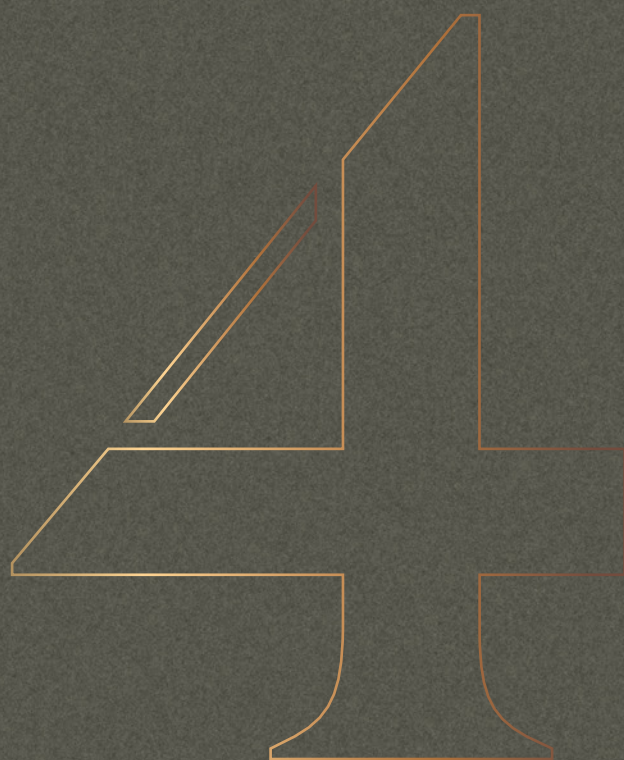


GENOVA



Bokslutskommuniké januari–december / **2024**



Året i sammandrag

Helåret januari–december 2024

- Hyresintäkterna uppgick till 507,8 Mkr (503,0), en ökning med 1 procent. Hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökade med 12,3 Mkr, motsvarande en ökning på 2,7 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 369,0 Mkr (367,6), en ökning med 0,4 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 139,5 Mkr (60,6), en ökning med 130 procent, varav förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna uppgick till 70,8 Mkr (-22,3), motsvarande 1,55 kr (-0,49) per aktie.
- Årets resultat uppgick till 157,2 Mkr (-416,0), motsvarande 1,92 kr (-11,73) per aktie. Ökningen hänför sig främst till förbättrade värdeförändringar på fastigheter.
- Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna ökade med 1 procent till 3 273,2 Mkr (3 225,5), motsvarande 72,72 kr (70,71) per aktie.
- Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar om en utdelning om 0,88 kronor per aktie för räkenskapsåret 2024 att utbetalas kvartalsvis.

Kvartalet oktober–december 2024

- Hyresintäkterna uppgick till 125,2 Mkr (125,9), en minskning med 0,6 procent. Hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökade med 2,3 Mkr, motsvarande en ökning på 2,0 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 85,9 Mkr (86,9), en minskning med 1,2 procent.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 55,8 Mkr (18,1), en ökning med 207 procent, varav förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna uppgick till 44,5 Mkr (-3,9) Mkr, motsvarande 0,98 kr (-0,08) per aktie.
- Kvartalets resultat uppgick till 147,8 Mkr (-214,8), motsvarande 2,98 kr (-5,31) per aktie.

10,0 Mdkr¹

Fastighetsvärde

1,3 Mdkr²

Övervärde byggrättsportfölj

54,5 %

Belåningsgrad

72,72 kr

Långsiktigt substansvärde
hänförligt till aktieägarna per aktie

1) Varav pågående byggnation, planerade projekt och pågående bostadsprojekt om 1 883 Mkr.

2) Reflekteras ej i balansräkningen, motsvarande cirka 28 kr per aktie.

	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023
Hyresintäkter, Mkr	507,8	503,0	125,2	122,6
Driftsöverskott, Mkr	369,0	367,6	86,2	94,3
Förvaltningsresultat, Mkr	139,5	60,6	55,8	18,4
Förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna per aktie, kr	1,55	-0,49	0,98	-0,08
Nettoinvestering, Mkr	713,3	148,5	436,1	-275,7
Belåningsgrad, %	54,5	51,8	54,5	50,0
Soliditet, %	35,6	37,3	35,6	36,3
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,6	1,7	1,7
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 650,4	4 821,9	4 650,4	4 984,0
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna, Mkr	3 273,2	3 225,5	3 273,2	3 396,4
Totalt antal utestående aktier, tusental (varav 600 återköpta)	45 613	45 613	45 613	45 613
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna per aktie, kr	72,72	70,71	72,72	70,71

Väsentliga händelser

Fjärde kvartalet

- Genova refinansierade banklån om 3 200 Mkr, varav 350 Mkr utgörs av en revolverande kreditfacilitet och 75 Mkr utgörs av en checkräkningskredit. Refinansieringen stärkte Genovas likviditet med närmare 100 Mkr och kassaflödet påverkas positivt med närmare 30 Mkr per år till följd av lägre amortering.
- I oktober rekryterades Anna Barosen till den nyinrättade tjänsten som hållbarhetschef i Genova. Anna Barosen ingår i Genovas ledningsgrupp. Hon tillträdde sin tjänst i januari 2025.
- I november tillträdde Genovas dotterföretag Järngrinden den kommersiella fastigheten Skruven 4 i Borås. Det underliggande fastighetsvärdet var 320 Mkr och hyresvärdet uppgår till 25 Mkr.
- I november emitterades nya gröna seniora icke säkerställda obligationer om 100 Mkr under utestående grönt ramverk med en kupong om 3m Stibor plus 375 baspunkter.
- I november genomförde Genova ett återköp av 600 000 st av bolagets egna aktier till ett värde av 30 Mkr.
- I december avyttrade Genova och SBB via sitt gemensamägda bolag byggrätter i Nacka Strand om cirka 8 800 kvm ljus BTA. Köpeskillingen uppgick till 194 Mkr.
- Under kvartalet färdigställdes det sista bostadskvarteret i Norrtälje som innehåller 246 hyresbostäder med investeringsstöd.
- Under kvartalet färdigställdes bostadsprojektet i centrala Enköping som innehåller 160 hyresbostäder.
- Under kvartalet återköptes hybridobligationer om 40 Mkr. Under året minskade Genova total utestående volym hybridobligationer från 800 Mkr till 556 Mkr och har som fortsatt ambition att minska utestående volym.

Händelser efter årets utgång

- Efter årets utgång frånträdde det sista bostadskvarteret i Norrtälje till ett joint venture där Genova är hälftenägare tillsammans med Nrep. Fastighetsvärdet vid frånträdet uppgick till 550 Mkr.
- I januari tecknades ett 20-årigt hyresavtal med Raoul Wallenbergskolan för utveckling av en grundskola F-9 i Projekt Viby i Upplands-Bro.
- Järngrinden har färdigställt och frånträtt Apoteas nya centrallager i Varberg till Swiss Life. Projektet och den genomförda avyttringen medförde ett positivt resultat om 40 Mkr.
- Järngrinden har efter årets utgång avyttrat en fastighet till ett underliggande fastighetsvärde om 80 Mkr med ett hyresvärde om 7 Mkr.
- I februari har Anna Molén, chef Stadsutveckling och del av Genovas ledningsgrupp, sagt upp sig och kommer att avsluta sin anställning under våren.



Handelsmannen 1, Norrtälje

VD-kommentar

2024 var ett år med hög aktivitet och tydlig återhämtning för Genova. Vi redovisar stark tillväxt i förvaltningsresultat per aktie och en stabil finansiell position med minskade finansieringskostnader. Tack vare målmedvetet arbete med finansiering, ökad intjäning från våra förvaltningsfastigheter och en attraktiv projektportfölj går vi in i 2025 med positivt momentum. Vi har en tydlig strategi för att fortsätta stärka lönsamheten, öka substansvärdet och leverera utdelning till våra aktieägare.



"Genova går in i 2025 med tydlig inriktning på att fortsätta växa och öka förvaltningsresultatet per aktie."

Genovas affärsmodell – som kombinerar stabila kassaflöden från förvaltningsfastigheter med investeringar i värdeskapande projektutveckling – har visat sin styrka även i en utmanande marknad. Nu bedömer vi möjligheterna som goda att öka vår intjäning i takt med att ränteläget förbättras och investerarintresset för bostadsmarknaden ökar.

Starkt intjäning möjliggör utdelning

Genova redovisar en stark tillväxt i förvaltningsresultat om 130 procent till 140 Mkr för helåret 2024, främst som en effekt av ökat resultat från joint ventures

och intressebolag samt förbättrat finansnetto. Per aktie uppgick förvaltningsresultatet till 1,55 kronor, jämfört med -0,49 kr föregående år. Substansvärdet per aktie steg till 72,72 kr.

Under året har vi bedrivit ett målmedvetet arbete för att sänka våra finansieringskostnader. Åtgärder för att optimera kapitalstrukturen tillsammans med sjunkande marknadsräntor har minskat våra årliga räntekostnader med 85 Mkr och stärkt likviditeten, vilket syns i resultatutvecklingen samtidigt som vi skapat bättre förutsättningar för fortsatt tillväxt.

Styrelsen föreslår en utdelning om 0,88 kronor per aktie att utbetalas kvartalsvis, vilket reflekterar bolagets stärkta finansiella position och synen på bolagets framtida kassaflöden.

Investeringar i förvärv och projekt

Under årets fjärde kvartal färdigställdes projekten Tryckeriet i Norrtälje och Korsängen i Enköping med totalt 406 hyresbostäder och årliga hyresintäkter om 42 Mkr. Byggnation av bostäder och lokaler i kvarteret Segerdal i Knivsta fortskrider enligt plan med beräknad inflyttning under det fjärde kvartalet 2025. Som ett viktigt första steg i utvecklingen av vårt stora utvecklingsprojekt i Upplands-Bro, med 850 bostäder och en skola för cirka 600 elever, tecknade vi i januari 2025 ett 20-årigt hyresavtal med Raoul Wallenbergskolan.

Järngrinden har planenligt expanderat i västra Sverige sedan inträdet i Genova-koncernen och har genomfört flera förvärv av förvaltningsfastigheter med stabila kassaflöden. Det senaste förvärvet i november 2024 avser en kommersiell fastighet i Borås för 320 Mkr med ett årligt hyresvärde om 25 Mkr. Med en förbättrad finansieringsmarknad och ökad aktivitet på transaktionsmarknaden skapas förut-

sättningar att strategiskt stärka både Genovas och Järngrindens bestånd av förvaltningsfastigheter med stabila kassaflöden och långsiktigt värdeskapande fastigheter.

