

GENOVA



Delårsrapport januari–juni / **2020**



Perioden i sammandrag

Kvartalet april–juni 2020

- Hyresintäkterna uppgick till 56,6 Mkr (41,9).
- Driftsöverskottet uppgick till 44,9 Mkr (31,6).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 2,9 Mkr (18,6) varav förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna uppgick till -7,6 Mkr (10,7), motsvarande -0,14 kr (0,21) per stamaktie.
- Resultat efter skatt uppgick till 40,4 Mkr (78,5), motsvarande 0,55 kr (1,32) per stamaktie.
- Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägarna uppgick till 1 675,3 Mkr (920,0), motsvarande 54,53 kr (18,40) per stamaktie.

Perioden januari–juni 2020

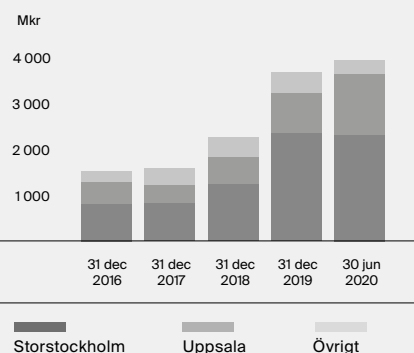
- Hyresintäkterna uppgick till 110,6 Mkr (81,4).
- Driftsöverskottet uppgick till 84,9 Mkr (58,4).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 21,3 Mkr (23,0) varav förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna uppgick till 0,3 Mkr (7,2), motsvarande 0,01 kr (0,15) per stamaktie.
- Resultat efter skatt uppgick till 231,0 Mkr (120,3), motsvarande 3,64 kr (1,82) per stamaktie.
- Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägarna uppgick till 1 675,3 Mkr (920,0), motsvarande 54,53 kr (18,40) per stamaktie.

	Apr-jun 2020	Apr-jun 2019	Jan-jun 2020	Jan-jun 2019	Jan-dec 2019
Hyresintäkter, Mkr	56,6	41,9	110,6	81,4	180,6
Driftsöverskott, Mkr	44,9	31,6	84,9	58,4	129,9
Förvaltningsresultat, Mkr	2,9	18,6	21,3	23,0	42,9
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	-0,14	0,21	0,01	0,15	0,11
Bostäder under byggnation, antal ¹	438	250	438	250	527
Färdigställda bostäder, antal	35	-	89	-	133
Nettoinvestering, Mkr	168,7	151,7	274,4	375,8	1 141,2
Belåningsgrad, %	64,0	62,7	64,0	62,7	59,4
Soliditet, %	34,9	30,5	34,9	30,5	33,5
Räntetäckningsgrad, ggr ²	1,9	1,9	1,8	1,7	1,7
Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 193,5	1 409,2	2 193,5	1 409,2	1 975,3
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 675,3	920,0	1 675,3	920,0	1 457,0
Totalt antal utestående stamaktier, tusental	30 722	50 000	30 722	50 000	61 444
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare per stamaktie, kr	54,53	18,40	54,53	18,40	23,71

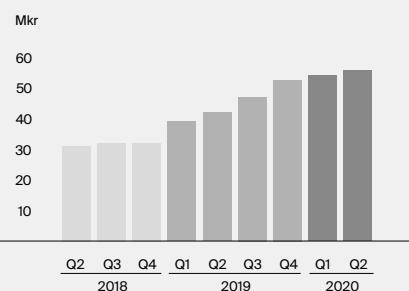
1) Inklusive 35 hotellrum.

2) Exklusive poster av engångskaraktär.

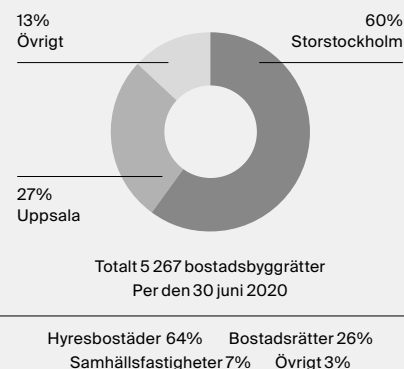
Värde förvaltningsfastigheter per geografi



Hyresintäkter



Projektutveckling



4 727 Mkr

Fastighetsvärde

5 267

Bostadsbyggrätter

64 %

Belåningsgrad

2 194 Mkr

Långsiktigt substansvärde

Väsentliga händelser under och efter perioden

Första kvartalet

- I februari fastställde styrelsen för Genova nya finansiella och operativa mål samt utdelningspolicy.
- I mars ingick Genova avtal om att avyttra 50 procent av aktierna i det fastighetsägande bolag som äger Stapelbädden 3 på Lidingö till ett underliggande fastighetsvärde om 400 Mkr före avdrag för uppskjuten skatt.
- I mars tecknade Genova en avsiktsförklaring med Internationella Engelska Skolan om att uppföra en grundskola med ett 20-årigt hyresavtal på fastigheten Viby 19:3 i Upplands-Bro där Genova planerar uppföra en ny stadsdel tillsammans med bostadsbolaget K2A.
- I mars avtalade Genova om att förvärva tomträtten Skarpnäs 6:12 i Nacka till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 40 Mkr. Tillträdet skedde i maj 2020.
- Under kvartalet förlängdes hyresavtal om cirka 4 500 kvm i två fastigheter i Lund till årliga hyresvärden om cirka 6,2 Mkr. Avtalen löper i fem respektive åtta år med hyresgästerna Statens historiska museer och Friskis & Sveltis.
- Genova beslutade att ändra sina redovisningsprinciper och konsoliderar fortsättningsvis bostadsrättsföreningen som äger projektet Liljegatan 1 i Fålhagen, Uppsala. De nya principerna medför också att tidpunkten för när resultatet från nyproduktion bostadsrätter redovisas i stället inträffar när bostadsköparna får tillträde till sina bostäder och inte som tidigare successivt i takt med att arbetet utförts. De nya redovisningsprinciperna tillämpas från och med första

kvartalet 2020 och innebär att hänförliga poster från tidigare perioder räknats om, vilket redovisas i not 1. Anpassningen innebär att eget kapital minskar med 47,0 Mkr. Då projektet avslutas, vilket beräknas ske under fjärde kvartalet 2020, kommer eget kapital återställas med dessa 47 Mkr.

Andra kvartalet

- I maj avtalade Genova om att förvärva samhällsfastigheten Flogsta 47:1 i Ekeby, Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om 350 Mkr. Den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 16 500 kvm med tomtareal om cirka 16 700 kvm. De största hyresgästerna är Gluntens Montessoriskola, Stadsmissionens Skolstiftelse, Friskis & Sveltis och Uppsala kommun. Den genomsnittliga hyresdurationen är 2,9 år och årligt hyresvärde uppgår till cirka 26 Mkr. Tillträdet skedde i augusti 2020.
- I juni avtalade Genova om att förvärva fastighet Runö 7:146 i Åkersberga till ett underliggande fastighetsvärde om 20 Mkr. Fastigheten är belägen centralt i Åkersberga i anslutning till en av Genovas befintliga fastigheter. Den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 1 100 kvm och tomtarealen är på cirka 6 000 kvm. Fastigheten är fullt uthyrd till Lidl Sverige, årligt hyresvärde uppgår till cirka 1,3 Mkr och med en hyrestid om cirka 3,5 år. Tillträdet skedde i juli 2020.
- I juni frånträdde 50 procent av aktierna i det fastighetsägande bolag som äger Stapelbädden 3 på Lidingö. Aktierna förvärvades i mars 2020 av Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB

(SBB) och parterna kommer gemensamt att utveckla fastigheten med tonvikt på hållbara bostäder med samhällsinslag. Det underliggande fastighetsvärdet om 400 Mkr i transaktionen översteg Genovas bokförda värde med cirka 220 Mkr vilket redovisades som en värdeförändring under första kvartalet.

- I juni skedde färdigställande och inflyttningar i Genovas första egenutvecklade hyresbostäder. De 35 hyresbostäderna, som är belägna i Alsike, Knivsta, kommer Genova äga och förvalta långsiktigt.
- Den 12 juni upptogs Genovas preferensaktier till handel på Nasdaq Stockholms huvudlista.
- I juni beslutade Genova om ett erbjudande om teckning och förvärv av stamaktier i bolaget samt om efterföljande notering av stamaktierna på Nasdaq Stockholm. Erbjudandet övertecknades och sammanlagt, inklusive övertilldelningsoptionen som utnyttjades i juli, tillfördes bolaget cirka 576 Mkr före noteringskostnader.
- Den 30 juni var första handelsdag för stamaktierna på Nasdaq Stockholms huvudlista.
- Under kvartalet förlängdes och tecknades nya hyresavtal om cirka 3 000 kvm i fyra fastigheter till årliga hyresvärden om cirka 3 Mkr. Avtalen löper mellan ett och tre år.

