

GENOVA



Delårsrapport januari–mars / **2020**



Perioden i sammandrag

Perioden januari–mars 2020

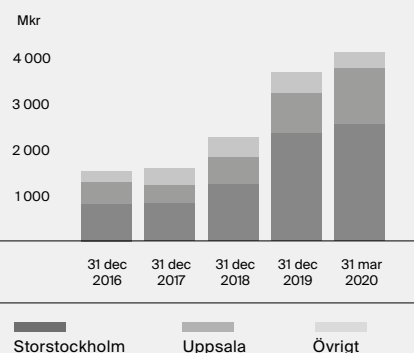
- Hyresintäkterna uppgick till 54,0 Mkr (39,4).
- Driftsöverskottet uppgick till 40,0 Mkr (26,7).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 18,4 Mkr (4,4) varav förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna uppgick till 7,9 Mkr (-3,5), motsvarande 0,13 kr (-0,07) per stamaktie.
- Resultat efter skatt uppgick till 190,6 Mkr (41,7), motsvarande 2,93 kr (0,50) per stamaktie.
- Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägarna uppgick till 1 679,3 Mkr (843,9), motsvarande 27,33 kr (16,88) per stamaktie.

	Jan-mar 2020	Jan-mar 2019	Jan-dec 2019
Hyresintäkter, Mkr	54,0	39,4	180,6
Driftsöverskott, Mkr	40,0	26,7	129,9
Förvaltningsresultat, Mkr	18,4	4,4	42,9
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,13	-0,07	0,11
Bostäder under byggnation, antal ¹	473	270	527
Färdigställda bostäder, antal	54	-	133
Nettoinvestering, Mkr	105,7	211,2	1 141,2
Belåningsgrad, %	58,3	64,7	59,4
Soliditet, %	34,7	29,8	33,5
Räntetäckningsgrad, ggr ²	1,7	1,4	1,7
Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 197,5	1 227,6	1 975,3
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 679,3	843,9	1 457,0
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare per stamaktie, kr	27,33	16,88	23,71

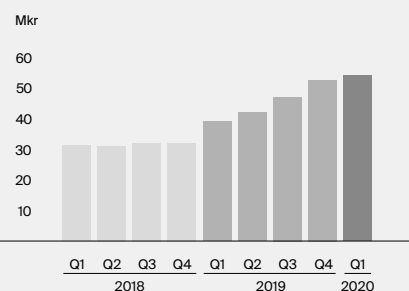
1) Inklusive 35 hotellrum.

2) Exklusive poster av engångskaraktär.

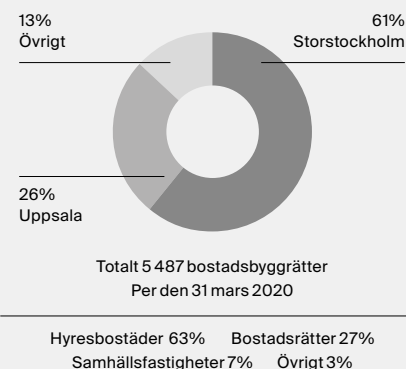
Värde förvaltningsfastigheter per geografi



Hyresintäkter



Projektutveckling



4 944 Mkr

Fastighetsvärde

5 487

Bostadsbyggrätter

58 %

Belåningsgrad

2 198 Mkr

Långsiktigt substansvärde

Väsentliga händelser under och efter perioden

Första kvartalet

- I februari fastställde styrelsen för Genova nya finansiella och operativa mål samt utdelningspolicy.
- I mars ingick Genova avtal om att avyttra 50 procent av aktierna i det fastighetsägande bolag som äger Stapelbädden 3 på Lidingö till ett underliggande fastighetsvärde om 400 Mkr före avdrag för uppskjuten skatt. Det avtalade förvärvspriset överstiger Genovas bokförda värde på fastigheten med cirka 220 Mkr vilket redovisats som en värdeförändring under perioden. Frånträdet sker under andra kvartalet 2020.
- I mars tecknade Genova en avsiktsförklaring med Internationella Engelska

Skolan om att uppföra en grundskola med ett 20-årigt hyresavtal på fastigheten Viby 19:3 i Upplands-Bro där Genova planerar uppföra en ny stadsdel tillsammans med bostadsbolaget K2A.

- I mars avtalade Genova om att förvärva tomträtten Skarpnäs 6:12 i Nacka till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 40 Mkr. Tillträdet sker i maj 2020.
- Under kvartalet förlängdes hyresavtal om cirka 4 500 kvm i två fastigheter i Lund till årliga hyresvärden om cirka 6,2 Mkr. Avtalen löper i fem respektive åtta år med hyresgästerna Statens historiska museer och Friskis & Svettis.
- Genova har beslutat ändra sina redovisningsprinciper och konsoliderar

nu bostadsrättsföreningen som äger projektet Liljegatan 1 i Fålhagen, Uppsala. De nya principerna medför också att tidpunkten för när resultatet från nyproduktion bostadsrätter redovisas i stället inträffar när bostadsköparna får tillträde till sina bostäder och inte som tidigare successivt i takt med att arbetet utförts. De nya redovisningsprinciperna tillämpas från och med första kvartalet 2020 och innebär att hänförliga poster från tidigare perioder räknats om, vilket redovisas i not 1. Anpassningen innebär att eget kapital minskar med 47,0 Mkr. Då projektet avslutas, vilket beräknas ske under fjärde kvartalet 2020, kommer eget kapital återställas med dessa 47 Mkr.

Påverkan av Covid-19

Spridningen av Covid-19 påverkar vår omvärld, både humanitärt och ekonomiskt, med påfrestningar på människor, samhälle och verksamheter. Genova prioriterar i denna situation våra medarbetares och hyresgästers hälsa samt att begränsa risken för smittspridning. Vi följer utvecklingen och analyserar löpande riskerna för Genova. Inom bolaget har vi vidtagit åtgärder för att säkerställa att verksamheten kan upprätthållas. Medarbetarna arbetar till stor del hemifrån vilket fungerar väl med god tillgång till den IT-miljö som krävs.

Hur omfattande pandemin blir och hur länge rådande situation kommer att fortgå är i nuläget omöjligt att bedöma. Det innebär att det inte heller går att kvantifiera effekterna som den kan komma att få på Genovas intjäning, verksamhet och ställning på längre sikt. Hittills har dock Covid-19 haft en hanterbar påverkan på Genova och vår bedömning är att grundförutsättningarna är goda för en relativt begränsad påverkan på bolaget även fortsättningsvis. Genova har en stabil finansiell ställning, god likviditet och en diversifierad mix av hyresgäster, där cirka hälften av hyresvärdet erhålls från offentligt finansierad verksamhet samt dagligvaruhandel. Genovas pågående och planerade projektutveckling avser till över 70 procent hyresbostäder och samhällsfastigheter i Storstockholm och Uppsala-regionen.

Hyresinbetalningar

Genovas hyresgäster påverkas dock, liksom samhället i stort, av Covid-19. Av Genovas årshyresintäkter om 226 Mkr förfaller 62 procent till betalning kvartalsvis i förskott och 38 procent månadsvis i förskott. Genova har fört individuella samtal med ett antal hyresgäster med ansträngd likviditet och har erbjudit vissa av dessa att övergå från kvartalsvisa hyresinbetalningar till månadsbetalningar, motsvarande 5 procent av kvartalshyrorna för det andra kvartalet. Av de justerade hyresfordringar som förföll till betalning den 31 mars 2020 hade 96 procent erhållits den 16 april, vilket är i linje med normalt utfall.

Projektutveckling

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

Likviditet och finansiering

Genova har en stabil finansiell ställning och god likviditet. Likvida medel och tillgängliga kreditfaciliteter uppgick till 403,5 Mkr den 31 mars 2020. Krediter som förfaller de närmaste 12 månaderna uppgår till 251 Mkr. Av dessa 251 Mkr har cirka 210 Mkr refinansierats efter perioden och förlängts till 2024.

Genova – det personliga fastighetsbolaget

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

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

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

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

Genovas hörnstenar

Kundperspektiv

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

Förvärvsaktiva

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

Hållbara

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

Geografiskt fokuserade

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

Långsiktiga ägare

Vi utvecklar främst hyresrätter 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

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

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

Finansiella mål

Långsiktigt substansvärde	>20 % Mål
Uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per stamaktie om minst 20 procent (inklusive eventuella värdeöverföringar till stamaktieägarna) över en konjunkturcykel.	67 % 31 mar 2020

Förvaltningsresultat	>20 % Mål
Uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per stamaktie om minst 20 procent över en konjunkturcykel.	272 % Rullande 12 månader 31 mar 2020

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

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

Belåningsgrad	<65 % Mål
Belåningsgraden ska över tid understiga 65 procent.	58 % 31 mar 2020

Räntetäckningsgrad	>2,0 ggr Mål
Räntetäckningsgraden ska över tid överstiga 2,0 gånger.	1,7 ggr 31 mar 2020

Operativa mål

Hysesintäkter	>60 % Mål
Hysesintäkterna från bostads- och samhällsfastigheter ska uppgå till minst 60 procent av Genovas totala hyresintäkter vid utgången av år 2024.	39 % 31 mar 2020

Pågående byggnation	750 Mål
Pågående byggnation av egenproducerade bostäder ska uppgå till minst 750 bostäder per år från och med år 2021.	473¹ 31 mar 2020

1) Inklusive 35 hotellrum

Utdelningspolicy

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

VD-kommentar

Genova fortsatte att växa och ökade förvaltningsresultatet under årets första kvartal. Våra projekt med byggnation av samhällsfastigheter och hyresbostäder i bland annat Knivsta och Norrtälje löper enligt plan och till sommaren är våra första hyresbostäder inflyttningsklara, en viktig milstolpe för Genova. Effekter av Covid-19 märks i hela vår omvärld, vår vardag och även vår verksamhet. Med Genovas affärsmodell och breda hyresgästmix ser vi hittills en begränsad påverkan samtidigt som vi följer utvecklingen noga, nära våra hyresgäster och med beredskap för olika scenarier.

Fokus på bostäder och samhällsfastigheter

Genova ska växa långsiktigt och lönsamt med fokus på byggnation av bostäder och samhällsfastigheter för egen förvaltning. Det innebär stabila kassaflöden till begränsad risk som kompletterar vårt kommersiella fastighetsbestånd väl. Under kvartalet manifesterades denna ambition genom nya operativa mål där vår strävan är att minst 60 procent av hyresintäkterna ska komma från bostads- och samhällsfastigheter år 2024. Idag är den siffran närmare 40 procent. Tempot i vår projektutveckling är högt med totalt 473 bostäder i pågående produktion, en siffra som inkluderar både hyresbostäder och vårdboenden. Vi arbetar mot målet om en årstakt på 750 bostäder per år från och med år 2021.

Första hyresbostäderna inflyttningsklara i juni

I Alsike i centrala Knivsta färdigställde vi under kvartalet ett vårdboende och en förskola som är fullt uthyrda till Norlandia på långa hyresavtal. I samma område kommer Genovas första hyresbostäder stå inflyttningsklara under andra kvartalet. Detta är ett viktigt steg i Genovas utveckling och vi ser fram emot att hälsa våra första bostadshyresgäster välkomna. Efterfrågan på hyresbostäder är fortsatt hög på våra huvudmarknader Storstockholm och Uppsala-regionen och vi har mött ett stort intresse för våra bostäder.

