

GENOVA



Delårsrapport januari–juni / **2025**



Perioden i sammandrag

Perioden januari–juni 2025

- Hyresintäkterna uppgick till 263 Mkr (262). Hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökade med 6 Mkr, motsvarande en ökning på 3 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 193 Mkr (191).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 82 Mkr (57), en ökning med 44 procent, varav förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna uppgick till 58 Mkr (19), motsvarande 1,27 kr (0,41) per aktie.
- Periodens resultat uppgick till 63 Mkr (60), motsvarande 0,86 kr (0,47) per aktie.
- Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna ökade med 4 procent till 3 382 Mkr (3 263), motsvarande 74,14 kr (71,53) per aktie.

Kvartalet april–juni 2025

- Hyresintäkterna uppgick till 130 Mkr (129), en ökning med 1 procent. Hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökade med 5 Mkr, motsvarande en ökning på 4 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 99 Mkr (97).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 29 Mkr (29), varav förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna uppgick till 17 Mkr (13), motsvarande 0,38 kr (0,28) per aktie. Ökningen hänför sig till minskade räntebetalningar till följd av återköp av hybridobligationer.
- Kvartalets resultat uppgick till -7 Mkr (15), motsvarande -0,41 kr (-0,04) per aktie. Minskningen förklaras främst av negativa värdeförändringar på derivat.
- Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna ökade med 4 procent till 3 382 Mkr (3 263), motsvarande 74,14 kr (71,53) per aktie.

9,6 Mdkr¹

Fastighetsvärde

1,2 Mdkr²

Övervärde byggrättspportfölj

53,4 %

Belåningsgrad

74,14 kr

Långsiktigt substansvärde
hänförligt till aktieägarna per aktie

1) Varav pågående byggnation, planerade projekt och pågående bostadsprojekt om 2 025 Mkr.

2) Reflekteras ej i balansräkningen, motsvarande cirka 27 kr per aktie.

	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Apr-jun 2025	Apr-jun 2024	Jul 2024 -jun 2025	Jan-dec 2024
Hyresintäkter, Mkr	263	262	130	129	509	508
Driftsöverskott, Mkr	193	191	99	97	371	369
Förvaltningsresultat, Mkr	82	57	29	29	165	140
Förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna per aktie, kr	1,27	0,41	0,38	0,28	2,42	1,55
Periodens resultat, Mkr	63	60	-7	15	160	157
Fastighetsvärde, Mkr	9 617	9 460	9 617	9 460	9 617	10 004
Övervärde byggrättspportfölj, Mdkr	1,2	1,3	1,2	1,3	1,2	1,3
Nettoinvestering, Mkr	-15	215	-68	47	483	713
Belåningsgrad, %	53,4	51,5	53,4	51,5	53,4	54,5
Soliditet, %	36,9	37,6	36,9	37,6	36,9	35,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,8
Räntetäckningsgrad R12, ggr	1,8	1,7	1,8	1,7	1,8	1,8
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 764	4 710	4 764	4 710	4 764	4 650
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna, Mkr	3 382	3 263	3 382	3 263	3 382	3 273
Totalt antal utestående aktier, tusental	45 613	45 613	45 613	45 613	45 613	45 613
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna per aktie, kr	74,14	71,53	74,14	71,53	74,14	72,72

Väsentliga händelser

Andra kvartalet

- I maj inledde Genova byggnationen av de första kvarteren i stadsutvecklingsprojektet Viby i Upplands-Bro, en hållbar stadsdel med 850 bostäder för livets alla skeden. Samtidigt tecknades ett 10-årigt hyresavtal med Axfood avseende en Hemköpsbutik.
- I juni genomförde Genova en spridningsemission om 600 000 stamaktier med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt med stöd av bemyndigande från årsstämman den 5 maj 2025, som riktades till allmänheten i Sverige. Spridningsemissionen övertecknades kraftigt och innebar att Genova tillfördes cirka 2 300 nya aktieägare.
- Genova höll sin årsstämma den 5 maj. Alla förslag i kallelsen godkändes, inklusive utdelning om 0,88 kronor per aktie, att utbetalas kvartalsvis om

0,22 kronor per aktie, samt omval av fyra tidigare styrelseledamöter och val av två nya styrelseledamöter; Mattias Björk och Karin Larsson.

- Under det andra kvartalet refinansierades ett obligationslån om 650 Mkr till en sänkt kreditmarginal om 165 räntepunkter, vilket innebär minskade årliga räntekostnader om 11 Mkr samtidigt som slutligt förfall förlängdes från november 2026 till juli 2028.
- Under kvartalet beviljades ett nytt byggnadskreditiv om totalt 271 Mkr.
- I maj avslutade Anna Molén, chef Stadsutveckling och del av Genovas ledningsgrupp, sin anställning.

Händelser efter periodens utgång

- Efter periodens utgång förvärvades K2A:s minoritetsandel om 30 procent i stadsutvecklingsprojektet Viby i Upplands-Bro. Likviden om 93 Mkr, netto efter reglering av fordringar och skulder, kommer att erläggas vid fyra tillfällen under perioden 2025-2028. Förvärvspriset för aktierna baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 650 Mkr.



I Viby i Upplands Bro, beläget mellan naturreservat, bostadsområden, golfbana och ett större verksamhetsområde, skapar Genova en levande plats och en hållbar stadsdel för livets alla skeden.

VD-kommentar

Genova redovisar ett stabilt första halvår 2025 med god tillväxt i förvaltningsresultat och substansvärde. I en fortsatt osäker omvärld noterar vi en motståndskraft i vår förvaltningsportfölj genom en bra mix av hyresgäster i tillväxtområden. I projektverksamheten är aktiviteten hög med byggstart under kvartalet i vårt stadsutvecklingsprojekt Viby där långa hyresavtal är tecknade för skola och livsmedelsbutik. På transaktionssidan ser vi fortsatta möjligheter till affärer under andra halvåret för att driva lönsam tillväxt.



”Förvaltningsverksamheten uppvisade en stabil utveckling under kvartalet med en oförändrad uthyrningsgrad.”

Stabil resultatutveckling

Förvaltningsresultatet för första halvåret ökade med 44 procent till 82 Mkr och per aktie steg förvaltningsresultatet till 1,27 kr, jämfört med 0,41 kr motsvarande period föregående år. För andra kvartalet redovisar vi ett oförändrat förvaltningsresultat jämfört med andra kvartalet 2024 trots ett mindre fastighetsbestånd efter nettoförsäljningar. Per aktie ökade förvaltningsresultatet med 36 procent till 0,38 kr som en effekt av lägre räntebetalningar till följd av återköp av hybridobligationer. Substansvärdet per

aktie steg under perioden från 71,53 till 74,14 kronor.

Vårt aktiva arbete med att optimera finansieringsstrukturen och minska finansieringskostnaderna fortsatte under kvartalet. Bland annat refinansierades ett obligationslån om 650 Mkr till en sänkt kreditmarginal om 165 räntepunkter vilket innebär minskade årliga räntekostnader om 11 Mkr samtidigt som slutligt förfall förlängdes från november 2026 till juli 2028. Under kvartalet minskade snitträntan med 20 räntepunkter till 4,92 procent, 4,68 procent exklusive byggnadskreditiv.

Värdeskapande investeringar

Strategin bakom Genovas lönsamma och hållbara tillväxt är kombinationen av stabila kassaflöden från förvaltningsfastigheter och värdeskapande projekt- och stadsutveckling samt fastighetstransaktioner.

Vårt pågående stadsutvecklingsprojekt Viby i Upplands-Bro är ett tydligt exempel på hur vi skapar värde genom att långsiktigt driva detaljplaner på vår egen mark som förvärvats till ett lågt pris. Under kvartalet tog vi första spadtaget i etapp ett i Viby omfattande 350 bostäder, skola, livsmedelsbutik och servicelokaler. Efter periodens utgång förvärvade vi K2A:s minoritetsandel i projektet, motsvarande 30 procent, vilket baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 650 Mkr. Med ett genomsnittligt ingångsvärde om cirka 90 Mkr och nedlagda kostnader om cirka 150 Mkr kan vi konstatera en betydande värdeutveckling sedan Genovas initiala förvärv av fastigheten år 2014

Vi kommer fortsätta driva stads- och projektutveckling i tidiga skeden på våra fastigheter där vi ser fortsatt god efterfrågan och tydlig lönsamhet för att säkerställa framtida värdeskapande för våra aktieägare.