Händelser efter periodens utgång

- I juli offentliggjorde Genova om att övertilldelningsoptionen utnyttjats i sin helhet.
- I juli vann detaljplanen för Genovas delägda projekt i Knivsta Centrum laga kraft. Detaljplanen för projekt Segerdal medger utveckling av cirka 25 000 kvm där Genova planerar att bygga cirka 300 hyresbostäder kombinerat med inslag av kommersiell verksamhet.
- I juli lämnade Peter Lövgren sin tjänst som chef Affärsutveckling. Fastighetschefen Henrik Sandström övertog samtidigt ansvaret för affärsutveckling inom Genova.
- I augusti förvärvade och tillträdde Genova tillsammans med SBB bolaget Nackahusen Holding AB som äger sex fastigheter i Nacka Strand. Fastigheterna som innehåller byggrätter om cirka 40 000 kvm ljus BTA förvärvades för 1 krona och parterna övertog befintligt obligationslån om cirka 360 Mkr. Sedan tidigare har Nackahusen Holding avyttrat fastigheter och efter reglering av dessa transaktioner kommer Genova tillsammans med SBB kontrollera fastigheter och byggrätter om cirka 30 000 kvm ljus BTA till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 190 Mkr. Fastigheterna ägs i ett joint venture där Genovas investeringsåtagande initialt uppgår till 30 Mkr som finansieras med egna medel.
- I augusti gav Genova i uppdrag till Carnegie Investment Bank och Nordea att utforska förutsättningarna för att emittera nya seniora icke-säkerställda obligationer om 300–400 Mkr under en ram om 750 Mkr och med en löptid om 4 år, med förbehåll för rådande marknadsförutsättningar. Genova avser att delvis använda nettolikviden från de nya obligationerna för att finansiera återköp och/eller förtidsinlösen av sina 500 Mkr (varav 156 Mkr utestående) 2017/2021 seniora icke-säkerställda obligationer, samt allmänna företagsändamål.
- Efter perioden har hyresavtal tecknats och förlängts om cirka 5 000 kvm i två fastigheter till årliga hyresvärden om cirka 8 Mkr. Avtalen löper i tre år.

Påverkan av Covid-19

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

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

Statliga stöd

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

Hyresinbetalningar

Genovas hyresgäster påverkas dock, liksom samhället i stort, av Covid-19. Av Genovas årshyresintäkter om 228 Mkr förfaller

60 procent till betalning kvartalsvis i förskott och 40 procent månadsvis i förskott. Genova har fört individuella samtal med ett antal hyresgäster med ansträngd likviditet och har erbjudit vissa av dessa att övergå från kvartalsvisa hyresinbetalningar till månadsbetalningar. Av de justerade hyresfordringar som förföll till betalning den 30 juni 2020 hade 97 procent erhållits den 15 juli, 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 453,6 Mkr den 30 juni 2020. Krediter som förfaller under 2020 uppgår till 79,5 Mkr av vilka samtliga refinansierats efter perioden. Under det andra kvartalet har Genova genomfört en lyckad ägarspridning och notering av stamaktierna på Nasdaq Stockholms huvudlista, vilket i början av juli tillförde bolaget cirka 576 Mkr före noteringskostnader. Emissionslikviden som tillfördes bolaget i juli tillsammans med befintliga outnyttjade kreditfaciliteter innebär en mycket god tillgång till likviditet.



Genova noterades på Nasdaq Stockholms huvudlista i juni 2020.

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

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

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

Finansiella mål¹

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.	44 % 30 jun 2020

Förvaltningsresultat	>20 % Mål
Uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per stamaktie om minst 20 procent över en konjunkturcykel.	31 % Rullande 12 månader 30 jun 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 % 30 jun 2020

Belåningsgrad	<65 % Mål
Belåningsgraden ska över tid understiga 65 procent.	64 % 30 jun 2020

Räntetäckningsgrad	>2,0 ggr Mål
Räntetäckningsgraden ska över tid överstiga 2,0 gånger.	1,9 ggr 30 jun 2020

Operativa mål¹

Hysesintäkter	>60 % Mål
Hysesintäkterna från bostads- och samhällsfastigheter ska uppgå till minst 60 procent av Genovas totala hyresintäkter vid utgången av år 2024.	42 % 30 jun 2020

Pågående byggnation	750 Mål
Pågående byggnation av egenproducerade bostäder ska uppgå till minst 750 bostäder per år från och med år 2021.	438² 30 jun 2020

2) 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.

1) Utfallet per 30 juni 2020 inkluderar ej effekterna av genomförd nyemission och notering som påverkar koncernens ställning och nyckeltal först under det tredje kvartalet 2020.

VD-kommentar

Det andra kvartalet 2020 var för Genova historiskt på flera sätt. Under kvartalet färdigställdes Genovas första hyresbostäder, en kategori av förvaltningsfastigheter för långsiktigt ägande som kommer att utgöra en växande del av vårt fastighetsbestånd. I juni tog vi klivet in på Nasdaq Stockholms huvudlista. Stamaktienoteringen är en milstolpe på den resa Genova startade för 14 år sedan och det känns fantastiskt med den positiva respons som erbjudandet fick från investerare och allmänhet.

Framgångsrik emission och notering

I juni beslutade Genova om ett erbjudande om teckning och förvärv av stamaktier i bolaget samt notering av stamaktierna på Nasdaq Stockholm. Jag är både stolt och glad över att vi på ett så framgångsrikt sätt kunde genomföra erbjudandet och noteringen i den osäkra marknad som präglade våren och sommaren som en följd av coronapandemin. En stark arbetsinsats från alla på Genova bidrog till detta. Vi mötte ett stort intresse för bolaget från såväl välrenommerade institutioner som allmänheten och kunde hälsa över 8 000 nya aktieägare välkomna. Det innebär att vi får en stark och stabil ägarbas där våra tidigare huvudägare och grundare har kvar ett betydande ägande och stort engagemang i bolaget.

Våra första hyresbostäder inflyttade

Vi passerade ytterligare en milstolpe i Genovas utveckling i juni då våra första egenutvecklade hyresbostäder stod klara och inflyttade i Alsike, Knivsta. Projektet som är Svanenmärkt finansieras med gröna lån och planen är att miljöcertifiera all vår kommande nyproduktion. Genova har ett tydligt fokus på utveckling av hållbara hyresbostäder som tillsammans med samhällsfastigheter på sikt kommer att utgöra en betydande del av vårt fastighetsbestånd. Detta passar Genovas långsiktighet och fokus på stabila kassaflöden och linjerar med marknadens efterfrågan.

I centrala Knivsta driver vi ytterligare ett projekt med utveckling av cirka 300 hyresbostäder som också kommer att miljöcertifieras. I juni vann detaljplanen för detta projekt lagt kraft och vi förbereder nu för byggstart under fjärde kvartalet 2020. Under perioden tecknade vi en avsiktsförklaring med Internationella

Engelska Skolan om att uppföra en skolbyggnad i Upplands-Bro där vi planerar ett av våra andra större stadsutvecklingsprojekt med bostäder, dagligvaruhandel, skola, förskola och vård.

Förvärv med potential

Det har varit ett aktivt kvartal även på förvärvssidan där vi kompletterade vår portfölj med fastigheter i Stockholm och Uppsala med stabila kassaflöden och framtida utvecklingspotential. Nyligen förvärvade vi tillsammans med SBB bolaget Nackahusen Holding i Nacka Strand med sex fastigheter och byggrätter om cirka 40 000 kvm till låga ingångsvärden. Avsikten är att vi gemensamt ska utveckla såväl hyresbostäder för långsiktig förvaltning som bostadsrätter. Fastigheterna ligger nära flera av Genovas egna fastigheter i Nacka och vi ser goda framtida utvecklingsmöjligheter i området.

Periodens utveckling

Vi ökade våra hyresintäkter med 36 procent under första halvåret och driftnettot steg med 45 procent som en följd av ett ökat fastighetsbestånd. Förvaltningsresultatet minskade något jämfört med föregående år vilket är ett resultat av lägre värdeförändringar i joint ventures och valutakurseffekter jämfört med motsvarande period 2019. Rensat för värdeförändringar från joint ventures och valutakurseffekter steg förvaltningsresultatet under första halvåret till 18 Mkr, jämfört med 9 Mkr första halvåret 2019.

Covid-19 fortsätter att påverka vår vardag och verksamhet. Effekterna av pandemin har dock varit hanterbara för Genova och vi bedömer att förutsättningarna är goda för en relativt begränsad påverkan även fortsättningsvis. Vi har en stabil finansiell ställning, en diversifierad mix av hyresgäster, där cirka hälften av hyresvärdet kommer

från offentligt finansierad verksamhet samt dagligvaruhandel. Vi följer utvecklingen noga och är lyhörda både för de utmaningar och möjligheter som kan uppstå i en osäker marknadssituation.

Stärkt likviditet

Genom den framgångsrika ägarspridningen och notering av stamaktien tillfördes bolaget i juli cirka 576 Mkr före noteringskostnader. Den stärkta likviditeten ger oss kapacitet att både parera marknadens rörelser och att fortsätta utveckla Genova genom förvärv och projekt. Med mer än 8 000 nya aktieägare ombord känns detta arbete ännu mer motiverande. Tillsammans med teamet på Genova ser jag fram emot en aktiv höst och en fortsatt spännande resa.

