

GENOVA



Delårsrapport januari–mars / **2025**



Perioden i sammandrag

Perioden januari–mars 2025

- Hyresintäkterna uppgick till 134 Mkr (133), en ökning med 1 procent. Hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökade med 1 Mkr, motsvarande en ökning på 1 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 94 Mkr (94).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 52 Mkr (27), en ökning med 93 procent, varav förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna uppgick till 40 Mkr (6), motsvarande 0,89 kr (0,12) per aktie.
- Periodens resultat uppgick till 70 Mkr (45), motsvarande 1,28 kr (0,29) per aktie. Ökningen hänför sig främst till förbättrade realiserade värdeförändringar samt resultat vid avyttringar av fastigheter.
- Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna ökade med 1 procent till 3 298 Mkr (3 273), motsvarande 73,26 kr (72,72) per aktie.

9,5 Mdkr¹

Fastighetsvärde

1,3 Mdkr²

Övervärde byggrättsportfölj

53,0 %

Belåningsgrad

73,26 kr

Långsiktigt substansvärde
hänförligt till aktieägarna per aktie

1) Varav pågående byggnation, planerade projekt och pågående bostadsprojekt om 1 935 Mkr.

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

	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Apr 2024– mar 2025	Jan-dec 2024
Hyresintäkter, Mkr	134	133	509	508
Driftsöverskott, Mkr	94	94	369	369
Förvaltningsresultat, Mkr	52	27	165	140
Förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna per aktie, kr	0,89	0,12	2,32	1,55
Nettoinvestering, Mkr	58	168	603	713
Belåningsgrad, %	53,0	52,7	53,0	54,5
Soliditet, %	37,6	36,3	37,6	35,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,7	1,8	1,8
Räntetäckningsgrad R12, ggr	1,8	1,6	1,8	1,8
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 694	4 758	4 694	4 650
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna, Mkr	3 298	3 258	3 298	3 273
Totalt antal utestående aktier, tusental (varav 600 återköpta)	45 613	45 613	45 613	45 613
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna per aktie, kr	73,26	71,42	73,26	72,72

Väsentliga händelser

Första kvartalet

- I januari tecknades ett 20-årigt hyresavtal med Raoul Wallenbergskolan för utveckling av en grundskola F-9 i Projekt Viby i Upplands-Bro.
- I januari färdigställde och frånträdde Järngrinden Apoteas nya centrallager i Varberg. Projektet och den genomförda avyttringen medförde ett positivt resultat om 40 Mkr.
- I februari frånträdde det sista bostadskvarteret i Norrtälje till ett joint venture där Genova är hälftenägare tillsammans med Nrep. Fastighetsvärdet vid frånträdet uppgick till 550 Mkr.

- Järngrinden avyttrade under februari en fastighet till ett underliggande fastighetsvärde om 80 Mkr med ett hyresvärde om 7 Mkr.
- I mars refinansierades ett obligationslån om 650 Mkr vilket innebär minskade årliga räntekostnader om 11 Mkr samtidigt som slutligt förfall förlängdes från november 2026 till juli 2028.
- I mars avyttrades två fastigheter med byggrätter om cirka 15 400 kvm i Stockholm för 323 Mkr. Fastigheternas bokförda värde uppgick till 303 Mkr.

- I mars avyttrades en fastighet i Huddinge med nyskapade bostadsbyggrätter för 28 Mkr, motsvarande 8 900 kr per kvm.
- Under kvartalet beviljades nya byggnadskreditiv om totalt 355 Mkr.

Händelser efter kvartalets utgång

- Anna Molén, chef Stadsutveckling och del av Genovas ledningsgrupp avslutar sin anställning den femte maj.



Korsängen, Enköping

VD-kommentar

Genova inledde 2025 positivt med ökad intjäning, god finansiell position och stabilitet i förvaltningsportföljen, trots en turbulent omvärld. Vi redovisar för det första kvartalet en stark tillväxt i förvaltningsresultatet och en mindre ökning även i substansvärde. Arbetet med att realisera värden i byggrättsportföljen fortsatte och vi avyttrade byggrätter i Stockholm i två affärer, vilket frigör likviditet för nya investeringar.



"Trots en osäker omvärld ser vi goda möjligheter för Genovas under 2025."

Stabil resultatutveckling

Genovas positiva resultattrend från föregående år fortsatte under det första kvartalet 2025. Förvaltningsresultatet ökade med 93 procent till 52 Mkr och per aktie steg förvaltningsresultatet till 0,89 kronor, jämfört med 0,12 kr föregående år.

Genovas affärsmodell bygger på stabila kassaflöden från förvaltningsfastigheter och värdeskapande genom projekt- och stadsutveckling. Det är en kombination som ger oss förutsättningar

för långsiktig lönsam tillväxt genom anpassning till marknadens utveckling över tid. Vi har flera verktyg i vår verktygslåda att arbeta med och kan därmed fokusera på de fastighetssegment där förutsättningarna för hållbar lönsam tillväxt bedöms som bäst.

Optimerar kapitalstrukturen

Genova arbetar löpande med att optimera kapitalstrukturen och minska finansieringskostnaderna. I mars emitterade vi gröna obligationer om 650 Mkr och genomförde samtidigt ett återköp av utestående obligationer, vilket sänkte kreditmarginalen betydligt och minskade årliga räntekostnader med cirka 11 Mkr. Vi är måna om att bibehålla en stark balansräkning och arbetar proaktivt för att säkerställa diversifierad finansiering med en väl avvägd kapitalbindning.

Realisering av värden i byggrättsportföljen

Ett tydligt fokus för Genova är ett fortsatt aktivt arbete med detaljplaner för befintliga förvaltningsfastigheter i syfte att skapa ytterligare byggrätter. Genovas modell bygger på att vi successivt realiserar värdet i våra byggrätter genom egen projektutveckling eller försäljning.

Det bedömda övervärdet i byggrättsportföljen uppgick på balansdagen till cirka 1,3 Mdkr, motsvarande cirka 28 kronor per aktie, vilket inte reflekteras i vår balansräkning. Under det första kvartalet realiserade vi värden i byggrättsportföljen genom två försäljningar i Stockholm för cirka 350 Mkr, båda över bokförda värden, vilket kommer frigöra betydande likviditet för nya förvärv av fastigheter med hög avkastning eller utvecklingspotential.

Värdeskapande investeringar

Vi har startat året med hög aktivitet inom alla affärsområden. Efter att ha färdigställt våra byggnationer i Norrtälje och Enköping under fjärde kvartalet 2024 har vi nu fullt fokus på Genovas nästa stadsutvecklingsprojekt i Upplands-Bro, Viby, med bostäder, service-lokaler och en skola som vi under kvartalet tecknade ett 20-årigt hyresavtal samt även säkerställt finansiering för.

Stabil förvaltningsportfölj

Genovas bestånd av förvaltningsfastigheter präglas av stabilitet där över 60 procent av hyresintäkterna genereras från offentligt finansierade hyresgäster, bostäder och dagligvaruhandel i tillväxtregioner. Detta innebär en låg operationell risk för oss som är extra viktig i den rådande oron kring den geopolitiska utvecklingen och konjunkturen framåt. Uthyrningsgraden uppgår till 92 procent, inkluderat vissa fastigheter med tydliga projektinslag, och vi har inte noterat någon påverkan från våra hyresgäster relaterat till den nuvarande turbulensen.

Framåtblick

Trots en osäker omvärld ser vi goda möjligheter för Genova under 2025. Med en balanserad portfölj av stabila kassaflödesfastigheter, tillväxtmöjligheter i vår projekt- och stadsutveckling samt en god finansiell position är vi väl positionerade för att fånga affärsmöjligheter och öka intjäningen. Vi har en bevisad förmåga att skapa tillväxt i förvaltningsresultat och substansvärde per aktie. Det ska vi fortsätta att göra.

Michael Moschewitz, VD

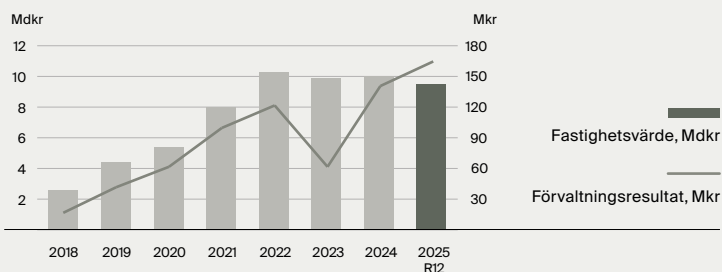
Genova

— 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.