Förvaltningsverksamheten uppvisade en stabil utveckling under kvartalet med en oförändrad uthyrningsgrad om 92 procent och en genomsnittlig återstående avtalslängd om 4,3 år. Genovas mix av hyresgäster med hög andel av bostäder, offentligt finansierade verksamheter och dagligvaruhandel bidrar till stabilitet oavsett marknad.

Fler aktieägare genom spridningsemission

I juni genomförde Genova en spridningsemission av stamaktier till allmänheten i Sverige som övertecknades kraftigt. Vi är glada över det stora intresset och att vi har kunnat hälsa 2 300 nya aktieägare välkomna till bolaget. Med fler privatsparare vid sidan av våra större långsiktiga investerare skapas förutsättningar för ökad likviditet i handeln med aktien. Samtidigt får fler möjlighet att ta del av Genovas starka position och utvecklingen vi har framför oss.

Framåtblick

Vi befinner oss i en omvärld och makromiljö med fortsatt stor osäkerhet där en för närvarande stark finansieringsmarknad både på bank- och obligationsidan utgör en viss positiv motvikt. I fastighetsmarknaden har aktiviteten ökat samtidigt som likviditeten stärkts de senaste månaderna. Med god likviditet, en stark balansräkning och stora realiserade värden i vår projektportfölj bedömer vi att det finns goda förutsättningar för Genova att genomföra värdeskapande transaktioner under andra halvåret 2025.

Michael Moschewitz, VD

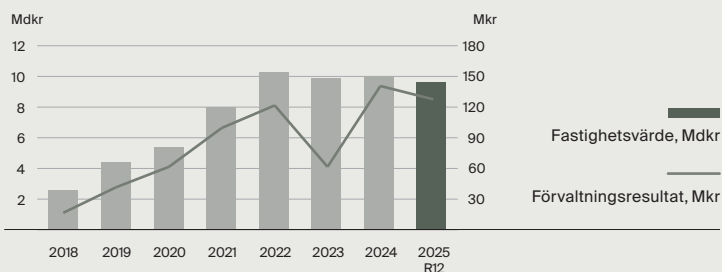
Genova

— 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.

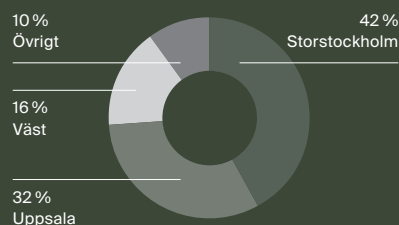
Fastighetsbeståndet utgörs idag främst av kommersiella lokaler, samhällsfastigheter och bostäder i Storstockholm, Uppsala-regionen och västra Sverige. Den betydande byggrättsportföljen möjliggör fortsatt värdetillväxt och bidrar till förstärkt likviditet.

Fastighetsvärde och förvaltningsresultat



Förvaltningsfastigheter per geografi

Fastighetsvärde 7 593 Mkr



Genomsnittlig årlig tillväxt

Genova hade under perioden 2018–2025 en genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om 65 procent och i substansvärde per aktie om 15 procent.

65 %

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



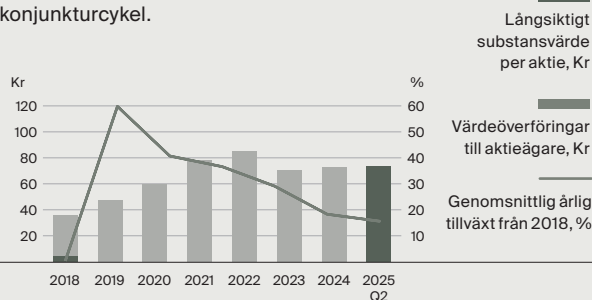
Finansiella mål

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

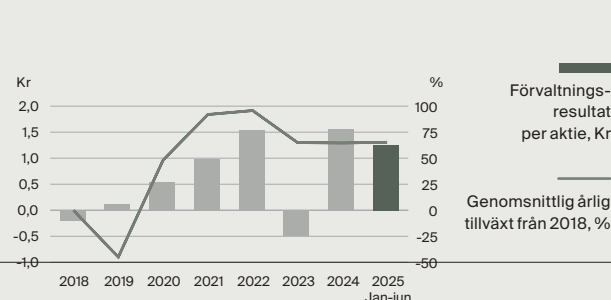


Förvaltningsresultat

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

65 %

Genomsnittlig årlig tillväxt 2018-2025

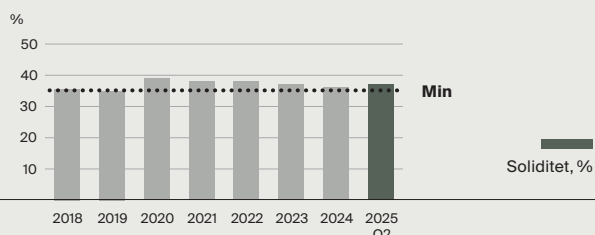


Soliditet

Soliditeten ska över tid uppgå till minst 35 procent.

36,9 %

30 jun 2025

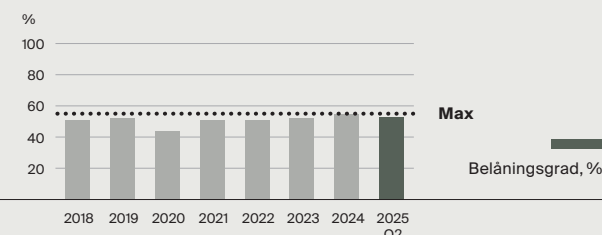


Belåningsgrad

Belåningsgraden ska över tid understiga 55 procent.

53,4 %

30 jun 2025

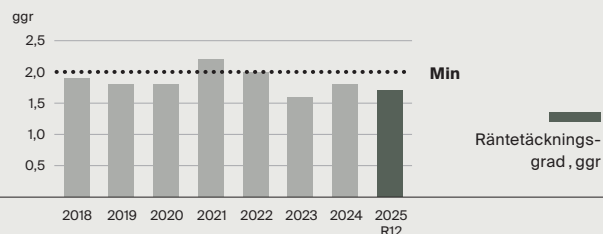


Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska över tid överstiga 2,0 gånger.

1,8 ggr

R12 Q2 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 samt 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 perioden

Energianvändning

Vi fortsatte under kvartalet vårt arbete för att minska energianvändningen och klimatpåverkan från fastighetsbeståndet. Ett övergripande mål har satts om att reducera energiintensiteten med 25 procent till 2030 jämfört med basåret 2023. För att nå detta har vi tagit fram en energifärdplan som beskriver

prioriterade åtgärder och arbetssätt. Vi påbörjade även implementeringen av ett energiuppföljningssystem som möjliggör bättre mätning och analys av energianvändning i våra fastigheter. Samverkan med Genovas dotterföretag Järngrinden är en viktig del i arbetet för att säkerställa att vi når gemensamma mål och skapar synergier.

Under perioden påbörjades utfasning av fossil direktuppvärmning, med målet att bolaget ska vara helt fossilfritt i direktuppvärmning till 2027. För att kunna arbeta mer fokuserat med energifärdplanen har vi identifierat ett fokusbestånd där potentialen för energibesparing och minskad klimatpåverkan är som störst. Genom dessa satsningar skapas förutsättningar för ett strukturerat och långsiktigt förbättringsarbete mot bolagets hållbarhetsmål.