Under kvartalet genomfördes ett antal transaktioner samt uthyrningar. Vi förvärvade fastigheter i Nacka och Uppsala och tecknade nya hyresavtal avseende 4 500 kvm. Därtill ingick vi avtal om att avyttra 50 procent av fastigheten Stapelbädden 3 på Lidingö med syftet att i ett JV utveckla området i attraktiva Gåshaga med hållbara bostäder och samhällsfastigheter. Affären

är av strategisk karaktär och överstiger bokfört värde med cirka 220 Mkr.

Påverkan från Covid-19

Den turbulens vi upplever i samhället som en följd av Covid-19 sätter sin prägel även på vår verksamhet. Vi lever alla i osäkerheten om hur pandemin kommer att utvecklas och hur länge vi får se effekter på vårt samhälle. På Genova har vi stort fokus på förvaltningen och för en nära dialog med våra hyresgäster för att löpande kunna bedöma eventuella problem som uppstår. Hittills ser vi en begränsad påverkan i form av förfallna hyresbetalningar för andra kvartalet. Av de förväntade hyresintäkterna för andra kvartalet har totalt cirka 96 procent inbetalats fram till den 16 april, vilket är i linje med normalt utfall. Hur situationen kommer att se ut för kommande kvartal är idag svårt att bedöma. Vi har, oavsett utveckling, ett bra utgångsläge med starka finanser, god likviditet och en diversifierad hyresgästmix med tonvikt på offentligt finansierad verksamhet och dagligvaruhandel. Genovas projekt avser till större delen hyresbostäder och samhällsfastigheter. Nu fortsätter vi att följa utvecklingen och löpande analysera hur situationen utvecklas för våra hyresgäster och vår verksamhet.

Genovas affärsmodell med fokus på kassaflöde i kombination med projektutveckling av framförallt bostäder och samhällsfastigheter är en styrka i den situation som nu råder. Vår balansräkning innefattar fastigheter för närmare 5 Mdkr och en betydande byggrättssportfölj om närmare 300 000 kvm där cirka 90 procent hänför sig till Storstockholm och Uppsala. Det är expansiva regioner med stor efterfrågan på bostäder och samhällsfastigheter vilket är de områden Genova främst kommer att växa inom. Genova fortsätter arbetet med att förbe-

reda bolaget för en notering på Nasdaq Stockholms huvudlista. I rådande marknadssituation har vi dock beslutat att avvakta med processen att notera stamaktien utan avser initialt endast att flytta Genovas preferensaktier från Nasdaq First North Premier Growth Market till huvudlistan på Nasdaq Stockholm.

Michael Moschewitz, VD



”Genovas affärsmodell med fokus på kassaflöde i kombination med projektutveckling av framförallt bostäder och samhällsfastigheter är en styrka i den situation som nu råder.”

Fastighetsbeståndet

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

Vid periodens utgång hade Genova ett helägt fastighetsbestånd bestående av totalt 44 förvaltningsfastigheter till ett marknadsvärde om cirka 4 100 Mkr fördelat på cirka 174 000 kvm. Totalt fastighetsvärde med hänsyn tagen till tillträdde fastigheter, pågående nyanläggningar samt joint ventures uppgår till cirka 5 200 Mkr.

Utveckling under och efter perioden

Förvärv, tillträden och omklassificeringar

Under perioden förvärvade Genova fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 71,5 Mkr.

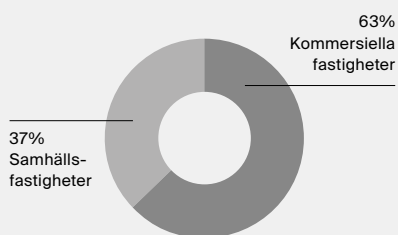
I januari 2020, tecknades avtal om förvärv av del av fastigheterna Vaksala-Norrby 1:2 och 1:3 i Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om 31,5 Mkr. På fastigheterna kommer en nyproducerad kontorsbyggnad och carport att uppföras och vid färdigställande kommer byggnaden vara fullt uthyrd till Renta AB som är

Förvaltningsfastigheter per fastighetskategori

31 mars 2020

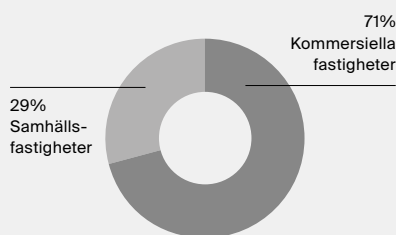
Fastighetsvärde

Totalt 4 097 Mkr



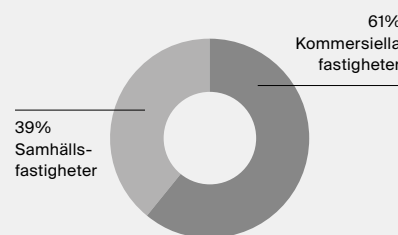
Uthyrbar yta

Totalt 173 540 kvm



Hyresvärde

Totalt 231 Mkr

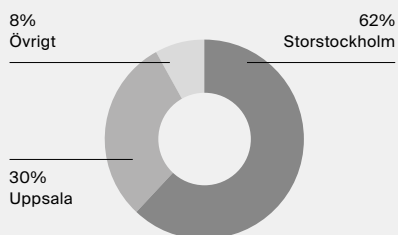


Förvaltningsfastigheter per geografi

31 mars 2020

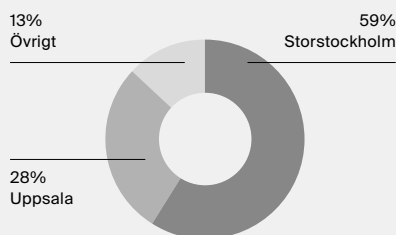
Fastighetsvärde

Totalt 4 097 Mkr



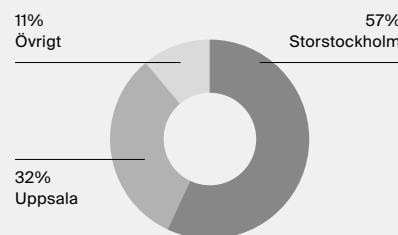
Uthyrbar yta

Totalt 173 540 kvm



Hyresvärde

Totalt 231 Mkr



verksamhet inom uthyrning av maskiner och verktyg för entreprenader. Hyrestiden löper på sju år till ett årligt hyresvärde om cirka 2,1 Mkr och den förhyrda ytan motsvarar cirka 2 200 kvm. Tillträdet kommer att ske i december 2020.

I mars avtalade Genova om att förvärva tomträtten Skarpnäs 6:12 i Nacka till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 40 Mkr. På tomträtten finns kontor och lager som är fullt uthyrda till Cija Tank AB som är ett fullservicebolag inom

AVA-avlopp, vatten och avfall. Hyrestiden löper på elva år till ett årligt hyresvärde om cirka 2,9 Mkr och den förhyrda ytan motsvarar cirka 2 000 kvm. Tillträdet sker i maj 2020.



Handelsmannen 1, Norrtälje

I mars färdigställde Genova en samhällsfastighet i Alsike, Knivsta för egen långsiktig förvaltning. Fastigheten innehåller ett vårdboende och en förskola och är fullt uthyrd till Norlandia på avtal med löptider om 15 år respektive 20 år. Fastigheten redovisades tidigare som pågående nyanläggning och omklassificerades till förvaltningsfastighet under kvartalet.

Avyttringar

Genova ingick i mars avtal om att avyttra 50 procent av aktierna i det bolag som äger fastigheten Stapelbädden 3 på Lidingö till ett underliggande fastighetsvärde om 400 Mkr före avdrag för uppskjuten skatt. Det avtalade förvärvspriset överstiger Genovas bokförda värde på fastigheten med cirka 220 Mkr vilket

redovisas som en värdeförändring under perioden. Köpeskillingen för aktierna uppgår till totalt cirka 112 Mkr. Genom försäljningen av 50 procent inleder Genova ett samarbete med en stor och välrenommerad aktör på den svenska fastighetsmarknaden.

Avsikten är att parterna gemensamt ska utveckla fastigheten som idag innehåller närmare 50 000 kvm mark och komplettera tidigare utveckling på Gåshaga, Lidingö med tonvikt på hållbara bostäder och fastigheter med samhällsinslag. Genova förvärvade 2015 fastigheten Stapelbädden 3 som innehåller cirka 12 000 kvm uthyrbar yta, cirka 50 000 mark samt över 60 000 kvm vatten. Fastigheten är idag i princip fullt uthyrd till bland annat Micab och Marinmontage.

Uthyrningar

I januari 2020 tecknades hyresavtal om cirka 2 400 kvm i fastigheten Boländerna 21:4, Uppsala. Hyresgäst är HOOM Home & Hotel Uppsala AB som tecknade ett 20-årigt hyresavtal för ett nyproducerat Long Stay-hotell med 97 rum med ett årligt hyresvärde om cirka 4,8 Mkr. Det nya hotellet kommer uppföras inom Genovas befintliga fastighet och planerad byggstart är tredje kvartalet 2020.

Under kvartalet förlängdes hyresavtal om cirka 4 500 kvm i två fastigheter i Lund till årliga hyresvärden om cirka 6,2 Mkr. Avtalen löper i fem respektive åtta år med hyresgästerna Statens historiska museer och Friskis & Svettis.

Fastighetsbeståndet

31 mars 2020

	Antal fastig- heter	Uthyr- bar yta, kvm	Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Uthyr- nings- grad, %	Kontrak- terad års- hyra ² , Mkr	Fastighets- kostnader		Driftsöverskott	
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Per fastighetskategori												
Kommersiella fastigheter	32	122 716	2 594	21 135	141	1 198	97,0	137	-38	-307	99	807
Samhällsfastigheter	12	50 824	1 504	29 590	90	1 663	99,3	90	-14	-277	76	1 488
Summa per fastighetskategori	44	173 540	4 097	23 611	231	1 334	97,8	226	-52	-298	175	1 007
Per geografi												
Storstockholm	23	102 752	2 547	24 787	131	1 272	97,5	127	-30	-289	98	951
Uppsala	14	48 162	1 242	25 778	75	1 554	98,4	74	-18	-367	56	1 162
Övrigt	7	22 626	309	13 657	26	1 148	98,0	25	-4	-194	21	931
Summa per geografi	44	173 540	4 097	23 611	231	1 334	97,8	226	-52	-298	175	1 007
Pågående byggnation			295									
Planerade projekt			330									
Pågående bostadsrätts- projekt ³			222									
Totalt enligt balansräkning			4 944									
Förvärvade, men ej tillträdde fastigheter och närliggande färdigställda byggnationer ⁴												
	6	12 277	216		17	1 372	100,0	17	-6	-472	11	900
Totalt	50	185 817	5 160		248	1 336	98,0	243	-58	-310	186	1 000
Därutöver:												
Fastigheter ägda via JV			248									

1) Delavyttring av Gåshaga Stapelbädden 3, Lidingö, som ökar fastighetsvärdet i Q1 2020 med cirka 220 Mkr men som under Q2 2020 efter genomfört tillträde kommer överföras till Fastigheter ägda via JV.

2) Ej beaktat hyresrabatter om 7,0 Mkr.

3) Bostadsrättsföreningen Liljegatan 1 har inkluderats från Q1 2020. Projektet kommer att färdigställas under Q4 2020 och därefter kommer projektet att lämna koncernen.

