

GENOVA



Delårsrapport januari–juni / **2026**



Perioden i sammandrag

Perioden januari–juni 2026

- Hyresintäkterna uppgick till 281 Mkr (263). En ökning med 7 procent. Hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökade med 3 Mkr, motsvarande 1 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 204 Mkr (193), en ökning med 6 procent. I jämförbart bestånd minskade driftsöverskottet med 4 Mkr, motsvarande 2 procent, främst till följd av högre el- och uppvärmningskostnader.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 70 Mkr (82), en minskning med 15 procent. Minskningen förklaras främst av högre positiva värdeförändringar på fastigheter i joint ventures och intresseföretag i jämförelseperioden, framförallt som en följd av en större projektavyttring.
- Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 1,21 kr (1,27), en minskning med 5 procent.
- Periodens resultat uppgick till 158 Mkr (63), en ökning med 151 procent, motsvarande 3,11 kr (0,86) per aktie. Ökningen förklaras främst av högre positiva värdeförändringar på fastigheter och derivat.
- Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna ökade med 7 procent till 3 617 Mkr (3 382), motsvarande 78,22 kr (74,14) per aktie.

Kvartalet april–juni 2026

- Hyresintäkterna uppgick till 138 Mkr (130), en ökning med 6 procent. Hyresintäkterna i jämförbart bestånd var oförändrade.
- Driftsöverskottet uppgick till 105 Mkr (99), en ökning med 6 procent. I jämförbart bestånd minskade driftsöverskottet med 2 Mkr, motsvarande 2 procent, främst till följd av högre el- och uppvärmningskostnader.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 43 Mkr (29), en ökning med 48 procent.
- Förvaltningsresultat per aktie uppgick till 0,79 kr (0,38), en ökning med 108 procent.
- Periodens resultat uppgick till 68 Mkr (-7), motsvarande 1,33 kr (-0,41) per aktie. Ökningen förklaras främst av högre positiva värdeförändringar på fastigheter och derivat.
- Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna ökade med 7 procent till 3 617 Mkr (3 382), motsvarande 78,22 kr (74,14) per aktie.

10,7 Mdkr¹

Fastighetsvärde

1,4 Mdkr²

Övervärde byggrättsportfölj

56,6 %

Belåningsgrad

78,22 kr

Långsiktigt substansvärde
hänförligt till aktieägarna per aktie

1) Varav pågående byggnation, planerade projekt och pågående bostadsprojekt om 2 165 Mkr.

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

	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jul 2025- jun 2026	Jan-dec 2025
Hyresintäkter, Mkr	281	263	138	130	532	514
Driftsöverskott, Mkr	204	193	105	99	387	376
Förvaltningsresultat, Mkr	70	82	43	29	118	131
Förvaltningsresultat per aktie, kr ¹	1,21	1,27	0,79	0,38	1,78	1,86
Periodens resultat, Mkr	158	63	68	-7	368	274
Fastighetsvärde, Mkr	10 688	9 617	10 688	9 617	10 688	10 674
Övervärde byggrättsportfölj, Mdkr	1,4	1,2	1,4	1,2	1,4	1,5
Nettoinvestering, Mkr	180	-15	138	-68	863	741
Belåningsgrad, %	56,6	53,4	56,6	53,4	56,6	55,4
Soliditet, %	32,8	36,9	32,8	36,9	32,8	34,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,8	1,9	1,9	1,8	1,8
Räntetäckningsgrad R12, ggr	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 676	4 764	4 676	4 764	4 676	4 825
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna, Mkr	3 617	3 382	3 617	3 382	3 617	3 568
Totalt antal utestående aktier, tusental	46 976	45 613	46 976	45 613	46 976	46 976
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna per aktie, kr ¹	78,22	74,14	78,22	74,14	78,22	75,95

1) Hänsyn tagen till återköpta aktier.

Väsentliga händelser

Andra kvartalet

Nyuthyrningar och omförhandlingar stärker intjäningen

Genova har under andra kvartalet 2026 slutfört nyuthyrningar och omförhandlingar av befintliga hyresavtal motsvarande ett årligt hyresvärde om 40 Mkr. 13 Mkr avser nyuthyrningar med en uthyrningsbar area om cirka 7 400 kvm som stärker bolagets långsiktiga intjäning och uthyrningsgrad.

Som ett resultat av under perioden genomförda nyuthyrningar och kommuniserat fastighetsförvärv i juli bedöms intjäningsförmågan öka efter utgången av det tredje kvartalet 2026 med 29 Mkr samt efter årsskiftet 2026/2027 med ytterligare 26 Mkr.

Framgångsrik emission av nya gröna obligationer och återköp av befintliga obligationer

I maj emitterade Genova gröna obligationer till ett belopp om 400 Mkr inom ett ramverk om totalt 600 Mkr. Obligationerna löper med rörlig ränta om 3m Stibor + 350 baspunkter med slutligt förfall i maj 2030. I samband med emissionen av de gröna obligationerna återköpte Genova cirka 100 Mkr av utestående gröna obligationer 2024/2027 med ISIN SE0022725636.

I juni inleddes program för återköp av egna aktier

Den 18 juni 2026 inledde Genova ett återköpsprogram som kan pågå fram till årsstämman 2027 och omfattar ett belopp på upp till cirka 23 miljoner kronor. Av mandatet har 7 miljoner återköpts sedan bemyndigandet.

Händelser efter periodens utgång

Förvärv av attraktiv fastighetsportfölj i Stockholmsregionen för 673 Mkr

Efter periodens utgång ingick Genova avtal om att förvärva åtta fastigheter i Stockholmsregionen från Landia och Lander till ett underliggande fastighetsvärde om 673 Mkr. Fastigheterna är fullt uthyrda med ett årligt hyresvärde om 41 Mkr och affären bedöms stärka Genovas förvaltningsresultat per aktie med cirka 15 procent. Tillträde planeras till den 1 september och för en fastighet vid årsskiftet 2026/2027. Förvärvet avser den avsiktsförklaring om tilläggsförvärv som ingicks i oktober 2025 i samband med förvärv av en fastighetsportfölj om 634 Mkr i Stockholmsregionen.

Förvärvet delfinansieras genom överlåtelse av återköpta aktier och nyemission av stamaktier till Landia om cirka 124 Mkr, varigenom Landias ägarandel ökar till cirka 6,2 procent.

Beslut om nya finansiella tillväxtmål med tydligt fokus på kassaflöde och lönsam tillväxt

Styrelsen för Genova har fastställt nya finansiella mål för verksamheten som reflekterar bolagets utveckling och tydliga fokus på kassaflöde och lönsam tillväxt.

Förvaltningsresultat per aktie:

Uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie (före utdelning) om minst 25 procent över en konjunkturcykel. Tidigare mål var en tillväxt om 20 procent.

Långsiktigt substansvärde per aktie:

Uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie om minst 15 procent (inklusive eventuella värdeöverföringar till aktieägarna) över en konjunkturcykel. Tidigare mål var en tillväxt om 20 procent.

Bolagets riskbegränsningar avseende soliditet, belåningsgrad och räntetäckningsgrad är oförändrade.



Viby i Brunnå, Upplands-Bro, norr om Stockholm, är ett av Genovas största stadsutvecklingsprojekt. Den nya stadsdelen omfattar cirka 850 bostäder samt skola, handel och samhällsservice. Efter att detaljplanen vann laga kraft 2022 pågår nu utvecklingen av den första etappen med bostäder, skola, idrottshall och dagligvaruhandel. Första etappen byggs och utvecklas tillsammans med Urban Partners. Projektet beräknas färdigställas 2027.

VD-kommentar

Genovas verksamhet utvecklades väl under årets andra kvartal med stark tillväxt i förvaltningsresultat per aktie och hög aktivitet i verksamheten. Ett flertal nyuthyrningar samt fastighetsförvärv efter periodens utgång stärkte bolagets långsiktiga intjäning och kommer bidra till lönsam tillväxt under årets andra hälft. Samtidigt fortsatte arbetet i utvecklingsverksamheten där antagna detaljplaner under kvartalet möjliggör för oss att realisera den värdeökning som skapats. Styrelsen har fastställt nya finansiella mål med tydligt fokus på kassaflöde och lönsam tillväxt.



"Jag ser goda möjligheter att realisera värden i byggrättsportföljen, skapa likviditet och förvärva attraktiva fastigheter."

Hög aktivitet i förvaltningen

Hög aktivitet i förvaltningsverksamheten under det första halvåret ledde till att ett flertal omförhandlingar och nyuthyrningar, motsvarande ett årligt hyresvärde om 40 Mkr, kunde slutföras under det andra kvartalet. Detta stärker Genovas kassaflöden och är samtidigt ett kvitto på vår förmåga att skapa långsiktiga relationer och bestående värden i förvaltningsportföljen. När samtliga nya hyresavtal träder i kraft under 2026 och inledningen av 2027 bedöms bolagets uthyrningsgrad stiga med cirka 2 procentenheter.

Vid periodens utgång uppgick uthyrningsgraden till 92 procent och den genomsnittliga avtalslängden ökade till 4,9 år. Driftsöverskottet steg med 6 procent för både perioden och kvartalet.

Likviditet från utveckling

Utveckling av byggrätter och projekt från befintliga fastigheter och mark är ett vinstdrivande komplement till vår förvaltningsaffär. Arbetet med att driva detaljplaner fortgår löpande. Under kvartalet vann en ny detaljplan i Lund laga kraft och en detaljplan i Uppsala blev antagen. Detta innebär möjligheter för oss att realisera den värdeökning som skapats genom avyttring av byggrätter eller projektutveckling i partnerskap. Vid periodens utgång hade vi ett bedömt övervärde i byggrättsportföljen om 1,4 Mdkr, motsvarande cirka 30 kronor per aktie, som inte reflekteras i vår balansräkning.

Delavyttringen under det första kvartalet av stadsutvecklingsprojektet Viby stärkte bolagets balansräkning och frigjorde likviditet för nya investeringar. Likviditeten kommer att stärkas ytterligare då tidigare avyttringar av byggrätter beräknas slutföras under 2026 och 2027.

Förvärv bidrar till ökad intjäning

Genova är aktiva på transaktionsmarknaden och utvärderar löpande möjligheten att komplettera förvaltningsportföljen med välavkastande fastigheter på bolagets prioriterade marknader. I slutet av 2025 förvärvade vi en större portfölj i Stockholmsregionen och tecknade avsiktsförklaring om ytterligare ett förvärv. Efter periodens utgång slutförde vi denna affär avseende attraktiva förvaltningsfastigheter med stabila kassaflöden för 673 Mkr. Det är fastigheter med betydande genomförda investeringar och väldiversifierade hyresgäster på långa hyresavtal som kommer att stärka Genovas förvaltningsresultat per aktie efter tillträde under det tredje och fjärde kvartalet 2026.

Förvärvet finansieras delvis med återköpta aktier och nyemission till substansvärde, vilket bidrar till en ökad avkastning på portföljnivå samtidigt som utspädningen för befintliga aktieägare begränsas.

Vi är glada att säljaren Landia därmed ökar sin ägarandel och blir en fortsatt långsiktig och dedikerad ägare i bolaget.

Stärkt förvaltningsresultat per aktie

Kvartalet präglades av ett fortsatt fokus på lönsam tillväxt och kapitaleffektivitet. Genom en aktiv finansieringsstrategi och återköp av hybridobligationer stärkte vi både resultatet och bolagets finansiella ställning. Förvaltningsresultatet ökade med 48 procent till 43 Mkr, medan förvaltningsresultatet per aktie steg med 108 procent till 0,79 kronor. Samtidigt fortsatte substansvärdet per aktie att utvecklas positivt och ökade med 7 procent till 78,22 kronor. Under kvartalet emitterade vi gröna obligationer på attraktiva villkor och refinansierade banklån, vilket bidrar till lägre finansieringskostnader och stärker intjäningsförmågan framåt.