Klimatanpassning

I ett förändrat klimat med ökande extremväder blir fastigheter allt mer exponerade för fysiska klimatrisker. Under perioden genomfördes en screening av fastighetsbeståndet för att kartlägga utsattheten för klimatrelaterade risker, såsom översvämning och värmebölja. Av de 62 fastigheter som ingick i screeningen bedöms 14 ha hög klimatrisk enligt IPCC:s scenario RCP8.5 – ett scenario som beskriver en framtid där världen fortsätter att släppa ut stora mängder växthusgaser, vilket leder till fler extrema väderhändelser. Nästa steg

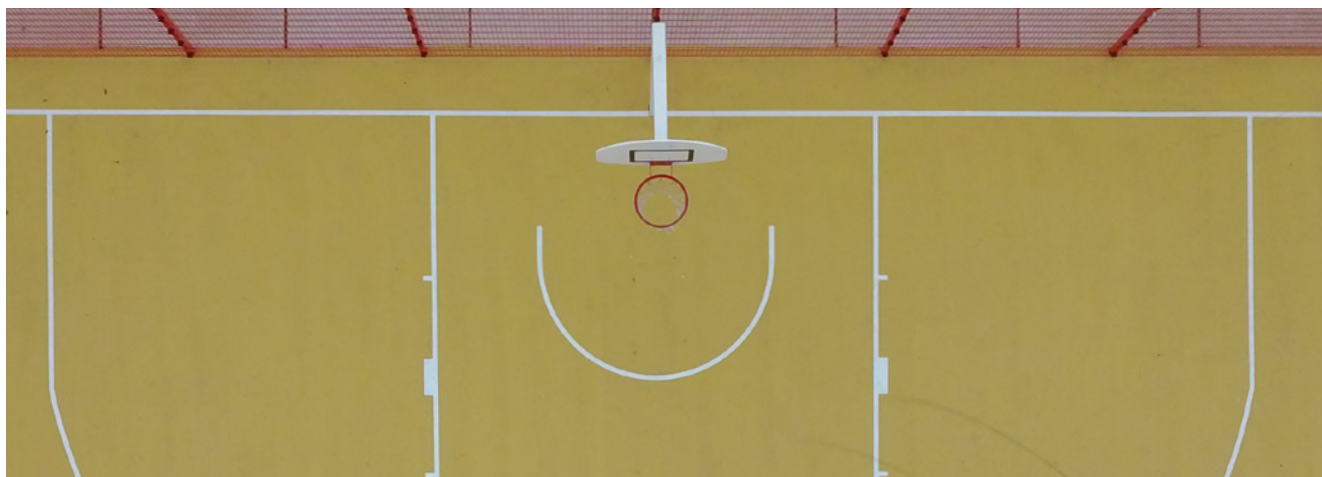
i processen är att genomföra en sårbarhetsanalys för att bedöma potentiella konsekvenser för de riskutsatta fastigheterna. Med den kunskapen kan vi ta fram konkreta åtgärdsförslag för att minska riskerna och stärka motståndskraften mot ett förändrat klimat.

Hållbarhetsprogram för projekt

Vi arbetade under perioden med att ta fram ett hållbarhetsprogram som ska tillämpas i alla våra utvecklings- och byggprojekt framöver. Programmet omfattar både styrning av processen från tidiga skeden till inflyttning och tydliga kravnivåer för viktiga hållbarhetsaspekter. Syftet är att säkerställa ett systematiskt arbetssätt som stödjer de övergripande hållbarhetsmålen. Genom programmet skapas en gemensam struktur och vägledning för att leverera långsiktigt hållbara fastigheter. Arbetet med att ta fram programmet kommer att fortsätta under tredje kvartalet.

Rapportering

Vi ser över vilken hållbarhetsrapportering som är mest väsentlig för Genova utifrån den uppdaterade väsentlighetsanalysen. Målet är att rapporteringen tydligt speglar våra viktigaste frågor för intressenterna. För att nå dit utvecklar vi arbetssätt och system som möjliggör en mer transparent och relevant kommunikation om hållbarhetsarbetet.



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 kvartalets utgång bestod Genovas helägda fastighetsbestånd av 75 förvaltningsfastigheter till ett marknadsvärde om 7 593 Mkr fördelat på 336 Tkvm. Totalt fastighetsvärde, inklusive pågående nyanläggningar, projekteringsfastigheter samt joint ventures uppgick till 11,2 Mdkr.

Portföljförändringar

Inga portföljförändringar skedde under kvartalet.

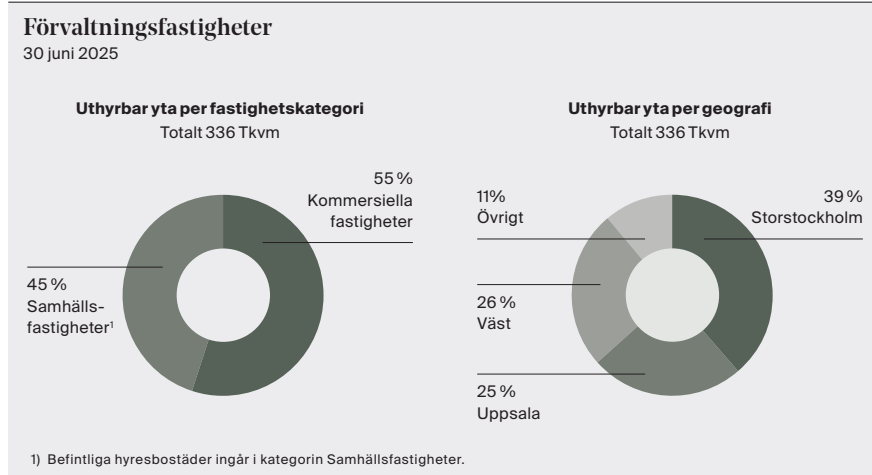
Hyresavtal

Vid periodens utgång hade Genova 402 hyresavtal med en genomsnittlig återstående avtalslängd på 4,3 år samt 178 hyresavtal för hyresbostäder.

Andelen kontrakterade hyresintäkter från bostäder och offentligt finansierade hyresgäster uppgick till 53 procent (52). Inkluderas intäkter från dagligvaruhandel stiger andelen till 59 procent (58) av kontrakterade hyresintäkter.

Den ekonomiska uthyrningsgraden vid periodens utgång uppgick till 92 procent (93) av hyresvärdet. Uthyrningsgraden

minskade i jämförelse med föregående år, främst till följd av att fullt uthyrda fastigheter frånträdde.



I området St. Lars i Lund med sitt historiskt arv från 1800-talet planeras framtida bostäder.

Fördelning hyresintäkter

30 juni 2025

Hyresavtal	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel, %
Samhällsservice	247	48
Bostäder ¹	24	5
Livsmedel	30	6
Övrigt kommersiellt	212	41
Summa hyresintäkter	512	100
Genomsnittligt, vägd återstående löptid, år (10 största)		4,8 år
Genomsnittligt, vägd återstående löptid, år (total portfölj)		4,3 år

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

Förfallostruktur hyresavtal

30 juni 2025

	Antal hyresavtal	Yta Tkvm	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel %
Löptid				
2025	73	10	16	3
2026	120	74	114	22
2027	83	41	70	14
2028	55	50	77	15
2029	27	28	54	11
>2029	44	88	160	31
Summa	402	291	491	96
Hyresbostäder	178	10	21	4
Totalt	580	301	512	100
Vakant		35	43	
Totalt		336	555	

Fastighetsbeståndet

30 juni 2025

	Antal fastig- heter	Uthyr- bar yta, Tkvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyr- nings- grad, %	Kontrak- terad års- hyra ² , Mkr	Fastighets- kostnader		Driftsöverskott	
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Per fastighetskategori ¹												
Kommersiella fastigheter	45	186	3 460	18 610	273	1 469	91	248	-67	-361	181	973
Samhällsfastigheter ³	30	150	4 133	27 569	282	1 883	94	264	-61	-405	204	1 358
Summa per fastighets- kategori	75	336	7 593	22 608	555	1 654	92	512	-128	-382	385	1 145
Per geografi												
Storstockholm	30	131	3 172	24 271	228	1 741	93	211	-53	-409	158	1 206
Uppsala	15	82	2 433	29 514	159	1 932	91	145	-38	-456	107	1 303
Väst	23	86	1 248	14 502	106	1 229	96	101	-21	-240	81	939
Övrigt	7	37	740	20 182	63	1 712	87	55	-16	-443	39	1 054
Summa per geografi	75	336	7 593	22 608	555	1 654	92	512	-128	-381	385	1 145
Pågående byggnation				258								
Planerade projekt				1 681								
Pågående bostadsprojekt				86								
Totalt enligt balansräkning				9 617								

Därutöver:

Fastigheter ägda via JV 1 670

1) Baserat på fastighetens huvudsakliga användning.

2) Ej beaktat avtagande hyresrabatter med ett aktuellt årsvärde på cirka 9 Mkr.

3) Befintliga hyresbostäder ingår i kategorin Samhällsfastigheter.