Michael Moschewitz, VD



”Den stärkta likviditeten ger oss kapacitet att både parera marknadens rörelser och att fortsätta utveckla Genova genom förvärv och projekt”

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

Vid periodens utgång hade Genova ett helägt fastighetsbestånd bestående av totalt 45 förvaltningsfastigheter till ett marknadsvärde om cirka 3 930 Mkr fördelat på cirka 168 000 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 370 Mkr.

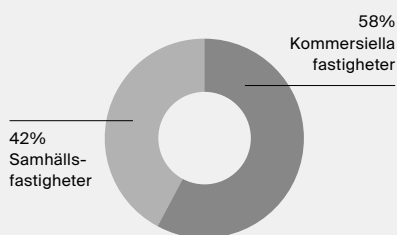
I maj avtalade Genova om att förvärva samhällsfastigheten Flogsta 47:1 i Ekeby, Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om 350 Mkr. Den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 16 500 kvm och tomtarealen är på cirka 16 700 kvm. De största hyresgästerna är Gluntens Montes-

Förvaltningsfastigheter per fastighetskategori

30 juni 2020

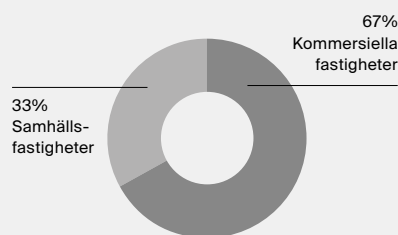
Fastighetsvärde

Totalt 3 929 Mkr



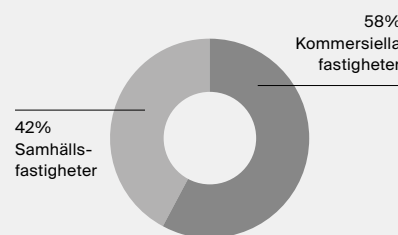
Uthyrbar yta

Totalt 168 174 kvm



Hyresvärde

Totalt 233 Mkr

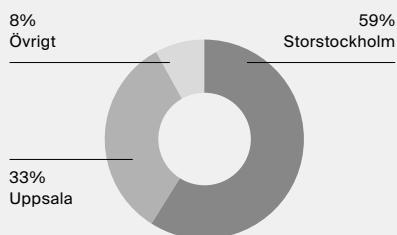


Förvaltningsfastigheter per geografi

30 juni 2020

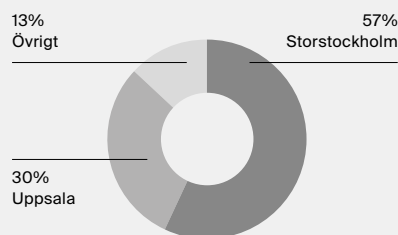
Fastighetsvärde

Totalt 3 929 Mkr



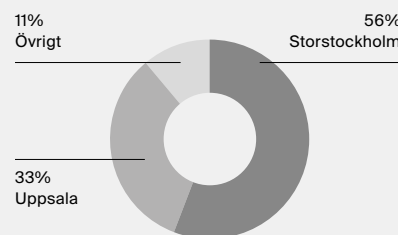
Uthyrbar yta

Totalt 168 174 kvm



Hyresvärde

Totalt 233 Mkr



soriskola, Stadsmissionens Skolstiftelse, Friskis & Sveltis samt Uppsala kommun som tillsammans hyr över 90 procent av fastigheten. Den genomsnittliga hyresdurationen är på 2,9 år. Den totala hyresintäkten uppgår årligen till cirka 26 Mkr. Tillträdet skedde i augusti 2020.

I juni avtalade Genova om att förvärva fastigheten Runö 7:146 i Åkersberga till ett underliggande fastighetsvärde om 20 Mkr. Fastigheten är belägen centralt i Åkersberga i anslutning till en av Genovas befintliga fastigheter. Den uthyrningsbara arean uppgår till cirka 1 100 kvm och tomtarealen är på cirka 6 000 kvm. Fastigheten är fullt uthyrd till Lidl Sverige där årligt hyresvärde uppgår

till cirka 1,3 Mkr och med en hyrestid om cirka 3,5 år. Tillträdet skedde i juli 2020.

I juni skedde färdigställande och inflyttningar i Genovas första egenutvecklade hyresbostäder. De 35 hyresbostäderna, som är belägna i Alsike, Knivsta, kommer Genova äga och förvalta långsiktigt. Projektet redovisades tidigare som pågående nyanläggning och omklassificerades till förvaltningsfastighet under kvartalet.

Under perioden tillträdde fastigheterna Jungfrun 4 och Skarpnäs 6:12 som förvärvades under 2019 respektive 2020.

Avyttringar

I juni frånträdde 50 procent av aktierna i det fastighetsägande bolag som äger

Stapelbädden 3 på Lidingö. Aktierna förvärvades i mars 2020 av SBB och parterna kommer gemensamt att utveckla fastigheten med tonvikt på hållbara bostäder med samhällsinslag. Det underliggande fastighetsvärdet om 400 Mkr i transaktionen översteg Genovas bokförda värde med cirka 220 Mkr vilket redovisades som en värdeförändring under första kvartalet.

Uthyrningar

Under och efter kvartalet har hyresavtal tecknats och förlängts om cirka 8 000 kvm i sex fastigheter till årliga hyresvärden om cirka 11 Mkr. Avtalen löper mellan ett och tre år.

Fastighetsbeståndet

30 juni 2020

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra ¹ , Mkr	Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Per fastighetskategori												
Kommersiella fastigheter	32	112 845	2 287	20 264	135	1 198	97,3	131	-36	-322	95	843
Samhällsfastigheter ²	13	55 329	1 643	29 690	98	1 763	99,4	97	-15	-280	81	1 473
Summa	45	168 174	3 929	23 365	233	1 384	98,1	228	-52	-308	177	1 050
Per geografi												
Storstockholm	24	95 797	2 304	24 050	129	1 348	98,1	127	-29	-305	98	1 018
Uppsala	14	49 751	1 316	26 448	78	1 560	98,2	76	-18	-366	58	1 166
Övrigt	7	22 626	310	13 688	26	1 148	98,0	25	-4	-194	21	931
Summa	45	168 174	3 929	23 365	233	1 384	98,1	228	-52	-308	177	1 050
Pågående byggnation			270									
Planerade projekt			293									
Pågående bostadsrättsprojekt ³			235									
Totalt enligt balansräkning			4 727									
Förvärvade, men ej tillträdde fastigheter och närliggande färdigställda byggnationer ⁴												
	6	23 738	615		38	1 586	98,8	37	-7	-284	30	1 269
Totalt	51	191 912	5 342		270	1 409	98,1	265	-59	-305	207	1 077
Därutöver:												
Fastigheter ägda via JV			453									

1) Ej beaktat hyresrabatter om 6,4 Mkr.

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

3) Bostadsrättsföreningen Liljegatan 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.



Hyresbostäder i Alsike, Knivsta.

Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

Vid periodens utgång hade Genova cirka 220 hyresgäster med en genomsnittlig återstående avtalslängd på närmare 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 48 procent.

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

Förfallostruktur hyresavtal

30 juni 2020

	Antal hyresavtal	Yta Tkvm	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel %
Löptid				
2020	12	3	3	1
2021	54	18	22	10
2022	28	23	34	15
2023	27	16	17	7
2024	19	21	26	12
>2024	40	81	123	54
Summa	180	160	225	99
Hyresbostäder	35	2	3	1
P-platser och övrigt	3	-	-	-
Totalt	218	162	228	100
Vakant		6	4	
Totalt		168	233	

10 största hyresgästerna

30 juni 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		5,59

Aktuell intjäningsförmåga

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

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

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

Hyresintäkterna baseras på kontrakterade intäkter vid periodens utgång. Avtagande hyresrabatter om 6,4 Mkr är ej avdraget från hyresvärdet. Fastighetskostnaderna speglar de senaste tolv månadernas utfall för fastigheter som ägts under hela perioden. Fastigheter

som har förvärvats och projekt som har färdigställts har räknats upp till årstakt.

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

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

Efter perioden har fastigheterna Flogsta 47:1 och Runö 7:146 tillträtts vilket kommer att tillföra cirka 27 Mkr i årligt hyresvärde med cirka 21 Mkr i driftsöverskott. Då fastigheterna ej var tillträdde per 30 juni 2019 ingår de inte i redovisad tabell för bedömd intjäningsförmåga.

Bedömd intjäningsförmåga förvaltningsfastigheter

Mkr	
Hyresvärde ¹	233
Vakans	-4
Hyresintäkter	228
Driftskostnader	-38
Underhållskostnader	-9
Fastighetsskatt	-5
Totala fastighetskostnader	-52
Driftsöverskott	177
Central administration fastighetsförvaltning	-12
Genovas andel av förvaltningsresultat från JV:n	11
Finansnetto	-80
Förvaltningsresultat	97

1) Ej beaktat hyresrabatter om 6,4 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 hänför sig i huvudsak till egenutvecklade byggrätter tillskapade från egna förvaltningsfastigheter med befintligt kassaflöde. Vi arbetar tillsammans med kommuner för att möjliggöra utveckling av dessa fastigheter från i huvudsak kommersiell yta till bostäder eller samhällsverksamheter. Därtill har projektportföljen kompletterats med ett fåtal förvärv samt erhållna markanvisningar. Per den 30 juni 2020

omfattade Genovas projektportfölj drygt 332 000 kvm uthyrbar yta fördelat på 5 267 bostäder, varav cirka 70 procent utgörs av hyresbostäder och samhällsfastigheter som Genova avser utveckla för egen långsiktig förvaltning, samt cirka 30 procent bostadsrätter och kommersiella fastigheter.

