

G E N O V A



Delårsrapport januari–mars / **2021**



Perioden i sammandrag

Perioden januari–mars 2021

- Hyresintäkterna uppgick till 63,6 Mkr (54,0), en ökning med 18 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 45,5 Mkr (40,0), en ökning med 14 procent.
- Förvaltningsresultatet¹ ökade med 33 procent till 11,6 Mkr (8,7) varav förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna uppgick till 1,1 Mkr (-1,8), motsvarande 0,03 kr (-0,06) per stamaktie.
- Resultat efter skatt uppgick till 103,4 Mkr (190,6), motsvarande 2,35 kr (5,86) per stamaktie. Minskningen är en följd av lägre värdeförändringar under perioden jämfört med motsvarande kvartal 2020.
- Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägarna ökade med 42 procent till 2 388,7 Mkr (1 679,3), motsvarande 60,36 kr (54,66) per stamaktie.

1) From Q4 2020 har valutakurseffekter brutits ut ur förvaltningsresultatet och redovisas på egen rad i resultaträkningen där jämförelsesiffrorna räknats om.

	Jan-mar 2021	Jan-mar 2020	Jan-dec 2020
Hyresintäkter, Mkr	63,6	54,0	231,1
Driftsöverskott, Mkr	45,5	40,0	177,4
Förvaltningsresultat, Mkr ¹	11,6	8,7	60,8
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr ¹	0,03	-0,06	0,53
Bostäder under byggnation, antal ²	893	473	540
Färdigställda bostäder, antal	–	54	137
Nettoinvestering, Mkr	1 116,1	105,7	1 074,7
Belåningsgrad, %	51,5	58,6	55,2
Soliditet, %	39,6	34,7	39,0
Räntetäckningsgrad, ggr ³	1,9	1,7	1,8
Långsiktigt substansvärde, Mkr	3 487,0	2 197,5	2 883,0
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare, Mkr	2 388,7	1 679,3	2 364,6
Totalt antal utestående stamaktier, tusental ⁴	39 577	30 722	39 577
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare per stamaktie, kr	60,36	54,66	59,75

1) From Q4 2020 har valutakurseffekter brutits ut ur förvaltningsresultatet och redovisas på egen rad i resultaträkningen där jämförelsesiffror räknats om.

2) Inklusive 35 hotellrum.

3) Exklusive kostnader av engångskaraktär.

4) Omräknat Q1 2020 för att motsvara antalet efter indragning av varannan aktie under andra kvartalet 2020.

6 605 Mkr

Fastighetsvärde

6 319

Bostadsbyggrätter

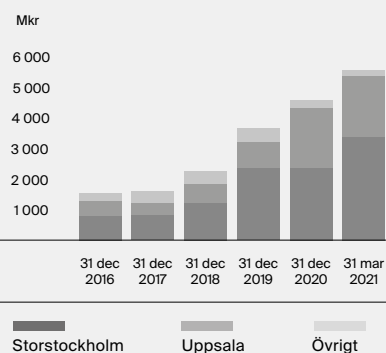
51,5 %

Belåningsgrad

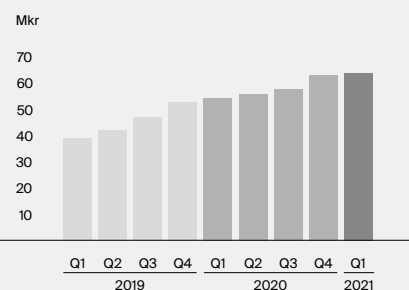
3 487 Mkr

Långsiktigt substansvärde

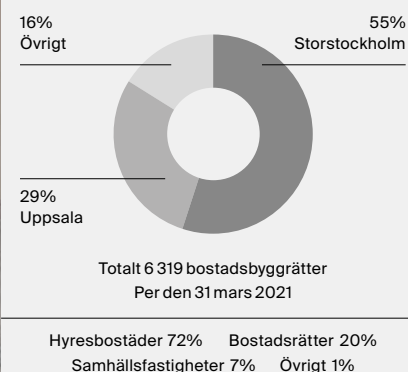
Värde förvaltningsfastigheter per geografi



Hysesintäkter



Projektutveckling



Genova inleder 2021 med ett starkt första kvartal där påverkan från pandemin fortsatt är mycket begränsad.

Väsentliga händelser under och efter perioden

Första kvartalet

- Genova meddelade i januari att takten väsentligt ökar i 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.
- Styrelsen för Genova fastställde i januari 2021 nya operativa tillväxtmål för verksamheten samt förlängde affärsplanen till att omfatta perioden fram till utgången av 2025.
- I Uppsala förlängdes hyresavtal med Gluntens Montessoriskola om cirka 6 000 kvm till den 31 augusti 2041 med ett årligt hyresvärde om cirka 11 Mkr, samt i Gävle med Leo's Lekland om cirka 3 600 kvm till 2029 med ett årligt hyresvärde om 4,5 Mkr.
- I februari emitterade Genova framgångsrikt gröna hybridobligationer om 500 Mkr under ett ramverk om totalt 1 250 Mkr.
- I mars ingick Genova avtal om förvärv av en portfölj av samhällsfastigheter belägna i attraktiva områden i Storstockholm till ett underliggande fastighetsvärde om 970 Mkr.
- I mars ingick Genova avtal om en bytesaffär där Genova förvärvar två fastigheter med samhällsinslag och tillkommande byggrätter i Lund och Haninge för 477 Mkr samt avyttrar fyra kommersiella fastigheter och en projektfastighet för 657 Mkr. De förvärvade fastigheterna har potential för framtida utveckling av såväl bostäder som samhällsfastigheter.

Händelser efter periodens utgång

- Efter perioden meddelade Genova att bolaget föreslagit inlösen av utestående preferensaktier i enlighet med inlösenförbehåll i bolagsordningen, vilket beskrivits i kallelsen till årsstämman.
- Efter perioden offentliggjorde Genova prospekt och ansökte om upptagande till handel av sina gröna hybridobligationer vid Nasdaq Stockholm.
- Efter perioden har ett nytt grönt hyresavtal tecknats med Polismyndigheten på sex år samt en förlängning med Botkyrka kommun på tre år. Avtalen, som avser fastigheter i Tumba, omfattar närmare 9 000 kvm med totala årliga hyresvärden om cirka 13,6 Mkr. Hyresnivåerna i de nya avtalen har höjts med i snitt 25 procent med hyror upp till 1 600 kr/kvm.

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 63 procent av hyresvärdet erhålls från bostäder, offentligt finansierad verksamhet samt dagligvaruhandel. Hyresvärdet från Genovas pågående och planerade projektutveckling avser till drygt 75 procent hyresbostäder och samhällsfastigheter i Storstockholm och Uppsalaregionen.



Handelsmannen 1, Norrtälje

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 substansvärde¹	>20 % Mål
Uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per stamaktie om minst 20 procent (inklusive eventuella värdeöverföringar till stamaktieägarna) över en konjunkturcykel.	10 % 31 mars 2021

Förvaltningsresultat²	>20 % Mål
Uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per stamaktie om minst 20 procent över en konjunkturcykel.	35 % Rullande 12 månader 31 mars 2021

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

Soliditet	>35 % Mål
Soliditeten ska över tid uppgå till minst 35 procent.	39,6 % 31 mars 2021

Belåningsgrad	<65 % Mål
Belåningsgraden ska över tid understiga 65 procent.	51,5 % 31 mars 2021

Räntetäckningsgrad	>2,0 ggr Mål
Räntetäckningsgraden ska över tid överstiga 2,0 gånger.	1,9 ggr 31 mars 2021

Operativa mål

Hysesintäkter	>70 % Mål
Hysesintäkterna från bostads- och samhällsfastigheter ska uppgå till minst 70 procent av Genovas totala hyresintäkter vid utgången av år 2023.	55 % 31 mars 2021

Pågående byggnation	1 500 Mål
Pågående byggnation av egenproducerade bostäder ska uppgå till minst 1 500 bostäder per år från och med år 2022.	893³ 31 mars 2021

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.

1) Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägarna har minskat med 80 mkr med anledning av föreslagen inlösen av utestående preferensaktier. Se vidare under "Eget kapital och substansvärde" på sid 25.

2) Tillförda aktier vid nyemission under 2020 ej medräknade vid beräkning av årlig tillväxt per stamaktie. From Q4 2020 har valutakurseffekter brutits ut ur förvaltningsresultatet och redovisas på egen rad i resultaträkningen där jämförelsesiffror räknats om.

3) Inklusive 35 hotellrum

VD-kommentar

Genova inleder 2021 med ett starkt första kvartal där påverkan från pandemin fortsatt är mycket begränsad. Vi ökade takten väsentligt i vår pågående produktion av hållbara bostäder för egen förvaltning. Därtill genomförde vi flera förvärv som stärker vår intjäningsförmåga och samtidigt ger betydande utvecklingspotential. Med ett nytt grönt finansiellt ramverk befäster vi vår hållbarhetsprofil och i februari emitterades en grön hybridobligation som både skapar starkt likviditet och förutsättningar för fortsatt tillväxt.

Genova fortsatte under första kvartalet att växa lönsamt mot uppsatta mål. Förvaltningsresultatet för de senaste 12 månaderna steg till 64 Mkr, en ökning per stamaktie om 35 procent. En lägre värdeökning i portföljen jämfört med föregående år gör dock att periodens resultat är lägre medan tillväxten i substansvärde per stamaktie uppgick till 10 procent. I takt med att vi tillträder genomförda förvärv kommer intjäning och substansvärde att öka ytterligare under andra kvartalet.

Under inledningen av 2021 har vi ökat 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, och vi har fler projekt i pipeline med planerad byggstart under året.