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

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

Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

Vid periodens utgång hade Genova cirka 280 hyresgäster med en genomsnittlig återstående avtalslängd på cirka sju år. De tre största hyresgästerna utgjordes av Coop Sverige, Stiftelsen Uppsala Musikklasser och HOOM Home & Hotel

AB som tillsammans stod för cirka 17 procent av hyresintäkterna. Andelen offentligt finansierade hyresgäster i beståndet uppgick vid periodens slut till cirka 39 procent. Av totalt hyresvärde uppgick andelen från offentligt finansierade hyresgäster samt dagligvaruhandel till närmare 50 procent.

Av de justerade hyresfordringar som förföll till betalning den 31 mars 2020 hade 96 procent erhållits den 16 april, vilket är i linje med normalt utfall.

Förfallostruktur hyresavtal

31 mars 2020

	Antal hyresavtal	Yta Tkvm	Kontrak- terad hyra, Mkr	Andel %
Löptid				
2020	26	4	5	2
2021	147	22	26	12
2022	28	23	34	15
2023	23	12	14	6
2024	15	27	28	12
>2024	37	80	119	53
Summa	276	167	226	100
P-platser och övrigt	3	-	-	-
Totalt	279	167	226	100
Vakant		6	5	
Totalt		174	231	

10 största hyresgästerna

31 mars 2020

Hyresgäster	Kontrakterad hyra, Mkr	% av total portfölj
Coop Sverige Fastigheter AB	13,5	6,0
Stiftelsen Uppsala Musikklasser	12,9	5,7
HOOM Home & Hotel AB	11,4	5,0
Stockholm Stad, Utbildningsförvaltningen	11,3	5,0
Yrkesplugget i Sverige AB	9,8	4,3
Norlandia Care AB	9,5	4,2
Scanreco AB	8,6	3,8
AmiSgo AB	6,1	2,7
Ramilton Apartments Hotel Danderyd AB	6,1	2,7
Uppsala Kommun	6,0	2,7
Totalt	95,2	42,0
Genomsnittlig, vägd, återstående löptid, år		6,72

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen illustreras Genovas aktuella intjäningsförmåga på 12-månadersbasis. Intjäningsförmågan baseras på de förvaltningsfastigheter som Genova ägde 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 7,0 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.

Bedömd intjäningsförmåga förvaltningsfastigheter

Mkr	
Hyresvärde ¹	231
Vakans	-5
Hyresintäkter	226
Driftskostnader	-38
Underhållskostnader	-8
Fastighetsskatt	-6
Totala fastighetskostnader	-52
Driftsöverskott	175
Central administration fastighetsförvaltning	-12
Genovas andel av förvaltningsresultat från JV:n	6
Finansnetto	-80
Förvaltningsresultat	89

¹) Ej beaktat hyresrabatter om 7,0 Mkr.

Projektutveckling

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

Genovas projektportfölj hänförs sig i huvudsak till egenutvecklade byggrätter tillskapade från egna förvaltningsfastigheter med befintligt kassaflöde. Vi arbetar tillsammans med kommuner för att möjliggöra utveckling av dessa fastigheter från i huvudsak kommersiell yta till bostäder

eller samhällsverksamheter. Därtill har projektportföljen kompletterats med ett fåtal förvärv samt erhållna markanvisningar. Per den 31 mars 2020 omfattade Genovas projektportfölj drygt 344 000 kvm uthyrbar yta fördelat på cirka 5 487 bostäder, varav 70 procent utgörs av hyresbostäder och samhällsfastigheter som Genova avser utveckla för egen långsiktig förvaltning, samt 30 procent bostadsrätter och kommersiella fastigheter. 87 procent av byggrätterna återfinns i Storstockholm och Uppsala regionen.

Byggrättsportföljen

I syfte att illustrera värdet på Genovas byggrättsportfölj i Sverige redovisar Genova ett uppskattat övervärde. Beräkningen av övervärdet tar sin utgångspunkt i ett externt bedömt marknadsvärde på de utnyttjade byggrätterna.

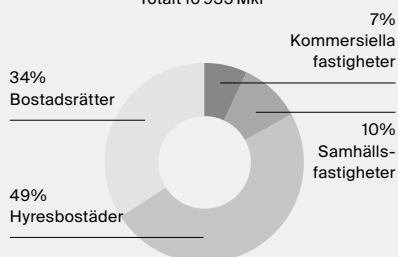
Detta kan vara relevant för det fall Genova ej skulle fullfölja sin affärsplan och exploatera byggrätterna utan istället avyttra dem. CBRE:s marknadsvärdering per 31 december 2019, av de framtida bedömda utnyttjade byggrätterna i Sverige som ingår i Planerade projekt uppgår till drygt 2,4 Mdkr. Befintliga byggnader på dessa fastigheter, som i förekommande fall, kommer behöva rivas vid utnyttjande av de planerade utnyttjade byggrätterna samt Planerade projekt, hade den 31 december 2019 ett bokfört värde om cirka 1,25 Mdkr. Med utgångspunkt från denna värdering har en översyn gjorts per 31 mars 2020 och bedömningen är att övervärdet i koncernens byggrättsportfölj uppgår till cirka 1,0 Mdkr vid rapportperiodens utgång. Justering har skett avseende delförsäljningen av fastigheten Stapelbadden 3 i Gåshaga, Lidingö.

Projektutveckling per fastighetskategori

31 mars 2020

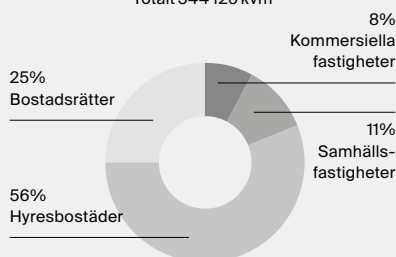
Fastighets-/Projektvärde

Totalt 16 935 Mkr



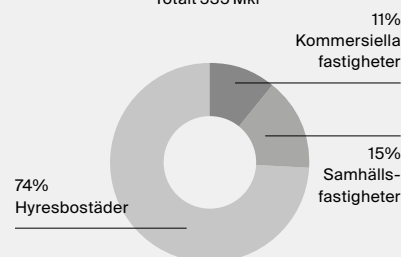
Uthyrbar yta

Totalt 344 126 kvm



Hyresvärde

Totalt 535 Mkr

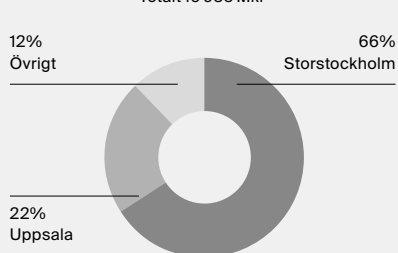


Projektutveckling per geografi

31 mars 2020

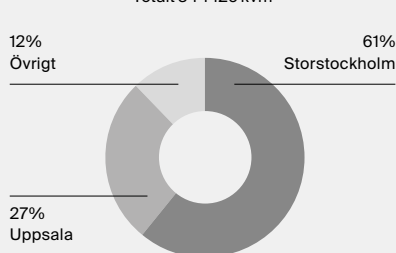
Fastighets-/Projektvärde

Totalt 16 935 Mkr



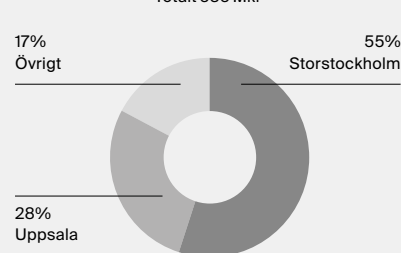
Uthyrbar yta

Totalt 344 126 kvm



Hyresvärde

Totalt 535 Mkr





Knivsta Vrå, Alsike

Långsiktig och hållbar utveckling

För Genova är hållbarhet en kärnfråga och vi arbetar aktivt för att ta vårt ansvar som fastighetsägare och stadsutvecklare. Med hållbarhet i fokus är trä ett prioriterat materialval för Genova, varigenom vi kan minska vår koldioxidbelastning och därmed minska vår klimatpåverkan. Förutom att trä är ett förnybart och resurseffektivt material som lagrar och fördröjer koldioxidutsläpp finns det också hälsomässiga fördelar med trähus avseende inomhusklimat och ljudmiljö. Trä ger dessutom snabbare byggprocesser, mindre buller på byggarbetsplatsen och färre transporter. Vårt långsiktiga mål är att miljöcertifiera samtliga nyproducerade fastigheter i beståndet för att möta kundkrav, minska klimatpåverkan och risker, öka värdet och få bättre lånevillkor.

Pågående byggnation

Den 31 mars 2020 hade Genova 473 bostäder, varav 35 hotellrum, i pågående byggnation. Genova redovisar pågående byggnation om 295 Mkr. Projekten avser i huvudsak projekt i Knivsta (hyresbostäder), Palma, Mallorca, (hotell) samt

Norrtälje (vårdboende, förskola och hyresbostäder) som byggstartades under fjärde kvartalet 2019. Dessa projekt kommer färdigställda att fortsätta ägas och förvaltas av Genova. Planerat färdigställande för pågående byggnationer beräknas ske fram till 2022, där merparten planeras färdigställas under 2021.

I antalet bostäder i byggnation ingår också bostadsrättsprojektet Liljegatan 1 som omfattar 48 bostäder och kommer att vara färdigställt under fjärde kvartalet 2020.

Planerade projekt

Planerade projekt utgörs av totalt cirka 5 014 framtida bedömda bostadsbyggrätter fördelat på närmare 315 000 kvm där cirka 70 procent avses uppföras för långsiktig förvaltning med tonvikt på Storstockholm och Uppsala.

Utveckling under och efter perioden

Under det första kvartalet 2020 färdigställdes byggnationen av ett vårdboende och en förskola i Knivsta om totalt cirka 5 000 kvm. Ytorna är uthyrda till

Norlandia på avtal med löptider om 15 år respektive 20 år. Fastigheten omklassificerades under kvartalet till en förvaltningsfastighet för egen långsiktig förvaltning. På den andra delen av samma fastighet uppför Genova 35 hyresbostäder med färdigställande under andra kvartalet 2020 och som efter färdigställande kommer att ägas och förvaltas långsiktigt. I och med byggnationen och färdigställandet av hyresbostäderna breddas Genovas verksamhet till att äga och förvalta även hyresbostäder.

Joint Ventures

Genova äger 50 procent av andelarna i tre olika joint ventures tillsammans med Fastator, Redito respektive Järngrinden. De gemensamt ägda bolagen innehar totalt fyra fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 496 Mkr varav Genovas andel uppgår till 248 Mkr. Andelarna i joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Fastigheterna, som idag är uthyrda, innehåller totalt cirka 1 280 bostadsbyggrätter (varav Genovas andel är 640) för framtida utveckling av bostäder.

Pågående byggnation

31 mars 2020

Projekt	Kommun	Kategori	Byggstart	Planerat färdigställande	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde, Mkr
						Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	
Liljegatan 1 ²	Uppsala	Bostadsrätter	Q3 2018	Q4 2020	48	4 352	483	336	69 590	–	–	276	240	–
Knivsta Vrå 1:392	Knivsta	Hyresbostäder	Q2 2019	Q2 2020	35	1 587	–	73	45 999	3	1 890	73	57	57
Hotell Nobis	Palma	Kommersiella fastigheter	Q3 2019	Q2 2021	35	2 300	–	253	110 000	7	3 250	116	66	103
Handelsmannen 1	Norrtälje	Samhällsfastigheter	Q4 2019	Q4 2021	80	6 021	1 296	337	46 057	16	2 132	251	48	63
Handelsmannen 1	Norrtälje	Hyresbostäder	Q4 2019	Q4 2021/ Q2 2022 ³	275	13 257	–	588	44 354	29	2 150	486	53	72
Summa pågående byggnationer					473	27 517	1 779	1 587	54 187	55	2 231	1 202	464	295

1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande.