I juni presenterade vi ett nytt återköpsprogram av egna aktier, vilket speglar vår tilltro till Genovas långsiktiga värdeskapande och framtidsutsikter. Vi har hittills i år återköpt cirka 742 tusen aktier. Även styrelsens beslut om höjt finansiellt resultatmål reflekterar vår syn på bolagets utveckling och potential framåt. Målet är att nå en genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie (före utdelning) om minst 25 procent över en konjunkturcykel, där tidigare mål var en tillväxt om 20 procent.

Framåtblick

Trots fortsatt osäkerhet i omvärlden ser vi goda möjligheter att skapa värde under kommande kvartal. Transaktionsmarknaden och finansieringsmarknaden fortsätter att utvecklas positivt. Det ger oss goda förutsättningar att realisera värden i byggrättsportföljen, tillskapa likviditet och förvärva attraktiva fastigheter. Jag ser fram emot ett fortsatt aktivt och värdeskapande andra halvår.

Michael Moschewitz, VD

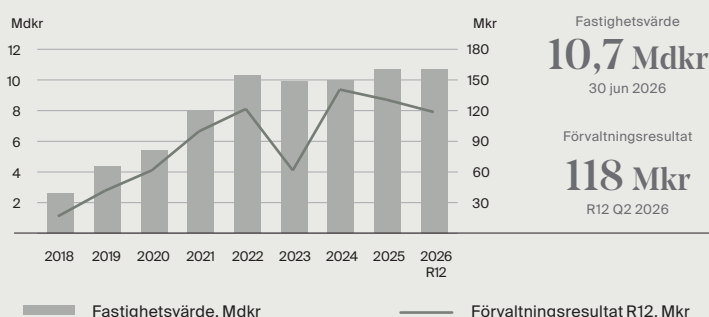
Genova

– ett dynamiskt fastighetsbolag

Genova är ett dynamiskt fastighetsbolag som kombinerar stabila kassaflöden från förvaltningsfastigheter med investeringar i värdeskapande utvecklingsprojekt. Med stor flexibilitet i verksamheten fokuserar Genova på de fastighetssegment där förutsättningarna för hållbar lönsam tillväxt bedöms som bäst.

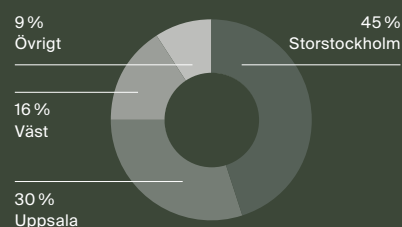
Fastighetsbeståndet utgörs idag främst av kommersiella lokaler, samhällsfastigheter och bostäder i Storstockholm, Uppsala-regionen och västra Sverige. Den betydande bygggrätsportföljen möjliggör fortsatt värdetillväxt och bidrar till förstärkt likviditet.

Fastighetsvärde och förvaltningsresultat



Förvaltningsfastigheter per geografi

Fastighetsvärde 8 524 Mkr



Genomsnittlig årlig tillväxt

Genova hade under perioden 2018–2026 en genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultat per aktie om 61 procent och i substansvärde per aktie om 13 procent.

61 %

Förvaltningsresultat per aktie,
genomsnittlig årlig tillväxt
2018-2026

13 %

Substansvärde per aktie,
genomsnittlig årlig tillväxt
2018-2026

Affärsmodell för värdeskapande – på kort och lång sikt

Genovas affärsmodell bygger på två affärsområden: Förvaltning och Utveckling. Med en hög grad av flexibilitet i verksamheten kan vi inom och mellan våra affärsområden anpassa verksamheten till marknaden, fånga affärsmöjligheter och därmed stärka lönsamheten.

Förvaltning



Förvaltningen genererar stabila kassaflöden från kommersiella fastigheter, samhällsfastigheter och bostäder, vilket skapar finansiell styrka och kontinuitet.

Utveckling



Inom utvecklingsverksamheten skapas bygggrätter till låga anskaffningsvärden från befintliga fastigheter genom aktiv detaljplaneutveckling. Därefter kan bygggrätter avyttras eller användas för egen projektutveckling.

Finansiella mål

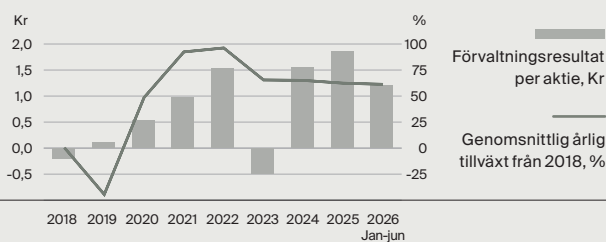
Styrelsen för Genova fastställde i augusti 2026 nya finansiella mål för verksamheten som reflekterar bolagets utveckling och tydliga fokus på kassaflöde och lönsam tillväxt. De nya målen anges nedan.

Förvaltningsresultat per aktie

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

61 %

Genomsnittlig årlig tillväxt 2018-2026

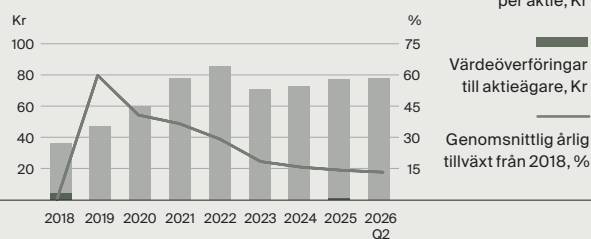


Långsiktigt substansvärde per aktie

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

13 %

Genomsnittlig årlig tillväxt 2018-2026



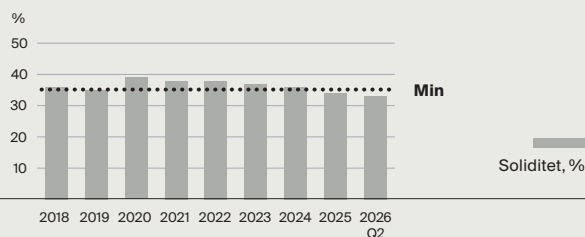
Finansiella begränsningar

Soliditet

Soliditeten ska över tid uppgå till minst 35 procent.

32,8 %

30 jun 2026

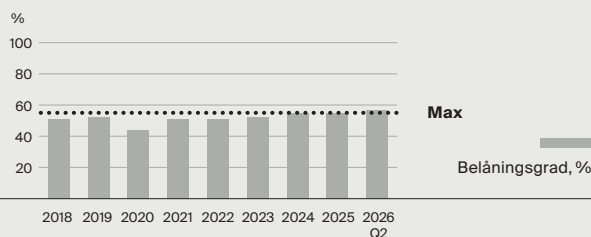


Belåningsgrad

Belåningsgraden ska över tid understiga 55 procent.

56,6 %

30 jun 2026

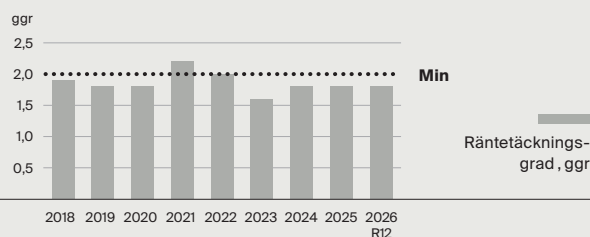


Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska över tid överstiga 2,0 gånger.

1,8 ggr

R12 Q2 2026



Utdelningspolicy

Genovas målsättning är att lämna utdelning till aktieägarna som minst uppgår till en tredjedel av förvaltningsresultatet per år justerat för värdeförändringar, såvida bolagets finansiella ställning inte motiverar något annat. Utdelningen ska utbetalas kvartalsvis

0,92 kr/aktie

Fastställd utdelning för 2025

Förvaltning

Genovas förvaltningsfastigheter genererar stabila kassaflöden och utgör grunden för bolagets utveckling av detaljplaner och byggrätter. Bolagets förvaltningsportfölj består av kommersiella fastigheter för samhällsservice, dagligvaruhandel, industri och lager, kontor och hotell samt bostäder. Fastigheterna återfinns huvudsakligen i Storstockholm, Uppsala-regionen och västra Sverige.

Genova arbetar löpande med att identifiera transaktioner som skapar bästa möjliga värde över tid. Strategin balanserar stabilt högvastande fastigheter med objekt med tydlig utvecklingspotential, antingen genom vidareutveckling av befintliga byggnader eller genom att skapa nya byggrätter för framtida projekt eller försäljning.

Vid periodens utgång bestod Genovas helägda fastighetsbestånd av 79 förvaltningsfastigheter (75) till ett marknadsvärde om 8 524 Mkr (7 593), fördelat på 350 Tkvm (336). Totalt fastighetsvärde, inklusive pågående nyanläggningar, projekteringsfastigheter samt joint ventures uppgick till 12 Mdkr (11).

Portföljförändringar

Järngrinden tillträdde fastigheten Kindbogården 1:107 i Mölnlycke i mars 2026. Fastigheten omfattar cirka 2 500 kvm kontors- och lagerytor och är fullt uthyrd. Förvärvet stärker närvaron i ett strategiskt läge vid Mölnlyckemotet.

Efter periodens utgång ingick Genova avtal om att förvärva åtta fastigheter i Stockholmsregionen från Landia och Lander till ett underliggande fastighetsvärde om 673 Mkr. Fastigheterna är fullt uthyrda med ett årligt hyresvärde om 41 Mkr och affären bedöms stärka Genovas förvaltningsresultat per aktie med cirka 15 procent. Tillträde planeras till den 1 september och för en fastighet vid årsskiftet 2026/2027.

Hyresavtal och hyresgäster

Fastighetsportföljens mix av hyresgäster med hög andel offentligt finansierade verksamheter och dagligvaruhandel ger finansiell stabilitet, oavsett marknad.

Vid periodens utgång hade Genova 411 kommersiella hyresavtal (402) med en genomsnittlig återstående löptid på 4,9 år (4,3) samt 262 hyresavtal (178) avseende bostäder. Ökningen av antalet hyresavtal avseende bostäder förklaras främst av

uthyrningen i det färdigställda och Svanenmärkta bostadsprojektet Korsängen 20:47 (Lilla Mejeriet) i centrala Enköping, omfattande 160 hyreslägenheter och fyra kommersiella lokaler.

Andelen kontrakterade hyresintäkter från bostäder och offentligt finansierade hyresgäster uppgick till 54 procent (53). Inkluderat intäkter från dagligvaruhandel uppgick andelen till 60 procent (59) av de totala kontrakterade hyresintäkterna. Responderande 40 procent (41) utgörs huvudsakligen av kommersiella hyresintäkter från handel samt lätt lager och industriverksamheter med tillhörande kontorsdelar.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick vid periodens utgång till 92 procent (92) av hyresvärdet. Av den ekonomiska vakansgraden utgörs cirka 2 procentenheter av framtida projektfastigheter där lönsamheten bedöms vara högre genom att utveckla byggrätter än att hyra ut de vakanta ytor.

Som ett resultat av under perioden genomförda nyuthyrningar och kommuniserat fastighetsförvärv i juli bedöms intjäningsförmågan öka efter utgången av det tredje kvartalet 2026 med 29 Mkr samt efter årsskiftet 2026/2027 med ytterligare 26 Mkr.