Förvärv med utvecklingspotential

Genova har en betydande byggrättsportfölj om cirka 400 000 kvm som säkerställer vår framtida tillväxt. Genom förvärv av förvaltningsfastigheter med utvecklingspotential kan vi successivt utöka antalet byggrätter. För närvarande driver vi totalt ett 30-tal pågående och planerade projekt med utveckling av fastigheter för långsiktig förvaltning, som vid färdigställande har ett bedömt värde om cirka 20 Mdkr. Ett exempel är den affär vi genomförde i mars då vi förvärvade två fastigheter med betydande utvecklingspotential i framförallt Lund, en expansiv stad där vi vill fortsätta växa. I centrala Lund äger Genova sedan tidigare fastigheter där vi redan nu driver planarbete för bostäder. Genom affären stärker vi vår närvaro på orten och ser potential att skapa en ny attraktiv stadsdel för boende och service i en kulturhistoriskt värdefull miljö nära centrum.

Under kvartalet genomförde vi även ett större förvärv av en samhällsfastighetsportfölj i attraktiva lägen i Storstockholm med tonvikt på utbildningslokaler. Genom affären tar vi ett rejält tillväxtkliv och Genovas hyresintäkter från samhällsfastigheter och bostäder närmar sig 60 procent, på god väg mot målet om 70 procent. Samtidigt bidrar portföljen med väsentligt starkt intjäningsförmåga och förvaltningsresultat från stabila hyresgäster.

Tydlig hållbarhetsprofil

Genovas hållbarhetsfokus är en konkurrensfördel. Vi arbetar aktivt för att ta vårt ansvar som fastighetsägare och som

fastighets- och stadsutvecklare. Samtliga byggnader i våra pågående projekt uppförs med en tydlig hållbarhetsprofil och kommer att miljöcertifieras, något vi ser som ett effektivt verktyg för förvaltningen och en tydlig målstyrning mot ökad miljöprestanda.

Med hållbara fastigheter under uppförande och i portföljen skapar vi även förutsättningar för olika former av grön finansiering. Som ett led i detta har vi tagit fram ett så kallat grönt finansiellt ramverk som definierar ett antal hållbarhetskriterier för verksamheten och har granskats av klimatforskningsinstitutet CICERO Shades of Green. För Genova innebär detta ytterligare ett sätt att säkerställa att vi arbetar med rätt hållbarhetsinsatser framgent och det ger oss samtidigt möjligheter till fördelaktiga finansieringsvillkor.

I februari emitterade vi en grön hybridobligation om 500 Mkr under ett ramverk om 1 250 Mkr. Kapitalet planerar vi att använda enligt det gröna ramverket samt enligt förslaget till årsstämman om inlösen av utestående preferensaktier. Vi bedömer att vi med denna förändring i vår kapitalstruktur bidrar till både starkt kassaflöde och bättre förutsättningar och villkor för vår fortsatta tillväxt.

Fortsatta utvecklingsmöjligheter

När vi blickar framåt ser vi stora utvecklingsmöjligheter i såväl vår projekt- som förvaltningsportfölj samtidigt som vi ständigt utvärderar intressanta affärsmöjligheter. Med stabila kassaflöden, en stark balansräkning och goda finansieringsmöjligheter har vi handlingsutrymme för att skapa fortsatt god lönsamhet och värdeutveckling för Genovas aktieägare.

Michael Moschewitz, VD



”Genova fortsatte under första kvartalet att växa lönsamt mot uppsatta mål.”

Fastighetsbeståndet

Förvaltningsfastigheter

Genovas bestånd av förvaltningsfastigheter består av samhällsfastigheter och bostäder samt kommersiella fastigheter för handel, kontor och lager. För huvuddelen av Genovas befintliga förvaltningsfastigheter planeras det för framtida hyresbostäder i kombination med samhällsfastigheter, ofta i nya stadsdelar. Förvaltningsfastigheterna 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 förvärvas även ska ge

möjlighet att på sikt skapa byggrätter för framtida nybyggnadsprojekt.

Vid periodens utgång hade Genova ett helägt fastighetsbestånd bestående av totalt 53 förvaltningsfastigheter till ett marknadsvärde om cirka 5 555 Mkr fördelat på cirka 233 000 kvm. Totalt fastighetsvärde med hänsyn tagen till tillträdde fastigheter, pågående nyanläggningar samt joint ventures uppgår till cirka 7 260 Mkr.

Utveckling under och efter kvartalet

Förvärv och tillträden

Under och efter kvartalet har Genova förvärvat förvaltningsfastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om totalt

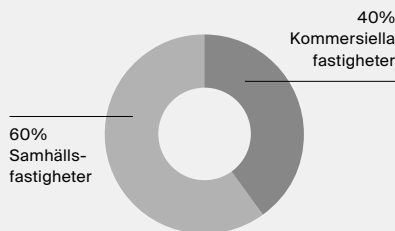
1 447 Mkr (varav 970 Mkr tillträdde under kvartalet) samt avyttrat förvaltningsfastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 295 Mkr.

I mars ingick Genova avtal om förvärv av fyra samhällsfastigheter belägna i attraktiva områden i Storstockholm till ett underliggande fastighetsvärde om 970 Mkr med tillträde den 31 mars 2021. De förvärvade fastigheterna utgörs av Degeln 1 och Brandsprutan 2 i Täby, Gustavsberg 1:316 i Värmdö och Trädgårdsmästaren 14 i Botkyrka. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 42 300 kvm. Fastigheterna är belägna i strategiska lägen med närhet till bra kommunikationer och i nära anslutning till expansiva områden. De totala hyresintäkterna på

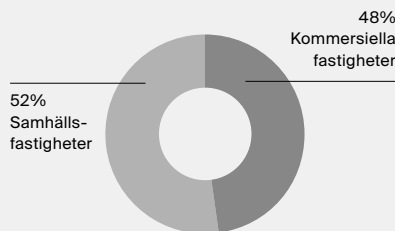
Förvaltningsfastigheter per fastighetskategori

31 mars 2021

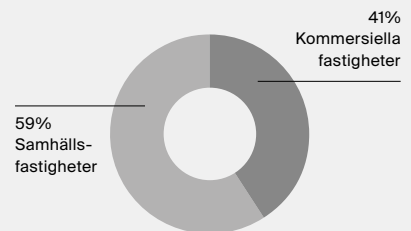
Fastighetsvärde
Totalt 5 555 Mkr



Uthyrbar yta
Totalt 232 826 kvm



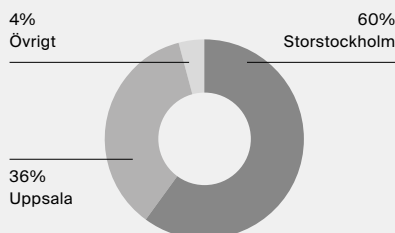
Hyresvärde
Totalt 332 Mkr



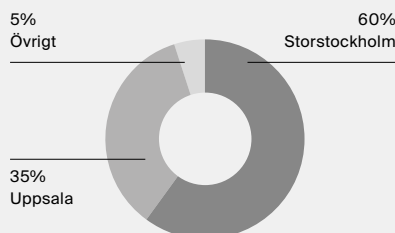
Förvaltningsfastigheter per geografi

31 mars 2021

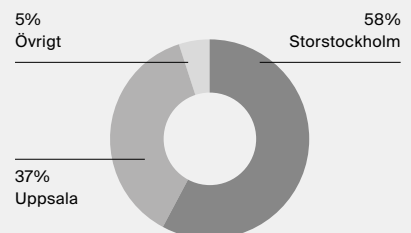
Fastighetsvärde
Totalt 5 555 Mkr



Uthyrbar yta
Totalt 232 826 kvm



Hyresvärde
Totalt 332 Mkr



årsbasis uppgår till cirka 59 Mkr med ett bedömt driftnetto om cirka 46 Mkr. Bland hyresgästerna återfinns främst skolor och kommunal verksamhet såsom Internationella Engelska Skolan, Botkyrka Kommun, Värmdö Tekniska Gymnasium och Värmdö Kommun som driver Gustavsbergs Gymnasium. Den genomsnittliga återstående hyresavtals-tiden uppgår till cirka 5 år. Fastigheterna förvärvas genom bolag och köpeskil-lingen baseras på ett överenskommet fastighetsvärde om 970 Mkr före avdrag för latent skatteskuld, motsvarande cirka 23 000 kr/kvm.

I mars ingick Genova avtal om en bytesaffär med Nyfosa där Genova förvärvar två fastigheter med samhäll-

sinslag och tillkommande byggrätter i Lund och Haninge samt avyttrar fyra kommersiella fastigheter och en projekt-fastighet. Fastigheterna Hunnerup 1 i Lund och Ribby 1:451 i Haninge förvär-vas till ett underliggande fastighetsvärde om 477 Mkr (18 000 kr/kvm) före avdrag för latent skatt. Fastigheterna, som har inslag av såväl offentligt finansierade hyresgäster som stabila kommersiella hyresgäster, ligger i snabbt växande kommuner och har stor utvecklingspo-tential. Den totala uthyrbara ytan uppgår till cirka 26 500 kvm, varav Hunnerup 1 är den största med en total uthyrbar yta om cirka 20 000 kvm. Fastigheterna omfattar även mark om cirka 80 000 kvm med potential för framtida utveck-

ling av såväl bostäder som samhällsfast-igheter. För fastigheten i Lund pågår ett detaljplanearbete för att möjliggöra mer än 30 000 kvm ljus BTA för bostäder. Årliga hyresintäkter för fastigheterna uppgår till cirka 37 Mkr med ett förväntat initialt driftnetto om cirka 25 Mkr. Den genomsnittliga återstående löptiden för hyresavtalen uppgår till cirka tre år. Bland de större hyresgästerna återfinns Repligen, Lime Technology, GHP och Lunds kommun. Tillträde är planerat till den 31 maj 2021 och Genovas förvärv finansieras med en kombination av lån och egna medel.