Realisera värden i byggrättsportföljen

Under 2025 kommer vi att öka vårt fokus på att realisera värden i Genovas byggrättsportfölj, som vi skapat från befintliga förvaltningsfastigheter genom ett målmedvetet arbete med detaljplaneutveckling. Det bedömda övervärdet i byggrättsportföljen uppgår till 1,3 Mdkr, motsvarande cirka 28 kronor per aktie, vilket inte reflekteras i vår balansräkning. Övervärdet kan vi välja att realisera genom egen projektutveckling eller genom avyttring av byggrätter där frigjort kapital sedan kan återinvesteras i högavkastande fastigheter. Ett exempel är den affär i december där Genova och SBB via sitt gemensamägda bolag avyttrade byggrätter i Nacka Strand för 194 Mkr med en positiv resultateffekt om 30 Mkr.

Framåtblick

Genova går in i 2025 med tydlig inriktning på att fortsätta växa och öka förvaltningsresultatet per aktie. Utifrån vår flexibla affärsmodell ska vi investera i de fastighetssegment där förutsättningarna för lönsam och hållbar tillväxt bedöms som bäst. Förutsättningarna för detta är goda. Vår balansräkning och likviditet, liksom attraktiva finansieringsmöjligheter ger oss sammantaget goda möjligheter att fånga affärsmöjligheter som vi tror kommer uppstå i en rörligare fastighetsmarknad och mer normaliserad räntemiljö. Genova är väl positionerat för att skapa långsiktigt aktieägarvärde.

Michael Moschewitz, VD

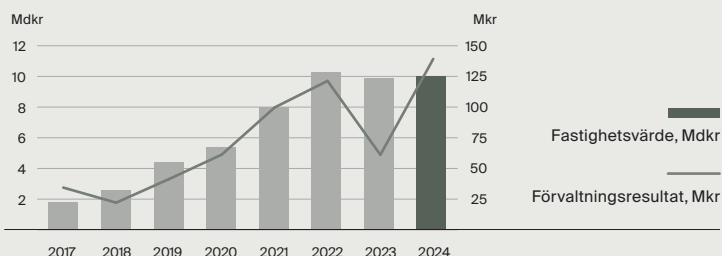
Genova

— ett dynamiskt fastighetsbolag

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

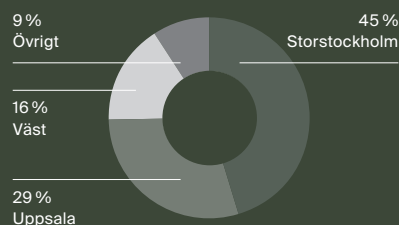
Fastighetsbeståndet utgörs idag främst av kommersiella lokaler, samhällsfastigheter och bostäder i Storstockholm, Uppsala-regionen och västra Sverige. Den betydande byggrättsportföljen möjliggör fortsatt värdetillväxt och bidrar till förstärkt likviditet.

Fastighetsvärde och förvaltningsresultat



Förvaltningsfastigheter per geografi

Fastighetsvärde 8 121 Mkr



Genomsnittlig årlig tillväxt

Genova hade under perioden 2017–2024 en genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om 61 procent och i substansvärde per aktie om 15 procent.

61 %

Förvaltningsresultat per aktie,
genomsnittlig årlig tillväxt
2017-2024

15 %

Substansvärde per aktie,
genomsnittlig årlig tillväxt
2017-2024

Genova förändras med fastighetsmarknaden

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

Förvaltning



Stadsutveckling



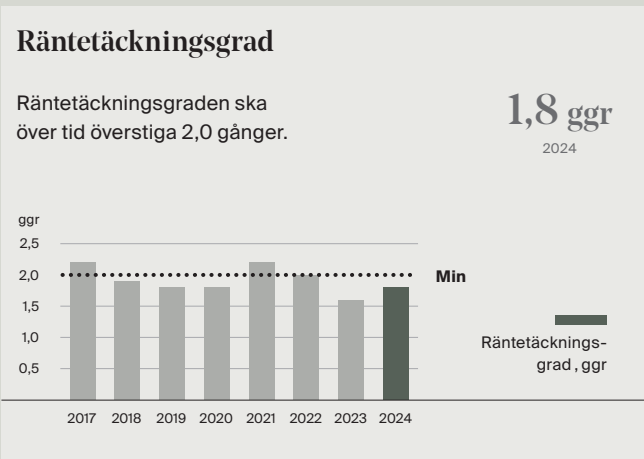
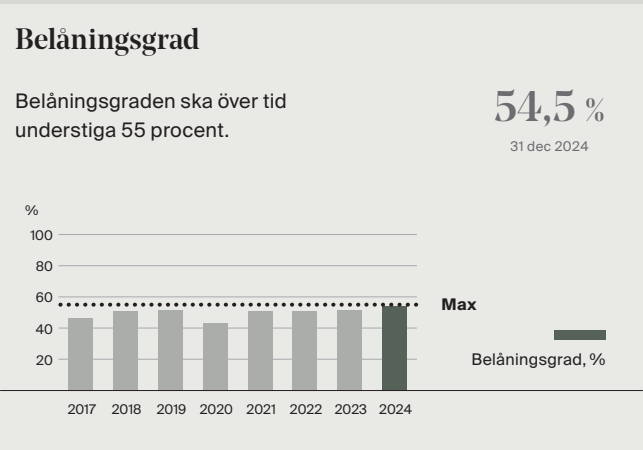
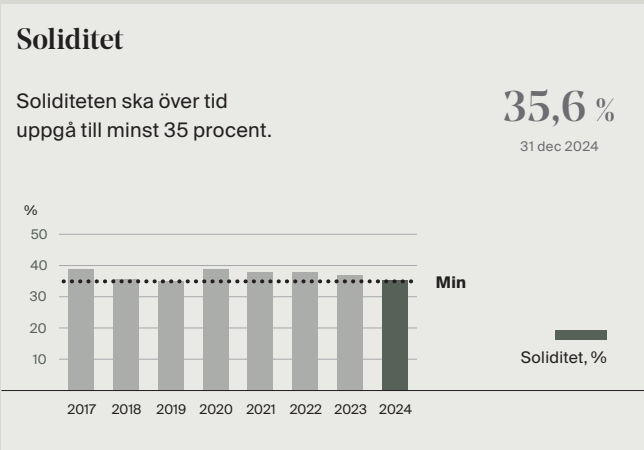
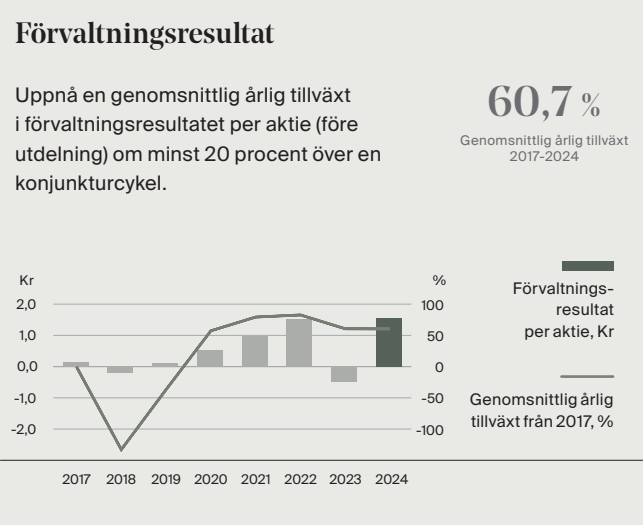
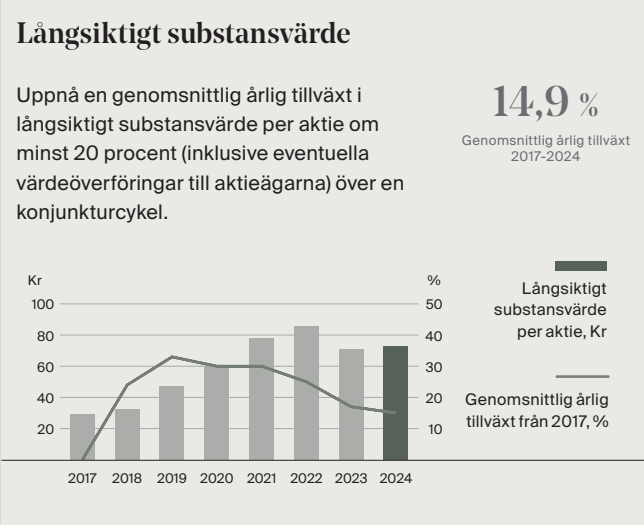
Projektutveckling



Fastighetstransaktioner



Finansiella mål



Utdelningspolicy

Genovas målsättning är att från och med årsstämman 2025 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.

Hållbarhet

Hållbarhetsstrategi

Genovas hållbarhetsstrategi och övergripande vision är att skapa och förvalta attraktiva och hållbara miljöer. För att utveckla hållbarhetsarbetet har tre övergripande områden identifierats: bygga och förvalta för framtidens miljö och klimat, långsiktig stadsutveckling och bedriva en hållbar affärsverksamhet. Genova arbetar för att skapa hållbara, trygga och attraktiva stadsmiljöer i de stadsdelsprojekt där bolaget utvecklar och investerar. Genovas ambition är att förena tillväxtmöjligheter och hållbar stadsutveckling. För att uppnå detta är långsiktighet en central princip i beslut och åtaganden, eftersom förändring och utveckling sker genom ett kontinuerligt engagemang över lång tid. Hållbarhetsarbetet styrs av bolagets uppförandekod, svenska lagar och riktlinjer, frivilliga åtaganden som exempelvis FN:s globala hållbarhetsmål och Science Based Target initiative (SBTi) samt bolagets egna uppsatta mål.

Händelser under året

Under året har stort fokus legat på att förbereda övergången till CSRD-rapportering samt att integrera Järngrinden i bolagets målsättningar, strategier och rapportering. Samtidigt har klimat- och energidata från 2023 reviderats för att säkerställa hög kvalitet och tillförlitlighet inför återvalideringen av klimatmålen. Datainsamling och revidering fortsätter under 2025. Arbetet har även

bidragit till utveckling av effektiva processer och strukturer för kommande datainsamlingar och fortsatt rapportering. Som en del av förberedelserna inför CSRD genomförs även en dubbel väsentlighetsanalys, samtidigt som nya målformuleringar tas fram. Arbetet beräknas vara slutfört under 2025.