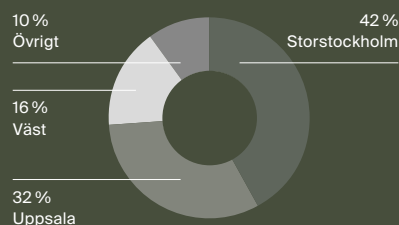
Fastighetsbeståndet utgörs idag främst av kommersiella lokaler, samhällsfastigheter och bostäder i Storstockholm, Uppsala-regionen och västra Sverige. Den betydande byggrättsportföljen möjliggör fortsatt värdetillväxt och bidrar till förstärkt likviditet.

Fastighetsvärde och förvaltningsresultat



Förvaltningsfastigheter per geografi

Fastighetsvärde 7 527 Mkr



Genomsnittlig årlig tillväxt

Genova hade under perioden 2018–2025 en genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om 67 procent och i substansvärde per aktie om 15 procent.

67 %

Förvaltningsresultat per aktie,
genomsnittlig årlig tillväxt
2018-2025

15 %

Substansvärde per aktie,
genomsnittlig årlig tillväxt
2018-2025

Genova förändras med fastighetsmarknaden

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

Förvaltning



Stadsutveckling



Projektutveckling



Fastighetstransaktioner



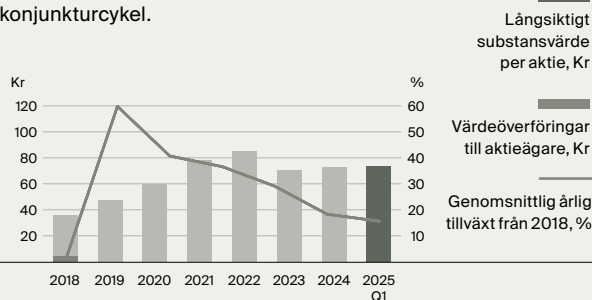
Finansiella mål

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 %

Genomsnittlig årlig tillväxt 2018-2025

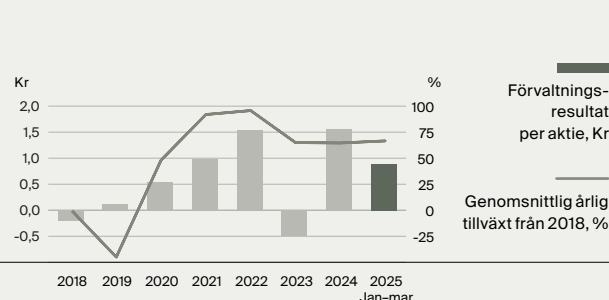


Förvaltningsresultat

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

67 %

Genomsnittlig årlig tillväxt 2018-2025

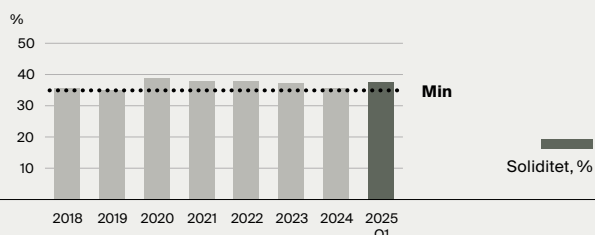


Soliditet

Soliditeten ska över tid uppgå till minst 35 procent.

37,6 %

31 mar 2025

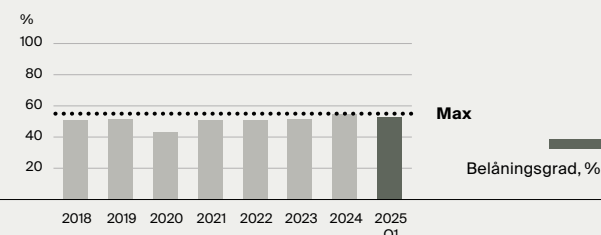


Belåningsgrad

Belåningsgraden ska över tid understiga 55 procent.

53,0 %

31 mar 2025

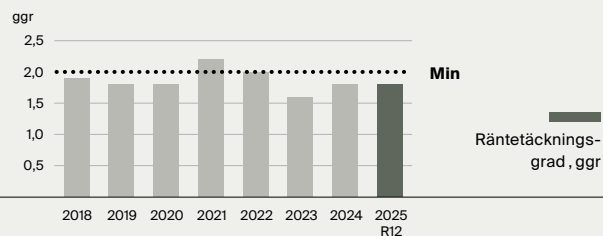


Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska över tid överstiga 2,0 gånger.

1,8 ggr

R12 Q1 2025



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 fastigheter och 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 första kvartalet slutfördes arbetet med den dubbla väsentlighetsanalysen och hållbarhetspolicyn uppdaterades för att korrelera med de väsentliga frågorna. Styrelsen beslutade under kvartalet om dessa. Ett arbete med att ta fram en uppdaterad hållbarhetsstrategi har påbörjats. Under kvartalet tillträdde Anna Barosen den nyinrättade tjänsten som hållbarhetschef. Med sin gedigna och

mångåriga erfarenhet inom både fastighetssektorn och hållbarhetsområdet leder hon bolagets fortsatta hållbarhetsarbete. Anna ingår i ledningsgruppen.

Energianvändning

2024 års klimat- och energibokslut har presenterats för verksamheten och ett arbete har startats för att ta fram övergripande strategier för det fortsatta arbetet med att minska dessa. År 2024 minskade energiintensiteten gentemot basår 2023 och koncernen gick från 122 till 116 kWh/m² Atemp. Mål kring energianvändning kommer sättas under 2025.

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 för att förbättra datainsamlingen och kvaliteten på datan.

Klimatmål

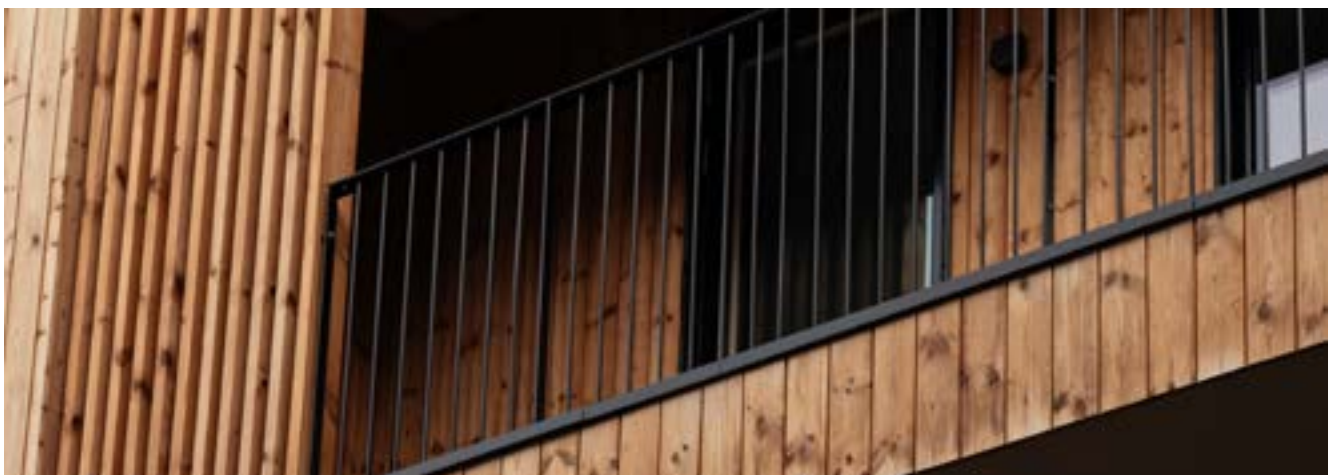
Under 2024 återvaliderades klimatmålen av Science Based Target Initiative med 2023 som nytt basår. Målet är att reducera utsläpp av växthusgaser med 42 procent inom scope 1 och scope 2 till år 2030 baserat på 2023 års nivåer, samt att mäta och minska utsläpp i scope 3. Klimatmålen följs upp på årsbasis och 2024 minskade dessa utsläpp med 7,2 procent jämfört med 2023 för scope 1 och 2, samt med 6,4 procent i Scope 3.

