

GENOVA



Bokslutskommuniké januari–december / **2020**



Perioden i sammandrag

Helåret januari–december 2020

- Hyresintäkterna uppgick till 231,1 Mkr (180,6), en ökning med 28 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 177,4 Mkr (129,9), en ökning med 37 procent.
- Förvaltningsresultatet¹ ökade med 49 procent till 60,8 Mkr (40,8) varav förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna uppgick till 18,8 Mkr (4,1), motsvarande 0,53 kr (0,09) per stamaktie.
- Resultat efter skatt uppgick till 418,0 Mkr (571,0), motsvarande 10,69 kr (11,77) per stamaktie. Minskningen är en följd av lägre värdeförändringar under perioden jämfört med 2019.
- Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägarna ökade med 62 procent till 2 364,6 Mkr (1 457,0), motsvarande 59,75 kr (47,43) per stamaktie.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 10,50 kr (10,50) per preferensaktie att delas ut kvartalsvis samt ingen utdelning på stamaktier.

Kvartalet oktober–december 2020

- Hyresintäkterna uppgick till 62,8 Mkr (52,6), en ökning med 19 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 47,2 Mkr (35,5), en ökning med 33 procent.
- Förvaltningsresultatet¹ uppgick till 10,8 Mkr (13,7) varav förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna uppgick till 0,3 Mkr (3,2), motsvarande 0,01 kr (0,10) per stamaktie.
- Resultat efter skatt uppgick till 108,2 Mkr (150,6), motsvarande 2,47 kr (4,56) per stamaktie.

1) För kvartalet och perioden har valutakurseffekter brutits ut ur förvaltningsresultatet och redovisas på egen rad i resultaträkningen. Jämförelsesiffror har räknats om. Se vidare under Resultatanalys på sidorna 21-22.

	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019	Okt-dec 2020	Okt-dec 2019
Hyresintäkter, Mkr	231,1	180,6	62,8	52,6
Driftsöverskott, Mkr	177,4	129,9	47,2	35,5
Förvaltningsresultat, Mkr ¹	60,8	40,8	10,8	13,7
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr ¹	0,53	0,09	0,01	0,10
Bostäder under byggnation, antal ²	540	527	540	527
Färdigställda bostäder, antal	137	133	48	133
Nettoinvestering, Mkr	1 074,7	1 146,1	368,1	132,5
Belåningsgrad, %	55,2	61,0	55,2	61,0
Soliditet, %	39,0	33,5	39,0	33,5
Räntetäckningsgrad, ggr ³	1,8	1,8	1,7	1,4
Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 883,0	1 975,3	2 883,0	1 975,3
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare, Mkr	2 364,6	1 457,0	2 364,6	1 457,0
Totalt antal utestående stamaktier, tusental ⁴	39 577	30 722	39 577	30 722
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare, per stamaktie, kr	59,75	47,43	59,75	47,43

1) För kvartalet och perioden har valutakurseffekter brutits ut ur förvaltningsresultatet och redovisas på egen rad i resultaträkningen. Jämförelsesiffror har räknats om. Se vidare under Resultatanalys på sidorna 21-22.

2) Inklusive 35 hotellrum.

3) Exklusive poster av engångskaraktär.

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

"2020 var ett år med stark utveckling och viktiga tillväxtsteg för Genova, i en turbulent omvärld präglad av coronapandemin."



5 355 Mkr

Fastighetsvärde

5 890

Bostadsbyggrätter

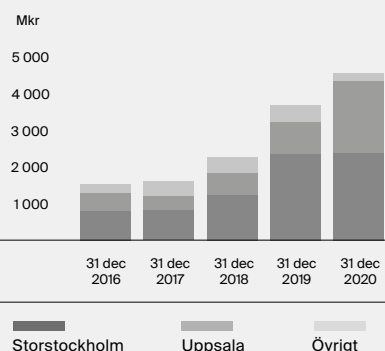
55 %

Belåningsgrad

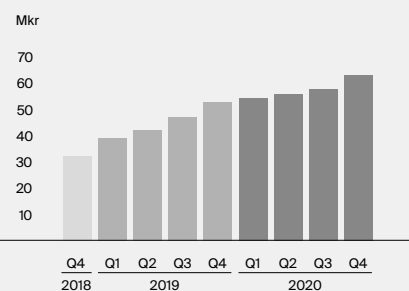
2 883 Mkr

Långsiktigt substansvärde

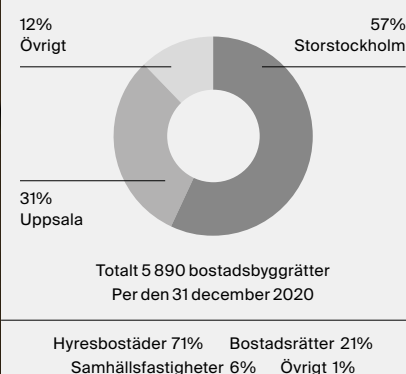
Värde förvaltningsfastigheter per geografi



Hysesintäkter



Projektutveckling



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, kommer projektet att vinstavräknas.

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 förvärv av stamaktier i bolaget samt om efterföljande notering av stamaktierna på Nasdaq Stockholm. Erbjudandet övertecknades 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 kontrollerar Genova tillsammans med SBB fastigheter och byggrätter om cirka 30 000 kvm ljus BTA. Fastigheterna ägs i ett joint venture där Genovas investeringsåtagande initialt uppgår till 30 Mkr.
- 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 återköps-erbjudandet 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 till ett underliggande fastighetsvärde om 91 Mkr. Tillträdet skedde den 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 uthyrda kommersiella ytorna uppgår till cirka 2,8 Mkr. Fastigheterna innefattar lagakraftvunna bostadsbygggrätter om cirka 14 000 kvm ljus BTA samt bedömd potential för utveckling av ytterligare cirka 12 000 kvm ljus BTA bostäder.

Fjärde kvartalet

- 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 2021.
- I oktober avtalade Genova om att förvärva en projektfastighet för lager och logistik strategiskt belägen i Uppsala. Fastigheten 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. 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 bostäder och 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. Tillträdet skedde den 1 december 2020.
- I november frånträdde fastigheter av Nackahusen Holding AB och likvid erhöles om närmare 50 Mkr. Fastigheterna var vid Genovas och SBBs gemensamma förvärv och tillträde i augusti 2020 redan avyttrade. I november löste även Nackahusen Holding det obligationslån om 360 Mkr som övertogs i samband med förvärvet och ersatte det med ett nytt banklån vilket innebär väsentligt lägre finansieringskostnader för det gemensamägda bolaget.



Gredelby 7:89, Knivsta

- I november avtalade Genova om en bytestransaktion där Genova avyttrar fastigheterna Sjöborren 5 & 6 i Sollentuna till ett underliggande fastighetsvärde om 111 Mkr och samtidigt förvärvar en nyrenoverad förskola i Kungsängen samt en nyrenoverad skola i Örnberg för ett totalt underliggande fastighetsvärde om 129 Mkr. De avyttrade fastigheterna förvärdades i december 2018 för 92,5 Mkr och innehåller ett long stay-hotell om cirka 2 600 kvm med ett årligt hyresvärde om cirka 6 Mkr. Tillträdet/frånträdet skedde den 15 februari 2021.
- I december avtalade Genova om att avyttra tre kommersiella fastigheter i Gävle och Sundsvall till ett underliggande fastighetsvärde om 128 Mkr före avdrag för latent skatt. Försäljningspri-

set överstiger bokfört värde med cirka 10 procent. Avyttringen omfattar två fastigheter med lokaler för bilhandel i Sundsvall och Gävle samt en fastighet med handel i ett externhandelsområde i Gävle. Frånträdet skedde den 15 december 2020.

- I december startade Genova projekt Segerdal beläget i centrala Knivsta, granne med kommunhuset och i direkt anslutning till tågstationen. Projektet avser nyproduktion av cirka 300 hyresbostäder med en uthyrningsbar yta om cirka 17 000 kvm. Byggnaderna kommer att miljöcertifieras och första inflyttning beräknas ske vid årsskiftet 2022/2023. Projektet genomförs som ett joint venture tillsammans med Redito.

Händelser efter periodens utgång

- Genova ökar takten väsentligt i sin pågående byggnation av fastigheter för egen långsiktig förvaltning genom byggstart av projekt i Knivsta och Enköping samt ökad yta i pågående projekt i Norrtälje. Totalt omfattar dessa projekt cirka 60 000 kvm och över 1 000 hyresbostäder. Detta innebär att Genovas produktionstakt ökar kraftigt från 438 bostäder i pågående byggnation per 30 september 2020 till över 900 vid utgången av första kvartalet 2021. Projekten uppförs med en tydlig hållbarhetsprofil och kommer att miljöcertifieras. Som ett led i detta har ett nytt grönt ramverk för finansiering fastställts med en second opinion från Cicero.



Särsta 3:398, Knivsta

- Styrelsen för Genova fastställde i januari 2021 nya tillväxtmål för verksamheten samt förlängde affärsplanen till att omfatta perioden fram till utgången av 2025. De operativa målen reviderades upp och ska från och med 2022 öka pågående byggnation av egenproducerade bostäder till 1 500 per år från tidigare 750 samt öka andelen hyresintäkter från bostads- och samhällsfastigheter till minst 70 procent av Genovas totala hyresintäkter vid utgången av 2023 från tidigare 60 procent vid utgången av 2024. Bolagets finansiella mål, riskbegränsningar och utdelningspolicy är oförändrade.
- I fastigheten Flogsta 47:1 har Genova efter kvartalet förlängt hyresavtalet med Gluntens Montessoriskola om cirka 6 000 kvm till den 31 augusti 2041 med ett årligt hyresvärde om cirka 11 Mkr. Vidare har hyresavtalet med Leo's Lekland i fastigheten Mackmyra 20:18 om cirka 3 600 kvm förlängts i tre år och löper till och med 2029 med ett årligt hyresvärde om 4,5 Mkr.
- Under och efter kvartalet har nyuthyrningar gjorts om drygt 10 000 kvm i den projektfastighet för lager och logistik i Uppsala som förvärvades i oktober 2020 och som byggstartades direkt efter årsskiftet 2021. Fastigheten kommer att omfatta totalt 21 500 kvm och beräknas stå klar i september 2021.
- Genova har givit i uppdrag åt ABG Sundal Collier AB och Swedbank AB (publ) att, i egenskap av joint book-runners, arrangera investerarmöten med start den 24 februari 2021, för att undersöka möjligheten att emittera efterställda gröna hybridobligationer med evig löptid och rörlig ränta med en volym om upp till 700 Mkr, under ett ramverk om 1 250 Mkr. En kapitalmarknadstransaktion kan komma att följa, med förbehåll för bland annat rådande marknadsförhållanden. Vid genomförd transaktion kommer emissionslikviden att användas i enlighet med det gröna ramverk som tagits fram, inklusive inlösen av utestående preferensaktier.