2) 47 Mkr av den totala projektvinsten har återlagts och minskat eget kapital med motsvarande belopp som en effekt av nya redovisningsprinciper. Beloppet redovisas som vinst vid färdigställande under Q4 2020. Liljegatan 1 är bokfört till 221,6 Mkr i balansräkningen. Se vidare i Not 1.

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

Planerade projekt

31 mars 2020

Projekt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde, Mkr
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upp- arbetad	
Per kategori										
Hyresbostäder	3 177	179 145	–	7 592	42 381	364	2 034	6 103	20	88
Samhällsfastigheter	290	22 270	7 660	1 286	42 968	64	2 140	960	3	3
Kommersiella fastigheter²	137	5 800	19 180	965	38 644	52	2 070	747	146	152
Bostadsrätter	1 410	80 775	–	5 504	68 136	–	–	3 921	23	86
Summa per kategori	5 014	287 990	26 840	15 347	48 748	480	2 052	11 732	192	330
Per geografi - Egen förvaltning										
Storstockholm	1 771	104 920	13 000	5 179	43 921	250	2 117	4 144	10	70
Uppsala	1 183	62 085	13 375	2 889	38 282	147	1 953	2 350	28	34
Övrigt	650	40 210	465	1 776	43 658	83	2 044	1 317	131	141
Summa per geografi	3 604	207 215	26 840	9 844	42 057	480	2 052	7 811	169	244
Per geografi - Bostadsrätter										
Storstockholm	1 225	71 425	0	5 023	70 331	0	0	3 545	16	75
Uppsala	185	9 350	0	480	51 367	0	0	376	7	11
Övrigt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa per geografi	1 410	80 775	0	5 504	68 136	0	0	3 921	23	86
Per geografi - Egen förvaltning och bostadsrätter										
Storstockholm	2 996	176 345	13 000	10 203	53 883	250	2 117	7 689	27	145
Uppsala	1 368	71 435	13 375	3 369	39 724	147	1 953	2 726	35	45
Övrigt	650	40 210	465	1 776	43 658	83	2 044	1 317	131	141
Summa egen förvaltning och bostadsrätter per geografi	5 014	287 990	26 840	15 347	48 748	480	2 052	11 732	192	330

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 2020

31 mars 2020

							Fas			
Projektspecifikation	Kommun	Kategori ¹	Bedömd byggstart	Bedömt färdigställande	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm	Plan- besked	Plan- samråd	Granskning	Antagen detaljplan
PROJEKT HELÄGDA										
Pågående byggnation										
Liljegatan 1	Uppsala	Bostadsrätter	Q3 2018	Q4 2020	48	4 835	•	•	•	•
Knivsta Vrå 1:392	Knivsta	Hyresbostäder	Q2 2019	Q2 2020	35	1 587	•	•	•	•
Hotell Nobis	Palma	Kommersiella fastigheter	Q3 2019	Q2 2021	35	2 300	•	•	•	•
Handelsmannen 1	Norrtälje	Samhällsfastigheter	Q4 2019	Q4 2021	80	7 317	•	•	•	•
		Hyresbostäder	Q4 2019	Q4 2021/Q2 2022 ²	275	13 257	•	•	•	•
					473	29 296				
Planerade projekt										
Hotell Can Oliver	Palma	Kommersiella fastigheter	2020	2021	40	3 300	•	•	•	•
Boländerna 21:4	Uppsala	Kommersiella fastigheter	2020	2021	97	7 500	•	•	•	•
Luthagen	Uppsala	Kommersiella fastigheter	2020	2022		680	•	•	•	•
		Bostadsrätter	2020	2022	45	1 500	•	•	•	•
Klostergården	Lund	Hyresbostäder	2021	2023	165	9 240	•	•		
Ekeby	Uppsala	Hyresbostäder	2021	2023	51	2 160	•	•		
		Kommersiella fastigheter	2021	2023		900	•	•		
		Bostadsrätter	2021	2023	40	2 460	•	•		
Sydöstra Vikdalen	Nacka	Hyresbostäder	2021	2023	250	14 600	•	•		
Storvreta	Uppsala	Hyresbostäder	2021	2023	80	3 900	•			
		Kommersiella fastigheter	2021	2023		800	•			
Drevern 1, 2	Stockholm	Hyresbostäder	2022	2024	140	7 700	•	•		
		Samhällsfastigheter	2022	2024	60	4 600	•	•		
		Kommersiella fastigheter	2022	2024		2 700	•	•		
Dvärgspetsen 1	Stockholm	Hyresbostäder	2022	2024	100	6 160	•	•		
Odalmannen	Huddinge	Hyresbostäder	2022	2024	56	2 960	•			
Jaktvarvet	Nacka	Bostadsrätter	2022	2024	90	5 400	•	•		
Kryddgården 6:3	Enköping	Hyresbostäder	2022	2024	300	14 630	•	•		
		Bostadsrätter	2022	2024	100	5 390	•	•		
		Samhällsfastigheter	2022	2024	80	7 440	•	•		
		Kommersiella fastigheter	2022	2024		3 600	•	•		
Västra Knivsta	Knivsta	Hyresbostäder	2022	2024	250	15 400	•			
Brynjan 5	Huddinge	Hyresbostäder	2023	2024	75	4 070	•			
		Bostadsrätter	2023	2024	100	5 400	•			
Gäddviken	Nacka	Bostadsrätter	2023	2025	100	6 840	•	•		
Örnsberg	Stockholm	Bostadsrätter	2023	2025	120	6 300	•	•		
Runö	Österåker	Hyresbostäder	2023	2025	50	2 890	•			
		Bostadsrätter	2023	2025	150	8 660	•			
Gåshaga	Lidingö	Hyresbostäder	2025	2027	340	18 500	•			
		Bostadsrätter	2025	2027	280	18 500	•			
Rivan	Lund	Hyresbostäder	2025	2027	50	3 465	•			
Västerbo	Lund	Hyresbostäder	2025	2027	80	4 620	•			
Kungsängen	Uppsala	Hyresbostäder	2025	2027	175	10 000	•			
Summa					3 464	212 265				
PROJEKT DELÄGDA (Avser Genovas ägarandel ⁷)										
Planerade projekt										
Segerdal ³	Knivsta	Hyresbostäder	2020	2022	150	7 450	•	•	•	
		Kommersiella fastigheter	2020	2022		1 000	•	•	•	
Gulmäran 7, 8 ⁴	Borås	Samhällsfastigheter	2021	2024	70	4 650	•			
		Hyresbostäder	2021	2024	245	15 400	•			
Viby ⁵	Upplands-bro	Hyresbostäder	2021	2028	620	36 000	•	•		
		Bostadsrätter	2021	2028	210	10 700	•	•		
		Samhällsfastigheter	2021	2028	80	13 240	•	•		
		Kommersiella fastigheter	2021	2028		4 500	•	•		
Skvaltän ⁶	Nacka	Bostadsrätter	2024	2026	175	9 625	•			
Summa					1 550	102 565				
Totalt					5 487	344 126				

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

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

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

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

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

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

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

Totalresultat för koncernen

Mkr	Jan-mar 2020	Jan-mar 2019	Apr 2019– Mar 2020	Jan-dec 2019
Hysesintäkter	54,0	39,4	195,2	180,6
Driftskostnader	-11,5	-10,6	-38,4	-37,5
Underhållskostnader	-0,9	-0,8	-7,7	-7,6
Fastighetsskatt	-1,6	-1,3	-5,9	-5,6
Summa Fastighetskostnader	-14,0	-12,7	-52,0	-50,7
Driftsöverskott	40,0	26,7	143,2	129,9
Central administration fastighetsförvaltning	-3,0	-2,8	-12,6	-12,4
Central administration projektutveckling	-4,4	-5,4	-21,5	-22,5
Resultat från andelar i joint ventures	1,1	0,9	25,6	25,4
Finansnetto	-15,3	-15,0	-77,8	-77,5
Förvaltningsresultat	18,4	4,4	56,9	42,9
Resultat från nyproduktion bostadsrätter	-	-	57,4	57,4
Övriga rörelseintäkter	0,6	0,3	3,5	3,2
Värdeförändringar fastigheter	219,2	48,6	777,1	606,5
Resultat före skatt	238,2	53,3	894,9	710,0
Inkomstskatt	-47,6	-11,5	-175,1	-139,0
Periodens resultat	190,6	41,7	719,8	571,0
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	190,6	41,7	719,8	571,0
Periodens resultat hänförligt:				
Moderbolagets aktieägare	190,7	32,8	707,6	549,7
Innehav utan bestämmande inflytande	-0,1	8,9	12,3	21,3
Summa totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	190,7	32,8	707,6	549,7
Innehav utan bestämmande inflytande	-0,1	8,9	12,3	21,3
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, kr ¹	2,93	0,50	10,88	9,53
Antal stamaktier vid periodens utgång, tusental	61 444	50 000	61 444	61 444
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	61 444	50 000	61 444	53 815
Antal utestående preferensaktier, tusental	4 000	3 000	4 000	4 000
Genomsnittligt antal preferensaktier, tusental	4 000	3 000	4 000	3 500

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

Resultatanalys

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 54,0 Mkr (39,4). Ökningen motsvarar en tillväxt i hyresintäkterna om 37 procent. Tillväxten i hyresintäkterna hänförs sig framförallt till ett växande fastighetsbestånd från förvärv samt en stärkt uthyrningsgrad i befintlig förvaltningsportfölj. Den uthyrningsbara ytan ökade under perioden med cirka 29 000 kvm till cirka 174 000 kvm, motsvarande 20 procent, med ett totalt hyresvärde om 231 Mkr, motsvarande en tillväxt på cirka 31 procent. Störst är ökningen i kategorin Samhällsfastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid periodens utgång uppgick till 98 procent (95), vilket framför allt är resultatet av ett framgångsrikt uthyrningsarbete samt omklassificeringen i december av den under 2019 tomställda fastigheten Handelsmannen 1 till pågående nyanläggning.

Utveckling intäkter			
Mkr	Jan-mar 2020	Jan-mar 2019	Förändring, %
Jämförbart bestånd	30,4	29,8	2
Förvärvade fastigheter	23,6	9,5	149
Sålda fastigheter	-	0,1	-100
Hyresintäkter	54,0	39,4	37
Kommersiella fastigheter	35,0	30,2	16
Samhällsfastigheter	19,1	9,3	106
Hyresintäkter	54,0	39,4	37

Fastighetskostnader

Drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt ökade under perioden till -14,0 Mkr (-12,7), vilket motsvarar en ökning på 10 procent. Ökningen i fastighetskostnader förklaras främst av att Genova förvaltar ett större fastighetsbestånd i jämförelse med föregående period.