Grönt finansieringsramverk

Under 2024 uppdaterades Genovas gröna finansieringsramverk. Ramverket, som är i linje med marknadens efterfrågan och regelverkens utveckling, 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 kvartalets slut till 44 procent och utgjordes av gröna lån, obligationer och hybridobligationer. Det gröna finansieringsramverk och relaterad information återfinns på Genovas hemsida, www.genova.se.

Rapportering

EU-parlamentet har röstat igenom framflyttningen av CSRD-implementeringen och kommer som tidigast bli krav för Genova för räkenskapsår 2028. Vi följer utvecklingen i Sverige för att säkerställa en ändamålsenlig rapportering.



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 Uppsalaregionen.

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 kvartalets utgång bestod Genovas helägda fastighetsbestånd av 75 förvaltningsfastigheter till ett marknadsvärde om 7 527 Mkr fördelat på 336 Tkvm. Totalt fastighetsvärde, inklusive pågående nyanläggningar, projekteringsfastigheter samt joint ventures uppgick till 11 Mdkr.

Portföljförändringar

Från och med andra kvartalet 2024 har Genova genomfört nettoavyttringar av fastigheter med ett totalt årligt hyresvärde om 5 Mkr.

Hyresavtal

Vid kvartalets utgång hade Genova 409 hyresavtal med en genomsnittlig återstående avtalslängd på 4,4 år samt 174 hyresavtal för hyresbostäder.

Andelen kontrakterade hyresintäkter från bostäder och offentligt finansierade hyresgäster uppgick till 53 procent. Inkluderas intäkter från dagligvaruhandel stiger andelen till 61 procent av kontrakterade hyresintäkter.

Den ekonomiska uthyrningsgraden vid kvartalets utgång uppgick till 92 procent (94) av hyresvärdet. Uthyrningsgraden påverkades negativt under kvartalet till

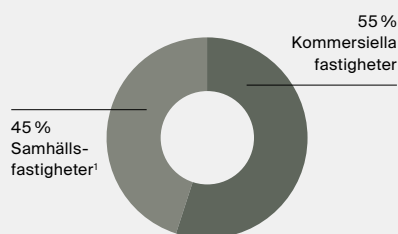
följd av att fastigheter, som tidigare var fullt uthyrda med ett hyresvärde om 32 Mkr, frånträdde.

Förvaltningsfastigheter

31 mars 2025

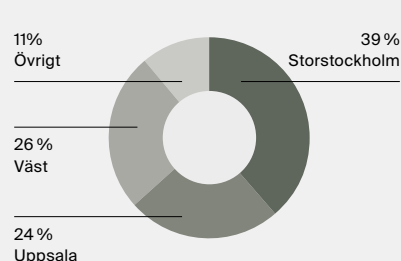
Uthyrbar yta per fastighetskategori

Totalt 336 Tkvm

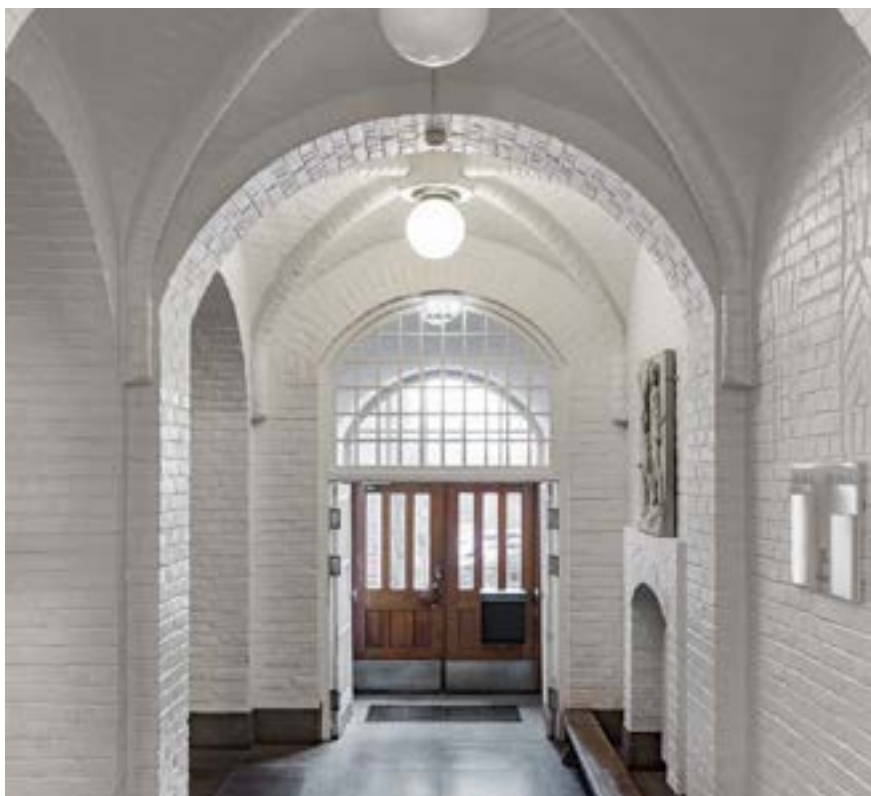


Uthyrbar yta per geografi

Totalt 336 Tkvm



1) Befintliga hyresbostäder ingår i kategorin Samhällsfastigheter.



Luthagen 13.2, Uppsala

Fördelning hyresintäkter

31 mars 2025

Hyresavtal	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel, %
Samhällsservice	247	48
Bostäder ¹	24	5
Livsmedel	42	8
Övrigt kommersiellt	198	39
Summa hyresintäkter	510	100
Genomsnittligt, vägd återstående löptid, år (10 största)		4,9 år
Genomsnittligt, vägd återstående löptid, år (total portfölj)		4,4 år

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

Förfallostruktur hyresavtal

31 mars 2025

	Antal hyresavtal	Yta Tkvm	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel %
Löptid				
2025	96	18	20	4
2026	122	82	131	26
2027	77	33	53	10
2028	54	51	81	16
2029	19	27	51	10
>2029	41	78	153	30
Summa	409	289	489	96
Hyresbostäder	174	10	21	4
Totalt	583	300	510	100
Vakant		36	43	
Totalt		336	554	

Fastighetsbeståndet

31 mars 2025

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, Tkvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra ² , Mkr	Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Per fastighetskategori ¹												
Kommersiella fastigheter	45	186	3 441	18 507	272	1 461	91	247	-67	-361	179	962
Samhällsfastigheter ³	30	150	4 086	27 264	282	1 881	94	264	-61	-408	202	1 351
Summa per fastighetskategori	75	336	7 527	22 415	554	1 648	92	510	-128	-382	382	1 137
Per geografi												
Storstockholm	30	131	3 144	24 063	227	1 739	93	210	-53	-409	157	1 202
Uppsala	15	82	2 395	29 056	159	1 930	91	145	-38	-460	107	1 298
Väst	23	86	1 250	14 526	104	1 213	95	100	-21	-240	79	917
Övrigt	7	37	738	20 128	63	1 713	88	55	-16	-443	39	1 064
Summa per geografi	75	336	7 527	22 415	554	1 648	92	510	-128	-382	382	1 137
Pågående byggnation			248									
Planerade projekt			1 610									
Pågående bostadsprojekt			77									
Totalt enligt balansräkning			9 462									

Därutöver:

Fastigheter ägda via JV 1 666

1) Baserat på fastighetens huvudsakliga användning.

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

3) Varav 236 hyresbostäder finns fördelat på åtta fastigheter.

Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som Genova ägde per periodens utgång med tillägg för förvärvade men ej tillträdna fastigheter samt närliggande färdigställda byggnationer. 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 488 Tkvm. Cirka hälften av de planerade projekten är under samråd eller har passerat samråds-skedet. 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. Projektet genomförs i ett joint venture med

Redito. Det första kvarteret har färdigställt 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 Brunnå 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 är tecknat med Raoul Wallenbergsskolan för grundskola F-9 om cirka 5 000 kvm för cirka 600 elever. Byggstart planeras till andra kvartalet

8 386

Antal bostadsbyggrätter

521 Tkvm

Uthyrningsbar yta

1,3 Mdkr¹

Övervärde byggrättsportfölj

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

Pågående byggnation

31 mars 2025

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	241	48 566	12	2 513	240	204	-
Viby, Etapp 1 ³	Upplands-Bro	Hyresbostäder	Q2 2025	Q2 2027	252	16 828	1 714	873	47 076	48	2 577	655	66	193
Viby, Etapp 1 ³	Upplands-Bro	Samhällsfastigheter	Q2 2025	Q2 2027	-	-	6 554	349	53 202	17	2 656	259	19	55
Brf Ankaret ⁴	Varberg	Bostadsrätter	Q1 2025	Q3 2026	45	3 311	-	214	64 729	-	-	174	53	53
Summa pågående byggnationer					372	24 883	8 476	1 676	50 253	78	2 327	1 328	342	300

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.

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

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

Information om pågående byggnation och planerade projekt i 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.

2025 och färdigställande planeras inför höstterminen 2027. Totalt kommer projekt Viby omfatta cirka 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 31

mars 2025 av de framtida byggrätterna uppgick till 4,0 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 31 mars 2025 ett bokfört värde om 2,7 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 mars 2025

Projekt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde ² , Mkr
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	
Per kategori										
Hyresbostäder	5 724	310 171	-	14 861	47 914	749	2 416	12 007	860	905
Samhällsfastigheter	80	930	14 111	693	46 068	38	2 526	581	47	47
Kommersiella fastigheter	-	-	10 384	360	34 686	23	2 205	334	92	92
Bostadsrätter	2 210	152 509	-	9 179	60 189	-	-	7 340	529	566
Summa per kategori	8 014	463 610	24 495	25 094	51 411	810	2 414	20 263	1 527	1 610
Per geografiskt område - Egen förvaltning och bostadsrätter										
Storstockholm	3 816	231 361	16 072	13 890	56 138	394	2 657	10 763	771	848
Uppsala	1 634	81 945	7 385	4 138	46 323	182	2 422	3 529	247	247
Väst	1 999	123 969	10 388	5 900	47 194	178	2 003	4 950	409	409
Övrigt	565	26 335	-	1 166	44 274	57	2 417	1 020	100	105
Summa egen förvaltning och bostadsrätter per geografi	8 014	463 610	24 495	25 094	51 411	810	2 414	20 263	1 527	1 610

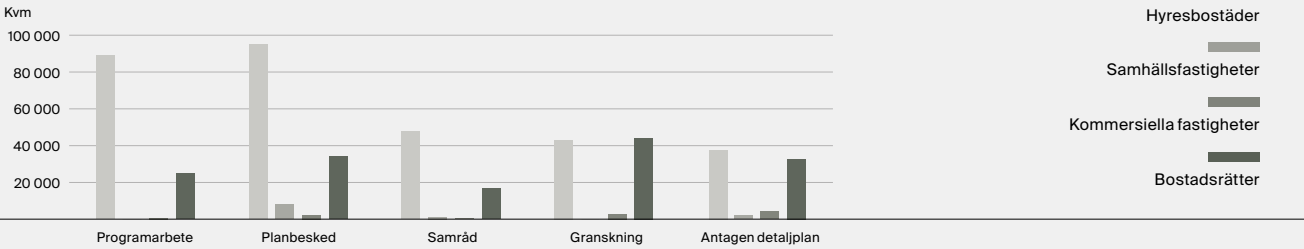
1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande.

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

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

Planerade projekt per planskede, uthyrbar yta

31 mars 2025



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 kvartalets 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 hyresvärde per den 1 april 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 delårsrapport.

Under perioden frånträdde Handelsmannen 1 och Bråta 2:19 med ett sammanlagt hyresvärde om 32 Mkr.

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

31 mars 2025

Mkr	Förvaltningsfastigheter	Pågående byggnation	Summa
Hyresvärde	554	65	619
Vakans	-43	-	-43
Hyresintäkter	510	65	575
Fastighetskostnader	-128	-8	-136
Driftsöverskott	382	57	440
Central administration fastighetsförvaltning	-26	0	-26
Genovas andel av förvaltningsresultat från JV	25	5	30
Finansnetto	-205	-28	-233
Förvaltningsresultat	176	35	212

Känslighetsanalys kassaflöde¹

	Förändring	Effekt på kassaflöde
Kontrakterad årshyra	+/-5%	+/- 26 Mkr
Uthyrningsgrad	+/-2 procentenheter	+/- 11 Mkr
Fastighetskostnader	+/-10%	+/- 13 Mkr
Räntekostnader	+/-1 procentenhet	+/- 65 Mkr

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



Handelsmannen 1, Norrtälje

Dotterföretaget Järngrinden

– Tillväxt genom förvärv och utveckling i Västsverige

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

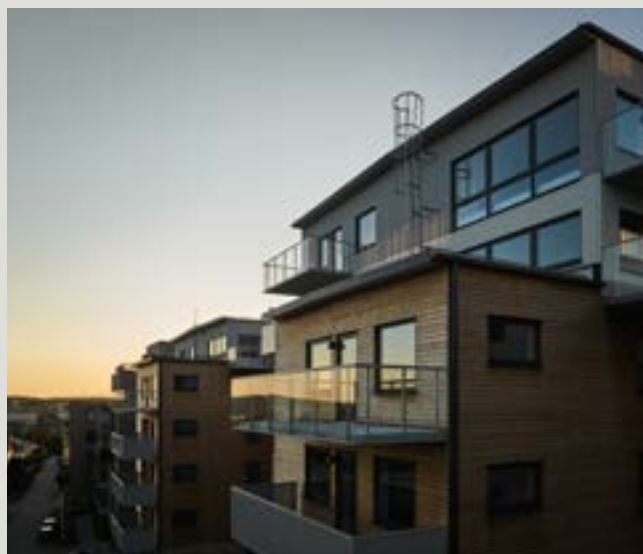
Järngrindens förvaltningsfastigheter utgörs av lokaler för kontor, lager, lätt industri, samhällstjänster och handel i externhandelsområden. I sin projektverksamhet utvecklar bolaget både bostäder och kommersiella lokaler, främst logistik- och industribyggnader. Verksamheten är fokuserad till tillväxtorter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

Järngrinden har expanderat kraftigt sedan bolaget blev en del av Genovakoncernen och genomfört ett antal förvärv av förvaltningsfastigheter med stabila kassaflöden. Det senaste förvärvet genomfördes under fjärde kvartalet 2024, en kommersiell fastighet i Borås för 320 Mkr med ett årligt hyresvärde om 25 Mkr. Under det första kvartalet färdigställde och frånträdde Järngrinden Apoteas nya centrallager i Varberg. Planen är att fortsätta växa med förvärv och projektutveckling på utvalda lägen i västra Sverige.

Vid kvartalets slut omfattade fastighetsportföljens cirka 2 000 bostadsbyggrätter samt 23 förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om totalt 86 Tkvm och ett hyresvärde om 104 Mkr. Antal projekteringsfastigheter uppgick vid periodens 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

Jan-mar 2025

Hysesintäkter, Mkr	22
Driftsöverskott, Mkr	18
Belåningsgrad, %	25,9
Soliditet, %	60,8

Intjäningsförmåga

Mkr	31 mar 2025
Hyresvärde	104
Vakans	-4
Hysesintäkter	100
Fastighetskostnader	-21
Driftsöverskott	79
Central administration fastighetsförvaltning	-4
Andel av förvaltningsresultat från JV	4
Finansnetto	-28
Förvaltningsresultat	51

Balansräkning i sammandrag

Mkr	31 mar 2025
Förvaltningsfastigheter	1 250
Projekteringsfastigheter	409
Pågående bostadsprojekt	72
Andelar i joint ventures	282
Övriga tillgångar	229
Likvida medel	77
Summa tillgångar	2 318
Eget kapital	1 411
Räntebärande skulder	677
Övriga skulder	230
Summa skulder	2 318

Joint ventures och intresseföretag

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

Per den 31 mars 2025 ägde Genova andelar i joint ventures och intresseföretag som innehade totalt 19 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 3,3 Mdkr, varav Genovas andel uppgick till 1,7 Mdkr.

Genovas andel av antalet bostadsbyggrätter uppgick till 1 249 stycken fördelat på 95 Tkvm.

