

GENOVA



Delårsrapport januari–september / **2020**



Kvartalet juli–september 2020

- Hyresintäkterna uppgick till 57,7 Mkr (46,6), en ökning med 24 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 45,3 Mkr (36,0), en ökning med 26 procent.
- Förvaltningsresultatet ökade med 184 procent till 30,4 Mkr (10,7) varav förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna uppgick till 19,9 Mkr (0,2), motsvarande 0,50 kr (0,01) per stamaktie.
- Resultat efter skatt uppgick till 78,8 Mkr (300,2), motsvarande 1,72 kr (6,65) per stamaktie.

Perioden januari–september 2020

- Hyresintäkterna uppgick till 168,3 Mkr (128,0), en ökning med 31 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 130,2 Mkr (94,4), en ökning med 38 procent.
- Förvaltningsresultatet ökade med 54 procent till 51,7 Mkr (33,6) varav förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna uppgick till 20,2 Mkr (7,4), motsvarande 0,60 kr (0,15) per stamaktie.
- Resultat efter skatt uppgick till 309,8 Mkr (420,5), motsvarande 8,26 kr (7,89) per stamaktie.
- Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägarna ökade med 70 procent till 2 299,8 Mkr (1 351,6), motsvarande 58,11 kr (43,99) per stamaktie.

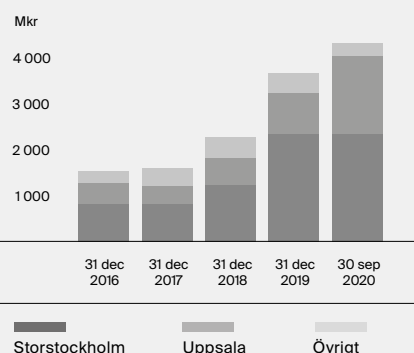
	Jul-sep 2020	Jul-sep 2019	Jan-sep 2020	Jan-sep 2019	Jan-dec 2019
Hyresintäkter, Mkr	57,7	46,6	168,3	128,0	180,6
Driftsöverskott, Mkr	45,3	36,0	130,2	94,4	129,9
Förvaltningsresultat, Mkr	30,4	10,7	51,7	33,6	42,9
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,50	0,01	0,60	0,15	0,14
Bostäder under byggnation, antal ¹	438	240	438	240	527
Färdigställda bostäder, antal	35	-	89	-	133
Nettoinvestering, Mkr	432,2	659,9	706,6	1 013,6	1 141,2
Belåningsgrad, %	55,9	62,4	55,9	62,4	59,4
Soliditet, %	37,9	30,9	37,9	30,9	33,5
Räntetäckningsgrad, ggr ²	2,0	2,1	1,9	1,9	1,7
Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 818,1	1 864,3	2 818,1	1 864,3	1 975,3
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare, Mkr	2 299,8	1 351,6	2 299,8	1 351,6	1 457,0
Totalt antal utestående stamaktier, tusental ³	39 577	30 722	39 577	30 722	30 722
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare, kr per stamaktie	58,11	43,99	58,11	43,99	47,43

1) Inklusive 35 hotellrum.

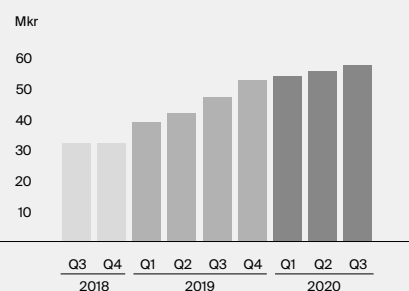
2) Exklusive poster av engångskaraktär.

3) Omräknat 2019 för att motsvara antalet efter indragning av varannan aktie under andra kvartalet 2020.

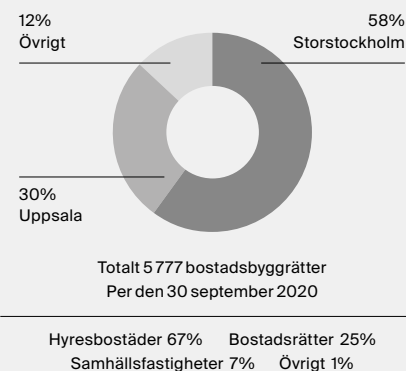
Värde förvaltningsfastigheter per geografi



Hyresintäkter



Projektutveckling



5 224 Mkr

Fastighetsvärde

5 777

Bostadsbyggrätter

56 %

Belåningsgrad

2 818 Mkr

Långsiktigt substansvärde

Väsentliga händelser under och efter perioden

Första kvartalet

- I februari fastställde styrelsen för Genova nya finansiella och operativa mål samt utdelningspolicy.
- I mars ingick Genova avtal om att avyttra 50 procent av aktierna i det fastighetsägande bolag som äger Stapelbädden 3 på Lidingö till ett underliggande fastighetsvärde om 400 Mkr före avdrag för uppskjuten skatt.
- I mars tecknade Genova en avsiktsförklaring med Internationella Engelska Skolan om att uppföra en grundskola med ett 20-årigt hyresavtal på fastigheten Viby 19:3 i Upplands-Bro där Genova planerar uppföra en ny stadsdel tillsammans med bostadsbolaget K2A.
- I mars avtalade Genova om att förvärva en tomträtt i Nacka till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 40 Mkr. Tillträdet skedde i maj 2020.
- Under kvartalet förlängdes hyresavtal om cirka 4 500 kvm i två fastigheter i Lund till årliga hyresvärden om cirka 6,2 Mkr. Avtalen löper i fem respektive åtta år med hyresgästerna Statens historiska museer och Friskis & Svettis.
- Genova beslutade att ändra sina redovisningsprinciper och konsoliderar fortsättningsvis bostadsrättsföreningen som äger projektet Liljegatan 1 i Fålhagen, Uppsala. De nya principerna medför också att tidpunkten för när resultatet från nyproduktion bostadsrätter redovisas i stället inträffar när bostadsköparna får tillträde till sina bostäder och inte som tidigare successivt i takt med att arbetet utförts. De nya redovisningsprinciperna tillämpas från och med första kvartalet 2020 och innebär att hänförliga poster från tidigare perioder räknats om, vilket redovisas i not 1. Anpassningen innebär att eget kapital minskar med 47,0 Mkr. Då projektet avslutas, vilket beräknas ske under fjärde kvartalet 2020, bedöms eget kapital återställas med dessa 47 Mkr.

Andra kvartalet

- I maj avtalade Genova om att förvärva en samhällsfastighet i Ekeby, Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om 350 Mkr. Den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 16 500 kvm med tomtareal om cirka 16 700 kvm. De största hyresgästerna är Gluntens Montessoriskola, Stadsmissionens Skolstiftelse, Friskis & Svettis och Uppsala kommun. Genomsnittlig återstående avtalslängd är 2,9 år och årligt hyresvärde uppgår till cirka 26 Mkr. Tillträde skedde i augusti 2020.
- I juni avtalade Genova om att förvärva en fastighet i Åkersberga till ett underliggande fastighetsvärde om 20 Mkr. Fastigheten är belägen centralt i Åkersberga i anslutning till en av Genovas befintliga fastigheter. Den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 1 100 kvm och tomtarealen är på cirka 6 000 kvm. Fastigheten är fullt uthyrd till Lidl Sverige, årligt hyresvärde uppgår till cirka 1,3 Mkr och hyrestiden till cirka 3,5 år. Tillträde skedde i juli 2020.
- I juni frånträdde 50 procent av aktierna i det fastighetsägande bolag som äger Stapelbädden 3 på Lidingö. Aktierna förvärvades i mars 2020 av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) och parterna kommer gemensamt att utveckla fastigheten med tonvikt på hållbara bostäder med samhällsinslag. Det underliggande fastighetsvärdet om 400 Mkr i transaktionen översteg Genovas bokförda värde med cirka 220 Mkr vilket redovisades som en värdeförändring under första kvartalet.
- I juni skedde färdigställande och inflyttningar i Genovas första egenutvecklade hyresbostäder. De 35 hyresbostäderna, som är belägna i Alsike, Knivsta, kommer Genova äga och förvalta långsiktigt.
- Den 12 juni upptogs Genovas preferensaktier till handel på Nasdaq Stockholms huvudlista.

- I juni beslutade Genova om ett erbjudande om teckning och förvärf av stamaktier i bolaget samt om efterföljande notering av stamaktierna på Nasdaq Stockholm. Erbjudandet övertäcknades och sammanlagt, inklusive övertilldelningsoptionen som utnyttjades i juli, tillfördes bolaget cirka 576 Mkr före noteringskostnader.

- Den 30 juni var första handelsdag för stamaktierna på Nasdaq Stockholms huvudlista.

Tredje kvartalet

- I juli offentliggjorde Genova att övertilldelningsoptionen utnyttjats i sin helhet.
- I juli vann detaljplanen för Genovas delägda projekt i Knivsta Centrum laga kraft. Detaljplanen för projekt Segerdal medger utveckling av cirka 25 000 kvm ljus BTA där Genova planerar att bygga cirka 300 hyresbostäder kombinerat med inslag av kommersiell verksamhet.
- I juli lämnade Peter Lövgren sin tjänst som chef Affärsutveckling. Fastighetschefen Henrik Sandström övertog samtidigt ansvaret för affärsutveckling inom Genova.
- I augusti förvärvade och tillträdde Genova tillsammans med SBB bolaget Nackahusen Holding AB som äger sex fastigheter i Nacka Strand. Fastigheterna som innehåller byggrätter om cirka 40 000 kvm ljus BTA förvärvades för 1 krona. Parterna övertog befintligt obligationslån om cirka 360 Mkr. Efter reglering av Nackahusen Holdings tidigare avyttrade fastigheter kommer Genova tillsammans med SBB kontrollera fastigheter och byggrätter om cirka 30 000 kvm ljus BTA. Fastigheterna ägs i ett joint venture där Genovas investeringsåtagande initialt uppgår till 30 Mkr som finansieras med egna medel.
- I september emitterade Genova framgångsrikt seniora icke-säkerställda obligationer om 400 Mkr under ett

ramverk om totalt 750 Mkr. Obligationerna har en löptid om fyra år och en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 450 baspunkter och slutligt förfall den 9 september 2024. Första dag för handel av obligationerna på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista var den 9 oktober 2020.

- I september offentliggjorde Genova resultatet av det frivilliga återköpserbjudandet som offentliggjordes den 24 augusti 2020 till innehavarna av Genovas utestående seniora icke-säkerställda obligationer med rörlig ränta 2017/2021 och ett utestående belopp om 156 Mkr. Innehavarna av obligationerna accepterade återköp av obligationer motsvarande ett totalt nominellt belopp om 106 Mkr. Genova kommer att utnyttja sin rätt till frivillig förtida inlösen av samtliga utestående obligationer.
- I september avtalade Genova om att förvärva tre fastigheter i centrala Enköping. Det underliggande fastighetsvärdet för de förvärvade fastigheterna uppgick till 91 Mkr. Tillträdet skedde 23 oktober 2020. Fastigheterna ligger i direkt anslutning till en fastighet som ägs sedan tidigare och där ett pågående planarbete drivs för framtida utveckling av bostäder. Årligt hyresvärde för de kommersiella ytor som idag är uthyrda uppgår till cirka 2,8 Mkr. Fastigheterna innefattar lagakraftvunna

bostadsbyggrätter om cirka 14 000 kvm ljus BTA samt bedömd potential för utveckling av ytterligare cirka 12 000 kvm ljus BTA bostäder.

Händelser efter periodens utgång

- I oktober genomförde Genova ett antal strategiska uthyrningar om cirka 6 500 kvm med ett årligt hyresvärde om cirka 10 Mkr i Stockholm och Lund.
- I oktober tecknade Genova en avsiktsförklaring med Axfood avseende utveckling på fastigheten Viby 19:3 i Upplands-Bro där Genova planerar en ny stadsdel. Parterna ska verka för att uppföra en dagligvarubutik med Hemköp på en yta om 1 200–2 000 kvm med minst ett 10-årigt hyresavtal till marknadsmässiga villkor. Projektet i Upplands-Bro drivs tillsammans med K2A och beräknas påbörjas under det andra kvartalet 2021.
- I oktober avtalade Genova om att förvärva en projektfastighet för lager och logistik i Uppsala. Fastigheten ligger strategisk belägen och kommer vid färdigställande innehålla cirka 21 500 kvm uthyrbar yta och innebära en total investering om 275 Mkr. I samband med tillträde erlade Genova en köpeskilling om 25 Mkr som finansierades med egna medel. Fastigheten beräknas stå klar i september 2021 och

fastighetsvärde vid färdigställt projekt bedöms uppgå till cirka 360 Mkr med ett totalt hyresvärde om cirka 23,5 Mkr och ett förväntat driftnetto om cirka 22 Mkr.

- I oktober avtalade Genova om att förvärva två fastigheter med skola, vårdboende, dagligvaruhandel och hyresbostäder i Knivsta till ett underliggande fastighetsvärde om 246 Mkr före avdrag för uppskjuten skatt. Den totala uthyrbara arean uppgår till cirka 8 700 kvm och fastigheterna omfattar även mark om cirka 50 000 kvm med potential för framtida utveckling av såväl bostäder som samhällsfastigheter. Årligt hyresvärde för fastigheterna uppgår till cirka 14 Mkr med ett förväntat driftnetto om cirka 12 Mkr. Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen överstiger sju år. Tillträde är planerat till den 1 december 2020.
- I november har fastigheter frånträtts av Nackahusen Holding AB och likvid erhållits om närmare 50 Mkr. Fastigheterna var vid Genovas och SBBs gemensamma förvärv och tillträde i augusti 2020 redan avyttrade. I november har även Nackahusen Holding löst bort det obligationslån om 360 Mkr som övertogs i samband med förvärvet och ersatt det med ett nytt banklån vilket innebär väsentligt lägre finansieringskostnader för det gemensamägda bolaget.



Viby 19:3, Upplands-Bro

Påverkan av Covid-19

Spridningen av Covid-19 har fortsatt påverka vår omvärld, både humanitärt och ekonomiskt, med påfrestningar på människor, samhälle och verksamheter. Genovas prioritet är våra medarbetares och hyresgästers hälsa samt att begränsa risken för smittspridning. Vi fortsätter följa utvecklingen och analyserar löpande riskerna för Genova.

Hittills har Covid-19 haft en hanterbar påverkan på Genova och vår bedömning är att grundförutsättningarna är goda för en relativt begränsad påverkan på bolaget även fortsättningsvis. Genova har en stabil finansiell ställning, god likviditet och en diversifierad mix av hyresgäster, där cirka hälften av hyresvärdet erhålls från offentligt finansierad verksamhet samt dagligvaruhandel. Genovas pågående och planerade projektutveckling avser till cirka 70 procent hyresbostäder och samhällsfastigheter i Storstockholm och Uppsala-regionen.

Statliga stöd

Genova har inte haft behov av att nyttja det statliga stödet för korttidsarbete, lagt något varsel eller gjort några uppsägningar. Bolaget har inte heller nyttjat likviditetsförstärkning via skattekontot men tagit del av möjligheten till sänkta arbetsgivaravgifter under perioden mars-juni 2020 som riktat sig till samtliga arbetsgivare.

Hyresinbetalningar

Genovas hyresgäster påverkas dock, liksom samhället i stort, av Covid-19. Av Genovas årshyresintäkter om 255 Mkr förfaller 59 procent till betalning kvartalsvis i förskott och 41 procent

månadsvis i förskott. Genova har fört individuella samtal med ett antal hyresgäster med ansträngd likviditet och har erbjudit vissa av dessa att övergå från kvartalsvisa hyresinbetalningar till månadsbetalningar. Av de justerade hyresfordringar som förföll till betalning den 30 september 2020 hade 97,4 procent erhållits den 15 oktober, vilket är i linje med normalt utfall.

Projektutveckling

Genovas samtliga projekt löper på i stort sett enligt plan, och vi ser för närvarande inte några materiella förseningar. I de fall där det finns risk för leveransförseningar av material undersöker vi alternativa möjligheter. I dagsläget ser vi att tidplanerna håller.