87 procent av byggrätterna återfinns i Storstockholm och Uppsalaregionen.

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 outnyttjade byggrätterna. Detta kan vara relevant för det fall Genova ej skulle fullfölja sin affärsplan och exploatera byggrätterna utan istället avyttra dem. CBRE:s marknadsvärdering per 30 juni 2020, av de framtida bedömda outnyttjade byggrätterna i Sverige som ingår i Planerade projekt uppgår till drygt

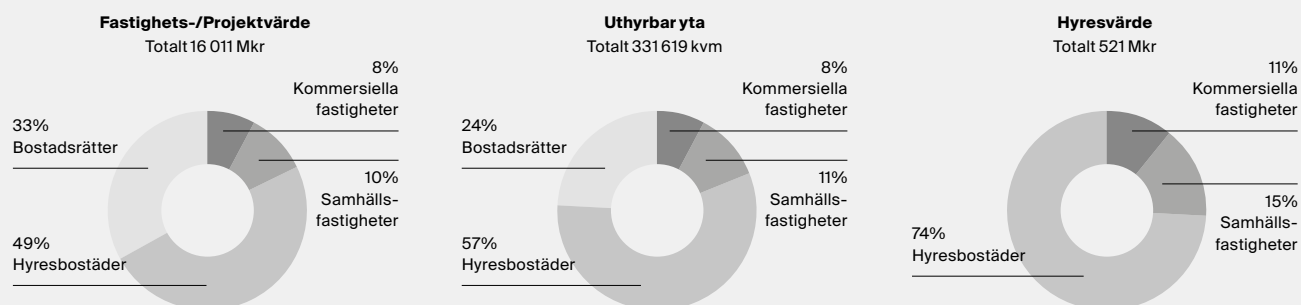
2,1 Mdkr. Befintliga byggnader på dessa fastigheter, som i förekommande fall, kommer behöva rivas vid utnyttjande av de planerade outnyttjade byggrätterna samt Planerade projekt, hade den 30 juni 2020 ett bokfört värde om cirka 1,15 Mdkr. Med utgångspunkt från denna värdering har en översyn gjorts per 30 juni 2020 och bedömningen är att övervärdet i koncernens byggrättsportfölj uppgår till cirka 1,0 Mdkr vid rapportperiodens utgång. Justering har skett avseende den delavytrade fastigheten Stapelbädden 3 i Gåshaga, Lidingö som frånträdde i juni.

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

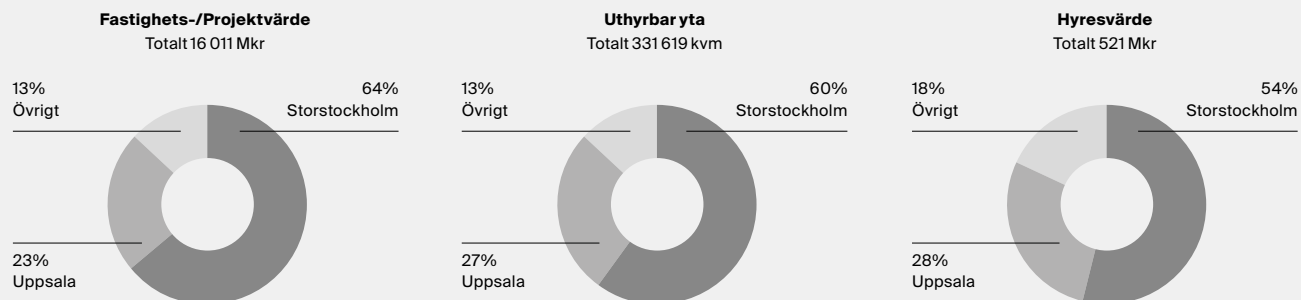
Projektutveckling per fastighetskategori

30 juni 2020



Projektutveckling per geografi

30 juni 2020





Knivsta Centrum, Segerdal

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

Pågående byggnation

Den 30 juni 2020 hade Genova 438 bostäder, varav 35 hotellrum, i pågående byggnation. Genova redovisar pågående byggnation om 270 Mkr. Projekten avser i huvudsak projekt i Palma, Mallorca, (hotell) samt Norrtälje (vårdboende, förskola och hyresbostäder) som byggstartades under fjärde kvartalet 2019. Dessa projekt kommer färdigställda att fortsätta ägas och förvaltas av Genova. Planerat färdigställande för pågående byggnationer beräknas ske fram till 2022, där merparten planeras färdigställas under 2021.

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

Planerade projekt

Planerade projekt utgörs av totalt cirka 4 829 framtida bedömda bostadsbyggrätter fördelat på cirka 277 000 kvm där cirka 85 procent avses uppföras för långsiktig förvaltning med tonvikt på Storstockholm och Uppsala.

Utveckling under och efter perioden

Under det andra kvartalet färdigställde Genova 35 hyresbostäder som kommer att ägas och förvaltas långsiktigt och där samtliga hyresgäster flyttat in. I och med byggnationen och färdigställandet breddas Genovas verksamhet till att äga och förvalta även hyresbostäder.

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

I augusti förvärvade och tillträdde Genova tillsammans med SBB bolaget Nackahusen Holding AB som äger sex fastigheter i Nacka Strand. Fastigheterna som innehåller byggrätter om cirka 40 000 kvm ljust BTA förvärvades för 1 krona och genom att parterna övertog befintligt obligationslån om cirka 360

Mkr. Sedan tidigare har Nackahusen Holding avyttrat fastigheter och efter reglering av dessa transaktioner kommer Genova tillsammans med SBB kontrollera fastigheter och byggrätter om cirka 30 000 kvm ljust BTA till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 190 Mkr. Fastigheterna ägs i ett joint venture där Genovas investeringsåtagande initialt uppgår till 30 Mkr som finansieras med egna medel.

Joint Ventures

Genova äger 50 procent av andelarna i fyra olika joint ventures tillsammans med Fastator, Redito, Järngrinden och SBB. De gemensamt ägda bolagen innehar totalt fem fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 906 Mkr varav Genovas andel uppgår till 453 Mkr. Andelarna i joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Fastigheterna, som idag är uthyrda, innehåller totalt cirka 2 050 bostadsbyggrätter (varav Genovas andel är 1 025) för framtida utveckling av bostäder.

I juni frånträdde 50 procent av aktierna i det fastighetsägande bolaget som äger Stapelbadden 3 på Lidingö. Aktierna förvärvades i mars 2020 av SBB och parterna kommer gemensamt att utveckla fastigheten med tonvikt hållbara bostäder med samhällsinslag.

Pågående byggnation

30 juni 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	235	–
Hotell Nobis	Palma	Kommersiella fastigheter	Q3 2019	Q2 2021	35	2 300	–	253	110 000	7	3 250	116	68	108
Handelsmannen 1	Norrtälje	Samhällsfastigheter	Q4 2019	Q4 2021	80	6 021	1 296	337	46 057	16	2 132	251	48	66
Handelsmannen 1	Norrtälje	Hyresbostäder	Q4 2019	Q4 2021/Q2 2022 ³	275	13 257	–	588	44 354	29	2 150	486	73	95
Summa pågående byggnationer					438	25 930	1 779	1 514	54 656	52	2 255	1 129	424	270

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.

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

Planerade projekt

30 juni 2020

Projekt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde, Mkr
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upp- arbetad	
Per kategori										
Hyresbostäder	3 097	175 225	–	7 352	41 959	354	2 019	5 996	26	69
Samhällsfastigheter	290	22 270	7 660	1 286	42 968	64	2 140	957	5	5
Kommersiella fastigheter ²	137	5 800	19 180	965	38 644	52	2 070	745	142	149
Bostadsrätter	1 305	73 775	–	4 893	66 319	–	–	3 657	33	70
Summa per kategori	4 829	277 070	26 840	14 496	47 700	470	2 040	11 354	206	293
Per geografiskt område - Egen förvaltning										
Storstockholm	1 691	101 000	13 000	4 939	43 326	239	2 097	4 027	17	51
Uppsala	1 183	62 085	13 375	2 889	38 282	147	1 953	2 353	30	36
Övrigt	650	40 210	465	1 776	43 658	83	2 044	1 317	126	136
Summa per geografi	3 524	203 295	26 840	9 604	41 731	470	2 040	7 697	173	223
Per geografiskt område - Bostadsrätter										
Storstockholm	1 120	64 425	0	4 412	68 489	0	0	3 282	26	59
Uppsala	185	9 350	0	480	51 367	0	0	375	7	12
Övrigt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa per geografi	1 305	73 775	0	4 893	66 319	0	0	3 657	33	70
Per geografiskt område - Egen förvaltning och bostadsrätter										
Storstockholm	2 811	165 425	13 000	9 352	52 412	239	2 097	7 309	42	110
Uppsala	1 368	71 435	13 375	3 369	39 724	147	1 953	2 728	37	47
Övrigt	650	40 210	465	1 776	43 658	83	2 044	1 317	126	136
Summa egen förvaltning och bostadsrätter per geografi	4 829	277 070	26 840	14 496	47 700	470	2 040	11 354	206	293

1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande.