Utveckling fastighetskostnader

Mkr	Jan-mar 2020	Jan-mar 2019	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-9,3	-9,8	-5
Förvärvade fastigheter	-4,6	-2,6	80
Sålda fastigheter	-	-0,3	-94
Fastighetskostnader	-14,0	-12,7	10
Kommersiella fastigheter	-10,0	-10,7	-7
Samhällsfastigheter	-4,0	-2,0	99
Fastighetskostnader	-14,0	-12,7	10

Fastighetskostnader årstakt per kvm

Kr/kvm	Kommersiella fastigheter	Samhällsfastigheter	Totalt
Drift	209,4	239,5	217,5
Underhåll	60,0	17,7	48,7
Fastighetsskatt	42,3	4,3	32,1
Totalt	311,7	261,4	298,2

Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade under perioden till 40,0 Mkr (26,7) vilket motsvarar en ökning på 50 procent. Överskottsgraden för perioden uppgick till 74 procent, vilket är en ökning jämfört med motsvarande period 2019 då den uppgick till 68 procent.

Central administration

Centrala administrationskostnader är fördelat på fastighetsförvaltning och projektutveckling. De totala centrala administrationskostnaderna uppgick under perioden till -7,4 Mkr (-8,2), vilket är i nivå med motsvarande period 2019.

Central administration		
Mkr	Jan-mar 2020	Jan-mar 2019
Fastighetsförvaltning		
Övriga externa kostnader	-1,0	-0,9
Personalkostnader	-1,3	-1,2
Avskrivningar och leasing	-0,7	-0,7
Central administration fastighetsförvaltning	-3,0	-2,8
Projektutveckling		
Övriga externa kostnader	-1,5	-1,7
Personalkostnader	-1,9	-2,4
Avskrivningar och leasing	-1,0	-1,3
Central administration projektutveckling	-4,4	-5,4

Resultat från andelar i joint ventures

Under posten redovisas resultateffekten av Genovas fastigheter som ägs via joint ventures. Resultat från andelar i joint ventures uppgick under perioden till 1,1 Mkr (0,9) och avser resultat från den löpande driften.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -15,3 Mkr (-15,0) under perioden, vilket är i nivå med motsvarande period föregående år. I posten ingår positiva valutakurseffekter om 9,7 Mkr avseende projekten i Palma. Annars har räntekostnaderna ökat i takt med att verksamheten växt. Jämfört med motsvarande period föregående år har de räntebärande skulderna, inklusive obligationslånet, ökat från 2 216,4 Mkr till 3 056,0 Mkr. Genomsnittlig ränta per balansdagen uppgick till 2,4 procent (3,1 procent inklusive obligationslån). Bland finansiella kostnader under perioden ingår -3,1 Mkr som avser kostnader för upptagande av obligationslån som periodiseras över lånens löptid. Från och med 2019 ingår också räntekostnader från leasingsskuld med -0,5 Mkr som i huvudsak avser tomträtter. Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 1,7 ggr (1,4). I räntetäckningsgraden har kostnaderna för upptagande av obligationslån exkluderats, då dessa kostnader är att betrakta som mer av engångskaraktär, tillsammans med positiva valutakurseffekter.

Finansnetto		
Mkr	Jan-mar 2020	Jan-mar 2019
Ränteintäkter	0,5	0,2
Valutakursvinster	9,7	2,2
Räntekostnader lån	-21,2	-14,8
Leasing	-0,5	-
Övriga finansiella kostnader	-3,8	-2,6
Finansnetto	-15,3	-15,0

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under perioden till 18,4 Mkr (4,4). Den kraftiga ökningen av förvaltningsresultatet förklaras av ökade hyresintäkter från ett växande fastighetsbestånd men med oförändrade fastighets- och administrationskostnader samt finansnetto jämfört med motsvarande period föregående år.

Värdeförändringar

Försäljningen av 50 procent av aktierna i det bolag som äger fastigheten Stapelbädden 3 med frånträde under andra kvartalet 2020 görs till ett underliggande fastighetsvärde om 400 Mkr. Det avtalade värdet överstiger Genovas bokförda värde med cirka 220 Mkr vilket medför att övervärdet redovisas som en positiv värdeförändring under perioden. Pågående byggnation i Norrtälje och Palma, Mallorca bidrog med 25,9 Mkr i värdeförändringar under perioden tillsammans med ytterligare 7,2 Mkr i ökat värde från ökat driftnetto i fastigheten Gördelmakaren 5 i Norrtälje där Sportringen flyttat in som ny hyresgäst. Den pågående pandemin Covid-19 har haft viss påverkan på värdet av Genovas två Long Stay-hotell som minskat i värde med totalt -22,0 Mkr under perioden. Ytterligare justeringar av avkastningskraven för fem fastigheter har medfört negativa värdeförändringar med -11,1 Mkr. Det medför totalt att värdeförändringar om 219,2 Mkr redovisas under perioden.

Värdeförändringar fastigheter			
Mkr	Jan-mar 2020	Jan-mar 2019	
Förändring driftnetto	7,2	-	
Pågående byggnation	25,9	2,0	
Mark- och outnyttjade byggrätter	219,2	-	
Förändring avkastningskrav	-33,1	-	
Förvärv	-	46,6	
Värdeförändringar fastigheter	219,2	48,6	

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -47,6 Mkr. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 21,4 procent medan uppskjuten skatt beräknats utifrån den lägre skattesatsen om 20,6 procent som gäller från och med 2021. Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till 416 Mkr (333) samt obeskattade reserver om 56 Mkr (34). Fastigheternas verkliga värde översteg dess skattemässiga värde med 2 970 Mkr (1 525). 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 2020	Jan-mar 2019	
Resultat före skatt	238,2	68,2	
Skattesats, %	21,4	21,4	
Skatt enligt gällande skattesats	-51,0	-14,6	
Ej skattepliktiga intäkter	-	3,4	
Ej avdragsgilla kostnader	-	-0,4	
Ej avdragsgillt räntenetto	-3,2	-	
Avdragsgilla kostnader ej med i resultatet	6,2	-	
Justering av pågående byggnation	-1,4	-	
Effekt av ändrade skattesatser	1,8	-	
Övrigt	-	0,1	
Periodens skatt enligt resultaträkningen	-47,6	-11,5	

Uppskjutna skatteskulder, netto			
Mkr	Jan-mar 2020	Jan-mar 2019	
Temporära skillnader fastigheter	-318,9	-138,9	
Obeskattade reserver	-11,6	-7,0	
Summa uppskjutna skatteskulder	-330,5	-145,9	
Underskottsavdrag	85,7	69,2	
Summa uppskjutna skattefordringar	85,7	69,2	
Uppskjutna skatteskulder, netto	-244,8	-76,7	

Balansräkning för koncernen

Mkr	31 mar 2020	31 mar 2019	31 dec 2019
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	4 097,5	2 482,6	3 661,3
Pågående nyanläggningar	556,5	327,1	702,0
Projekteringsfastigheter	68,4	62,6	56,5
Nyttjanderättstillgångar	38,1	40,0	39,0
Inventarier	2,3	7,7	2,8
Uppskjutna skattefordringar	85,7	69,2	78,6
Onoterade aktier	-	1,4	-
Andelar i joint ventures	89,6	64,3	88,5
Övriga långfristiga fordringar	96,0	8,3	96,0
Summa anläggningstillgångar	5 034,1	3 063,2	4 724,7
Omsättningstillgångar			
Pågående bostadsrättsprojekt	221,6	369,8	199,3
Hyresfordringar och kundfordringar	2,2	4,1	4,0
Övriga fordringar	42,5	30,7	27,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38,2	17,5	84,0
Likvida medel	158,5	117,7	109,1
Summa omsättningstillgångar	463,0	539,8	424,2
SUMMA TILLGÅNGAR	5 497,1	3 603,0	5 148,9
EGET KAPITAL			
Summa totalresultat för perioden			
Aktiekapital	0,7	0,5	0,7
Övrigt tillskjutet kapital	647,6	319,7	647,6
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 179,2	699,1	999,6
Innehav utan bestämmande inflytande	78,2	53,7	78,3
Summa eget kapital	1 905,7	1 073,0	1 726,2
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	1 886,7	892,9	1 664,6
Obligationslån	659,9	479,4	659,4
Leasingskulld	33,6	37,5	34,4
Övriga långfristiga skulder	42,1	4,0	42,1
Uppskjutna skatteskulder	330,5	145,9	280,7
Summa långfristiga skulder	2 952,8	1 559,7	2 681,2
Kortfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	493,3	844,1	579,3
Leverantörsskulder	47,0	53,8	41,1
Leasingskulld	4,7	4,9	4,7
Aktuella skatteskulder	11,4	4,1	11,0
Övriga skulder	38,7	15,0	69,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43,5	48,4	36,1
Summa kortfristiga skulder	638,6	970,3	741,5
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	5 497,1	3 603,0	5 148,9

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					Totalt	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
	Antal utestående aktier, tusental		Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. periodens resultat			
	Stam-aktier	Preferens-aktier						
Ingående balans per 1 januari 2019	50 000	3 000	0,5	319,7	748,8	1 069,0	66,1	1 135,0
Effekt av ändrade redovisningsprinciper					-65,2	-65,2	-12,4	-77,6
Ingående balans enligt ändrade principer	50 000	3 000	0,5	319,7	683,6	1 003,8	53,7	1 057,4
Totalresultat								
Årets resultat					549,7	549,7	21,3	571,0
Övrigt totalresultat								
Summa totalresultat					549,7	549,7	21,3	571,0
Transaktioner med aktieägare								
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande					-146,9	-146,9	10,3	-136,6
Utdelning					-86,8	-86,8	-7,0	-93,8
Nyemission preferensaktier		1 000	0,0	124,0		124,0		124,0
Emissionskostnader				-4,5		-4,5		-4,5
Nyemission stamaktier	11 444		0,2	208,2		208,3		208,3
Summa Transaktioner med aktieägare	11 444	1 000	0,2	327,7	-233,7	94,2	3,3	97,4
Utgående balans per 31 december 2019	61 444	4 000	0,7	647,6	999,6	1 647,9	78,3	1 726,2
Ingående balans per 1 januari 2020	61 444	4 000	0,7	647,6	999,6	1 647,9	78,3	1 726,2
Totalresultat								
Periodens resultat					190,7	190,7	-0,1	190,6
Övrigt totalresultat								
Summa totalresultat					190,7	190,7	-0,1	190,6
Transaktioner med aktieägare								
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande					-0,8	-0,8		-0,8
Utdelning					-10,5	-10,5		-10,5
Summa Transaktioner med aktieägare					-11,3	-11,3	0,0	-11,3
Utgående balans per 31 mars 2020	61 444	4 000	0,7	647,6	1 179,2	1 827,5	78,2	1 905,7

Kommentar till balansräkningen

Fastighetsbestånd och fastighetsvärde

Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter består av totalt 44 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 4,09 procent vid bokslutsdagen. Det redovisade värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 mars 2020 till 4 097,5 Mkr vilket är en ökning med 436,2 Mkr jämfört med den 31 december 2019. Ökningen avser i huvudsak värdeförändringen på fastigheten Stapelbädden 3, omklassificeringen under perioden av det färdigställda vårdboendet i Alsike, Knivsta till förvaltningsfastigheter tillsammans med genomförda investeringar i till- och ombyggnationer i andra befintliga fastigheter om cirka 10,6 Mkr.

Pågående nyanläggning

Pågående nyanläggningar består av byggnationen av hyresbostäder i Alsike, Knivsta tillsammans med byggnationen av ett av två planerade hotell i Palma, Mallorca. I balansposten ingår också det under det fjärde kvartalet 2019 byggstartade projektet Handelsmannen 1 i Norrtälje samt värdeförändringar av byggrätter avseende ett antal kommande projekt. Aktiveringar skedde med totalt 61,6 Mkr. Under perioden omklassificerades det färdigställda vårdboendet i Alsike, Knivsta till förvaltningsfastigheter.