Som en del av bytesaffären avyttrar Genova fyra kommersiella fastigheter i Storstockholm och Uppsala för ett

Fastighetsbeståndet

31 mars 2021

	Antal fastig- heter	Uthyr- bar yta, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyr- nings- grad, %	Kontrak- terad års- hyra², Mkr	Fastighets- kostnader		Driftsöverskott	
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Per fastighetskategori¹												
Kommersiella fastigheter	32	111 997	2 244	20 037	135	1 206	95,8	129	-36	-322	93	833
Samhällsfastigheter³	21	120 829	3 311	27 398	197	1 630	98,3	194	-41	-340	153	1 263
Summa per fastighets- kategori	53	232 826	5 555	23 857	332	1 426	97,6	323	-77	-332	246	1 056
Per geografi												
Storstockholm	30	140 178	3 360	23 971	194	1 383	97,8	190	-47	-333	143	1 019
Uppsala	19	80 365	1 995	24 818	121	1 505	96,6	117	-27	-333	90	1 120
Övrigt	4	12 283	200	16 275	17	1 397	96,9	17	-4	-302	13	1 052
Summa per geografi	53	232 826	5 555	23 857	332	1 426	97,6	323	-77	-332	246	1 056
Pågående byggnation			724									
Planerade projekt			326									
Totalt enligt balansräkning			6 605									
Förvärvade, men ej tillträdde fastigheter och närliggande färdigställda byggnationer⁴												
	3	28 776	630		44	1 546	100,0	44	-10,9	-378	34	1 168
Totalt	56	261 602	7 235		376	1 439	97,6	367	-88	-337	279	1 068
Avyttrade, men ej frånträdde fastigheter												
	-4	-18 073	-295		-23	1 273	96,4	-22	7,1	392	-15	-835
Totalt	52	243 529	6 940		353	1 451	97,7	345	-81	-333	264	1 085
Därutöver:												
Fastigheter ägda via JV			654									

1) Baserat på fastighetens huvudsakliga användning.

2) Ej beaktat hyresrabatter om 8 Mkr.

3) Varav två fastighet avser 51 hyresbostäder.

4) 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.

underliggande fastighetsvärde om 295 Mkr före avdrag för latent skatt, med hyresgäster som Dollarstore, Ramirent och Cija tank. Vidare avyttras projektfastigheten Danmarks-Kumla 8:31 i Uppsala för ett underliggande fastighetsvärde om 362 Mkr. Genova förvärvade denna projektfastighet i oktober 2020 till ett underliggande fastighetsvärde om 275 Mkr och den innehåller hyresgäster som Östra Aros Padelutveckling, Vaksala glas, Carglass och Anticimex. De avyttrade fastigheterna omfattar totalt cirka 40 000 kvm uthyrbar yta. Frånträde beräknas ske den 31 maj 2021 med undantag för projektfastigheten Danmarks-Kumla 8:31 som frånträds den 1 november 2021.

Uthyrningar

I fastigheten Flogsta 47:1 har Genova 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.

Efter perioden har ett nytt grönt hyresavtal tecknats med Polismyndigheten på sex år samt en förlängning med Botkyrka kommun på tre år. Avtalen, som avser fastigheter i Tumba, omfattar närmare 9 000 kvm med totala årliga hyresvärden om cirka 13,6 Mkr. Hyresnivåerna i de nya avtalen har höjts med i

snitt 25 procent med hyror upp till 1 600 kr/kvm.

Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

Vid periodens utgång hade Genova cirka 300 hyresgäster med en genomsnittlig återstående avtalslängd på drygt 6 år.

De tre största hyresgästerna utgjordes av Internationella Engelska Skolan, Coop Sverige och Stiftelsen Uppsala Musikklasser som tillsammans stod för 14,8 procent av hyresintäkterna. Av totalt hyresvärde uppgick andelen från bostäder och offentligt finansierade hyresgäster till cirka 55 procent. Om även dagligvaruhandel inkluderas uppgick andelen till cirka 63 procent av totalt hyresvärde.

Förfallostruktur hyresavtal

31 mars 2021

	Antal hyresavtal	Yta Tkvm	Hyres- värde, Mkr	Andel %
Löptid				
2021	50	20	24	7
2022	63	20	25	8
2023	37	34	45	14
2024	40	30	37	11
2025	12	29	48	15
>2025	42	87	139	43
Summa	244	220	318	98
Hyresbostäder	51	3	5	2
Övrigt	3	-	-	-
Totalt	298	223	323	100
Vakant		10	9	
Totalt		233	332	

10 största hyresgästerna

31 mars 2021

Hyresgäster	Kontrakterad hyra, Mkr	% av total portfölj
Internationella Engelska Skolan Sverige	20,3	6,3
Coop Sverige Fastigheter AB	14,5	4,5
Stiftelsen Uppsala Musikklasser	12,9	4,0
HOO Home & Hotel AB	11,4	3,5
Stockholm Stad, Utbildnings- förvaltningen	11,3	3,5
Gluntens Montessoriskola	11,1	3,4
Yrkesplugget i Sverige AB	9,8	3,0
Norlandia Care AB	9,5	2,9
Dagab Inköp och Logistik AB	9,3	2,9
Uppsala Kommun	8,0	2,5
Totalt	118,1	36,6
Genomsnittlig, vägd, återstående löptid, år		6,4

Fördelning hyresintäkter¹

31 mars 2021

Hyresavtal	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel, %
Samhällsfastigheter	172	53
Bostäder	5	2
Livsmedel	28	9
Övrigt kommersiellt	118	36
Totalt	323	100

1) Baserat på enskilda hyresavtal oavsett fastighetskategori.

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 8 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.

Under andra kvartalet 2021 kommer de två förvärvade fastigheterna i Lund respektive Haninge tillträdas. Vid samma tillfälle frånträds de fyra avyttrade fastigheterna i Nacka, Norrtälje och Uppsala. Dessa till- och frånträden innebär att hyresintäkterna ökar med cirka 14 Mkr och en ökning av driftsöverskottet med cirka 7 Mkr. Då dessa fastigheter ej var tillträdade respektive frånträdda per 31 mars 2021 ingår de inte redovisad tabell för bedömd intjäningsförmåga.

Bedömd intjäningsförmåga förvaltningsfastigheter

Mkr	
Hyresvärde ¹	332
Vakans	-9
Hyresintäkter	323
Driftskostnader	-59
Underhållskostnader	-12
Fastighetsskatt	-6
Totala fastighetskostnader	-77
Driftsöverskott	246
Central administration fastighetsförvaltning	-14
Genovas andel av förvaltningsresultat från JV:n	12
Finansnetto	-103
Förvaltningsresultat	141

1) Ej beaktat hyresrabatter om 8 Mkr



Brandsprutan 2, Täby

Projektutveckling

Genovas organiska tillväxt sker genom projektutveckling av hyresbostäder, samhällsverksamheter och kommersiella lokaler. Fram till och med 2028 planerar Genova att investera drygt 15 Mdkr i vår pågående och planerade produktion för att färdigställa förvaltningsfastigheter för långsiktigt ägande och förvaltning. Färdigställt värde bedöms uppgå till cirka 20 Mdkr med ett bedömt hyresvärde om cirka 700 Mkr. 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 fast-

igheter från i huvudsak kommersiell yta till bostäder eller samhällsverksamheter. Därtill har projektportföljen kompletterats med ett fåtal förvärv samt erhållna markanvisningar. Per den 31 mars 2021 omfattade Genovas projektportfölj cirka 400 000 kvm uthyrbar yta fördelat på 6 319 bostadsbyggrätter, varav närmare 80 procent utgörs av hyresbostäder och samhällsfastigheter som Genova avser utveckla för egen långsiktig förvaltning, samt cirka 20 procent bostadsrätter och kommersiella fastigheter.

Cirka 84 procent av byggrätterna återfinns i Storstockholm och Uppsala-regionen.

Byggrättsportföljen

I syfte att illustrera värdet på Genovas byggrättsportfölj i Sverige upplyser Genova om ett bedömt övervärde. Övervärdet tar sin utgångspunkt i ett externt bedömt marknadsvärde på de utnyttjade 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 rivas vid utnyttjande av de planerade outnyttjade byggrätterna, samt upparbetad investering för 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 mars 2021 och bedömningen är att övervärdet i koncernens byggrättsportfölj fortsatt uppgår till cirka 1,1 Mdkr vid rapportperiodens utgång.

Långsiktig och hållbar utveckling

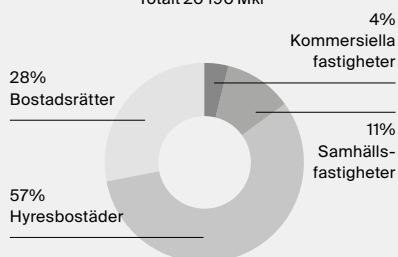
För Genova är hållbarhet en kärnfråga och vi arbetar aktivt för att ta vårt ansvar som fastighetsägare och stadsutvecklare.