Likviditet och finansiering

Genova har en stabil finansiell ställning och god likviditet. Likvida medel och tillgängliga kreditfaciliteter uppgick till 1 150 Mkr den 30 september 2020. Krediter som förfaller inom tolv månader uppgår till 126 Mkr av vilka 76 Mkr kommer att refinansieras innan förfall. Under perioden genomförde Genova en lyckad ägarspridning och notering av stamaktierna på Nasdaq Stockholms huvudlista, vilket i början av juli tillförde bolaget cirka 535 Mkr efter noteringskostnader. Emissionslikviden som tillfördes bolaget i juli tillsammans med befintliga outnyttjade kreditfaciliteter innebär en mycket god tillgång till likviditet.

Genova – det personliga fastighetsbolaget

Genova är ett personligt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter långsiktigt, hållbart och med stort engagemang. Vi är inriktade på kommersiella lokaler, samhällsfastigheter och bostäder i Storstockholm och Uppsala-regionen.

Genovas stora portfölj av egna byggrätter säkerställer koncernens långsiktiga tillväxt och en fortsatt stabil utveckling av fastighetsbeståndet, oaktat konjunktur. Vi är aktiva genom hela värdekedjan – från förvärv, stads- och projektutveckling till uthyrning och förvaltning.

Affärsiden är att kombinera stabila kassaflöden från förvaltningsportföljen med kostnadseffektiv projektutveckling av främst hyresbostäder och samhällsfastigheter för egen långsiktig förvaltning.

Hållbara, trygga och attraktiva stadsmiljöer växer fram där Genova utvecklar och investerar. Vi ser en direkt koppling mellan god arkitektur, hållbarhet och lönsamhet. Nybyggnation genomförs effektivt och med trä som prioriterat byggmaterial, i nära samarbete med väletablerade byggaktörer.

Genovas hörnstenar

Kundperspektiv

Vi är ett personligt fastighetsbolag, alltid nära hyresgästen. Genom att försöka förstå våra kunder och se saker utifrån deras perspektiv bygger vi bättre och mer långsiktiga relationer.

Förvärvsaktiva

Vi är aktiva på förvärvsmarknaden där vi söker fastigheter med stabila kassaflöden och utvecklingsmöjligheter, alltid med utgångspunkten att hitta potential för värdeutveckling.

Hållbara

Vi driver verksamheten med hållbarhet som kompass och tar ansvar som fastighetsägare och stadsutvecklare. Viktiga komponenter är grön finansiering, miljöcertifiering av fastigheter, trä som prioriterat byggmaterial och sociala initiativ.

Geografiskt fokuserade

Vi finns och växer främst i Storstockholm och Uppsala som är expansiva regioner med stora behov av bostäder. Goda relationer med kommuner och lokala aktörer ger förutsättningar för ytterligare förvärv och projektmöjligheter.

Långsiktiga ägare

Vi utvecklar främst hyresbostäder och samhällsfastigheter för egen långsiktig förvaltning. Att äga med ett evighetsperspektiv motiverar långsiktiga investeringar och skapar utrymme för hållbar stadsutveckling.

Stadsutvecklare

Vi investerar i projekt där staden växer fram med ett helhetsgrepp om stadsutvecklingen. Genova bidrar till att skapa hållbara och attraktiva miljöer där människor vill bo, arbeta och vistas.

Värdeskapande

Vi skapar värde både genom aktiv förvaltning och projektutveckling. Det gör vi genom att öka uthyrning, utveckla och investera i fastigheter och projekt med attraktiva bostäder och lokaler.

Stor projektportfölj

Vi säkerställer produktion och tillväxt genom en stor egen projektportfölj, skapad främst från befintliga fastigheter. Kassaflöden från vår fastighetsportfölj utgör en stabil grund för finansiering av förvärv och projekt.

Arkitektur och design

Vi har en passion för design och arkitektur. Vi ser en direkt koppling mellan design, arkitektur, hållbarhet och lönsamhet. Kvalitet, design och arkitektur linjerar med Genovas långsiktiga ägarperspektiv.

Engagerade medarbetare

Genom att vara lyhörda och engagerade vill vi bidra till ökad arbetsglädje och bättre livskvalitet i ett mer hållbart samhälle. Medarbetarna betraktas som Genovas främsta resurs och viktigaste ambassadörer.

Genovas övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare. Värdeskapandet mäts över en konjunkturcykel som tillväxt i såväl långsiktigt substansvärde som förvaltningsresultat per stamaktie.

Finansiella mål

Långsiktigt substansvärde

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

>20 %

Mål

32 %

30 sep 2020

Förvaltningsresultat

Uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per stamaktie om minst 20 procent över en konjunkturcykel.

>20 %

Mål

51 %

Rullande 12 månader
30 sep 2020

Målet är att substansvärdes- och förvaltningsresultattillväxten ska skapas med en fortsatt stabil och god finansiell ställning och med ett balanserat finansiellt risktagande innebärande att:

Soliditet

Soliditeten ska över tid uppgå till minst 35 procent.

>35 %

Mål

38 %

30 sep 2020

Belåningsgrad

Belåningsgraden ska över tid understiga 65 procent.

<65 %

Mål

56 %

30 sep 2020

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska över tid överstiga 2,0 gånger.

>2,0 ggr

Mål

1,9 ggr

30 sep 2020

Operativa mål

Hysesintäkter

Hysesintäkterna från bostads- och samhällsfastigheter ska uppgå till minst 60 procent av Genovas totala hyresintäkter vid utgången av år 2024.

>60 %

Mål

48 %

30 sep 2020

Pågående byggnation

Pågående byggnation av egenproducerade bostäder ska uppgå till minst 750 bostäder per år från och med år 2021.

750

Mål

438¹

30 sep 2020

1) Inklusive 35 hotellrum

Utdelningspolicy

Genovas övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare. Under de närmaste åren bedöms detta bäst göras genom att återinvestera kassaflödet i verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt genom investeringar i nybyggnation och befintliga fastigheter samt förvärv av fastigheter vilket kan medföra en låg eller utebliven utdelning på stamaktier. Långsiktigt ska utdelningen på stamaktierna uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet hänförligt till stamaktier. Utdelning på preferensaktier ska ske enligt bolagsordningens bestämmelser.

VD-kommentar

Genova redovisar ett starkt tredje kvartal med växande förvaltningsresultat och en större fastighetsportfölj med tydlig utvecklingspotential. Under hösten har vi genomfört ett antal strategiska förvärv som bidrar med både stabila kassaflöden och möjlighet till framtida utveckling. Samtidigt är tempot högt i våra pågående och planerade projekt. Med nyemissionen och noteringen av stamaktien i juni stärkte vi vår balansräkning och likviditet. Det ger oss goda förutsättningar att växla upp tempot i verksamheten, något vi på alla sätt är redo för.

Efter noteringen av Genova på Nasdaq Stockholm i juni känns det bra att organisationen nu fullt ut kan fokusera på att utveckla Genova och göra det vi är allra bäst på: förvärva, utveckla och förvalta fastigheter i våra prioriterade marknader samt driva detaljplaneprocesser för att skapa byggrätter till låga ingångsvärden och således möjliggöra hög lönsamhet i vår projektutveckling. Allt med hållbar projektutveckling i fokus.



”Nyemissionen och noteringen ger oss goda förutsättningar att växla upp tempot i verksamheten.”

Flera förvärv med utvecklingspotential

I linje med denna inriktning har vi under kvartalet kompletterat vår förvaltningsportfölj med flera strategiska fastigheter där vi ser möjligheter för nya projekt, främst för hyresbostäder och samhällsfastigheter.

I Enköping förvärvade vi en kommersiell fastighet intill vårt kommande projekt samt en fastighet med lagakraftvunnen detaljplan för 250 hyresbostäder. I Knivsta förvärvade vi efter kvartalets slut en fastighet med bland annat skola och vård som med sin tillhörande mark ger potential för framtida utveckling av såväl bostäder som samhällsfastigheter.

I oktober tecknade vi en avsiktsförklaring med Axfood om att uppföra en Hemköpbutik i den nya hållbara stadsdel vi planerar uppföra i Viby, Upplands-Bro med start 2021. Det är en viktig signal för att skapa ytterligare intresse för detta spännande utvecklingsområde om cirka 100 000 kvm som även inkluderar bostäder samt Internationella Engelska Skolan. Sammantaget har vi idag en byggrättsportfölj med närmare 5 800 bostadsbyggrätter med stark koncentration till Storstockholm och Uppsala, och fler är på gång.

Vi är alltid intresserade av strategiskt intressanta affärer även inom fastighets-kategorier utanför våra kärnområden. I oktober avtalade vi om förvärv av en projektfastighet med lager och logistik i ett attraktivt läge i Uppsala där vi redan äger flera kommersiella fastigheter.

Goda förutsättningar att nå målen

Med starkt balansräkning och god likviditet från vår genomförda nyemission ökar möjligheten för oss att växa både genom förvärv och inom vår projektutveckling. Vår intjäningsförmåga och hyresintäkter fortsätter växa i takt med att vi förvärvat samt färdigställt projekt. Förvaltningsresultatet steg under perioden med 54 procent till 52 Mkr med en årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per stamaktie om 51 procent. Att resultatet efter skatt minskade är en konsekvens av lägre värdeförändringar jämfört med motsvarande period föregående år.

Vi lever i en turbulent omvärld med en pandemi som skapar betydande utmaningar och osäkerhet, något som vi har stor respekt för. Samtidigt är vi tacksamma över att merparten av våra hyresgäster har klarat sig väl i denna situation vilket lett till en mycket begränsad påverkan på vår verksamhet. Sammantaget anser jag att vi har goda förutsättningar att nå våra operativa mål. Under det kommande halvåret planerar vi att öka produktionstakten där vi redan vid utgången av första kvartalet 2021 beräknar ha närmare 800 bostäder i produktion, vilket är strax över den nivå vi har som mål att nå under nästa år. Efter genomförda förvärv under 2020 kommer andelen hyresintäkter från bostäder och samhällsfastigheter överstiga 50 procent, en god bit på vägen mot målet om 60 procent som vi föresatt oss att nå i slutet av 2024.

Genovas finanser är starka, likviditeten är mycket god och vi har tillgång till ytterligare kapital vid behov. Det ger oss bra och spännande möjligheter framåt.

Michael Moschewitz, VD

Fastighetsbeståndet

Förvaltningsfastigheter

Genovas bestånd av förvaltningsfastigheter består av kommersiella fastigheter för handel, kontor och lager samt samhällsfastigheter. Genova äger även fastigheter där det planeras för framtida hyresbostäder i kombination med samhällsfastigheter, ofta i nya stadsdelar. Fastigheterna är i huvudsak belägna i Storstockholm och Uppsala.

Genova arbetar löpande med att identifiera fastigheter som bidrar till att uppfylla de finansiella och operativa målen. Möjliga förvärvsobjekt omfattar både kassaflödesgenererande fastigheter, helt eller delvis uthyrda, och tomma

byggnader med potential för utveckling och uthyrning. Genovas ambition är att fastigheterna som förvärfvas även ska ge möjlighet att på sikt skapa byggrätter för framtida nybyggnadsprojekt.

Vid periodens utgång hade Genova ett helägt fastighetsbestånd bestående av totalt 47 förvaltningsfastigheter till ett marknadsvärde om cirka 4 325 Mkr fördelat på cirka 187 000 kvm. Totalt fastighetsvärde med hänsyn tagen till tillträdde fastigheter, pågående nyanläggningar samt joint ventures uppgår till cirka 5 900 Mkr.

Utveckling under och efter perioden

Förvärv och tillträden

Under och efter perioden har Genova förvärvat förvaltningsfastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 281 Mkr.

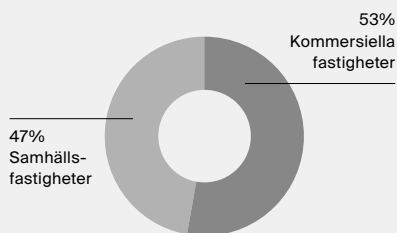
I september avtalade Genova om att förvärva fastigheten Kryddgården 6:5 i centrala Enköping till ett underliggande fastighetsvärde om 35 Mkr. Tillträdet skedde den 23 oktober 2020. Fastigheten ligger i direkt anslutning till Genovas

Förvaltningsfastigheter per fastighetskategori

30 september 2020

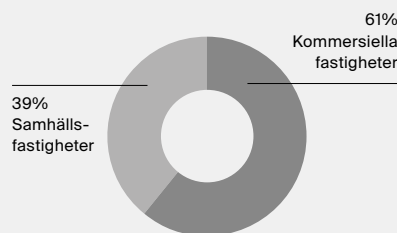
Fastighetsvärde

Totalt 4 324 Mkr



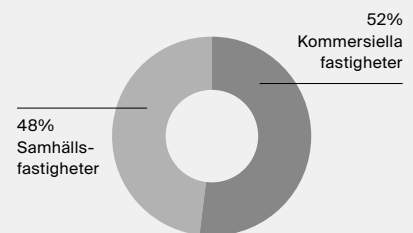
Uthyrbar yta

Totalt 187 383 kvm



Hyresvärde

Totalt 260 Mkr

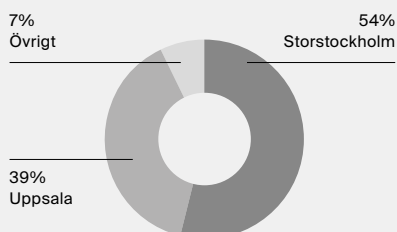


Förvaltningsfastigheter per geografi

30 september 2020

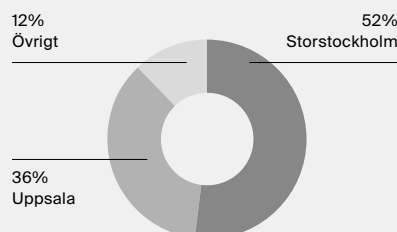
Fastighetsvärde

Totalt 4 324 Mkr



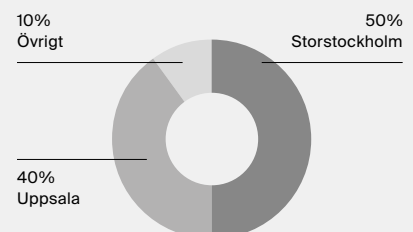
Uthyrbar yta

Totalt 187 383 kvm



Hyresvärde

Totalt 260 Mkr



befintliga fastighet Kryddgården 6:3 där ett pågående planarbete drivs för framtida utveckling av bostäder. Kryddgården 6:5 är fullt uthyrd med ett årligt hyresvärde om cirka 1,4 Mkr och på fastigheten bedöms det i framtiden kunna utvecklas cirka 12 000 kvm ljus BTA bostäder.

I oktober avtalade Genova om att förvärva fastigheterna Gredelby 7:89 samt Särsta 3:398 i Knivsta till ett underliggande fastighetsvärde om 246 mkr (28 300 kr/kvm) före avdrag för uppskjuten skatt. Fastigheterna som innehåller

skola, vårdboende, dagligvaruhandel och hyresbostäder ligger strategiskt belägna i en snabbt växande kommun, har stor utvecklingspotential och är fullt uthyrd till bland annat Knivsta kommun, Vardaga och Willys. Den totala uthyrbara arean uppgår till cirka 8 700 kvm och fastigheterna omfattar även mark om cirka 50 000 kvm med potential för framtida utveckling av såväl bostäder som samhällsfastigheter. På fastigheten Gredelby 7:89 finns redan idag en lagakraftvunnen byggrätt för bostäder. Årligt hyresvärde för fastig-

heterna uppgår till cirka 14 Mkr med ett förväntat driftnetto om cirka 12 Mkr. Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen överstiger sju år. Tillträde är planerat till den 1 december 2020.

Under perioden tillträdde fastigheterna Flogsta 47:1 i Ekeby, Uppsala samt fastigheten Runö 7:146 i Åkersberga som båda förvärvades under det andra kvartalet 2020 till ett totalt underliggande fastighetsvärde om 370 Mkr.

Två tidigare kommunicerade förvärv av två fastigheter under uppförande i Uppsala kommer inte att tillträdas.