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

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

Information om pågående byggnation och planerade projekt i delårsrapporten är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida projektkostnader och hyresvärde. Bedömningarna och antaganden ska inte ses som en prognos. Bedömningar och antaganden innebär osäkerhetsfaktorer både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner,

projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om pågående byggnation samt planerade projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående byggnationer färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras. För projekt som ej byggstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av planerade projekt är en osäkerhetsfaktor.

Projekt

30 juni 2020

							Fas			
							Plan- besked	Plan- samråd	Granskning	Antagen detalplan
Projektspecifikation	Kommun	Kategori ¹	Bedömd byggstart	Bedömt färdigställande	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm				
PROJEKT HELÄGDA										
Pågående byggnation										
Liljegatan 1	Uppsala	Bostadsrätter	Q3 2018	Q4 2020	48	4 835	•	•	•	•
Hotell Nobis	Palma	Kommersiella fastigheter	Q3 2019	Q2 2021	35	2 300	•	•	•	•
Handelsmannen 1	Norrtälje	Samhällsfastigheter	Q4 2019	Q4 2021	80	7 317	•	•	•	•
		Hysesbostäder	Q4 2019	Q4 2021/Q2 2022 ²	275	13 257	•	•	•	•
					438	27709				
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	Hysesbostäder	2021	2023	165	9 240	•	•		
Ekeby	Uppsala	Hysesbostäder	2021	2023	51	2 160	•	•		
		Kommersiella fastigheter	2021	2023		900	•	•		
		Bostadsrätter	2021	2023	40	2 460	•	•		
Sydöstra Vikdalen	Nacka	Hysesbostäder	2021	2023	250	14 600	•	•		
Storvreta	Uppsala	Hysesbostäder	2021	2023	80	3 900	•			
		Kommersiella fastigheter	2021	2023		800	•			
Drevern 1, 2	Stockholm	Hysesbostäder	2022	2024	140	7 700	•	•		
		Samhällsfastigheter	2022	2024	60	4 600	•	•		
		Kommersiella fastigheter	2022	2024		2 700	•	•		
Dvärgspetsen 1	Stockholm	Hysesbostäder	2022	2024	150	9 240	•	•		
Odalmannen	Huddinge	Hysesbostäder	2022	2024	56	2 960	•			
Jaktvarvet	Nacka	Bostadsrätter	2022	2024	90	5 400	•	•		
Kryddgården 6:3	Enköping	Hysesbostäder	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	Hysesbostäder	2022	2024	250	15 400	•			
Brynjan 5	Huddinge	Hysesbostäder	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	Hysesbostäder	2023	2025	50	2 890	•			
		Bostadsrätter	2023	2025	150	8 660	•			
Rivan	Lund	Hysesbostäder	2025	2027	50	3 465	•			
Västerbo	Lund	Hysesbostäder	2025	2027	80	4 620	•			
Kungsängen	Uppsala	Hysesbostäder	2025	2027	175	10 000	•			
Summa					2 894	178 345				
PROJEKT DELÄGDA (Avser Genovas ägarandel ³)										
Planerade projekt										
Segerdal ⁴	Knivsta	Hysesbostäder	2020	2022	150	7 450	•	•	•	•
		Kommersiella fastigheter	2020	2022		1 000	•	•	•	•
Gulmåran 7, 8 ⁵	Borås	Samhällsfastigheter	2021	2024	70	4 650	•	•		
		Hysesbostäder	2021	2024	245	15 400	•	•		
Viby ⁶	Upplands-bro	Hysesbostäder	2021	2028	620	36 000	•	•		
		Bostadsrätter	2021	2028	210	10 700	•	•		
		Samhällsfastigheter	2021	2028	80	13 240	•	•		
		Kommersiella fastigheter	2021	2028		4 500	•	•		
Skvaltän ⁷	Nacka	Bostadsrätter	2024	2026	175	9 625	•			
Gåshaga ⁸	Lidingö	Hysesbostäder	2025	2027	210	11 500	•			
		Bostadsrätter	2025	2027	175	11 500	•			
Summa					1 935	125 565				
Totalt					5 267	331 619				

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

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

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

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

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

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

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

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

Totalresultat för koncernen

Mkr	Apr-jun 2020	Apr-jun 2019	Jan-jun 2020	Jan-jun 2019	Jul 2019– Jun 2020	Jan-dec 2019
Hysesintäkter	56,6	41,9	110,6	81,4	209,8	180,6
Driftskostnader	-8,5	-7,6	-20,0	-18,2	-39,3	-37,5
Underhållskostnader	-1,4	-1,3	-2,3	-2,1	-7,8	-7,6
Fastighetsskatt	-1,8	-1,4	-3,4	-2,7	-6,3	-5,6
Summa Fastighetskostnader	-11,7	-10,3	-25,7	-23,0	-53,4	-50,7
Driftsöverskott	44,9	31,6	84,9	58,4	156,4	129,9
Central administration fastighetsförvaltning	-3,8	-3,2	-6,8	-6,0	-13,2	-12,4
Central administration projektutveckling	-5,7	-6,3	-10,1	-11,8	-20,8	-22,5
Resultat från andelar i joint ventures	3,6	11,2	4,7	12,1	18,0	25,4
Finansnetto	-36,1	-14,7	-51,4	-29,7	-99,2	-77,5
Förvaltningsresultat	2,9	18,6	21,3	23,0	41,2	42,9
Resultat från nyproduktion bostadsrätter	-	-	-	-	57,4	57,4
Övriga rörelseintäkter	0,3	0,6	0,9	1,0	3,1	3,2
Värdeförändringar fastigheter	14,7	80,2	233,9	128,8	711,6	606,5
Resultat före skatt	17,9	99,4	256,1	152,8	813,3	710,0
Inkomstskatt	22,5	-20,9	-25,1	-32,5	-131,6	-139,0
Periodens resultat	40,4	78,5	231,0	120,3	681,7	571,0
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-			-
Summa totalresultat för perioden	40,4	78,5	231,0	120,3	681,7	571,0
Periodens resultat hänförligt:						
Moderbolagets aktieägare	40,4	73,8	231,1	106,6	674,2	549,7
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	4,7	-0,1	13,7	7,5	21,3
Summa totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	40,4	73,8	231,1	106,6	674,2	549,7
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	4,7	-0,1	13,7	7,5	21,3
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, kr ¹	0,55	1,32	3,64	1,82	11,36	9,53
Antal stamaktier vid periodens utgång, tusental	30 722	50 000	30 722	50 000	30 722	61 444
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental ²	53 934	50 000	57 689	50 000	57 659	53 815
Antal utestående preferensaktier, tusental	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000
Genomsnittligt antal preferensaktier, tusental	4 000	3 156	4 000	3 078	4 000	3 500

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

2) Per 8 maj 2020 skedde en indragning av hälften av antalet stamaktier.

Resultatanalys

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter under perioden uppgick till 110,6 Mkr (81,4). Ökningen motsvarar en tillväxt i hyresintäkterna om 36 procent. Tillväxten i hyresintäkterna hänför sig framförallt till ett växande fastighetsbestånd från förvärv samt en stärkt uthyrningsgrad i befintlig förvaltningsportfölj. Den uthyrningsbara ytan ökade under perioden med cirka 21 000 kvm till cirka 168 000 kvm, motsvarande 14 procent, med ett totalt hyresvärde om 233 Mkr, motsvarande en tillväxt på cirka 5 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.

Hyresintäkterna för andra kvartalet uppgick till 56,6 Mkr (41,9), vilket motsvarar en ökning med 35 procent.

Utveckling intäkter			
Mkr	Jan-jun 2020	Jan-jun 2019	Förändring, %
Jämförbart bestånd	67,0	66,1	1
Förvärvade fastigheter	39,9	11,1	260
Sålda fastigheter	3,7	4,2	-12
Hyresintäkter	110,6	81,4	36
Kommersiella fastigheter	71,3	61,9	15
Samhällsfastigheter	39,4	19,5	102
Hyresintäkter	110,6	81,4	36

Fastighetskostnader

Drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt ökade under perioden till -25,7 Mkr (-23,0), vilket motsvarar en ökning på cirka 12 procent. Ökningen i fastighetskostnader förklaras främst av att Genova förvaltar ett större fastighetsbestånd i jämförelse med föregående period.

Fastighetskostnaderna för andra kvartalet uppgick till -11,7 Mkr (-10,3) där ökningen förklaras av ett växande fastighetsbestånd och högre kostnader för underhåll under kvartalet.