8 524 Mkr

Fastighetsvärde
förvaltningsfastigheter

350 Tkvm

Uthyrningsbar yta

594 Mkr

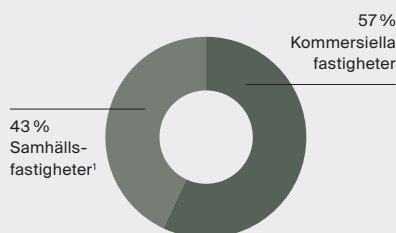
Hyresvärde

Förvaltningsfastigheter

30 juni 2026

Uthyrningsbar yta per fastighetskategori

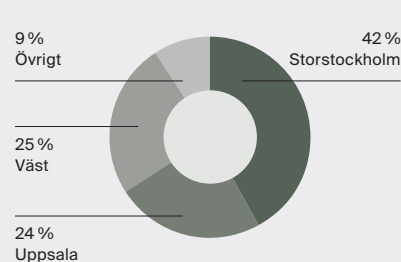
Totalt 350 Tkvm



1) Befintliga hyresbostäder ingår i kategorin Samhällsfastigheter.

Uthyrningsbar yta per geografi

Totalt 350 Tkvm



Fördelning hyresintäkter

30 juni 2026

Hyresavtal	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel, %
Samhällsservice	268	49
Bostäder	28	5
Livsmedel	31	6
Övrigt kommersiellt	218	40
Summa hyresintäkter	545	100
Genomsnittligt, vägd återstående löptid, år (10 största)		5,9
Genomsnittligt, vägd återstående löptid, år (total portfölj)		4,9

Förfallostruktur hyresavtal

30 juni 2026

	Antal hyresavtal	Yta Tkvm	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel %
Löptid				
2026	70	5	7	1
2027	121	56	91	17
2028	66	44	68	12
2029	67	62	103	19
2030	35	49	86	16
>2030	52	83	164	30
Summa	411	299	518	95
Hyresbostäder	262	12	27	5
Totalt	673	311	545	100
Vakant		39	49	
Totalt		350	594	

Fastighetsbeståndet

30 juni 2026

	Antal fastig- heter	Uthyr- bar yta, Tkvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyr- nings- grad, % ²	Kontrak- terad års- hyra ³ , Mkr	Fastighets- kostnader		Driftsöverskott	
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Per fastighetskategori¹												
Kommersiella fastigheter	47	200	4 288	21 457	309	1 545	90	276	-72	-360	204	1 023
Samhällsfastigheter ⁴	32	150	4 236	28 179	285	1 895	94	269	-66	-437	203	1 352
Summa per fastighets- kategori	79	350	8 524	24 343	594	1 695	92	545	-138	-393	407	1 164
Per geografi												
Storstockholm	34	145	3 863	26 553	264	1 813	92	242	-60	-409	183	1 257
Uppsala	16	83	2 527	30 419	162	1 944	90	146	-37	-450	109	1 307
Väst	23	89	1 387	15 667	110	1 237	96	105	-23	-255	82	931
Övrigt	6	33	747	22 581	58	1 777	88	52	-18	-551	34	1 021
Summa per geografi	79	350	8 524	24 343	594	1 695	92	545	-138	-393	407	1 164
Pågående byggnation				-								
Planerade projekt				1 992								
Pågående bostadsprojekt				173								
Totalt enligt balansräkning				10 688								
Därutöver:												
Fastigheter ägda via JV				1 244								

1) Baserat på fastighetens huvudsakliga användning.

2) Cirka 2 procentenheter av den ekonomiska vakansgraden avser framtida projektfastigheter där utveckling av byggrätter prioriteras före långsiktig uthyrning.

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

4) Befintliga hyresbostäder ingår i kategorin Samhällsfastigheter.

Ovanstående sammanställning avser de helägda fastigheter som Genova ägde per periodens utgång. Tabellen avspeglar fastigheternas intäkter och kostnader såsom de hade ägts under hela året.

Utveckling

I Genovas utvecklingsverksamhet arbetar bolaget fram detaljplaner och byggrätter som kan användas för egen projektutveckling eller avyttring. Syftet är att driva hållbar och lönsam tillväxt i bolaget. Nybyggnadsprojekten omfattar främst hyresbostäder samt lokaler för samhällsservice och kommersiella verksamheter i Storstockholm, Uppsala-regionen och västra Sverige. Genova utvärderar löpande försäljning av byggrätter och därmed möjligheten att realisera den starka värdeutvecklingen i byggrätts-

portföljen. Frigjort kapital återinvesteras i högavkastande fastigheter eller kassaflödesfastigheter med utvecklingspotential för att stärka intjäning och kassaflöden.

Den samlade uthyrningsbara ytan för Genovas projekt oberoende av planskede uppgick på balansdagen till 495 Tkvm. Drygt hälften av de planerade projekten är under samråd eller har passerat samrådsskedet. Genova fortsätter att utveckla byggrätter för framtida nybyggnadsprojekt och att vidareutveckla befint-

liga fastigheter för att skapa långsiktigt värde och stärka intjäningsförmågan. Under kvartalet vann detaljplanen för Nordanvinden 3 i Lund laga kraft och detaljplanen för Storvreta i Uppsala blev antagen.

Pågående byggnation

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

Under perioden avyttrades första etappen av stadsutvecklingsprojektet

7 874

Antal bostadsbyggrätter

495 Tkvm

Uthyrningsbar yta

1,4 Mdkr¹

Övervärde byggrättsportfölj

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

Pågående byggnation

30 juni 2026

Projekt	Kommun	Kategori	Byggstart	Planerat färdigställande	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde ² , Mkr
						Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	
Viby, Del av etapp 1 ³	Upplands-Bro	Hyresbostäder	Q2 2025	Q4 2027	134	9 059	845	533	53 769	28	2 821	408	122	48
Viby, Del av etapp 1 ³	Upplands-Bro	Samhällsfastigheter	Q2 2025	Q3 2027	-	-	3 178	171	53 816	9	2 983	137	60	12
Brf Ankaret ⁴	Varberg	Bostadsrätter	Q1 2025	Q3 2026	45	3 311	-	214	64 729	-	-	166	158	173
Logistiklager ⁵	Enköping	Kommersiellt	Q2 2026	Q1 2027	-	-	2 500	57	22 898	-	-	55	-	-
Summa pågående byggnationer					179	12 370	6 522	975	51 613	37	2 860	765	339	233

1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande.

2) Bokförda värden hänförligt till delägda projekt visas under andelar i joint ventures och intressebolag i balansräkningen. Bokförda värden hänförligt till helägda och konsoliderade projekt visas under pågående nyanläggningar och pågående bostadsprojekt i balansräkningen.

3) Under det första kvartalet 2026 avyttrades första etappen i Viby till ett nybildat joint venture där Genova är hälftenägare tillsammans med Urban Partners. I etapp 1 ingår tio kvarter, varav sju är byggstartade och ingår i tabellen för pågående byggnation. I tabellen framgår Genovas andel av projektvärdet.

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

5) Projektet avser till- och ombyggnation av Martin & Serveras logistiklager i Enköping som ägs av Swiss Life. I tabellen framgår Järnridens ägarandel som uppgår till 50 procent.

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

Viby till ett nybildat joint venture där Genova är hälftenägare tillsammans med Urban Partners via NSF V. Försäljningspriset för aktierna baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 365 Mkr, i linje med bokfört värde. I den första etappen ingår tio kvarter och utveckling av cirka 40 000 kvm ljus BTA omfattande cirka 300 bostäder, en livsmedelsbutik, skola och idrottshall. Tillträde skedde den 31 mars 2026. Urban Partners, som Genova sedan tidigare har ett joint venture med för hyresbostäder och äldreboende i Norrtälje, har en option om att förvärva 50 procent av resterande två etapper i projektet.

Övervärde i byggrättsportföljen

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

Per den 30 juni 2026 uppgick CBRE:s värdering av de framtida byggrätterna till 5,2 Mdkr. Befintliga byggnader som i förekommande fall kommer behöva rivas i samband med exploatering och upparbetade investeringar hade per den 30 juni 2026 ett bokfört värde om 3,8 Mdkr.

Det innebär att övervärdet i koncernens byggrättsportfölj bedöms uppgå till cirka 1,4 Mdkr, motsvarande cirka 30 kr per aktie. Övervärdet reflekteras ej i Genovas balansräkning. Genova realiserar övervärden i takt med att detaljplaner vinner laga kraft och avyttras, alternativt att byggnationer startas. Vid byggnationer bidrar det genererade övervärdet till att Genova kan belåna större delen av den kvarvarande investeringen med begränsat eget kapital.

Från och med 31 december 2025 externvärderas Järngrindens byggrätter av CBRE och inkluderas i det övervärde som Genova bedömer finns utöver balansräkningen.

Planerade projekt

30 juni 2026

Projekt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde², Mkr
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	
Per kategori										
Hyresbostäder	5 427	301 751	-	15 062	49 917	789	2 613	12 293	1 185	1 230
Samhällsfastigheter	80	-	13 646	636	46 586	38	2 763	536	46	46
Kommersiella fastigheter	-	-	7 818	274	35 010	17	2 170	250	69	69
Bostadsrätter	2 189	152 516	-	9 116	59 767	-	-	7 348	609	646
Summa per kategori	7 695	454 267	21 464	25 087	52 734	843	2 609	20 427	1 909	1 992
Per geografiskt område - Egen förvaltning och bostadsrätter										
Storstockholm	4 086	245 731	14 406	14 546	55 917	458	2 793	11 475	1 053	1 130
Uppsala	1 302	69 270	6 020	3 544	47 066	152	2 620	3 036	248	248
Väst	1 743	114 472	1 038	5 900	51 074	178	2 242	4 950	447	447
Övrigt	565	24 795	-	1 098	44 291	56	2 535	967	161	166
Summa egen förvaltning och bostadsrätter per geografi	7 695	454 267	21 464	25 087	52 734	843	2 609	20 427	1 909	1 992

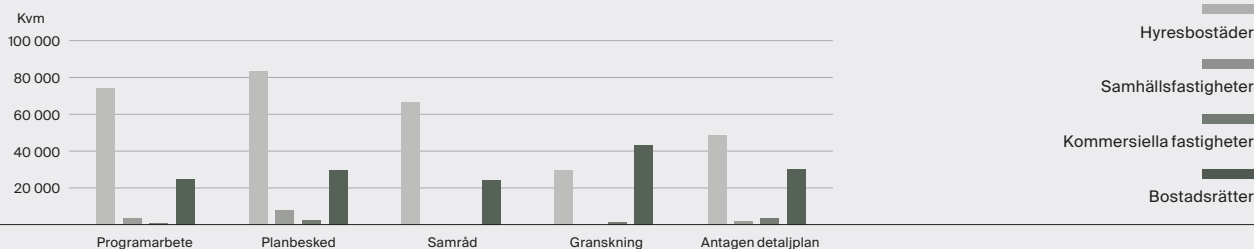
1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande.

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 2026



Bedömd intjäningsförmåga

Genova redovisar den bedömda intjäningsförmågan på ett års sikt genom att utgå från fastigheternas status vid kvartalets slut samt den förväntade intjäningen från pågående projekt från färdigställande. Beräkningarna speglar nuläget och tar inte hänsyn till framtida förändringar i hyresnivåer, vakansgrader eller räntenivåer.

Hyresintäkterna baseras på fastigheternas hyresvärde per den 1 juli 2026, justerat för vakanta ytor.