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 Uppsalaregionen.

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 263 Mkr förfaller cirka 60 procent till betalning kvartalsvis i förskott och cirka 40

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 31 december 2020 hade 97,2 procent erhållits den 15 januari, 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 1 013 Mkr den 31 december 2020. Krediter som förfaller inom tolv månader uppgår till 184 Mkr av vilka 134 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.

Affärsidén 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	>20 %
Uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per stamaktie om minst 20 procent (inklusive eventuella värdeöverföringar till stamaktieägarna) över en konjunkturcykel.	Mål
	26 %
	31 dec 2020

Förvaltningsresultat¹	>20 %
Uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per stamaktie om minst 20 procent över en konjunkturcykel.	Mål
	64 %
	Helåret 2020
1) För kvartalet och perioden har valutakurseffekter brutits ut ur förvaltningsresultatet och redovisas på egen rad i resultaträkningen. Jämförelsesiffror har räknats om. Se vidare under Resultatanalys på sidorna 21-22.	

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

Soliditet	>35 %
Soliditeten ska över tid uppgå till minst 35 procent.	Mål
	39 %
	31 dec 2020

Belåningsgrad	<65 %
Belåningsgraden ska över tid understiga 65 procent.	Mål
	55 %
	31 dec 2020

Räntetäckningsgrad	>2,0 ggr
Räntetäckningsgraden ska över tid överstiga 2,0 gånger.	Mål
	1,8 ggr
	31 dec 2020

Operativa mål

Hysesintäkter	>70 %
Hysesintäkterna från bostads- och samhällsfastigheter ska uppgå till minst 70 procent av Genovas totala hyresintäkter vid utgången av år 2023.	Mål
	49 %
	31 dec 2020

Pågående byggnation	1 500
Pågående byggnation av egenproducerade bostäder ska uppgå till minst 1 500 bostäder per år från och med år 2022.	Mål
	540¹
	31 dec 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

2020 var ett år med stark utveckling och viktiga tillväxtsteg för Genova, i en turbulent omvärld präglad av coronapandemin. Vi genomförde en notering av stamaktien på Nasdaq Stockholm och en nyemission som stärkte vår finansiella ställning och likviditet. Genovas första och miljöcertifierade hyresbostäder stod klara och vi kompletterade portföljen med flera strategiska förvärv. Året avslutades med fortsatt tillväxt i fastighetsbestånd, driftsöverskott och antal bostäder i pågående byggnation.

Pandemin som vi trodde var på tillbakagång under hösten fortsatte att skapa osäkerhet under fjärde kvartalet och början av 2021. Vi är tacksamma att merparten av våra hyresgäster har fortsatt klara utmaningarna väl och att påverkan på Genovas verksamhet är mycket begränsad. Genomgående har förvaltningen, projekten och transaktionsverksamheten kunnat bedrivas på ett effektivt sätt, anpassat till myndigheternas krav och råd. Samtidigt ser vi fram emot den tid-

punkt då vi återigen får arbeta närmare både kollegor, hyresgäster och partners så som vi är vana vid och uppskattar.

Framgångsrik uthyrning och god lönsamhet

Genova fortsatte att utvecklas med god lönsamhet under 2020. Vi ökade under året förvaltningsresultatet till 61 Mkr, motsvarande en ökning om 64 procent per stamaktie, vilket väl överstiger målet om en genomsnittlig årlig tillväxt om 20 procent. Värdeförändringarna var dock större under 2019 vilket gör att Genova redovisar ett resultat efter skatt för perioden som är lägre än föregående år. Även målet om en årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per stamaktie om minst 20 procent överträffades genom transaktioner, framgångsrik förvaltning och lönsam projektutveckling.

Under året har vi nytecknat samt förlängt hyresavtal överstigande 30 000 kvm med stabila och långsiktiga hyresgäster. Detta ser vi som ett tecken på styrka i vår portfölj och en framtidstro på våra lägen, det är även ett kvitto på ett starkt arbete i vår förvaltningsverksamhet.

Ökad takt i bostadsbyggnationen

Sommaren 2020 stod Genovas första hyresbostäder klara och inflyttade, ett viktigt steg i vår tillväxtstrategi. Genova har ett tydligt fokus på tillväxt genom produktion av hållbara hyresbostäder och samhällsfastigheter för egen förvaltning. Vi har flera projekt under byggnation, samtliga med en tydlig hållbarhetsprofil, planerad miljöcertifiering och grön finansiering. I januari meddelade vi att vi ökar takten väsentligt i pågående produktion genom byggstart av bostadsprojekt i Knivsta och Enköping samt ökad yta i vårt

pågående projekt i Norrtälje. Totalt omfattar dessa projekt cirka 60 000 kvm och över 1 000 hyresbostäder. Detta innebär att Genovas produktionstakt ökar kraftigt från 438 bostäder i pågående byggnation per 30 september 2020 till över 900 vid utgången av första kvartalet 2021.

Nya tillväxtmål

I ljuset av denna utveckling fastställde Genovas styrelse nya operativa tillväxtmål i januari 2021 där vi växlar upp tempot i verksamheten. Vi ska från 2022 öka pågående byggnation av egenproducerade bostäder till 1 500 per år från tidigare målet 750. Därtill ska vi öka andelen hyresintäkter från bostads- och samhällsfastigheter till minst 70 procent av Genovas totala hyresintäkter vid utgången av 2023 från tidigare målet 60 procent vid utgången av 2024.

Vi har idag en stor byggrättsportfölj om närmare 400 000 kvm med betydande övertvärden att arbeta med som säkerställer en stabil organisk tillväxt med hög lönsamhet och stark koncentration till våra prioriterade marknader Storstockholm och Uppsala-regionen. Samtidigt utvärderar vi för närvarande ett antal spännande nya förvärv som skulle stärka vår intjäningsförmåga och även generera ytterligare byggrätter. Under kvartalet genomförde vi ett antal strategiska förvärv med stor utvecklingspotential och försäljningar utanför huvudmarknaderna som bidrar till att renodla fastighetsportföljen.

Vi är väl rustade för att ta Genova mot de nya tillväxtmålen – balansräkningen är stark, likviditet god och teamet redo.

Michael Moschewitz, VD



"Vi ökar takten väsentligt i pågående byggnation"

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 förvärfas även ska ge möjlighet att på sikt skapa byggrätter för framtida nybyggnadsprojekt.

Vid periodens utgång hade Genova ett helägt fastighetsbestånd bestående av totalt 48 förvaltningsfastigheter till ett marknadsvärde om cirka 4 560 Mkr fördelat på cirka 190 000 kvm. Totalt fastighetsvärde med hänsyn tagen till tillträdde fastigheter, pågående nyanläggningar samt joint ventures uppgår till cirka 6 000 Mkr.

Utveckling under och efter kvartalet

Förvärv och tillträden

Under och efter kvartalet har Genova förvärvat förvaltningsfastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 375 Mkr samt avyttrat fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 239 Mkr.

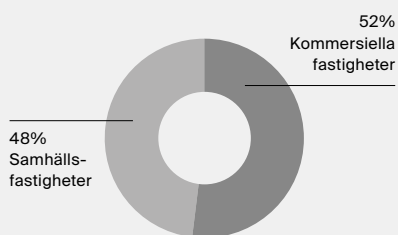
I oktober avtalade Genova om att förvärva fastigheterna Gredelby 7:89 samt Särsta 3:398 i Knivsta till ett underliggande fastighetsvärde om 246 Mkr

Förvaltningsfastigheter per fastighetskategori

31 december 2020

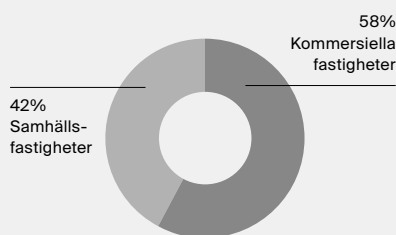
Fastighetsvärde

Totalt 4 560 Mkr



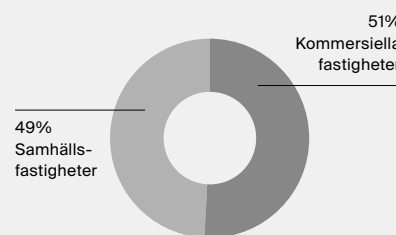
Uthyrbar yta

Totalt 189 543 kvm



Hyresvärde

Totalt 269 Mkr

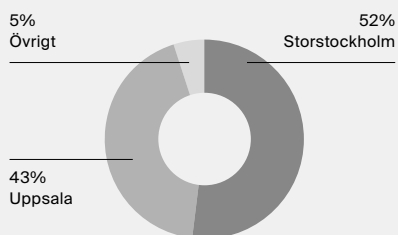


Förvaltningsfastigheter per geografi

31 december 2020

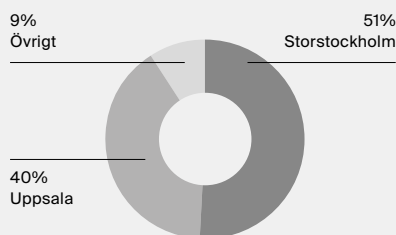
Fastighetsvärde

Totalt 4 560 Mkr



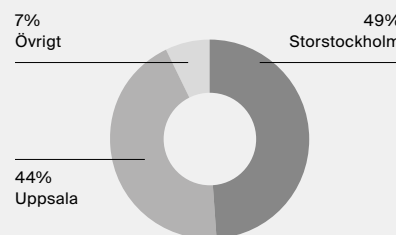
Uthyrbar yta

Totalt 189 543 kvm



Hyresvärde

Totalt 269 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 uthyrda 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 fastigheterna uppgår till cirka 14 Mkr med ett förväntat driftnetto om cirka 12 Mkr. Den genomsnittliga återstående löptiden för

hyresavtalen överstiger sju år. Tillträdet skedde den 1 december 2020.