Genovas andel av joint ventures och intresseföretag							
31 mars 2025							
Namn	Andel, %	Bokfört värde, Mkr	Geografi	Fastighetsförvaltning		Projektutveckling	
				Antal fastigheter	Andel av fastighetsvärde	Antal bostäder	Uthyrningsbar yta, Tkvm
Andel av Järngrindens intressebolag	48	282	Västsverige	5	257	312	31
GenovaNREP	50	120	Stockholm	2	659	-	-
SBBGenova Gåshaga	50	111	Stockholm	1	200	385	23
SBBGenova Nackahusen	50	148	Stockholm	4	248	192	12
GenovaRedito	50	86	Knivsta	4	209	75	5
Greenova	50	5	Stockholm	3	92	285	24
752				19	1666	1249	95



Gredeby 21:1, Knivsta

Nyckeltal

	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Jan-dec 2024
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Totalt antal byggrätter, antal	8 386	9 441	8 566
Uthyrbar yta kommersiella fastigheter, tkvm	186	181	200
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	150	169	155
Total uthyrbar yta, tkvm	336	350	354
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,2	93,7	92,5
Överskottsgrad, %	70,1	70,7	72,7
Nettoinvesteringar, Mkr	58	168	716
Finansiella nyckeltal			
Avkastning på eget kapital, %	4,0	4,2	3,7
Soliditet, %	37,6	36,3	35,6
Belåningsgrad, %	53,0	52,7	54,5
Genomsnittlig räntenivå, %	5,0	5,2	5,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,7	1,8
Räntetäckningsgrad R12, ggr	1,8	1,6	1,8
Kapitalbindningstid, antal år	2,4	2,2	2,6
Räntebindningstid, antal år	2,5	2,4	2,6
Aktierelaterade nyckeltal			
Totalt antal utestående aktier, tusental	45 613	45 613	45 613
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	45 613	45 504	45 613
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,89	0,12	1,55
Tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %	42,9	97,7	416,3
Resultat per aktie, kr	1,28	0,29	1,92
Eget kapital, Mkr	4 205	4 270	4 146
Eget kapital hänförligt till aktieägare, Mkr	2 809	2 770	2 769
Eget kapital per aktie, kr	61,59	60,73	60,70
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 694	4 758	4 650
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, Mkr	3 298	3 258	3 273
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	73,26	71,42	72,72

Totalresultat för koncernen

Mkr	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Jan-dec 2024
Hysesintäkter	134	133	508
Driftskostnader	-30	-29	-99
Underhållskostnader	-8	-7	-29
Fastighetsskatt	-3	-3	-11
Summa Fastighetskostnader	-40	-39	-139
Driftsöverskott	94	94	369
Central administration fastighetsförvaltning	-7	-5	-22
Central administration projektutveckling	-9	-9	-36
Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag	33	2	46
- varav värdeförändringar fastigheter	22	-1	23
Finansnetto	-59	-55	-218
Förvaltningsresultat	52	27	140
Resultat från nyproduktion bostäder	-	-	-
Övriga kostnader	-3	-3	-8
Värdeförändringar fastigheter	15	-7	73
Värdeförändringar derivat	14	37	13
Valutakurseffekter fastigheter	-7	3	2
Resultat före skatt	72	58	219
Inkomstskatt	-2	-13	-62
Periodens resultat	70	45	157
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	70	45	157
Periodens resultat hänförligt:			
Moderbolagets aktieägare	52	35	124
Innehav utan bestämmande inflytande	18	10	33
Summa totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	52	35	124
Innehav utan bestämmande inflytande	18	10	33
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr ¹	1,28	0,29	1,92
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	45 613	45 613	45 613
Genomsnittligt antal aktier, tusental	45 613	45 504	45 613

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

Resultatanalys

Belopp inom parentes avser motsvarande period 2024.

Hyesintäkter

Koncernens hyesintäkter uppgick under perioden till 134 Mkr (133), motsvarande en tillväxt på 1 procent. I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 1 Mkr eller 1 procent jämfört med föregående år. Effekten av årets hyesuppräknningar samt nyförvärv dämpades av försäljningar av fastigheter.

Fördelning hyesintäkter		
Mkr	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024
Jämförbart bestånd	121	120
Tillkomna fastigheter	8	0
Sålda fastigheter	4	13
Hyesintäkter	134	133
Kommersiella fastigheter	65	60
Samhällsfastigheter	69	73
Hyesintäkter	134	133

Fastighetskostnader

Drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt ökade under perioden till -40 Mkr (-39), motsvarande en ökning på 3 procent. Kostnadsökningen beror främst på ökade kostnader för el och uppvärmning. I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med -1 Mkr eller 1 procent jämfört med föregående år.

Fördelning fastighetskostnader		
Mkr	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024
Jämförbart bestånd	-36	-37
Tillkomna fastigheter	-2	0
Sålda fastigheter	-1	-2
Fastighetskostnader	-40	-39
Kommersiella fastigheter	-18	-18
Samhällsfastigheter	-22	-21
Fastighetskostnader	-40	-39

Driftsöverskott

Driftsöverskottet för perioden uppgick till 94 Mkr (94). Överskottsgraden uppgick till 70 procent (71) procent. Den lägre överskottsgraden förklaras främst av ökade fastighetskostnader och försäljning av fullt uthyrda fastigheter.

Central administration

Centrala administrationskostnader är fördelade på fastighetsförvaltning och projektutveckling. De totala centrala administrationskostnaderna uppgick under perioden till -16 Mkr (-14), vilket motsvarar en ökning med 14 procent och förklaras framförallt av ökade personalkostnader.

Central administration		
Mkr	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024
Fastighetsförvaltning		
Övriga externa kostnader	0	0
Personalkostnader	-6	-4
Avskrivningar och leasing	-1	-1
Central administration fastighetsförvaltning	-7	-5
Projektutveckling		
Övriga externa kostnader	0	0
Personalkostnader	-7	-7
Avskrivningar och leasing	-1	-1
Central administration projektutveckling	-9	-9

Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag

I posten redovisas resultateffekten av Genovas fastigheter som ägs via joint ventures. Resultat från andelar i joint ventures uppgick under perioden till 33 Mkr (2) och avser resultat från den löpande driften och värdeförändringar.

Den positiva resultatförändringen jämfört med motsvarande period 2024 förklaras av resultatet från avyttringen av Järngrindens projekt med Apotea, värdeförändringar på fastigheter samt att de tidigare helägda fastigheterna Journalisten och Handelsmannen numera ägs via joint ventures.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -59 Mkr (-55). Finansnettot har under kvartalet belastats med en kostnad av engångskaraktär om -3 Mkr som är hänförlig till ett lån i Handelsmannen 1 som under kvartalet frånträdde till ett hälftenägt joint venture.

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 25 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 (5,2) exkluderat byggnadskreditiv. Bland finansiella kostnader under perioden ingår -9 Mkr (-4) som i huvudsak avser kostnader för upptagande av lån som periodiseras över lånens löptid men där -3 Mkr utgjordes av en engångskostnad för kvartalet. Räntetäckningsgraden för kvartalet uppgick till 1,7 ggr (1,7). I räntetäckningsgraden har kostnader av engångskaraktär exkluderats.

Finansnetto		
Mkr	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024
Ränteintäkter	6	4
Räntekostnader lån	-56	-60
Räntekostnader leasing	0	-1
Övriga finansiella intäkter	-	5
Övriga finansiella kostnader	-9	-4
Finansnetto	-59	-55

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under perioden till 52 Mkr (27), vilket är en ökning med 93 procent. Ökningen är främst hänförlig till ökat resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag.

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar fastigheter uppgick till 15 Mkr (-7). I resultatet avseende försäljningar i nedanstående tabell ingår avyttringen av Handelsmannen 1 till ett med Nrep gemensamt ägt joint venture, vars verkliga värde ökat sedan försäljningen och kommer Genova till del genom resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures.

Värdeförändringar fastigheter		
Mkr	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024
Förändring driftnetto	11	3
Pågående byggnation	-	11
Mark- och outnyttjade byggrätter	5	17
Förändring avkastningskrav	7	-37
Försäljningar	-8	-1
Värdeförändringar fastigheter	15	-7

Värdeförändringar derivat

Posten består av förändringar av verkligt värde på ränteswappar.