Som ett resultat av under perioden genomförda nyuthyrningar och kommunerat fastighetsförvärv i juli bedöms intjäningsförmågan öka efter utgången av det tredje kvartalet 2026 med 29 Mkr samt efter årsskiftet 2026/2027 med ytterligare 26 Mkr.

Fastighetskostnaderna utgår från normaliserade driftskostnader på helårsbasis. Hyresvärdet för respektive fastighetskategori och pågående projekt framgår av avsnitten "Förvaltning" och "Utveckling" i denna delårsrapport.

Centrala administrationskostnader avser bedömda kostnader för kommande tolv månadersperiod, exklusive engångsposter. Räntenettet bygger på aktuell ränta på räntebärande skulder och fordringar vid periodens slut, justerat för den del av bolagets räntekostnader som allokeras till projektverksamheten genom aktiveringar. Övriga finansiella kostnader är inte beaktade i räntenettet.

Bedömd intjäningsförmåga

30 juni 2026

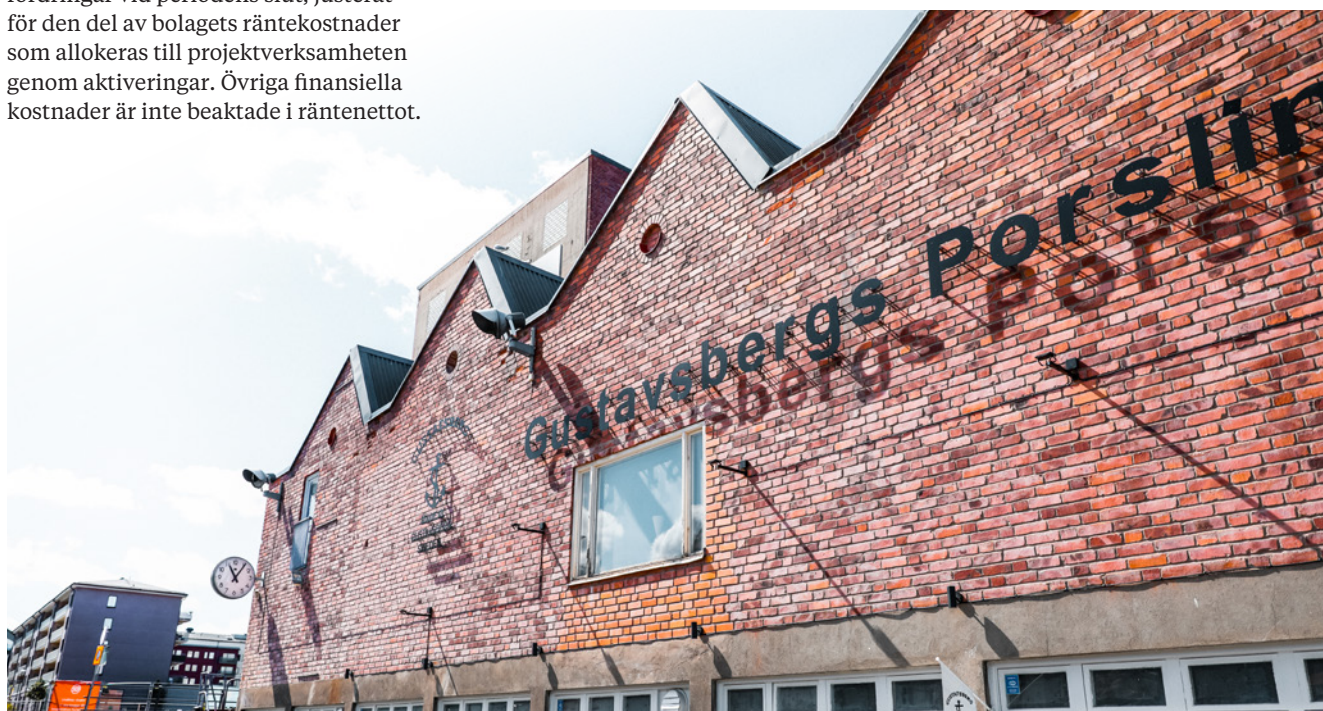
Mkr	Förvaltningsfastigheter	Pågående byggnation	Summa
Hyresvärde ¹	594	-	594
Vakans	-49	-	-49
Hyresintäkter	545	-	545
Fastighetskostnader	-138	-	-138
Driftsöverskott	407	-	407
Central administration fastighetsförvaltning	-26	-	-26
Genovas andel av förvaltningsresultat från JV	18	14	32
Räntenetto	-224	-	-224
Förvaltningsresultat	176	14	190

1) Ej beaktat avtagande hyresrabatter.

Känslighetsanalys kassaflöde¹

	Förändring	Effekt på kassaflöde
Kontrakterad årshyra	+/- 5 %	+/- 27 Mkr
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 12 Mkr
Fastighetskostnader	+/- 10 %	+/- 14 Mkr
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	+/- 72 Mkr

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



Fastigheten Gustavsberg 1:468 som utgörs av vårdverksamhet, en livsmedelsbutik, kommunal verksamhet och närservice är en av åtta fastigheter i Genovas förvärv under juli 2026.

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. Genova är 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. Planen är att fortsätta växa med förvärv och projektutveckling på utvalda lägen i västra Sverige.

Vid periodens slut omfattade fastighetsportföljen cirka 1 500 bostadsbyggrätter (1 500) samt 23 förvaltningsfastigheter (23) med en uthyrningsbar yta om totalt 89 Tkv (86) och ett årligt hyresvärde om 110 Mkr (106). Antal projekteringsfastigheter uppgick vid periodens utgång till sex stycken (sex). Delägda fastigheter i joint ventures uppgick till fem fastigheter med en byggrättsportfölj om cirka 300 bostadsbyggrätter. Järngrinden är baserat i Borås med 14 medarbetare (14). Tobias Johannesson är VD.

Genovas ägarandel uppgår till 51 procent.¹⁾

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



Mölnlycke, 7 fastigheter i Hönekulla industriområde

Nyckeltal

	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025
Hysesintäkter, Mkr	54	51
Driftsöverskott, Mkr	40	40
Belåningsgrad, %	28,3	26,1
Soliditet, %	58,9	60,2

Bedömd intjäningsförmåga

Mkr	30 jun 2026
Hyresvärde	110
Vakans	-5
Hysesintäkter	105
Fastighetskostnader	-22
Driftsöverskott	83
Central administration fastighetsförvaltning	-6
Andel av förvaltningsresultat från JV	6
Finansnetto	-27
Förvaltningsresultat	56

Balansräkning i sammandrag

Mkr	30 jun 2026	30 jun 2025
Förvaltningsfastigheter	1 387	1 250
Projekteringsfastigheter	447	423
Pågående bostadsprojekt	173	81
Andelar i joint ventures	243	254
Övriga tillgångar	287	212
Likvida medel	95	95
Summa tillgångar	2 631	2 314
Eget kapital	1 550	1 393
Räntebärande skulder	840	700
Övriga skulder	242	222
Summa skulder	2 631	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 2026 ägde Genova andelar i joint ventures och intresseföretag som innehade totalt 13 förvalt-

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

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

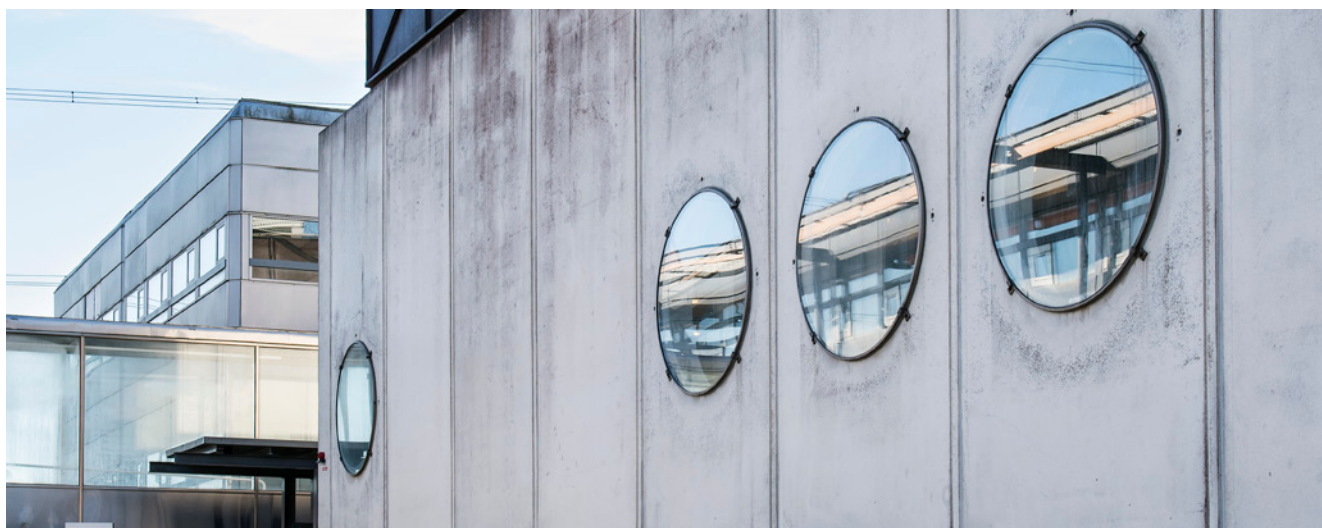
Den första etappen av stadsutvecklings projektet Viby i Upplands-Bro avyttrades under det första kvartalet till ett joint venture med Genova som

hälftenägare tillsammans med Urban Partners via NSF V. Transaktionen innebar en stärkt likviditet om cirka 100 Mkr och minskade räntebärande skulder om cirka 175 Mkr. Försäljningspriset baserades på ett underliggande fastighetsvärde om 365 Mkr, i linje med bokfört värde. Tillträde skedde den 31 mars 2026.

Genovas andel av joint ventures och intresseföretag

30 juni 2026

Namn	Andel, %	Bokfört värde, Mkr	Geografi	Fastighetsförvaltning		Projektutveckling	
				Antal fastigheter	Andel av fastighetsvärde	Antal bostäder	Uthyrningsbar yta, Tkvm
GenovaUP Norrtälje	50	115	Stockholm	2	672	-	-
GenovaUP Viby	50	92	Stockholm	-	-	150	15
SBBGenova Gåshaga	50	110	Stockholm	1	200	385	23
SBBGenova Nackahusen	50	170	Stockholm	-	-	192	12
GenovaRedito	50	8	Knivsta	2	14	-	-
Greenova	50	10	Stockholm	3	96	285	24
Pallas 1 Fastighets AB	50	144	Borås	1	225	51	4
JärnSpiran Holding AB	50	13	Borås	2	14	70	4
Tegelbrukstället AB	48	31	Halmstad	1	4	144	8
NewCo Breared AB	50	6	Varberg	1	19	-	-
Fastigheten Tullstorp 180:75 AB	48	24	Malmö	-	-	20	3
Mark & Exploatering i Borås AB	50	2	Borås	-	-	7	-
Järngrinden Logistikbyggnader AB	50	21	Borås	-	-	-	-
		746		13	1244	1304	94



Fastigheten Lillsätra 2, belägen nära E4:an söder om Stockholm med lokaler för kontor, lager och datacenter.

Hållbarhet

Hållbarhetsstrategi och -ramverk

Genovas hållbarhetsstrategi syftar till att skapa och förvalta hållbara, trygga och attraktiva fastigheter i de områden där bolaget utvecklar och investerar. Arbetet styrs av bolagets hållbarhetspolicy, uppförandekod, svenska lagar och riktlinjer, frivilliga åtaganden samt bolagets egna uppsatta mål. Genom att förena hållbarhet med affärsmässighet och riskhantering skapas förutsättningar för långsiktigt värdeskapande och ökad motståndskraft i verksamheten.