I november avtalade Genova om en bytestransaktion med KTI Holding där Genova avyttrar fastigheterna Sjöborren 5 & 6 i Sollentuna till ett underliggande fastighetsvärde om 111 Mkr och samtidigt förvärvar fastigheterna Kungsängens-Tibble 25:1 innehållande en nyrenoverad förskola samt Örnberg 2 innehållande en nyrenoverad skola för ett totalt underliggande fastighetsvärde om 129 Mkr. Fastigheterna Sjöborren 5 & 6 förvärvades i december 2018 för 92,5 Mkr och innehåller ett long stay-hotell om cirka 2 600 kvm med ett årligt hyresvärde om cirka 6 Mkr. De fastigheter som förvärvas inkluderar en nyrenoverad förskola i Kungsängen med ett nytecknat

hyresavtal med Tellusbarn på 15 år samt en nyrenoverad skola i Örnberg med nytecknat hyresavtal på 10 år med Distra Utbildningscenter. Den totala uthyrbara ytan uppgår till cirka 3 500 kvm med ett årligt hyresvärde om cirka 6,6 Mkr.

I december avtalade Genova om att avyttra tre kommersiella fastigheter i Gävle och Sundsvall till ett underliggande fastighetsvärde om 128 Mkr före avdrag för latent skatt. Försäljningspriset överstiger bokfört värde med cirka 10 procent. Avyttringen omfattar två fastigheter med lokaler för bilhandel i Sundsvall och Gävle samt en fastighet med handel i ett externhandelsområde i Gävle. Köpare är Tvättbjörnen Holding AB och frånträdet skedde den 15 december 2020.

Fastighetsbeståndet

31 december 2020

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra¹, Mkr	Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Per fastighetskategori												
Kommersiella fastigheter	33	110 409	2 355	21 331	136	1 234	96,1	131	-38	-344	93	839
Samhällsfastigheter²	15	79 134	2 205	27 858	133	1 680	99,2	132	-23	-290	109	1 377
Summa per fastighetskategori	48	189 543	4 560	24 056	269	1 420	97,6	263	-61	-322	202	1 064
Per geografi												
Storstockholm	25	96 895	2 371	24 472	131	1 351	98,2	129	-30	-309	99	1 017
Uppsala	17	76 547	1 946	25 416	118	1 547	96,9	115	-26	-342	89	1 157
Övrigt	6	16 101	243	15 086	20	1 232	97,3	19	-5	-296	15	903
Summa per geografi	48	189 543	4 560	24 056	269	1 420	97,6	263	-61	-322	202	1 064
Pågående byggnation			416									
Planerade projekt			380									
Totalt enligt balansräkning			5 355									
Förvärvade, men ej tillträdde fastigheter och närliggande färdigställda byggnationer³												
	3	5 741	246		15	2 561	100,0	15	-0,5	-81	14	2 481
Totalt	51	195 284	5 601		284	1 454	97,7	277	-61	-315	216	1 106
Avytttrade, men ej frånträdde fastigheter												
	-1	-2 574	-111		-6	2 368	100,0	-6	0,2	-60	-6	2 308
Totalt	50	192 710	5 490		278	1 441	97,6	271	-61	-318	210	1 089
Därutöver:												
Fastigheter ägda via JV			654									

1) Ej beaktat hyresrabatter om 6,3 Mkr.

2) Varav två fastighet avser 51 hyresbostäder.

3) Pågående byggnationer som kommer generera hyresintäkter inom tolv månader, ej beaktat hyresrabatter om 4 Mkr.

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.

Under kvartalet tillträdde fastigheterna Kryddgården 6:5 samt Korsängen 20:2 och 20:3 i Enköping som förvärvades i september 2020 till ett totalt underliggande fastighetsvärde om 91 Mkr.

Uthyrningar

Genova har under kvartalet 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.

I fastigheten Flogsta 47:1 har Genova efter kvartalet förlängt hyresavtalet med Gluntens Montessoriskola om cirka 6 000 kvm till den 31 augusti 2041

med ett årligt hyresvärde om cirka 11 Mkr. Vidare har hyresavtalet med Leo's Lekland i fastigheten Mackmyra 20:18 om cirka 3 600 kvm förlängts i tre år och löper till och med 2029 med ett årligt hyresvärde om 4,5 Mkr.

Under och efter kvartalet har nyuthyrningar gjorts om drygt 10 000 kvm i den projektfastighet för lager och logistik i Uppsala som förvärvades i oktober 2020 och som byggstartades direkt efter årsskiftet 2021. Fastigheten kommer att omfatta totalt 21 500 kvm och beräknas stå klar i september 2021.



Flogsta 47:1, Ekeby, Uppsala

Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

Vid periodens utgång hade Genova cirka 280 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 49 procent. Om även dagligvaruhandel inkluderas uppgick andelen till drygt 60 procent av totalt hyresvärde.

Av de justerade hyresfordringar som förföll till betalning den 31 december 2020 hade 97,2 procent erhållits den 15 januari, vilket är i linje med normalt utfall.

Förfallstruktur hyresavtal

31 december 2020

	Antal hyresavtal	Yta Tkvm	Kontrak- terad hyra, Mkr	Andel %
Löptid				
2021	64	13	17	6
2022	50	23	34	13
2023	33	25	30	11
2024	34	26	32	12
2025	10	24	40	15
>2025	35	66	104	39
Summa	226	178	257	98
Hyresbostäder	51	3	5	2
P-platser och övrigt	3	-	-	-
Totalt	280	181	262	100
Vakant		9	7	
Totalt		190	269	

10 största hyresgästerna

31 december 2020

Hyresgäster	Kontrakterad hyra, Mkr	% av total portfölj
Coop Sverige Fastigheter AB	13,5	5,14
Stiftelsen Uppsala Musikklasser	12,9	4,91
HOOM Home & Hotel AB	11,4	4,33
Stockholm Stad, Utbildnings- förvaltningen	11,3	4,31
Uppsala Kommun	11,2	4,26
Gluntens Montessoriskola	10,3	3,93
Yrkesplugget i Sverige AB	9,8	3,72
Norlandia Care AB	9,5	3,60
Dagab Inköp och Logistik AB	9,3	3,54
Scanreco AB	8,6	3,28
Totalt	107,7	41,03
Genomsnittlig, vägd, återstående löptid, år		6,22

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 6,3 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 månadersperiod, 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.

Efter perioden har fastigheterna Kungsängen Tibble 25:1 och Örnberg 2 tillträtts. Samtidigt har fastigheten Sjöborren 5&6 frånträtts. Transaktionerna har marginell påverkan på hyresvärde och driftnetto. Då fastigheterna ej var tillträdna respektive frånträdna per 31 december 2020 ingår de inte redovisad tabell för bedömd intjäningsförmåga.

Bedömd intjäningsförmåga förvaltningsfastigheter

Mkr	
Hyresvärde ¹	269
Vakans	-7
Hyresintäkter	263
Driftskostnader	-45
Underhållskostnader	-10
Fastighetsskatt	-6
Totala fastighetskostnader	-61
Driftsöverskott	202
Central administration fastighetsförvaltning	-13
Genovas andel av förvaltningsresultat från JV:n	12
Finansnetto	-90
Förvaltningsresultat²	110

1) Ej beaktat hyresrabatter om 6,3 Mkr.

2) För kvartalet och perioden har valutakurseffekter brutits ut ur förvaltningsresultatet och redovisas på egen rad i resultaträkningen. Jämförelsesiffror har räknats om. Se vidare under Resultatanalys på sidorna 21-22.

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 31 december

2020 omfattade Genovas projektportfölj cirka 400 000 kvm uthyrbar yta fördelat på 5 890 bostadsbyggrätter, varav 77 procent utgörs av hyresbostäder och samhällsfastigheter som Genova avser utveckla för egen långsiktig förvaltning, samt cirka 23 procent bostadsrätter och kommersiella fastigheter.

88 procent av byggrätterna återfinns i Storstockholm och Uppsalaregionen.

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 31 december 2020, av de framtida bedömda outnyttjade byggrätterna i Sverige som ingår i Planerade projekt uppgår till drygt 2,6

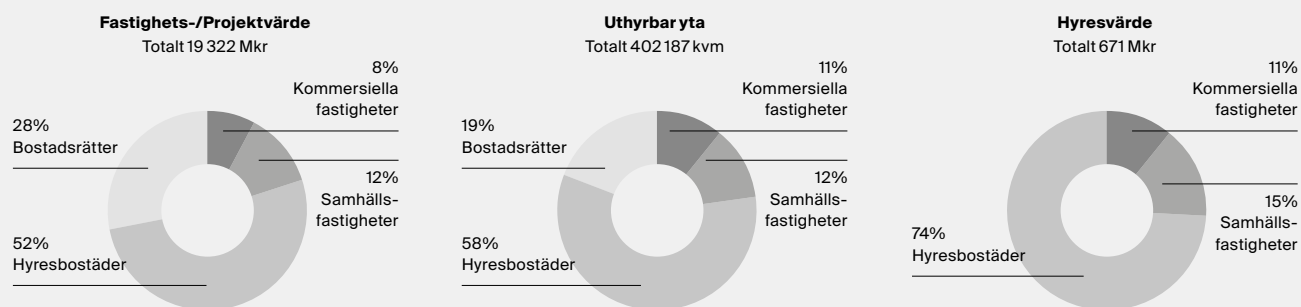
Mdkr. Befintliga byggnader på dessa fastigheter, som i förekommande fall, kommer behöva rivras vid utnyttjande av de planerade outnyttjade byggrätterna samt Planerade projekt, hade den 31 december 2020 ett bokfört värde om cirka 1,5 Mdkr. Med utgångspunkt från denna värdering har en översyn gjorts per 31 december 2020 och bedömningen är att övervärdet i koncernens byggrättsportfölj uppgår till cirka 1,1 Mdkr vid rapportperiodens utgång.