Projektutveckling per fastighetskategori

31 mars 2021

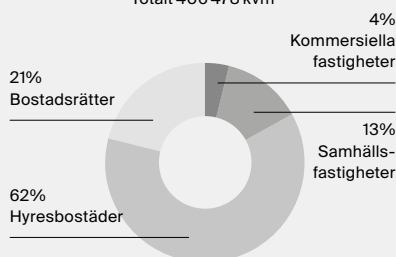
Fastighets-/Projektvärde

Totalt 20 190 Mkr



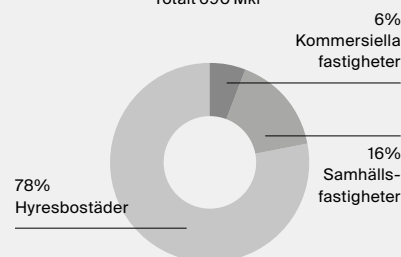
Uthyrbar yta

Totalt 406 478 kvm



Hyresvärde

Totalt 690 Mkr



Projektutveckling per geografi

31 mars 2021

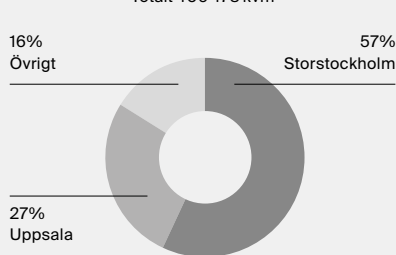
Fastighets-/Projektvärde

Totalt 20 190 Mkr



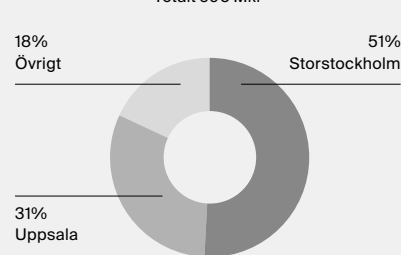
Uthyrbar yta

Totalt 406 478 kvm



Hyresvärde

Totalt 690 Mkr



Med hållbarhet i fokus är trä ett prioriterat materialval för Genova, varigenom vi kan minska vår koldioxidbelastning och därmed minska vår klimatpåverkan. 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 mars 2021 hade Genova 893 bostäder, varav 35 hotellrum, i pågående byggnation till ett redovisat värde om 724 Mkr.

De pågående byggnationerna är Hotell Nobis i Palma, Mallorca, (hotell), Handelsmannen 1 i Norrtälje (vårdboende, förskola och hyresbostäder), Segerdal i Knivsta (hyresbostäder) samt Korsängen i Enköping (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 29 000 kvm. Det pågående projektet inkluderar två kvarter innehållande ett äldreboende med 80 bostäder, en förskola om 125 förskoleplatser samt 408 hyresbostäder. Första inflyttningar beräknas ske under andra halvåret 2022.

Innan årsskiftet startades projektet 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 18 000 kvm. Byggnaderna kommer att miljöcertifieras och första inflyttning beräknas ske under det fjärde kvartalet 2023.

Under det första kvartalet 2021 byggstartades projektet Korsängen i Enköping. Projektet omfattar 220 hyresbostäder med en uthyrningsbar yta om drygt 12 000 kvm. Korsängen ligger i direkt anslutning till Genovas förvaltningsfastigheter Kryddgården 6:3 och Kryddgården 6:5, vilket innebär att det färdigställda projektet ökar storleken på förvaltad bestånd i Enköping.

I mars avtalade Genova om att avyttra projektfastigheten Danmarks-Kumla 8:31 i Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om 362 Mkr. Fastigheten byggstartades under det första kvartalet 2021 och beräknas vara färdigställd under det

fjärde kvartalet 2021. Genova förvärvade denna projektfastighet i oktober 2020 till ett underliggande fastighetsvärde om 275 Mkr där hyresavtal tecknats med hyresgäster som Östra Aros Padelutveckling, Vaksala glas, Carglass och Anticimex. Den avyttrade fastigheten omfattar totalt cirka 21 000 kvm uthyrbar yta. Frånträde beräknas ske den 1 november 2021.

Planerade projekt

Planerade projekt utgörs av totalt cirka 5 426 framtida bedömda bostadsbygrätter fördelat på cirka 355 000 kvm där cirka 80 procent avses uppföras för egen långsiktig förvaltning med tonvikt på Storstockholm och Uppsala.

Joint Ventures

Genova äger 50 procent av andelarna i fem olika joint ventures tillsammans med SBB, Fastator, Redito och Järngrinden. De gemensamt ägda bolagen innehar totalt elva fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 1 308 Mkr varav Genovas andel uppgår till 654 Mkr. Andelarna i joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Fastigheterna, som idag är uthyrda, innehåller totalt cirka 2 434 bostadsbyggrätter varav Genovas andel är 1 217 och ingår i redovisat totalt antal byggrätter för pågående och framtida utveckling av bostäder.



Segerdal, Knivsta

Pågående byggnation

31 mars 2021

Projekt	Kommun	Kategori	Byggstart	Planerat färdigställande	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde, Mkr ⁴
						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	131	116	210
Handelsmannen 1	Norrtälje	Samhällsfastigheter	Q4 2019	Q3 2022	80	6 080	1 437	370	49 222	16	2 126	283	109	135
Handelsmannen 1	Norrtälje	Hyresbostäder	Q4 2019	Q4 2022/ Q4 2023 ²	408	21 314	–	975	45 745	44	2 069	824	97	143
Segerdal ³	Knivsta	Hyresbostäder	Q4 2020	Q4 2023	150	9 027	252	398	42 908	19	2 056	345	29	0
Korsängen	Enköping	Hyresbostäder	Q1 2021	Q1 2023	220	11 800	296	527	43 560	26	2 112	453	53	53
Summa pågående byggnationer					893	50 521	1 985	2 523	48 052	112	2 137	2 036	405	542

- 1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande.
2) Cirka 35 procent av hyresrätterna färdigställs Q4 2022 i en första etapp.
3) Projekt Segerdal delägs av Genova 50 procent och Redito 50 procent. I tabellen framgår endast det som motsvarar Genovas ekonomiska ägarandel.
4) Exkluderat pågående projekt i Danmarks-Kumla, Uppsala, som under kvartalet avtalades om avyttring med frånträde i Q4 2021. Projektet hade per 31 mars 2021 ett bokfört värde om 182 Mkr.

Planerade projekt

31 mars 2021

Projekt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde, Mkr
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upp- arbetad	
Per kategori										
Hyresbostäder	3 782	211 460	–	9 522	45 027	450	2 127	7 795	51	103
Samhällsfastigheter	360	26 855	18 478	1 949	43 000	96	2 118	1 573	7	7
Kommersiella fastigheter ²	40	3 300	10 880	631	44 480	32	2 244	488	142	151
Bostadsrätter	1 244	83 000	–	5 566	67 056	–	–	4 068	37	65
Summa per kategori	5 426	324 615	29 358	17 667	49 911	578	2 131	13 923	238	326
Per geografiskt område - Egen förvaltning										
Storstockholm	1 926	112 865	18 148	6 161	47 024	290	2 210	5 080	30	70
Uppsala	1 305	72 485	10 745	3 499	42 035	171	2 059	2 851	25	35
Övrigt	951	56 265	465	2 442	43 049	117	2 054	1 924	145	155
Summa per geografi	4 182	241 615	29 358	12 102	44 660	578	2 131	9 855	201	261
Per geografiskt område - Bostadsrätter										
Storstockholm	1 059	71 360	0	4 982	69 820	0	0	3 635	29	57
Uppsala	145	6 890	0	336	48 807	0	0	267	8	8
Övrigt	40	4 750	0	247	0	0	0	166	0	0
Summa per geografi	1 244	83 000	0	5 566	67 056	0	0	4 068	37	65
Per geografiskt område - Egen förvaltning och bostadsrätter										
Storstockholm	2 985	184 225	18 148	11 143	55 062	290	2 210	8 715	60	128
Uppsala	1 450	79 375	10 745	3 835	42 553	171	2 059	3 118	33	43
Övrigt	991	61 015	465	2 689	43 741	117	2 054	2 091	145	155
Summa egen förvaltning och bostadsrätter per geografi	5 426	324 615	29 358	17 667	49 911	578	2 131	13 923	238	326

- 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 mars 2021

31 mars 2021							Fas			
Projektspecifikation	Kommun	Kategori¹	Bedömd byggstart	Bedömt färdigställande	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm	Plan- besked	Plan- samråd	Granskning	Antagen detailplan
Pågående byggnation										
Hotell Nobis	Palma	Kommersiella fastigheter	Q3 2019	Q2 2021	35	2 300	•	•	•	•
Handelsmannen 1²	Norrtälje	Samhällsfastigheter	Q4 2019	Q3 2022	80	7 517	•	•	•	•
		Hyresbostäder	Q4 2019	Q4 2022/Q4 2023	408	21 314	•	•	•	•
Segerdal³	Knivsta	Hyresbostäder	Q4 2020	Q4 2023	150	9 278	•	•	•	•
Korsängen	Enköping	Hyresbostäder	Q1 2021	Q1 2023	220	12 096	•	•	•	•
					893	52 505				
PROJEKT HELÄGDA										
Planerade projekt										
Hotell Can Oliver	Palma	Kommersiella fastigheter	2021	2023	40	3 300	•	•	•	•
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	2022	2024	165	7 700	•	•		
Ekeby	Uppsala	Hyresbostäder	2022	2024	90	4 500	•	•		
		Kommersiella fastigheter	2022	2024		900	•	•		
Storvreta	Uppsala	Hyresbostäder	2022	2024	80	4 560	•			
Drevn 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	45	4 275	•	•		
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	2023	2025	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	•			
Hunnerup	Lund	Samhällsfastigheter	2024	2027	70	6 045	•			
		Bostadsrätter	2024	2027	40	4 750	•			
		Hyresbostäder	2024	2027	231	11 550	•			
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					3 449	222 520				
PROJEKT DELÄGDA (Avser Genovas ägarandel⁴)										
Planerade projekt										
Viby⁵	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, 8⁶	Borås	Samhällsfastigheter	2022	2024	70	4 650	•	•		
		Hyresbostäder	2022	2024	245	15 400	•	•		
Nacka Strand⁷	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	•	•		
Skvaltän⁸	Nacka	Bostadsrätter	2024	2026	175	9 625	•			
Gåshaga⁹	Lidingö	Hyresbostäder	2025	2027	210	11 500	•			
		Bostadsrätter	2025	2027	175	11 500	•			
Summa					1 976	131 453				
Totalt					6 319	406 478				

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

2) Cirka 35 procent av hyresrätterna färdigställs Q4 2022 i en första etapp.