Genova har ett hållbarhetsramverk som tydliggör bolagets ansvar som fastighetsbolag och anger riktningen för hållbarhetsarbetet. Det omfattar mål fram till 2030 och är indelat i tre fokusområden: miljö och klimat, socialt ansvar samt etiskt och affärsmässigt ansvar.

Händelser under perioden

Energi- och klimatarbete

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

Hållbarhetsprogram för projekt

Under perioden har hållbarhetsprogrammet för detaljplaneskedet vidareutvecklats med nya hållbarhetsrelaterade krav och frågeställningar som integreras redan i planeringsfasen. Syftet är att stärka förutsättningarna för hållbara projekt samtidigt som flexibilitet säkerställs för att möjliggöra resurseffektiva lösningar och framtida anpassningar i projektutvecklingen. Arbetet med klimatstyrning i nyproduktion enligt HS30:s beräkningsmetodik fortgår.

Klimatrisker i befintligt bestånd

Efter att ett antal fastigheter identifierats med hög riskexponering kopplad till klimatförändringar har fördjupade sårbarhetsanalyser genomförts av en extern part. Under perioden har fyra fastigheter genomgått fördjupade sårbarhetsanalyser av extern part, inklusive platsbesök samt dialoger med förvaltning och drift. För de fastigheter där förhöjd sårbarhet identifierats har åtgärdsplaner tagits fram. Åtgärderna består huvudsakligen av förstärkta drifrutiner men omfattar även långsiktiga insatser som kan integreras i fastigheternas underhållsplanering och väntas inte medföra några betydande investeringar.

Genovas Hållbarhetsramverk – fokusområden



Vårt ansvar för miljö och klimat

- Klimatpåverkan
- Energi
- Klimatanpassning
- Resursanvändning och avfall
- Biologisk mångfald
- Förorening av mark



Vårt sociala ansvar

- Arbetsvillkor i värdekedjan
- Långsiktig stadsutveckling
- Medarbetare



Vårt etiska och affärsmässiga ansvar

- Korruption och mutor

Nyckeltal

	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jan-dec 2025
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Totalt antal byggrätter, antal	7 874	8 130	7 874	8 130	8 035
Uthyrningsbar yta kommersiella fastigheter, tkvm	200	186	200	186	201
Uthyrningsbar yta samhällsfastigheter, tkvm	150	150	150	150	150
Total uthyrningsbar yta, tkvm	350	336	350	336	351
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	92	92	92
Överskottsgrad, %	72,6	73,4	76,1	76,7	73,1
Fastighetsvärde, Mkr	10 688	9 617	10 688	9 617	10 674
Övervärde byggrättsportfölj, Mdkr	1,4	1,2	1,4	1,2	1,5
Nettoinvesteringar, Mkr	180	-15	138	-68	741
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	8,9	3,8	8,9	3,8	6,6
Soliditet, %	32,8	36,9	32,8	36,9	34,2
Belåningsgrad, %	56,6	53,4	56,6	53,4	55,4
Genomsnittlig räntenivå, %	4,8	4,7	4,8	4,7	4,7
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,8	1,8	1,9	1,8
Räntetäckningsgrad R12, ggr	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8
Kapitalbindningstid, antal år	2,2	2,7	2,2	2,7	2,5
Räntebindningstid, antal år	2,2	2,4	2,2	2,4	2,3
Aktierelaterade nyckeltal					
Totalt antal utestående aktier, tusental	46 976	45 613	46 976	45 613	46 976
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	46 976	45 613	46 976	45 613	45 729
Förvaltningsresultat per aktie, kr ¹	1,21	1,27	0,79	0,38	1,86
Tillväxt förvaltningsresultat per aktie, %	-5	211	108	211	20
Resultat per aktie, kr ¹	3,11	0,86	1,33	-0,41	4,99
Eget kapital, Mkr	4 068	4 188	4 068	4 188	4 223
Eget kapital hänförligt till aktieägare, Mkr	3 009	2 806	3 009	2 806	2 965
Eget kapital per aktie, kr	64,04	61,51	64,04	61,51	63,12
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 676	4 764	4 676	4 764	4 825
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, Mkr	3 617	3 382	3 617	3 382	3 568
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr ¹	78,22	74,14	78,22	74,14	75,95

1) Hänsyn tagen till återköpta aktier.

Totalresultat för koncernen

Mkr	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jul 2025- jun 2026	Jan-dec 2025
Hysesintäkter	281	263	138	130	531	514
Driftskostnader	-57	-52	-23	-22	-104	-99
Underhållskostnader	-13	-12	-7	-6	-28	-28
Fastighetsskatt	-7	-6	-3	-3	-12	-11
Summa Fastighetskostnader	-77	-70	-33	-30	-144	-138
Driftsöverskott	204	193	105	99	387	376
Central administration fastighetsförvaltning	-16	-14	-8	-7	-30	-26
Central administration projektutveckling	-19	-19	-10	-10	-37	-36
Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag	19	37	15	3	26	43
- varav värdeförändringar fastigheter	15	24	14	2	16	25
Finansnetto	-118	-115	-59	-56	-228	-225
- varav kostnader för tomträtter	-1	-1	0	0	-2	-2
Förvaltningsresultat	70	82	43	29	118	131
Övriga kostnader	-5	-4	-1	-1	-9	-9
Värdeförändringar fastigheter	131	64	84	50	319	253
Värdeförändringar derivat	-4	-62	-49	-77	48	-10
Valutakurseffekter fastigheter	3	-4	2	3	0	-7
Resultat före skatt	196	76	78	4	476	357
Inkomstskatt	-38	-13	-10	-11	-108	-83
Periodens resultat	158	63	68	-7	368	274
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	158	63	68	-7	368	274
Periodens resultat hänförligt:						
Moderbolagets aktieägare	147	48	62	-4	331	233
Innehav utan bestämmande inflytande	11	16	6	-2	36	41
Summa totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	147	48	62	-4	331	233
Innehav utan bestämmande inflytande	11	16	6	-2	36	41
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr ¹	3,11	0,86	1,33	-0,41	7,14	4,99
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	46 976	45 613	46 976	45 613	46 976	46 976
Genomsnittligt antal aktier, tusental	46 976	45 613	46 976	45 613	46 405	45 729

1) Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter räntebetalning på hybridobligation.

Resultatanalys

Belopp inom parentes avser motsvarande period föregående år gällande resultatposter och 31 december 2025 gällande balansposter.

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under perioden till 281 Mkr (263). I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 3 Mkr eller 1 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

Under det andra kvartalet uppgick hyresintäkterna till 138 Mkr (130).

Fördelning hyresintäkter		
Mkr	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025
Jämförbart bestånd	259	256
Tillkomna fastigheter	22	-
Sålda fastigheter	-	7
Hyresintäkter	281	263
Kommersiella fastigheter	144	123
Samhällsfastigheter	137	140
Hyresintäkter	281	263

Fastighetskostnader

Drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt ökade under perioden till -77 Mkr (-70), motsvarande en ökning på 9 procent. Kostnadsökningen drivs främst av högre kostnader för el och uppvärmning till följd av ökad förbrukning under en kallare period jämfört med föregående år samt höjda taxor och tariffer.

I jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med -7 Mkr eller 9 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

Under det andra kvartalet uppgick fastighetskostnaderna till -33 Mkr (-30).

Fördelning fastighetskostnader		
Mkr	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025
Jämförbart bestånd	-75	-68
Tillkomna fastigheter	-2	-
Sålda fastigheter	-	-2
Fastighetskostnader	-77	-70
Kommersiella fastigheter	-37	-32
Samhällsfastigheter	-40	-38
Fastighetskostnader	-77	-70

Driftsöverskott

Driftsöverskottet för perioden uppgick till 204 Mkr (193). Överskottsgraden uppgick till 73 procent (73).

Driftsöverskottet för det andra kvartalet uppgick till 105 Mkr (99) med en överskottsgrad på 76 procent (77).

Central administration

Centrala administrationskostnader är fördelade på fastighetsförvaltning och projektutveckling. De totala centrala administrationskostnaderna uppgick under perioden till -35 Mkr (-33), vilket motsvarar en ökning på 6 procent och förklaras framförallt av ökade personalkostnader.

Central administration		
Mkr	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025
Fastighetsförvaltning		
Övriga externa kostnader	0	0
Personalkostnader	-14	-11
Avskrivningar och leasing	-2	-2
Central administration fastighetsförvaltning	-16	-14
Projektutveckling		
Övriga externa kostnader	0	0
Personalkostnader	-16	-16
Avskrivningar och leasing	-3	-3
Central administration projektutveckling	-19	-19

Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag

I posten redovisas resultateffekten av Genovas fastigheter som ägs via joint ventures. Resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag uppgick under perioden till 19 Mkr (37) och avser resultat från den löpande driften och värdeförändringar. Det lägre resultatet förklaras främst av högre positiva värdeförändringar på fastigheter i jämförelseperioden, framförallt som en följd av en större projektavyttring.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -118 Mkr (-115) och var något högre jämfört med föregående år till följd av en skuldportfölj som ökat med 1,1 Mdkr. Jämfört med föregående år har kostnaden avseende räntenettot ökat med 3 Mkr medan övriga finansiella kostnader var i linje med föregående år. Räntebetalningar på hybridobligationer har minskat till -14 Mkr (-24). Räntebetalningar på hybridobligationer kommer fortsatt minska under 2026 då hybridobligationer till ett belopp om 195 Mkr slutligt inlöstes den 5 mars 2026. Räntebetalningar på hybridobligationer bedöms till följd av inlösen uppgå till -26 Mkr under 2026, vilket kan jämföras med -46 Mkr under 2025. Detta kommer få positiv effekt på kassaflödet framgent.

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 64 Mkr (52) hänförligt till projektverksamheten. I nuläget är bedömningen att aktivering hänförlig till projektverksamheten framgent kommer att uppgå till cirka 30 procent av koncernens totala finansieringskostnader.

Genomsnittlig ränta per balansdagen uppgick till 4,8 procent (4,7) exkluderat byggnadskreditiv.

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

Finansnetto		
Mkr	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025
Ränteintäkter	10	10
Räntekostnader lån	-112	-109
Räntekostnader leasing	-1	-1
Övriga finansiella intäkter	-	-
Övriga finansiella kostnader	-15	-16
Finansnetto	-118	-115

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under perioden till 70 Mkr (82), vilket är en minskning med 15 procent. Minskningen förklaras främst av högre positiva värdeförändringar på fastigheter i joint ventures och intresseföretag i jämförelseperioden, framförallt som en följd av en större projektavyttring.

Förvaltningsresultatet för det andra kvartalet uppgick till 43 Mkr (29).

Värdeförändringar fastigheter

Värdeförändringar fastigheter uppgick till 131 Mkr (64). Värdeförändringarna förklaras framförallt av att Järngrindens fastigheter har marknadsvärderats per 30 juni 2026, vilket de inte gjordes per 30 juni 2025.

Värdeförändringar fastigheter		
Mkr	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025
Förändring driftnetto	102	38
Mark- och outnyttjade byggrätter	16	6
Förändring avkastningskrav	13	41
Försäljningar	-	-21
Värdeförändringar fastigheter	131	64

Värdeförändringar derivat

Värdeförändringar derivat uppgick till -4 Mkr (-62). Posten består av förändringar av verkligt värde på ränteswappar. Den lägre negativa värdeförändringen förklaras av högre marknadsräntor under perioden. Genova tecknar derivat för att långsiktigt skapa bättre förutsägbarhet i kassaflödet.