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 hälsomässiga för-

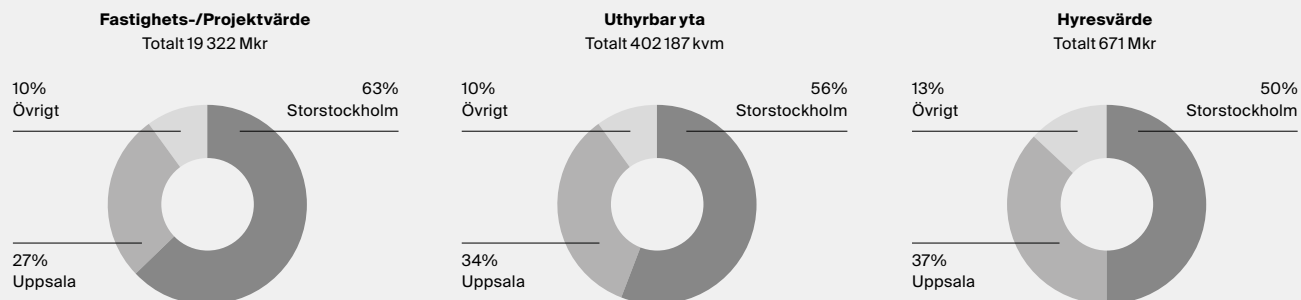
Projektutveckling per fastighetskategori

31 december 2020



Projektutveckling per geografi

31 december 2020



delar 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 31 december 2020 hade Genova 540 bostäder, varav 35 hotellrum, i pågående byggnation till ett redovisat värde om 421 Mkr.

De pågående byggnationerna är Hotell Nobis i Palma, Mallorca, (hotell), Handelsmannen 1 i Norrtälje (vårdboende, förskola och hyresbostäder) samt Segerdal i Knivsta (hyresbostäder). Dessa projekt kommer färdigställda att fortsätta ägas och förvaltas av Genova. Projekt Segerdal genomförs som ett joint venture med Redito och innehåller totalt 300 hyresbostäder, varav 150 hyresbostäder redovisas som pågående byggnation vilket motsvarar Genovas ägarandel.

Färdigställande av projektet i Palma beräknas till andra kvartalet 2021 då hyresgästen Nobis tar hotellet i bruk. I Norrtälje har Genova arbetat om och därigenom utökat utnyttjandegraden av den befintliga byggrätten i det pågående projektet Handelsmannen 1, vilket innebär att projektet kommer att öka från cirka 21 000 kvm uthyrbar yta till närmare 31 000 kvm. Det pågående projektet inkluderar två kvarter innehållande ett äldreboende med 80 bostäder, en förskola om 125 förskoleplatser samt cirka 440 hyresbostäder. Första inflyttningar beräknas ske under första halvåret 2022.

Innan årsskiftet startades projekt Segerdal beläget i centrala Knivsta, granne med kommunhuset och i direkt anslutning till tågstationen. Projektet avser nyproduktion av cirka 300 hyresbostäder med en uthyrningsbar yta om cirka 17 000 kvm. Byggnaderna kommer att miljöcertifieras och första inflyttning beräknas ske vid årsskiftet 2022/2023. 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 före avdrag för latent skatt. Fastigheten byggstartades direkt efter årsskiftet 2020/2021 och beräknas stå klar i september 2021. Per datumet för denna rapport avlämnande är cirka 50 procent uthyrt. Bedömt fastighetsvärde vid färdigställt projekt bedöms uppgå till cirka 360 Mkr med ett totalt hyresvärde om cirka 23,5 Mkr och ett förväntat drift-netto om cirka 22 Mkr.

Under kvartalet har bostadsrättsprojektet Liljegatan 1 i Uppsala, omfattande 48 bostäder, färdigställts.

Planerade projekt

Planerade projekt utgörs av totalt cirka 5 350 framtida bedömda bostadsbygrätter fördelat på cirka 370 000 kvm där cirka 78 procent avses uppföras för egen långsiktig förvaltning med tonvikt på Storstockholm och Uppsala. Antalet bostäder i pågående byggnation kommer att öka ytterligare i samband med att Genova vid utgången av första kvartalet 2021 byggstartar projekt Korsängen i centrala Enköping som innefattar cirka 11 000 kvm uthyrbar yta med cirka 220 hyresbostäder. Första inflyttningar beräknas ske vid årsskiftet 2022/2023.

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 654 Mkr varav Genovas andel uppgår till 327 Mkr. Andelarna i joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Fastigheterna, som idag är uthyrda, innehåller totalt cirka 2 132 bostadsbygrätter (varav Genovas andel är 1 066 och ingår i redovisat totalt antal byggrätter om 5 920 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 förvärvade fastigheterna uppgick till 478 Mkr vilket medförde en positiv värdeförändring om 118 Mkr. Genovas andel av värdeförändringen uppgick till 46,8 Mkr (efter uppskjuten skatt) och är bokförd under det tredje kvartalet 2020. I november frånträdde fastigheter av Nackahusen Holding AB och likvid erhöles om närmare 50 Mkr. Fastigheterna var vid Genovas och SBBs gemensamma förvärv och tillträde i augusti 2020 redan avyttrade. I november löste även Nackahusen Holding 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 gemensamt ägda bolaget.

Pågående byggnation

31 december 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	
Hotell Nobis	Palma	Kommersiella fastigheter	Q3 2019	Q2 2021	35	2 300	–	253	110 000	7	3 250	116	92	161
Handelsmannen 1 ²	Norrtälje	Samhällsfastigheter	Q4 2019	Q4 2021	80	6 021	1 296	337	46 057	16	2 132	251	100	126
Handelsmannen 1 ²	Norrtälje	Hyresbostäder	Q4 2019	Q4 2021/ Q2 2022	275	13 257	–	588	44 354	29	2 150	486	96	128
Segerdal ³	Knivsta	Hyresbostäder	Q4 2020	Q4 2023	150	8 328	222	392	45 844	19	2 232	331	29	0
Summa pågående byggnationer					540	29 906	1 518	1 570	49 961	71	2 248	1 184	317	416

1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande.

2) Handelsmannen 1 har omarbetats och blir väsentligt större med cirka 440 hyreslägenheter vilket kommer ha betydande inverkan på projektets tidpunkt för färdigställande. Tabellen uppdateras i Q1-rapporten.

3) Projekt Segerdal delägs av Genova 50 procent och Redito 50 procent. I tabellen framgår endast det som motsvarar Genovas ekonomiska ägarandel.

Planerade projekt

31 december 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	3 771	210 410	–	9 504	45 167	449	2 135	7 798	83	134
Samhällsfastigheter	290	20 810	18 478	1 683	42 846	83	2 106	1 367	4	4
Kommersiella fastigheter²	40	3 300	39 040	1 210	28 578	69	1 626	953	174	183
Bostadsrätter	1 249	78 725	–	5 355	68 025	–	–	3 924	30	58
Summa per kategori	5 350	313 245	57 518	17 752	47 880	601	2 057	14 043	292	380
Per geografiskt område - Egen förvaltning										
Storstockholm	1 926	112 865	18 148	6 161	47 024	290	2 210	5 078	16	56
Uppsala	1 525	82 985	38 905	4 545	37 288	231	1 895	3 708	106	116
Övrigt	650	38 670	465	1 691	43 212	80	2 048	1 332	139	149
Summa per geografi	4 101	234 520	57 518	12 397	42 450	601	2 057	10 118	261	321
Per geografiskt område - Bostadsrätter										
Storstockholm	1 104	71 835	0	5 019	69 868	0	0	3 657	23	51
Uppsala	145	6 890	0	336	48 807	0	0	267	9	9
Övrigt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa per geografi	1 249	78 725	0	5 355	68 025	0	0	3 924	31	59
Per geografiskt område - Egen förvaltning och bostadsrätter										
Storstockholm	3 030	184 700	18 148	11 180	55 114	290	2 210	8 735	39	107
Uppsala	1 670	89 875	38 905	4 881	37 905	231	1 895	3 975	114	124
Övrigt	650	38 670	465	1 691	43 212	80	2 048	1 332	139	149
Summa egen förvaltning och bostadsrätter per geografi	5 350	313 245	57 518	17 752	47 880	601	2 057	14 043	292	380

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

31 december 2020

31 december 2020							Fas			
Projektspecifikation	Kommun	Kategori ¹	Bedömd byggstart	Bedömt färdigställande	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm	Planbesked	Plansamråd	Granskning	Antagen detaljplan
Pågående byggnation										
Hotell Nobis	Palma	Kommersiella fastigheter	Q3 2019	Q2 2021	35	2 300	•	•	•	•
Handelsmannen 1 ²	Norrköping	Samhällsfastigheter	Q4 2019	Q4 2021	80	7 317	•	•	•	•
		Hyresbostäder	Q4 2019	Q4 2021/Q2 2022	275	13 257	•	•	•	•
Segerdal ³	Knivsta	Hyresbostäder	Q4 2020	Q4 2023	150	8 550	•	•	•	•
					540	31 424				
PROJEKT HELÄGDA										
Planerade projekt										
Korsängen	Enköping	Hyresbostäder	2021	2023	220	10 800	•	•	•	•
Danmarks-Kumla 8:31	Uppsala	Kommersiella fastigheter	2021	2021		21 460	•	•	•	•
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	•	•	•	•
Gredelby	Knivsta	Hyresbostäder	2021	2023	45	2 250	•	•	•	•
		Kommersiella fastigheter	2021	2023		570	•	•	•	•
Klostergården	Lund	Hyresbostäder	2021	2023	165	7 700	•	•		
Ekeby	Uppsala	Hyresbostäder	2022	2024	90	4 500	•	•		
		Kommersiella fastigheter	2022	2024		900	•	•		
Storvreta	Uppsala	Hyresbostäder	2022	2024	80	4 560	•			
Drevern 1, 2	Stockholm	Hyresbostäder	2022	2024	140	7 700	•	•		
		Samhällsfastigheter	2022	2024	60	7 820	•	•		
		Kommersiella fastigheter	2022	2024		2 250	•	•		
Dvärgspetsen 1	Stockholm	Hyresbostäder	2022	2024	150	7 700	•	•		
Odalmannen	Huddinge	Hyresbostäder	2022	2024	56	2 960	•			
Jaktvarvet	Nacka	Bostadsrätter	2022	2024	90	4 750	•	•		
Kryddgården	Enköping	Hyresbostäder	2022	2026	475	23 730	•	•		
		Bostadsrätter	2022	2026	100	5 390	•	•		
		Samhällsfastigheter	2022	2026	80	7 440	•	•		
		Kommersiella fastigheter	2022	2026		3 600	•	•		
Västra Knivsta	Knivsta	Hyresbostäder	2022	2024	250	15 400	•			
Sydöstra Vikdalen	Nacka	Hyresbostäder	2022	2024	250	14 600	•	•		
Brynjan 5	Huddinge	Hyresbostäder	2023	2025	145	7 875	•			
		Kommersiella fastigheter	2023	2025		1 350	•			
Gäddviken	Nacka	Bostadsrätter	2023	2025	100	6 840	•	•		
Örnsberg	Stockholm	Bostadsrätter	2023	2025	120	7 500	•	•		
Runö 7:84	Österåker	Hyresbostäder	2023	2025	120	6 000	•			
		Bostadsrätter	2023	2025	138	8 250	•			
Särsta	Knivsta	Hyresbostäder	2023	2025	110	6 000	•			
		Samhällsfastigheter	2023	2025		3 600	•			
Runö 7:146	Österåker	Samhällsfastigheter	2023	2025		5 850	•			
Rivan	Lund	Hyresbostäder	2025	2027	50	3 465	•			
Västerbro	Lund	Hyresbostäder	2025	2027	80	4 620	•			
Kungsängen	Uppsala	Hyresbostäder	2025	2027	175	10 000	•			
Summa					3 374	239 310				
PROJEKT DELÄGDA (Avser Genovas ägarandel ⁴)										
Planerade projekt										
Viby ⁵	Upplands-bro	Hyresbostäder	2021	2028	620	38 250	•	•	•	
		Bostadsrätter	2021	2028	210	17 100	•	•	•	
		Samhällsfastigheter	2021	2028	80	9 928	•	•	•	
		Kommersiella fastigheter	2021	2028		1 530	•	•	•	
Gulmäran 7, 8 ⁶	Borås	Samhällsfastigheter	2022	2024	70	4 650	•	•		
		Hyresbostäder	2022	2024	245	15 400	•	•		
Nacka Strand ⁷	Nacka	Bostadsrätter	2022	2025	53	3 420	•	•		
		Bostadsrätter	2022	2025	44	2 850	•	•		
		Hyresbostäder	2023	2025	25	1 520	•	•		
		Hyresbostäder	2025	2027	70	4 180	•	•		
Skvaltän ⁸	Nacka	Bostadsrätter	2024	2026	175	9 625	•			
Gåshaga ⁹	Lidingö	Hyresbostäder	2025	2027	210	11 500	•			
		Bostadsrätter	2025	2027	175	11 500	•			
Summa					1 976	131 453				
Totalt					5 890	402 187				