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

Projektutveckling

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

Den samlade uthyrbara ytan för Genovas projekt oberoende av planskede

uppgick på balansdagen till 511 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 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 Brunnå i Upplands-Bro, omfattar cirka 250 bostäder, en livsmedelsbutik, skola och idrottshall. Genova tecknade under kvartalet ett 10-årigt hyresavtal med Axfood avseende en Hemköpsbutik om cirka 1 000 kvm. Ett 20-årigt hyresavtal är tecknat med Raoul Wallenbergsskolan för grundskola F-9 om cirka 5 000 kvm för cirka 600 elever. Färdigställande

8 130

Antal bostadsbyggrätter

511 Tkvm

Uthyrningsbar yta

1,2 Mdkr¹

Övervärde byggrättsportfölj

1) Reflekteras ej i balansräkningen, motsvarande cirka 27 kr per aktie.

Pågående byggnation

30 juni 2025

Projekt	Kommun	Kategori	Byggstart	Planerat färdigställande	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde, Mkr
						Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	
Segerdal ²	Knivsta	Hyresbostäder	Q4 2019	Q4 2025	75	4 744	208	241	48 566	13	2 637	240	227	-
Viby, Etapp 1 ³	Upplands-Bro	Hyresbostäder	Q2 2025	Q2 2027	252	16 828	1 714	873	47 076	48	2 577	655	74	200
Viby, Etapp 1 ³	Upplands-Bro	Samhällsfastigheter	Q2 2025	Q2 2027	-	-	6 554	349	53 202	17	2 656	259	21	58
Brf Ankaret ⁴	Varberg	Bostadsrätter	Q1 2025	Q3 2026	45	3 311	-	214	64 729	-	-	172	81	81
Summa pågående byggnationer					372	24 883	8 476	1 676	50 253	78	2 346	1 326	403	339

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 inkluderar 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. Efter periodens utgång förvärvades K2A:s minoritetsandel i projektet.

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.

planeras inför höstterminen 2027. Totalt kommer projekt Viby omfatta cirka 850 bostäder samt service.

Stadsutvecklingsprojektet Viby delägdes på balansdagen till 30 procent av fastighetsbolaget K2A. Efter periodens utgång förvärvade Genova K2A:s minoritetsandel i projektet. Likviden om 93 Mkr, netto efter reglering av fordringar och skulder, kommer att erläggas vid fyra tillfällen under perioden 2025-2028. Förvärvspriset för aktierna baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 650 Mkr.

Byggrättsportföljen

I syfte att illustrera värdet på Genovas byggrättsportfölj upplyser Genova om

ett bedömt övervärde. Övervärdet tar sin utgångspunkt i ett externt bedömt marknadsvärde på de outnyttjade byggrätterna under planerade projekt. Detta kan vara relevant för det fall Genova ej skulle fullfölja sin affärsplan och exploatera byggrätterna utan i stället avyttra dem. CBRE:s marknadsvärdering per 30 juni 2025 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 upparbetad investering för planerade projekt hade per 30 juni 2025 ett bokfört värde om 2,7 Mdkr. Det innebär att övervärdet i koncernens byggrättsportfölj bedöms

uppgå till cirka 1,2 Mdkr, motsvarande cirka 27 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

30 juni 2025

Projekt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde², Mkr
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	
Per kategori										
Hyresbostäder	5 468	300 674	-	14 861	49 427	749	2 492	12 012	906	951
Samhällsfastigheter	80	930	14 111	693	46 068	38	2 526	581	48	48
Kommersiella fastigheter	-	-	10 384	360	34 686	23	2 205	334	94	94
Bostadsrätter	2 210	151 749	-	9 119	60 089	-	-	7 299	550	588
Summa per kategori	7 758	453 353	24 495	25 033	52 387	810	2 484	20 226	1 599	1 681
Per geografiskt område - Egen förvaltning och bostadsrätter										
Storstockholm	3 816	230 601	16 072	13 830	56 064	394	2 657	10 726	811	888
Uppsala	1 634	81 945	7 385	4 138	46 323	182	2 422	3 529	261	261
Väst	1 743	114 472	10 38	5 900	51 074	178	2 242	4 950	423	423
Övrigt	565	26 335	-	1 166	44 274	57	2 417	1 020	104	109
Summa egen förvaltning och bostadsrätter per geografi	7 758	453 353	24 495	25 033	52 387	810	2 484	20 226	1 599	1 681

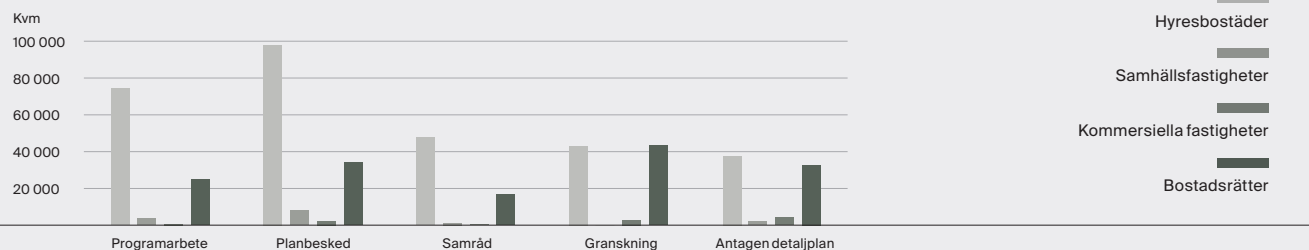
1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande.

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

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

Planerade projekt per planskede, uthyrbar yta

30 juni 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 juli 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.

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

Bedömd intjäningsförmåga

30 juni 2025

Mkr	Förvaltningsfastigheter	Pågående byggnation	Summa
Hyresvärde	555	65	621
Vakans	-43	-	-43
Hyresintäkter	512	65	578
Fastighetskostnader	-128	-8	-136
Driftsöverskott	385	57	443
Central administration fastighetsförvaltning	-26	0	-26
Genovas andel av förvaltningsresultat från JV	24	4	28
Finansnetto	-207	-28	-235
Förvaltningsresultat	176	37	210

Känslighetsanalys kassaflöde¹

	Förändring	Effekt på kassaflöde
Kontrakterad årshyra	+/- 5 %	+/- 26 Mkr
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 11 Mkr
Fastighetskostnader	+/- 10 %	+/- 13 Mkr
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	+/- 62 Mkr

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



Projekt Korsängen med bostäder i centrala Enköping färdigställdes under det fjärde kvartalet 2024.

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 perioden 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 1 800 bostadsbyggrätter samt 23 förvaltningsfastigheter med en uthyrningsbar yta om totalt 86 Tkvm och ett hyresvärde om 106 Mkr. Antal projekteringsfastigheter uppgick vid periodens utgång till sex stycken. Järngrinden är baserat i Borås med 14 medarbetare. Tobias Johansson är VD.

Genovas ägarandel uppgår till 51 procent.¹⁾

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



Nyckeltal

Jan-jun 2025

Hyresintäkter, Mkr	51
Driftsöverskott, Mkr	40
Belåningsgrad, %	26,1
Soliditet, %	60,2

Intjäningsförmåga

Mkr	30 jun 2025
Hyresvärde	106
Vakans	-4
Hyresintäkter	101
Fastighetskostnader	-21
Driftsöverskott	81
Central administration fastighetsförvaltning	-4
Andel av förvaltningsresultat från JV	4
Finansnetto	-26
Förvaltningsresultat	55

Balansräkning i sammandrag

Mkr	30 jun 2025
Förvaltningsfastigheter	1 250
Projekteringsfastigheter	423
Pågående bostadsprojekt	81
Andelar i joint ventures	254
Övriga tillgångar	212
Likvida medel	95
Summa tillgångar	2 314
Eget kapital	1 393
Räntebärande skulder	700
Övriga skulder	222
Summa skulder	2 314

Joint ventures och intresseföretag

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

Per den 30 juni 2025 ägde Genova andelar i joint ventures och intresseföretag som innehade totalt 19 fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 3,4 Mdkr, varav Genovas andel uppgick till 1,7 Mdkr.

Genovas andel av antalet bostadsbygrätter uppgick till 1 249 stycken fördelat på 85 Tkvm.