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -38 Mkr (-13) och hänför sig i huvudsak till uppskjuten skatt på värdeförändringar fastigheter samt minskade underskottsavdrag. Både aktuell och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent i Sverige och 25,0 procent i Spanien. Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till 234 Mkr (340) samt obeskattade reserver om 102 Mkr (121). Som uppskjutna skatteskulder redovisas full nominell skatt om 20,6 procent av skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde med avdrag för den skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv.

Skatteberäkning		
Mkr	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025
Resultat före skatt	196	77
Skattesats %	20,6	20,6
Skatt enligt gällande skattesats	-40	-16
Ej skattepliktiga intäkter	38	53
Ej avdragsgilla kostnader	-3	-27
Ej avdragsgillt räntenetto	-31	-26
Avdragsgilla kostnader ej med i resultatet	2	3
Skattepliktiga intäkter ej med i resultatet	-1	-1
Justering skatt avseende tidigare år	-2	0
Övrigt	2	2
Periodens skatt enligt resultaträkningen	-36	-13

Uppskjutna skatteskulder, netto

Mkr	30 jun 2026	30 jun 2025
Temporära skillnader fastigheter	-587	-523
Obeskattade reserver	-21	-25
Summa uppskjutna skatteskulder	-608	-549
Underskottsavdrag	48	70
Övrigt	-	-
Summa uppskjutna skattefordringar	48	70
Uppskjutna skatteskulder, netto	-560	-479

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 158 Mkr (63). Ökningen jämfört med motsvarande period föregående år förklaras främst av ökade värdeförändringar.

Balansräkning för koncernen

Mkr	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	203	203	203
Förvaltningsfastigheter	8 524	7 593	8 303
Pågående nyanläggningar	-	258	302
Projekteringsfastigheter	1 992	1 681	1 932
Övriga materiella anläggningstillgångar	25	26	26
Nyttjanderättstillgångar	25	10	10
Uppskjutna skattefordringar	48	70	50
Andelar i joint ventures och intresseföretag	746	748	701
Övriga långfristiga fordringar	302	342	302
Summa anläggningstillgångar	11 863	10 930	11 828
Omsättningstillgångar			
Pågående bostadsprojekt	173	86	138
Hysesfordringar och kundfordringar	15	31	19
Övriga fordringar	138	80	85
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	104	106	87
Likvida medel	120	122	185
Summa omsättningstillgångar	551	425	514
SUMMA TILLGÅNGAR	12 414	11 355	12 343
EGET KAPITAL			
Summa totalresultat för perioden			
Aktiekapital	57	55	57
Övrigt tillskjutet kapital	1 679	1 653	1 679
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 272	1 098	1 229
Hybridobligation	300	556	495
Innehav utan bestämmande inflytande	759	826	763
Summa eget kapital	4 068	4 188	4 223
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder	5 922	5 756	5 686
Derivat	49	97	46
Leasingskuld	43	28	32
Övriga långfristiga skulder	129	58	124
Uppskjutna skatteskulder	608	549	607
Summa långfristiga skulder	6 752	6 488	6 495
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	1 229	424	1 341
Leverantörsskulder	58	13	71
Leasingskuld	8	9	5
Aktuella skatteskulder	0	12	7
Övriga skulder	162	82	88
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	136	138	114
Summa kortfristiga skulder	1 595	579	1 625
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	12 414	11 355	12 343

Kommentar till balansräkningen

Goodwill

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

Fastighetsbestånd och fastighetsvärde

Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter består av totalt 79 fastigheter. Metoden att beräkna verkligt värde för förvaltningsfastigheter består i huvudsak av en kassaflödesbaserad värderingsmodell där värdet har beräknats som nuvärdet av prognosticerade kassaflöden samt restvärdet under en kalkylperiod, där diskontering har skett med en bedömd kalkylränta. Det genomsnittliga avkastningskravet för fastighetsportföljen bedömdes till 5,7 procent vid bokslutsdagen.

Pågående nyanläggning

Sedan 31 mars framgår Genovas andel av den första etappen av projekt Viby under andelar i joint ventures och intresseföretag i balansräkningen. Den första etappen av projektet avyttrades under kvartalet till ett joint venture med Genova som hälftenägare tillsammans med Urban Partners.

Projekteringsfastigheter

Projekteringsfastigheter avser upparbetade och aktiverade kostnader på projekt som ännu inte byggstartats. Vid byggstart omklassificeras aktuella belopp till pågående nyanläggningar.

Pågående bostadsprojekt

Pågående bostadsprojekt avser utöver pågående bostadsprojekt även färdigställda men ej sålda bostadsrätter.

Fastighetsvärde

Fastighetsbeståndet, exklusive Järngrindens bestånd, externvärderas kvartalsvis av oberoende värderingsinstitut. Järngrindens fastighetsbestånd externvärderas halvårsvis och externvärderades per 30 juni 2026. Värdeförändringar för fastigheter inkluderas i resultaträkningen.

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

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

Förändring av fastighetsbeståndet

Mkr	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jan-dec 2025
Ingående värde förvaltningsfastigheter	8 303	8 121	8 121
+ Förvärv	37	0	618
+ Till- och ombyggnation	45	27	77
- Försäljningar	0	-624	-700
+/- Omklassificeringar	-2	-	-84
+/- Orealiserade värdeförändringar	140	69	271
Utgående värde förvaltningsfastigheter	8 524	7 593	8 303
Ingående värde pågående nyanläggningar	301	245	245
+ Nybyggnation	4	12	61
- Försäljningar	-310	-	-
+/- Omklassificeringar	5	-	-5
Utgående värde pågående nyanläggningar	-	258	301
Ingående värde projekteringsfastigheter	1 932	1 614	1 614
+ Förvärv	-	-	31
- Försäljningar	-56	-	-
+/- Omklassificeringar	-	-53	89
+ Aktiveringar	115	120	198
Utgående värde projekteringsfastigheter	1 992	1 681	1 932
Ingående värde pågående bostadsprojekt	138	24	24
+ Nybyggnation	35	9	114
+/- Omklassificeringar	-	53	-
Utgående värde pågående bostadsprojekt	173	86	138
Utgående värde fastighetsbeståndet	10 675	9 617	10 674
Förvaltningsfastigheter	8 524	7 593	8 303
Pågående byggnation	-	258	301
Planerade projekt	1 992	1 681	1 932
Pågående bostadsprojekt	173	86	138
Utgående värde fastighetsbeståndet	10 688	9 617	10 674

Känslighetsanalys värdeförändringar¹

Värdeförändring	+/-5%	+/-10%
Effekt på fastighetsvärde	+/- 426 Mkr	+/- 852 Mkr
Justerat fastighetsvärde	8 950/8 098 Mkr	9 376/7 672 Mkr
Effekt på belåningsgrad	-1,9/2,0 %	-3,6/4,2 %
Justerad belåningsgrad	55/59 %	53/61 %
Effekt på soliditet	1,5/-1,7 %	3,0/-3,4 %
Justerad soliditet	34/31 %	36/29 %

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

Direktavkastningskrav per kategori¹

%	30 jun 2026	30 jun 2025
Kommersiella fastigheter	6,0	6,3
Samhällsfastigheter	5,4	5,4
Totalt	5,7	5,8

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

Nyckeltal förvaltningsfastigheter

	30 jun 2026	30 jun 2025
Hysesvärde kr/kvm	1 695	1 654
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹	92	92
Fastighetskostnader kr/kvm ²	-393	-382
Driftsöverskott kr/kvm ²	1 164	1 145
Överskottsgrad, % ²	75	75
Förvaltningsfastighetsvärde kr/kvm	24 343	22 608
Uthyrningsbar yta, tkvm	350	336
Antal fastigheter	79	75

1) Cirka 2 procentenheter av den ekonomiska vakansgraden avser framtida projektfastigheter där utveckling av byggrätter prioriteras före långsiktig uthyrning.

2) Beräknat utifrån bedömt årsvärde.

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital uppgick den 30 juni 2026 till 4 068 Mkr (4 223) och soliditeten till 32,8 procent (34,2).

Minskningen i soliditeten förklaras främst av inlösen av hybridobligationer till ett belopp om 195 Mkr, vilket samtidigt kommer få positiv effekt på kassaflödet framgent. Därutöver har även aktieåterköp om 29 Mkr och beslutad utdelning avseende 2025 om 43 Mkr minskat eget kapital. Under 2025

återköptes även samtliga konvertibler varav 50 Mkr påverkat eget kapital negativt under föregående år i form av optionsdelen som utgjorde eget kapital.

Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till aktieägarna uppgick till 3 617 Mkr (3 568) och det långsiktiga substansvärdet hänförligt till aktieägarna per aktie uppgick till 78,22 kronor per aktie (75,95).

Substansvärde

	30 jun 2026		30 jun 2025		31 dec 2025	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	4 068	87,98	4 188	91,82	4 223	89,89
Återläggning:						
Derivat enligt balansräkningen	49	1,06	97	2,14	46	0,97
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	608	13,14	549	12,03	607	12,92
Avdrag:						
Uppskjuten skattefordran enligt balansräkningen	-48	-1,04	-70	-1,54	-50	-1,06
Hybridobligation	-300	-6,49	-556	-12,19	-495	-10,54
Innehav utan bestämmande inflytande	-759	-16,42	-826	-18,12	-763	-16,23
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare	3 617	78,22	3 382	74,14	3 568	75,95

Räntebärande skulder

Koncernen hade den 30 juni 2026 räntebärande skulder om 7 152 Mkr (7 027) med en belåningsgrad om 56,6 procent. Koncernens genomsnittliga räntenivå uppgick till 4,8 procent (4,7) 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 2026 till 2,2 år (2,7). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,2 år (2,4) exkluderat byggnadskreditiv. Ränte- och kreditförfallostrukturen per samma datum framgår av tabellerna med samma namn.

Finansiering och kapitalstruktur

Den 5 mars 2026 löstes hybridobligationer med ISIN SE0015245519 in till ett nominellt belopp om 195 Mkr. Räntebetalningar på hybridobligationer bedöms till följd av inlösen uppgå till -26 Mkr under 2026, vilket kan jämföras med -46 under 2025.

I maj emitterades gröna obligationer om 400 Mkr med slutligt förfall i maj 2030. De gröna obligationerna löper med en rörlig ränta om 3m Stibor + 350 baspunkter, vilket var den lägsta kreditmarginalen Genova någonsin emitterat på. I samband med emissionen återköptes obligationer om 101 Mkr av serie 2024/2027 med ISIN SE0022725636.

Genovas aktiva arbete med att refinansiera skuld till bättre villkor i kombination med att ha löst in hybridobligationer om 195 Mkr kommer ge en positiv effekt på framtida kassaflöden. Under resterande del av 2026 förfaller skulder om 1 Mdkr och av dessa har kreditbeslut för förlängning av 500 Mkr erhållits under det andra kvartalet. Samtliga skulder som förfaller under 2026 bedöms refinansieras till fulla med lika eller bättre villkor.

Under perioden har återköp av egna aktier genomförts och vid utgången av perioden hade 736 873 aktier återköpts för 29 Mkr. Återköp får fortsatt pågå till och med årsstämman 2027 och vid den 30 juni 2026 återstod 15 Mkr av återköpsutrymmet enligt gällande mandat.