Projekteringsfastigheter

Projekteringsfastigheter avser upparbetade och aktiverade kostnader på projekt som ännu inte byggstartats. Vid byggstart omklassificeras aktuella belopp till pågående nyanläggningar. Under perioden gjordes aktiveringar avseende ej byggstartade projekt.

Pågående bostadsrättsprojekt

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

Fastighetsvärde

Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Per den 31 mars 2020 värderades hela fastighetsbeståndet externt av CBRE och Newsec med utgångspunkt i senast externa värdering med värdetidpunkt den 31 december 2019. I verkligtvärdehierarkin är förvaltningsfastigheter i nivå 3, det vill säga data för tillgången baseras på icke observerbara marknadsdata.

Förändring av fastighetsbeståndet			
Mkr	Jan-mar 2020	Jan-mar 2019	Jan-dec 2019
Ingående värde förvaltningsfastigheter	3 661,3	2 271,0	2 271,0
+ Förvärv	-	161,4	960,3
+ Till- och ombyggnation	10,6	3,6	8,0
- Försäljningar	-	-	-7,0
- Omklassificeringar	233,0	-	-58,0
+/- Orealiserade värdeförändringar	192,6	46,6	487,0
Utgående värde förvaltningsfastigheter	4 097,5	2 482,6	3 661,3
Ingående värde pågående nyanläggningar	702,0	279,0	279,0
+ Nybyggnation	61,6	46,1	229,5
+ Omklassificeringar	-233,0	-	69,0
+/- Orealiserade värdeförändringar	25,9	2,0	124,4
- varav pågående nybyggnation	25,9	2,0	-18,6
- varav outnyttjade byggrätter	-	-	143,0
Utgående värde pågående nyanläggningar	556,5	327,1	702,0
Ingående värde projekteringsfastigheter	56,5	50,3	50,3
+ Aktiveringar	11,9	12,3	22,1
+ Omklassificeringar	-	-	-11,0
+/- Orealiserade värdeförändringar	-	-	-4,9
- varav outnyttjade byggrätter	-	-	-4,9
Utgående värde projekteringsfastigheter	68,4	62,6	56,5
Ingående värde pågående bostadsrättsprojekt	199,3	311,7	311,7
+ Aktiveringar	22,3	58,1	113,8
- Försäljningar	-	-	-226,2
Utgående värde pågående bostadsrättsprojekt	221,6	369,8	199,3
Utgående värde fastighetsbeståndet	4 944,0	3 242,1	4 619,1
Förvaltningsfastigheter	4 097,5	2 482,6	3 661,3
Pågående byggnation	294,5	327,1	451,5
Planerade projekt	330,4	62,6	307,0
Pågående bostadsrättsprojekt	221,6	369,8	199,3
Utgående värde fastighetsbeståndet	4 944,0	3 242,1	4 619,1

Värderingsyield per kategori

%	31 mar 2020	31 mar 2019
Kommersiella fastigheter	3,81	5,00
Samhällsfastigheter	4,59	6,70
Totalt	4,09	5,16

Fastighetsvärde nyckeltal

	31 mar 2020	31 mar 2019
Hysesvärde kr/kvm	1 334	1 204
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	95
Fastighetskostnader kr/kvm	298	198
Driftsöverskott kr/kvm	1 007	883
Överskottsgrad, %	75	75
Förvaltningsfastighetsvärde kr/kvm	23 611	17 183
Uthyrningsbar yta, tkvm	173 540	144 494
Antal fastigheter	44	34

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital uppgick den 31 mars 2020 till 1 905,7 Mkr (1 726,2) och soliditeten till 35 procent (34).

Det långsiktiga substansvärdet uppgick till 2 197,5 Mkr (1 975,3), vilket motsvarar en ökning med 11 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till stamaktieägarna uppgick till 1 679,3 Mkr (1 457,0), vilket motsvarar 27,33 kronor per stamaktie (23,71), en ökning med 15 procent.

Genova har beslutat ändra sina redovisningsprinciper och konsoliderar nu bostadsrättsföreningen som äger projektet Liljegatan 1 i Fålhagen, Uppsala. De nya principerna medför också att tidpunkten för när resultatet från nyproduktion

bostadsrätter redovisas i stället inträffar när bostadsköparna får tillträde till sina bostäder och inte som tidigare successivt i takt med att arbetet utförts. De nya redovisningsprinciperna tillämpas från och med första kvartalet 2020 och innebär att hänförliga poster från tidigare perioder räknats om, vilket redovisas i not 1. För perioden som avslutas per 31 mars 2020 innebär anpassningen att eget kapital minskar med 47,0 Mkr. Då projektet avslutas under fjärde kvartalet 2020 kommer eget kapital återställas med 47 Mkr under året. Därför har beloppet återlagts i beräkningen av långsiktigt substansvärde och långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare.

Substansvärde

	31 mar 2020		31 mar 2019		31 dec 2019	
	Mkr	kr/stamaktie	Mkr	kr/stamaktie	Mkr	kr/stamaktie
Eget kapital enligt balansräkningen	1 905,7	31,02	1 073,0	21,46	1 726,2	28,09
Återläggning:						
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	330,5	5,38	145,9	2,92	280,7	4,57
Effekt av ändrad redovisningsprincip	47,0	0,76	77,9	1,56	47,0	0,76
Avdrag:						
Uppskjuten skattefordran enligt balansräkningen	-85,7	-1,39	-69,2	-1,38	-78,6	-1,28
Preferensaktiekapital	-440,0	-7,16	-330,0	-6,60	-440,0	-7,16
Innehav utan bestämmande inflytande	-78,2	-1,27	-53,7	-1,07	-78,3	-1,27
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare	1 679,3	27,33	843,9	16,88	1 457,0	23,71

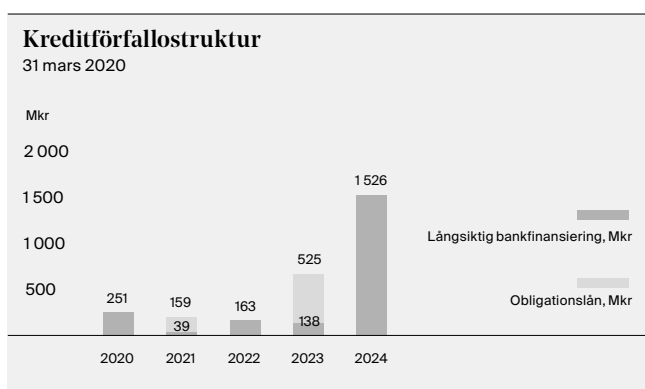
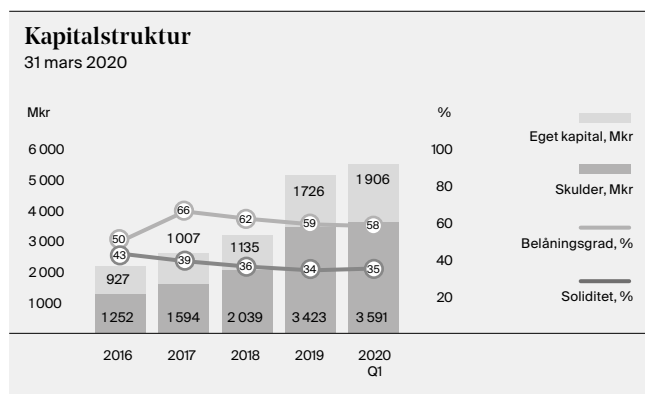
Räntebärande skulder

Koncernen hade den 31 mars 2020 räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter och projektfastigheter om cirka 3 056,0 Mkr (2 903,3) vilket motsvarade en belåningsgrad om cirka 58 procent (59) justerat för likvida medel. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 2,4 procent (3,1 procent inklusive obligationslånet) den 31 mars 2020 med en soliditet som vid samma tidpunkt uppgick till 35 procent (34).

Koncernens totala räntebärande skulder till kreditinstitut som den 31 mars 2020 uppgick till 2 380,0 Mkr (2 243,9) 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 2020 till 3,4 år (2,0). Kreditförfallostrukturen den 31 mars 2020 framgår av tabellen nedan.

Under perioden beviljades Genova en utökad revolverande facilitet om 100 Mkr. Totalt utnyttjad revolverande facilitet vid periodens slut uppgick till 195 Mkr tillsammans med en utnyttjad checkkredit om 50 Mkr. Under 2020 förfaller 251 Mkr av lånen till betalning varav 210 Mkr har refinansierats efter periodens utgång.



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 2020

	Räntebindning		Kreditförfall		Ej utnyttjat, Mkr
	Belopp, Mkr	Snitt-ränta, %	Kredit-avtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr	
Löptid					
0-1 år	251	3,28	251	251	-
1-2 år	198	5,23	198	198 ¹	-
2-3 år	163	2,30	163	163	-
3-4 år	663	4,66	663	663 ²	-
4-5 år	1526	2,14	1771	1526	245
Totalt	2 801	3,07	3 046	2 801	245
Byggnadskreditiv	256	3,27	937	256	682
Totalt	3 056	3,09	3 983	3 056	927
Lån exklusive Obligation och Byggnadskreditiv	2 117	2,33	2 362	2 117	245

1) 159 Mkr avser obligation räntesats 5,75 procent.

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

Kassaflödesanalys för koncernen

Mkr	31 mar 2020	31 mar 2019	31 dec 2019
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	18,4	4,4	42,9
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet ¹	11,2	13,1	-14,3
Övriga rörelseintäkter	0,6	0,3	3,2
Betald skatt	-4,5	-2,0	3,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	25,7	15,8	34,7
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar	1,8	-2,4	-2,3
Förändring övriga rörelsefordringar	31,1	20,7	-42,0
Förändring leverantörsskulder	5,9	-10,3	-16,2
Förändring övriga rörelseskulder	-23,7	-1,4	34,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	40,8	22,4	8,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter och projekt	-105,7	-224,1	-1 148,2
Investeringar i inventarier	-1,2	-1,8	-0,3
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	-	7,0
Ökning av övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-	17,4
Minskning av övriga finansiella anläggningstillgångar	-	51,5	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-106,9	-174,4	-1 124,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	-	119,7
Upptagna lån	246,1	137,0	1 503,3
Amortering av lån	-120,1	-17,7	-481,2
Lämnad utdelning	-10,5	-14,9	-86,8
Förändringar innehav utan bestämmande inflytande	-	-11,2	-7,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	115,5	93,2	1 048,0
Periodens kassaflöde	49,4	-58,8	-67,4
Likvida medel vid periodens början	109,1	176,5	176,5
Likvida medel vid periodens slut	158,5	117,7	109,1
<i>1) Övriga poster ej kassapåverkande</i>			
Återläggning av avskrivningar	1,7	2,1	1,3
Resultat från andelar i joint ventures	-1,1	-0,9	-25,4
Upplupen ränta	10,6	11,9	9,8
	11,2	13,1	-14,3
Erhållen ränta	0,5	0,2	1,9
Betald ränta	-21,2	-14,8	-66,1