Fastighetsbeståndet

30 september 2020

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra ¹ , Mkr	Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Per fastighetskategori												
Kommersiella fastigheter	33	113 943	2 308	20 252	136	1 193	97,1	132	-36	-320	95	836
Samhällsfastigheter ²	14	73 440	2 017	27 460	124	1 687	99,1	123	-20	-277	103	1 397
Summa	47	187 383	4 324	23 077	260	1 387	98,0	255	-57	-303	198	1 056
Per geografi												
Storstockholm	25	96 895	2 325	23 993	131	1 347	97,9	128	-29	-303	98	1 016
Uppsala	15	67 862	1 690	24 901	103	1 522	98,2	101	-23	-340	78	1 155
Övrigt	7	22 626	310	13 688	26	1 148	98,0	25	-4	-194	21	931
Summa	47	187 383	4 324	23 077	260	1 387	98,0	255	-57	-303	198	1 056
Pågående byggnation			329									
Planerade projekt			318									
Pågående bostadsrättsprojekt ³			253									
Totalt enligt balansräkning			5 224									
Förvärvade, men ej tillträdde fastigheter och närliggande färdigställda byggnationer ⁴												
	4	6 018	208		7	1 085	100,0	7	-1	-132	6	952
Totalt	51	193 401	5 432		266	1 377	98,1	261	-58	-298	204	1 053
Därutöver:												
Fastigheter ägda via JV			692									

1) Ej beaktat hyresrabatter om 9,5 Mkr.

2) Varav en fastighet avser 35 hyresbostäder till ett fastighetsvärde av 76 Mkr, hyresvärde om 3,3 Mkr samt driftnetto om 2,8 Mkr.

3) Bostadsrättsföreningen Liljegatan har inkluderats från Q1 2020. Projektet kommer att färdigställas under Q4 2020 och därefter kommer projektet att lämna koncernen.

4) Pågående byggnationer som kommer generera hyresintäkter inom tolv månader.

Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som Genova ägde vid 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.

Anledningen är att den kontrakterade hyresgästen är på obestånd. Affärerna har därför återgått utan några ekonomiska konsekvenser för Genova.

Uthyrningar

Genova har under och efter perioden framgångsrikt genomfört ett antal strategiska uthyrningar om cirka 6 500 kvm med ett årligt hyresvärde om cirka 10 Mkr i Stockholm och Lund. I fastigheten Lillsätra 2 i Stockholm har Genova förlängt hyresavtalet med Scanreco om cirka 5 000 kvm fram till 30 september

2025. I fastigheten Nordanvinden 3 i Lund har Genova tecknat nytt hyresavtal med Coop om cirka 1 500 kvm som löper till 31 oktober 2025. Genova har vidare tecknat en avsiktsförklaring med Axfood avseende utveckling på fastigheten Viby 19:3 i Upplands-Bro. Där planerar Genova uppföra en ny stadsdel med fokus på hållbarhet, innehållande bland annat bostäder, en skola för 600 elever som ska drivas av Internationella Engelska Skolan, förskola och vård. Avsikten är att parterna ska verka för att uppföra en dagligvarubutik med Hemköp på en

yta om 1 200–2 000 kvm med minst ett 10-årigt hyresavtal till marknadsmässiga villkor. Projektet i Upplands-Bro drivs tillsammans med K2A och beräknas påbörjas under det andra kvartalet 2021.



Flogsta 47:1, Ekeby, Uppsala

Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

Vid periodens utgång hade Genova cirka 260 hyresgäster med en genomsnittlig återstående avtalslängd på närmare 7 år.

De tre största hyresgästerna utgjordes av Coop Sverige, Stiftelsen Uppsala Musikklasser och HOOM Home & Hotel

AB som tillsammans stod för cirka 15 procent av hyresintäkterna. Av totalt hyresvärde uppgick andelen från offentligt finansierade hyresgäster till närmare 48 procent. Om även dagligvaruhandel inkluderas uppgick andelen till närmare 57 procent av totalt hyresvärde.

Av de justerade hyresfordringar som förföll till betalning den 30 september 2020 hade 97,4 procent erhållits den 15 oktober, vilket är i linje med normalt utfall.

Förfallostruktur hyresavtal

30 september 2020

	Antal hyresavtal	Yta Tkvm	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel %
Löptid				
2020	5	2	2	1
2021	81	18	23	9
2022	44	24	37	15
2023	30	23	26	10
2024	22	22	27	11
>2024	42	89	135	53
Summa	224	177	251	99
Hyresbostäder	35	2	3	1
P-platser och övrigt	3	-	-	-
Totalt	262	179	255	100
Vakant		8	5	
Totalt		187	260	

10 största hyresgästerna

30 september 2020

Hyresgäster	Kontrakterad hyra, Mkr	% av total portfölj
Coop Sverige Fastigheter AB	13,5	5,3
Stiftelsen Uppsala Musikklasser	12,9	5,1
HOOM Home & Hotel AB	11,4	4,5
Stockholm Stad, Utbildningsförvaltningen	11,3	4,4
Gluntens Montessoriskola	10,3	4,0
Yrkesplugget i Sverige AB	9,8	3,8
Norlandia Care AB	9,5	3,7
Scanreco AB	8,6	3,4
AmiSgo AB	6,1	2,4
Ramilton Apartment Hotel AB	6,1	2,4
Totalt	99,5	39,0
Genomsnittlig, vägd, återstående löptid, år		6,29

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen illustreras Genovas aktuella intjäningsförmåga på 12-månadersbasis. Intjäningsförmågan baseras på de förvaltningsfastigheter som Genova tillträtt vid periodens utgång.

Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändringar.

Genovas resultat påverkas dessutom av värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna. Resultatet påverkas också av skatt. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan.

Hyresintäkterna baseras på kontrakterade intäkter vid periodens utgång. Avtagande hyresrabatter om 9,5 Mkr är ej avdraget från hyresvärdet. Fastighetskostnaderna speglar de senaste tolv månadernas utfall för fastigheter som

ägts under hela perioden. Fastigheter som har förvärvats och projekt som har färdigställts har räknats upp till årstakt.

Centrala administrationskostnader avser kostnader hänförliga till fastighetsförvaltningen och baseras på bedömda kostnader för kommande tolv månaders period, rensat för eventuella kostnader av engångskaraktär.

Finansnettot har beräknats utifrån aktuell räntebärande nettoskuld. Ränta på likvida medel erhålls ej och ränta på den räntebärande skulden har beräknats utifrån genomsnittsräntan vid periodens utgång.

Bedömd intjäningsförmåga förvaltningsfastigheter

Mkr	
Hyresvärde ¹	260
Vakans	-5
Hyresintäkter	255
Driftskostnader	-42
Underhållskostnader	-10
Fastighetsskatt	-5
Totala fastighetskostnader	-57
Driftsöverskott	198
Central administration fastighetsförvaltning	-12
Genovas andel av förvaltningsresultat från JV:n	11
Finansnetto	-90
Förvaltningsresultat	107

1) Ej beaktat hyresrabatter om 9,5 Mkr.

Projektutveckling

Projektutveckling för hyresbostäder, samhällsverksamheter och kommersiella lokaler utgör en växande del av Genovas verksamhet. Vi uppför byggnader för långsiktigt ägande och förvaltning som en del av en lönsam och hållbar tillväxt. Genovas projektutveckling omfattar även till mindre del byggnation av bostadsrätter. Genova är därmed aktivt i hela kedjan av fastighetsinvesteringar – från förvärv till förvaltning, projektutveckling och byggnation där uppdraget ofta inkluderar att bidra i utveckling av nya stadsdelar.

Genovas projektportfölj hänför sig i huvudsak till egenutvecklade byggrätter tillskapade från egna förvaltningsfastigheter med befintligt kassaflöde. Vi arbetar tillsammans med kommuner för att möjliggöra utveckling av dessa fastigheter från i huvudsak kommersiell yta till bostäder eller samhällsverksamheter. Därtill har projektportföljen kompletterats med ett fåtal förvärv samt erhållna markanvisningar. Per den 30 september

2020 omfattade Genovas projektportfölj cirka 368 000 kvm uthyrbar yta fördelat på 5 777 bostadsbyggrätter, varav 74 procent utgörs av hyresbostäder och samhällsfastigheter som Genova avser utveckla för egen långsiktig förvaltning, samt cirka 26 procent bostadsrätter och kommersiella fastigheter.

88 procent av byggrätterna återfinns i Stockholm och Uppsala-regionen.

Byggrättsportföljen

I syfte att illustrera värdet på Genovas byggrättsportfölj i Sverige upplyser Genova om ett bedömt övervärde. Övervärdet tar sin utgångspunkt i ett externt bedömt marknadsvärde på de outnyttjade byggrätterna. Detta kan vara relevant för det fall Genova ej skulle fullfölja sin affärsplan och exploatera byggrätterna utan istället avyttra dem. CBRE:s marknadsvärdering per 30 juni 2020, av de framtida bedömda outnyttjade byggrätterna i Sverige som ingår i Planerade projekt uppgår till drygt 2,1

Mdkr. Befintliga byggnader på dessa fastigheter, som i förekommande fall, kommer behöva rivas vid utnyttjande av de planerade outnyttjade byggrätterna samt Planerade projekt, hade den 30 juni 2020 ett bokfört värde om cirka 1,15 Mdkr. Med utgångspunkt från denna värdering har en översyn gjorts per 30 september 2020 och bedömningen är att övervärdet i koncernens byggrättsportfölj uppgår till cirka 1,0 Mdkr vid rapportperiodens utgång vilket är i linje med andra kvartalet 2020.

Långsiktig och hållbar utveckling

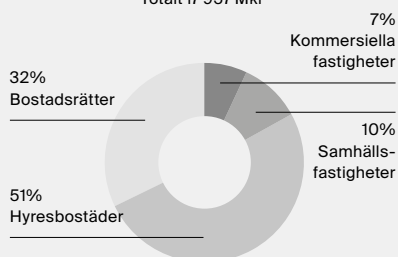
För Genova är hållbarhet en kärnfråga och vi arbetar aktivt för att ta vårt ansvar som fastighetsägare och stadsutvecklare. Med hållbarhet i fokus är trä ett prioriterat materialval för Genova, varigenom vi kan minska vår koldioxidbelastning och därmed minska vår klimatpåverkan. Förutom att trä är ett förnybart och resurseffektivt material som lagrar och fördröjer koldioxidutsläpp finns det också

Projektutveckling per fastighetskategori

30 september 2020

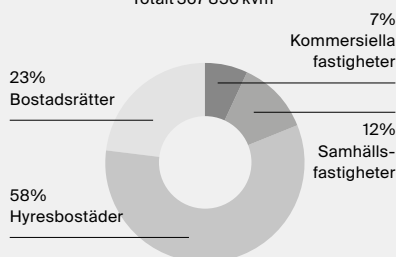
Fastighets-/Projektvärde

Totalt 17 957 Mkr



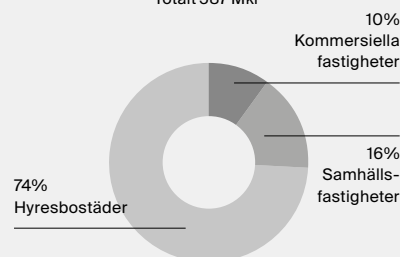
Uthyrbar yta

Totalt 367 856 kvm



Hyresvärde

Totalt 587 Mkr

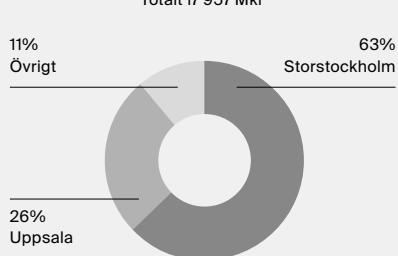


Projektutveckling per geografi

30 september 2020

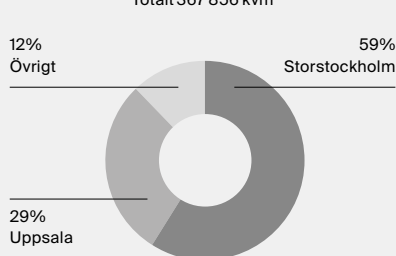
Fastighets-/Projektvärde

Totalt 17 957 Mkr



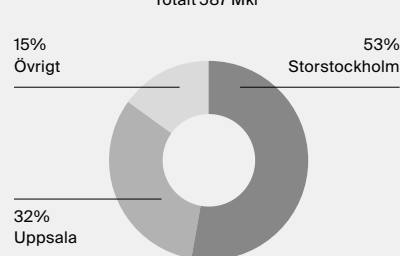
Uthyrbar yta

Totalt 367 856 kvm



Hyresvärde

Totalt 587 Mkr



hälsomässiga fördelar med trähus avseende inneklimat och ljudmiljö. Trä ger dessutom snabbare byggprocesser, mindre buller på byggarbetsplatsen och färre transporter. Vårt långsiktiga mål är att miljöcertifiera samtliga nyproducerade fastigheter i beståndet för att möta kundkrav, minska klimatpåverkan och risker, öka värdet och få bättre lånevillkor.

Pågående byggnation

Den 30 september 2020 hade Genova 438 bostäder, varav 35 hotellrum, i pågående byggnation. Genova redovisar pågående byggnation om 329 Mkr. Projekten avser i huvudsak projekt i Palma, Mallorca, (hotell) samt Norrtälje (vårdboende, förskola och hyresbostäder) som byggstartades under fjärde kvartalet 2019. Dessa projekt kommer färdigställda att fortsätta ägas och förvaltas av Genova. Planerat färdigställande för pågående byggnationer beräknas ske fram till 2022, där merparten planeras färdigställas under 2021.

I antalet bostäder i byggnation ingår också bostadsrättsprojektet Liljegatan 1 som omfattar 48 bostäder. I oktober färdigställdes den första etappen där inflyttningar också skett. Hela projektet kommer att vara färdigställt och inflyttat under det fjärde kvartalet 2020. Under perioden har HMB övertagit totalentreprenaden då den tidigare entreprenören är på obestånd och klarade inte att fullfölja sitt åtagande att färdigställa byggnaderna. HMB kommer att slutföra projektet inom tidplan. De fördyringar som bytet av entreprenör medfört kommer framför allt att belasta den tidigare entreprenörens moderbolag som ställt säkerheter.

Planerade projekt

Planerade projekt utgörs av totalt cirka 5 339 framtida bedömda bostadsbyggrätter fördelat på cirka 306 000 kvm där cirka 75 procent avses uppföras för egen långsiktig förvaltning med tonvikt på Storstockholm och Uppsala. Under kommande kvartal kommer antalet byggstartade bostäder att öka i samband med att det delägda projektet Segerdal i Knivsta Centrum samt det nyligen förvärvade projektet Korsängen i Enköping byggstartas under det fjärde kvartalet 2020 respektive det första kvartalet 2021.

Utveckling under och efter perioden

I juli vann detaljplanen för Genovas delägda projekt i Knivsta Centrum laga kraft. Detaljplanen för projekt Segerdal medger utveckling av cirka 25 000 kvm där Genova planerar att bygga cirka 300 hyresbostäder kombinerat med inslag av kommersiell verksamhet.

I augusti förvärvade Genova och SBB gemensamt Nackahusen Holding i Nacka Strand bestående av initialt sex fastigheter innehållande byggrätter om cirka 40 000 kvm ljus BTA. Köpeskillingen för aktierna uppgår till 1 krona och parterna övertog ansvaret för det utestående obligationslånet om cirka 360 Mkr. Avsikten är att parterna ska utveckla såväl hyresbostäder för långsiktig förvaltning som bostadsrätter. Nackahusen Holding har sedan tidigare avyttrat fastigheter och likvid hänförlig till detta kommer regleras i november 2020 samt när detaljplan vunnit laga kraft. Det gemensamt ägda bolaget kommer därefter kontrollera fastigheter och byggrätter om cirka 30 000 kvm ljus BTA. Genovas investeringsåtagande uppgår initialt till 30 Mkr och finansieras med egna medel.

I september gick detaljplanen för projektet Viby i Upplands-Bro ut på samråd. I projektet, som ägs gemensamt med K2A, planeras en ny stadsdel med cirka 850 bostäder, skolor och centrumfunktioner.

I september avtalade Genova om att förvärva fastigheterna Korsängen 20:2 och Korsängen 20:3 i centrala Enköping. Det underliggande fastighetsvärdet för de förvärvade fastigheterna uppgår till 55 Mkr. Tillträdet skedde den 23 oktober 2020. Fastigheterna ligger i direkt anslutning till Genovas befintliga fastighet Kryddgården 6:3 där ett pågående planarbete drivs för framtida utveckling av bostäder. Korsängen 20:2 och 20:3 innefattar lagakraftvunna bostadsbyggrätter om cirka 14 000 kvm ljus BTA samt kommersiella ytor som idag är uthyrda till ett årligt hyresvärde om cirka 1,4 Mkr. Genova planerar uppföra cirka 250 hyresbostäder för långsiktig förvaltning med byggstart under det fjärde kvartalet 2020.