En ny projektgrupp, bestående av CFO och Stadsutvecklingschef har under året tagit ansvar för hållbarhetsarbetet och drivit initiativ. Arbetet har främst inneburit att förbereda förflyttningen mot CSRD-rapportering. Gruppen har också bidragit till att stärka hållbarhetens prioritering internt och på ett nytt sätt involverat medarbetarna i verksamhetens hållbarhetsfrågor. Under kvartalet rekryterades Anna Barosen till den nyinrättade tjänsten som hållbarhetschef. Med sin gedigna och mångåriga erfarenhet inom både fastighetssektorn och hållbarhetsområdet kommer hon att leda bolagets fortsatta hållbarhetsarbete. Anna tillträdde sin tjänst i januari 2025 och ingår i ledningsgruppen.

Klimatmål

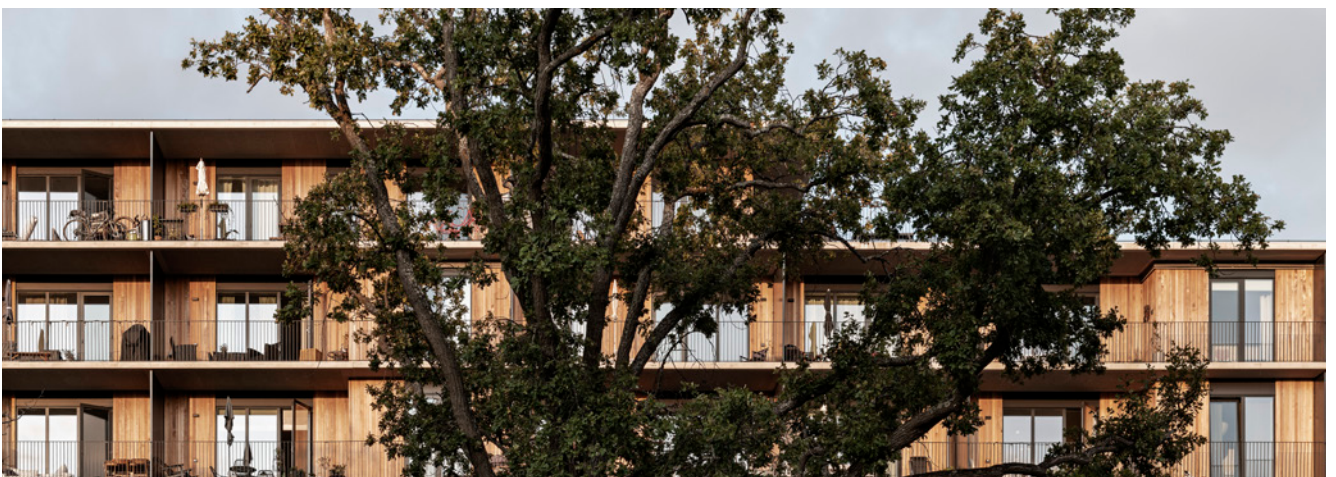
Genova har arbetat för att sänka energiförbrukningen på bolagets förvaltningsfastigheter, med syftet att reducera både klimatavtryck och kostnader. Delar av bolagets bestånd utgörs av äldre, relativt analoga fastigheter där manuellt arbete fortfarande krävs för att samla in data. För närvarande pågår ett arbete med att digitalisera dessa byggnader, och att

genom löpande underhåll och utveckling förflytta hela fastighetsbeståndet mot en mer hållbar och energieffektiv profil.

Under året har klimatmålen återvaliderats av Science Based Target Initiative med 2023 som nytt basår. Målet är att reducera utsläpp av växthusgaser med 42 procent inom scope 1 och 2 till år 2030 baserat på 2023 års nivåer, samt att mäta och minska utsläpp i scope 3. Klimatmålen följs upp på årsbasis och 2024 års utfall kommer att redovisas i års- och hållbarhetsredovisningen för 2025 som publiceras den 31 mars 2025.

Grönt finansieringsramverk

Under 2024 har ett nytt grönt finansieringsramverk upprättats. Ramverket är i linje med marknadens efterfrågan, regelverkens utveckling och det ska möjliggöra vårt fortsatta arbete med att framtidssäkra vårt bestånd och vår verksamhet. Ramverket styr villkoren för hur likviden från gröna obligationer, gröna lån och andra typer av skuldebrev får användas. Andelen grön finansiering av total finansiering uppgick vid årets slut till 45 procent, varav cirka 38 procent utgjordes av gröna lån, obligationer och hybridobligationer. Andelen grön finansiering avseende nyproduktion uppgick vid årets slut till cirka 6 procent. Det gröna finansieringsramverk och relaterad information återfinns på vår hemsida, www.genova.se.



Fastighetsbeståndet

Förvaltningsfastigheter

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

Genova arbetar kontinuerligt med att identifiera förvärv och avyttringar som bidrar till att uppfylla de finansiella målen. Ambitionen är att inneha fastigheter med utvecklingspotential, antingen genom utveckling av befintlig byggnation eller genom att skapa byggrätter för framtida nybyggnadsprojekt.

Vid årets utgång bestod Genovas helägda fastighetsbestånd av 77 förvaltningsfastigheter till ett marknadsvärde om 8,1 Mdkr fördelat på 354 Tkvm. Totalt fastighetsvärde, inklusive pågående nyanläggningar, projekteringsfastigheter samt joint ventures uppgick till 11,4 Mdkr.

Portföljförändringar

I slutet av november tillträdde Järngrinden fastigheten Skruven 4 i Borås, med ett underliggande fastighetsvärde om 320 Mkr. Fastigheten har en uthyrningsbar area på 19 Tkvm och ett hyresvärde om 25 Mkr. Uthyrningsgraden är 94,2 procent med en genomsnittlig återstående kontraktstid på 5,1 år.

Hyresavtal

Vid årets utgång hade Genova 443 hyresavtal med en genomsnittlig återstående avtalslängd på 4,6 år samt 407 hyresavtal för hyresbostäder.

Andelen kontrakterade hyresintäkter från bostäder och offentligt finansierade hyresgäster uppgick till 54 procent. Inkluderas intäkter från dagligvaruhandel stiger andelen till 61 procent av kontrakterade hyresintäkter.

Den ekonomiska uthyrningsgraden vid årets utgång uppgick till 92,5 procent (93,4) av hyresvärdet. Uthyrningsgraden påverkades under kvartalet negativt av ett hyresbostadsprojekt som färdigställdes i december. Vakansen i denna hyresfastighet bedöms som kortsiktig och vid fullt uthyrd fastighet uppgår

Genovas ekonomiska uthyrningsgrad till 93,6 procent.

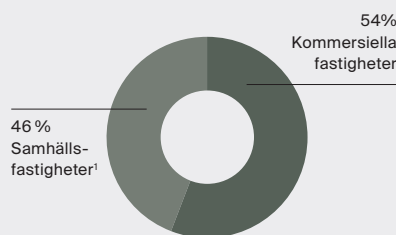
Efter periodens utgång tecknades ett 20-årigt hyresavtal med Raoul Wallenbergskolan för utveckling av en grundskola F-9 om cirka 5 000 kvm för cirka 600 elever i projektet Viby, Upplands-Bro.

Förvaltningsfastigheter

31 december 2024

Uthyrbar yta per fastighetskategori

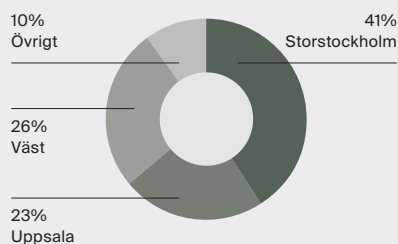
Totalt 354 Tkvm



1) Befintliga hyresbostäder ingår i kategorin Samhällsfastigheter.

Uthyrbar yta per geografi

Totalt 354 Tkvm



Lillsåtra 2, Stockholm

Fördelning hyresintäkter

31 december 2024

Hyresavtal	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel, %
Samhällsservice	247	46
Bostäder ¹	45	8
Livsmedel	38	7
Övrigt kommersiellt	208	39
Summa hyresintäkter	539	100
Genomsnittligt, vägd återstående löptid, år (10 största)		5,0 år
Genomsnittligt, vägd återstående löptid, år (total portfölj)		4,6 år

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

Förfallostruktur hyresavtal

31 december 2024

	Antal hyresavtal	Yta Tkvm	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel %
Löptid				
2025	130	22	28	5
2026	120	81	129	24
2027	82	34	54	10
2028	53	52	82	15
2029	18	27	51	9
>2029	40	79	151	28
Summa	443	295	496	92
Hyresbostäder	407	23	43	8
Totalt	850	318	539	100
Vakant		36	44	
Totalt		354	582	

Fastighetsbeståndet

31 december 2024

	Antal fastig- heter	Uthyr- bar yta, Tkvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyr- nings- grad, %	Kontrak- terad års- hyra², Mkr	Fastighets- kostnader		Driftsöverskott	
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Per fastighetskategori¹												
Kommersiella fastigheter	47	191,3	3 487	18 224	278	1 452	90,7	252	-68	-357	184	961
Samhällsfastigheter³	30	162,8	4 634	28 470	304	1 871	94,0	286	-66	-407	220	1 352
Summa per fastighets- kategori	77	354,1	8 121	22 934	582	1 645	92,5	539	-134	-380	404	1 141
Per geografi												
Storstockholm	31	143,6	3 685	25 664	250	1 740	93,4	233	-59	-408	175	1 218
Uppsala	15	82,4	2 381	28 886	159	1 925	90,9	144	-38	-460	106	1 289
Väst	24	91,4	1 324	14 480	111	1 214	95,1	106	-22	-237	84	918
Övrigt	7	36,7	732	19 942	63	1 713	88,0	55	-16	-443	39	1 064
Summa per geografi	77	354,1	8 121	22 934	582	1 645	92,5	539	-134	-380	404	1 159
Pågående byggnation												
			245									
Planerade projekt												
			1 614									
Pågående bostadsprojekt												
			24									
Totalt enligt balansräkning												
			10 004									

Därutöver:

Fastigheter ägda via JV 1 375

1) Baserat på fastighetens huvudsakliga användning

2) Ej beaktat avtagande hyresrabatter med ett aktuellt årsvärde på 6,8 Mkr.