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -1 Mkr (-13) 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 387 Mkr (387) samt obeskattade reserver om 121 Mkr (104). Som uppskjutna skatteskulder redovisas full nominell skatt om 20,6 procent av skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde med avdrag för den skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv.

Skatteberäkning		
Mkr	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024
Resultat före skatt	72	58
Skattesats %	20,6	20,6
Skatt enligt gällande skattesats	-15	-12
Ej skattepliktiga intäkter	54	11
Ej avdragsgilla kostnader	-28	-1
Ej avdragsgillt räntenetto	-14	-14
Avdragsgilla kostnader ej med i resultatet	1	4
Skattepliktiga intäkter ej med i resultatet	-1	-1
Förändring i skattemässiga underskott	-1	-1
Övrigt	1	1
Periodens skatt enligt resultaträkningen	-2	-13

Uppskjutna skatteskulder, netto

Mkr	31 mar 2025	31 mar 2024
Temporära skillnader fastigheter	-514	-535
Obeskattade reserver	-25	-21
Summa uppskjutna skatteskulder	-538	-557
Underskottsavdrag	71	80
Övrigt	-	0
Summa uppskjutna skattefordringar	71	80
Uppskjutna skatteskulder, netto	-468	-477

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 70 Mkr (45). Jämfört med första kvartalet 2024 ökade både förvaltningsresultatet och värdeförändringarna.

Balansräkning för koncernen

Mkr	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	203	203	203
Förvaltningsfastigheter	7 527	7 704	8 121
Pågående nyanläggningar	248	977	245
Projekteringsfastigheter	1 610	1 379	1 614
Övriga materiella anläggningstillgångar	25	25	22
Nyttjanderättstillgångar	6	13	7
Uppskjutna skattefordringar	71	80	71
Andelar i joint ventures och intresseföretag	752	585	701
Övriga långfristiga fordringar	344	257	259
Summa anläggningstillgångar	10 784	11 222	11 242
Omsättningstillgångar			
Pågående bostadsprojekt	77	-	24
Hyresfordringar och kundfordringar	31	13	20
Övriga fordringar	97	109	105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91	97	110
Likvida medel	117	330	152
Summa omsättningstillgångar	413	549	410
SUMMA TILLGÅNGAR	11 197	11 770	11 652
EGET KAPITAL			
Summa totalresultat för perioden			
Aktiekapital	55	55	55
Övrigt tillskjutet kapital	1 653	1 653	1 653
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 102	1 063	1 062
Hybridobligation	556	699	556
Innehav utan bestämmande inflytande	840	801	821
Summa eget kapital	4 205	4 270	4 146
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	4 769	4 865	4 569
Derivat	21	11	35
Leasingskuld	27	30	28
Övriga långfristiga skulder	59	69	50
Uppskjutna skatteskulder	538	557	540
Summa långfristiga skulder	5 414	5 531	5 222
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	1 287	1 668	1 934
Leverantörsskulder	15	82	17
Leasingskuld	5	10	6
Aktuella skatteskulder	14	7	18
Övriga skulder	124	48	189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	134	154	120
Summa kortfristiga skulder	1 578	1 969	2 284
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	11 197	11 770	11 652

Kommentar till balansräkningen

Belopp inom parentes avser 31 mars 2024.

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 5,8 procent vid bokslutsdagen.

Pågående nyanläggning

Pågående nyanläggningar består av projekt i Upplands-Bro sedan projekten i Norrtälje och Enköping färdigställdes under det föregående 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 mars 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-mar 2025	Jan-mar 2024	Jan-dec 2024
Ingående värde förvaltningsfastigheter	8 121	7 680	7 680
+ Förvärv	-	63	383
+ Till- och ombyggnation	14	22	50
- Försäljningar	-624	-	-856
+/- Omklassificeringar	-	-43	791
+/- Orealiserade värdeförändringar	16	-17	74
Utgående värde förvaltningsfastigheter	7 527	7 704	8 121
Ingående värde pågående nyanläggningar	245	878	878
+ Nybyggnation	2	78	280
+/- Omklassificeringar	-	10	-899
+/- Orealiserade värdeförändringar	-	12	-14
Utgående värde pågående nyanläggningar	248	977	245
Ingående värde projekteringsfastigheter	1 614	1 308	1 308
+/- Omklassificeringar	-53	38	91
+ Aktiveringar	49	33	215
Utgående värde projekteringsfastigheter	1 610	1 379	1 614
Ingående värde pågående bostadsprojekt	24	43	42,6
- Försäljningar	-	-43	-43
+/- Omklassificeringar	53	-	24
Utgående värde pågående bostadsprojekt	77	-	24
Utgående värde fastighetsbeståndet	9 461	10 060	10 004
Förvaltningsfastigheter	7 527	7 704	8 121
Pågående byggnation	248	977	245
Planerade projekt	1 610	1 379	1 614
Pågående bostadsprojekt	77	-	24
Utgående värde fastighetsbeståndet	9 461	10 059	10 004

Känslighetsanalys värdeförändringar¹

Värdeförändring	+/-5%	+/-10%
Effekt på fastighetsvärde	+/- 393 Mkr	+/- 785 Mkr
Justerat fastighetsvärde	9 854/9 069 Mkr	10 247/8 676 Mkr
Effekt på belåningsgrad	-1,8/1,9 %	-3,5/4,0 %
Justerad belåningsgrad	51/55 %	50/57 %
Effekt på soliditet	1,4/-1,5 %	2,7/-3,2 %
Justerad soliditet	39/36 %	40/34 %

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

Nyckeltal förvaltningsfastigheter

	31 mar 2025	31 mar 2024
Hysesvärde kr/kvm	1 648	1 604
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,2	94
Fastighetskostnader kr/kvm ¹	-382	-354
Driftsöverskott kr/kvm ¹	1 137	1 148
Överskottsgrad, % ¹	75	76
Förvaltningsfastighetsvärde kr/kvm	22 415	21 994
Uthyrningsbar yta, tkvm	336	350
Antal fastigheter	75	80

1) Beräknat utifrån bedömt årsvärde.

Direktavkastningskrav per kategori¹

%	31 mar 2025	31 mar 2024
Kommersiella fastigheter	6,3	6,3
Samhällsfastigheter	5,3	5,3
Totalt	5,8	5,7

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 31 mars till 4 205 Mkr (4 146) och soliditeten till 37,6 procent (35,6).

Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till aktieägarna uppgick till 3 298 Mkr (3 273), vilket motsvarar en ökning med

1 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till aktieägarna per aktie uppgick till 73,26 kronor per aktie (72,72).

Substansvärde

	31 mar 2025		31 mar 2024		31 dec 2024	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	4 205	93,42	4 270	93,61	4 146	92,11
Återläggning:						
Derivat enligt balansräkningen	21	0,46	11	0,24	35	0,78
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	538	11,96	557	12,21	540	11,99
Avdrag:						
Uppskjuten skattefordran enligt balansräkningen	-71	-1,57	-80	-1,75	-71	-1,57
Hybridobligation	-556	-12,36	-699	-15,32	-556	-12,36
Innehav utan bestämmande inflytande	-840	-18,65	-801	-17,57	-821	-18,24
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare	3 298	73,26	3 258	71,42	3 273	72,72

Räntebärande skulder

Koncernen hade den 31 mars 2025 räntebärande skulder om 6 056 Mkr (6 533) med en belåningsgrad om 53,0 procent. Koncernens genomsnittliga räntenivå uppgick till 5,0 procent (5,2) exkluderat byggnadskreditiv. Efter kvartalets utgång har ett obligationslån om 650 Mkr refinansierats till 165 punkter lägre marginal och koncernens motsvarande genomsnittliga räntenivå beaktat refinansieringen uppgick till 4,8 procent. Den genomsnittliga räntenivån beskriver koncernens aktuella räntenivå i kreditportföljen utifrån dagsbasis per den 31 mars och ska inte tolkas som den genomsnittliga räntenivån under perioden. Den genomsnittliga räntenivån ska heller inte jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna då kreditförfall och förändringar i Stibor inte har beaktats.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick den 31 mars 2025 till 2,4 år (2,2). Om obligationslånet som refinansierades efter kvartalets utgång beaktas uppgick motsvarande kapitalbindningstid till 2,6 år. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,5 år (2,4) exkluderat byggnadskreditiv. Ränte- och kreditförfallostrukturen per samma datum framgår av tabellen på nästa sida.