Genovas andel av joint ventures och intresseföretag							
30 juni 2025							
Namn	Andel, %	Bokfört värde, Mkr	Geografi	Fastighetsförvaltning		Projektutveckling	
				Antal fastigheter	Andel av fastighetsvärde	Antal bostäder	Uthyrningsbar yta, Tkvm
Andel av Järngrindens intressebolag	48	254	Västsverige	5	257	312	21
GenovaNREP	50	121	Stockholm	2	659	-	-
SBBGenova Gåshaga	50	111	Stockholm	1	200	385	23
SBBGenova Nackahusen	50	153	Stockholm	4	251	192	12
GenovaRedito	50	102	Knivsta	4	209	75	5
Greenova	50	7	Stockholm	3	94	285	24
		748		19	1670	1249	85



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

Nyckeltal

	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Apr-jun 2025	Apr-jun 2024	Jan-dec 2024
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Totalt antal byggrätter, antal	8 130	9 344	8 130	9 344	8 566
Uthyrbar yta kommersiella fastigheter, tkvm	186	182	186	182	200
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	150	157	150	157	155
Total uthyrbar yta, tkvm	336	339	336	339	354
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	93	92	93	93
Överskottsgrad, %	73,4	72,9	76,7	75,2	72,7
Fastighetsvärde, Mkr	9 617	9 460	9 617	9 460	1 004
Övervärde byggrättsportfölj, Mkr	1,2	1,3	1,2	1,3	1,3
Nettoinvesteringar, Mkr	-15	214,5	-68	47	713
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	4,2	2,8	4,2	0,7	3,7
Soliditet, %	36,9	37,6	36,9	37,6	35,6
Belåningsgrad, %	53,4	51,5	53,4	51,5	54,5
Genomsnittlig räntenivå, %	4,7	5,6	4,7	5,6	5,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8
Räntetäckningsgrad R12, ggr	1,8	1,7	1,8	1,7	1,8
Kapitalbindningstid, antal år	2,7	1,9	2,7	1,9	2,6
Räntebindningstid, antal år	2,4	1,9	2,4	1,9	2,6
Aktierelaterade nyckeltal					
Totalt antal utestående aktier, tusental	45 613	45 613	45 613	45 613	45 613
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	45 613	45 613	45 613	45 613	45 613
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,27	0,41	0,38	0,28	1,55
Tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %	211	224	211	224	416
Resultat per aktie, kr	0,86	0,47	-0,41	-0,04	1,92
Eget kapital, Mkr	4 188	4 238	4 188	4 238	4 146
Eget kapital hänförligt till aktieägare, Mkr	2 806	2 791	2 806	2 791	2 769
Eget kapital per aktie, kr	61,51	61,19	61,51	61,19	60,70
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 764	4 710	4 764	4 710	4 650
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, Mkr	3 382	3 263	3 382	3 263	3 273
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	74,14	71,53	74,14	71,53	72,72

Totalresultat för koncernen

Mkr	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Apr-jun 2025	Apr-jun 2024	Jul 2024 -jun 2025	Jan-dec 2024
Hysesintäkter	263	262	130	129	509	508
Driftskostnader	-52	-53	-22	-24	-98	-99
Underhållskostnader	-12	-12	-6	-5	-30	-29
Fastighetsskatt	-6	-6	-3	-3	-11	-11
Summa Fastighetskostnader	-70	-71	-30	-32	-138	-139
Driftsöverskott	193	191	99	97	371	369
Central administration fastighetsförvaltning	-14	-11	-7	-6	-25	-22
Central administration projektutveckling	-19	-18	-10	-9	-37	-36
Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag	37	5	3	3	78	46
- varav värdeförändringar fastigheter	24	-1	2	1	33	23
Finansnetto	-115	-110	-56	-55	-223	-218
Förvaltningsresultat	82	57	29	29	165	140
Övriga kostnader	-4	-4	-1	-1	-9	-8
Värdeförändringar fastigheter	64	4	50	10	133	73
Värdeförändringar derivat	-62	19	-77	-18	-68	13
Valutakurseffekter fastigheter	-4	2	3	-1	-4	2
Resultat före skatt	76	77	4	19	218	219
Inkomstskatt	-13	-17	-11	-5	-58	-62
Periodens resultat	63	60	-7	15	160	157
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	63	60	-7	15	160	157
Periodens resultat hänförligt:						
Moderbolagets aktieägare	48	47	-4	11	126	124
Innehav utan bestämmande inflytande	16	13	-2	3	35	33
Summa totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	48	47	-4	11	126	124
Innehav utan bestämmande inflytande	16	13	-2	3	35	33
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr ¹	0,86	0,47	-0,41	-0,04	1,94	1,92
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	45 613	45 613	45 613	45 613	45 613	45 613
Genomsnittligt antal aktier, tusental	45 613	45 613	45 613	45 613	45 613	45 613

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

Resultatanalys

Belopp inom parentes avser motsvarande period 2024.

Hysesintäkter

Koncernens hysesintäkter uppgick under perioden till 263 Mkr (262). I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 6 Mkr eller 3 procent jämfört med föregående år. Effekten av årets hyresuppräknningar och nyförvärv dämpades av genomförda fastighetsförsäljningar.

Under det andra kvartalet uppgick hysesintäkterna till 130 Mkr (129). I jämförbart bestånd ökade hysesintäkterna för kvartalet med 5 Mkr, motsvarande 4 procent jämfört med föregående år.

Fördelning hysesintäkter		
Mkr	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024
Jämförbart bestånd	241	235
Tillkomna fastigheter	18	1
Sålda fastigheter	4	25
Hysesintäkter	263	262
Kommersiella fastigheter	124	118
Samhällsfastigheter	140	144
Hysesintäkter	263	262

Fastighetskostnader

Drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt minskade under perioden till -70 Mkr (-71), motsvarande en minskning på 1 procent. Kostnadsminskningen förklaras främst av minskade reparations- och underhållskostnader. I jämförbart bestånd minskade fastighetskostnaderna med 3 Mkr eller 4 procent jämfört med föregående år.

Under det andra kvartalet uppgick fastighetskostnaderna till -30 Mkr (-32). I jämförbart bestånd minskade kostnaderna med 2 Mkr eller 8 procent jämfört med föregående år.

Fördelning fastighetskostnader		
Mkr	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024
Jämförbart bestånd	-64	-67
Tillkomna fastigheter	-5	0
Sålda fastigheter	-1	-4
Fastighetskostnader	-70	-71
Kommersiella fastigheter	-32	-33
Samhällsfastigheter	-38	-38
Fastighetskostnader	-70	-71

Driftsöverskott

Driftsöverskottet för perioden uppgick till 193 Mkr (191).

Överskottsgraden uppgick till 73 procent (73) procent.

Driftsöverskottet för det andra kvartalet uppgick till 99 Mkr (97) med en överskottsgrad på 77 procent (75).

Central administration

Centrala administrationskostnader är fördelade på fastighetsförvaltning och projektutveckling. De totala centrala administrationskostnaderna uppgick under perioden till -33 Mkr (-29), vilket motsvarar en ökning med 14 procent och förklaras framförallt av ökade personalkostnader.

Central administration		
Mkr	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024
Fastighetsförvaltning		
Övriga externa kostnader	0	0
Personalkostnader	-11	-10
Avskrivningar och leasing	-2	-1
Central administration fastighetsförvaltning	-14	-11
Projektutveckling		
Övriga externa kostnader	0	-1
Personalkostnader	-16	-16
Avskrivningar och leasing	-3	-2
Central administration projektutveckling	-19	-18

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 37 Mkr (5) 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 Journa-listen och Handelsmannen numera ägs via joint ventures.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -115 Mkr (-110). Finansnettot belastades under kvartalet med en kostnad av engångskaraktär om -3 Mkr som är hänförlig till ett lån i Handelsmannen 1 som under perioden 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 52 Mkr hänförligt till projektverksamheten. I nuläget är bedömningen att aktivering hänförlig till projektverksamheten framgent kommer att uppgå till cirka 30 procent av koncernens totala räntekostnader.

Genomsnittlig ränta per balansdagen uppgick till 4,7 procent (5,6) exkluderat byggnadskreditiv. Bland finansiella kostnader under perioden ingår -16 Mkr (-9) som i huvudsak avser kostnader för upptagande av lån som periodiseras över lånens löptid. Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 1,8 ggr (1,8). I räntetäckningsgraden har kostnader av engångskaraktär exkluderats.

Finansnetto		
Mkr	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024
Ränteintäkter	10	19
Räntekostnader lån	-109	-127
Räntekostnader leasing	-1	-1
Övriga finansiella intäkter	0	8
Övriga finansiella kostnader	-16	-9
Finansnetto	-115	-110

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under perioden till 82 Mkr (57), vilket är en ökning med 44 procent. Ökningen är främst hänförlig till ökat resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag.