3) Varav 447 hyresbostäder finns fördelat på åtta fastigheter

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

Projektutveckling

Genova äger en betydande projektportfölj som i huvudsak hänför sig till egenutvecklade byggrätter tillskapade från egna förvaltningsfastigheter med befintligt kassaflöde. Genova kommer att i större utsträckning utvärdera försäljning av byggrätter och därmed realisera den starka värdeutvecklingen i byggrättsportföljen. Frigjort kapital ska återinvesteras i högavkastande fastigheter eller kassaflödesfastigheter med utvecklingspotential för att stärka intjäning och kassaflöden.

Den samlade uthyrbara arean för Genovas projekt oberoende av planskede

uppgick på balansdagen till 539 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 arbetet med att skapa byggrätter för framtida nybyggnadsprojekt av bostäder och samhällsfastigheter.

Pågående byggnation

Genovas pågående projekt utgörs av hyresbostäder och samhällsfastigheter i Knivsta och Upplands-Bro. Projektet Segerdal är beläget i centrala Knivsta i direkt anslutning till tågstationen. Pro-

jektet genomförs i ett joint venture med Redito. Det första kvarteret har färdigställts och hyresgästerna har flyttat in. Det andra kvarteret, som är i produktion, innehåller 151 lägenheter.

Den första etappen av Genovas stadsutvecklingsprojekt Viby, beläget i centrala Brunna i Upplands-Bro, omfattar cirka 250 bostäder, en livsmedelsbutik, skola och idrottshall. Genova har tecknat en avsiktsförklaring med Axfood för att driva verksamhet i lokalerna. Ett 20-årigt hyresavtal har efter kvartalets utgång tecknats med Raoul Wallenbergskolan för grundskola F-9 om cirka 5 000 kvm

8 566

Antal bostadsbyggrätter

539 Tkvm

Uthyrningsbar yta

1,3 Mdkr¹

Övervärde byggrättsportfölj

1) Reflekteras ej i balansräkningen, motsvarande cirka 28 kr per aktie.

Pågående byggnation

31 december 2024

Projekt	Kommun	Kategori	Byggstart	Planerat färdigställande	Uthyrbar yta, kvm			Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde, Mkr
					Antal bostäder	Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	
Segerdal ²	Knivsta	Hyresbostäder	Q4 2019	Q1 2025/Q4 2025	75	4 744	208	236	47 557	12	2 513	235	183	-
Viby, Etapp 1 ³	Upplands-bro	Hyresbostäder	Q1 2025	Q2 2027	252	16 828	1 714	873	47 076	48	2 577	655	64	191
Viby, Etapp 1 ³	Upplands-bro	Samhällsfastigheter	Q1 2025	Q2 2027	-	-	6 554	349	53 202	17	2 656	259	18	55
Summa pågående byggnationer					327	21 572	8 476	1 457	48 491	78	2 584	1 149	266	245

1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande.

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

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

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

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

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

för cirka 600 elever. Byggstart planeras till andra kvartalet 2025 och den planeras färdigställas inför höstterminen 2027. 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 explo-

atera byggrätterna utan i stället avyttra dem. CBRE:s marknadsvärdering per 31 december av de framtida byggrätterna uppgick till 3,9 Mdkr. Befintliga byggnader på dessa fastigheter, som i förekommande fall kommer behöva rivas i samband med exploatering, samt uppbyggd investering för planerade projekt hade per 31 december ett bokfört värde om 2,6 Mdkr. Det innebär att övervärdet i koncernens byggrättsportfölj bedöms uppgå till 1,3 Mdkr, motsvarande cirka 28 kr per aktie. Detta övervärde reflekteras ej i Genovas balansräkning. Genova realiserar övervärden i takt med att detaljplaner vinner laga kraft och avyttras, alternativt att byggnationer startas.

Vid byggnationer bidrar det genererade övervärdet till att Genova kan belåna större delen av den kvarvarande investeringen med begränsat eget kapital.

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

31 december 2024

Projekt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde ² , Mkr
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	
Per kategori										
Hyresbostäder	5 956	329 221	-	15 608	47 408	796	2 416	12 995	777	822
Samhällsfastigheter	185	9 765	14 831	1 088	44 239	60	2 429	923	50	50
Kommersiella fastigheter	-	-	10 561	400	37 901	26	2 428	376	94	95
Bostadsrätter	2 098	143 417	-	8 700	60 660	-	-	6 994	610	647
Summa per kategori	8 239	482 403	25 392	25 796	50 800	881	2 411	21 289	1 531	1 614
Per geografiskt område - Egen förvaltning och bostadsrätter										
Storstockholm	3 816	230 082	15 697	13 776	56 049	388	2 636	10 979	745	822
Uppsala	1 634	77 940	8 765	3 996	46 089	177	2 417	3 452	236	236
Väst	2 224	148 046	930	6 858	46 034	259	2 132	5 838	453	453
Övrigt	565	26 335	-	1 166	44 274	57	2 417	1 020	98	103
Summa egen förvaltning och bostadsrätter per geografi	8 239	482 403	25 392	25 796	50 800	881	2 411	21 289	1 531	1 614

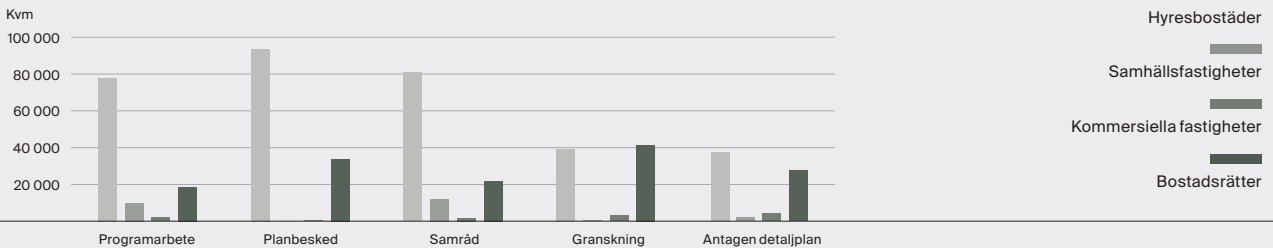
1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande.

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

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

Planerade projekt per planskede, uthyrbar yta

31 december 2024



Bedömd intjäningsförmåga

I syfte att ge en bild av Genovas framtida bedömda intjäningsförmåga för förvaltningsverksamheten har följande tabell upprättats. Intjäningsförmågan baseras på förvaltningsobjektens status vid årets utgång samt den förväntade intjäningsförmågan från pågående byggprojekt från tidpunkten för färdigställande och inflyttning. Det är dock viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna, då den exempelvis inte tar hänsyn till förändringar i hyresnivåer, vakansgrader eller räntenivåer.

Hyresintäkter utgår från fastigheternas hyresvärde på årsbasis, justerat för vakanta ytor. Samtliga beräkningar utgår från indexerat hyresvärde per den 1 januari 2025. Fastighetskostnader är en uppskattning av normaliserade kostnader på helårsbasis. Hyresvärdet för respektive förvaltningsobjekt och pågående projekt som inkluderas i den aktuella intjäningsförmågan framgår av avsnitten "Förvaltningsfastigheter" och "Projektutveckling" i denna bokslutskommuniké.

Under perioden från det andra till det fjärde kvartalet 2024 färdigställdes projekten Handelsmannen och Korsängen successivt, tillsammans har fastigheterna ett hyresvärde på 42 Mkr. Därtill stärker förvärvet av fastigheten Skruven 4 intjäningen med ett hyresvärde 25 Mkr. Årets hyresuppräknings bidrog också positivt, men effekten motverkades delvis av ökade vakanser.

Centrala administrationskostnader avser kostnader hänförliga till fastighetsförvaltningen och baseras på bedömda kostnader för kommande tolv månaders-period, exklusive 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 årets utgång.

Bedömd intjäningsförmåga per 31 december 2024

Mkr	Förvaltningsfastigheter	Pågående byggnation	Summa
Hyresvärde	582	65	648
Vakans	-44	-	-44
Hyresintäkter	539	65	604
Fastighetskostnader	-134	-8	-142
Driftöverskott	404	57	463
Central administration fastighetsförvaltning	-22	0	-22
Genovas andel av förvaltningsresultat från JV	23	5	28
Finansnetto	-208	-28	-236
Förvaltningsresultat	197	35	233

Känslighetsanalys kassaflöde¹

	Förändring	Effekt på kassaflöde
Kontrakterad årshyra	+/-5%	+/- 27 Mkr
Uthyrningsgrad	+/-2 procentenheter	+/- 12 Mkr
Fastighetskostnader	+/-10%	+/- 14 Mkr
Räntekostnader	+/-1 procentenhet	+/- 65 Mkr

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



Korsängen, Enköping

Dotterföretaget Järngrinden

– Tillväxt genom förvärv och utveckling i Västsverige

Järngrinden är en väletablerad aktör som förvaltar och utvecklar fastigheter i attraktiva lägen i Västsverige, med fokus på både kommersiella förvaltningsfastigheter och bostäder. Sedan 2022 är Genova huvudägare i Järngrinden och bolaget är därmed ett dotterföretag som bidrar med lönsam tillväxt till Genovakoncernen.

Järngrindens verksamhet bedrivs i hela kedjan från markköp och detaljplaneprocesser till kommersiell utveckling och byggande av logistik och bostäder samt förvärv, förvaltning och i förekommande fall avyttring. Verksamheten är fokuserad till intressanta 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, utöver att fortsätta sin verksamhet inom projektutveckling. Det senaste förvärvet genomfördes under fjärde kvartalet 2024, en kommersiell fastighet i Borås för 320 Mkr med ett årligt hyresvärde om 25 Mkr. Planen är att fortsätta växa med förvärv och projektutveckling på utvalda lägen.

Vid årets slut omfattade fastighetsportföljens cirka 2 000 bostadsbyggrätter samt 22 förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om totalt 75 Tkvm och ett hyresvärde på 91 Mkr. Antal projekteringsfastigheter uppgick vid årets utgång till sex stycken. Järngrinden är baserat i Borås med 13 medarbetare. Tobias Johansson är VD.