Finansiering och kapitalstruktur

Under kvartalet har koncernen beviljats nya byggnadskreditiv om totalt 355 Mkr. 205 Mkr avser utveckling av en skola i Upplands-Bro med Raoul Wallenbergskolan som hyresgäst. 155 Mkr avser utveckling av ett bostadsrättsprojekt i Varberg.

Under det första kvartalet emitterade Genova nya gröna obligationer till ett belopp om 650 Mkr under en total ram om 750 Mkr. Likviddag var den 1 april 2025 och obligationerna löper med en rörlig ränta om 3m Stibor + 430 räntepunkter med slutligt förfall i juli 2028.

I samband med emissionen kommer befintliga gröna obligationer om 650 Mkr som löper med en rörlig ränta om 3m Stibor + 595 räntepunkter inlösas i förtid den 16 maj. Skillnaden i räntekostnader mellan de nya obligationerna och de som inlösas i förtid motsvarar årliga besparingar om 11 Mkr.

Utöver refinansieringen av obligationslånet har ett fortsatt aktivt arbete med kapitalstrukturen drivits under kvartalet för att förlänga kapitalbindningen och minska koncernens räntekostnader genom refinansiering av banklån och slutplacering av byggnadskreditiv om 1 Mdkr, varav 110 Mkr efter kvartalets utgång.

Likviditet och utnyttjade faciliteter

Koncernens likviditet inklusive byggnadskreditiv uppgick till 1 048 Mkr. I beloppet ingår kassa med 117 Mkr, utnyttjade revolverande krediter och checkräkning om totalt 568 Mkr samt 363 Mkr av beviljade byggnadskreditiv som ännu ej är utnyttjade.

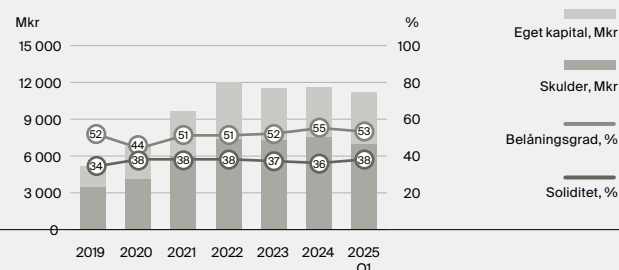
Under det första kvartalet avyttrade Genova byggrätter till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 351 Mkr. Frånträde av samtliga fastigheter är villkorade av att detaljplanerna vinner laga kraft vilket bedöms ske under 2026. Vid frånträde av samtliga fastigheter kommer Genova tillföras cirka 200 Mkr i likviditet.

Räntebindning

Per 31 mars 2025 hade koncernen fasträntelån och ränteswapavtal om totalt 4 080 Mkr med en genomsnittlig fast ränta om 2,48 procent och totalt var 69 procent av utnyttjade lån i kreditportföljen räntesäkrade. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,5 år exkluderat byggnadskreditiv.

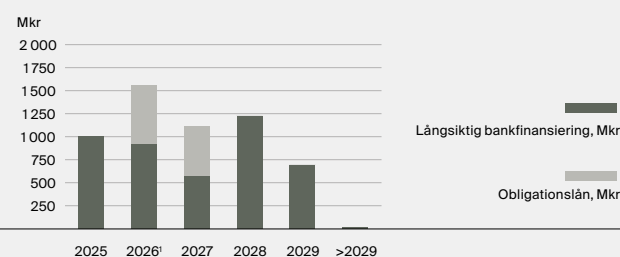
Kapitalstruktur

31 mars 2025



Kreditförfallostruktur

31 mars 2025



1) Efter kvartalets utgång har 650 Mkr i obligationslån med förfall under 2026 refinansierats med nytt förfall under 2028.

Ränteförfallostruktur

31 mars 2025

Löptid	Belopp, Mkr	Snittränta ¹ , %	Andel, %
2025	2 329	9,19	39
2026	600	2,52	10
2027	29	3,34	0
2028	1 050	2,38	18
2029	680	2,65	12
2030	920	2,47	16
2031	300	2,25	5
>2031	-	-	-
Totalt	5 907	5,12	100
Totalt, exklusive byggnadskreditiv	5 615	4,97	-

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. Efter kvartalets utgång har obligationslånet om 650 Mkr med kreditmarginal 5,95 procent refinansierats till en kreditmarginal om 4,30 procent. Effekten av detta är inte beaktad i tabellen och kommer istället påverka kredit- och ränteförfallostrukturen i det andra kvartalet.

Kreditförfallostruktur

31 mars 2025

Löptid	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2025	1 003	1 003	-
2026	1 856	1 856	-
2027	1 425	1 117	308
2028	1 782	1 227	555
2029	694	694	-
2030	-	-	-
2031	-	-	-
>2031	11	11	-
Totalt	6 770	5 907	863
Varav byggnadskreditiv	655	292	363

Övriga finansiella instrument

31 mars 2025

	Emissions- datum	Förfallo- datum	Nominellt belopp, kr	Räntebas	Ränte- marginal, %	Aktuell ränta, %	Konverterings- kurs, kr/aktie
Hybridobligationer	2021-03-05	2026-03-05 ¹	256 250 000	Stibor 3M	6,75	9,05	-
Hybridobligationer	2024-09-24	2028-09-04 ¹	300 000 000	Stibor 3M	5,50	7,84	-
Konvertibler	2024-03-19	2029-03-19	200 000 000	Fast ränta	6,75	6,75	48,10

1) First Call Date.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Hybrid- obligation	Innehav utan bestäm- mande inflytande	Summa eget kapital
	Antal utestående aktier, tusental	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. periodens resultat			
Ingående balans per 1 januari 2024	45 613	55	1 653	1 007	800	796	4 311
Totalresultat							
Periodens resultat				124		33	157
Övrigt totalresultat				-		-	-
Summa totalresultat				124		33	157
Transaktioner med ägare							
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande						-8	-8
Emission hybridobligation					300		300
Emissionskostnader hybridobligation				-18			-18
Återköp hybridobligation ¹⁾					-544		-544
Optionsdel konvertibellån				50			50
Utdelning hybridobligation				-70			-70
Återköp stamaktier				-30			-30
Valutakurseffekt				-3			-3
Utgående balans per 31 december 2024	45 613	55	1 653	1 062	556	821	4 146
Ingående balans per 1 januari 2025	45 613	55	1 653	1 062	556	821	4 146
Totalresultat							
Periodens resultat				52		18	70
Övrigt totalresultat				-		-	-
Summa totalresultat				52		18	70
Transaktioner med ägare							
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande						1	1
Utdelning hybridobligation				-12			-12
Utgående balans per 31 mars 2025	45 613	55	1 653	1 102	556	840	4 205

1) Per 31 mars har bolaget hybridobligationer i eget förvar till ett nominellt värde om 544 Mkr.

Kassaflödesanalys för koncernen

Mkr	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	52	27	140
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-35	39	-54
Övriga kostnader	-3	-3	-8
Betald skatt	-5	-7	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	9	57	76
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar	-10	5	-1
Förändring övriga rörelsefordringar	-16	-28	-33
Förändring leverantörsskulder	-2	-3	-68
Förändring övriga rörelseskulder	17	5	109
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3	36	83
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter och projekt	-46	-162	-917
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	1	-5	-3
Försäljning av fastigheter	155	-	213
Utdelning från intresseföretag	12	23	61
Investeringar i intresseföretag	-34	-	-
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar	-86	12	39
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2	-133	-606
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Återköp stamaktier	-	-	-30
Nyemission hybridobligation	-	-	282
Återköp hybridobligation	-	-96	-544
Upptagna lån	489	269	4 215
Amortering av lån	-509	-10	-3 463
Lämnad utdelning ¹	-15	-22	-70
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-34	142	390
Periodens kassaflöde	-35	45	-133
Likvida medel vid periodens början	152	285	285
Likvida medel vid periodens slut	117	330	152
<i>* Övriga poster ej kassapåverkande</i>			
Återläggning av avskrivningar	2	2	8
Resultat från andelar i joint ventures	-33	-2	-46
Upplupen ränta	-4	39	-16
	-35	39	-54
Erhållen ränta	1	2	10
Betald ränta	-53	-58	-216

1) Varav -12 Mkr (-22) avser ränta på hybridobligation.