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.



Handelsmannen 1, Norrtälje

Totalresultat för koncernen

Mkr	Jan-mar 2021	Jan-mar 2020	Apr 2020- mar 2021	Jan-dec 2020
Hyresintäkter	63,6	54,0	240,7	231,1
Driftkostnader	-15,3	-11,5	-46,8	-43,0
Underhållskostnader	-1,2	-0,9	-4,6	-4,3
Fastighetsskatt	-1,6	-1,6	-6,4	-6,4
Summa Fastighetskostnader	-18,1	-14,0	-57,8	-53,7
Driftsöverskott	45,5	40,0	182,9	177,4
Central administration fastighetsförvaltning	-4,8	-3,0	-27,9	-26,1
Central administration projektutveckling	-5,2	-4,4	-39,9	-39,1
Resultat från andelar i joint ventures	1,3	1,1	55,9	55,7
Finansnetto	-25,2	-25,0	-107,3	-107,1
Förvaltningsresultat	11,6	8,7	63,7	60,8
Resultat från nyproduktion bostadsrätter	-	-	37,0	37,0
Övriga rörelseintäkter	0,1	0,6	1,7	2,2
Värdeförändringar fastigheter	120,3	219,2	281,1	380,0
Valutakurseffekter fastigheter	3,7	9,7	-12,8	-6,8
Resultat före skatt	135,7	238,2	370,7	473,2
Inkomstskatt	-32,3	-47,6	-39,9	-55,2
Periodens resultat	103,4	190,6	330,8	418,0
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	103,4	190,6	330,8	418,0
Periodens resultat hänförligt:				
Moderbolagets aktieägare	103,5	190,7	330,7	417,9
Innehav utan bestämmande inflytande	-0,1	-0,1	0,1	0,1
Summa totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	103,5	190,7	330,7	417,9
Innehav utan bestämmande inflytande	-0,1	-0,1	0,1	0,1
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, SEK ¹	2,35	5,86	7,18	10,69
Antal stamaktier vid periodens utgång, tusental ²	39 577	30 722	39 577	39 577
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental ²	39 577	30 722	39 577	35 149
Antal utestående preferensaktier, tusental	4 000	4 000	4 000	4 000
Genomsnittligt antal preferensaktier, tusental	4 000	4 000	4 000	4 000

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

2) Omräknat Q1 2020 för att motsvara antalet efter indragning av varannan aktie under andra kvartalet 2020.

Resultatanalys

Hysesintäkter

Koncernens hysesintäkter uppgick under perioden till 63,6 Mkr (54,0). Ökningen motsvarar en tillväxt i hysesintäkterna om 18 procent. Tillväxten i hysesintäkterna hänför sig framför allt till ett växande fastighetsbestånd från förvärv. Per 31 mars 2021 tillträdde fyra fastigheter med årliga hysesintäkter om cirka 59 Mkr vilket får genomslag i koncernens resultaträkning först under det andra kvartalet 2021. Den uthyrningsbara ytan ökade under perioden med knappt 60 000 kvm till cirka 233 000 kvm, motsvarande 34 procent, med ett totalt hyresvärde om 332 Mkr, motsvarande en tillväxt på cirka 44 procent. Störst är ökningen i kategorin Samhällsfastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid periodens utgång uppgick till cirka 98 procent (98), vilket är i linje med motsvarande tidpunkt 2020.

Utveckling intäkter

Mkr	Jan-mar 2021	Jan-mar 2020	Förändring, %
Jämförbart bestånd	50,1	48,4	4
Förvärvade fastigheter	12,1	0,0	e/t
Sålda fastigheter	1,3	5,6	-76
Hysesintäkter	63,6	54,0	18
Kommersiella fastigheter	32,7	35,0	-6
Samhällsfastigheter	30,8	19,1	62
Hysesintäkter	63,6	54,0	18

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader i form av drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt ökade under perioden till -18,1 Mkr (-14,0), vilket motsvarar en ökning på cirka 29 procent. Ökningen i fastighetskostnader förklaras främst av att Genova förvaltar ett större fastighetsbestånd i jämförelse med föregående period men också av högre kostnader för snöröjning och uppvärmning under första kvartalet 2021 jämfört med det mildare första kvartalet 2020.

Utveckling fastighetskostnader

Mkr	Jan-mar 2021	Jan-mar 2020	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-14,1	-12,9	9
Förvärvade fastigheter	-3,5	0,0	e/t
Sålda fastigheter	-0,5	-1,1	-54
Fastighetskostnader	-18,1	-14,0	29
Kommersiella fastigheter	-10,7	-10,0	6
Samhällsfastigheter	-7,4	-4,0	87
Fastighetskostnader	-18,1	-14,0	29

Fastighetskostnader årstakt per kvm

Kr/kvm	Kommersiella fastigheter	Samhällsfastigheter	Totalt
Drift	-237,6	-266,4	-252,5
Underhåll	-36,5	-68,6	-53,1
Fastighetsskatt	-48,0	-5,4	-25,9
Totalt	-322,0	-340,3	-331,5

Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade under perioden till 45,5 Mkr (40,0), vilket motsvarar en ökning på 14 procent. Överskottsgraden för perioden uppgick till 71,5 procent, vilket är något lägre jämfört med motsvarande period 2020 då den uppgick till 74,1 procent. Den lägre överskottsgraden beror huvudsakligen på de ökade fastighetskostnaderna under ett kallt och snöigt första kvartal 2021.

Central administration

Centrala administrationskostnader är fördelat på fastighetsförvaltning och projektutveckling. De totala centrala administrationskostnaderna uppgick under perioden till -10,0 Mkr (-7,4), vilket motsvarar en ökning om -2,6 Mkr eller 35 procent. Ökningen förklaras av den växande verksamheten där kostnader för tillkommande resurser påverkat.

Central administration		
Mkr	Jan-mar 2021	Jan-mar 2020
Fastighetsförvaltning		
Övriga externa kostnader	-2,4	-1,0
Personalkostnader	-1,7	-1,3
Avskrivningar och leasing	-0,7	-0,7
Central administration fastighetsförvaltning	-4,8	-3,0
Projektutveckling		
Övriga externa kostnader	-2,6	-1,5
Personalkostnader	-1,8	-1,9
Avskrivningar och leasing	-0,8	-1,0
Central administration projektutveckling	-5,2	-4,4

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 1,3 Mkr (1,1) och avser resultat från den löpande driften. Resultat från löpande drift har ökat något i takt med stärkt uthyrningsgrad och förväntas öka ytterligare med de under 2020 tillkommande fastigheterna ägda via joint ventures.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -25,2 Mkr (-25,0) under perioden, där det negativa finansnettot är marginellt större än motsvarande period föregående år vilket är hänförligt till ökad belåning i den växande verksamheten men samtidigt lägre finansiella kostnader avseende obligationslån. I posten redovisades tidigare valutakurseffekter avseende projekten i Palma, Spanien. Dessa valutakurseffekter särredovisas från och med det fjärde kvartalet 2020 på en egen rad i resultaträkningen och ingår inte längre i förvaltningsresultatet. Detta då valutakurseffekterna, som inte kan påverkas, minskar jämförbarheten i utvecklingen av förvaltningsresultatet. Jämförelsesiffrorna per första kvartalet 2020 har räknats om.

Jämfört med motsvarande period föregående år har de räntebärande skulderna, inklusive obligationslånet, ökat från 3 056 Mkr till 4 134 Mkr. Genomsnittlig ränta per balansdagen uppgick till 2,0 procent (3,0 procent inklusive obligationslån). Bland finansiella kostnader under perioden ingår 3,4 Mkr (3,8) som avser kostnader för upptagande av obligationslån som periodiseras över lånens löptid. Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 1,9 ggr (1,7). I räntetäckningsgraden har kostnaderna för upptagande av obligationslån exkluderats, då dessa kostnader är att betrakta som mer av engångskaraktär.

Finansnetto		
Mkr	Jan-mar 2021	Jan-mar 2020
Ränteintäkter	0,5	0,5
Räntekostnader lån	-21,8	-21,2
Räntekostnad leasing	-0,5	-0,5
Övriga finansiella kostnader	-3,4	-3,8
Finansnetto	-25,2	-25,0

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under perioden till 11,6 Mkr (8,7) vilket är en ökning med 33 procent. Ökningen beror i huvudsak på det ökade driftöverskottet. 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.

Värdeförändringar

Försäljningen till Nyfosa av den pågående byggnationen av en lager- och logistikfastighet i Uppsala, som frånträds under det fjärde kvartalet 2021, gjordes till ett underliggande fastighetsvärde om 362 Mkr. Det avtalade värdet överstiger Genovas bokförda värde av fastigheten när färdigställd med cirka 71 Mkr vilket medförde en positiv värdeförändring under perioden. Vidare har de under kvartalet tillträdna fastigheterna medfört positiva värdeförändringar om 28,9 Mkr. Pågående byggnation i Norrtälje och Palma, Mallorca bidrog med 20,4 Mkr i positiva värdeförändringar i takt med att byggnationen fortskrider. Värdeförändringen under motsvarande period 2020 bestod av försäljningen av fastigheten Stapelbädden 3 i Gåshaga på Lidingö till ett med SBB gemensamägt JV.

Värdeförändringar fastigheter

Mkr	Jan-mar 2021	Jan-mar 2020
Förändring driftnetto	-	7,2
Pågående byggnation	20,4	25,9
Mark- och outnyttjade byggrätter	-	219,2
Förändring avkastningskrav	-	-33,1
Förvärv	28,9	-
Försäljningar	71,0	-
Värdeförändringar fastigheter	120,3	219,2

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -32,3 Mkr (-47,6). Både aktuell och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent. Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till cirka 448 Mkr (416) samt obeskattade reserver om cirka 67 Mkr (56). Fastigheternas verkliga värde översteg dess skattemässiga värde med 4 112 Mkr (2 970). Som uppskjutna skatteskulder redovisas full nominell skatt om 20,6 procent av skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde med avdrag för den skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv.