I oktober avtalade Genova om att förvärva projektfastigheten Danmarks-Kumla 8:31 i Uppsala. Fastigheten ligger strategisk belägen intill E4:an och kommer innehålla cirka 21 500 kvm uthyrbar yta för lager och logistik. Total investering vid färdigställande uppgår till 275 Mkr (12 800 kr/kvm) före avdrag för latent skatt. Genova erlägger i samband med tillträdet en köpeskillning om 25 Mkr som finansieras med egna medel. Fastigheten beräknas stå klar i september 2021 och per idag är närmare 40 procent uthyrt till bland annat Örebro Padelcenter på ett 15-årigt hyresavtal. Bedömt fastighetsvärde vid färdigställt projekt bedöms uppgå till cirka 360 Mkr (16 750 kr/kvm) med ett totalt hyresvärde om cirka 23,5 Mkr och ett förväntat driftnetto om cirka 22 Mkr.

Joint Ventures

Genova äger 50 procent av andelarna i fem olika joint ventures tillsammans med SBB, Fastator, Redito och Järngrinden. De gemensamt ägda bolagen innehar totalt elva fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 1 384 Mkr varav Genovas andel uppgår till 692 Mkr. Andelarna i joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Fastigheterna, som idag är uthyrda, innehåller totalt cirka 1 210 bostadsbyggrätter (varav Genovas andel är 605 och ingår i redovisat totalt antal byggrätter om 5 777) för framtida utveckling av bostäder.

Det i augusti förvärvade och tillträdde Nackahusen Holding AB ägs i ett joint venture tillsammans med SBB. Bedömt marknadsvärde för de sex fastigheterna uppgår till 478 Mkr vilket medför en positiv värdeförändring om 118 Mkr. Genovas andel av värdeförändringen uppgår till 46,8 Mkr (efter uppskjuten skatt) och är bokförd under det tredje kvartalet 2020.

Pågående byggnation

30 september 2020

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	
Liljegatan 1	Uppsala	Bostadsrätter	Q3 2018	Q4 2020	48	4 352	483	336	69 590	–	–	276	253	–
Hotell Nobis	Palma	Kommersiella fastigheter	Q3 2019	Q2 2021	35	2 300	–	253	110 000	7	3 250	116	81	136
Handelsmannen 1	Norrtälje	Samhällsfastigheter	Q4 2019	Q4 2021	80	6 021	1 296 ³	337	46 057	16	2 132	251	48	70
Handelsmannen 1	Norrtälje	Hyresbostäder	Q4 2019	Q4 2021/ Q2 2022 ²	275	13 257	–	588	44 354	29	2 150	486	96	123
Summa pågående byggnationer					438	25 930	1 779	1 514	54 656	52	2 255	1 129	478	329

1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande.

2) Cirka 35 procent av bostäderna färdigställs Q4 2021 i en första etapp.

3) Avser förskola.

Planerade projekt

30 september 2020

Projekt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde, Mkr
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upp- arbetad	
Per kategori										
Hyresbostäder	3 611	200 145	–	8 554	42 737	408	2 038	7 038	30	73
Samhällsfastigheter	290	22 270	13 997	1 543	42 558	77	2 111	1 185	6	6
Kommersiella fastigheter²	40	3 300	20 580	936	39 202	51	2 137	748	158	164
Bostadsrätter	1 399	79 855	–	5 409	67 741	–	–	4 058	36	74
Summa per kategori	5 339	305 570	34 577	16 443	48 340	535	2 057	13 029	230	318
Per geografiskt område - Egen förvaltning										
Storstockholm	1 780	106 320	18 850	5 499	43 934	265	2 114	4 538	22	56
Uppsala	1 511	79 185	15 262	3 758	39 791	188	1 988	3 116	31	36
Övrigt	650	40 210	465	1 776	43 658	83	2 044	1 317	141	151
Summa per geografi	3 941	225 715	34 577	11 033	42 388	535	2 057	8 971	194	244
Per geografiskt område - Bostadsrätter										
Storstockholm	1 214	70 505	0	4 929	69 913	0	0	3 683	27	61
Uppsala	185	9 350	0	480	51 367	0	0	375	9	14
Övrigt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa per geografi	1 399	79 855	0	5 409	67 741	0	0	4 058	36	74
Per geografiskt område - Egen förvaltning och bostadsrätter										
Storstockholm	2 993	176 825	18 850	10 428	53 295	265	2 114	8 222	49	117
Uppsala	1 696	88 535	15 262	4 238	40 834	188	1 988	3 490	40	50
Övrigt	650	40 210	465	1 776	43 658	83	2 044	1 317	141	151
Summa egen förvaltning och bostadsrätter per geografi	5 339	305 570	34 577	16 443	48 340	535	2 057	13 029	230	318

1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande.

2) Där antal och uthyrbar yta för bostäder anges under kategorin Kommersiella fastigheter avses utveckling av hotell.

I tabellen framgår endast det antal bostäder, yta, fastighets- och hyresvärde samt investeringsbelopp och bokfört värde som motsvarar Genovas ekonomiska ägarandel i delägda fastigheter.

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.

Projekt

30 september 2020

							Fas			
							Plan- besked	Plan- samråd	Granskning	Antagen detaljplan
Projektspecifikation	Kommun	Kategori¹	Bedömd byggstart	Bedömt färdigställande	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm				
PROJEKT HELÄGDA										
Pågående byggnation										
Liljegatan 1	Uppsala	Bostadsrätter	Q3 2018	Q4 2020	48	4 835	•	•	•	•
Hotell Nobis	Palma	Kommersiella fastigheter	Q3 2019	Q2 2021	35	2 300	•	•	•	•
Handelsmannen 1	Norrtälje	Samhällsfastigheter	Q4 2019	Q4 2021	80	7 317	•	•	•	•
		Hyresbostäder	Q4 2019	Q4 2021/Q2 2022²	275	13 257	•	•	•	•
					438	27 709				
Planerade projekt										
Korsängen	Enköping	Hyresbostäder	2021	2023	250	10 500	•	•	•	•
		Samhällsfastigheter	2021	2023		487	•	•	•	•
Hotell Can Oliver	Palma	Kommersiella fastigheter	2021	2023	40	3 300	•	•	•	•
Boländerna 21:4	Uppsala	Kommersiella fastigheter	2021	2022		6 400	•	•	•	•
Luthagen	Uppsala	Kommersiella fastigheter	2021	2023		680	•	•	•	•
		Bostadsrätter	2021	2023	45	1 500	•	•	•	•
Klostergården	Lund	Hyresbostäder	2021	2023	165	9 240	•	•		
Ekeby	Uppsala	Hyresbostäder	2021	2023	51	2 160	•	•		
		Kommersiella fastigheter	2021	2023		900	•	•		
		Bostadsrätter	2021	2023	40	2 460	•	•		
Storvreta	Uppsala	Hyresbostäder	2021	2023	80	3 900	•			
		Kommersiella fastigheter	2021	2023		800	•			
Drevörn 1, 2	Stockholm	Hyresbostäder	2022	2024	140	7 700	•	•		
		Samhällsfastigheter	2022	2024	60	4 600	•	•		
		Kommersiella fastigheter	2022	2024		2 700	•	•		
Dvärgspetsen 1	Stockholm	Hyresbostäder	2022	2024	150	9 240	•	•		
Odalmannen	Huddinge	Hyresbostäder	2022	2024	56	2 960	•			
Jaktvarvet	Nacka	Bostadsrätter	2022	2024	90	5 400	•	•		
Kryddgården 6:3	Enköping	Hyresbostäder	2022	2024	300	14 630	•	•		
		Bostadsrätter	2022	2024	100	5 390	•	•		
		Samhällsfastigheter	2022	2024	80	7 440	•	•		
		Kommersiella fastigheter	2022	2024		3 600	•	•		
Kryddgården 6:5	Enköping	Hyresbostäder	2022	2024	175	9 100	•	•		
Västra Knivsta	Knivsta	Hyresbostäder	2022	2024	250	15 400	•			
Brynjan 5	Huddinge	Hyresbostäder	2023	2024	75	4 070	•			
		Bostadsrätter	2023	2024	100	5 400	•			
Gäddviken	Nacka	Bostadsrätter	2023	2025	100	6 840	•	•		
Sydöstra Vikdalen	Nacka	Hyresbostäder	2023	2025	250	14 600	•	•		
Örnsberg	Stockholm	Bostadsrätter	2023	2025	120	6 300	•	•		
Runö 7:84	Österåker	Hyresbostäder	2023	2025	50	2 890	•			
		Bostadsrätter	2023	2025	150	8 660	•			
Runö 7:146	Österåker	Samhällsfastigheter	2023	2025		5 850	•			
Rivan	Lund	Hyresbostäder	2025	2027	50	3 465	•			
Västerbo	Lund	Hyresbostäder	2025	2027	80	4 620	•			
Kungsängen	Uppsala	Hyresbostäder	2025	2027	175	10 000	•			
Summa					3 222	203 182				
PROJEKT DELÄGDA (Avser Genovas ägarandel³)										
Planerade projekt										
Segerdal⁴	Knivsta	Hyresbostäder	2020	2022	150	7 450	•	•	•	•
		Kommersiella fastigheter	2020	2022		1 000	•	•	•	•
Gulmåran 7, 8⁵	Borås	Samhällsfastigheter	2021	2024	70	4 650	•	•		
		Hyresbostäder	2021	2024	245	15 400	•	•		
Viby⁶	Upplands-bro	Hyresbostäder	2021	2028	620	36 000	•	•		
		Bostadsrätter	2021	2028	210	10 700	•	•		
		Samhällsfastigheter	2021	2028	80	13 240	•	•		
		Kommersiella fastigheter	2021	2028		4 500	•	•		
Nacka Strand⁸	Nacka	Bostadsrätter	2022	2024	47	3 040	•	•		
		Bostadsrätter	2022	2024	47	3 040	•	•		
		Hyresbostäder	2023	2025	25	1 520	•	•		
		Hyresbostäder	2025	2027	63	3 800	•	•		
Skvaltän⁷	Nacka	Bostadsrätter	2024	2026	175	9 625	•			
Gåshaga⁸	Lidingö	Hyresbostäder	2025	2027	210	11 500	•			
		Bostadsrätter	2025	2027	175	11 500	•			
Summa					2 117	136 965				
Totalt					5 777	367 856				

1) Där antal bostäder anges under kategorin "Kommersiella fastigheter" avses utveckling av hotell.

2) Cirka 35 procent av bostäderna färdigställs Q4 2021 i en första etapp.

3) I tabellen framgår endast det antal bostäder och yta som motsvarar Genovas ekonomiska ägarandel i delägda fastigheter.

4) Segerdal delägs av Genova 50 procent och Redito 50 procent.

5) Gulmåran delägs av Genova 50 procent och Järngrinden 50 procent.

6) Viby delägs av Genova 70 procent och K2A 30 procent.

7) Skvaltän delägs av Genova 50 procent och Fastator 50 procent.

8) Nacka Strand och Gåshaga delägs av Genova 50 procent och SBB 50 procent.



Handelsmannen 1, Norrmtälje

Totalresultat för koncernen

Mkr	Jul-sep 2020	Jul-sep 2019	Jan-sep 2020	Jan-sep 2019	Okt 2019- sep 2020	Jan-dec 2019
Hysesintäkter	57,7	46,6	168,3	128,0	220,9	180,6
Driftskostnader	-10,3	-8,0	-30,3	-26,2	-41,6	-37,5
Underhållskostnader	-0,7	-1,4	-3,0	-3,5	-7,1	-7,6
Fastighetsskatt	-1,4	-1,2	-4,8	-3,9	-6,5	-5,6
Summa Fastighetskostnader	-12,4	-10,6	-38,1	-33,6	-55,2	-50,7
Driftsöverskott	45,3	36,0	130,2	94,4	165,7	129,9
Central administration fastighetsförvaltning	-14,7	-2,8	-21,5	-8,8	-25,1	-12,4
Central administration projektutveckling	-22,2	-5,4	-32,3	-17,1	-37,7	-22,5
Resultat från andelar i joint ventures	48,2	0,4	52,9	12,4	65,9	25,4
Finansnetto	-26,2	-17,5	-77,6	-47,3	-107,8	-77,5
Förvaltningsresultat	30,4	10,7	51,7	33,6	61,0	42,9
Resultat från nyproduktion bostadsrätter	-	-	-	-	57,4	57,4
Övriga rörelseintäkter	1,1	1,2	2,0	2,3	2,9	3,2
Värdeförändringar fastigheter	62,8	380,6	296,7	509,4	393,8	606,5
Resultat före skatt	94,3	392,5	350,4	545,3	515,1	710,0
Inkomstskatt	-15,5	-92,3	-40,6	-124,8	-54,8	-139,0
Periodens resultat	78,8	300,2	309,8	420,5	460,3	571,0
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-			-
Summa totalresultat för perioden	78,8	300,2	309,8	420,5	460,3	571,0
Periodens resultat hänförligt:						
Moderbolagets aktieägare	78,7	300,2	309,8	403,7	455,8	549,7
Innehav utan bestämmande inflytande	0,1	-	0,0	16,8	4,5	21,3
Summa totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	78,7	300,2	309,8	403,7	455,8	549,7
Innehav utan bestämmande inflytande	0,1	-	0,0	16,8	4,5	21,3
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, SEK ¹	1,72	6,65	8,26	7,89	12,15	11,77
Antal stamaktier vid periodens utgång, tusental ²	39 577	30 722	39 577	30 722	39 577	30 722
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental ²	39 577	43 574	33 674	47 858	33 935	43 574
Antal utestående preferensaktier, tusental	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
Genomsnittligt antal preferensaktier, tusental	4 000	4 000	4 000	3 400	4 000	3 500

1) Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter utdelning till preferensaktieägare.

2) Omräknat 2019 för att motsvara antalet efter indragning av varannan aktie under andra kvartalet 2020.

Resultatanalys

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under perioden till 168,3 Mkr (128,0). Ökningen motsvarar en tillväxt i hyresintäkterna om 31 procent. Tillväxten i hyresintäkterna hänför sig framförallt till ett växande fastighetsbestånd från förvärv. Den uthyrningsbara ytan ökade under perioden med cirka 19 000 kvm till cirka 187 000 kvm, motsvarande 11 procent, med ett totalt hyresvärde om 260 Mkr, motsvarande en tillväxt på cirka 15 procent. Störst är ökningen i kategorin Samhällsfastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid periodens utgång uppgick till 98 procent (96), vilket framför allt är resultatet av ett framgångsrikt uthyrningsarbete samt omklassificeringen i december av den under 2019 tomställda fastigheten Handelsmannen 1 till pågående nyanläggning.

Hyresintäkterna för tredje kvartalet uppgick till 57,7 Mkr (46,6), vilket motsvarar en ökning med 24 procent.

Utveckling intäkter			
Mkr	Jan-sep 2020	Jan-sep 2019	Förändring, %
Jämförbart bestånd	97,9	98,7	-1
Förvärvade fastigheter	66,7	22,9	191
Sålda fastigheter	3,7	6,3	-41
Hyresintäkter	168,3	128,0	31
Kommersiella fastigheter	105,5	94,2	12
Samhällsfastigheter	62,7	33,8	86
Hyresintäkter	168,3	128,0	31

Fastighetskostnader

Drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt ökade under perioden till -38,1 Mkr (-33,6), vilket motsvarar en ökning på cirka 13 procent. Ökningen i fastighetskostnader förklaras främst av att Genova förvaltar ett större fastighetsbestånd i jämförelse med föregående period.

Fastighetskostnaderna för tredje kvartalet uppgick till -12,4 Mkr (-10,6) där ökningen förklaras av ett växande fastighetsbestånd och högre kostnader för underhåll under kvartalet.

Utveckling fastighetskostnader

Mkr	Jan-sep 2020	Jan-sep 2019	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-25,0	-25,9	-4
Förvärvade fastigheter	-12,0	-5,8	107
Sålda fastigheter	-1,1	-1,8	-39
Fastighetskostnader	-38,1	-33,6	14
Kommersiella fastigheter	-27,8	-28,4	-2
Samhällsfastigheter	-10,3	-5,1	102
Fastighetskostnader	-38,1	-33,6	14

Fastighetskostnader årstakt per kvm

Kr/kvm	Kommersiella fastigheter	Samhällsfastigheter	Totalt
Drift	-219,4	-232,5	-223,3
Underhåll	-64,4	-20,6	-51,3
Fastighetsskatt	-43,3	-4,6	-28,4
Totalt	-326,4	-257,7	-303,0

Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade under perioden till 130,2 Mkr (94,4), vilket motsvarar en ökning på 38 procent. Överskottsgraden för perioden uppgick till 77,4 procent, vilket är en ökning jämfört med motsvarande period 2019 då den uppgick till 73,8 procent.