Utveckling fastighetskostnader

Mkr	Jan-jun 2020	Jan-jun 2019	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-17,1	-18,3	-7
Förvärvade fastigheter	-7,5	-3,5	115
Sålda fastigheter	-1,1	-1,2	-11
Fastighetskostnader	-25,7	-23,0	12
Kommersiella fastigheter	-18,9	-19,4	-3
Samhällsfastigheter	-6,8	-3,6	91
Fastighetskostnader	-25,7	-23,0	12

Fastighetskostnader årstakt per kvm

Kr/kvm	Kommersiella fastigheter	Samhällsfastigheter	Totalt
Drift	-219,4	-239,7	-225,6
Underhåll	-64,4	-21,2	-51,3
Fastighetsskatt	-43,3	-4,8	-31,1
Totalt	-326,4	-265,7	-307,9

Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade under perioden till 84,9 Mkr (58,4), vilket motsvarar en ökning på 45 procent. Överskottsgraden för perioden uppgick till 76,8 procent, vilket är en ökning jämfört med motsvarande period 2019 då den uppgick till 71,7 procent.

Under andra kvartalet uppgick driftsöverskottet till 44,9 Mkr (31,6) motsvarande en ökning med 42 procent. Överskottsgraden för andra kvartalet uppgick till 79,3 procent vilket är en förbättring jämfört med motsvarande kvartal 2019.

Central administration

Centrala administrationskostnader är fördelat på fastighetsförvaltning och projektutveckling. De totala centrala administrationskostnaderna uppgick under perioden till -16,9 Mkr (-17,8), vilket är något lägre än motsvarande period 2019.

Under andra kvartalet uppgick centrala administrationskostnader till -9,5 Mkr (-9,5) vilket är i nivå med andra kvartalet 2019.

Central administration		
Mkr	Jan-jun 2020	Jan-jun 2019
Fastighetsförvaltning		
Övriga externa kostnader	-2,8	-2,0
Personalkostnader	-2,6	-2,8
Avskrivningar och leasing	-1,4	-1,2
Central administration fastighetsförvaltning	-6,8	-6,0
Projektutveckling		
Övriga externa kostnader	-4,1	-4,0
Personalkostnader	-3,9	-5,6
Avskrivningar och leasing	-2,1	-2,2
Central administration projektutveckling	-10,1	-11,8

Resultat från andelar i joint ventures

I posten redovisas resultateffekten av Genovas fastigheter som ägs via joint ventures. Resultat från andelar i joint ventures uppgick under perioden till 4,7 Mkr (12,1) och avser resultat från den löpande driften 2,3 Mkr (2,2) och värdeförändringar 2,4 Mkr (9,9). Resultat från löpande drift låg i nivå med föregående år medan värdeförändringarna hade en större påverkan på förvaltningsresultatet under det andra kvartalet 2019.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -51,4 Mkr (-29,7) under perioden, vilket är lägre jämfört med motsvarande period föregående år. I posten ingår positiva valutakurseffekter om 0,7 Mkr (4,1) avseende projekten i Palma. Rensat från valutakurseffekter har räntekostnaderna ökat i takt med att verksamheten växt. Jämfört med motsvarande period föregående år har de räntebärande skulderna, inklusive obligationslånet, ökat från 2 083 Mkr till 3 107 Mkr. Genomsnittlig ränta per balansdagen uppgick till 2,4 procent

(3,1 procent inklusive obligationslån). Bland finansiella kostnader under perioden ingår -7,4 Mkr (-4,4) som avser kostnader för upptagande av obligationslån som periodiseras över lånens löptid. Den högre kostnaden under 2020 jämfört med 2019 avser även det obligationslån som upptogs under det tredje kvartalet 2019. Från och med 2019 ingår också räntekostnader från leasingsskuld med cirka -1 Mkr som i huvudsak avser tomträtter. Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 1,8 ggr (1,7). I räntetäckningsgraden har kostnaderna för upptagande av obligationslån exkluderats, då dessa kostnader är att betrakta som mer av engångskaraktär, tillsammans med valutakurseffekter.

Finansnetto		
Mkr	Jan-jun 2020	Jan-jun 2019
Ränteintäkter	1,1	0,4
Valutakursvinster	0,7	4,1
Räntekostnader lån	-44,8	-28,7
Leasing	-1,0	-1,1
Övriga finansiella kostnader	-7,4	-4,4
Finansnetto	-51,4	-29,7

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under perioden till 21,3 Mkr (23,0). Jämfört med föregående period har hyresintäkterna ökat med 36 procent medan fastighetskostnaderna ökat med 12 procent och kostnader för central administration minskat något. Dock har intäkter från joint ventures minskat då värdeförändringarna var högre under 2019 samt ett finansnetto som 2019 påverkades positivt av valutakurseffekter. Rensat för värdeförändringar från joint ventures och valutakurseffekter uppgår förvaltningsresultatet till 18,2 Mkr (9,0), vilket innebär en ökning med 102 procent.

Förvaltningsresultatet för andra kvartalet uppgick till 2,9 Mkr (18,6). Utöver effekterna ovan i jämförelse med 2019 har också valutakurseffekter påverkat förvaltningsresultatet för andra kvartalet 2020 negativt. Under första kvartalet 2020 redovisades positiva valutakurseffekter om 9,7 Mkr. I takt med en stärkt krona har valutakurseffekten från det första kvartalet i det närmaste eliminerats, vilket påverkat finansnettot negativt med 9,0 Mkr under det andra kvartalet.

Värdeförändringar

Försäljningen till SBB av 50 procent av aktierna i det bolag som äger fastigheten Stapelbädden 3, som frånträdde under det andra kvartalet 2020, gjordes till ett underliggande fastighetsvärde om 400 Mkr. Det avtalade värdet översteg Genovas bokförda värde med cirka 220 Mkr vilket medförde en positiv värdeförändring under perioden. Pågående byggnation i Norrtälje och Palma, Mallorca bidrog med 36,0 Mkr i värdeförändringar under perioden tillsammans med ytterligare 7,2 Mkr i ökat värde från ökat driftnetto i fastigheten Gördelmakaren 5 i Norrtälje där Sportringen flyttat in som ny hyresgäst. Tillträdde fastigheter under perioden har påverkat värdeförändringar positivt med 9,5 Mkr. Den pågående pandemin Covid-19 har haft viss påverkan på värdet av Genovas två Long Stay-hotell som tillsammans med ytterligare några fastigheter minskat i värde med totalt -35,0 Mkr under perioden på grund av förändrade avkastningskrav. Det medför totalt att en positiv värdeförändring om 233,9 Mkr redovisas under perioden.

Värdeförändringar fastigheter

Mkr	Jan-jun 2020	Jan-jun 2019
Förändring driftnetto	7,7	33,9
Pågående byggnation	36,0	4,9
Mark- och outnyttjade byggrätter	215,7	8,9
Förändring avkastningskrav	-35,0	11,9
Förvärv	9,5	69,2
Värdeförändringar fastigheter	233,9	128,8

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -25,1 Mkr. Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 21,4 procent medan uppskjuten skatt beräknats utifrån den lägre skattesatsen 20,6 procent som gäller från och med 2021. Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till cirka 386 Mkr (345) samt obeskattade reserver om cirka 52 Mkr (36). Fastigheternas verkliga värde översteg dess skattemässiga värde med 2 781 Mkr (1 706). Som uppskjutna skatteskulder redovisas full nominell skatt om 20,6 procent av skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde med avdrag för den skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv.

Skatteberäkning

Mkr	Jan-jun 2020	Jan-jun 2019
Resultat före skatt	256,1	152,8
Skattesats, %	21,4	21,4
Skatt enligt gällande skattesats	-54,8	-32,7
Ej avdragsgillt räntenetto	-7,5	-4,2
Avdragsgilla kostnader ej med i resultatet	6,2	3,4
Återföring vid fastighetsavyttring	34,5	-
Justering uppskjuten skatt avseende tidigare år	-6,7	-
Justering av pågående byggnation	1,4	-
Effekt av ändrade skattesatser	1,8	1,0
Periodens skatt enligt resultaträkningen	-25,1	-32,5

Uppskjutna skatteskulder, netto

Mkr	Jan-jun 2020	Jan-jun 2019
Temporära skillnader fastigheter	-279,2	-157,6
Obeskattade reserver	-10,8	-7,4
Summa uppskjutna skatteskulder	-290,0	-165,0
Underskottsavdrag	79,5	71,2
Summa uppskjutna skattefordringar	79,5	71,2
Uppskjutna skatteskulder, netto	-210,5	-93,8