Förvaltningsresultatet för det andra kvartalet uppgick till 29 Mkr (29).

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar fastigheter uppgick till 64 Mkr (4). 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-jun 2025	Jan-jun 2024
Förändring driftnetto	38	1
Pågående byggnation	-	-1
Mark- och outnyttjade byggrätter	6	17
Förändring avkastningskrav	41	-38
Försäljningar	-21	25
Värdeförändringar fastigheter	64	4

Värdeförändringar derivat

Posten består av förändringar av verkligt värde på ränteswappar. Den negativa värdeförändringen förklaras av sjunkande marknadsräntor under perioden. Genova tecknar derivat för att långsiktigt skapa bättre förutsägbarhet i kassaflödet.

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -13 Mkr (-17) 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 340 Mkr (384) samt obeskattade reserver om 121 Mkr (99). 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-jun 2025	Jan-jun 2024
Resultat före skatt	77	60
Skattesats %	20,6	20,6
Skatt enligt gällande skattesats	-16	-12
Ej skattepliktiga intäkter	53	22
Ej avdragsgilla kostnader	-27	-10
Ej avdragsgillt räntenetto	-26	-28
Avdragsgilla kostnader ej med i resultatet	3	10
Skattepliktiga intäkter ej med i resultatet	-1	-1
Återföring vid fastighetstransaktioner	-	2
Justering skatt avseende tidigare år	0	0
Förändring i skattemässiga underskott	0	0
Övrigt	2	0
Periodens skatt enligt resultaträkningen	-13	-17

Uppskjutna skatteskulder, netto		
Mkr	30 jun 2025	30 jun 2024
Temporära skillnader fastigheter	-523	-501
Obeskattade reserver	-25	-20
Summa uppskjutna skatteskulder	-549	-521
Underskottsavdrag	70	79
Övrigt	-	-
Summa uppskjutna skattefordringar	70	79
Uppskjutna skatteskulder, netto	-479	-442

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 63 Mkr (60). Jämfört med motsvarande period 2024 ökade både förvaltningsresultatet och värdeförändringarna.

Kvartalets resultat uppgick till -7 Mkr (15). Minskningen förklaras främst av negativa värdeförändringar på derivat.

Balansräkning för koncernen

Mkr	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	203	203	203
Förvaltningsfastigheter	7 593	7 146	8 121
Pågående nyanläggningar	258	868	245
Projekteringsfastigheter	1 681	1 446	1 614
Övriga materiella anläggningstillgångar	26	24	22
Nyttjanderättstillgångar	10	11	7
Uppskjutna skattefordringar	70	79	71
Andelar i joint ventures och intresseföretag	748	693	701
Övriga långfristiga fordringar	342	268	259
Summa anläggningstillgångar	10 930	10 738	11 242
Omsättningstillgångar			
Pågående bostadsprojekt	86	-	24
Hysesfordringar och kundfordringar	31	15	20
Övriga fordringar	80	140	105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	106	82	110
Likvida medel	122	284	152
Summa omsättningstillgångar	425	521	410
SUMMA TILLGÅNGAR	11 355	11 259	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	1 098	1 084	1 062
Hybridobligation	556	639	556
Innehav utan bestämmande inflytande	826	809	821
Summa eget kapital	4 188	4 238	4 146
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	5 756	3 785	4 569
Derivat	97	29	35
Leasingskuld	28	29	28
Övriga långfristiga skulder	58	68	50
Uppskjutna skatteskulder	549	521	540
Summa långfristiga skulder	6 488	4 433	5 222
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	424	2 299	1 934
Leverantörsskulder	13	89	17
Leasingskuld	9	9	6
Aktuella skatteskulder	12	9	18
Övriga skulder	82	47	189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	138	136	120
Summa kortfristiga skulder	679	2 589	2 284
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	11 355	11 259	11 652

Kommentar till balansräkningen

Belopp inom parentes avser 31 december 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 fjärde kvartalet föregående år.

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 30 juni 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-jun 2025	Jan-jun 2024	Jan-dec 2024
Ingående värde förvaltningsfastigheter	8 121	7 680	7 680
+ Förvärv	0	63	383
+ Till- och ombyggnation	27	35	50
- Försäljningar	-624	-736	-856
+/- Omklassificeringar	-	123	791
+/- Orealiserade värdeförändringar	69	-19	74
Utgående värde förvaltningsfastigheter	7 593	7 146	8 121
Ingående värde pågående nyanläggningar	245	878	878
+ Nybyggnation	12	128	280
+/- Omklassificeringar	-	-138	-899
+/- Orealiserade värdeförändringar	-	-1	-14
Utgående värde pågående nyanläggningar	258	868	245
Ingående värde projekteringsfastigheter	1 614	1 308	1 308
+/- Omklassificeringar	-53	40	91
+ Aktiveringar	120	98	215
Utgående värde projekteringsfastigheter	1 681	1 446	1 614
Ingående värde pågående bostadsprojekt	24	43	43
+ Nybyggnation	9	-	-
- Försäljningar	-	-43	-43
+/- Omklassificeringar	53	-	24
Utgående värde pågående bostadsprojekt	86	-	24
Utgående värde fastighetsbeståndet	9 617	9 460	10 004
Förvaltningsfastigheter	7 593	7 146	8 121
Pågående byggnation	258	868	245
Planerade projekt	1 681	1 446	1 614
Pågående bostadsprojekt	86	-	24
Utgående värde fastighetsbeståndet	9 617	9 460	10 004

Känslighetsanalys värdeförändringar¹

Värdeförändring	+/-5%	+/-10%
Effekt på fastighetsvärde	+/- 397 Mkr	+/- 794 Mkr
Justerat fastighetsvärde	10 015/9 221 Mkr	10 412/8 824 Mkr
Effekt på belåningsgrad	-1,8/1,9 %	-3,5/4 %
Justerad belåningsgrad	52/55 %	50/57 %
Effekt på soliditet	1,4/-1,5 %	2,8/-3,2 %
Justerad soliditet	38/35 %	40/34 %

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

Nyckeltal förvaltningsfastigheter

	30 jun 2025	30 jun 2024
Hysesvärde kr/kvm	1 654	1 576
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	93
Fastighetskostnader kr/kvm ¹	-382	-355
Driftsöverskott kr/kvm ¹	1 145	1 105
Överskottsgrad, % ¹	75	76
Förvaltningsfastighetsvärde kr/kvm	22 608	21 078
Uthyrningsbar yta, tkvm	336	339
Antal fastigheter	75	80

1) Beräknat utifrån bedömt årsvärde.

Direktavkastningskrav per kategori¹

%	30 jun 2025	30 jun 2024
Kommersiella fastigheter	6,3	6,3
Samhällsfastigheter	5,4	5,5
Totalt	5,8	5,9

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

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital uppgick den 30 juni till 4 188 Mkr (4 146) och soliditeten till 36,9 procent (35,6).

Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till aktieägarna uppgick till 3 370 Mkr (3 273), vilket motsvarar en ökning med

3 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till aktieägarna per aktie uppgick till 73,88 kronor per aktie (72,72).

Substansvärde

	30 jun 2025		30 jun 2024		31 dec 2024	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	4 188	91,82	4 238	92,92	4 146	92,11
Återläggning:						
Derivat enligt balansräkningen	97	2,14	30	0,65	35	0,78
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	549	12,03	521	11,43	540	11,99
Avdrag:						
Uppskjuten skattefordran enligt balansräkningen	-70	-1,54	-79	-1,73	-71	-1,57
Hybridobligation	-556	-12,19	-639	-14,00	-556	-12,36
Innehav utan bestämmande inflytande	-826	-18,12	-809	-17,73	-821	-18,24
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare	3 382	74,14	3 263	71,53	3 273	72,72

Räntebärande skulder

Koncernen hade den 30 juni 2025 räntebärande skulder om 6 180 Mkr (6 084) med en belåningsgrad om 53,4 procent. Koncernens genomsnittliga räntenivå uppgick till 4,7 procent (5,6) exkluderat byggnadskreditiv. Den genomsnittliga räntenivån beskriver koncernens aktuella räntenivå i kreditportföljen utifrån dagsbasis per den 30 juni och ska inte tolkas som den genomsnittliga räntenivån under perioden. Den genomsnittliga räntenivån ska heller inte jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna då kreditförfall och förändringar i Stibor inte har beaktats.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick den 30 juni 2025 till 2,7 år (1,9). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,4 år (1,9) exkluderat byggnadskreditiv. Ränte- och kreditförfallostrukturen per samma datum framgår av tabellen på nästa sida.