Under tredje kvartalet uppgick driftsöverskottet till 45,3 Mkr (36,0) motsvarande en ökning med 26 procent. Överskottsgraden för tredje kvartalet uppgick till 78,5 procent vilket är en förbättring jämfört med motsvarande kvartal 2019.

Noteringskostnader

Totalt uppgick kostnaderna för noteringen av bolagets stamaktier och preferensaktier på Nasdaq Stockholm till 54,9 Mkr varav 29,6 Mkr bokförts direkt mot eget kapital och 25,3 Mkr kostnadsförts som central administrationskostnad i resultaträkningen. Alla kostnader, både mot eget kapital och i resultaträkningen redovisas under det tredje kvartalet 2020.

Central administration

Centrala administrationskostnader är fördelat på fastighetsförvaltning och projektutveckling. De totala centrala administrationskostnaderna uppgick under perioden till -53,8 Mkr (-25,9), vilket motsvarar en ökning om 27,9 Mkr eller 108 procent. Den kraftiga ökningen förklaras i huvudsak av 25,3 Mkr i kostnader bokförda i det tredje kvartalet hänförliga till notering av bolagets stamaktier och preferensaktier på Nasdaq Stockholm.

Central administration		
Mkr	Jan-sep 2020	Jan-sep 2019
Fastighetsförvaltning		
Övriga externa kostnader	-4,7	-3,3
Personalkostnader	-4,9	-3,8
Avskrivningar och leasing	-1,8	-1,7
Noteringskostnader	-10,1	-
Central administration fastighetsförvaltning	-21,5	-8,8
Projektutveckling		
Övriga externa kostnader	-7,0	-6,3
Personalkostnader	-7,4	-7,5
Avskrivningar och leasing	-2,7	-3,3
Noteringskostnader	-15,2	-
Central administration projektutveckling	-32,3	-17,1

Resultat från andelar i joint ventures

I posten redovisas resultateffekten av Genovas fastigheter som ägs via joint ventures. Resultat från andelar i joint ventures uppgick under perioden till 52,9 Mkr (12,4) och avser resultat från den löpande driften 3,8 Mkr (2,5) och värdeförändringar 49,1 Mkr (9,9). Resultat från löpande drift har ökat i takt med starkt uthyrningsgrad och förväntas öka ytterligare med de tillkommande fastigheterna ägda via joint ventures. Värdeförändringarna har ökat kraftigt jämfört med motsvarande period föregående år och avser i huvudsak andelen i det under kvartalet förvärvade Nackahusen Holding AB som Genova äger tillsammans med SBB. Nackahusen Holding AB äger, via dotterbolag, sex fastigheter i Nacka Strand som innehåller

byggrätter om cirka 40 000 kvm ljus BTA. Fastigheterna, som förvärvades till ett underliggande värde om 360 Mkr, har ett bedömt marknadsvärde om 478 Mkr, vilket innebär en värdeförändring i kvartalet om 118 Mkr. Genovas andel av värdeförändringen uppgår till 46,8 Mkr (efter uppskjuten skatt) och är bokförd under det tredje kvartalet 2020.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -77,6 Mkr (-47,3) under perioden, vilket är lägre jämfört med motsvarande period föregående år. I posten ingår positiva valutakurseffekter om 1,7 Mkr (6,5) avseende projekten i Palma. Rensat från valutakurseffekter har räntekostnaderna ökat i takt med att verksamheten växt. Jämfört med motsvarande period föregående år har de räntebärande skulderna, inklusive obligationslånet, ökat från 3 067 Mkr till 3 636 Mkr. Genomsnittlig ränta per balansdagen uppgick till 2,2 procent (3,0 procent inklusive obligationslån). Bland finansiella kostnader under perioden ingår -13,1 Mkr (7,7) som avser kostnader för upptagande av obligationslån som periodiseras över lånens löptid. Den högre kostnaden under 2020 jämfört med 2019 avser även det obligationslån som upptogs under det tredje kvartalet 2019 samt det nya lån om 400 Mkr som upptogs under det tredje kvartalet 2020. Från och med 2019 ingår också räntekostnader från leasingskuld med cirka -1,5 Mkr som i huvudsak avser hyror och tomträttsavgifter. Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 1,9 ggr (1,9). I räntetäckningsgraden har kostnaderna för upptagande av obligationslån exkluderats, då dessa kostnader är att betrakta som mer av engångskaraktär, tillsammans med valutakurseffekter.

Finansnetto

Mkr	Jan-sep 2020	Jan-sep 2019
Ränteintäkter	1,9	1,0
Valutakursvinster	1,7	6,5
Räntekostnader lån	-65,9	-45,5
Räntekostnader leasing	-1,5	-1,6
Övriga finansiella kostnader	-13,8	-7,7
Finansnetto	-77,6	-47,3

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under perioden till 51,7 Mkr (33,6) vilket är en ökning med 54 procent. Förutom ökade hyresintäkter med 40,3 Mkr, medan fastighetskostnaderna ökade med -4,5 Mkr, ökade också intäkterna från joint ventures med 40,5 Mkr, vilket i huvudsak är en effekt av en värdeförändring om 46,8 Mkr från den under kvartalet förvärvade andelen i Nackahusen Holding AB. Under perioden har förvaltningsresultatet belastats av noteringskostnader med -25,3 Mkr samt ökade finansieringskostnader för det större fastighetsbeståndet med -30,3. Rensat för noteringskostnader och värdeförändringar från joint ventures uppgår förvaltningsresultatet till 27,9 Mkr (23,7), vilket innebär en ökning med 18 procent.

Förvaltningsresultatet för tredje kvartalet uppgick till 30,4 Mkr (10,7). De ovan redovisade effekterna från värdeförändringar från joint ventures och noteringskostnader har i huvudsak bokförts under det tredje kvartalet.

Värdeförändringar

Försäljningen till SBB av 50 procent av aktierna i det bolag som äger fastigheten Stapelbädden 3, som frånträdde under det andra kvartalet 2020, gjordes till ett underliggande fastighetsvärde om 400 Mkr. Det avtalade värdet översteg Genovas bokförda värde med cirka 220 Mkr vilket medförde en positiv värdeförändring under perioden. Pågående byggnation i Norrtälje och Palma, Mallorca bidrog med 58,6 Mkr i värdeförändringar under perioden tillsammans med ytterligare 7,2 Mkr i ökat värde från ökat driftnetto i fastigheten Gördelmakaren 5 i Norrtälje där Sportringen flyttat in som ny hyresgäst. Tillträdde fastigheter under perioden har påverkat värdeförändringar positivt med 51,0 Mkr. Den pågående pandemin Covid-19 har haft viss påverkan på värdet av Genovas två Long Stay-hotell som tillsammans med ytterligare några fastigheter minskat i värde med totalt -36,3 Mkr under perioden på grund av förändrade avkastningskrav. Det medför totalt att en positiv värdeförändring om 296,7 Mkr redovisas under perioden.

Värdeförändringar fastigheter

Mkr	Jan-sep 2020	Jan-sep 2019
Förändring driftnetto	7,7	33,9
Pågående byggnation	58,6	-
Mark- och outnyttjade byggrätter	215,7	297,4
Förändring avkastningskrav	-36,3	12,9
Förvärv	51,0	165,2
Värdeförändringar fastigheter	296,7	509,4

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -40,6 Mkr. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 21,4 procent medan uppskjuten skatt beräknats utifrån den lägre skattesatsen 20,6 procent som gäller från och med 2021. Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till cirka 420 Mkr (346) samt obeskattade reserver om cirka 56 Mkr (39). Fastigheternas verkliga värde översteg dess skattemässiga värde med 2 819 Mkr (2 295). Som uppskjutna skatteskulder redovisas full nominell skatt om 20,6 procent av skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde med avdrag för den skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv.

Skatteberäkning

Mkr	Jan-sep 2020	Jan-sep 2019
Resultat före skatt	350,4	572,0
Skattesats, %	21,4	21,4
Skatt enligt gällande skattesats	-75,0	-122,4
Ej skattepliktiga intäkter	11,3	-
Ej avdragsgilla kostnader	-5,5	-
Ej avdragsgillt räntenetto	-11,9	-6,5
Avdragsgilla kostnader ej med i resultatet	9,5	1,2
Återföring vid fastighetsavyttring	34,5	-
Justering uppskjuten skatt avseende tidigare år	-6,7	-
Effekt av ändrade skattesatser	2,4	2,9
Övrigt	0,8	-
Periodens skatt enligt resultaträkningen	-40,6	-124,8

Uppskjutna skatteskulder, netto

Mkr	Jan-sep 2020	Jan-sep 2019
Temporära skillnader fastigheter	-296,1	-244,0
Obeskattade reserver	-11,5	-8,1
Summa uppskjutna skatteskulder	-307,6	-252,1
Underskottsavdrag	86,6	71,2
Summa uppskjutna skattefordringar	86,6	71,2
Uppskjutna skatteskulder, netto	-221,0	-180,9

Balansräkning för koncernen

Mkr	30 sep 2020	30 sep 2019	31 dec 2019
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	4 324,3	3 476,9	3 661,3
Pågående nyanläggningar	550,8	587,1	702,0
Projekteringsfastigheter	95,3	73,6	56,5
Nyttjanderättstillgångar	34,4	38,5	39,0
Inventarier	5,0	4,9	2,8
Uppskjutna skattefordringar	86,6	71,2	78,6
Onoterade aktier	-	1,6	-
Andelar i joint ventures	249,1	75,8	88,5
Övriga långfristiga fordringar	258,2	90,2	96,0
Summa anläggningstillgångar	5 603,7	4 419,8	4 724,7
Omsättningstillgångar			
Pågående bostadsrättsprojekt	252,9	453,2	199,3
Hyresfordringar och kundfordringar	11,0	2,2	4,0
Övriga fordringar	119,4	9,6	27,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18,0	18,5	84,0
Likvida medel	715,2	200,9	109,1
Summa omsättningstillgångar	1 116,5	684,4	424,2
SUMMA TILLGÅNGAR	6 720,2	5 104,2	5 148,9
EGET KAPITAL			
Summa totalresultat för perioden			
Aktiekapital	52,3	0,7	0,7
Övrigt tillskjutet kapital	1 193,6	647,5	647,6
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 225,7	858,1	999,6
Innehav utan bestämmande inflytande	78,3	72,7	78,3
Summa eget kapital	2 549,9	1 579,0	1 726,2
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	2 106,9	1 613,2	1 664,6
Obligationslån	900,0	654,7	659,4
Leasingskuld	32,1	35,6	34,4
Övriga långfristiga skulder	42,1	42,3	42,1
Uppskjutna skatteskulder	307,8	252,1	280,7
Summa långfristiga skulder	3 388,9	2 597,9	2 681,2
Kortfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	563,5	769,9	579,3
Obligationslån	46,5	-	-
Leverantörsskulder	35,9	59,6	41,1
Leasingskuld	4,8	4,8	4,7
Aktuella skatteskulder	17,7	17,1	11,0
Övriga skulder	65,5	32,6	69,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47,5	43,3	36,1
Summa kortfristiga skulder	781,4	927,3	741,5
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	6 720,2	5 104,2	5 148,9

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					Totalt	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Antal utestående aktier, tusental		Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. periodens resultat			
	Stam-aktier	Preferens-aktier						
Ingående balans per 1 januari 2019	50 000	3 000	0,5	319,7	748,8	1 069,0	66,1	1 135,0
Effekt av ändrade redovisningsprinciper					-65,2	-65,2	-12,4	-77,6
Ingående balans enligt ändrade principer	50 000	3 000	0,5	319,7	683,6	1 003,8	53,7	1 057,4
Totalresultat								
Årets resultat					549,7	549,7	21,3	571,0
Övrigt totalresultat								
Summa totalresultat					549,7	549,7	21,3	571,0
Transaktioner med aktieägare								
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande					-146,9	-146,9	10,3	-136,6
Utdelning					-86,8	-86,8	-7,0	-93,8
Nyemission preferensaktier		1 000	0,0	124,0		124,0		124,0
Emissionskostnader				-4,5		-4,5		-4,5
Nyemission stamaktier	11 444		0,2	208,2		208,3		208,3
Summa Transaktioner med aktieägare	11 444	1 000	0,2	327,7	-233,7	94,2	3,3	97,4
Utgående balans per 31 december 2019	61 444	4 000	0,7	647,6	999,6	1 647,9	78,3	1 726,2
Ingående balans per 1 januari 2020	61 444	4 000	0,7	647,6	999,6	1 647,9	78,3	1 726,2
Totalresultat								
Periodens resultat					309,8	309,8		309,8
Övrigt totalresultat								
Summa totalresultat					309,8	309,8		309,8
Transaktioner med aktieägare								
Indragning av stamaktier	-30 722							
Utdelning					-31,5	-31,5		-31,5
Fondemission			41,0		-41,0	0,0		0,0
Nyemission stamaktier	8 855		10,6	565,0		575,6		575,6
Emissionskostnader stamaktier				-29,6		-29,6		-29,6
Valutakurseffekt					-0,8	-0,8		-0,8
Summa Transaktioner med aktieägare	-21 867		51,6	535,4	-73,3	513,7		513,7
Utgående balans per 30 september 2020	39 577	4 000	52,3	1 183,0	1 236,3	2 471,6	78,3	2 549,9

Kommentar till balansräkningen

Fastighetsbestånd och fastighetsvärde

Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter består av totalt 47 helägda 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 bedöms till cirka 4,58 procent vid bokslutsdagen. (Exklusive Viby 19:3 som är delavyttrad baserat på en byggrättsvärdering bedöms det genomsnittliga avkastningskravet till 4,93 procent). Det redovisade värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 september 2020 till 4 324,3 Mkr, vilket är en ökning med 663,0 Mkr jämfört med den 31 december 2019. Ökningen avser i huvudsak färdigställande av en samhällsfastighet och hyresbostäder i Knivsta tillsammans med tillträdna fastigheter under perioden. Under perioden har dock Stapelbädden 3 avyttrats till ett gemensamt joint venture, vilket minskat balansposten i Genova-koncernen.

Pågående nyanläggning

Pågående nyanläggningar består av två planerade hotell i Palma, Mallorca, varav ett är under byggnation, samt det under det fjärde kvartalet 2019 byggstartade projektet Handelsmannen 1 i Norrtälje. I balansposten ingår också värdeförändringar av byggrätter avseende ett antal kommande projekt. Aktiveringar skedde med totalt 148,2 Mkr under perioden. Under perioden omklassificerades det färdigställda vårdboendet och de färdigställda hyresbostäder i Alsike, Knivsta till förvaltningsfastigheter.

Projekteringsfastigheter

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

Pågående bostadsrättsprojekt

Genova har beslutat att ändra sina redovisningsprinciper och konsoliderar nu bostadsrättsföreningen som äger projektet Liljegatan 1 i Fålhagen, Uppsala. Projektet redovisas som Pågående bostadsrättsprojekt under omsättningstillgångar. För beskrivning av effekterna av byte av princip se vidare i not 1.

Fastighetsvärde

Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Per den 30 juni 2020 värderades hela fastighetsbeståndet externt av CBRE och Newsec med utgångspunkt i senast externa värdering med värdetidpunkt den 31 mars 2020. I verkligtvärdehierarkin är förvaltningsfastigheter i nivå 3, det vill säga data för tillgången baseras på icke observerbara marknadsdata.