Segmentsrapportering

Mkr	Jan-mar 2020				Jan-mar 2019			
	Förvaltnings- fastigheter	Övrigt	Ej fördelat	Totalt	Förvaltnings- fastigheter	Övrigt	Ej fördelat	Totalt
Hysesintäkter	54,0			54,0	39,4			39,4
Resultat från nyproduktion		-		-		14,9		14,9
Summa intäkter	54,0	-		54,0	39,4	14,9		54,3
Fastighetskostnader	-14,0			-14,0	-12,7			-12,7
Summa kostnader	-14,0			-14,0	-12,7			-12,7
Driftsöverskott/Resultat från nyproduktion	40,0	-		40,0	26,7	14,9		41,6
Central administration	-3,0		-4,4	-7,4	-2,8		-5,4	-8,2
Resultat från andelar i joint ventures	1,1			1,1	0,9			0,9
Finansnetto			-15,3	-15,3			-15,0	-15,0
Övriga rörelseintäkter			0,6	0,6			0,3	0,3
Värdeförändringar fastigheter	219,2			219,2	48,6			48,6
Resultat före skatt				238,2				68,2
Segmentspecifika tillgångar								
Förvaltningsfastigheter	4 097,5				2 809,7			
Pågående nyanläggningar	556,5				327,1			
Projekteringsfastigheter	68,4				62,6			
Andelar i joint ventures	89,6				64,3			
Upparbetade men ej fakturerade intäkter		47,0				92,5		
Segmentspecifika investeringar								
Förvärv och investeringar i förvaltningsfastigheter	10,6				211,2			

Segmentsredovisning

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

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

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

Nyckeltal¹

	Jan-mar 2020	Jan-mar 2019	Jan-dec 2019
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Bostäder under byggnation, antal	473	270	527
Färdigställda bostäder, antal	54	–	133
Totalt antal byggrätter, antal	5 487	5 292	5 406
Uthyrbar yta kommersiella fastigheter, tkvm	126,9	125,5	126,9
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	46,6	19,0	46,6
Total uthyrbar yta, tkvm	173,5	144,5	173,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	97,8	95,0	97,8
Överskottsgrad, %	74,0	67,8	71,9
Nettoinvesteringar, Mkr	105,7	211,2	1141,2
Finansiella nyckeltal			
Avkastning på eget kapital, %	12,8	4,0	39,9
Soliditet, %	34,7	29,8	33,5
Belåningsgrad, %	58,3	64,7	58,1
Genomsnittlig räntenivå, %	2,4	2,3	2,4
Genomsnittlig räntenivå inklusive obligationslån, %	3,1	3,2	3,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	1,4	1,7
Kapitalbindningstid, antal år	3,4	2,0	3,6
Aktierelaterade nyckeltal			
Totalt antal utestående preferensaktier, st	4 000 000	3 000 000	4 000 000
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, st	4 000 000	3 000 000	3 500 000
Total utdelning preferensaktier, Mkr	10,5	7,9	36,8
Utdelning per preferensaktie, kr	2,62	2,62	10,50
Totalt antal utestående stamaktier, st	61 443 932	50 000 000	61 443 932
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, st	61 443 932	50 000 000	53 814 644
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,13	–0,07	0,11
Resultat per stamaktie, kr	2,93	0,50	9,53
Eget kapital, Mkr	1 905,7	1 073,0	1 726,2
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 387,5	701,0	1 207,9
Eget kapital per stamaktie, kr	22,58	14,02	19,66
Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 197,5	1 227,6	1 975,3
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 679,3	843,9	1 457,0
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	27,33	16,88	23,71

1) Nyckeltalen är omräknade enligt förändrade redovisningsprinciper.

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Jan-mar 2020	Jan-mar 2019	Jan-dec 2019
Summa rörelsens intäkter	-	-	-
Övriga externa kostnader	-0,2	-0,1	-0,3
Personalkostnader	-0,9	-	-
Summa rörelsens kostnader	-1,1	-0,1	-0,3
Rörelseresultat	-1,1	-0,1	-0,3
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag	-	-	-7,4
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0,1	-	0,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	-12,6	-9,0	-38,7
Resultat från finansiella poster	-12,5	-9,0	-45,8
Resultat före skatt	-13,6	-9,1	-46,1
Skatt på årets resultat	-	-	-0,2
Årets resultat	-13,6	-9,1	-46,3

Moderbolagets balansräkning

Mkr	31 mar 2020	31 mar 2019	31 dec 2019
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	222,1	14,2	222,1
Uppskjutna skattefordringar	9,4	9,6	9,4
Fordringar hos koncernföretag	791,6	621,7	820,6
Övriga fordringar	0,1	0,5	0,1
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 023,2	646,0	1 052,2
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16,1	9,0	11,0
	16,1	9,0	11,0
Likvida medel	61,3	104,5	57,0
Summa omsättningstillgångar	77,4	113,5	68,0
SUMMA TILLGÅNGAR	1 100,6	759,5	1 120,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa totalresultat för perioden			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	0,7	0,5	0,7
Summa bundet eget kapital	0,7	0,5	0,7
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	348,7	157,1	405,5
Periodens/årets resultat	-13,6	-9,0	-46,3
Summa fritt eget kapital	335,1	148,1	359,2
Summa eget kapital	335,8	148,6	359,9
Långfristiga skulder			
Obligationslån	659,9	475,1	657,3
Övriga långfristiga skulder	40,0	-	40,0
Summa långfristiga skulder	699,9	475,1	697,3
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernbolag	62,3	129,8	60,5
Övriga skulder	0,3	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2,3	6,0	2,5
Summa kortfristiga skulder	64,9	135,8	63,0
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	1 100,6	759,5	1 120,2

Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2019	0,5	94,8	70,2	165,5
Omföring i ny räkning		70,2	-70,2	
Årets resultat			-46,3	-46,3
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning		-86,8		-86,8
Nyemission preferensaktier	0,0	124,0		124,0
Emissionskostnader		-4,5		-4,5
Nyemission stamaktier	0,2	208,2		208,4
Summa Transaktioner med aktieägare	0,2	240,9		240,7
Utgående balans per 31 december 2019	0,7	405,9	-46,3	359,9
Ingående balans per 1 januari 2020	0,7	405,9	-46,3	359,9
Omföring i ny räkning		-46,3	46,3	
Årets resultat			-13,6	-13,6
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning		-10,5		-10,5
Summa Transaktioner med aktieägare		-10,5		-10,5
Utgående balans per 31 mars 2020	0,7	348,7	-13,6	335,8

Möjligheter och risker för koncernen och moderbolaget

Genova utsätts för olika risker i sin verksamhet som kan få betydelse för bolagets framtida utveckling, resultat och finansiella ställning.

I Genovas affärsprocess analyseras samtliga väsentliga transaktions- och projektbeslut med avseende på risker och riskhantering samt möjligheter. Riskhantering är en integrerad del av beslutsfattande inom Genova. Mer information om Genovas risker återfinns i årsredovisningen för 2019 på sidorna 68–71.

Angående eventuell påverkan från pandemin Covid-19 följer vi utvecklingen noga och analyserar löpande riskerna för vår verksamhet. Vår bedömning i nuläget är att påverkan på bolaget är begränsad då vi har en diversifierad mix av hyresgäster. En betydande del av våra hyresintäkter kommer från hyresgäster som inte bedöms påverkas i större omfattning av pandemin, såsom offentligt finansierad verksamhet och dagligvaruhandel. Genovas finanser är starka, likviditeten är 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 möjlighet att upprätthålla en hög servicegrad gentemot kunder och därmed erbjuda produkter med attraktiva hyresnivåer, låga kostnader och låga vakanser.

Känslighetsanalys kassaflöde¹

	Förändring	Effekt på kassaflöde
Hyresvärde	+/- 5 %	+/- 12 Mkr
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 5 Mkr
Fastighetskostnader	+/- 10 %	+/- 5 Mkr
Räntekostnader	+/- 1 procentenheter	+/- 24 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 %	+/- 247 Mkr
Värdeförändringar, %	+/- 10 %	+/- 494 Mkr
Belåningsgrad ²	+/- 5 %	56 %/61 %
Belåningsgrad ²	+/- 10 %	53 %/65 %

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 är onoterade och ägs till 65,1 procent av Micael Bile genom Tranviks Udde AB, till 27,9 procent av Andreas Eneskjöld genom Manacor Group AB och till 7,0 procent av Michael Moschewitz genom MayNoo AB. Preferensaktierna är sedan den 15 december 2015 noterade på Nasdaq First North Premier Growth Market. Genova hade vid periodens slut 1 580 preferensaktieägare.

Varje preferensaktie ger företräde till en årlig utdelning om 10,50 kr som utbetalas kvartalsvis. Kommande avstämnings-

dag för utbetalningen av kvartalsvis utdelning på preferensaktien är den 20 maj 2020.

Sista betalkurs för preferensaktien den 31 mars 2020 uppgick till 106 kr.

Den 31 mars 2020 uppgick det totala antalet aktier i Genova till 65 443 932 varav 61 443 932 aktier utgjordes av stamaktier och 4 000 000 aktier utgjordes av preferensaktier.

Aktieägare

31 mars 2020

Namn	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Innehav (%)	Röster (%)
Micael Bile (via bolag)	40 000 000	140 000	61,33	64,70
Andreas Eneskjöld (via bolag)	17 142 857	39 729	26,26	27,73
Michael Moschewitz (via bolag)	4 301 075	22 298	6,61	6,96
Avanza Pension	–	477 959	0,73	0,08
RBC Investor Services Bank SA	–	297 509	0,45	0,05
JRS Assest Management AB	–	276 922	0,42	0,04
Catella Fondförvaltning	–	208 686	0,32	0,03
Nordnet Pensionsförsäkring AB	–	175 976	0,27	0,03
Peter Lindell	–	100 000	0,15	0,02
Pension, Futur	–	90 200	0,14	0,01
PEG Capital Partners	–	84 106	0,13	0,01
AB Stena Metall Finans	–	80 000	0,12	0,01
Jessica Rahi	–	70 000	0,11	0,01
Summa övriga ägare	–	1 936 615	2,96	0,31
Summa	61 443 932	4 000 000	100,00	100,00

Övriga upplysningar

Organisation

Medelantalet anställda i organisationen uppgick under perioden till 25 (25) varav 13 (10) 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 38 i Genovas årsredovisning 2019. Karaktären på transaktioner och volym har inte förändrats väsentligt under perioden jämfört med föregående år.

Årsstämma

Årsstämma i Genova Property Group AB (publ) kommer att hållas den 24 april 2020 kl. 10.00 på Gernandt & Danielsson Advokatbyrå, Hamngatan 2 i Stockholm. Årsredovisningen finns sedan tidigare tillgänglig på bolagets hemsida www.genova.se.

Redovisningsprinciper

Genova tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten. Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och årsredovisningslagen. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i senaste årsredovisningen, se not 2 i Genovas årsredovisning 2019, förutom principen för intäktsredovisning av bostadsprojekt, se vidare nedan och not 1.