Balansräkning för koncernen

Mkr	30 jun 2020	30 jun 2019	31 dec 2019
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3 929,4	2 658,0	3 661,3
Pågående nyanläggningar	476,3	374,4	702,0
Projekteringsfastigheter	86,6	72,4	56,5
Nyttjanderättstillgångar	37,3	39,2	39,0
Inventarier	1,8	7,6	2,8
Uppskjutna skattefordringar	79,5	71,2	78,6
Onoterade aktier	-	1,4	-
Andelar i joint ventures	200,9	74,7	88,5
Övriga långfristiga fordringar	258,3	8,6	96,0
Summa anläggningstillgångar	5 070,1	3 307,5	4 724,7
Omsättningstillgångar			
Pågående bostadsrättsprojekt	235,1	454,1	199,3
Hysesfordringar och kundfordringar	9,2	2,2	4,0
Övriga fordringar	134,4	4,9	27,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44,4	44,1	84,0
Likvida medel	53,1	224,1	109,1
Summa omsättningstillgångar	476,2	729,4	424,2
SUMMA TILLGÅNGAR	5 546,3	4 036,9	5 148,9
EGET KAPITAL			
Summa totalresultat för perioden			
Aktiekapital	0,7	0,5	0,7
Övrigt tillskjutet kapital	647,6	439,4	647,6
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 209,5	743,6	999,6
Innehav utan bestämmande inflytande	78,2	49,2	78,3
Summa eget kapital	1 936,0	1 232,7	1 726,2
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	2 008,2	1 349,5	1 664,6
Obligationslån	662,4	491,3	659,4
Leasingskuld	32,7	36,4	34,4
Övriga långfristiga skulder	42,1	1,3	42,1
Uppskjutna skatteskulder	290,0	165,0	280,7
Summa långfristiga skulder	3 035,4	2 043,5	2 681,2
Kortfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	387,5	615,4	579,3
Checkräkningskredit	34,5	-	-
Leverantörsskulder	50,5	57,0	41,1
Leasingskuld	4,8	5,0	4,7
Aktuella skatteskulder	12,1	7,9	11,0
Övriga skulder	40,8	35,5	69,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44,7	39,9	36,1
Summa kortfristiga skulder	574,9	760,7	741,5
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	5 546,3	4 036,9	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					231,1	231,1	-0,1	231,0
Övrigt totalresultat								
Summa totalresultat					231,1	231,1	-0,1	231,0
Transaktioner med aktieägare								
Transaktion med innehav utan bestämmande inflytande					-0,4	-0,4		-0,4
Indragning av stamaktier	-30 722							
Utdelning					-21,0	-21,0		-21,0
Summa Transaktioner med aktieägare	-30 722				-21,4	-21,4	0,0	-21,4
Utgående balans per 30 juni 2020	-30 722	4 000	0,7	647,6	1 209,5	1 857,8	78,2	1 936,0

Kommentar till balansräkningen

Fastighetsbestånd och fastighetsvärde

Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter består av totalt 45 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 4,32 procent vid bokslutsdagen. (Exklusive Viby 19:3 som är delayutträd baserat på en byggrättsvärdering bedöms det genomsnittliga avkastningskravet till 4,72 procent). Det redovisade värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 juni 2020 till 3 929,4 Mkr, vilket är en ökning med 268,1 Mkr jämfört med den 31 december 2019. Ökningen avser i huvudsak färdigställande av en samhällsfastighet och hyresrätter i Knivsta, värdeförändringen på fastigheten Stapelbädden 3 samt förvärv under perioden. Under perioden har dock Stapelbädden 3 avyttrats till ett gemensamt ägt joint venture, vilket minskat balansposten i Genova-koncernen.

Pågående nyanläggning

Pågående nyanläggningar består av två planerade hotell i Palma, Mallorca, varav ett är under byggnation, samt det under det fjärde kvartalet 2019 byggstartade projektet Handelsmannen 1 i Norrtälje. I balansposten ingår också värdeförändringar av byggrätter avseende ett antal kommande projekt. Aktiveringar skedde med totalt 96,0 Mkr under perioden. Under perioden omklassificerades det färdigställda vårdboendet och de färdigställda hyresrätterna i Alsike, Knivsta till förvaltningsfastigheter.

Projekteringsfastigheter

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

Pågående bostadsrättsprojekt

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

Fastighetsvärde

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

Förändring av fastighetsbeståndet				
Mkr	Jan-jun 2020	Jan-jun 2019	Jan-dec 2019	
Ingående värde förvaltningsfastigheter	3 661,3	2 270,9	2 271,0	
+ Förvärv	94,2	253,8	960,3	
+ Till- och ombyggnation	17,7	8,6	8,0	
- Försäljningar	-349,0	-	-7,0	
- Omklassificeringar	308,0	-	-58,0	
+/- Orealiserade värdeförändringar	197,2	124,7	487,0	
Utgående värde förvaltningsfastigheter	3 929,4	2 658,0	3 661,3	
Ingående värde pågående nyanläggningar	702,0	279,0	279,0	
+ Nybyggnation	96,3	90,5	229,5	
+ Omklassificeringar	-308,0	-	69,0	
- Försäljningar	-50,0	-	-	
+/- Orealiserade värdeförändringar	36,0	4,9	124,4	
- varav pågående nybyggnation	36,0	4,9	-18,6	
- varav outnyttjade byggrätter	-	-	143,0	
Utgående värde pågående nyanläggningar	476,3	374,4	702,0	
Ingående värde projekteringsfastigheter	56,5	50,3	50,3	
+ Aktiveringar	30,1	22,1	22,1	
+ Omklassificeringar	-	-	-11,0	
+/- Orealiserade värdeförändringar	-	-	-4,9	
- varav outnyttjade byggrätter	-	-	-4,9	
Utgående värde projekteringsfastigheter	86,6	72,4	56,5	
Ingående värde pågående bostadsrättsprojekt	199,3	311,7	311,7	
+ Aktiveringar	35,8	142,4	113,8	
- Försäljningar	-	-	-226,2	
Utgående värde pågående bostadsrättsprojekt	235,1	454,1	199,3	
Utgående värde fastighetsbeståndet	4 727,4	3 558,9	4 619,1	
Förvaltningsfastigheter	3 929,4	2 658,0	3 661,3	
Pågående byggnation	269,9	374,4	451,5	
Planerade projekt	293,0	72,4	307,0	
Pågående bostadsrättsprojekt	235,1	454,1	199,3	
Utgående värde fastighetsbeståndet	4 727,4	3 558,9	4 619,1	

Värderingsyield per kategori

%	30 jun 2020	30 jun 2019
Kommersiella fastigheter ¹	4,16	4,73
Samhällsfastigheter	4,56	5,77
Totalt	4,32	4,95

1) Viby 19:3 är delavyttrad till K2A baserat på en byggrättsvärdering. Exklusive Viby 19:3 uppgår yelden till 4,85 % för kommersiella fastigheter och totalt uppgår yelden till 4,72% för hela fastighetsbeståndet.

Fastighetsvärde nyckeltal

	30 jun 2020	30 jun 2019
Hyresvärde kr/kvm	1 384	1 218
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	95
Fastighetskostnader kr/kvm	308	267
Driftsöverskott kr/kvm	1 050	895
Överskottsgrad, %	75	75
Förvaltningsfastighetsvärde kr/kvm	23 365	18 073
Uthyrningsbar yta, tkvm	168 174	147 068
Antal fastigheter	45	35

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital uppgick den 30 juni 2020 till 1 936,0 Mkr (1 726,2) och soliditeten till 34,9 procent (33,5).

Det långsiktiga substansvärdet uppgick till 2 193,5 Mkr (1 975,3), vilket motsvarar en ökning med 11 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till stamaktieägarna uppgick till 1 675,3 Mkr (1 457,0), vilket motsvarar en ökning med 15 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till stamaktieägarna per stamaktie uppgick till 54,53 kronor per stamaktie (23,71).

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

bostadsrätter redovisas i stället inträffar när bostadsköparna får tillträde till sina bostäder och inte som tidigare successivt i takt med att arbetet utförts. De nya redovisningsprinciperna tillämpas från och med första kvartalet 2020 och innebär att hänförliga poster från tidigare perioder räknats om, vilket redovisas i not 1. För perioden som avslutas per 30 juni 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.

Efter perioden har Genova genomfört en nyemission av stamaktier vilket tillfört koncernen 576 Mkr före noteringskostnader.

Substansvärde

	30 jun 2020		30 jun 2019		31 dec 2019	
	Mkr	kr/stamaktie	Mkr	kr/stamaktie	Mkr	kr/stamaktie
Eget kapital enligt balansräkningen	1 936,0	63,02	1 232,7	24,65	1 726,2	28,09
Återläggning:						
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	290,0	9,44	165,0	3,30	280,7	4,57
Effekt av ändrad redovisningsprincip	47,0	1,53	82,7	1,65	47,0	0,76
Avdrag:						
Uppskjuten skattefordran enligt balansräkningen	-79,5	-2,59	-71,2	-1,42	-78,6	-1,28
Preferensaktiekapital	-440,0	-14,32	-440,0	-8,80	-440,0	-7,16
Innehav utan bestämmande inflytande	-78,2	-2,55	-49,2	-0,98	-78,3	-1,27
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare	1 675,3	54,53	920,0	18,40	1 457,0	23,71