Genovas ägarandel uppgår till 51 procent.¹⁾

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



Nyckeltal

Mkr	Jan- dec 2024
Hyresintäkter, Mkr	64,9
Driftsöverskott, Mkr	48,9
Belåningsgrad, %	27,0
Soliditet, %	62,6

Intjäningsförmåga

Mkr	31 dec 2024
Hyresvärde	91
Vakans	-5
Hyresintäkter	86
Fastighetskostnader	-16
Driftsöverskott	71
Central administration fastighetsförvaltning	-4
Andel av förvaltningsresultat från JV	4
Finansnetto	-25
Förvaltningsresultat	46

Balansräkning i sammandrag

Mkr	31 dec 2024
Förvaltningsfastigheter	1 088,9
Projekteringsfastigheter	453,0
Pågående bostadsprojekt	18,8
Andelar i joint ventures	276,7
Övriga tillgångar	44,6
Likvida medel	79,3
Summa tillgångar	1 961,3
Eget kapital	1 227,1
Räntebärande skulder	608,3
Övriga skulder	125,9
Summa skulder	1 961,3

Joint ventures och intresseföretag

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

Per den 31 december 2024 ägde Genova andelar i joint ventures och intresseföretag som innehade totalt 18 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 2,7 Mdkr, varav Genovas andel uppgick till 1,4 Mdkr.

Genovas andel av antalet bostadsbygrätter uppgick till 1 250 stycken fördelat på 95 Tkvm.
I december avyttrade Genova och SBB via sitt gemensamägda bolag byggrätter i Nacka Strand om cirka 8 800 kvm ljus BTA. Köpeskillingen uppgick till 194 Mkr.

Genovas andel av joint ventures och intresseföretag							
31 december 2024							
Namn	Andel, %	Bokfört värde, Mkr	Geografi	Fastighetsförvaltning		Projektutveckling	
				Antal fastigheter	Andel av fastighetsvärde	Antal bostäder	Uthyrningsbar yta, Tkvm
Andel av Järngrindens intressebolag	48	277	Västsverige	5	257	312	31
GenovaNREP	50	106	Stockholm	1	374	-	-
SBBGenova Gåshaga	50	112	Stockholm	1	200	385	23
SBBGenova Nackahusen	50	139	Stockholm	4	243	192	12
GenovaRedito	50	61	Knivsta	4	210	76	5
Greenova	50	6	Stockholm	3	92	285	24
701				18	1375	1250	95



Gredebly 21:1, Knivsta

Nyckeltal

	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Totalt antal byggrätter, antal	8 566	8 756	8 566	8 756
Uthyrbar yta kommersiella fastigheter, tkvm	199,6	196,3	199,6	196,3
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	154,5	165,1	154,5	165,1
Total uthyrbar yta, tkvm	354,1	361,4	354,1	361,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,5	93,4	92,5	93,4
Överskottsgrad, %	72,7	73,1	68,8	69,1
Nettoinvesteringar, Mkr	716,3	148,5	436,1	-275,7
Finansiella nyckeltal				
Avkastning på eget kapital, %	3,7	-9,3	3,8	-19,3
Soliditet, %	35,6	37,3	35,6	37,3
Belåningsgrad, %	54,5	51,8	54,5	51,8
Genomsnittlig räntenivå, %	5,0	5,8	5,0	5,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,6	1,7	1,7
Kapitalbindningstid, antal år	2,6	2,4	2,6	2,4
Räntebindningstid, antal år	2,6	1,8	2,6	1,8
Aktierelaterade nyckeltal				
Totalt antal utestående aktier, tusental	45 613	45 613	45 613	45 613
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	45 613	45 504	45 613	45 504
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,55	-0,49	0,98	-0,08
Tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %	416,3	-132,0	416,3	-132,0
Resultat per aktie, kr	1,92	-11,73	2,98	-5,31
Eget kapital, Mkr	4 146,1	4 311,0	4 146,1	4 311,0
Eget kapital hänförligt till aktieägare, Mkr	2 768,9	2 714,7	2 768,9	2 714,7
Eget kapital per aktie, kr	60,70	59,51	60,70	59,51
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 650,4	4 821,9	4 650,4	4 821,9
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, Mkr	3 273,2	3 225,5	3 273,2	3 225,5
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	72,72	70,71	72,72	70,71

Totalresultat för koncernen

Mkr	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023
Hysesintäkter	507,8	503,0	125,2	125,9
Driftskostnader	-98,9	-98,0	-26,4	-26,7
Underhållskostnader	-28,7	-26,7	-9,8	-9,5
Fastighetsskatt	-11,3	-10,8	-2,8	-2,8
Summa Fastighetskostnader	-138,9	-135,4	-39,0	-39,0
Driftsöverskott	369,0	367,6	86,2	86,9
Central administration fastighetsförvaltning	-22,1	-21,8	-5,0	-4,3
Central administration projektutveckling	-36,0	-35,5	-8,1	-7,0
Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag	46,3	-16,4	36,4	-0,9
- varav värdeförändringar fastigheter	22,7	-27,3	24,1	-5,1
Finansnetto	-217,6	-233,3	-53,7	-56,7
Förvaltningsresultat	139,5	60,6	55,8	18,1
Resultat från nyproduktion bostäder	-	40,0	-	-3,0
Övriga kostnader	-7,8	-11,2	-3,5	-6,6
Värdeförändringar fastigheter	72,6	-530,3	67,9	-162,0
Värdeförändringar derivat	12,8	-50,0	77,0	-85,2
Valutakurseffekter fastigheter	1,7	12,3	0,3	3,2
Resultat före skatt	218,7	-478,7	197,5	-235,5
Inkomstskatt	-61,6	62,7	-49,7	20,7
Periodens resultat	157,2	-416,0	147,8	-214,8
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	157,2	-416,0	147,8	-214,8
Periodens resultat hänförligt:				
Moderbolagets aktieägare	124,4	-450,8	129,0	-215,7
Innehav utan bestämmande inflytande	32,8	34,9	18,8	0,9
Summa totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	124,4	-450,8	129,0	-215,7
Innehav utan bestämmande inflytande	32,8	34,9	18,8	0,9
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr ¹	1,92	-11,73	2,98	-5,31
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	45 613	45 613	45 613	45 613
Genomsnittligt antal aktier, tusental	45 613	45 504	45 613	45 613

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

Resultatanalys

Belopp inom parentes avser motsvarande period 2023.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 507,8 Mkr (503,0), motsvarande en tillväxt på 1,0 procent. Effekten av årets hyresuppräknningar dämpades av försäljningar av fastigheter under året. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 12,3 Mkr eller 2,7 procent jämfört med föregående år.

Under det fjärde kvartalet uppgick hyresintäkterna till 125,2 Mkr (125,9), en minskning på 0,6 procent. Försäljningar under året motverkade effekten av tillkommande fastigheter med successiv inflyttning under kvartalet. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna för kvartalet med 2,3 Mkr eller 2,0 procent jämfört med föregående år.

Fördelning hyresintäkter		
Mkr	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Jämförbart bestånd	471,0	458,7
Tillkomna fastigheter	13,4	-
Sålda fastigheter	23,4	44,3
Hyresintäkter	507,8	503,0
Kommersiella fastigheter	250,5	235,8
Samhällsfastigheter	257,3	267,2
Hyresintäkter	507,8	503,0

Fastighetskostnader

Drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt ökade under året till -138,9 Mkr (-135,4), motsvarande en ökning på 2,6 procent. Kostnadsökningen beror främst på ökade utgifter för VA och uppvärmning till följd av högre tariffer och taxor. I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 8,6 Mkr eller 7 procent jämfört med föregående år.

Under det fjärde kvartalet uppgick fastighetskostnaderna till -39,3 Mkr (-39,0) där försäljningar av fastigheter bidrog till en dämpad kostnadsökning. I jämförbart bestånd ökade kostnaderna med -3,2 Mkr eller 9,5 procent jämfört med föregående år.

Fördelning fastighetskostnader		
Mkr	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Jämförbart bestånd	-130,8	-122,2
Tillkomna fastigheter	-3,7	-0,3
Sålda fastigheter	-4,4	-12,9
Fastighetskostnader	-138,9	-135,4
Kommersiella fastigheter	-74,5	-69,9
Samhällsfastigheter	-64,4	-65,5
Fastighetskostnader	-138,9	-135,4

Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade under året till 369,0 Mkr (367,6), motsvarande en ökning på 0,4 procent. Överskottsgraden uppgick till 72,7 procent (73,1) procent. Den lägre överskottsgraden förklaras främst av ökade fastighetskostnader och försäljning av fullt uthyrda fastigheter under året.

Driftsöverskottet för det fjärde kvartalet uppgick till 85,9 Mkr (86,9) med en överskottsgrad på 68,6 procent (69,1).

Central administration

Centrala administrationskostnader är fördelade på fastighetsförvaltning och projektutveckling. De totala centrala administrationskostnaderna uppgick under året till 58,1 Mkr (57,3), vilket motsvarar en ökning med 1 procent.

Central administration		
Mkr	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Fastighetsförvaltning		
Övriga externa kostnader	-0,5	-1,5
Personalkostnader	-18,4	-17,5
Avskrivningar och leasing	-3,2	-2,7
Central administration fastighetsförvaltning	-22,1	-21,8
Projektutveckling		
Övriga externa kostnader	-0,8	-2,5
Personalkostnader	-30,1	-28,6
Avskrivningar och leasing	-5,2	-4,4
Central administration projektutveckling	-36,0	-35,5

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 året till 46,3 Mkr (-16,4) och avser resultat från den löpande driften och värdeförändringar.

Av den positiva resultatförändringen jämfört med motsvarande period 2023 förklaras merparten av resultatet från Järngrindens projekt med Apotea.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -217,6 Mkr (-233,3). De räntekostnader som är hänförliga till fastighetsförvaltningen är en löpande kostnad som belastar finansnettot. Finansieringen av projektverksamheten är däremot en del av anskaffningskostnaden och aktiveras på respektive projekt och belastar inte resultatet.

Under året aktiverades 108,9 Mkr hänförligt till projektverksamheten. I nuläget är bedömningen att aktivering hänförlig till projektverksamheten framgent kommer att uppgå till cirka 25-30 procent av koncernens totala räntekostnader.

Genomsnittlig ränta per balansdagen uppgick till 5,0 procent (5,8) exkluderat byggnadskreditiv. Bland finansiella kostnader under året ingår -20,0 Mkr (-22,9) som avser kostnader för upptagande av lån som periodiseras över lånens löptid. Räntetäckningsgraden för året uppgick till 1,8 ggr (1,6). I räntetäckningsgraden har kostnader av engångskaraktär exkluderats.

Finansnetto		
Mkr	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Ränteintäkter	62,4	42,2
Räntekostnader lån	-266,0	-250,9
Räntekostnader leasing	-2,1	-1,7
Övriga finansiella intäkter	8,0	-
Övriga finansiella kostnader	-20,0	-22,9
Finansnetto	-217,6	-233,3

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under året till 139,5 Mkr (60,6), vilket är en ökning med 130 procent. Ökningen är främst hänförlig till ökat resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag och ett förbättrat finansnetto.