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

2) Handelsmannen 1 har omarbetats och blir väsentligt större med cirka 440 hyreslägenheter vilket kommer ha betydande inverkan på projektets tidpunkt för färdigställande. Uppdateras i Q1-rapporten.

3) Projekt Segerdal delägs av Genova 50 procent och Redito 50 procent. I tabellen framgår endast det som motsvarar Genovas ekonomiska ägarandel.

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

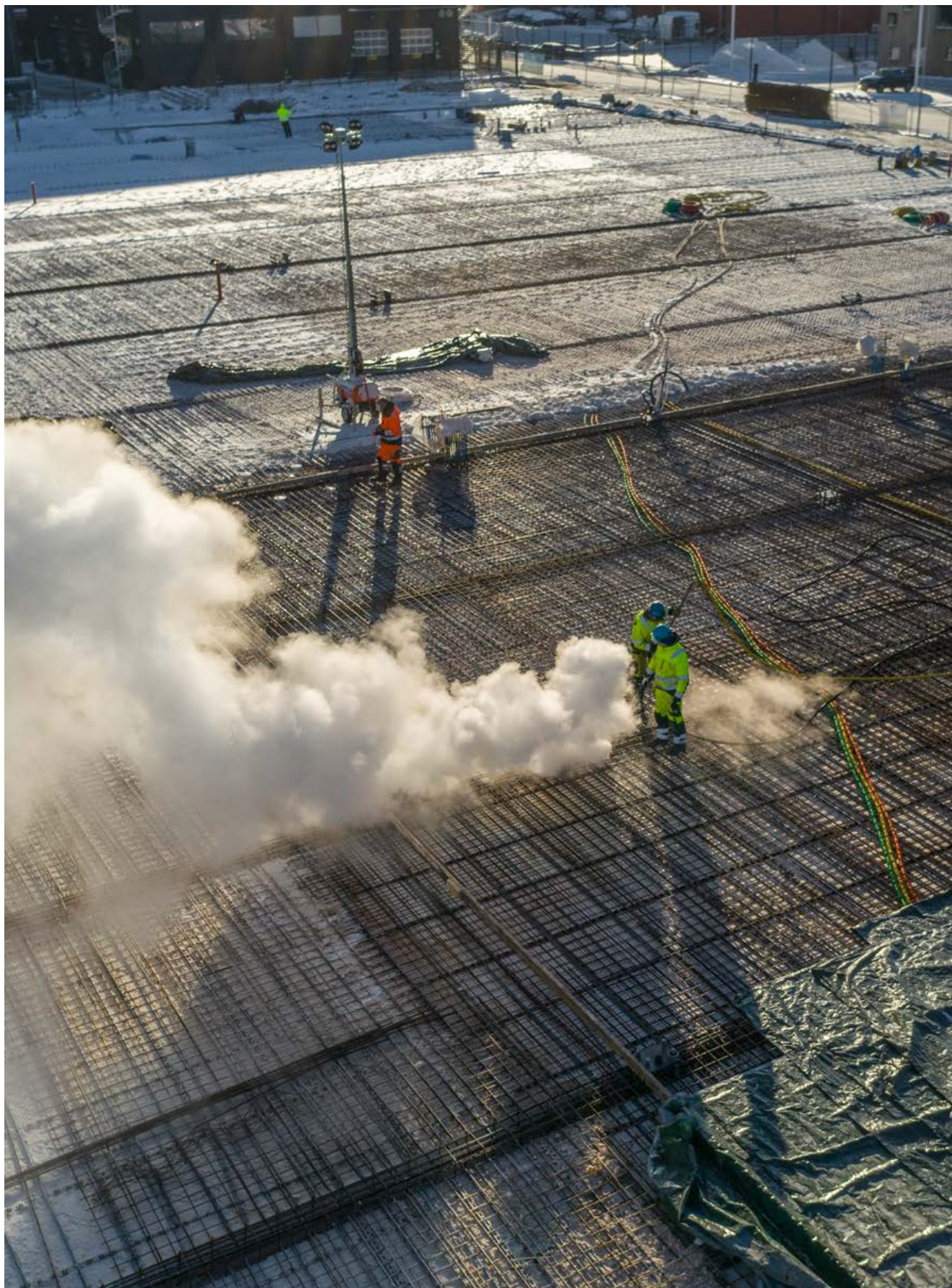
5) Viby delägs av Genova 70 procent och K2A 30 procent.

6) Gulmäran delägs av Genova 50 procent och Järngrinden 50 procent.

7) Nacka Strand ägs av Genova 50 procent och SBB 50 procent.

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

9) Gåshaga delägs av Genova 50 procent och SBB 50 procent.



Danmarks-Kumla 8:31, Uppsala

Totalresultat för koncernen

Mkr	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019	Okt-dec 2020	Okt-dec 2019
Hyresintäkter	231,1	180,6	62,8	52,6
Driftskostnader	-43,0	-37,5	-12,7	-11,7
Underhållskostnader	-4,3	-7,6	-1,3	-3,7
Fastighetsskatt	-6,4	-5,6	-1,6	-1,7
Summa Fastighetskostnader	-53,7	-50,7	-15,6	-17,1
Driftsöverskott	177,4	129,9	47,2	35,5
Central administration fastighetsförvaltning	-26,1	-12,4	-4,6	-3,2
Central administration projektutveckling	-39,1	-22,5	-6,8	-5,8
Resultat från andelar i joint ventures	55,7	25,4	2,8	13,0
Finansnetto	-107,1	-79,6	-27,8	-25,8
Förvaltningsresultat	60,8	40,8	10,8	13,7
Resultat från nyproduktion bostadsrätter	37,0	57,4	37,0	57,4
Övriga rörelseintäkter	2,2	3,2	0,2	1,0
Värdeförändringar fastigheter	380,0	606,5	83,3	97,1
Valutakurseffekter fastigheter	-6,8	2,1	-8,5	-4,4
Resultat före skatt	473,2	710,0	122,8	164,8
Inkomstskatt	-55,2	-139,0	-14,6	-14,2
Periodens resultat	418,0	571,0	108,2	150,6
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	418,0	571,0	108,2	150,6
Periodens resultat hänförligt:				
Moderbolagets aktieägare	417,9	549,7	108,1	150,6
Innehav utan bestämmande inflytande	0,1	21,3	0,1	-
Summa totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	417,9	549,7	108,1	150,6
Innehav utan bestämmande inflytande	0,1	21,3	0,1	-
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, kr ¹	10,69	11,77	2,47	4,56
Antal stamaktier vid periodens utgång, tusental ²	39 577	30 722	39 577	30 722
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental ²	35 149	43 574	39 577	30 722
Antal utestående preferensaktier, tusental	4 000	4 000	4 000	4 000
Genomsnittligt antal preferensaktier, tusental	4 000	3 500	4 000	4 000

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

Hysesintäkter

Koncernens hysesintäkter uppgick under perioden till 231,1 Mkr (180,6). Ökningen motsvarar en tillväxt i hysesintäkterna om 28 procent. Tillväxten i hysesintäkterna hänför sig framförallt till ett växande fastighetsbestånd från förvärv. Den uthyrningsbara ytan ökade under perioden med drygt 19 000 kvm till cirka 190 000 kvm, motsvarande 11 procent, med ett totalt hyresvärde om 269 Mkr, motsvarande en tillväxt på cirka 19 procent. Störst är ökningen i kategorin Samhällsfastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid periodens utgång uppgick till 98 procent (98), vilket är i linje med motsvarande tidpunkt 2019.

Hysesintäkterna för fjärde kvartalet uppgick till 62,8 Mkr (52,6) vilket motsvarar en ökning med 19 procent.

Utveckling intäkter

Mkr	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019	Föränd- ring, %
Jämförbart bestånd	140,9	135,7	4
Förvärvade fastigheter	77,9	27,5	184
Sålda fastigheter	12,3	17,4	-29
Hysesintäkter	231,1	180,6	28
Kommersiella fastigheter	140,3	129,8	8
Samhällsfastigheter	90,8	50,7	79
Hysesintäkter	231,1	180,6	28

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader i form av drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt ökade under perioden till -53,7 Mkr (-50,7), vilket motsvarar en ökning på cirka 6 procent. Ökningen i fastighetskostnader förklaras främst av att Genova förvaltar ett större fastighetsbestånd i jämförelse med föregående period.