Skatteberäkning

Mkr	Jan-mar 2021	Jan-mar 2020
Resultat före skatt	135,7	238,2
Skattesats, %	20,6	21,4
Skatt enligt gällande skattesats	-29,0	-51,0
Ej skattepliktiga intäkter	0,3	-
Ej avdragsgilla kostnader	-1,1	-
Ej avdragsgillt räntenetto	-4,3	-3,2
Avdragsgilla kostnader ej med i resultatet	0,2	6,2
Återföring vid fastighetstransaktioner	1,6	-
Justering av pågående byggnation	-	-1,4
Effekt av ändrade skattesatser	-	1,8
Periodens skatt enligt resultaträkningen	-32,3	-47,6

Uppskjutna skatteskulder, netto

Mkr	Jan-mar 2021	Jan-mar 2020
Temporära skillnader fastigheter	-338,1	-318,9
Obeskattade reserver	-13,9	-11,6
Summa uppskjutna skatteskulder	-352,0	-330,5
Underskottsavdrag	92,3	85,7
Summa uppskjutna skattefordringar	92,3	85,7
Uppskjutna skatteskulder, netto	-259,7	-244,8

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 103,4 Mkr (190,6). Jämfört med motsvarande period 2020 har både driftsöverskott och förvaltningsresultat ökat under 2021. Värdeförändringarna, med avsättning för uppskjuten skatt, var dock större under motsvarande period 2020 med anledning av försäljningen av fastigheten Stapelbädden 3 i Gåshaga på Lidingö till ett med SBB gemensamägt JV, vilket gör att Genova redovisar ett resultat efter skatt för perioden som är lägre än för det första kvartalet 2020.

Balansräkning för koncernen

Mkr	31 mar 2021	31 mar 2020	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5 554,6	4 097,5	4 559,6
Pågående nyanläggningar	947,7	556,5	704,1
Projekteringsfastigheter	103,1	68,4	91,4
Nyttjanderättstillgångar	36,3	38,1	32,1
Inventarier	2,4	2,3	6,6
Uppskjutna skattefordringar	92,3	85,7	89,6
Andelar i joint ventures	280,7	89,6	279,4
Övriga långfristiga fordringar	257,3	96,0	257,3
Summa anläggningstillgångar	7 274,4	5 034,1	6 020,1
Omsättningstillgångar			
Pågående bostadsrättsprojekt	-	221,6	-
Hyresfordringar och kundfordringar	6,3	2,2	10,6
Övriga fordringar	110,4	42,5	131,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26,6	38,2	44,2
Likvida medel	729,1	158,5	578,4
Summa omsättningstillgångar	872,4	463,0	764,6
SUMMA TILLGÅNGAR	8 146,8	5 497,1	6 784,7
EGET KAPITAL			
Summa totalresultat för perioden			
Aktiekapital	52,3	0,7	52,3
Övrigt tillskjutet kapital	1 183,0	647,6	1 183,0
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 413,7	1 179,2	1 334,1
Hybridobligation	500,0	-	-
Innehav utan bestämmande inflytande	78,3	78,2	78,4
Summa eget kapital	3 227,3	1 905,7	2 647,8
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	2 457,5	1 886,7	2 261,9
Obligationslån	903,3	659,9	901,9
Leasingskuld	31,3	33,6	30,6
Övriga långfristiga skulder	43,1	42,1	43,1
Uppskjutna skatteskulder	352,0	330,5	324,6
Summa långfristiga skulder	3 787,2	2 952,8	3 562,1
Kortfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	753,8	493,3	298,1
Obligationslån	1,1	-	52,7
Leverantörsskulder	58,2	47,0	40,8
Leasingskuld	5,3	4,7	5,3
Aktuella skatteskulder	12,7	11,4	13,5
Övriga skulder	193,9	38,7	119,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	107,3	43,5	45,3
Summa kortfristiga skulder	1 132,3	638,6	574,8
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	8 146,8	5 497,1	6 784,7

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					Hybrid- obligation	Innehav utan bestäm- mande inflytande	Summa eget kapital
	Antal utestående aktier, tusental		Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. periodens resultat			
	Stam- aktier	Preferens- aktier						
Ingående balans per 1 januari 2020	61 444	4 000	0,7	647,6	999,6	-	78,3	1 726,2
Totalresultat								
Årets resultat					417,9		0,1	0,1
Övrigt totalresultat								
Summa totalresultat					417,9		0,1	418,0
Fondemission			0,7		-0,7			-
Indragning av stamaktier	-30 722		-0,7		0,7			-
Utdelning					-42,0			-42,0
Fondemission			41,0		-41,0			-
Nyemission stamaktier	8 855		10,6	565,0				575,6
Emissionskostnader stamaktier				-29,6				-29,6
Valutakurseffekt					-0,6			-0,6
Utgående balans per 31 december 2020	39 577	4 000	52,3	1 183,0	1 334,1	0,0	78,4	2 647,8
Ingående balans per 1 januari 2021	39 577	4 000	52,3	1 183,0	1 334,1	-	78,4	2 647,8
Totalresultat								
Periodens resultat					103,5		-0,1	103,4
Övrigt totalresultat								
Summa totalresultat					103,5		-0,1	103,4
Utdelning (2,62 kr/preferensaktie)					-10,5			-10,5
Emission hybridobligation						500,0		500,0
Emissionskostnader hybridobligation					-10,8			-10,8
Utdelning hybridobligation					-2,4			-2,4
Utgående balans per 31 mars 2021	39 577	4 000	52,3	1 183,0	1 413,7	500,0	78,3	3 227,3

Kommentar till balansräkningen

Fastighetsbestånd och fastighetsvärde

Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter består av totalt 53 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 4,43 procent vid bokslutsdagen. (Justerat för fastigheten Viby 19:3 som är delavyttrad baserat på en byggrättsvärdering bedöms det genomsnittliga avkastningskravet till 4,68 procent). Det redovisade värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 mars 2021 till 5 555 Mkr, vilket är en ökning med 995 Mkr jämfört med den 31 december 2020. Ökningen avser i huvudsak förvärvet av fyra samhällsfastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 970 Mkr som tillträdde den 31 mars 2021. Under perioden tillträdde också två samhällsfastigheter medan ett long stay-hotell frånträdde.

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 2020 förvärvade projektet Korsängen i Enköping och lager- och logistikfastigheten i Uppsala som båda byggstartats. I balansposten ingår också värdeförändringar av byggrätter avseende ett antal kommande projekt. Aktiveringar skedde med totalt 152 Mkr under perioden. Försäljningen till Nyfosa av den pågående byggnationen av en lager- och logistikfastighet i Uppsala, som frånträds under det fjärde kvartalet 2021, gjordes till ett underliggande fastighetsvärde om 362 Mkr. Det avtalade värdet överstiger Genovas bokförda värde av fastigheten när färdigställd med cirka 71 Mkr vilket medförde en positiv värdeförändring under perioden som ökat det bokförda värdet.

Projekteringsfastigheter

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

Pågående bostadsrättsprojekt

Genova beslutade under 2020 att ändra sina redovisningsprinciper och konsoliderade under 2020 bostadsrättsföreningen som äger projektet Liljegatan 1 i Fålhagen, Uppsala. Projektet redovisades som Pågående bostadsrättsprojekt under omsättnings-tillgångar. Projektet Liljegatan färdigställdes under det fjärde kvartalet 2020 och inga nya bostadsrättsprojekt har startats.

Fastighetsvärde

Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst två gånger per år. Normalt per 30 juni och per 31 december. 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	31 mar 2021	31 mar 2020	31 dec 2020
Ingående värde förvaltningsfastigheter	4 559,6	3 661,3	3 661,3
+ Förvärv	1 071,1	-	735,6
+ Till- och ombyggnation	6,0	10,6	23,0
- Försäljningar	-111,0	-	-465,1
+/- Omklassificeringar	-	233,0	308,0
+/- Realiserade värdeförändringar	28,9	192,6	296,8
Utgående värde förvaltningsfastigheter	5 554,6	4 097,5	4 559,6
Ingående värde pågående nyanläggningar	704,1	702,0	702,0
+ Förvärv	-	-	69,2
+ Nybyggnation	152,2	61,6	207,7
+/- Omklassificeringar	-	-233,0	-308,0
- Försäljningar	-	-	-50,0
+/- Realiserade värdeförändringar	91,4	25,9	83,2
- varav pågående nybyggnation	91,4	25,9	83,2
Utgående värde pågående nyanläggningar	947,7	556,5	704,1
Ingående värde projekteringsfastigheter	91,4	56,5	56,5
+ Aktiveringar	11,7	11,9	34,9
+/- Omklassificeringar	-	-	-
+/- Realiserade värdeförändringar	-	-	-
- varav outnyttjade byggrätter	-	-	-
Utgående värde projekteringsfastigheter	103,1	68,4	91,4
Ingående värde pågående bostadsrättsprojekt	-	199,3	199,3
+ Aktiveringar	-	22,3	53,6
- Försäljningar	-	-	-252,9
Utgående värde pågående bostadsrättsprojekt	-	221,6	-
Utgående värde fastighetsbeståndet	6 605,4	4 944,0	5 355,1
Förvaltningsfastigheter	5 554,6	4 097,5	4 559,6
Pågående byggnation	724,4	294,5	415,8
Planerade projekt	326,8	330,4	379,7
Pågående bostadsrättsprojekt	-	221,6	-
Utgående värde fastighetsbeståndet	6 605,4	4 944,0	5 355,1

Värderingsyield per kategori

%	31 mar 2021	31 mar 2020
Kommersiella fastigheter ¹	4,16	3,81
Samhällsfastigheter	4,61	4,59
Totalt	4,43	4,09

1) Viby 19:3 är delavytttrad baserat på en byggrättsvärdering. Exklusive Viby 19:3 är yelden 4,80 % för kommersiella fastigheter och totalt är yelden 4,68 % för hela fastighetsbeståndet.