Förvaltningsresultatet för det fjärde kvartalet uppgick till 55,8 Mkr (18,1), motsvarande en ökning med 207 procent.

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar fastigheter uppgick till 72,6 Mkr (-530,3). 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-dec 2024	Jan-dec 2023
Förändring driftnetto	26,9	-33,8
Pågående byggnation	-11,7	-33,8
Mark- och outnyttjade byggrätter	17,1	-35,3
Förändring avkastningskrav	-11,0	-338,3
Färdigställande av byggnation	14,8	-
Försäljningar	36,5	-89,1
Värdeförändringar fastigheter	72,6	-530,3

Värdeförändringar derivat

Posten består av förändringar av verkligt värde på ränteswappar.

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -61,6 Mkr (62,7) och hänför sig 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 339 Mkr (382) samt obeskattade reserver om 116 Mkr (100). Som uppskjutna skatteskulder redovisas full nominell skatt om 20,6 procent av skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde med avdrag för den skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv.

Skatteberäkning		
Mkr	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Resultat före skatt	218,7	-478,7
Skattesats %	20,6	20,6
Skatt enligt gällande skattesats	-45,1	98,6
Ej skattepliktiga intäkter	41,9	32,1
Ej avdragsgilla kostnader	-61,7	-53,2
Ej avdragsgillt räntenetto	-59,1	-67,7
Avdragsgilla kostnader ej med i resultatet	62,1	60,1
Skattepliktiga intäkter ej med i resultatet	-3,7	-3,9
Justering skatt avseende tidigare år	-0,4	-2,2
Förändring i skattemässiga underskott	7,4	1,8
Underskottsavdrag ej nyttjat	-5,3	-
Övrigt	2,3	-3,0
Periodens skatt enligt resultaträkningen	-61,6	62,7

Uppskjutna skatteskulder, netto		
Mkr	31 dec 2024	31 dec 2023
Temporära skillnader fastigheter	-515,8	-525,8
Obeskattade reserver	-23,9	-20,5
Summa uppskjutna skatteskulder	-539,7	-546,3
Underskottsavdrag	70,5	78,6
Övrigt	-	0,8
Summa uppskjutna skattefordringar	70,5	79,4
Uppskjutna skatteskulder, netto	-469,2	-466,9

Årets resultat

Årets resultat uppgick till 157,2 Mkr (-416,0). Jämfört med 2023 ökade både driftsöverskottet och förvaltningsresultatet. Under året var även värdeförändringarna förbättrade jämfört med föregående år, vilket medförde ett högre resultat.

Resultatet för det fjärde kvartalet uppgick till 147,8 Mkr (-214,8) och har främst påverkats av positiva värdeförändringar på fastigheter och derivat.

Balansräkning för koncernen

Mkr	31 dec 2024	31 dec 2023
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Goodwill	202,9	202,9
Förvaltningsfastigheter	8 120,8	7 679,9
Pågående nyanläggningar	245,2	878,0
Projekteringsfastigheter	1 613,5	1 307,7
Övriga materiella anläggningstillgångar	21,9	19,6
Nyttjanderättstillgångar	7,1	14,3
Uppskjutna skattefordringar	70,5	79,4
Andelar i joint ventures och intresseföretag	701,4	569,5
Övriga långfristiga fordringar	258,7	298,1
Summa anläggningstillgångar	11 242,0	11 049,4
Omsättningstillgångar		
Pågående bostadsprojekt	23,9	42,6
Hysesfordringar och kundfordringar	19,6	18,2
Övriga fordringar	104,9	103,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	109,9	74,2
Likvida medel	151,9	284,5
Summa omsättningstillgångar	410,1	523,0
SUMMA TILLGÅNGAR	11 652,2	11 572,3
EGET KAPITAL		
Summa totalresultat för perioden		
Aktiekapital	54,7	54,7
Övrigt tillskjutet kapital	1 652,6	1 652,6
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 061,5	1 007,3
Hybridobligation	556,3	800,0
Innehav utan bestämmande inflytande	821,0	796,4
Summa eget kapital	4 146,1	4 311,0
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Långfristiga räntebärande skulder	4 569,4	5 082,2
Derivat	35,1	44,0
Leasingskuld	27,6	31,8
Övriga långfristiga skulder	49,9	65,6
Uppskjutna skatteskulder	539,7	546,3
Summa långfristiga skulder	5 221,7	5 769,9
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	1 933,9	1 191,6
Leverantörsskulder	17,3	84,9
Leasingskuld	6,1	9,5
Aktuella skatteskulder	18,4	8,8
Övriga skulder	189,0	69,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	119,7	127,5
Summa kortfristiga skulder	2 284,4	1 491,4
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	11 652,2	11 572,3

Kommentar till balansräkningen

Belopp inom parentes avser 31 december 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 77 fastigheter. Metoden att beräkna verkligt värde för förvaltningsfastigheter består i huvudsak av en kassaflödesbaserad värderingsmodell där värdet har beräknats som nuvärdet av prognosticerade kassaflöden samt restvärdet under en kalkylperiod, där diskontering har skett med en bedömd kalkylränta. Det genomsnittliga avkastningskravet för fastighetsportföljen bedömdes till 5,7 procent vid bokslutsdagen.

Pågående nyanläggning

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

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. Värdeförändringar för fastigheter inkluderas i resultaträkningen. Per den 31 december har hela fastighetsbeståndet, inklusive Järngrindens bestånd, externvärderats 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-dec 2024	Jan-dec 2023
Ingående värde förvaltningsfastigheter	7 679,9	8 183,2
+ Förvärv	382,5	-
+ Till- och ombyggnation	49,7	101,1
- Försäljningar	-856,4	-284,2
+/- Omklassificeringar	791,0	132,1
+/- Orealiserade värdeförändringar	74,1	-452,3
Utgående värde förvaltningsfastigheter	8 120,8	7 679,9
Ingående värde pågående nyanläggningar	878,0	860,5
+ Nybyggnation	280,1	463,7
- Försäljningar	-	-238,8
+/- Omklassificeringar	-898,9	-187,1
+/- Orealiserade värdeförändringar	-14,1	-20,3
Utgående värde pågående nyanläggningar	245,2	878,0
Ingående värde projekteringsfastigheter	1 307,7	1 032,8
+/- Omklassificeringar	91,1	79,2
+ Aktiveringar	214,8	195,7
Utgående värde projekteringsfastigheter	1 613,6	1 307,7
Ingående värde pågående bostadsprojekt	42,6	197,0
+ Nybyggnation	-	42,6
- Försäljningar	-42,6	-197,0
+/- Omklassificeringar	23,9	-
Utgående värde pågående bostadsprojekt	23,9	42,6
Utgående värde fastighetsbeståndet	10 003,5	9 908,2
Förvaltningsfastigheter	8 120,8	7 679,9
Pågående byggnation	245,2	878,0
Planerade projekt	1 613,6	1 298,0
Pågående bostadsprojekt	23,9	42,6
Utgående värde fastighetsbeståndet	10 003,5	9 908,6

Känslighetsanalys värdeförändringar¹

Värdeförändring	+/-5%	+/-10%
Effekt på fastighetsvärde	+/- 420 Mkr	+/- 840 Mkr
Justerat fastighetsvärde	10 423/9 584 Mkr	10 843/9 164 Mkr
Effekt på belåningsgrad	-1,9/2 %	-3,7/4,2 %
Justerad belåningsgrad	53/57 %	51/59 %
Effekt på soliditet	1,5/-1,6 %	2,9/-3,4 %
Justerad soliditet	37/34 %	39/32 %

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

Direktavkastningskrav per kategori¹

%	31 dec 2024	31 dec 2023
Kommersiella fastigheter	6,3	6,3
Samhällsfastigheter	5,2	5,1
Totalt	5,7	5,6

- 1) Avser genomsnittliga direktavkastningskrav på restvärdet för Genovas helägda och konsoliderade förvaltningsfastigheter vid värdetidpunkten. Baseras på externa värderingar för förvaltningsfastigheter.
- 2) Under kvartalet färdigställdes Handelsmannen 1 vilket har sänkt det genomsnittliga direktavkastningskravet för samhällsfastigheter med 0,2 procentenheter och totalt med 0,1 procentenheter. Handelsmannen 1 frånträdde efter periodens utgång.

Nyckeltal förvaltningsfastigheter

	31 dec 2024	31 dec 2023
Hysesvärde kr/kvm	1 645	1 537
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,5	93,4
Fastighetskostnader kr/kvm ¹	-380	-351
Driftsöverskott kr/kvm ¹	1 141	1 083
Överskottsgrad, % ¹	75	76
Förvaltningsfastighetsvärde kr/kvm	22 934	21 249
Uthyrningsbar yta, tkvm	354,0	361,4
Antal fastigheter	77	80

1) Beräknat utifrån bedömt årsvärde.

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december till 4 146,1 Mkr (4 311,0) och soliditeten till 35,6 procent (37,3).

Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till aktieägarna uppgick till 3 273,2 Mkr (3 225,5), vilket motsvarar en ökning

med 2 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till aktieägarna per aktie uppgick till 72,72 kronor per aktie (70,71).

Substansvärde

	31 dec 2024		31 dec 2023	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	4 146,1	92,11	4 311,0	94,51
Återläggning:				
Derivat enligt balansräkningen	35,1	0,78	44,0	0,96
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	539,7	11,99	546,3	11,98
Avdrag:				
Uppskjuten skattefordran enligt balansräkningen	-70,5	-1,57	-79,4	-1,74
Hybridobligation	-556,3	-12,36	-800,0	-17,54
Innehav utan bestämmande inflytande	-821,0	-18,24	-796,4	-17,46
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare	3 273,2	72,72	3 225,5	70,71

Räntebärande skulder

Koncernen hade den 31 december 2024 räntebärande skulder om 6 503 Mkr (6 274) med en belåningsgrad om 54,5 procent. Genova har sedan tidigare avtalat om delavyttring av Handelsmannen 1 till ett hälftenägt joint venture om 550 Mkr när byggnationen är färdigställd. Efter årets utgång har Genova erhållit investeringsstöd om 37 Mkr i det fastighetsägande bolaget och därefter frånträtt bolaget och tillförts ytterligare 82 Mkr i likviditet. Samtidigt minskade räntebärande skulder med cirka 400 Mkr. Vid beaktning av frånträdet och utbetalat investeringsstöd efter årets utgång uppgår Genovas justerade belåningsgrad till cirka 52 procent.