Fastighetskostnaderna för fjärde kvartalet uppgick till -15,6 Mkr (-17,1) där minskningen förklaras av ett växande fastighetsbestånd men med lägre kostnader för underhåll under kvartalet.

Utveckling fastighetskostnader

Mkr	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019	Föränd- ring, %
Jämförbart bestånd	-38,1	-41,2	-7
Förvärvade fastigheter	-13,7	-5,6	145
Sålda fastigheter	-1,9	-3,9	-50
Fastighetskostnader	-53,8	-50,7	6
Kommersiella fastigheter	-36,7	-42,1	-13
Samhällsfastigheter	-17,1	-8,6	99
Fastighetskostnader	-53,8	-50,7	6

Fastighetskostnader årstakt per kvm

Kr/kvm	Kommersiella fastigheter	Samhälls- fastigheter	Totalt
Drift	-232,6	-245,6	-237,8
Underhåll	-65,8	-27,7	-50,7
Fastighetsskatt	-49,9	-7,3	-33,1
Totalt	-348,4	-280,7	-321,6

Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade under perioden till 177,4 Mkr (129,9), vilket motsvarar en ökning på 37 procent. Överskottsgraden för perioden uppgick till 76,8 procent, vilket är en ökning jämfört med motsvarande period 2019 då den uppgick till 71,9 procent.

Under fjärde kvartalet uppgick driftsöverskottet till 47,2 Mkr (35,5) motsvarande en ökning med 33 procent. Överskottsgraden för fjärde kvartalet uppgick till 75,2 procent vilket är en förbättring jämfört med motsvarande kvartal 2019 då den uppgick till 67,5 procent.

Noteringskostnader

Totalt uppgick kostnaderna för noteringen under året 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 redovisades under det tredje kvartalet 2020.

Central administration

Centrala administrationskostnader är fördelat på fastighetsförvaltning och projektutveckling. De totala centrala administrationskostnaderna uppgick under perioden till -65,2 Mkr (-34,9), vilket motsvarar en ökning om -30,3 Mkr eller 87 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-dec 2020	Jan-dec 2019
Fastighetsförvaltning		
Övriga externa kostnader	-7,3	-5,2
Personalkostnader	-6,5	-5,0
Avskrivningar och leasing	-2,4	-2,2
Noteringskostnader	-10,1	-
Central administration fastighetsförvaltning	-26,3	-12,4
Projektutveckling		
Övriga externa kostnader	-10,8	-9,5
Personalkostnader	-9,8	-9,0
Avskrivningar och leasing	-3,6	-4,0
Noteringskostnader	-15,2	-
Central administration projektutveckling	-39,4	-22,5

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 55,7 Mkr (25,4) och avser resultat från den löpande driften 4,5 Mkr (4,4) och värdeförändringar 51,2 Mkr (21,0). Resultat från löpande drift har ökat i takt med stärkt 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 tredje kvartalet förvärvade Nackahusen Holding AB som Genova äger tillsammans med SBB. Fastigheterna, som förvärvades till ett underliggande värde om 360 Mkr, har ett bedömt marknadsvärde om 478 Mkr, vilket innebär en värdeförändring om 118 Mkr. Genovas andel av värdeförändringen uppgår till 46,8 Mkr (efter uppskjuten skatt) och bokfördes under det tredje kvartalet 2020.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -107,1 Mkr (-79,6) under perioden, där det negativa finansnettot är större än motsvarande period föregående år vilket är hänförligt till ökad belåning i den växande verksamheten. I posten har tidigare redovisats valutakurseffekter avseende projekten i Palma. Dessa valutakurseffekter särredovisas på en egen rad i resultaträkningen och ingår inte längre i förvaltningsresultatet från och med det fjärde kvartalet 2020. Detta då valutakurseffekterna, som inte kan påverkas, minskar jämförbarheten i utvecklingen av förvaltningsresultatet.

Jämfört med motsvarande period föregående år har de räntebärande skulderna, inklusive obligationslånet, ökat från 2 777 Mkr till 3 534 Mkr. Genomsnittlig ränta per balansdagen uppgick till 2,1 procent (2,9 procent inklusive obligationslån). Bland finansiella kostnader under perioden ingår 16,3 Mkr (8,3) 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 leasingkuld med cirka -1,9 Mkr som i huvudsak avser hyror och tomträttsavgälder. Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 1,8 ggr (1,8). I räntetäckningsgraden har kostnaderna för upptagande av obligationslån exkluderats, då dessa kostnader är att betrakta som mer av engångskaraktär.

Finansnetto

Mkr	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019
Ränteintäkter	3,4	1,9
Räntekostnader lån	-92,3	-66,1
Leasing	-1,9	-2,1
Övriga finansiella kostnader	-16,3	-13,3
Finansnetto	-107,1	-79,6

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under perioden till 60,8 Mkr (40,8) vilket är en ökning med 49 procent. Förutom ökade hyresintäkter med 50,5 Mkr (medan fastighetskostnaderna ökade med 3 Mkr) ökade också intäkterna från joint ventures med 30,3 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. Rensat för noteringskostnader och värdeförändringar från joint ventures uppgår förvaltningsresultatet till 34,7 Mkr (19,8) vilket innebär en ökning med 75 procent. I posten har tidigare redovisats valutakurseffekter avseende projekten i Palma. Dessa valutakurseffekter särredovisas på en egen rad i resultaträkningen och ingår inte längre i förvaltningsresultatet från och med det fjärde kvartalet 2020. Detta då valutakurseffekterna inte kan påverkas och minskar jämförbarheten i utvecklingen av förvaltningsresultatet.

Förvaltningsresultatet för fjärde kvartalet uppgick till 10,8 Mkr (13,7). De ovan redovisade effekterna från värdeförändringar från joint ventures och noteringskostnader har i huvudsak bokförts under det tredje kvartalet 2020 medan värdeförändringar från JV var större under det fjärde kvartalet 2019.

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 83,3 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 64,2 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 -35,1 Mkr under perioden på grund av förändrade avkastningskrav. Under det fjärde kvartalet ser vi en ökning av värden baserat på både förändrat driftnetto och sänkta avkastningskrav. Det medför totalt att en positiv värdeförändring om 380,0 Mkr redovisas under perioden.

Värdeförändringar fastigheter

Mkr	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019
Förändring driftnetto	17,3	35,3
Pågående byggnation	83,2	-18,6
Mark- och outnyttjade byggrätter	227,5	264,1
Förändring avkastningskrav	-12,2	65,8
Förvärv	64,2	210,4
Försäljningar	-	49,5
Värdeförändringar fastigheter	380,0	606,5

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -55,2 Mkr (-139,0). 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 435 Mkr (381) samt obeskattade reserver om cirka 63 Mkr (55). Fastigheters verkliga värde översteg dess skattemässiga värde med 3 091 Mkr (2 536). Som uppskjutna skatteskulder redovisas full nominell skatt om 20,6 procent av skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde med avdrag för den skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv.

Skatteberäkning

Mkr	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019
Resultat före skatt	473,2	710,0
Skattesats, %	21,4	21,4
Skatt enligt gällande skattesats	-101,3	-151,9
Ej skattepliktiga intäkter	20,1	17,7
Ej avdragsgilla kostnader	-1,3	-0,1
Ej avdragsgillt räntenetto	-18,2	-13,0
Skattepliktiga intäkter ej med i resultatet	-	-1,7
Avdragsgilla kostnader ej med i resultatet	15,7	2,2
Återföring vid fastighetstransaktioner	34,5	2,9
Justering uppskjuten skatt avseende tidigare år	-6,7	-
Effekt av ändrade skattesatser	3,1	4,9
Övrigt	-1,1	-
Periodens skatt enligt resultaträkningen	-55,2	-139,0

Uppskjutna skatteskulder, netto

Mkr	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019
Temporära skillnader fastigheter	-311,6	-269,3
Obeskattade reserver	-13,0	-11,4
Summa uppskjutna skatteskulder	-324,6	-280,7
Underskottsavdrag	89,6	78,6
Summa uppskjutna skattefordringar	89,6	78,6
Uppskjutna skatteskulder, netto	-235,0	-202,1

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 418,0 Mkr (571,0). Jämfört med motsvarande period 2019 har både driftsöverskott och förvaltningsresultat ökat under 2020. Värdeförändringarna, med avsättning för uppskjuten skatt, var dock större under 2019 vilket gör att Genova redovisar ett resultat efter skatt för perioden som är lägre än föregående år.

Balansräkning för koncernen

Mkr	31 dec 2020	31 dec 2019
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	4 559,6	3 661,3
Pågående nyanläggningar	704,1	702,0
Projekteringsfastigheter	91,4	56,5
Nyttjanderättstillgångar	32,1	37,2
Inventarier	6,6	4,6
Uppskjutna skattefordringar	89,6	78,6
Andelar i joint ventures	279,4	88,5
Övriga långfristiga fordringar	257,3	96,0
Summa anläggningstillgångar	6 020,1	4 724,7
Omsättningstillgångar		
Pågående bostadsrättsprojekt	–	199,3
Hyresfordringar och kundfordringar	10,6	4,0
Övriga fordringar	131,4	27,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44,2	84,0
Likvida medel	578,4	109,1
Summa omsättningstillgångar	764,6	424,2
SUMMA TILLGÅNGAR	6 784,7	5 148,9
EGET KAPITAL		
Summa totalresultat för perioden		
Aktiekapital	52,3	0,7
Övrigt tillskjutet kapital	1183,0	647,6
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1334,1	999,6
Innehav utan bestämmande inflytande	78,4	78,3
Summa eget kapital	2 647,8	1 726,2
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Upplåning från kreditinstitut	2 261,9	1 664,6
Obligationslån	901,9	659,4
Leasingskuld	30,6	34,4
Övriga långfristiga skulder	43,1	42,1
Uppskjutna skatteskulder	324,6	280,7
Summa långfristiga skulder	3 562,1	2 681,2
Kortfristiga skulder		
Upplåning från kreditinstitut	298,1	579,3
Obligationslån	52,7	–
Leverantörsskulder	40,8	41,1
Leasingskuld	5,3	4,7
Aktuella skatteskulder	13,5	11,0
Övriga skulder	119,1	69,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45,3	36,1
Summa kortfristiga skulder	574,8	741,5
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	6 784,7	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					417,9	417,9	0,1	418,0
Övrigt totalresultat								
Summa totalresultat					417,9	417,9	0,1	418,0
Transaktioner med aktieägare								
Indragning av stamaktier	-30 722							
Utdelning					-42,0	-42,0		-42,0
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					-0,6	-0,6		-0,6
Summa Transaktioner med aktieägare	-21 867		51,6	535,4	-83,6	503,4		503,4
Utgående balans per 31 december 2020	39 577	4 000	52,3	1 183,0	1 334,1	2 569,4	78,4	2 647,8

Kommentar till balansräkningen

Fastighetsbestånd och fastighetsvärde

Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter består av totalt 48 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 4,42 procent vid bokslutsdagen. (Justerat för fastigheten Viby 19:3 som är delavyttrad baserat på en byggrättsvärdering bedöms det genomsnittliga avkastningskravet till 4,96 procent). Det redovisade värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2020 till 4 560 Mkr, vilket är en ökning med 899 Mkr jämfört med den 31 december 2019. Ökningen avser i huvudsak färdigställande av en samhällsfastighet och hyresbostäder i Knivsta tillsammans med tillträdde fastigheter under perioden. Under perioden har dock Stapelbädden 3 avyttrats till ett gemensamt joint venture som tillsammans med frånträdet av tre fastigheter i Gävle och Sundsvall minskat balansposten i Genova-koncernen.