Fastighetsvärde nyckeltal

	31 mar 2021	31 mar 2020
Hyresvärde kr/kvm	1 426	1 334
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	98
Fastighetskostnader kr/kvm	332	298
Driftsöverskott kr/kvm	1 056	1 007
Överskottsgrad, %	76	75
Förvaltningsfastighetsvärde kr/kvm	23 857	23 611
Uthyrningsbar yta, tkvm	232 826	173 540
Antal fastigheter	53	44

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital uppgick den 31 mars 2021 till 3 227,3 Mkr (2 647,8) och soliditeten till 39,6 procent (39,0).

Det långsiktiga substansvärdet uppgick till 3 487,0 Mkr (2 883,0), vilket motsvarar en ökning med 21 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till stamaktieägarna uppgick till 2 388,7 Mkr (2 364,6), vilket motsvarar en marginell ökning. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till stamaktieägarna per stamaktie uppgick till 60,36 kronor per stamaktie (59,75).

Genova föreslår inlösen av utestående preferensaktier till kursen 130 kr. I beräkningen av långsiktigt substansvärde har

tidigare preferensaktierna räknats bort med den långsiktiga inlösenkursen om 110 kr per preferensaktie. I beräkningen av substansvärde per 31 mars 2021 har preferensaktierna räknats bort med den föreslagna inlösenkursen om 130 kr per preferensaktie vilket innebär att långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägarna minskat med 80 Mkr per 31 mars 2021 med anledning av inlösenförfarandet.

Under perioden har Genova emitterat hybridobligationer om totalt 500,0 Mkr vilket tillfört koncernen 489,2 Mkr efter emissionskostnader. Hybridobligationerna med tillhörande räntebetalningar redovisas inom eget kapital.

Substansvärde

	31 mar 2021		31 mar 2020		31 dec 2020	
	Mkr	kr/stamaktie	Mkr	kr/stamaktie ¹	Mkr	kr/stamaktie ¹
Eget kapital enligt balansräkningen	3 227,3	81,54	1 905,7	62,03	2 647,8	66,90
Återläggning:						
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	352,0	8,89	330,5	10,76	324,7	8,20
Effekt av ändrad redovisningsprincip	-	-	47,0	1,53	-	-
Avdrag:						
Uppskjuten skattefordran enligt balansräkningen	-92,3	-2,33	-85,7	-2,79	-89,5	-2,26
Preferensaktiekapital	-520,0	-13,14	-440,0	-14,32	-440,0	-11,12
Hybridobligation	-500,0	-12,63	-	-	-	-
Innehav utan bestämmande inflytande	-78,3	-1,98	-78,2	-2,55	-78,4	-1,98
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare	2 388,7	60,36	1 679,3	54,66	2 364,6	59,75

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

Räntebärande skulder

Koncernen hade den 31 mars 2021 räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter och projektfastigheter om cirka 4 134 Mkr (3 534) vilket motsvarade en belåningsgrad om 51,5 procent (55,2) justerat för likvida medel. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 2,0 procent (3,0 procent inklusive obligationslånet) den 31 mars 2021 med en soliditet som vid samma tidpunkt uppgick till 39,6 procent (39,0).

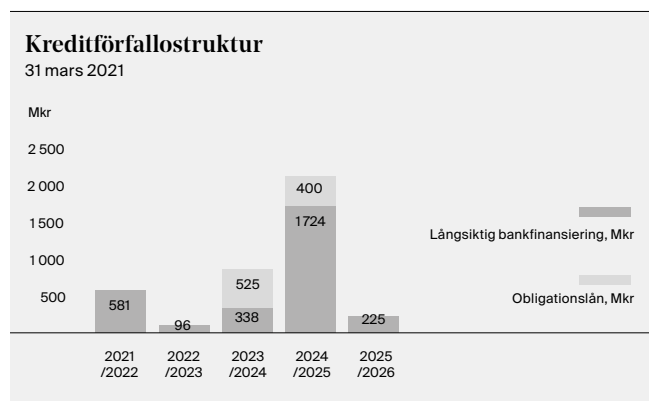
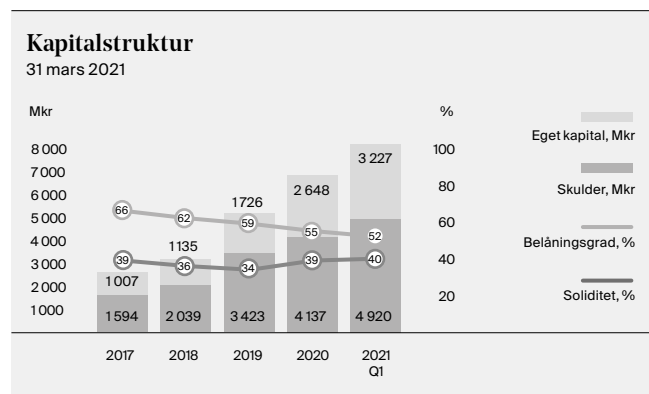
Koncernens totala räntebärande skulder till kreditinstitut som den 31 mars 2021 uppgick till 3 209 Mkr (2 559) är hänförliga till lån som upptagits vid förvärv, refinansieringen av den befintliga fastighetsportföljen i koncernen samt finansiering av projekt. Koncernens lånefaciliteter innehåller sedvanliga 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 mars 2021 till 2,5 år (3,0). Kreditförfallostrukturen den 31 mars 2021 framgår av tabellen nedan.

Totalt outnyttjade faciliteter vid periodens slut i form av revolverande krediter och checkräkning uppgick till 435 Mkr. Utöver dessa faciliteter är 913 Mkr av beviljade byggnadskredit ännu ej utnyttjade. Inom 12 månader från rapporttillfället förfaller totalt 581 Mkr där avsikten är att refinansiera hela beloppet före förfallotidpunkterna.

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 mars 2021

	Räntebindning		Kreditförfall		Ej utnyttjat, Mkr
	Belopp, Mkr	Snitt-ränta, %	Kredit-avtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr	
Löptid					
0-1 år	581	2,19%	581	581	0
1-2 år	96	2,09%	96	96	0
2-3 år ¹	863	3,99%	863	863	0
3-4 år ²	2 124	2,92%	2 384	2 124	260
4-5 år	225	1,94%	225	225	0
Totalt	3 890	2,97%	4 150	3 890	260
Byggnadskreditiv	244	2,79%	857	244	913
Totalt	4 134	2,96%	5 007	4 134	1 173
Lån exklusive obligation & byggnadskreditiv	2 965	2,04%	3 225	2 965	260

1) 525 Mkr avser obligation räntesats 5,25 procent.

2) 400 Mkr avser obligation räntesats 4,50 procent.

Kassaflödesanalys för koncernen

Mkr	31 mar 2021	31 mar 2020	31 dec 2020
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	11,6	8,7	60,8
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet ¹⁾	10,0	11,2	-43,1
Övriga rörelseintäkter	0,1	0,6	2,2
Betald skatt	-3,9	-4,5	-3,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	17,8	16,0	16,5
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar	4,3	1,8	-6,6
Förändring övriga rörelsefordringar	28,4	31,1	36,7
Förändring leverantörsskulder	17,4	5,9	-0,3
Förändring övriga rörelseskulder	131,8	-23,7	50,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	199,7	31,1	96,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter och projekt	-1 227,1	-96,0	-1 074,7
Investeringar i inventarier	-1,9	-1,2	-2,4
Försäljning av förvaltningsfastigheter	111,0	-	115,9
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-	103,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 118,0	-97,2	-857,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission stamaktier	-	-	546,0
Emission hybridobligation	489,2	-	-
Upptagna lån	940,2	246,1	1 174,3
Amortering av lån	-349,9	-120,1	-447,8
Låmnad utdelning	-10,5	-10,5	-42,0
Förändringar innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 069,0	115,5	1 230,5
Periodens kassaflöde	150,7	49,4	469,3
Likvida medel vid periodens början	578,4	109,1	109,1
Likvida medel vid periodens slut	729,1	158,5	578,4
<i>1) Övriga poster ej kassapåverkande</i>			
Återläggning av avskrivningar	0,7	1,7	0,4
Resultat från andelar i joint ventures	-1,3	-1,1	-55,7
Upplupen ränta	10,6	10,6	12,2
	10,0	11,2	-43,1
Erhållen ränta	0,5	0,5	3,4
Betald ränta	-21,8	-21,2	-92,4

Segmentsrapportering

Mkr	Jan-mar 2021				Jan-mar 2020			
	Förvaltnings- fastigheter	Övrigt	Ej fördelat	Totalt	Förvaltnings- fastigheter	Övrigt	Ej fördelat	Totalt
Hysesintäkter	63,6			63,6	54,0			54,0
Resultat från nyproduktion		-		-		-		-
Summa intäkter	63,6			63,6	54,0			54,0
Fastighetskostnader	-18,1			-18,1	-14,0			-14,0
Summa kostnader	-18,1			-18,1	-14,0			-14,0
Driftsöverskott/Resultat från nyproduktion	45,5			45,5	40,0			40,0
Central administration	-4,8		-5,2	-10,0	-3,0		-4,4	-7,4
Resultat från andelar i joint ventures	1,3			1,3	1,1			1,1
Finansnetto			-25,2	-25,2			-25,0	-25,0
Övriga rörelseintäkter			0,1	0,1			0,6	0,6
Värdeförändringar fastigheter	120,3			120,3	219,2			219,2
Valutakurseffekt fastigheter	3,7			3,7	9,7			9,7
Resultat före skatt				135,7				238,2
Segmentspecifika tillgångar								
Förvaltningsfastigheter	5 554,6				4 097,5			
Pågående nyanläggningar	947,7				556,5			
Projekteringsfastigheter	103,1				68,4			
Andelar i joint ventures	280,7				89,6			
Upparbetade men ej fakturerade intäkter		-				47		
Segmentspecifika investeringar								
Förvärv och investeringar fastigheter	1 116,1				105,7			

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 2020. 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.