Förändring av fastighetsbeståndet

Mkr	Jan-sep 2020	Jan-sep 2019	Jan-dec 2019
Ingående värde förvaltningsfastigheter	3 661,3	2 270,9	2 271,0
+ Förvärv	447,6	825,5	960,3
+ Till- och ombyggnation	18,4	9,0	8,0
- Försäljningar	-349,0	-7,0	-7,0
- Omklassificeringar	308,0	-	-58,0
+/- Orealiserade värdeförändringar	238,0	378,5	487,0
Utgående värde förvaltningsfastigheter	4 324,3	3 476,9	3 661,3
Ingående värde pågående nyanläggningar	702,0	279,0	279,0
+ Förvärv			
+ Nybyggnation	148,2	165,1	229,5
+ Omklassificeringar	-308,0	-	69,0
- Försäljningar	-50,0	-	-
+/- Orealiserade värdeförändringar	58,6	143,0	124,4
- varav pågående nybyggnation	58,6	-	-18,6
- varav outnyttjade byggrätter	-	143,0	143,0
Utgående värde pågående nyanläggningar	550,8	587,1	702,0
Ingående värde projekteringsfastigheter	56,5	50,3	50,3
+ Aktiveringar	38,8	23,3	22,1
+ Omklassificeringar	-	-	-11,0
+/- Orealiserade värdeförändringar	-	-	-4,9
- varav outnyttjade byggrätter	-	-	-4,9
Utgående värde projekteringsfastigheter	95,3	73,6	56,5
Ingående värde pågående bostadsrättsprojekt	199,3	311,7	311,7
+ Aktiveringar	53,6	141,5	113,8
- Försäljningar	-	-	-226,2
Utgående värde pågående bostadsrättsprojekt	252,9	453,2	199,3
Utgående värde fastighetsbeståndet	5 223,3	4 590,8	4 619,1
Förvaltningsfastigheter	4 324,3	3 476,9	3 661,3
Pågående byggnation	328,5	444,1	451,5
Planerade projekt	317,6	216,6	307,0
Pågående bostadsrättsprojekt	252,9	453,2	199,3
Utgående värde fastighetsbeståndet	5 223,3	4 590,8	4 619,1

Värderingsyield per kategori

%	30 sep 2020	30 sep 2019
Kommersiella fastigheter ¹	4,13	4,43
Samhällsfastigheter	5,09	5,29
Totalt	4,58	4,73

1) Viby 19:3 är delavytttrad baserat på en byggrättsvärdering. Exklusive Viby 19:3 är yelden 4,76 procent för kommersiella fastigheter och totalt är yelden 4,93 procent för hela fastighetsbeståndet.

Fastighetsvärde nyckeltal

	30 sep 2020	30 sep 2019
Hyresvärde kr/kvm	1 387	1 285
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	96
Fastighetskostnader kr/kvm	303	255
Driftsöverskott kr/kvm	1 056	976
Överskottsgrad, %	78	77
Förvaltningsfastighetsvärde kr/kvm	23 077	20 622
Uthyrningsbar yta, tkvm	187 383	168 592
Antal fastigheter	47	40

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital uppgick den 30 september 2020 till 2 549,9 Mkr (1 579,0) och soliditeten till 37,9 procent (30,9).

Det långsiktiga substansvärdet uppgick till 2 818,1 Mkr (1 864,3), vilket motsvarar en ökning med 51 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till stamaktieägarna uppgick till 2 299,8 Mkr (1 351,6), vilket motsvarar en ökning med 70 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till stamaktieägarna per stamaktie uppgick till 58,11 kronor per stamaktie (43,99).

Under perioden har Genova genomfört en nyemission av stamaktier vilket tillfört koncernen 535,4 Mkr efter noteringskostnader.

Genova har beslutat ändra sina redovisningsprinciper och konsoliderar nu bostadsrättsföreningen som äger projektet

Liljegatan 1 i Fålhagen, Uppsala. De nya principerna medför också att tidpunkten för när resultatet från nyproduktion av bostadsrätter redovisas i stället inträffar när bostadsköparna får tillträde till sina bostäder och inte som tidigare successivt i takt med att arbetet utförts. De nya redovisningsprinciperna tillämpas från och med första kvartalet 2020 och innebär att hänförliga poster från tidigare perioder räknats om, vilket redovisas i not 1. För perioden som avslutas per 30 september 2020 innebär anpassningen att eget kapital minskar med 47,0 Mkr. Då projektet avslutas under fjärde kvartalet 2020 är bedömningen att eget kapital återställs med 47 Mkr under året. Därför har beloppet återlagts i beräkningen av långsiktigt substansvärde och långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare.

Substansvärde

	30 sep 2020		30 sep 2019		31 dec 2019	
	Mkr	kr/stamaktie	Mkr	kr/stamaktie ¹	Mkr	kr/stamaktie ¹
Eget kapital enligt balansräkningen	2 549,9	64,43	1 579,0	51,40	1 726,2	56,19
Återläggning:						
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	307,8	7,78	252,1	8,21	280,7	9,14
Effekt av ändrad redovisningsprincip	47,0	1,19	104,4	3,40	47,0	1,53
Avdrag:						
Uppskjuten skattefordran enligt balansräkningen	-86,6	-2,19	-71,2	-2,32	-78,6	-2,56
Preferensaktiekapital	-440,0	-11,12	-440,0	-14,32	-440,0	-14,32
Innehav utan bestämmande inflytande	-78,3	-1,98	-72,7	-2,37	-78,3	-2,55
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare	2 299,8	58,11	1 351,6	43,99	1 457,0	47,43

1) Omräknat 2019 för att motsvara antalet efter indragning av varannan aktie under andra kvartalet 2020.

Räntebärande skulder

Koncernen hade den 30 september 2020 räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter och projektfastigheter om cirka 3 636 Mkr (3 067) vilket motsvarade en belåningsgrad om 55,9 procent (62,4) justerat för likvida medel. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 2,2 procent (3,0 procent inklusive obligationslånet) den 30 september 2020 med en soliditet som vid samma tidpunkt uppgick till 37,9 procent (30,9).

Koncernens totala räntebärande skulder till kreditinstitut som den 30 september 2020 uppgick till 2 661 Mkr (2 383) är hänförliga till lån som upptagits vid förvärv, refinansieringen av den befintliga fastighetsportföljen i koncernen samt finansiering av projekt. Koncernens lånefaciliteter innehåller sedvanliga garantier och åtaganden, bland annat för Genova och dess dotterbolag att uppfylla vissa finansiella nyckeltal såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick den 30 september 2020 till 3,3 år (3,6). Kreditförfallostrukturen den 30 september 2020 framgår av tabellen nedan.

Under perioden beviljades Genova en utökad facilitet om 100 Mkr. Totalt utnyttjade faciliteter vid periodens slut uppgick till 435 Mkr. Inom 12 månader från rapporttillfället förfaller totalt 126 Mkr, varav 50 Mkr avser obligationslån. Avsikten är att refinansiera 76 Mkr före förfallotidpunkterna.

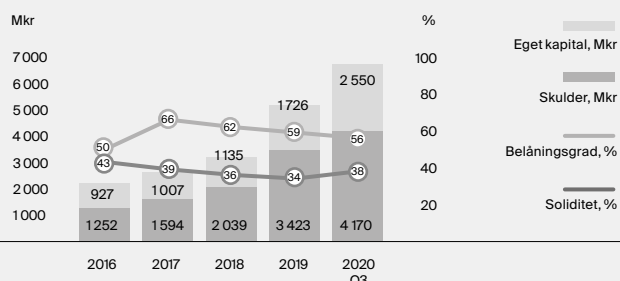
I september emitterade Genova framgångsrikt seniora icke-säkerställda obligationer om 400 Mkr under ett ramverk om totalt 750 Mkr. Obligationerna har en löptid om fyra år och en rörlig ränta om 3 månaders Stibor plus 450 baspunkter och slutligt förfall den 9 september 2024. Samtidigt offentliggjorde Genova resultatet av det frivilliga återköpserbjudandet som offentliggjordes den 24 augusti 2020 till innehavarna av Genovas utestående seniora icke-säkerställda obligationer med rörlig ränta 2017/2021 och ett utestående belopp om 156 Mkr. Innehavarna av obligationerna accepterade återköp av obligationer motsvarande ett totalt nominellt belopp om 106 Mkr. Genova kommer att utnyttja sin rätt till frivillig förtida inlösen av samtliga utestående obligationer. Datumet för inlösen kommer att vara den 7 januari 2021 och inlösenbeloppet för varje obligation kommer att uppgå till det tillämpliga inlösenbeloppet (dvs. 100,00 procent av nominellt belopp), plus upplupen men obetald ränta.

Räntederivat

Genova har tecknat avtal om räntetak (cap) som begränsar räntebasen till 2 procent för totalt 600 Mkr av låneportföljen. Avtalen löper till och med 2022 för 300 Mkr och till och med 2023 för resterande 300 Mkr. Vid periodens utgång hade koncernen inga övriga utestående derivat eller ränteswapavtal utan samtliga lån låg mot rörlig ränta med 3 månaders Stibor som räntebas.

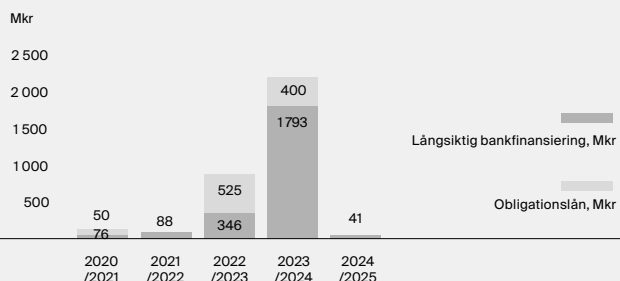
Kapitalstruktur

30 september 2020



Kreditförfallostruktur

30 september 2020



Kredit- och ränteförfallostruktur

30 september 2020

	Räntebindning		Kreditförfall		Ej utnyttjat, Mkr
	Belopp, Mkr	Snitt-ränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr	
Löptid					
0-1 år	126	4,71	126	126 ¹	0
1-2 år	88	2,24	88	88	0
2-3 år	871	4,00	871	871 ²	0
3-4 år	2 193	2,92	2 453	2 193 ³	260
4-5 år	41	1,90	41	41	0
Totalt	3 320	3,24	3 580	3 320	260
Byggnadskreditiv	316	2,91	893	316 ⁴	577
Totalt	3 636	3,21	4 473	3 636	837
Lån exklusive Obligation och byggnadskreditiv	2 345	2,12	2 605	2 345	260

1) 50 Mkr avser obligation räntesats 5,75 procent.

2) 525 Mkr avser obligation räntesats 5,25 procent.

3) 400 Mkr avser obligation räntesats 4,50 procent.

4) Omfattar även byggnadskreditiv för Brf Liljegatan om 186 Mkr.

Kassaflödesanalys för koncernen

Mkr	30 sep 2020	30 sep 2019	31 dec 2019
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	51,7	33,6	42,9
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet ¹⁾	-40,5	3,5	-14,3
Övriga rörelseintäkter	2,0	2,3	3,2
Betald skatt	1,6	2,0	3,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	14,8	41,4	34,7
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar	-7,0	-0,6	-2,3
Förändring övriga rörelsefordringar	-25,6	42,1	-42,0
Förändring leverantörsskulder	-5,2	0,1	-16,2
Förändring övriga rörelseskulder	-42,9	8,6	34,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-65,9	91,6	8,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter och projekt	-706,6	-1 072,30	-1 148,2
Investeringar i inventarier	-2,9	-2,4	-0,3
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	-	7,0
Ökning av övriga finansiella anläggningstillgångar	130,1	-	17,4
Minskning av övriga finansiella anläggningstillgångar	-	42,0	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-579,4	-1 032,7	-1 124,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission	546,0	119,7	119,7
Upptagna lån	1 015,5	1 411,6	1 503,3
Amortering av lån	-278,6	-474,6	-481,2
Låmnad utdelning	-31,5	-83,2	-86,8
Förändringar innehav utan bestämmande inflytande	-	-8,0	-7,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 251,4	965,5	1 048,0
Periodens kassaflöde	606,1	24,4	-67,4
Likvida medel vid periodens början	109,1	176,5	176,5
Likvida medel vid periodens slut	715,2	200,9	109,1
<i>1) Övriga poster ej kassapåverkande</i>			
Återläggning av avskrivningar	0,7	5,0	1,3
Resultat från andelar i joint ventures	-52,9	-12,4	-25,4
Upplupen ränta	11,7	10,9	9,8
	-40,5	3,5	-14,3
Erhållen ränta	1,9	0,4	1,9
Betald ränta	-65,9	-28,7	-66,1

Segmentsrapportering

Mkr	Jan-sep 2020				Jan-sep 2019			
	Förvaltnings- fastigheter	Övrigt	Ej fördelat	Totalt	Förvaltnings- fastigheter	Övrigt	Ej fördelat	Totalt
Hysesintäkter	168,3			168,3	128,0			128,0
Resultat från nyproduktion bostadsrätter		-		-		26,8		26,8
Summa intäkter	168,3	-		168,3	128,0	26,8		154,8
Fastighetskostnader	-38,1			-38,1	-33,6			-33,6
Summa kostnader	-38,1			-38,1	-33,6			-33,6
Driftsöverskott/Resultat från nyproduktion	130,2	-		130,2	94,4	26,8		121,2
Central administration	-21,5		-32,3	-53,8	-8,8		-17,1	-25,9
Resultat från andelar i joint ventures	52,9			52,9	12,4			12,4
Finansnetto			-77,6	-77,6			-47,3	-47,3
Övriga rörelseintäkter			2,0	2,0			2,3	2,3
Värdeförändringar fastigheter	296,7			296,7	509,4			509,4
Resultat före skatt				350,4				572,1
Segmentspecifika tillgångar								
Förvaltningsfastigheter	4 324,3				3 476,9			
Pågående nyanläggningar	550,8				587,1			
Projekteringsfastigheter	95,3				73,6			
Andelar i joint ventures	249,1				75,9			
Upparbetade men ej fakturerade intäkter		47,0				104,4		
Segmentspecifika investeringar								
Förvärv och investeringar fastigheter	653,0	53,6			1 022,9	141,5		

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.

I segmentsredovisningen, redovisas pågående bostadsprojekt genom bostadsrättsföreningar i segmentet Övrigt enligt

tidigare tillämpade principer för intäktsredovisning som beskrivs i koncernens årsredovisning för 2019. Det innebär att Genova ser bostadsrättsföreningen som en extern motpart och redovisar en intäkt vid försäljning av fastigheten till bostadsrättsföreningen och intäkter från projektledningen över tid i takt med att arbetet utförts med tillämpning av successiv vinstavräkning. Resultat från transaktioner med bostadsrättsföreningar redovisas i segmentet "Övrigt". Dessa principer innebär att Genova i segmentsredovisningen inte följer IFRS 10 Koncernredovisning då bostadsrättsföreningarna som konsolideras i koncernredovisningen ses som externa parter i segmentsredovisningen. Genova anser att denna redovisning bäst beskriver Genovas bostadsaffär och det är fortsatt enligt denna princip som styrelse och ledning följer verksamheten.



Nyckeltal¹

	Jul-sep 2020	Jul-sep 2019	Jan-sep 2020	Jan-sep 2019	Jan-dec 2019
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Bostäder under byggnation, antal	438	240	438	240	527
Färdigställda bostäder, antal	35	–	89	–	133
Totalt antal byggrätter, antal	5 777	5 217	5 777	5 217	5 406
Uthyrbar yta kommersiella fastigheter, tkvm	113,9	125,5	113,9	125,5	113,9
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	73,5	43,1	73,5	43,1	73,5
Total uthyrbar yta, tkvm	187,4	168,6	187,4	168,6	187,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,1	96,0	98,1	96,0	97,8
Överskottsgrad, %	78,5	77,3	77,4	73,8	71,9
Nettoinvesteringar, Mkr	432,2	659,9	706,6	1 013,6	1 141,2
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	14,1	85,4	19,3	41,3	39,9
Soliditet, %	37,9	30,9	37,9	30,9	33,5
Belåningsgrad, %	55,9	62,4	55,9	62,4	58,1
Genomsnittlig räntenivå, %	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2
Genomsnittlig räntenivå inklusive obligationslån, %	3,1	3,2	3,1	3,2	3,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,1	1,9	1,9	1,7
Kapitalbindningstid, antal år	3,3	3,6	3,3	3,6	3,6
Aktierelaterade nyckeltal					
Totalt antal utestående preferensaktier, tusental	4 000	4 000	4 000	4 000	4000
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, tusental	4 000	4 000	4 000	3 400	3500
Total utdelning preferensaktier, Mkr	10,5	10,5	31,5	26,2	36,8
Utdelning per preferensaktie, kr	2,62	2,62	7,87	7,87	10,50
Totalt antal utestående stamaktier, tusental ²	39 577	30 722	39 577	30 722	30 722
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, tusental	39 577	43 574	33 674	47 858	43 574
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,50	0,01	0,60	0,15	0,14
Resultat per stamaktie, kr	1,72	6,65	8,26	7,89	11,77
Eget kapital, Mkr	2 549,9	1 579,0	2 549,9	1 579,0	1 726,2
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, Mkr	2 031,6	1 066,3	2 031,6	1 066,3	1 207,9
Eget kapital per stamaktie, kr	51,33	34,71	51,3	34,71	39,32
Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 818,1	1 864,3	2 818,1	1 864,3	1 975,3
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare, Mkr	2 299,8	1 351,6	2 299,8	1 351,6	1 457,0
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	58,11	43,99	58,11	43,99	47,43

1) Nyckeltalen är omräknade enligt förändrade redovisningsprinciper.
2) Omräknat 2019 för att motsvara antalet efter indragning av varannan aktie under andra kvartalet 2020.