Koncernens genomsnittliga räntenivå uppgick till 5,0 procent (5,8) exkluderat byggnadskreditiv. Den genomsnittliga räntenivån beskriver koncernens aktuella räntenivå i kreditportföljen utifrån dagsbasis per den 31 december och ska inte tolkas som den genomsnittliga räntenivån under året. Den genomsnittliga räntenivån ska heller inte jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna då kreditförfall och förändringar i Stibor inte har beaktats.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick den 31 december 2024 till 2,6 år (2,4). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,6 år (1,8) exkluderat byggnadskreditiv. Ränte- och kreditförfallostrukturen per samma datum framgår av tabellen på nästa sida.

Finansiering och kapitalstruktur

Under det första kvartalet emitterade Genova seniora icke-säkerställda konvertibler till ett belopp om 200 Mkr med en konverteringskurs om 48,10 kronor per aktie och i samband med det återköptes 100 Mkr hybridobligationer. Under det andra kvartalet emitterade Genova ytterligare gröna seniora

icke säkerställda obligationer till ett belopp om 150 Mkr med en rörlig ränta om 3m Stibor + 525 baspunkter och i samband med det återköptes ytterligare 60 Mkr hybridobligationer. Samtliga återköp av hybridobligationer skedde till rabatt

Under augusti emitterade Genova gröna seniora icke säkerställda 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. Kreditmarginalen var den lägsta nivån som Genova då någonsin hade emitterat på.

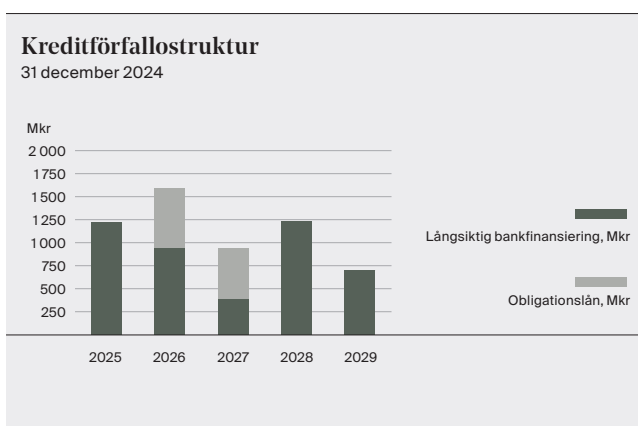
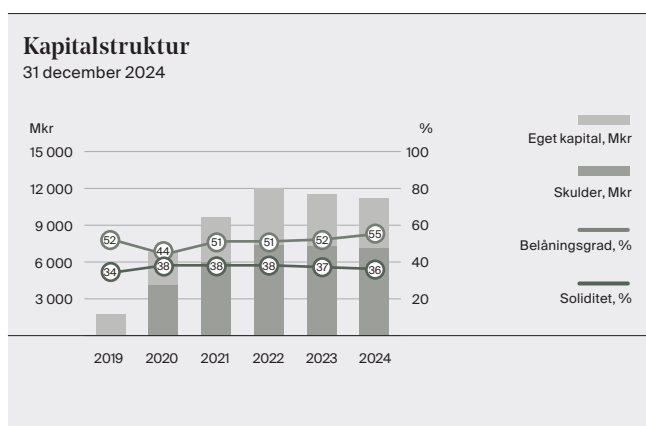
Under september emitterade Genova nya gröna hybridobligationer om 300 Mkr med en rörlig ränta om 3m Stibor + 550 baspunkter. Samtidigt återköptes befintliga utestående hybridobligationer till ett nominellt belopp om 342,5 Mkr.

Under november emitterade Genova ytterligare gröna seniora icke säkerställda obligationer om 100 Mkr till en kurs motsvarande en rörlig ränta om 3m Stibor + 375 baspunkter, vilket motsvarade en ny lägsta nivå. Samtidigt återköptes befintliga utestående hybridobligationer till ett nominellt belopp om 40 Mkr.

Vid inledningen av 2024 uppgick total volym utestående hybridobligationer till 800 Mkr. Efter återköpen och nyemissionen som genomförts under året uppgår total volym utestående hybridobligationer till 556 Mkr. Genova har fortsatt som ambition att minska volymen utestående hybridobligationer.

Under november inledde Genova ett program för återköp av egna aktier och ett återköp gjordes till ett belopp om 29,8 Mkr till en kurs om 49,60 kr per aktie.

Genova refinansierade under året banklån om 3 700 Mkr, varav 350 Mkr utgörs av en revolverande kreditfacilitet och 75 Mkr utgörs av en checkräkningskredit.



Likviditet och outnyttjade faciliteter

Koncernens likviditet inklusive byggnadskreditiv uppgick till 1 047 Mkr. I beloppet ingår kassa med 152 Mkr, outnyttjade revolverande krediter och checkräkning om totalt 588 Mkr samt 307 Mkr av beviljade byggnadskreditiv som ännu ej är utnyttjade.

Utöver ovanstående outnyttjade faciliteter har Genova efter årets utgång fått investeringsstöd om 37 Mkr utbetalt samt tillförts ytterligare 82 Mkr vid frånträdet av Handelsmannen 1.

Räntebindning

Under året 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 31 december 2024 hade koncernen 12 ränteswapavtal om totalt 3 930 Mkr med en genomsnittlig fast ränta om 2,46 procent och totalt var 66 procent av utnyttjade lån i kreditportföljen räntesäkrad. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,6 år exkluderat byggnadskreditiv.

Ränteförfallostruktur

31 december 2024

Löptid	Belopp, Mkr	Snittränta ¹ , %	Andel, %
2025	2 885	8,29	46
2026	600	2,52	9
2027	14	3,28	0
2028	1 050	2,38	17
2029	680	2,65	11
2030	800	2,43	13
2031	300	2,25	5
>2031	-	-	-
Totalt	6 329	5,12	100
Totalt, exklusive byggnadskreditiv	5 692	4,98	-

1) I snitträntan för innevarande år ingår marginalen för den rörliga delen av skuldportföljen samt den rörliga delen av ränteswapparna vilka dock ej inkluderar någon kreditmarginal då dessa handlas utan marginal. Här ingår även obligationslån om 650 Mkr med kreditmarginal 5,95 procent respektive 550 Mkr med kreditmarginal 4,15 procent.

Kreditförfallostruktur

31 december 2024

Löptid	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2025	1 827	1 827	-
2026	1 758	1 621	137
2027	1 310	940	370
2028	1 583	1 233	350
2029	698	698	-
2030	-	-	-
2031	-	-	-
>2031	11	11	-
Totalt	7 186	6 329	857
Varav byggnadskreditiv	944	637	307

Övriga finansiella instrument

31 december 2024

	Emissions-datum	Förfallo-datum	Nominellt belopp, kr	Räntebas	Räntemarginal, %	Aktuell ränta, %	Konverteringskurs, kr/aktie
Hybridobligationer	2021-03-05	2026-03-05 ¹	256 250 000	Stibor 3M	6,75	9,29	-
Hybridobligationer	2024-09-24	2028-09-04 ¹	300 000 000	Stibor 3M	5,50	8,04	-
Konvertibler	2024-03-19	2029-03-19	200 000 000	Fast ränta	-	6,75	48,10

1) First Call Date.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare			Balanserat resultat inkl. periodens resultat	Hybrid- obligation	Innehav utan bestäm- mande inflytande	Summa eget kapital
	Antal utestående aktier, tusental	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital				
Ingående balans per 1 januari 2023	41 977	50,4	1 459,5	1 535,8	800,0	749,8	4 595,5
Rättelse av fel ¹				3,8		3,9	7,7
Ingående balans per 1 januari 2023 efter rättelse av fel	41 977	50,4	1 459,5	1 539,6	800,0	753,7	4 603,2
Totalresultat							
Årets resultat				-450,8		34,9	-415,9
Övrigt totalresultat				-		-	-
Summa totalresultat				-450,8		34,9	-415,9
Transaktioner med ägare							
Transaktioner med innehav utan bestämman- de 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
Utgående balans per 31 december 2023	45 613	54,7	1 652,6	1 007,3	800,0	796,4	4 311,0
Ingående balans per 1 januari 2024	45 613	54,7	1 652,6	1 007,3	800,0	796,4	4 311,0
Totalresultat							
Periodens resultat				124,4		32,8	157,2
Övrigt totalresultat				-		-	-
Summa totalresultat				124,4		32,8	157,2
Transaktioner med ägare							
Transaktioner med innehav utan bestämman- de inflytande						-8,2	-8,2
Emission hybridobligation					300,0		300,0
Emissionskostnader hybridobligation				-17,9			-17,9
Återköp hybridobligation ²⁾					-543,8		-543,8
Optionsdel konvertibellån				49,7			49,7
Utdelning hybridobligation				-69,7			-69,7
Återköp stamaktier				-29,8			-29,8
Valutakurseffekt				-2,5			-2,5
Utgående balans per 31 december 2024	45 613	54,7	1 652,6	1 061,6	556,3	821,0	4 146,1

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 31 december har bolaget hybridobligationer i eget förvar till ett nominellt värde om 543,8 Mkr.

Kassaflödesanalys för koncernen

Mkr	31 dec 2024	31 dec 2023
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat	139,5	60,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-54,4	46,1
Övriga kostnader	-7,8	-11,2
Betald skatt	-1,7	-6,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	75,5	88,9
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring kundfordringar	-1,4	10,9
Förändring övriga rörelsefordringar	-32,7	55,3
Förändring leverantörsskulder	-67,5	-9,1
Förändring övriga rörelseskulder	109,1	-70,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	83,0	75,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter och projekt	-917,4	-812,4
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2,6	-0,5
Försäljning av fastigheter	213,4	705,9
Investeringar i dotterföretag	-	-41,4
Utdelning från intresseföretag	61,1	37,3
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar	39,4	-8,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-606,0	-119,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Nyemission stamaktier	-	200,0
Emissionskostnader stamaktier	-	-2,6
Återköp stamaktier	-29,8	-
Nyemission hybridobligation	282,1	-
Återköp hybridobligation	-543,8	0,0
Upptagna lån	-3 078,6	1 567,6
Amortering av lån	3 830,0	-1 609,2
Lämnad utdelning ¹	-69,7	-85,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	390,3	70,7
Periodens kassaflöde	-132,6	26,8
Likvida medel vid periodens början	284,5	257,7
Likvida medel vid periodens slut	151,9	284,5
<i>* Övriga poster ej kassapåverkande</i>		
Återläggning av avskrivningar	8,0	7,2
Resultat från andelar i joint ventures	-46,3	16,4
Upplupen ränta	-16,2	22,5
	-54,4	46,1
Erhållen ränta	10,1	6,4
Betald ränta	-216,3	-160,5

1) Varav 69,7 Mkr (85,2) avser ränta på hybridobligation.

