaktier		-2,6				-2,6
Emission teckningsoptioner			0,9			0,9
<b>Utgående balans per 31 december 2023</b>	<b>54,7</b>	<b>1004,8</b>	<b>-600,0</b>	<b>-163,8</b>	<b>800,0</b>	<b>1095,7</b>
<b>Ingående balans per 1 januari 2024</b>	<b>54,7</b>	<b>1004,8</b>	<b>-600,0</b>	<b>-163,8</b>	<b>800,0</b>	<b>1095,7</b>
Omföring i ny räkning			-163,8	163,8		-
Periodens resultat				-84,5		-84,5
<b>Summa totalresultat</b>				<b>-84,5</b>		<b>-84,5</b>
<b>Transaktioner med ägare</b>						
Återköp hybridobligation					-503,8	-503,8
Emission hybridobligation					300,0	300,0
Emissionskostnader hybridobligation			-16,3			-16,3
Utdelning hybridobligation			-57,8			-57,8
<b>Utgående balans per 30 september 2024</b>	<b>54,7</b>	<b>1004,8</b>	<b>-837,9</b>	<b>-84,5</b>	<b>596,3</b>	<b>733,4</b>

# Aktien och ägarförhållanden

Genova har ett aktieslag, stamaktier, som noterades på Nasdaq Stockholm i juni 2020. Genova hade vid periodens slut 1 851 aktieägare. Sista betalkurs för aktien den 30 september 2024 uppgick till 51,60 kr. Per den 30 september 2024 uppgick det totala antalet aktier i Genova till 45 613 629.

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

## Aktieägare

30 september 2024

Namn	Antal aktier	Innehav (%)	Röster (%)
Micael Bile (via bolag)	17 814 999	39,1	39,1
Andreas Eneskjöld (via bolag)	7 600 000	16,7	16,7
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	3 510 927	7,7	7,7
Swedbank Robur Fonder	3 400 000	7,5	7,5
Avanza Pension	3 109 270	6,8	6,8
Michael Moschewitz (via bolag)	2 160 000	4,7	4,7
Capital Resarch and Management	2 065 731	4,5	4,5
Skandia	1 499 154	3,3	3,3
Enter Fonder	797 476	1,7	1,7
The Bank of New York Mellon SA/NV	533 034	1,2	1,2
Cancerfonden	327 020	0,7	0,7
BNP Paribas	262 664	0,6	0,6
Roosgruppen	230 000	0,5	0,5
SEB Investment Management	208 512	0,5	0,5
Futur Pension	207 620	0,5	0,5
Summa övriga ägare	1 886 922	4,1	4,1
<b>Summa</b>	<b>45 613 329</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

# Övriga upplysningar

## Organisation

Medelantalet anställda i organisationen uppgick under perioden till 52 (50) varav 25 (24) är kvinnor. Medarbetarna har relevant och bred erfarenhet inom fastighetsförvaltning, projektledning, byggnation, ekonomi, juridik, marknadsföring och försäljning.

## Närståendetransaktioner

Relationer med närstående framgår av not 39 i Genovas årsredovisning 2023. 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 5 maj 2025.

## Incitamentsprogram

Genova har ett incitamentsprogram som löper från 2023 till 2026. Ytterligare information om villkoren för programmet finns i årsredovisningen för 2023 samt på bolagets webbplats [www.genova.se](http://www.genova.se).

## 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 möj-

ligheter. 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 2023 på sidorna 43–47.

## 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 2023.

## 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 2023.

## 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 25 oktober 2024

Mikael Borg  
Styrelseordförande

Anette Asklin  
Styrelseledamot

Micael Bile  
Styrelseledamot

Andreas Eneskjöld  
Styrelseledamot

Erika Olsén  
Styrelseledamot

Maria Rankka  
Styrelseledamot

Michael Moschewitz  
VD

## Finansiell kalender

Bokslutskommuniké januari-december 2024 **19 februari 2025**

Årsredovisning 2024 **31 mars 2025**

Delårsrapport januari-mars 2025 **5 maj 2025**

Årsstämma **5 maj 2025**

Delårsrapport januari-juni 2025 **15 augusti 2025**

Delårsrapport januari-september 2025 **27 oktober 2025**

## För ytterligare information, vänligen kontakta:

Michael Moschewitz, VD  
e-post: [michael.moschewitz@genova.se](mailto:michael.moschewitz@genova.se)  
mobil: 0707 13 69 39

Henrik Zetterström, CFO  
e-post: [henrik.zetterstrom@genova.se](mailto: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 25 oktober 2024 kl. 08.00 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 2024 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 25 oktober 2024

Ernst & Young AB

Henrik Nilsson  
Auktoriserad revisor



# Definitioner

## Genova eller Bolaget

Genova Property Group AB (publ).

## Avkastning på eget kapital

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

## Belåningsgrad, %

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

## Driftsöverskott

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

## Eget kapital hänförligt till aktieägare

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

## Ekonomisk uthyrningsgrad

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

## Förvaltningsfastigheter

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

## Förvaltningsresultat

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

## Förvaltningsresultat hänförligt till aktieägare per aktie

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

## Hyresvärde

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

## Långsiktigt substansvärde

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

## Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare

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

## Långsiktigt substansvärde per aktie

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

## Projekteringsfastigheter

Avser fastigheter för vidareutveckling.

## Resultat per aktie

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

## Räntetäckningsgrad

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

## Soliditet

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

## Uthyrbar 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

Beläningsgrad			
Mkr	30 sep 2024	30 sep 2023	31 dec 2023
Upplåning från kreditinstitut	4 955,3	5 771,2	5 767,4
Obligationslån	1 085,5	1 141,8	492,5
Checkräkningskredit	-	3,1	14,0
Likvida medel	-242,7	-669,0	-284,5
<b>Totalt</b>	<b>5 798,1</b>	<b>6 247,1</b>	<b>5 989,3</b>
Balansomslutning	11 218,1	12 486,0	11 572,3
Beläningsgrad, %	51,7%	50,0%	51,8%

Räntetäckningsgrad					
Mkr	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023	Jul-sep 2024	Jul-sep 2023	Jan-dec 2023
Driftsöverskott	283,1	280,7	92,0	94,3	367,6
Central fastighetsförvaltning	-17,1	-17,5	-6,0	-6,0	-21,8
<b>Totalt</b>	<b>266,0</b>	<b>263,2</b>	<b>86,0</b>	<b>88,2</b>	<b>345,8</b>
Finansnetto	-163,8	-176,6	-53,8	-63,2	-233,3
Övr finansiella kostnader	13,9	12,8	5,2	3,1	21,6
<b>Justerat finansnetto</b>	<b>-149,9</b>	<b>-163,8</b>	<b>-48,6</b>	<b>-60,0</b>	<b>-211,8</b>
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,6	1,8	1,5	1,6

Avstämning av alternativa nyckeltal finns även tillgänglig på Genovas webbplats, [www.genova.se](http://www.genova.se).

# Kontakt

## Besöksadresser

Huvudkontor  
Smålandsgatan 12,  
111 46 Stockholm

Genova Gallery  
Syslomanngatan 9,  
753 11 Uppsala

[genova.se](https://genova.se)

G E N O V A