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Jul-sep 2020	Jul-sep 2019	Jan-sep 2020	Jan-sep 2019	Jan-dec 2019
Summa rörelsens intäkter	-	-	-	-	-
Övriga externa kostnader	-26,6	-0,1	-27,2	-0,2	-0,3
Personalkostnader	-5,8	-	-8,1	-	-
Summa rörelsens kostnader	-32,4	-0,1	-35,3	-0,2	-0,3
Rörelseresultat	-32,4	-0,1	-35,3	-0,2	-0,3
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-7,4
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0,1	0,2	0,4	0,3	0,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	-14,9	-8,7	-40,4	-26,0	-38,7
Resultat från finansiella poster	-14,8	-8,5	-40,0	-25,7	-45,8
Resultat före skatt	-47,2	-8,6	-75,3	-25,9	-46,1
Skatt på årets resultat	-	-	-	-	-0,2
Årets resultat	-47,2	-8,6	-75,3	-25,9	-46,3

Moderbolagets balansräkning

Mkr	30 sep 2020	30 sep 2019	31 dec 2019
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	222,0	222,1	222,1
Uppskjutna skattefordringar	9,4	9,6	9,4
Fordringar hos koncernföretag	1 004,7	752,0	820,6
Övriga fordringar	0,7	0,1	0,1
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 236,8	983,8	1 052,2
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4,9	9,4	11,0
	4,9	9,4	11,0
Likvida medel	672,5	189,3	57,0
Summa omsättningstillgångar	677,4	198,7	68,0
SUMMA TILLGÅNGAR	1 914,2	1 182,5	1 120,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa totalresultat för perioden			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	52,3	0,7	0,7
Summa bundet eget kapital	52,3	0,7	0,7
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	822,2	416,4	405,5
Periodens/årets resultat	-75,3	-25,9	-46,3
Summa fritt eget kapital	746,9	390,5	359,2
Summa eget kapital	799,2	391,2	359,9
Långfristiga skulder			
Obligationslån	900,0	654,7	657,3
Övriga långfristiga skulder	75,0	40,0	40,0
Summa långfristiga skulder	975,0	694,7	697,3
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	46,5	-	-
Skulder till koncernbolag	89,9	94,6	60,5
Övriga skulder	0,4	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3,2	2,0	2,5
Summa kortfristiga skulder	140,0	96,6	63,0
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	1 914,2	1 182,5	1 120,2

Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2019	0,5	94,8	70,2	165,5
Omföring i ny räkning		70,2	-70,2	
Årets resultat			-46,3	-46,3
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning		-86,8		-86,8
Nyemission preferensaktier	0,0	124,0		124,0
Emissionskostnader		-4,5		-4,5
Nyemission stamaktier	0,2	208,2		208,4
Summa Transaktioner med aktieägare	0,2	240,9		240,7
Utgående balans per 31 december 2019	0,7	405,9	-46,3	359,9
Ingående balans per 1 januari 2020	0,7	405,9	-46,3	359,9
Omföring i ny räkning		-46,3	46,3	
Årets resultat			-75,3	-75,3
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning		-31,5		-31,5
Fondemission	41,0	-41,0		0,0
Nyemission stamaktier	10,6	565,0		575,6
Emissionskostnader stamaktier		-29,6		-29,6
Summa Transaktioner med aktieägare	51,6	462,9		514,5
Utgående balans per 30 september 2020	52,3	822,2	-75,3	799,2

Möjligheter och risker för koncernen och moderbolaget

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. Mer information om Genovas risker återfinns i årsredovisningen för 2019 på sidorna 68–71.

Angående eventuell påverkan från pandemin Covid-19 följer vi utvecklingen noga och analyserar löpande riskerna för vår verksamhet. Vår bedömning i nuläget är att påverkan på bolaget är begränsad då vi har en diversifierad mix av hyresgäster. En betydande del av våra hyresintäkter kommer från hyresgäster som inte bedöms påverkas i större omfattning av pandemin, såsom offentligt finansierad verksamhet och dagligvaruhandel. Genovas finanser är starka, likviditeten är mycket god efter genomförd nyemission och vi har tillgång till ytterligare kapital vid behov vilket kan skapa möjligheter.

Möjligheter och risker i kassaflöde

Genova står för en trygg, kostnadseffektiv och välfungerande fastighetsförvaltning. Det innebär både hög servicegrad och ett nära samarbete med hyresgästerna. Genova har ett evighetsperspektiv gällande förvaltning med målsättning att fortsätta växa den befintliga fastighetsportföljen genom förvärv och projektutveckling. Kassaflödena från fastighetsportföljen ger en solid grund för finansiering av projektutveckling av bostäder, främst hyresbostäder, och samhällsfastigheter såsom skolor, förskolor, äldre- och omsorgsboenden som vi bygger på egenutvecklad mark för egen långsiktig förvaltning.

Genovas primärmarknader är Storstockholm och Uppsala där huvuddelen av den framtida projektportföljen är belägen. Då befintligt och framtida fastighetsbestånd är beläget på attraktiva tillväxtmarknader med långsiktigt god efterfrågan på hyresbostäder, skolor, förskolor, äldre- och omsorgsboenden bedöms efterfrågan vara fortsatt hög. Vid nyproduktion fokuserar bolaget på kostnadseffektivitet, hög lönsamhet, korta byggtider och säkerställande av långsiktig kvalitet samtidigt som vikten av arkitektur och design är ett viktigt inslag.

Bedömningen är att Genova har goda möjlighet att upprätthålla en hög servicegrad gentemot kunder och därmed erbjuda produkter med attraktiva hyresnivåer, låga kostnader och låga vakanser.

Känslighetsanalys kassaflöde¹

	Förändring	Effekt på kassaflöde
Hyresvärde	+/- 5 %	+/- 13 Mkr
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 5 Mkr
Fastighetskostnader	+/- 10 %	+/- 6 Mkr
Räntekostnader	+/- 1 procentenheter	+/- 27 Mkr

1) Kassaflödet avser de senaste 12 månaderna. Uthyrningsgrad beräknas på hyresvärdet.

Möjligheter och risker i fastigheternas värde

Genovas fastighetsbestånd, förvaltningsfastigheter och fastigheter under uppförande, värderas kvartalsvis externt eller internt. Externvärderingen genomförs av oberoende värderingsinstitut. Internvärderingen genomförs med information och marknadsdata från oberoende värderingsinstitut eller genomförda transaktioner i marknaden. Värdeförändringar för fastigheter inkluderas i resultaträkningen.

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.

Fastigheternas värde är styrt av utbud och efterfrågan, där investerare analyserar fastigheternas förväntade driftöverskott och i kombination med riskvilja bedöma direktavkastningskravet. En ökad efterfrågan/riskvilja medför lägre direktavkastningskrav och därmed höjda värden medan en vikande efterfrågan/riskvilja får en motsatt effekt.

Genom att fortsätta att utveckla och bygga attraktiva fastigheter för egen förvaltning på tillväxtorter är Genovas bedömning att bolaget kan upprätthålla goda hyresnivåer med låga vakanser och kostnader.

Känslighetsanalys värdeförändringar¹

Värdeförändringar, %	+/- 5 %	+/- 261 Mkr
Värdeförändringar, %	+/- 10 %	+/- 522 Mkr
Belåningsgrad ²	+/- 5 %	53 %/59 %
Belåningsgrad ²	+/- 10 %	51 %/62 %

1) Värdeförändringen baseras på verkligt värde på balansdagen.

2) Belåningsgraden justerat för den teoretiska värdeförändringen.

Finansiell risk

Genovas verksamhet finansieras förutom av eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut och räntekostnader är således en av bolagets största kostnadsposter. Genovas finansiella risker utgörs därmed av ränterisk, finansieringsrisk och likviditetsrisk. Bolaget är exponerat mot ränterisk genom att förändringar i ränteläget påverkar bolagets räntekostnad.

Med finansieringsrisken avses att risken för att kostnaderna för upptagande av nya lån eller finansiering blir högre och/eller att refinansiering av förfallna lån försvåras eller sker till oförmånliga villkor. Likviditetsrisken avser risken att Genova inte har betalningsberedskap för förutsedda och/eller oförutsedda utgifter. Genova arbetar aktivt med dessa risker genom att exempelvis ränte- och kapitalsäkra kreditportföljen, hålla en god och proaktiv dialog med bolagets banker och löpande följa likviditetssituationen.

Aktien och ägarförhållanden

Genova har två aktieslag – stamaktier och preferensaktier. Stamaktierna noterades på Nasdaq Stockholm den 30 juni 2020. Preferensaktierna noterades på Nasdaq Stockholm den 12 juni 2020 och var dessförinnan noterade på Nasdaq First North Premier Growth Market sedan den 20 november 2015. Genova hade vid periodens slut 5 424 aktieägare.

Varje preferensaktie ger företräde till en årlig utdelning om 10,50 kr som utbetalas kvartalsvis. Kommande avstämningsdag för utbetalningen av kvartalsvis utdelning på preferensaktien är den 20 november 2020.

Sista betalkurs för stamaktien den 30 september 2020 uppgick till 72,15 kr. För preferensaktien uppgick sista betalkurs den 30 september 2020 till 130,50 kr.

Den 30 september 2020 uppgick det totala antalet aktier i Genova till 43 576 966 varav 39 576 966 aktier utgjordes av stamaktier och 4 000 000 aktier utgjordes av preferensaktier.

Erbjudande av stamaktier och notering

Den 18 juni fattade Genova Property Group beslut om ett erbjudande om teckning och förvärv av stamaktier i bolaget samt efterföljande notering av stamaktierna på Nasdaq Stockholm med första dag för handel den 30 juni 2020. Erbjudandet omfattade högst 650 Mkr (exklusive övertilldelning) varav 500,5 Mkr utgjordes av nyemitterade stamaktier och 149,5 Mkr av befintliga stamaktier i bolaget som erbjöds av bolagets största ägare Micael Bile och Andreas Eneskjöld. Priset per stamaktie i erbjudandet var 65 kronor motsvarande en värdering av Genova om cirka 1 997 Mkr före erbjudandet. Erbjudandet riktades till allmänheten i Sverige och internationella investerare i Sverige och internationellt. Intresset för erbjudandet var mycket stort bland såväl allmänheten i Sverige

som institutionella investerare i Sverige och internationellt. Erbjudandet övertecknades och tillförde bolaget initialt fler än 8 000 nya stamaktieägare.

De tidigare huvudägarna Micael Bile och Andreas Eneskjöld är fortsatt bolagets största ägare. Bolagets VD Michael Moschewitz som tillsammans med huvudägarna ägde samtliga stamaktier före transaktionen kvarstår med sitt befintliga ägande och har tillsammans med huvudägarna ingått ett så kallat lock up-åtagande om 720 dagar avseende befintliga stamaktier.

Länsförsäkringar Fondförvaltning AB, Lancelot Asset Management AB, fonder förvaldade eller rådgivna av Capital Research and Management Company samt Skandia Fonder AB utgjorde tillsammans ankarinvestorer som förvärvade stamaktier om totalt 450 Mkr motsvarande 60 procent av erbjudandet inklusive övertilldelning.

I samband med erbjudandet lämnades en övertilldelningsoption till Carnegie att förvärva högst 1 500 000 stamaktier i bolaget. Den 8 juli meddelades att övertilldelningsoptionen till fullo utnyttjats.

Registreringen av de nyemitterade stamaktierna skedde i juli då även likviden från transaktionen tillfördes bolagets bankkonto.

Notering av preferensaktier

Genova Property Group AB:s preferensaktier upptogs till handel på Nasdaq Stockholms huvudlista den 12 juni. Det genomfördes inget erbjudande om att teckna eller på annat sätt förvärva aktier i samband med listbytet. Preferensaktierna var tidigare noterade på Nasdaq First North Premier Growth Market.

Aktieägare

30 september 2020

Namn	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Innehav (%)	Röster (%)
Micael Bile (via bolag)	17 814 999	140 000	41,20	44,60
Andreas Eneskjöld (via bolag)	8 111 429	39 729	18,71	20,30
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	3 181 865	0	7,30	7,96
Michael Moschewitz (via bolag)	2 150 538	22 298	4,99	5,39
Lancelot Asset Management	1 550 000	0	3,56	3,88
Avanza Pension	933 071	463 449	3,20	2,45
Capital Research and Management	1 384 600	0	3,18	3,46
Skandia Fonder	936 381	0	2,15	2,34
RBC Investor Services Bank SA	157 300	300 000	1,05	0,47
SEB Investment Management	326 999	0	0,75	0,82
BNP Paribas	270 059	0	0,62	0,68
Enter Fonder	245 572	0	0,56	0,61
Cancerfonden	230 000	0	0,53	0,58
Summa övriga ägare	2 284 153	3 034 524	12,21	6,47
Summa	39 576 966	4 000 000	100,00	100,00

Övriga upplysningar

Organisation

Medelantalet anställda i organisationen uppgick under perioden till 26 (26) varav 13 (11) är kvinnor. Medarbetarna har relevant och bred erfarenhet inom fastighetsförvaltning, projektledning, byggnation, ekonomi, juridik, marknadsföring och försäljning.

Närståendetransaktioner

Relationer med närstående framgår av not 38 i Genovas årsredovisning 2019. Karaktären på transaktioner och volym har inte förändrats väsentligt under perioden jämfört med föregående år. Sedvanliga ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare har utbetalts.

Årsstämma

Årsstämma i Genova Property Group AB (publ) kommer att hållas den 7 maj 2021 kl. 11.00 i Stockholm.

Valberedning

Valberedningen inför årsstämman 2021 består av Fredrik Ahlqvist, ordförande i valberedningen, utsedd av Micael Bile med bolag, Andreas Eneskjöld, utsedd av Andreas Eneskjöld med bolag, Johannes Wingborg, utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (publ) och Mikael Borg, styrelseordförande i Genova Property Group AB. Valberedningens mandattid löper intill dess att en ny valberedning utsetts.

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 2019, förutom principen för intäktsredovisning av bostadsprojekt, se vidare nedan och not 1.

Ändring av tidigare tillämpade redovisningsprinciper

Som en följd av den dialog som Finansinspektionen har haft med börsnoterade bostadsutvecklare under en längre period angående tillämpningen av IFRS 10 Koncernredovisning och IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder avseende redovisning av intäkter från bostadsrättsprojekt som utförs åt en bostadsrättsförening och huruvida Genova anses kontrollera bostadsrättsföreningen så har Genova, i enlighet med flera andra aktörer inom samma bransch, ändrat redovisningsprincip och konsoliderar nu bostadsrättsföreningen.

Detta innebär en påverkan på koncernens finansiella resultat och finansiella ställning då intäkter från försäljning av fast-

ighet enligt tidigare princip har redovisats vid försäljning till bostadsrättsföreningen och intäkter från projektledning har redovisats med tillämpning av successiv vinstavräkning i takt med att arbetet utförts. Som en följd av den ändrade redovisningsprincipen är det bostadsköparen, och inte bostadsrättsföreningen som anses vara Genovas kund. Intäkten redovisas efter ändringen av redovisningsprincip då bostadsköparen får tillträde till bostaden, både avseende marken och projektledningsavtalet. Innan kunden tillträder redovisar Genova fastigheten som en omsättningstillgång. Pågående bostadsrättsprojekt. Även bostadsrättsföreningens övriga tillgångar och skulder samt intäkter och kostnader konsolideras i Genovas finansiella rapporter. Interna transaktioner och balansposter mellan Genova och bostadsrättsföreningen elimineras.