Efter periodens utgång ingicks avtal om att förvärva en fastighetsportfölj i Stockholmsregionen till ett underliggande fastighetsvärde om 673 Mkr före avdrag för latent skatt. De förvärvade fastigheterna planeras tillträdas under september respektive december 2026 och finansiering sker genom en kombination av banklån, tillgängliga likvida medel samt genom överlåtelse av återköpta och nyemitterade stamaktier till säljaren Landia. Överlåtelsen av stamaktier kommer ske till en kurs om 76,72 kronor per aktie och motsvara ett totalt belopp om cirka 124 Mkr.

Likviditet och utnyttjade faciliteter

Koncernens likviditet inklusive byggnadskreditiv uppgick till 875 Mkr. I beloppet ingår kassa med 120 Mkr, utnyttjade revolverande krediter och checkräkning om totalt 621 Mkr samt 135 Mkr av beviljade byggnadskreditiv som ännu ej är utnyttjade.

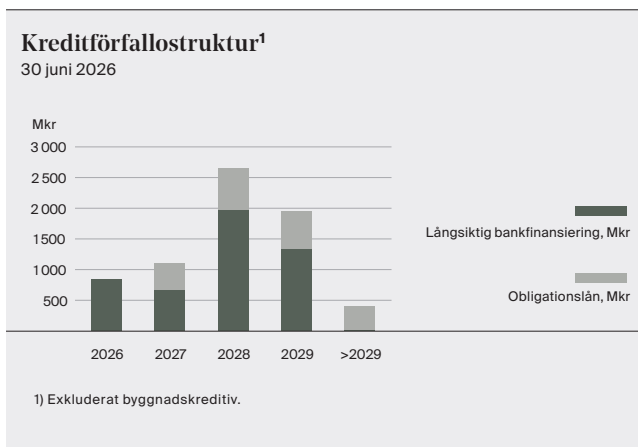
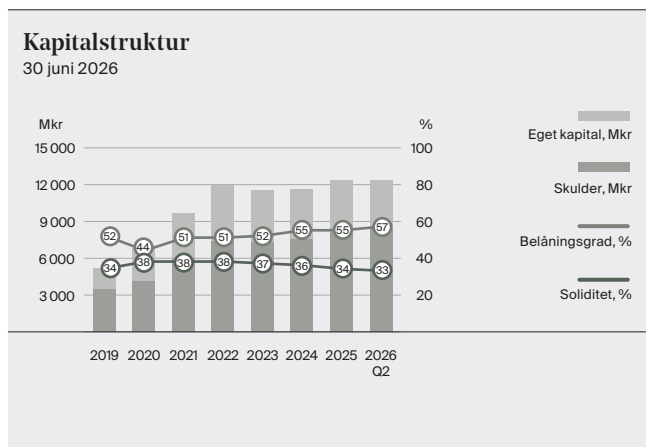
Under perioden avyttrades hälften av etapp ett i stadsutvecklingsprojektet Viby till ett gemensamt bolag med Urban Partners. I samband med avyttringen tillfördes Genova cirka 100 Mkr i likviditet samtidigt som räntebärande skulder minskade med cirka 175 Mkr.

Under 2025 avyttrade Genova bygggrätter som kommer att frånträdas när respektive detaljplan vinner laga kraft. Nuvarande bedömning är att två detaljplaner har möjlighet att bli antagna under andra halvan av 2026 och vid frånträde av berörda fastigheter kommer Genova ha tillförts totalt cirka 175 Mkr i likviditet, varav cirka 140 Mkr är återstående per 30 juni 2026.

Räntebindning

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

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



Ränteförfallostruktur

30 juni 2026

Löptid	Belopp, Mkr	Snittränta ¹ , %	Andel, %
2026	3 303	7,45	46
2027	28	3,34	0
2028	1 050	2,38	15
2029	680	2,65	10
2030	920	2,47	13
2031	500	2,31	7
>2031	650	3,04	9
Totalt	7 131	4,82	100
Totalt, exklusive byggnadskreditiv	6 966	4,82	-

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 obligationslån om 700 Mkr med kreditmarginal 4,30 procent, 550 Mkr med kreditmarginal 4,15 procent, 620 Mkr med kreditmarginal 3,75 procent samt 400 Mkr med kreditmarginal 3,50 procent.

Kreditförfallostruktur

30 juni 2026

Löptid	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2026	1 382	962	420
2027	1 404	1 103	301
2028	2 707	2 707	-
2029	1 949	1 949	-
2030	400	400	-
2031	-	-	-
>2031	10	10	-
Totalt	7 852	7 131	721
Varav byggnadskreditiv	300	165	135

Övriga finansiella instrument

30 juni 2026

	Emissions- datum	Förfallo- datum ¹	Nominellt belopp, kr	Räntebas	Ränte- marginal, %	Aktuell ränta, %
Hybridobligationer	2024-09-24	2028-09-24	300 000 000	Stibor 3M	5,50	7,51

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 2025	45 613	55	1 653	1 062	556	821	4 146
Totalresultat							
Periodens resultat				233		41	274
Övrigt totalresultat				-		-	-
Summa totalresultat				233		41	274
Transaktioner med ägare							
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande				-32		-99	-131
Optionsdel konvertibellån				-50			-50
Utdelning stamaktier				-40			-40
Räntebetalning på hybridobligation				-46			-46
Återköp hybridobligation				-2	-61		-63
Fondemission		1					1
Indragning av stamaktier	-600	-1					-1
Nyemission stamaktier	1 962	2	27	99			128
Emissionskostnader stamaktier				-2			-2
Emission teckningsoptioner				2			2
Valutakurseffekt				6			6
Utgående balans per 31 december 2025	46 976	57	1 679	1 229	495	763	4 223
Ingående balans per 1 januari 2026	46 976	57	1 679	1 229	495	763	4 223
Totalresultat							
Periodens resultat				147		11	158
Övrigt totalresultat				-		-	-
Summa totalresultat				147		11	158
Transaktioner med ägare							
Transaktioner med innehav utan bestämman- de inflytande				-15		-14	-30
Utdelning stamaktier				-43			-43
Räntebetalning på hybridobligation				-14			-14
Återköp hybridobligation					-195		-195
Återköp stamaktier				-29			-29
Valutakurseffekt				-3			-3
Utgående balans per 30 juni 2026	46 976	57	1 679	1 272	300	759	4 068

Kassaflödesanalys för koncernen

Mkr	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jan-dec 2025
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	70	82	131
Justeringsposter för poster som inte ingår i kassaflödet*	-18	-30	-23
Övriga kostnader	-5	-4	-9
Betald skatt	-15	-9	-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	33	39	95
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar	4	-12	-2
Förändring övriga rörelsefordringar	-9	-13	-61
Förändring leverantörsskulder	-13	-3	51
Förändring övriga rörelseskulder	18	21	11
Kassaflöde från den löpande verksamheten	33	32	95
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter och projekt	-236	-168	-966
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-19	-7	-7
Försäljning av fastigheter	75	190	231
Utdelning från intresseföretag	62	14	85
Investeringar i intresseföretag	-5	-55	-73
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar	-1	-85	-45
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-125	-111	-774
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission stamaktier	-	25	27
Emissionskostnader stamaktier	-	-1	-2
Återköp stamaktier	-29	-	-
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-25	-	-20
Återköp hybridobligation	-195	-	-63
Upptagna lån	841	972	2 113
Amortering av lån	-530	-911	-1 268
Lämnad utdelning ¹	-35	-37	-75
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	27	49	712
Periodens kassaflöde	-65	-30	33
Likvida medel vid periodens början	185	152	152
Likvida medel vid periodens slut	120	122	185
* Poster som inte ingår i kassaflödet			
Återläggning av avskrivningar	5	5	10
Resultat från andelar i joint ventures	-19	-37	-43
Upplupen ränta	-3	2	10
	-18	-30	-23
Erhållen ränta	5	1	3
Betald ränta	-103	-98	-202

1) Varav -14 Mkr (-24) avser ränta på hybridobligation.

Segmentsrapportering

Mkr	Jan-jun 2026				Jan-jun 2025			
	Förvaltning	Utveckling	Ej fördelat	Totalt	Förvaltning	Utveckling	Ej fördelat	Totalt
Hysesintäkter	281			281	263			263
Summa intäkter	281			281	263			263
Fastighetskostnader	-77			-77	-70			-70
Summa fastighetskostnader	-77			-77	-70			-70
Driftsöverskott/resultat från nyproduktion	204			204	193			193
Central administration	-16	-19		-35	-14	-19		-33
Resultat från andelar i joint ventures			19	19			37	37
Finansnetto	-118			-118	-115			-115
Övriga kostnader			-5	-5			-4	-4
Värdeförändringar fastigheter	131			131	64			64
Värdeförändringar derivat			-4	-4			-62	-62
Valutakurseffekt fastighet			3	3			-4	-4
Resultat före skatt	201	-19	14	196	128	-19	-33	76
Segmentspecifika tillgångar								
Förvaltningsfastigheter	8 524			8 524	7 593			7 593
Pågående nyanläggningar		-		-		258		258
Projekteringsfastigheter		1 992		1 992		1 681		1 681
Pågående bostadsprojekt		173		173		86		86
Andelar i joint ventures			746	746			748	748
Segmentspecifika investeringar								
Förvärv och investeringar i fastigheter	82	154		236	27	141		168

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: Förvaltning och Utveckling. Rörelsesegmentet Förvaltning 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.

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jul 2025- jun 2026	Jan-dec 2025
Nettoomsättning	6	5	3	10	12	12
Summa rörelsens intäkter	6	5	3	10	12	12
Övriga externa kostnader	-6	-6	-3	-10	-11	-10
Personalkostnader	-6	-7	-3	-13	-13	-13
Summa rörelsens kostnader	-13	-12	-6	-23	-24	-23
Rörelseresultat	-7	-7	-4	-13	-12	-11
Resultat från andelar i koncernföretag	10	110	10	-183	618	608
Ränteutgifter och liknande resultatposter	1	2	1	284	255	256
Räntekostnader och liknande resultatposter	-74	-67	-39	-187	-193	-186
Resultat efter finansiella poster	-70	38	-32	-98	668	666
Bokslutsdispositioner						
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	-	-
Resultat före skatt	-70	38	-32	-98	668	666
Skatt på periodens resultat	-	-	-	-5	-13	-13
Periodens resultat	-70	38	-32	-104	655	654
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	-70	38	-32	-104	655	654

Moderbolagets balansräkning

Mkr	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	818	818	818
Uppskjutna skattefordringar	5	17	5
Fordringar hos koncernföretag	3 247	2 611	3 398
Summa finansiella anläggningstillgångar	4 070	3 446	4 221
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	113	217	21
Övriga fordringar	2	7	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	19	16
	129	244	40
Likvida medel	21	19	36
Summa omsättningstillgångar	150	263	76
SUMMA TILLGÅNGAR	4 219	3 709	4 297
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa totalresultat för perioden			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	57	55	57
Summa bundet eget kapital	57		57
Fritt eget kapital			
Överkursfond	1 031	1 005	1 031
Balanserat resultat	-385	-971	-952
Årets resultat	-70	38	654
Summa fritt eget kapital	576	71	733
Hybridobligation	300	556	495
Summa eget kapital	933	683	1 285
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	255	70
Obligationslån	2 144	1 237	1 847
Konvertibla skuldebrev	-	200	0
Skulder till koncernföretag	952	-	954
Summa långfristiga skulder	3 110	1 692	2 871
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	55	14	43
Leverantörsskulder	0	3	4
Skulder till koncernföretag	64	1 314	64
Övriga skulder	33	1	11
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	3	19
Summa kortfristiga skulder	176	1 335	141
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	4 219	3 709	4 297

Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Periodens resultat	Hybrid- obligation	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2025	55	1 005	-881	-82	556	653
Omföring i ny räkning			-82	82		-
Årets resultat				654		654
Summa totalresultat				654		654
Transaktioner med ägare						
Utdelning stamaktier			-40			-40
Räntebetalning på hybridobligation			-46			-46
Återköp hybridobligation			-2		-61	-63
Fondemission	1					1
Indragning av stamaktier	-1					-1
Nyemission stamaktier	2	27	99			128
Emissionskostnader stamaktier			-2			-2
Emission teckningsoptioner			2			2
Utgående balans per 31 december 2025	57	1 031	-952	654	495	1 285
Ingående balans per 1 januari 2026	57	1 031	-952	654	495	1 285
Omföring i ny räkning			654	-654		-
Årets resultat				-70		-70
Summa totalresultat				-70		-70
Transaktioner med ägare						
Utdelning stamaktier			-43			-43
Utdelning hybridobligation			-14			-14
Återköp hybridobligation					-195	-195
Återköp stamaktier			-29			-29
Utgående balans per 30 juni 2026	57	1 031	-385	-70	300	933

Aktien och ägarförhållanden

Genova har ett aktieslag, stamaktier, som noterades på Nasdaq Stockholm i juni 2020. Genova hade vid periodens slut 2 450 aktieägare. Sista betalkurs för aktien den 30 juni 2026 uppgick till 36,10 kr. Per den 30 juni 2026 uppgick det totala antalet aktier i Genova till 46 975 629.