Pågående nyanläggning

Pågående nyanläggningar består av två planerade hotell i Palma, Mallorca, varav ett är under byggnation, tillsammans med projektet Handelsmannen 1 i Norrtälje samt de under kvartalet förvärvade projektet Korsängen i Enköping och lager- och logistikfastigheten i Uppsala som byggstartats. I balansposten ingår också värdeförändringar av byggrätter avseende ett antal kommande projekt. Förvärv och aktiveringar skedde med totalt 280 Mkr under perioden. Under perioden omklassificerades det färdigställda vårdboendet och de färdigställda hyresbostäderna 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 under året konsoliderat bostadsrättsföreningen som äger projektet Liljegatan 1 i Fålhagen, Uppsala. Projektet redovisades som Pågående bostadsrättsprojekt under omsättnings-tillgångar. Då projektet är färdigställt och inflyttat under det fjärde kvartalet 2020 har projektet per bokslutsdagen resultatförts och lämnat koncernen. För beskrivning av effekterna av byte av princip se vidare i not 1.

Fastighetsvärde

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

Förändring av fastighetsbeståndet

Mkr	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019
Ingående värde förvaltningsfastigheter	3 661,3	2 271,0
+ Förvärv	735,6	960,3
+ Till- och ombyggnation	23,0	8,0
- Försäljningar	-465,1	-7,0
+/- Omklassificeringar	308,0	-58,0
+/- Realiserade värdeförändringar	296,8	487,0
Utgående värde förvaltningsfastigheter	4 559,6	3 661,3
Ingående värde pågående nyanläggningar	702,0	279,0
+ Förvärv	69,2	-
+ Nybyggnation	207,7	229,5
+/- Omklassificeringar	-308,0	69,0
- Försäljningar	-50,0	-
+/- Realiserade värdeförändringar	83,2	124,4
- varav pågående nybyggnation	83,2	-18,6
- varav outnyttjade byggrätter	-	143,0
Utgående värde pågående nyanläggningar	704,1	702,0
Ingående värde projekteringsfastigheter	56,5	50,3
+ Aktiveringar	34,9	22,1
+/- Omklassificeringar	-	-11,0
+/- Realiserade värdeförändringar	-	-4,9
- varav outnyttjade byggrätter	-	-4,9
Utgående värde projekteringsfastigheter	91,4	56,5
Ingående värde pågående bostadsrättsprojekt	199,3	311,7
+ Aktiveringar	53,6	113,8
- Försäljningar	-252,9	-226,2
Utgående värde pågående bostadsrättsprojekt	-	199,3
Utgående värde fastighetsbeståndet	5 355,1	4 619,1
Förvaltningsfastigheter	4 559,6	3 661,3
Pågående byggnation	415,8	451,5
Planerade projekt	379,7	307,0
Pågående bostadsrättsprojekt	-	199,3
Utgående värde fastighetsbeståndet	5 355,1	4 619,1

Värderingsyield per kategori

%	31 dec 2020	31 dec 2019
Kommersiella fastigheter ¹	3,93	4,18
Samhällsfastigheter	4,94	5,16
Totalt	4,42	4,50

1) Viby 19:3 är delavytttrad baserat på en byggrättsvärdering. Exklusive Viby 19:3 är yelden 4,62 % för kommersiella fastigheter och totalt är yelden 4,79% för hela fastighetsbeståndet.

Fastighetsvärde nyckeltal

	31 dec 2020	31 dec 2019
Hyresvärde kr/kvm	1 420	1 325
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	98
Fastighetskostnader kr/kvm	322	302
Driftsöverskott kr/kvm	1 064	993
Överskottsgrad, %	77	72
Förvaltningsfastighetsvärde kr/kvm	24 056	21 515
Uthyrningsbar yta, tkvm	189 543	170 174
Antal fastigheter	48	43

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2020 till 2 647,8 Mkr (1 726,2) och soliditeten till 39,0 procent (33,5).

Det långsiktiga substansvärdet uppgick till 2 883,0 Mkr (1 975,3), vilket motsvarar en ökning med 46 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till stamaktieägarna uppgick till 2 364,6 Mkr (1 457,0), vilket motsvarar en ökning med 62 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till stamaktieägarna per stamaktie uppgick till 59,75 kronor per stamaktie (47,43).

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

Genova har beslutat ändra sina redovisningsprinciper och har under 2020 konsoliderat 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 31 december 2019 innebär anpassningen att eget kapital kortsiktigt minskade och minskningen återlades därför i beräkningen av långsiktigt substansvärde och långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare. Under det fjärde kvartalet 2020 färdigställdes projektet och det aktuella resultatet om 37 Mkr är redovisat i resultaträkningen per bokslutsdagen.

Substansvärde

	31 dec 2020		31 dec 2019	
	Mkr	kr/stamaktie	Mkr	kr/stamaktie ¹
Eget kapital enligt balansräkningen	2 647,8	66,90	1 726,2	56,19
Återläggning:				
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	324,7	8,20	280,7	9,14
Effekt av ändrad redovisningsprincip	-	-	47,0	1,53
Avdrag:				
Uppskjuten skattefordran enligt balansräkningen	-89,5	-2,26	-78,6	-2,56
Preferensaktiekapital	-440,0	-11,12	-440,0	-14,32
Innehav utan bestämmande inflytande	-78,4	-1,98	-78,3	-2,55
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare	2 364,6	59,75	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 31 december 2020 räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter och projektfastigheter om cirka 3 534 Mkr (2 796) vilket motsvarade en belåningsgrad om 55,1 procent (61,0) justerat för likvida medel. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 2,1 procent (2,9 procent inklusive obligationslånet) den 31 december 2020 med en soliditet som vid samma tidpunkt uppgick till 39,1 procent (33,5).

Koncernens totala räntebärande skulder till kreditinstitut som den 31 december 2020 uppgick till 2 559 Mkr (2 112) 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.

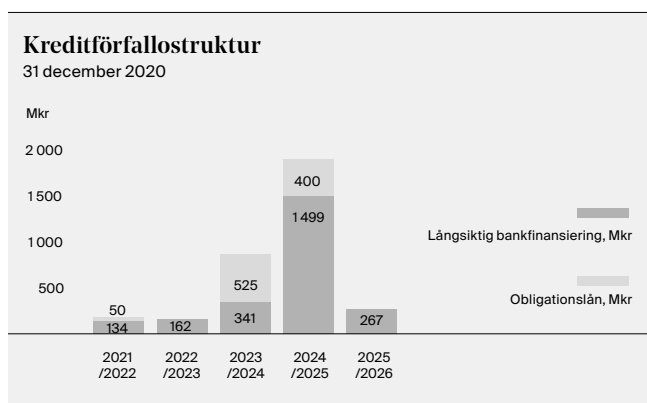
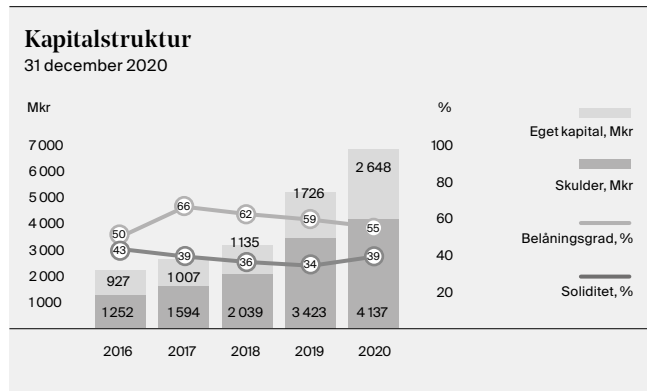
Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick den 31 december 2020 till 3,0 år (3,6). Kreditförfallostrukturen den 31 december 2020 framgår av tabellen nedan.

Totalt utnyttjade faciliteter vid periodens slut i form av revolverande kredit och checkräkning uppgick till 435 Mkr. Utöver dessa faciliteter är 547 Mkr av beviljade byggnadskredit ännu ej utnyttjade. Inom 12 månader från rapporttillfället förfaller totalt 184 Mkr, varav 50 Mkr avser obligationslån. Avsikten är att refinansiera 134 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 utnyttjade sen sin rätt till frivillig förtida inlösen av samtliga utestående obligationer. Datomet för inlösen var den 7 januari 2021 och inlösenbeloppet för varje obligation uppgick 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.



Kredit- och ränteförfallostruktur

31 december 2020

	Räntebindning		Kreditförfall		Ej utnyttjat, Mkr
	Belopp, Mkr	Snitt-ränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr	
Löptid					
0-1 år	184	3,32	184	184 ¹	0
1-2 år	162	2,19	162	162	0
2-3 år	866	3,90	866	866 ²	0
3-4 år	1 899	3,01	2 159	1 899 ³	260
4-5 år	267	2,19	267	267	0
Totalt	3 378	3,17	3 638	3 378	260
Byggnadskreditiv	156	2,85	703	156	547
Totalt	3 534	3,15	4 340	3 534	807
Lån exklusive obligation och byggnadskreditiv	2 403	2,04	2 663	2 403	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.