Hinnerup 1, Lund

Nyckeltal

	Jan-mar 2021	Jan-mar 2020	Jan-dec 2020
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Bostäder under byggnation, antal	893	473	540
Färdigställda bostäder, antal	–	54	89
Totalt antal byggrätter, antal	6 319	5 487	5 890
Uthyrbar yta kommersiella fastigheter, tkvm	107,8	126,9	110,4
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	125,0	46,6	79,1
Total uthyrbar yta, tkvm	232,8	173,5	187,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,6	97,8	98,2
Överskottsgrad, %	71,5	74,1	76,8
Nettoinvesteringar, Mkr	1 116,1	105,7	1 074,7
Finansiella nyckeltal			
Avkastning på eget kapital, %	14,1	42,0	19,1
Soliditet, %	39,6	34,7	39,0
Belåningsgrad, %	51,5	58,6	55,2
Genomsnittlig räntenivå, %	2,0	2,4	2,1
Genomsnittlig räntenivå inklusive obligationslån, %	3,0	3,1	2,9
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,7	1,8
Kapitalbindningstid, antal år	2,5	3,4	3,0
Aktierelaterade nyckeltal			
Totalt antal utestående preferensaktier, tusental	4 000	4 000	4 000
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, tusental	4 000	4 000	4 000
Total utdelning preferensaktier, Mkr	10,5	10,5	42,0
Utdelning per preferensaktie, kr	2,62	2,62	10,5
Totalt antal utestående stamaktier, tusental ¹	39 577	30 722	39 577
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, tusental	39 577	30 722	35 149
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,03	–0,06	0,53
Resultat per stamaktie, kr	2,35	5,86	10,69
Eget kapital, Mkr	3 227,3	1 905,7	2 647,8
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, Mkr	2 129,0	1 387,5	2 129,4
Eget kapital per stamaktie, kr	53,79	45,16	53,80
Långsiktigt substansvärde, Mkr	3 487,0	2 197,5	2 883,0
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare, Mkr	2 388,7	1 679,3	2 364,6
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	60,36	54,66	59,75

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

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Jan-mar 2021	Jan-mar 2020	Jan-dec 2020
Nettoomsättning	-	-	3,5
Summa rörelsens intäkter	-	-	3,5
Övriga externa kostnader	-1,5	-0,2	-29,6
Personalkostnader	-1,9	-0,9	-7,8
Summa rörelsens kostnader	-3,4	-1,1	-37,4
Rörelseresultat	-3,4	-1,1	-33,9
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag	-	-	-52,8
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	64,1
Räntekostnader och liknande resultatposter	-14,5	-12,6	-59,6
Resultat från finansiella poster	-14,5	-12,6	-48,3
Resultat före skatt	-17,9	-13,7	-82,2
Skatt på årets resultat	-	-	12,2
Årets resultat	-17,9	-13,7	-70,0

Moderbolagets balansräkning

Mkr	31 mar 2021	31 mar 2020	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	221,7	222,1	222,0
Uppskjutna skattefordringar	21,6	9,4	21,6
Fordringar hos koncernföretag	1 562,6	791,6	1 173,6
Övriga fordringar	–	0,1	–
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 805,9	1 023,2	1 417,2
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	10,6	–	9,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3,8	16,1	3,2
	14,4	16,1	12,4
Likvida medel	464,5	61,3	509,5
Summa omsättningstillgångar	478,9	77,4	521,9
SUMMA TILLGÅNGAR	2 284,8	1 100,6	1 939,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa totalresultat för perioden			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	52,3	0,7	52,3
Summa bundet eget kapital	52,3	0,7	52,3
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	717,7	348,7	811,5
Periodens/årets resultat	–17,9	–13,6	–70,0
Summa fritt eget kapital	699,8	335,1	741,5
Hybridobligation	500,0	–	–
Summa eget kapital	1 252,1	335,8	793,8
Långfristiga skulder			
Obligationslån	903,3	659,9	901,9
Övriga långfristiga skulder	40,0	40,0	40,0
Summa långfristiga skulder	943,3	699,9	941,9
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	–	–	52,7
Skulder till koncernbolag	48,1	62,3	114,2
Övriga skulder	36,1	0,3	36,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5,2	2,3	–
Summa kortfristiga skulder	89,4	64,9	203,4
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 284,8	1 100,6	1 939,1

Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Hybrid- obligation	Summa eget kapital
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
Utdelning		-42,0			-42,0
Fondemission	41,0	-41,0			
Nyemission stamaktier	10,6	565,0			575,6
Emissionskostnader stamaktier		-29,6			-29,6
Nyemission					0,0
Upptagna lån från närstående, eget kapitaldel					0,0
Utgående balans per 31 december 2020	52,3	811,5	-70,0		793,8
Ingående balans per 1 januari 2021	52,3	811,5	-70,0		793,8
Omföring i ny räkning		-70,0	70,0		
Årets resultat			-17,9		-17,9
Utdelning (2,62 kr/preferensaktie)		-10,5			-10,5
Emission hybridobligation				500,0	500,0
Emissionskostnader hybridobligation		-10,8			-10,8
Utdelning hybridobligation		-2,4			-2,4
Utgående balans per 31 december 2020	52,3	717,7	-17,9	500,0	1 252,1

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 2020 på sidorna 66–69.

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 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 möjligheter 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 %	+/- 17 Mkr
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 7 Mkr
Fastighetskostnader	+/- 10 %	+/- 8 Mkr
Räntekostnader	+/- 1 procentenheter	+/- 32 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 %	+/- 330 Mkr
Värdeförändringar, %	+/- 10 %	+/- 661 Mkr
Belåningsgrad ²	+/- 5 %	49 %/54 %
Belåningsgrad ²	+/- 10 %	47 %/57 %

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 4 428 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 31 mars 2021 uppgick till 79,50 kr. För preferensaktien uppgick sista betalkurs den 31 mars 2021 till 130 kr.

Den 31 mars 2021 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.

Förslag om inlösen av preferensaktier

Genova meddelade i april att bolaget föreslår inlösen av utestående preferensaktier i enlighet med inlösenförbehåll i bolagets nu registrerade bolagsordning, såsom beskrivits i kallelsen till årsstämma i Genova som publicerades på bolagets hemsida, www.genova.se, den 6 april 2021. Baserat på utbetalningsdag den 14 juni 2021 kommer inlösenbeloppet uppgå till 130 kronor och 70 öre per inlöst preferensaktie. Avstämningsdag för inlösen föreslås vara den 9 juni 2021. Årsstämmans godkännande och genomförandet av inlösen är villkorat av att innehavarna av bolagets utestående obligationer 2020/2024 med ISIN SE0014808820 och obligationer 2019/2023 med ISIN SE0013222593 godkänner inlösen av preferensaktierna.

Aktieägare

31 mars 2021

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	3 874 479	0	8,89	9,69
Michael Moschewitz (via bolag)	2 150 538	22 298	4,99	5,39
Lancelot Asset Management	1 763 000	0	4,05	4,41
Avanza Pension	1 075 350	449 852	3,50	2,80
Capital Research and Management	1 384 600	0	3,18	3,46
Skandia Fonder	929 787	0	2,13	2,33
SEB Investment Management	400 795	0	0,92	1,00
Enter Fonder	381 818	0	0,88	0,96
BNP Paribas	342 267	0	0,79	0,86
RBC Investor Services Bank SA	0	300 000	0,69	0,08
Cancerfonden	230 000	0	0,53	0,58
Summa övriga ägare	1 117 904	3 048 121	9,56	3,56
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 (13) är kvinnor. Medarbetarna har relevant och bred erfarenhet inom fastighetsförvaltning, projektledning, byggnation, ekonomi, juridik, marknadsföring och försäljning.

Närstående transaktioner

Relationer med närstående framgår av not 36 i Genovas årsredovisning 2020. 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. Mot bakgrund av COVID-19-pandemin genomförs årsstämman enbart genom poströstning med stöd av tillfälliga lagregler.

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 2020.

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 2020. Andra intäkter avser försäljning av bostadslägenheter till bostadsköpare, som vanligen utgörs av privata konsumenter. Avtal om köp av bostadslägenhet ingås löpande med kunderna med start innan byggnationen har påbörjats. Koncernen har identifierat ett distinkt prestationsåtagande i avtalen: försäljning av bostadslägenhet. Transaktionspriset är i sin helhet fast. Intäkterna redovisas när kunden har fått kontroll, genom att kunden kan använda eller dra nytta av varan, varvid kontrollen anses överförd. Genova har gjort bedömningen att kontrollen över bostadslägenheten övergår till kunden vid en tidpunkt, då bostadsköparen får tillträde till bostaden. Detta sker vanligen under en kortare tidsperiod när bostadsfastigheten är färdigställd.

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 7 maj 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

Årsstämma 2021	7 maj 2021
Delårsrapport januari-juni 2021	16 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 7 maj 2021 kl. 08.00 CET.

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 130 kr multiplicerat med antalet preferensaktier per balansdagen. 130 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 130 kr multiplicerat med antalet preferensaktier per balansdagen. 130 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



Brf Balneum, Gröndal

G E N O V A