I segmentsredovisningen kommer bostadsrättsprojekt fortsatt att redovisas i enlighet med tidigare tillämpade redovisningsprinciper under projektets genomförande vilket innebär att intäkter redovisas över tid i takt med att projekten successivt färdigställs. Genova anser att denna redovisning är mest rättvisande och bäst beskriver Genovas bostadsrättsaffär och det är fortsatt enligt denna princip som styrelse och ledning följer verksamheten.

Den nya redovisningsprincipen tillämpas från och med 2020 och har i enlighet med IAS 8 justerats retroaktivt. Detta innebär att hänförliga poster från tidigare perioder har räknats om. Justeringarna har även medfört effekter på tidigare rapporterade nyckeltal. Se not 1 för information om omräkningseffekterna. De nya redovisningsprinciperna för intäkter anges nedan.

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 2019. Andra intäkter avser försäljning av bostadslägenheter till bostadsköpare, som vanligen utgörs av privata konsumenter. Avtal om köp av bostadslägenhet ingås löpande med kunderna med start innan byggnationen har påbörjats. Koncernen har identifierat ett distinkt prestationsåtagande i avtalen: försäljning av bostadslägenhet. Transaktionspriset är i sin helhet fast. Intäkterna redovisas när kunden har fått kontroll, genom att kunden kan använda eller dra nytta av varan, varvid kontrollen anses överförd. Genova har gjort bedömningen att kontrollen över bostadslägenheten övergår till kunden vid en tidpunkt, då bostadsköparen får tillträde till bostaden. Detta sker vanligen under en kortare tidsperiod när bostadsfastigheten är färdigställd.

Viktiga uppskattningar och antaganden för redovisningsändamål

Kontroll över Bostadsrättsföreningar

Som en följd av den dialog som Finansinspektionen har haft med börsnoterade bostadsutvecklare under en längre period angående tillämpningen av IFRS 10 Koncernredovisning och IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder avseende redovisning av intäkter från bostadsrättsprojekt som utförs åt en bostadsrättsförening och huruvida Genova anses kontrollera bostadsrättsföreningen har Genova, i enlighet med flera andra aktörer inom samma bransch, beslutat att ändra redovisningsprincip och konsolidera bostadsrättsföreningen.

Revisorernas granskning

Denna delårsrapport har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer

Styrelsens och verkställande direktörens intygande

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

Stockholm den 13 november 2020

Mikael Borg, styrelseordförande

Micael Bile, styrelseledamot

Jan Björk, styrelseledamot

Andreas Eneskjöld, styrelseledamot

Erika Olsén, styrelseledamot

Maria Rankka, styrelseledamot

Knut Ramel, styrelseledamot

Michael Moschewitz, VD

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2020	24 februari 2021
Årsredovisning 2020	31 mars 2021
Årsstämma 2021	7 maj 2021
Delårsrapport januari-mars 2021	7 maj 2021

För ytterligare information, vänligen kontakta:

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

Edvard Schéele, CFO
e-post: edvard.scheele@genova.se
mobil: 0703 99 69 90

Denna information är insiderinformation som Genova Property Group AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 13 november 2020 kl. 08.15 CET.

Not 1

Effekter från byte av redovisningsprincip

Genova har beslutat att justera sina tidigare tillämpade redovisningsprinciper avseende bostadsrättsprojekt. Den ändrade tillämpningen har i enlighet med IAS 8 justerats retroaktivt, se mer information om de nya redovisningsprinciperna i avsnittet om Redovisningsprinciper. Nedan följer en beskrivning av effekterna på koncernens resultat och balansräkning.

Effekter på resultat och balansräkning

Konsolidering av bostadsrättsföreningar

Enligt tidigare principer har Genova ansett att varje bostadsrättsförening är en fristående juridisk person över vilken koncernen inte hade bestämmande inflytande. Utifrån den bedömningen har bostadsrättsföreningarna inte konsoliderats i koncernredovisningen. IFRS är ett principbaserat regelverk vilket lämnar utrymme för flera bedömningar. Genova har i årsredovisningen för 2019 beskrivit de bedömningar som utgjort grund för tidigare princip att inte konsolidera bostadsrättsföreningarna. Som en följd av Finansinspektionens granskning och bedömning av bostadsprojekt hos andra aktörer i branschen, har det framkommit att Finansinspektionen anser att bostadsrättsföreningarna ska konsolideras. Genova har följt utvecklingen av dialogen, analyserat den egna affären och tagit beslutet att konsolidera bostadsrättsföreningarna vilket även medför att tidpunkten för när intäkter och kostnader hänförliga till projektet ska redovisas har ändrats.

Intäktsredovisning

Enligt tidigare redovisningsprinciper där bostadsrättsföreningen ansågs vara en fristående juridisk person redovisade Genova intäkter från försäljning av fastighet i samband med att bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten, och intäkter från projektledning av bostadsrättsprojektet i takt med att Genova utförde arbetet. När bostadsrättsföreningen nu anses ingå i koncernen är det istället bostadsköparen som anses vara Genovas kund. Genova redovisar som en följd av detta en intäkt när respektive köpare tillträder bostaden, vilket vanligen sker under en kortare tidsperiod när bostadsfastigheten är färdigställd. Detta har lett till en förändring av Resultat från nyproduktion bostadsrätter om 30,6 Mkr för 2019 (jan-sept 2019: -26,8 Mkr).

Pågående bostadsrättsprojekt

Som en följd av att Genova behövt byta redovisningsprinciper redovisar Genova bostadsrättsföreningens fastighet och pågående byggnation av bostadsrättsprojekt i balansräkningen under posten: Pågående bostadsrättsprojekt. I balansposten ingår anskaffningsvärdet för fastigheten samt utgifter från den externa entreprenören, och interna utgifter från projektledning av bostadsrättsprojektet. Räntor och andra låneutgifter som uppläggningsavgifter som härrör från finansieringen av bostadsrättsprojektet aktiveras löpande som en del av samma balanspost. Detta har lett till att omsättningstillgångarna har ökat med 86,4 Mkr för 2019 (jan-sept 2019: 294,3). Samtidigt har fordringar på bostadsrättsföreningarna, redovisade som Upparbetade men ej fakturerade intäkter minskat med 104,4 Mkr för 2019 (jan-sept 2019: -104,4) och Övriga fordringar minskat med 65,9 Mkr för 2019 (jan-sept 2019: -54,5).

Lån från kreditinstitut

I samband med att bostadsrättsföreningar konsolideras inkluderas den upplåning från kreditinstitut som bostadsrättsföreningen har för att finansiera byggnationen av bostadsfastigheten. Detta har lett till en ökning av koncernens externa kortfristiga upplåning från kreditinstitut med 126,4 Mkr för 2019 (jan-sept 2019: 389,5). Fastigheten med det pågående bostadsrättsprojektet är ställt som säkerhet för lånet till kreditinstitutet.

I sammanställning på kommande sidor visas effekterna av den förändrade redovisningsprincipen på koncernens finansiella rapporter för 2019 och för jan-sept 2019.

Koncernens rapport över totalresultat

Jan-dec 2019

Mkr	Jan-dec 2019 enligt tidigare principer	Justering	Jan-dec 2019 omräknad
Hysesintäkter	180,6		180,6
Driftskostnader	-37,5		-37,5
Underhållskostnader	-7,6		-7,6
Fastighetsskatt	-5,6		-5,6
Summa Fastighetskostnader	-50,7		-50,7
Driftsöverskott	129,9		129,9
Central administration fastighetsförvaltning	-12,4		-12,4
Central administration projektutveckling	-22,5		-22,5
Resultat från andelar i joint ventures	25,4		25,4
Finansnetto	-77,5		-77,5
Förvaltningsresultat	42,9		42,9
Resultat från nyproduktion bostadsrätter	26,8	30,6	57,4
Övriga rörelseintäkter	3,2		3,2
Värdeförändringar fastigheter	606,5		606,5
Resultat före skatt	679,4	30,6	710,0
Inkomstskatt	-139,0		-139,0
Periodens resultat	540,4	30,6	571,0
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	540,4	30,6	571,0
Årets resultat hänförligt:			
Moderbolagets aktieägare	523,7	26,0	549,7
Innehav utan bestämmande inflytande	16,7	4,6	21,3

Koncernens rapport över totalresultat

Jan-sep 2019

Mkr	Jan-sep 2019 enligt tidigare principer	Justering	Jan-sep 2019 omräknad
Hysesintäkter	128,0		128,0
Driftskostnader	-26,2		-26,2
Underhållskostnader	-3,5		-3,5
Fastighetsskatt	-3,9		-3,9
Summa Fastighetskostnader	-33,6		-33,6
Driftsöverskott	94,4		94,4
Central administration fastighetsförvaltning	-8,8		-8,8
Central administration projektutveckling	-17,1		-17,1
Resultat från andelar i joint ventures	12,4		12,4
Finansnetto	-47,3		-47,3
Förvaltningsresultat	33,6		33,6
Resultat från nyproduktion bostadsrätter	26,8	-26,8	0,0
Övriga rörelseintäkter	2,3		2,3
Värdeförändringar fastigheter	509,4		509,4
Resultat före skatt	572,1	-26,8	545,3
Inkomstskatt	-124,8		-124,8
Periodens resultat	447,3	-26,8	420,5
Summa totalresultat för perioden	447,3	-26,8	420,5
Årets resultat hänförligt:			
Moderbolagets aktieägare	430,5	-26,8	403,7
Innehav utan bestämmande inflytande	16,8	0,0	16,8

Koncernens balansräkning

31 dec 2019

Mkr	31 dec 2019 enligt tidigare principer	Justering	31 dec 2019 omräknad
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3 661,3		3 661,3
Pågående nyanläggningar	702,0		702,0
Projekteringsfastigheter	56,5		56,5
Nyttjanderättstillgångar	37,2		37,2
Inventarier	4,6		4,6
Uppskjutna skattefordringar	78,6		78,6
Andelar i joint ventures	88,5		88,5
Övriga långfristiga fordringar	96,0		96,0
Summa anläggningstillgångar	4 724,7		4 724,7
Omsättningstillgångar			
Pågående bostadsprojekt	0,0	199,3	199,3
Hysesfordringar och kundfordringar	4,0		4,0
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	104,4	-104,4	0,0
Övriga fordringar	93,7	-65,9	27,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26,6	57,4	84,0
Likvida medel	109,1		109,1
Summa omsättningstillgångar	337,8	86,4	424,2
SUMMA TILLGÅNGAR	5 062,5	86,4	5 148,9
EGET KAPITAL			
Summa totalresultat för perioden			
Aktiekapital	0,7		0,7
Övrigt tillskjutet kapital	647,6		647,6
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 046,6	-47,0	999,6
Innehav utan bestämmande inflytande	78,3		78,3
Summa eget kapital	1 773,2	-47,0	1 726,2
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	1 664,6		1 664,6
Obligationslån	659,4		659,4
Leasingskuld	34,4		34,4
Övriga långfristiga skulder	42,1		42,1
Uppskjutna skatteskulder	280,7		280,7
Summa långfristiga skulder	2 681,2		2 681,2
Kortfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	452,9	126,4	579,3
Leverantörsskulder	34,1	7,0	41,1
Leasingskuld	4,7		4,7
Aktuella skatteskulder	11,0		11,0
Övriga skulder	69,3		69,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36,1		36,1
Summa kortfristiga skulder	608,1	133,4	741,5
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	5 062,5	86,4	5 148,9

Koncernens balansräkning

30 september 2019

Mkr	30 sep 2019 enligt tidigare principer	Justering	30 sep 2019 omräknad
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3 476,9		3 476,9
Pågående nyanläggningar	587,1		587,1
Projekteringsfastigheter	73,6		73,6
Nyttjanderättstillgångar	38,5		38,5
Inventarier	4,9		4,9
Uppskjutna skattefordringar	71,2		71,2
Onoterade aktier	1,6		1,6
Andelar i joint ventures	75,8		75,8
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	46,4	-46,4	0,0
Övriga långfristiga fordringar	90,2		90,2
Summa anläggningstillgångar	4 466,2	-46,4	4 419,8
Omsättningstillgångar			
Pågående bostadsprojekt	0	453,2	453,2
Hysesfordringar och kundfordringar	2,2		2,2
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	58,0	-58,0	0,0
Övriga fordringar	64,1	-54,5	9,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18,5		18,5
Likvida medel	200,9		200,9
Summa omsättningstillgångar	343,7	340,7	684,4
SUMMA TILLGÅNGAR	4 809,9	294,3	5 104,2
EGET KAPITAL			
Summa totalresultat för perioden			
Aktiekapital	0,7		0,7
Övrigt tillskjutet kapital	647,5		647,5
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	962,5	-104,4	858,1
Innehav utan bestämmande inflytande	72,7		72,7
Summa eget kapital	1 683,4	-104,4	1 579,0
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	1 613,2		1 613,2
Obligationslån	654,7		654,7
Leasingskuld	35,6		35,6
Övriga långfristiga skulder	42,3		42,3
Uppskjutna skatteskulder	252,1		252,1
Summa långfristiga skulder	2 597,9		2 597,9
Kortfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	380,4	389,5	769,9
Leverantörsskulder	50,4	9,2	59,6
Leasingskuld	4,8		4,8
Aktuella skatteskulder	17,1		17,1
Övriga skulder	32,6		32,6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43,3		43,3
Summa kortfristiga skulder	528,6	398,7	927,3
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	4 809,9	294,3	5 104,2

Revisors granskningsrapport

Genova Property Group AB, org.nr 556864-8116

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Genova Property Group AB per 30 september 2020 och den niomånersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Ängelholm den 13 november 2020

Ernst & Young AB

Henrik Nilsson

Auktoriserad revisor

Definitioner

Genova eller Bolaget

Genova Property Group AB (publ).

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i förhållande till marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter, pågående nyanläggningar och projekteringsfastigheter vid rapportperiodens slut. 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 stamaktieägare

Eget kapital reducerat med värdet av samtliga utestående preferensaktier per balansdagen, i förhållande till antalet utestående stamaktier per balansdagen. Värdet av samtliga utestående preferensaktier har beräknats som 110 kr multiplicerat med antalet preferensaktier per balansdagen. 110 kr motsvarar det belopp per preferensaktie som innehavaren har företrädesrätt till, före stamaktier, vid bolagets eventuella upplösning. Eget kapital hänförligt till stamaktieägarna används för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets egna kapital per stamaktie.

Förvaltningsfastigheter

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

Förvaltningsresultat

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

Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultat reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. Förvaltningsresultat per stamaktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av förvaltningsresultat per stamaktie.

Hyresvärde

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

Justerat resultat per stamaktie

Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. Justerat resultat efter skatt per stamaktie används för att belysa moderbolagets aktieägares andel av bolagets resultat efter skatt per stamaktie.

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 stamaktieägare

Långsiktigt substansvärde reducerat med värdet av samtliga utestående preferensaktier. Värdet av samtliga utestående preferensaktier har beräknats som 110 kr multiplicerat med antalet preferensaktier per balansdagen. 110 kr motsvarar det belopp per preferensaktie som innehavaren har företrädesrätt till, före stamaktier, vid bolagets eventuella upplösning. Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare anges för att förtydliga hur stor del av de långsiktiga substansvärdet som bedöms vara hänförligt till stamaktieägare efter att andelen hänförligt till innehavare av preferensaktier och innehav utan bestämmande inflytande räknats bort.

Långsiktigt substansvärde per stamaktie

Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare dividerat med antalet utestående stamaktier per balansdagen. Långsiktigt substansvärde per stamaktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets långsiktiga substansvärde hänförligt till stamaktieägarna per stamaktie.

Projekteringsfastigheter

Avser fastigheter för vidareutveckling.

Resultat per stamaktie

Periodens/årets resultat reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. Resultat efter skatt per stamaktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets resultat efter skatt per stamaktie.

Räntetäckningsgrad

Driftsöverskott minus kostnader för centrala administrationskostnader hänförliga till förvaltning i förhållande till räntenetto (för de senaste 12 månaderna). I beräkningen exkluderas finansiella poster av engångskaraktär. Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.

Soliditet

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

Uthyrbar yta

Total yta i kvm som är tillgänglig för uthyrning.

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

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.

Kontakt

Besöksadresser

Huvudkontor
Smålandsgatan 12,
111 46 Stockholm

Genova Gallery
Sysslomansgatan 9,
753 11 Uppsala

genova.se

G E N O V A