Kassaflödesanalys för koncernen

Mkr	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat	60,8	40,8
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet ¹⁾	-43,1	-14,3
Övriga rörelseintäkter	2,2	3,2
Betald skatt	-3,4	3,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	16,5	32,6
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring kundfordringar	-6,6	-2,3
Förändring övriga rörelsefordringar	36,7	-42,0
Förändring leverantörsskulder	-0,3	-16,2
Förändring övriga rörelseskulder	50,2	34,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	96,5	6,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter och projekt	-1 074,7	-1 146,1
Investeringar i inventarier	-2,4	-0,3
Försäljning av förvaltningsfastigheter	115,9	7,0
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar	103,5	17,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-857,7	-1 122,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Nyemission	546,0	119,7
Upptagna lån	1 174,3	1 503,3
Amortering av lån	-447,8	-481,2
Lämnad utdelning	-42,0	-86,8
Förändringar innehav utan bestämmande inflytande	-	-7,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 230,5	1 048,0
Periodens kassaflöde	469,3	-67,4
Likvida medel vid periodens början	109,1	176,5
Likvida medel vid periodens slut	578,4	109,1
<i>1) Övriga poster ej kassapåverkande</i>		
Återläggning av avskrivningar	0,4	1,3
Resultat från andelar i joint ventures	-55,7	-25,4
Upplupen ränta	12,2	9,8
	-43,1	-14,3
Erhållen ränta	3,4	1,9
Betald ränta	-92,4	-66,1

Segmentsrapportering

Mkr	Jan-dec 2020				Jan-dec 2019			
	Förvaltnings- fastigheter	Övrigt	Ej fördelat	Totalt	Förvaltnings- fastigheter	Övrigt	Ej fördelat	Totalt
Hysesintäkter	231,1			231,1	180,6			180,6
Resultat från nyproduktion		-10,0		-		26,8		26,8
Summa intäkter	231,1	-10,0		221,1	180,6	26,8		207,4
Fastighetskostnader	-53,7			-53,7	-50,7			-50,7
Summa kostnader	-53,7			-53,7	-50,7			-50,7
Driftsöverskott/Resultat från nyproduktion	177,4			167,4	129,9	26,8		156,7
Central administration	-26,1		-39,1	-65,2	-12,4		-22,5	-34,9
Resultat från andelar i joint ventures	55,7			55,7	25,4			25,4
Finansnetto			-107,1	-107,1			-79,6	-79,6
Övriga rörelseintäkter			2,2	2,2			3,2	3,2
Värdeförändringar fastigheter	384,9			384,9	606,5			606,5
Valutakurseffekt fastigheter	-6,8			-6,8	2,1			2,1
Resultat före skatt				431,1				679,4
Segmentspecifika tillgångar								
Förvaltningsfastigheter	4 559,6				3 661,3			
Pågående nyanläggningar	709,0				702,0			
Projekteringsfastigheter	91,4				56,5			
Andelar i joint ventures	279,4				88,5			
Upparbetade men ej fakturerade intäkter		37,0				104,4		
Segmentspecifika investeringar								
Förvärv och investeringar fastigheter	1 071,3		53,6		968,3	172,9		

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.



Handelsmannen 1, Norrtälje

Nyckeltal¹

	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019	Okt-dec 2020	Okt-dec 2019
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Bostäder under byggnation, antal	540	527	540	527
Färdigställda bostäder, antal	89	133	48	133
Totalt antal byggrätter, antal	5 890	5 406	5 890	5 406
Uthyrbar yta kommersiella fastigheter, tkvm	110,4	110,4	110,4	113,9
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	79,1	79,1	79,1	73,5
Total uthyrbar yta, tkvm	187,4	189,5	189,5	187,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,2	97,8	98,2	97,8
Överskottsgrad, %	76,8	71,9	75,2	67,5
Nettoinvesteringar, Mkr	1 074,7	1 146,1	368,1	132,5
Finansiella nyckeltal				
Avkastning på eget kapital, %	19,1	39,9	16,7	36,5
Soliditet, %	39,0	33,5	39,0	33,5
Belåningsgrad, %	55,2	61,0	55,2	61,0
Genomsnittlig räntenivå, %	2,1	2,1	2,1	2,2
Genomsnittlig räntenivå inklusive obligationslån, %	2,9	3,0	2,9	3,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,8	1,7	1,4
Kapitalbindningstid, antal år	3,0	3,6	3,0	3,6
Aktierelaterade nyckeltal				
Totalt antal utestående preferensaktier, tusental	4 000	4 000	4 000	4 000
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, tusental	4 000	3 500	4 000	4 000
Total utdelning preferensaktier, Mkr	42,0	36,8	10,5	10,5
Utdelning per preferensaktie, kr	10,5	10,50	2,63	2,63
Totalt antal utestående stamaktier, tusental ²	39 577	30 722	39 577	30 722
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, tusental	35 149	43 574	39 577	30 722
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,53	0,09	0,01	0,10
Resultat per stamaktie, kr	10,69	11,77	2,47	4,56
Eget kapital, Mkr	2 647,8	1 726,2	2 647,8	1 726,2
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, Mkr	2 129,4	1 207,9	2 129,4	1 207,9
Eget kapital per stamaktie, kr	53,80	39,32	53,80	39,32
Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 883,0	1 975,3	2 883,0	1 975,3
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare, Mkr	2 364,6	1 457,0	2 364,6	1 457,0
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	59,75	47,43	59,75	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	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019	Okt-dec 2020	Okt-dec 2019
Nettoomsättning	3,5	-	3,5	
Summa rörelsens intäkter	3,5	-	3,5	-
Övriga externa kostnader	-29,6	-0,3	-2,4	-0,1
Personalkostnader	-7,8	-	0,3	-
Summa rörelsens kostnader	-37,4	-0,3	-2,1	-0,1
Rörelseresultat	-33,9	-0,3	1,4	-0,1
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag	-52,8	-7,4	-52,8	-7,4
Ränteintäkter och liknande resultatposter	64,1	0,3	63,7	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	-59,6	-38,7	-19,2	-12,7
Resultat från finansiella poster	-48,3	-45,8	-8,3	-20,1
Resultat före skatt	-82,2	-46,1	-6,9	-20,2
Skatt på årets resultat	12,2	-0,2	12,2	-0,2
Årets resultat	-70,0	-46,3	5,3	-20,4

Moderbolagets balansräkning

Mkr	31 dec 2020	31 dec 2019
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	222,0	222,1
Uppskjutna skattefordringar	21,6	9,4
Fordringar hos koncernföretag	1173,6	820,6
Summa finansiella anläggningstillgångar	1417,2	1052,1
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar	9,2	0,1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3,2	11,0
	12,4	11,1
Likvida medel	509,5	57,0
Summa omsättningstillgångar	521,9	68,1
SUMMA TILLGÅNGAR	1939,1	1120,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Summa totalresultat för perioden		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	52,3	0,7
Summa bundet eget kapital	52,3	0,7
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	811,5	405,5
Periodens/årets resultat	-70,0	-46,3
Summa fritt eget kapital	741,5	359,2
Summa eget kapital	793,8	359,9
Långfristiga skulder		
Obligationslån	901,9	657,3
Övriga långfristiga skulder	40,0	40,0
Summa långfristiga skulder	941,9	697,3
Kortfristiga skulder		
Obligationslån	52,7	-
Skulder till koncernbolag	114,2	60,5
Övriga skulder	36,5	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	2,5
Summa kortfristiga skulder	203,4	63,0
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	1939,1	1120,2

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	405,5	-46,3	359,9
Ingående balans per 1 januari 2020	0,7	405,5	-46,3	359,9
Omföring i ny räkning		-46,3	46,3	
Årets resultat			-70,0	-70,0
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning		-42,0		-42,0
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	452,4		504,0
Utgående balans per 31 december 2020	52,3	811,5	-70,0	793,8

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	+/- 26 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 %	+/- 268 Mkr
Värdeförändringar, %	+/- 10 %	+/- 536 Mkr
Belåningsgrad ²	+/- 5 %	53 %/58 %
Belåningsgrad ²	+/- 10 %	50 %/61 %

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 4 829 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 maj 2021.

Sista betalkurs för stamaktien den 30 december 2020 uppgick till 73,90 kr. För preferensaktien uppgick sista betalkurs den 30 december 2020 till 127 kr.

Den 31 december 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.

Stamaktier

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.

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

31 december 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	3 586 926	0	8,23	8,97
Michael Moschewitz (via bolag)	2 150 538	22 298	4,99	5,39
Lancelot Asset Management	1 651 000	0	3,79	4,13
Avanza Pension	1 002 040	449 138	3,33	2,62
Capital Research and Management	1 384 600	0	3,18	3,46
Skandia Fonder	943 168	0	2,16	2,36
SEB Investment Management	398 107	0	0,91	1,00
Enter Fonder	306 192	0	0,70	0,77
RBC Investor Services Bank SA	0	300 000	0,69	0,08
BNP Paribas	272 350	0	0,62	0,68
Cancerfonden	230 000	0	0,53	0,58
Summa övriga ägare	1 725 617	3 048 835	10,96	5,08
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 (10) 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 mandat tid löper intill dess att en ny valberedning utsetts.

Förslag till vinstutdelning

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.

Styrelsen föreslår för räkenskapsåret 2020 en utdelning om 10,50 kr per preferensaktie, att delas ut kvartalsvis. Styrelsen föreslår att ingen utdelning på stamaktier lämnas för verksamhetsåret.

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 fastighet 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 prestations-åtagande 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 inte 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 24 februari 2021

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

Årsredovisning 2020	31 mars 2021
Årsstämma 2021	7 maj 2021
Delårsrapport januari-mars 2021	7 maj 2021
Delårsrapport januari-juni 2021	17 augusti 2021
Delårsrapport januari-september 2021	29 oktober 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 24 februari 2021 kl. 08.00 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.

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. Samtidigt har fordringar på bostadsrättsföreningarna, redovisade som Upparbetade men ej fakturerade intäkter minskat med 104,4 Mkr för 2019 och Övriga fordringar minskat med 65,9 Mkr för 2019.

Lån från kreditinstitut

I samband med att bostadsrättsföreningar konsolideras inkluderar 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. 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.

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
Värdetförändringar 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 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

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