Segmentsrapportering

Mkr	Jan-dec 2024				Jan-dec 2023			
	Fastighets-förvaltning	Övrigt	Ej fördelat	Totalt	Fastighets-förvaltning	Övrigt	Ej fördelat	Totalt
Hysesintäkter	507,8			507,8	503,0			503,0
Summa intäkter	507,8			507,8	503,0			503,0
Fastighetskostnader	-138,9			-138,9	-135,4			-135,4
Summa fastighetskostnader	-138,9			-138,9	-135,4			-135,4
Driftsöverskott/resultat från nyproduktion	369,0			369,0	367,6			367,6
Central administration	-22,1		-36,0	-58,1	-21,8		-35,5	-57,3
Resultat från andelar i joint ventures	46,3			46,3	-16,4			-16,4
Finansnetto	-217,6			-217,6	-233,3			-233,3
Resultat från nyproduktion bostäder	-			-			40,0	40,0
Övriga kostnader			-7,8	-7,8			-11,2	-11,2
Värdeförändringar fastigheter	72,6			72,6	-530,3			-530,3
Värdeförändringar derivat	12,8			12,8	-50,0			-50,0
Valutakurseffekt fastighet	1,7			1,7	12,3			12,3
Resultat före skatt	262,6		-43,9	218,7	-472,0		-6,7	-478,7
Segmentspecifika tillgångar								
Förvaltningsfastigheter	8 120,8			8 120,8	7 679,9			7 679,9
Pågående nyanläggningar	245,2			245,2	878,0			878,0
Projekteringsfastigheter	1 613,5			1 613,5	1 298,0			1 298,0
Pågående bostadsprojekt			23,9	23,9	42,6			-
Andelar i joint ventures	701,4			701,4	569,5			569,5
Segmentspecifika investeringar								
Förvärv och investeringar i fastigheter	432,2			432,2	101,1			101,1

Segmentsredovisning

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

Motsvarande gäller de tillgångar och skulder som redovisas per segment och som framgår av koncernens rapport över finansiell ställning. Företagsledningen ser löpande över hur den interna rapporteringen kan utvecklas. I takt med att antalet förvaltade hyresbostäder ökar kommer också rapportering och segmentsredovisning utökas. I nuläget bedöms en volym om 1 000 hyresbostäder vara rimlig för att utgöra ett nytt segment. Per 31 december 2024 uppgår volymen till 447 hyresbostäder.

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023
Nettoomsättning	8,8	7,4	2,4	2,2
Summa rörelsens intäkter	8,8	7,4	2,4	2,2
Övriga externa kostnader	-7,3	-37,0	-2,4	-31,8
Personalkostnader	-12,3	-9,5	-3,2	-2,2
Summa rörelsens kostnader	-19,6	-46,5	-5,5	-34,1
Rörelseresultat	-10,8	-39,1	-3,1	-31,9
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag	-182,6	-256,4	-182,6	-256,4
Ränteintäkter och liknande resultatposter	293,2	248,2	281,8	198,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	-176,3	-155,5	-88,0	-70,7
Resultat från finansiella poster	-76,5	-163,6	8,0	-128,8
Bokslutsdispositioner				
Erhållna koncernbidrag		38,9		38,9
Resultat före skatt	-76,5	-163,9	8,0	-121,8
Skatt på årets resultat	-5,1	-	-5,1	-
Periodens resultat	-81,6	-163,9	2,9	-121,8
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	-81,6	-163,9	2,9	-121,8

Moderbolagets balansräkning

Mkr	31 dec 2024	31 dec 2023
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	818,2	818,2
Uppskjutna skattefordringar	17,3	22,4
Fordringar hos koncernföretag	2 437,1	1 743,6
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 272,6	2 584,2
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag	66,8	52,1
Aktuella skattefordringar	0,2	-
Övriga fordringar	4,1	4,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4,6	1,2
	75,8	57,8
Likvida medel	22,7	11,3
Summa omsättningstillgångar	98,5	69,1
SUMMA TILLGÅNGAR	3 371,1	2 653,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Summa totalresultat för perioden		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	54,7	54,7
Summa bundet eget kapital	54,7	54,7
Fritt eget kapital		
Överkursfond	1 004,8	1 004,8
Balanserat resultat	-881,3	-600,0
Periodens/årets resultat	-81,6	-163,9
Summa fritt eget kapital	42,0	240,9
Hybridobligation	556,3	800,0
Summa eget kapital	653,0	1 095,6
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	30,0	400,0
Obligationslån	1 186,2	492,5
Konvertibla skuldebrev	200,0	-
Skulder till koncernföretag	1 219,9	592,3
Summa långfristiga skulder	2 636,1	1 484,8
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	51,9	14,0
Leverantörsskulder	0,4	1,5
Skulder till koncernföretag	14,8	37,4
Övriga skulder	0,4	2,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14,4	17,1
Summa kortfristiga skulder	81,9	72,9
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	3 371,0	2 653,3

Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Hybrid- obligation	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2023	50,4	811,7	-485,1	-33,0	800,0	1 144,0
Omföring i ny räkning			-33,0	33,0		-
Årets resultat				-163,9		-163,9
Summa totalresultat				-163,9		-163,9
Transaktioner med ägare						
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
Utgående balans per 31 december 2023	54,7	1 004,8	-600,0	-163,8	800,0	1 095,7
Ingående balans per 1 januari 2024	54,7	1 004,8	-600,0	-163,8	800,0	1 095,7
Omföring i ny räkning			-163,8	163,8		-
Periodens resultat				-81,6		-81,6
Summa totalresultat				-81,6		-81,6
Transaktioner med ägare						
Återköp hybridobligation					-543,8	-543,8
Emission hybridobligation					300,0	300,0
Emissionskostnader hybridobligation			-17,9			-17,9
Utdelning hybridobligation			-69,7			-69,7
Återköp stamaktier			-29,8			-29,8
Utgående balans per 31 december 2024	54,7	1 004,8	-881,2	-81,6	556,3	653,0

Aktien och ägarförhållanden

Genova har ett aktieslag, stamaktier, som noterades på Nasdaq Stockholm i juni 2020. Genova hade vid årets slut 1 774 aktieägare. Sista betalkurs för aktien den 31 december 2024 uppgick till 42,00 kr. Per den 31 december 2024 uppgick det totala antalet aktier i Genova till 45 613 329.

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

I mars emitterade Genova seniora icke-säkerställda konvertibler till ett belopp om 200 Mkr. Konvertiblerna förfaller till betalning i mars 2029 och kommer att kunna konverteras till stamaktier till en konverteringskurs om 48,10 kronor per aktie. Konvertiblerna motsvarar totalt 4 158 004 stamaktier vid full konvertering.

Aktieägare

31 december 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	3 755 502	8,2	8,2
Swedbank Robur Fonder	3 500 000	7,7	7,7
Avanza Pension	3 085 648	6,8	6,8
Michael Moschewitz (via bolag)	2 170 000	4,8	4,8
Capital Resarch and Management	2 045 950	4,5	4,5
Skandia	1 499 154	3,3	3,3
The Bank of New York Mellon SA/NV	532 676	1,2	1,2
Cancerfonden	425 000	0,9	0,9
Roosgruppen	230 000	0,5	0,5
Futur Pension	212 466	0,5	0,5
SEB Investment Management	208 512	0,5	0,5
Knut Ramel	150 000	0,3	0,3
PSG Capital AB	139 028	0,3	0,3
Summa övriga ägare	1 644 394	3,6	3,6
Summa	45 013 329	98,7	98,7
Antal aktier i eget innehav	600 000	1,3	1,3
Summa	45 613 329	100,0	100,0

Övriga upplysningar

Organisation

Medelantalet anställda i organisationen uppgick under året 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.

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 bokslutskommuniké har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av bokslutskommunikén. Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och årsredovisningslagen. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i senaste årsredovisningen, se not 2 i Genovas årsredovisning 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 bokslutskommuniké har ej varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

Styrelsens och verkställande direktörens intygande

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

Stockholm den 19 februari 2025

Mikael Borg
Styrelseordförande

Anette Asklin
Styrelseledamot

Micael Bile
Styrelseledamot

Andreas Eneskjöld
Styrelseledamot

Erika Olsén
Styrelseledamot

Maria Rankka
Styrelseledamot

Michael Moschewitz
VD

Finansiell kalender

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
mobil: 0707 13 69 39

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

Denna information är insiderinformation som Genova Property Group AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 19 februari 2025 kl. 08:30 CET.

Definitioner

Genova eller Bolaget

Genova Property Group AB (publ).

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad, %

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

Driftsöverskott

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

Långsiktigt substansvärde

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

Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare

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

Långsiktigt substansvärde per aktie

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

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

Belåningsgrad

Mkr	31 dec 2024	31 dec 2023
Upplåning från kreditinstitut	5 265,2	5 767,4
Obligationslån	1 186,2	492,5
Checkräkningskredit	51,9	14,0
Likvida medel	-151,9	-284,5
Totalt	6 351,4	5 989,3
Balansomslutning	11 652,2	11 572,3
Belåningsgrad, %	54,5%	51,8%

Räntetäckningsgrad

Mkr	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023
Driftsöverskott	369,0	367,6	86,2	86,9
Central fastighetsförvaltning	-22,1	-23,2	-5,0	-6,0
Totalt	346,9	344,4	81,2	80,9
Finansnetto	-217,6	-233,3	-53,7	-56,7
Övr finansiella kostnader	20,0	22,9	6,1	10,0
Justerat finansnetto	-197,6	-210,4	-47,6	-46,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,6	1,7	1,7

Avstämning av alternativa nyckeltal finns även tillgänglig på Genovas webbplats, www.genova.se.

Kontakt

Besöksadresser

Huvudkontor
Smålandsgatan 12,
111 46 Stockholm

Genova Gallery
Sysslomansgatan 9,
753 11 Uppsala

genova.se



G E N O V A