Den 13 januari inledde Genova ett återköpsprogram av egna aktier baserat på årsstämman bemyndigande 2025. Återköpen pågick till och med årsstämman 2026 och återköp av 540 278 egna aktier genomfördes. Under kvartalet inledde Genova ett återköpsprogram av egna aktier baserat på årsstämman bemyndigande 2026. Programmet, som startade den 6 maj 2026 och pågår till årsstämman 2027, syftar till att optimera kapitalstrukturen och stärka vinsten per aktie. Inom ramen för båda återköpsprogram som varit gällande under perioden har återköp av 736 873 egna aktier genomförts till ett belopp om 29 Mkr. Vid den 30 juni 2026 återstod 15 Mkr av återköpsutrymmet enligt gällande mandat.

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

Aktieägare

30 juni 2026

Namn	Antal aktier	Innehav (%)	Röster (%)
Micael Bile (via bolag)	17 264 999	36,8	36,8
Andreas Eneskjöld (via bolag)	7 600 000	16,2	16,2
Swedbank Robur Fonder	3 500 000	7,5	7,5
Avanza Pension	3 080 355	6,6	6,6
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	2 773 123	5,9	5,9
Capital Research and Management	2 687 831	5,7	5,7
Michael Moschewitz (via bolag)	2 174 000	4,6	4,6
Skandia	1 500 608	3,2	3,2
Landia	1 362 300	2,9	2,9
Cancerfonden	430 252	0,9	0,9
Movestic	303 967	0,6	0,6
RoosGruppen	230 000	0,5	0,5
Futur Pension	228 446	0,5	0,5
Handelsbanken Fonder AB	220 000	0,5	0,5
SEB Investment Management	200 880	0,4	0,4
PlusFonder	164 992	0,4	0,4
Storebrand Fonder	157 408	0,3	0,3
Knut Ramel	150 000	0,3	0,3
Summa övriga ägare	2 209 595	4,7	4,7
Summa	46 238 756	98,4	98,4
Antal aktier i eget innehav	736 873	1,6	1,6
Summa	46 975 629	100,0	100,0

Övriga upplysningar

Organisation

Medelantalet anställda i organisationen uppgick under perioden till 52 (49), inklusive 14 (13) i Järngrinden, varav 26 (26) är kvinnor. Medarbetarna har relevant och bred erfarenhet inom fastighetsförvaltning, projektledning, byggnation, ekonomi, juridik, marknadsföring och försäljning.

Närståendetransaktioner

Relationer med närstående framgår av not 37 i Genovas årsredovisning 2025. Karaktären på transaktioner och volym har inte förändrats väsentligt under året jämfört med föregående år. Sedvanliga ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare har utbetalts.

Årsstämma

Årsstämma i Genova Property Group AB (publ) hölls i Stockholm den 6 maj 2026.

Fastställd utdelning

Årsstämman beslutade om en utdelning om 0,92 kronor (0,88) per aktie med utdelning kvartalsvis om 0,23 kronor per aktie, motsvarande 11 Mkr (10) och en direktavkastning på 2,3 procent i relation till sista betalkursen den 30 december 2025.

Incitamentsprogram

Vid årsstämman den 5 maj 2025 beslutades om emission av ytterligare högst 400 000 teckningsoptioner. Varje teckningsoption berättigar till teckning av en ny stamaktie i bolaget för 56 kronor och 38 öre per stamaktie under perioden från och med den 1 juli 2028 till och med det datum som infaller 30 kalenderdagar därefter. 400 000 teckningsoptioner har tecknats av bolagets dotterbolag Genova Fastigheter AB som i sin tur överlätit 370 000 teckningsoptioner till anställda och konsulter i bolaget till ett belopp om 4 kronor per teckningsoption. Priset (optionspremien) har bestämts enligt Black & Scholes värderingsmodell och värderingen har utförts av Svalner Skatt & Transaktion.

Risker och riskhantering

Genova utsätts för olika risker i sin verksamhet som kan få betydelse för bolagets framtida utveckling, resultat och finan-

siella ställning. De risker som Genova bedömer som mest väsentliga kan indelas i kategorierna omvärldsrisker, finansiell risk, affärsrisk, rapporteringsrisk, hållbarhetsrisk samt teknologi- och datarisk. Mer information om Genovas risker återfinns i årsredovisningen för 2025 på sidorna 66–71.

Redovisningsprinciper

Genova tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten. Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och årsredovisningslagen. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i senaste årsredovisningen, se not 2 i Genovas årsredovisning 2025.

IFRS 18 Presentation och upplysningar i de finansiella rapporterna träder i kraft den 1 januari 2027 och ersätter IAS 1. En preliminär analys av IFRS 18 har genomförts och för Genova bedöms de huvudsakliga effekterna avse struktur och delresultat i resultaträkningen samt tillkommande upplysningar inklusive avstämningar av ledningens definierade resultatmått och andra alternativa nyckeltal.

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

Intäkter

Intäkter från avtal med kunder avser intäkter från försäljning av varor och tjänster från Genovas ordinarie verksamhet. Intäkten redovisas när kontroll övergår till kunden för de varor eller tjänster som bolaget bedömt vara distinkta i ett avtal och speglar den ersättning som företaget förväntar sig att ha rätt till i utbyte mot dessa varor eller tjänster. Koncernens intäkter kommer från leasingintäkter och redovisas i enlighet med IFRS 16 Leasingavtal, dessa principer anges i Not 2 i årsredovisningen 2025.

Revisorernas granskning

Denna delårsrapport har 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 14 augusti 2026

Mikael Borg
Styrelseordförande

Micael Bile
Styrelseledamot

Mattias Björk
Styrelseledamot

Andreas Eneskjöld
Styrelseledamot

Karin Larsson
Styrelseledamot

Erika Olsén
Styrelseledamot

Michael Moschewitz
VD

Finansiell kalender

Delårsrapport januari-september 2026 **23 oktober 2026**

Bokslutskommuniké januari-december 2026 **18 februari 2027**

För ytterligare information, vänligen kontakta:

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

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

Denna information är insiderinformation som Genova Property Group AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och Lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 14 augusti 2026 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 räntebetalning på hybridobligation i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier under perioden. Förvaltningsresultat per aktie används för att belysa aktieägarnas andel av förvaltningsresultat per aktie.

Hyresvärde

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

Ljus BTA

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

Långsiktigt substansvärde

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

Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare

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

Långsiktigt substansvärde per aktie

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

Projekteringsfastigheter

Avser fastigheter för vidareutveckling.

Resultat per aktie

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

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

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

Tillväxt förvaltningsresultat per aktie

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

Uthyrningsbar yta

Total yta i kvm som är tillgänglig för uthyrning.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter. Överskottsgrad är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att finansiella intäkter och kostnader samt orealiserade värdeförändringar beaktats.

Alternativa nyckeltal

Ekonomisk uthyrningsgrad

Mkr	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Kontraktsvärde	545	512	545
Hyresvärde	594	555	591
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	92

Överskottsgrad

Mkr	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jan-dec 2025
Hyresintäkter	281	263	514
Driftsöverskott	204	193	376
Överskottsgrad, %	72,6	73,4	73,1

Avkastning på eget kapital

Mkr	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jan-dec 2025
Resultat efter skatt R12	368	160	274
Genomsnittligt eget kapital	4 128	4 214	4 184
Avkastning på eget kapital, %	8,9	3,8	6,6

Soliditet

Mkr	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Eget kapital	4 068	4 188	4 223
Balansomslutning	12 414	11 355	12 343
Soliditet, %	32,8	36,9	34,2

Belåningsgrad

Mkr	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Upplåning från kreditinstitut	4 953	4 777	5 137
Obligationslån	2 144	1 237	1 847
Konvertibla skuldebrev	-	152	-
Checkräkningskredit	55	14	43
Likvida medel	-120	-122	-185
Totalt	7 032	6 058	6 842
Balansomslutning	12 414	11 355	12 343
Belåningsgrad, %	56,6	53,4	55,4

Räntetäckningsgrad

Mkr	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jan-dec 2025
Driftsöverskott	204	193	376
Central fastighetsförvaltning	-16	-14	-26
Totalt	188	179	349
Finansnetto	-118	-115	-225
Övr finansiella kostnader	15	16	29
Justerat finansnetto	-102	-100	-197
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,8	1,8

Förvaltningsresultat per aktie

Mkr	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jan-dec 2025
Förvaltningsresultat	70	82	131
Ränta på hybridobligation	-14	-24	-46
Justerat förvaltningsresultat	56	58	85
Genomsnittligt antal aktier, tusental	46 976	45 613	45 729
Återköpt antal aktier, tusental	-737	-	-
Justerat antal aktier	46 239	45 613	45 729
Förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna per aktie, kr	1,21	1,27	1,86

Tillväxt förvaltningsresultat

	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jan-dec 2025
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,21	1,27	1,86
Tillväxt per år, %	-5	211	20

Resultat per aktie

Mkr	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Jan-dec 2025
Periodens resultat	158	63	274
Ränta på hybridobligation	-14	-24	-46
Justerat resultat	144	39	228
Genomsnittligt antal aktier, tusental	46 976	45 613	45 729
Återköpt antal aktier, tusental	-737	-	-
Justerat antal aktier	46 239	45 613	45 729
Resultat per aktie, kr	3,11	0,86	4,99

Substansvärde

Mkr	30 jun 2026	30 jun 2025	31 dec 2025
Eget kapital enligt balansräkningen	4 068	4 188	4 223
Derivat enligt balansräkningen	49	97	46
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	608	549	607
Uppskjuten skattefordran enligt balansräkningen	-48	-70	-50
Långsiktigt substansvärde	4 676	4 764	4 825
Hybridobligation	-300	-556	-495
Innehav utan bestämmande inflytande	-759	-826	-763
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare	3 617	3 382	3 568
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	46 976	45 613	46 976
Återköpt antal aktier, tusental	737	-	-
Justerat antal aktier	46 239	45 613	46 976
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	78,22	74,14	75,95

Kontakt

Besöksadress

Huvudkontor
Smålandsgatan 12,
111 46 Stockholm

genova.se

G E N O V A