Finansiering och kapitalstruktur

Under perioden beviljades koncernen nya byggnadskreditiv om totalt 626 Mkr. 476 Mkr avser utveckling av en skola och hyresbostäder i Upplands-Bro och 155 Mkr avser utveckling av ett BRF-projekt i Varberg.

Under det andra kvartalet refinansierade Genova ett grönt obligationslån om 650 Mkr med nytt slutligt förfall i juli 2028. De nya gröna obligationerna löper med en rörlig ränta om 3m Stibor + 430 räntepunkter, vilket är 165 räntepunkter lägre än det tidigare obligationslånet som inlöstes i samband med refinansieringen. I juni emitterades ytterligare gröna obligationer om 50 Mkr till en kurs motsvarande en rörlig ränta om 3m Stibor + 425 räntepunkter.

Därutöver drevs ett fortsatt aktivt arbete med kapitalstrukturen under kvartalet för att förlänga kapitalbindningen och minska koncernens räntekostnader genom refinansiering av banklån om 900 Mkr.

I juni genomfördes en spridningsemission av 600 000 stamaktier. Genom emissionen tillfördes Genova cirka 2 300 nya aktieägare, att jämföra med tidigare cirka 1 700 aktieägare, samt erhöll 26 Mkr i likviditet, före avdrag för emissionskostnader.

Likviditet och utnyttjade faciliteter

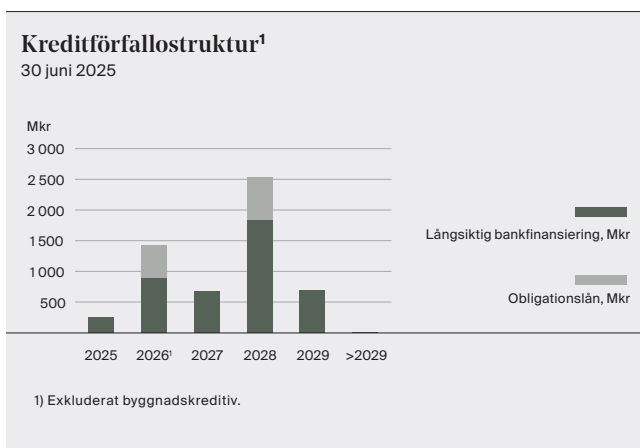
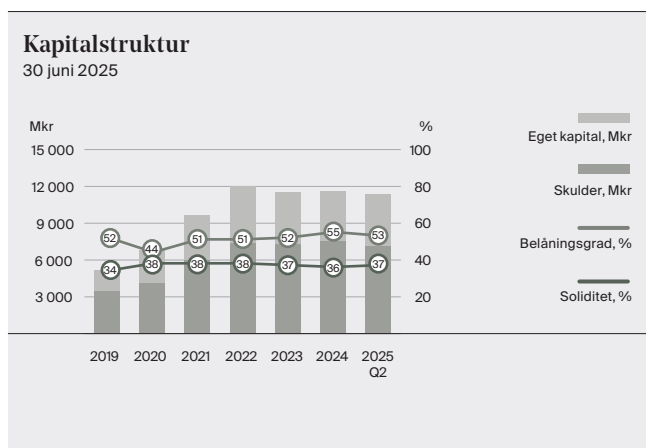
Koncernens likviditet inklusive byggnadskreditiv uppgick till 1 297 Mkr. I beloppet ingår kassa med 122 Mkr, utnyttjade revolverande krediter och checkräkning om totalt 471 Mkr samt 704 Mkr av beviljade byggnadskreditiv som ännu ej är utnyttjade.

Under perioden 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

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

Per 30 juni 2025 hade koncernen fasträntelån och ränteswapavtal om totalt 4 079 Mkr med en genomsnittlig fast ränta om 2,48 procent och totalt var 68 procent av utnyttjade lån i kreditportföljen räntesäkrade. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,4 år exkluderat byggnadskreditiv.



Ränteförfallostruktur

30 juni 2025

Löptid	Belopp, Mkr	Snittränta ¹ , %	Andel, %
2025	2 459	8,48	41
2026	600	2,52	10
2027	29	3,34	0
2028	1 050	2,38	17
2029	680	2,65	11
2030	920	2,47	15
2031	300	2,25	5
>2031	-	-	-
Totalt	6 038	4,92	100
Totalt, exklusive byggnadskreditiv	5 611	4,68	

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 700 Mkr med kreditmarginal 4,30 procent respektive 550 Mkr med kreditmarginal 4,15 procent.

Kreditförfallostruktur

30 juni 2025

Löptid	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2025	255	255	-
2026	1 585	1 312	273
2027	2 056	1 230	826
2028	2 540	2 540	-
2029	691	691	-
2030	-	-	-
2031	-	-	-
>2031	11	11	-
Totalt	7 137	6 038	1 099
Varav byggnadskreditiv	1 131	427	704

Övriga finansiella instrument

30 juni 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	9,02	-
Hybridobligationer	2024-09-24	2028-09-04 ¹	300 000 000	Stibor 3M	5,50	7,65	-
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				48		16	64
Övrigt totalresultat				-		-	-
Summa totalresultat				48		16	64
Transaktioner med ägare							
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande				-3		-10	-13
Optionsdel konvertibellån				-2			-2
Utdelning stamaktier				-10			-10
Utdelning hybridobligation				-24			-24
Nyemission stamaktier				25			25
Emissionskostnader stamaktier				-1			-1
Emission teckningsoptioner				1			1
Valutakurseffekt				3			3
Utgående balans per 30 jun 2025	45 613	55	1 653	1 098	556	827	4 188

1) Per 30 juni har bolaget hybridobligationer i eget förvar till ett nominellt värde om 544 Mkr.

Kassaflödesanalys för koncernen

Mkr	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	82	57	140
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*	-30	24	-54
Övriga kostnader	-4	-4	-8
Betald skatt	-9	-6	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	39	71	76
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar	-12	3	-1
Förändring övriga rörelsefordringar	-13	-46	-33
Förändring leverantörsskulder	-3	5	-68
Förändring övriga rörelseskulder	21	-11	109
Kassaflöde från den löpande verksamheten	32	22	83
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter och projekt	-168	-306	-917
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-7	-6	-3
Försäljning av fastigheter	190	97	213
Utdelning från intresseföretag	14	23	61
Investeringar i intresseföretag	-55	-	-
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar	-85	30	39
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-111	-162	-606
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission stamaktier	25	-	-
Emissionskostnader stamaktier	-1	-	-
Återköp stamaktier	-	-	-30
Nyemission hybridobligation	-	-	282
Återköp hybridobligation	-	-153	-544
Upptagna lån	972	581	4 215
Amortering av lån	-911	-250	-3 463
Lämnad utdelning ¹	-37	-40	-70
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	49	138	390
Periodens kassaflöde	-30	-1	-133
Likvida medel vid periodens början	152	284	285
Likvida medel vid periodens slut	122	284	152
* Poster som inte ingår i kassaflödet			
Återläggning av avskrivningar	5	4	8
Resultat från andelar i joint ventures	-37	-5	-46
Upplupen ränta	2	25	-16
	-30	24	-54
Erhållen ränta	1	4	10
Betald ränta	-98	-124	-216

1) Varav 24 Mkr (38) avser ränta på hybridobligation.