Ändring av tidigare tillämpade redovisningsprinciper

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

Detta innebär en påverkan på koncernens finansiella resultat och finansiella ställning då intäkter från försäljning av fastighet enligt tidigare princip har redovisats vid försäljning till bostadsrättsföreningen och intäkter från projektledning har redovisats med tillämpning av successiv vinstavräkning i takt

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

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

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

Intäkter

Intäkter från avtal med kunder avser intäkter från försäljning av varor och tjänster från Genovas ordinarie verksamhet. Intäkten redovisas när kontroll övergår till kunden för de varor eller tjänster som bolaget bedömt vara distinkta i ett avtal och speglar den ersättning som företaget förväntar sig att ha rätt till i utbyte mot dessa varor eller tjänster. Koncernens intäkter kommer från leasingintäkter och redovisas i enlighet med IFRS 16 Leasingavtal, dessa principer anges i Not 2 i årsredovisningen 2019. Andra intäkter avser försäljning av bostadslägenheter till bostadsköpare, som vanligen utgörs av privata konsumenter. Avtal om köp av bostadslägenhet ingås löpande med kunderna med start innan byggnationen har påbörjats. Koncernen har identifierat ett distinkt prestationsåtagande i avtalen: försäljning av bostadslägenhet. Transaktionspriset är i sin helhet fast. Intäkterna redovisas när kunden har fått kontroll, genom att kunden kan använda eller dra nytta av varan, varvid kontrollen anses överförd. Genova har gjort bedömningen att kontrollen över bostadslägenheten övergår till kunden vid en tidpunkt, då bostadsköparen får tillträde till bostaden. Detta sker vanligen under en kortare tidsperiod när bostadsfastigheten är färdigställd.

Viktiga uppskattningar och antaganden för redovisningsändamål

Kontroll över Bostadsrättsföreningar

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

Revisorernas granskning

Denna delårsrapport har varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer

Styrelsens och verkställande direktörens intygande

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

Stockholm den 24 april 2020

Mikael Borg, styrelseordförande

Micael Bile, styrelseledamot

Jan Björk, styrelseledamot

Andreas Eneskjöld, styrelseledamot

Erika Olsén, styrelseledamot

Maria Rankka, styrelseledamot

Knut Ramel, styrelseledamot

Michael Moschewitz, VD

Finansiell kalender

Årsstämma 2020 **24 april 2020**

Delårsrapport januari-juni 2020 **21 augusti 2020**

Delårsrapport januari-september 2020 **13 november 2020**

För ytterligare information, vänligen kontakta:

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

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

Denna information är insiderinformation som Genova Property Group AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 24 april 2020 kl. 08:15 CEST.

Not 1

Effekter från byte av redovisningsprincip

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

Effekter på resultat och balansräkning

Konsolidering av bostadsrättsföreningar

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

Intäktsredovisning

Enligt tidigare redovisningsprinciper där bostadsrättsföreningen ansågs vara en fristående juridisk person redovisade Genova intäkter från försäljning av fastighet i samband med att bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten, och intäkter från projektledning av bostadsrättsprojektet i takt med att Genova utförde arbetet. När bostadsrättsföreningen nu anses ingå i koncernen är det istället bostadsköparen som anses vara Genovas kund. Genova redovisar som en följd av detta en intäkt när respektive köpare tillträder bostaden, vilket vanligen sker under en kortare tidsperiod när bostadsfastigheten är färdigställd. Detta har lett till en förändring av Resultat från nyproduktion bostadsrätter om 30,6 Mkr för 2019 (Jan-mar 2019: -14,9 Mkr).

Pågående bostadsrättsprojekt

Som en följd av att Genova behövt byta redovisningsprinciper redovisar Genova bostadsrättsföreningens fastighet och pågående byggnation av bostadsrättsprojekt i balansräkningen under posten: Pågående bostadsrättsprojekt. I balansposten ingår anskaffningsvärdet för fastigheten samt utgifter från den externa entreprenören, och interna utgifter från projektledning av bostadsrättsprojektet. Räntor och andra låneutgifter som uppläggningsavgifter som härrör från finansieringen av bostadsrättsprojektet aktiveras löpande som en del av samma balanspost. Detta har lett till att omsättningstillgångarna har ökat med 86,4 Mkr för 2019 (jan-mar 2019: 256,0). Samtidigt har fordringar på bostadsrättsföreningarna, redovisade som Upparbetade men ej fakturerade intäkter minskat med 104,4 Mkr för 2019 (jan-mar 2019: -60,6) och Övriga fordringar minskat med 65,9 Mkr för 2019 (jan-mar 2019: -53,2).

Lån från kreditinstitut

I samband med att bostadsrättsföreningar konsolideras inkluderas den upplåning från kreditinstitut som bostadsrättsföreningen har för att finansiera byggnationen av bostadsfastigheten. Detta har lett till en ökning av koncernens externa kortfristiga upplåning från kreditinstitut med 126,4 Mkr för 2019 (Jan-mar 2019: 302,9). Fastigheten med det pågående bostadsrättsprojektet är ställt som säkerhet för lånet till kreditinstitutet.

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

Koncernens rapport över totalresultat

Jan-dec 2019

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

Koncernens rapport över totalresultat

Jan-mar 2019

Mkr	jan-mar 2019 enligt tidigare principer	Justering	jan-mar 2019 omräknad
Hysesintäkter	39,4		39,4
Driftskostnader	-10,6		-10,6
Underhållskostnader	-0,8		-0,8
Fastighetsskatt	-1,3		-1,3
Summa Fastighetskostnader	-12,7		-12,7
Driftsöverskott	26,7		26,7
Central administration fastighetsförvaltning	-2,8		-2,8
Central administration projektutveckling	-5,4		-5,4
Resultat från andelar i joint ventures	0,9		0,9
Finansnetto	-15,0		-15,0
Förvaltningsresultat	4,4		4,4
Resultat från nyproduktion bostadsrätter	14,9	-14,9	0,0
Övriga rörelseintäkter	0,3		0,3
Värdeförändringar fastigheter	48,6		48,6
Resultat före skatt	68,2	-14,9	53,3
Inkomstskatt	-11,5		-11,5
Periodens resultat	56,6	-14,9	41,7
Summa övrigt totalresultat för året	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	56,6	-14,9	41,7
Årets resultat hänförligt:			
Moderbolagets aktieägare	45,8	-13,0	32,8
Innehav utan bestämmande inflytande	10,8	-1,9	8,9

Koncernens balansräkning

2019-12-31

Mkr	2019-12-31 enligt tidigare principer	Justering	2019-12-31 omräknad
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3 661,3		3 661,3
Pågående nyanläggningar	702,0		702,0
Projekteringsfastigheter	56,5		56,5
Nyttjanderättstillgångar	37,2		39,0
Inventarier	4,6		2,8
Uppskjutna skattefordringar	78,6		78,6
Onoterade aktier	-		-
Andelar i joint ventures	88,5		88,5
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	-		-
Övriga långfristiga fordringar	96,0		96,0
Summa anläggningstillgångar	4 724,7		4 724,7
Omsättningstillgångar			
Pågående bostadsrättsprojekt	-	199,3	199,3
Hysesfordringar och kundfordringar	4,0		4,0
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	104,4	-104,4	-
Övriga fordringar	93,7	-65,9	27,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26,6	57,4	84,0
Likvida medel	109,1		109,1
Summa omsättningstillgångar	337,8	86,4	424,2
SUMMA TILLGÅNGAR	5 062,5	86,4	5 148,9
EGET KAPITAL			
Summa totalresultat för perioden			
Aktiekapital	0,7		0,7
Övrigt tillskjutet kapital	647,6		647,6
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 046,6	-47,0	999,6
Innehav utan bestämmande inflytande	78,3		78,3
Summa eget kapital	1 773,2	-47,0	1 726,2
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	1 664,6		1 664,6
Obligationslån	657,4		659,4
Leasingskuld	34,4		34,4
Övriga långfristiga skulder	42,1		42,1
Uppskjutna skatteskulder	280,7		280,7
Summa långfristiga skulder	2 679,2		2 681,2
Kortfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	454,9	126,4	579,3
Leverantörsskulder	34,1	7,0	41,1
Leasingskuld	4,7		4,7
Aktuella skatteskulder	11,0		11,0
Övriga skulder	69,3		69,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36,1		36,1
Summa kortfristiga skulder	610,1	133,4	741,5
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	5 062,5	86,4	5 148,9

Koncernens balansräkning

2019-03-31

Mkr	2019-03-31 enligt tidigare principer	Justering	2019-03-31 omräknad
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 482,6		2 482,6
Pågående nyanläggningar	327,1		327,1
Projekteringsfastigheter	62,6		62,6
Nyttjanderättstillgångar	40,0		40,0
Inventarier	7,7		7,7
Uppskjutna skattefordringar	69,2		69,2
Onoterade aktier	1,4		1,4
Andelar i joint ventures	64,3		64,3
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	31,9	-31,9	-
Övriga långfristiga fordringar	8,3		8,3
Summa anläggningstillgångar	3 095,1	-31,9	3 063,2
Omsättningstillgångar			
Pågående bostadsrättsprojekt	-	369,8	369,8
Hyresfordringar och kundfordringar	4,1		4,1
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	60,6	-60,6	-
Övriga fordringar	83,9	-53,2	30,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17,5		17,5
Likvida medel	117,7		117,7
Summa omsättningstillgångar	283,8	256,0	539,8
SUMMA TILLGÅNGAR	3 378,9	224,1	3 603,0
EGET KAPITAL			
Summa totalresultat för perioden			
Aktiekapital	0,5		0,5
Övrigt tillskjutet kapital	319,7		319,7
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	777,0	-77,9	699,1
Innehav utan bestämmande inflytande	68,3	-14,6	53,7
Summa eget kapital	1 165,5	-92,5	1 073,0
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	892,9		892,9
Obligationslån	479,4		479,4
Leasingskuld	37,5		37,5
Övriga långfristiga skulder	4,0		4,0
Uppskjutna skatteskulder	145,9		145,9
Summa långfristiga skulder	1 559,7		1 559,7
Kortfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	541,2	302,9	844,1
Leverantörsskulder	40,1	13,7	53,8
Leasingskuld	4,9		4,9
Aktuella skatteskulder	4,1		4,1
Övriga skulder	15,0		15,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	48,4		48,4
Summa kortfristiga skulder	653,7	316,6	970,3
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	3 378,9	224,1	3 603,0

Revisors granskningsrapport

Genova Property Group AB, org.nr 556864-8116

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Genova Property Group AB per 31 mars 2020 och den tremånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

Slutsats

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

Stockholm den 24 april 2020

Ernst & Young AB

Henrik Nilsson

Auktoriserad revisor

Definitioner

Genova eller Bolaget

Genova Property Group AB (publ).

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i förhållande till marknadsvärdet på förvaltningsfastigheter, pågående nyanläggningar och projekteringsfastigheter vid rapportperiodens slut. Belåningsgraden används för att belysa Genovas finansiella risk.

Driftsöverskott

Hysesintäkter reducerat med fastighetskostnader. Nyckeltalet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att centrala administrationskostnader, finansnetto samt orealiserade värdeförändringar beaktats.

Eget kapital hänförligt till stamaktieägare

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

Förvaltningsfastigheter

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

Förvaltningsresultat

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

Förvaltningsresultat per stamaktie

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

Hyresvärde

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

Justerat resultat per stamaktie

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

Långsiktigt substansvärde

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

Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare

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

Långsiktigt substansvärde per stamaktie

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

Projekteringsfastigheter

Avser fastigheter för vidareutveckling.

Resultat per stamaktie

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

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

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

Uthyrbar yta

Total yta i kvm som är tillgänglig för uthyrning.

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Överskottsgrad

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter (för de senaste 12 månaderna). Överskottsgrad är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att finansiella intäkter och kostnader samt orealiserade värdeförändringar beaktats.

Kontakt

Besöksadresser

Huvudkontor
Smålandsgatan 12,
111 46 Stockholm

Genova Gallery
Sysslomansgatan 9,
753 11 Uppsala

genova.se

G E N O V A