Segmentsrapportering

Mkr	Jan-mar 2025				Jan-mar 2024			
	Fastighets-förvaltning	Övrigt	Ej fördelat	Totalt	Fastighets-förvaltning	Övrigt	Ej fördelat	Totalt
Hysesintäkter	134			134	133			133
Summa intäkter	134			134	133			133
Fastighetskostnader	-40			-40	-39			-39
Summa fastighetskostnader	-40			-40	-39			-39
Driftsöverskott/resultat från nyproduktion	94			94	94			94
Central administration	-7		-9	-16	-5		-9	-14
Resultat från andelar i joint ventures	33			33	2			2
Finansnetto	-59			-59	-55			-55
Resultat från nyproduktion bostäder				-				-
Övriga kostnader			-3	-3	-1		-2	-3
Värdeförändringar fastigheter	15			15	-7			-7
Värdeförändringar derivat	14			14	37			37
Valutakurseffekt fastighet	-7			-7	3			3
Resultat före skatt	83		-12	72	68		-10	58
Segmentspecifika tillgångar								
Förvaltningsfastigheter	7 527			7 527	7 704			7 704
Pågående nyanläggningar	248			248	941			941
Projekteringsfastigheter	1 610			1 610	1 379			1 379
Pågående bostadsprojekt			77	77	36			-
Andelar i joint ventures	752			752	570			570
Segmentspecifika investeringar								
Förvärv och investeringar i fastigheter	65			65	85			85

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 mars 2025 uppgår volymen till 236 hyresbostäder.

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Apr 2024 - mar 2025	Jan-dec 2024
Nettoomsättning	2	2	9	9
Summa rörelsens intäkter	2	2	9	9
Övriga externa kostnader	-3	-2	-9	-7
Personalkostnader	-3	-2	-13	-12
Summa rörelsens kostnader	-6	-4	-22	-20
Rörelseresultat	-4	-2	-13	-11
Resultat från andelar i koncernföretag	110	-	-183	-183
Ränteintäkter och liknande resultatposter	1	6	288	293
Räntekostnader och liknande resultatposter	-30	-26	-181	-176
Resultat från finansiella poster	77	-20	-88	-77
Bokslutsdispositioner				
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-
Resultat före skatt	77	-21	-88	-77
Skatt på periodens resultat	-	-	-5	-5
Periodens resultat	77	-21	-93	-82
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	77	-21	-93	-82

Moderbolagets balansräkning

Mkr	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	818	818	818
Uppskjutna skattefordringar	17	22	17
Fordringar hos koncernföretag	2 488	1 810	2 437
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 323	2 651	3 273
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	110	-	67
Aktuella skattefordringar	-	-	0
Övriga fordringar	4	5	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	99	5	5
	213	10	76
Likvida medel	10	62	23
Summa omsättningstillgångar	223	72	99
SUMMA TILLGÅNGAR	3 546	2 723	3 371
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa totalresultat för perioden			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	55	55	55
Summa bundet eget kapital	55	55	55
Fritt eget kapital			
Överkursfond	1 005	1 005	1 005
Balanserat resultat	-975	-786	-881
Periodens/årets resultat	77	-21	-82
Summa fritt eget kapital	107	198	42
Hybridobligation	556	699	556
Summa eget kapital	718	951	653
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	108	400	30
Obligationslån	1 188	493	1 186
Konvertibla skuldebrev	200	200	200
Skulder till koncernföretag	-	645	1 220
Summa långfristiga skulder	1 496	1 739	2 636
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	14	52
Leverantörsskulder	2	0	0
Skulder till koncernföretag	1 306	1	15
Övriga skulder	0	1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	18	14
Summa kortfristiga skulder	1 331	33	82
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	3 546	2 723	3 371

Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Periodens resultat	Hybrid- obligation	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2024	55	1 005	-600	-164	800	1 096
Omföring i ny räkning			-164	164		-
Periodens resultat				-82		-82
Summa totalresultat				-82		-82
Transaktioner med ägare						
Återköp hybridobligation					-544	-544
Emission hybridobligation					300	300
Emissionskostnader hybridobligation			-18			-18
Utdelning hybridobligation			-70			-70
Återköp stamaktier			-30			-30
Utgående balans per 31 december 2024	55	1 005	-881	-82	556	653
Ingående balans per 1 januari 2025	55	1 005	-881	-82	556	653
Omföring i ny räkning			-82	82		-
Periodens resultat				77		77
Summa totalresultat				77		77
Transaktioner med ägare						
Utdelning hybridobligation			-12			-12
Utgående balans per 31 mars 2025	55	1 005	-975	77	556	718

Aktien och ägarförhållanden

Genova har ett aktieslag, stamaktier, som noterades på Nasdaq Stockholm i juni 2020. Genova hade vid periodens slut 1 721 aktieägare. Sista betalkurs för aktien den 31 mars 2025 uppgick till 41,00 kr. Per den 31 mars 2025 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 2024 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 mars 2025

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	3 750 788	8,2	8,2
Swedbank Robur Fonder	3 500 000	7,7	7,7
Avanza Pension	3 086 884	6,8	6,8
Michael Moschewitz (via bolag)	2 170 000	4,8	4,8
Capital Resarch and Management	2 025 950	4,4	4,4
Skandia	1 499 154	3,3	3,3
The Bank of New York Mellon SA/NV	492 430	1,1	1,1
Cancerfonden	425 000	0,9	0,9
Roosgruppen	230 000	0,5	0,5
Futur Pension	223 466	0,5	0,5
SEB Investment Management	208 512	0,5	0,5
Knut Ramel	150 000	0,3	0,3
PSG Capital AB	130 102	0,3	0,3
Summa övriga ägare	1 706 044	3,7	3,7
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 perioden till 48 (53), varav 26 (26) är kvinnor. Medarbetarna har relevant och bred erfarenhet inom fastighetsförvaltning, projektledning, byggnation, ekonomi, juridik, marknadsföring och försäljning.

Närståendetransaktioner

Relationer med närstående framgår av not 36 i Genovas årsredovisning 2024. 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 2024 på sidorna 50–55.

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 2024.

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 2024.

Revisorernas granskning

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

Styrelsens och verkställande direktörens intygande

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

Stockholm den 5 maj 2025

Mikael Borg
Styrelseordförande

Anette Asklin
Styrelseledamot

Micael Bile
Styrelseledamot

Andreas Eneskjöld
Styrelseledamot

Erika Olsén
Styrelseledamot

Maria Rankka
Styrelseledamot

Michael Moschewitz
VD

Finansiell kalender

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 5 maj 2025 kl. 09:30 CEST.

Definitioner

Genova eller Bolaget

Genova Property Group AB (publ).

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad, %

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

Driftsöverskott

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

Eget kapital hänförligt till aktieägare

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Förvaltningsfastigheter

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

Förvaltningsresultat

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

Förvaltningsresultat hänförligt till aktieägare per aktie

Förvaltningsresultat reducerat med under perioden 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

Belåningsgrad

Mkr	31 mar 2025	31 mar 2024	31 dec 2024
Upplåning från kreditinstitut	4 695	6 027	5 115
Obligationslån	1 188	493	1 186
Konvertibla skuldebrev	152	-	150
Checkräkningskredit	22	13	52
Likvida medel	-117	-330	-152
Totalt	5 939	6 203	6 351
Balansomslutning	11 197	11 770	11 652
Belåningsgrad, %	53,0	52,7	54,5

Räntetäckningsgrad

Mkr	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Jan-dec 2024
Driftsöverskott	94	94	369
Central fastighetsförvaltning	-7	-5	-22
Totalt	87	89	347
Finansnetto	-59	-55	-218
Övr finansiella kostnader	9	4	20
Justerat finansnetto	-50	-51	-198
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,7	1,8

Tillväxt förvaltningsresultat

Mkr	Jan-mar 2025	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Jan-dec 2024
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,89	0,12	-0,16	1,55
Tillväxt per år, %	205,3	177,8	-134,8	416,3

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