Segmentsrapportering

Mkr	Jan-jun 2025				Jan-jun 2024			
	Fastighets- förvaltning	Övrigt	Ej fördelat	Totalt	Fastighets- förvaltning	Övrigt	Ej fördelat	Totalt
Hysesintäkter	263			263	262			262
Summa intäkter	263			263	262			262
Fastighetskostnader	-70			-70	-71			-71
Summa fastighetskostnader	-70			-70	-71			-71
Driftsöverskott/resultat från nyproduktion	193			193	191			191
Central administration	-14		-19	-33	-11		-18	-29
Resultat från andelar i joint ventures	37			37	5			5
Finansnetto	-115			-115	-110			-110
Övriga kostnader			-4	-4	-1		-3	-4
Värdeförändringar fastigheter	64			64	4			4
Värdeförändringar derivat	-62			-62	19			19
Valutakurseffekt fastighet	-4			-4	2			2
Resultat före skatt	99		-23	76	98		-21	77
Segmentspecifika tillgångar								
Förvaltningsfastigheter	7 593			7 593	7 146			7 146
Pågående nyanläggningar	258			258	868			868
Projekteringsfastigheter	1 681			1 681	1 446			1 446
Pågående bostadsprojekt			86	86	-			-
Andelar i joint ventures	748			748	693			693
Segmentspecifika investeringar								
Förvärv och investeringar i fastigheter	168			168	98			98

Segmentsredovisning

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

Motsvarande gäller de tillgångar och skulder som redovisas per segment och som framgår av koncernens rapport över finansiell ställning. Företagsledningen ser löpande över hur den interna rapporteringen kan utvecklas. I takt med att antalet förvaltade hyresbostäder ökar kommer också rapportering och segmentsredovisning utökas. I nuläget bedöms en volym om 1 000 hyresbostäder vara rimlig för att utgöra ett nytt segment. Per 30 juni 2025 uppgår volymen till 236 hyresbostäder.

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Apr-jun 2025	Apr-jun 2024	Jul 2024 -jun 2025	Jan-dec 2024
Nettoomsättning	5	4	10	2	10	9
Summa rörelsens intäkter	5	4	10	2	10	9
Övriga externa kostnader	-6	-3	-10	-2	-10	-7
Personalkostnader	-7	-6	-13	-4	-13	-12
Summa rörelsens kostnader	-12	-9	-23	-48	-23	-20
Rörelseresultat	-7	-5	-13	-46	-13	-11
Resultat från andelar i koncernföretag	110	-	-183	-	-73	-183
Ränteutgifter och liknande resultatposter	2	11	284	5	284	293
Räntekostnader och liknande resultatposter	-67	-56	-187	-30	-187	-176
Resultat från finansiella poster	38	-46	-98	-26	12	-77
Bokslutsdispositioner						
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	-	-
Resultat före skatt	38	-51	-98	-72	12	-77
Skatt på periodens resultat	-	-	-5	-	-5	-5
Periodens resultat	38	-51	-104	-72	7	-82
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	38	-51	-104	-72	7	-82

Moderbolagets balansräkning

Mkr	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	818	818	818
Uppskjutna skattefordringar	17	22	17
Fordringar hos koncernföretag	2 611	1 911	2 437
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 446	2 752	3 273
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	217	13	67
Övriga fordringar	7	4	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	5	5
	244	22	76
Likvida medel	19	7	23
Summa omsättningstillgångar	263	28	99
SUMMA TILLGÅNGAR	3 709	2 780	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	-971	-803	-881
Periodens/årets resultat	38	-51	-82
Summa fritt eget kapital	71	151	42
Hybridobligation	556	639	556
Summa eget kapital	683	845	653
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	255	330	30
Obligationslån	1 237	644	1 186
Konvertibla skuldebrev	200	200	200
Skulder till koncernföretag	-	595	1 220
Summa långfristiga skulder	1 692	1 768	2 636
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	12	52
Leverantörsskulder	3	0	0
Skulder till koncernföretag	1 314	136	15
Övriga skulder	1	1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	19	14
Summa kortfristiga skulder	1 335	168	82
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	3 709	2 780	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	1005	-600	-164	800	1096
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	1005	-881	-82	556	653
Ingående balans per 1 januari 2025	55	1005	-881	-82	556	653
Omföring i ny räkning			-82	82		0
Periodens resultat				38		38
Summa totalresultat				38		38
Transaktioner med ägare						
Utdelning stamaktier			-10			-10
Utdelning hybridobligation			-24			-24
Nyemission stamaktier			25			25
Emissionskostnader stamaktier			-1			-1
Emission teckningsoptioner			1			1
Utgående balans per 30 jun 2025	55	1005	-971	38	556	683

Aktien och ägarförhållanden

Genova har ett aktieslag, stamaktier, som noterades på Nasdaq Stockholm i juni 2020. Genova hade vid periodens slut 3 109 aktieägare. Sista betalkurs för aktien den 30 juni 2025 uppgick till 42,30 kr. Per den 30 juni 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.

Spridningsemission

I juni 2025 genomförde Genova en spridningsemission om 600 000 stamaktier med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt med stöd av bemyndigande från årsstämman den 5 maj 2025, som riktades till allmänheten i Sverige. Spridningsemissionen övertecknades kraftigt och innebar att Genova tillfördes cirka 2 300 nya aktieägare.

Genom erbjudandet ökade antalet stamaktier i Genova med 600 000 stamaktier, från 45 013 329 till 45 613 329 stamaktier, motsvarande en utspädningseffekt om cirka 1,3 procent. Eftersom årsstämman den 5 maj 2025 beslutade om makulering av 600 000 återköpta stamaktier – motsvarande det antal som emitterades – medförde erbjudandet ingen nettoutspädning för befintliga aktieägare. Det totala antalet utestående aktier förblir oförändrat jämfört med före makuleringen.

Aktieägare

30 juni 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	3 747 962	8,2	8,2
Swedbank Robur Fonder	3 500 000	7,7	7,7
Avanza Pension	3 209 022	7,0	7,0
Michael Moschewitz (via bolag)	2 174 000	4,8	4,8
Capital Resarch and Management	2 106 731	4,6	4,6
Skandia	1 499 154	3,3	3,3
Cancerfonden	425 000	0,9	0,9
Handelsbanken Fonder AB	263 698	0,6	0,6
Roosgruppen	230 000	0,5	0,5
Futur Pension	222 946	0,5	0,5
SEB Investment Management	208 512	0,5	0,5
Storebrand Fonder	154 408	0,3	0,3
Knut Ramel	150 000	0,3	0,3
PSG Capital AB	128 247	0,3	0,3
Summa övriga ägare	2 178 650	4,8	4,8
Summa	45 613 329	100,0	100,0

Övriga upplysningar

Organisation

Medelantalet anställda i organisationen uppgick under perioden till 51 (52), varav 26 (25) 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) hölls 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 möjligheter. Riskhantering är en integrerad

del av beslutsfattande inom Genova. De risker som Genova bedömer som mest väsentliga kan indelas i kategorierna omvärldsrisker, verksamhetsrelaterade risker, finansiella risker och hållbarhetsrisker. Mer information om Genovas risker återfinns i årsredovisningen för 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 15 augusti 2025

Mikael Borg
Styrelseordförande

Micael Bile
Styrelseledamot

Mattias Björk
Styrelseledamot

Andreas Eneskjöld
Styrelseledamot

Karin Larsson
Styrelseledamot

Erika Olsén
Styrelseledamot

Maria Rankka
Styrelseledamot

Michael Moschewitz
VD

Finansiell kalender

Delårsrapport januari–september 2025 **24 oktober 2025**

Bokslutskommuniké januari–december 2025 **19 februari 2026**

För ytterligare information, vänligen kontakta:

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

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

Denna information är insiderinformation som Genova Property Group AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och Lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 15 augusti 2025 kl. 8.30 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.

Tillväxt förvaltningsresultat per aktie

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

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	30 jun 2025	30 jun 2024	31 dec 2024
Upplåning från kreditinstitut	4 777	5 428	5 115
Obligationslån	1 237	644	1 186
Konvertibla skuldebrev	152	130	150
Checkräkningskredit	14	12	52
Likvida medel	-122	-284	-152
Totalt	6 058	5 930	6 351
Balansomslutning	11 355	11 259	11 652
Belåningsgrad, %	53,4	52,7	54,5

Räntetäckningsgrad

Mkr	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Jan-dec 2024
Driftsöverskott	193	191	369
Central fastighetsförvaltning	-14	-11	-22
Totalt	179	180	347
Finansnetto	-115	-110	-218
Övr finansiella kostnader	16	9	20
Justerat finansnetto	-100	-101	-198
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,8	1,8

Tillväxt förvaltningsresultat

Mkr	Jan-jun 2025	Jan-jun 2024	Jan-jun 2023	Jan-dec 2024
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,27	0,41	-0,33	1,55
Tillväxt per år, %	211	224	-145	416

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

Kontakt

Besöksadress

Huvudkontor
Smålandsgatan 12,
111 46 Stockholm

genova.se



G E N O V A