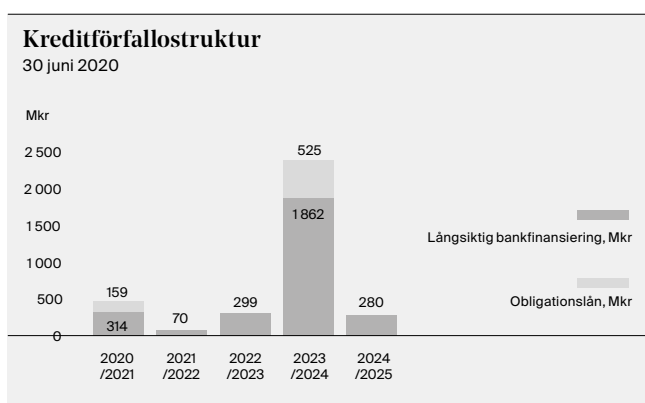
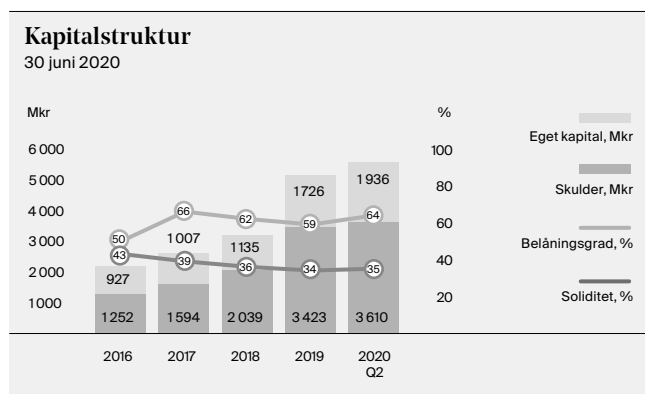
Räntebärande skulder

Koncernen hade den 30 juni 2020 räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter och projektfastigheter om cirka 3 107 Mkr (2 903) vilket motsvarade en belåningsgrad om cirka 64,0 procent (59,4) justerat för likvida medel. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 2,4 procent (3,1 procent inklusive obligationslånet) den 30 juni 2020 med en soliditet som vid samma tidpunkt uppgick till 34,9 procent (33,5).

Koncernens totala räntebärande skulder till kreditinstitut som den 30 juni 2020 uppgick till 2 423 Mkr (2 244) är hänförliga till lån som upptagits vid förvärv, refinansieringen av den befintliga fastighetsportföljen i koncernen samt finansiering av projekt. Koncernens lånefaciliteter innehåller sedvanliga garantier och åtaganden, bland annat för Genova och dess dotterbolag att uppfylla vissa finansiella nyckeltal såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick den 30 juni 2020 till 3,3 år (3,0). Kreditförfallostrukturen den 30 juni 2020 framgår av tabellen nedan.

Under perioden beviljades Genova en utökad facilitet om 100 Mkr. Totalt utnyttjade faciliteter vid periodens slut uppgick till 400 Mkr. Under 2020 förfaller 79,5 Mkr av lånen till betalning där hela beloppet 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

30 juni 2020

	Räntebindning		Kreditförfall		Ej utnyttjat, Mkr
	Belopp, Mkr	Snitt-ränta, %	Kredit-avtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr	
Löptid					
0-1 år	314	4,53	314	314 ¹	0
1-2 år	70	2,34	70	70	0
2-3 år	299	2,29	299	299	0
3-4 år	1862	3,08	2162	1862 ²	300
4-5 år	280	2,06	280	280	0
Totalt	2 825	3,04	3 125	2 825	300
Byggnadskreditiv	282	3,09	894	282	612
Totalt	3 107	3,04	4 019	3 107	912
Lån exklusive Obligation och Byggnadskreditiv	2 141	2,30	2 441	2 141	300

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

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

Kassaflödesanalys för koncernen

Mkr	30 jun 2020	30 jun 2019	31 dec 2019
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	21,3	23,0	42,9
Justeringsposter för poster som inte ingår i kassaflödet ¹⁾	10,5	2,2	-14,3
Övriga rörelseintäkter	0,9	1,1	3,2
Betald skatt	-15,6	-2,0	3,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	17,1	24,3	34,7
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar	-5,2	-0,6	-2,3
Förändring övriga rörelsefordringar	-67,0	9,2	-42,0
Förändring leverantörsskulder	9,4	-10,7	-16,2
Förändring övriga rörelseskulder	-22,5	10,7	34,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-68,2	32,9	8,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter och projekt	-274,4	-375,8	-1 148,2
Investeringar i inventarier	-	-3,3	-0,3
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	-	7,0
Ökning av övriga finansiella anläggningstillgångar	130,0	-	17,4
Minskning av övriga finansiella anläggningstillgångar	-	52,0	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-144,4	-327,1	-1 124,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission	-	119,7	119,7
Förändring av checkräkningskredit	34,5	-	-
Upptagna lån	350,5	768,5	1 503,3
Amortering av lån	-207,4	-481,7	-481,2
Lämnad utdelning	-21,0	-47,8	-86,8
Förändringar innehav utan bestämmande inflytande	-	-16,9	-7,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	156,6	341,8	1 048,0
Periodens kassaflöde	-56,0	47,6	-67,4
Likvida medel vid periodens början	109,1	176,5	176,5
Likvida medel vid periodens slut	53,1	224,1	109,1
1) Övriga poster ej kassapåverkande			
Återläggning av avskrivningar	3,5	3,4	1,3
Resultat från andelar i joint ventures	-4,7	-12,1	-25,4
Upplupen ränta	11,7	10,9	9,8
	10,5	2,2	-14,3
Erhållen ränta	1,1	0,4	1,9
Betald ränta	-44,8	-28,7	-66,1

Segmentsrapportering

Mkr	Jan-jun 2020				Jan-jun 2019			
	Förvaltnings- fastigheter	Övrigt	Ej fördelat	Totalt	Förvaltnings- fastigheter	Övrigt	Ej fördelat	Totalt
Hysesintäkter	110,6			110,6	81,4			81,4
Resultat från nyproduktion		-		-		20,9		20,9
Summa intäkter	110,6	-		110,6	81,4	20,9		102,3
Fastighetskostnader	-25,7			-25,7	-23,0			-23,0
Summa kostnader	-25,7			-25,7	-23,0			-23,0
Driftsöverskott/Resultat från nyproduktion	84,9	-		84,9	58,4	20,9		79,3
Central administration	-6,8		10,1	-16,9	-6,0		11,8	-17,8
Resultat från andelar i joint ventures	4,7			4,7	12,1			12,1
Finansnetto			-51,4	-51,4			-29,7	-29,7
Övriga rörelseintäkter			0,9	0,9			1,0	1,0
Värdeförändringar fastigheter	233,9			233,9	128,8			128,8
Resultat före skatt				256,1				173,7
Segmentspecifika tillgångar								
Förvaltningsfastigheter	3 929,4				2 658,0			
Pågående nyanläggningar	476,3				374,4			
Projekteringsfastigheter	86,6				72,4			
Andelar i joint ventures	200,9				74,7			
Upparbetade men ej fakturerade intäkter		47,0				98,5		
Segmentspecifika investeringar								
Förvärv och investeringar	238,3	35,8			375,0	142,4		

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

	Apr-jun 2020	Apr-jun 2019	Jan-jun 2020	Jan-jun 2019	Jan-dec 2019
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Bostäder under byggnation, antal	438	250	438	250	527
Färdigställda bostäder, antal	35	–	89	–	133
Totalt antal byggrätter, antal	5 267	5 292	5 267	5 292	5 406
Uthyrbar yta kommersiella fastigheter, tkvm	112,9	128,1	113	128,1	112,9
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	55,3	19,0	55	19,0	55,3
Total uthyrbar yta, tkvm	168,2	147,1	168	147,1	168,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98,1	95,0	98	95,0	97,8
Överskottsgrad, %	79,3	75,4	76,8	71,7	71,9
Nettoinvesteringar, Mkr	168,7	151,7	274,4	375,8	1141,2
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	2,5	7,8	14,6	11,9	39,9
Soliditet, %	34,9	30,5	34,9	30,5	33,5
Belåningsgrad, %	64,0	62,7	64,0	62,7	58,1
Genomsnittlig räntenivå, %	2,4	2,3	2,4	2,3	2,4
Genomsnittlig räntenivå inklusive obligationslån, %	3,1	3,1	3,1	3,1	3,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	1,9	1,8	1,7	1,7
Kapitalbindningstid, antal år	3,3	3,0	3,3	3,0	3,6
Aktierelaterade nyckeltal					
Totalt antal utestående preferensaktier, tusental	4 000	4 000	4 000	4 000	4000
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, tusental	4 000	3 156	4 000	3 078	3500
Total utdelning preferensaktier, Mkr	10,5	7,9	21,0	7,9	36,8
Utdelning per preferensaktie, kr	2,62	2,62	5,25	5,25	10,50
Totalt antal utestående stamaktier, tusental	30 722	50 000	30 722	50 000	61 444
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, tusental	53 934	50 000	57 689	50 000	53 815
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	–0,14	0,21	0,01	0,39	0,11
Resultat per stamaktie, kr	0,55	1,32	3,64	1,82	9,53
Eget kapital, Mkr	1936,0	1232,7	1936,0	1232,7	1726,2
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 417,8	845,0	1 417,8	845,0	1 207,9
Eget kapital per stamaktie, kr	46,15	16,90	46,1	16,9	19,66
Långsiktigt substansvärde, Mkr	2 193,5	1 409,2	2 193,5	1 409,2	1 975,3
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare, Mkr	1 675,3	920,0	1 675,3	920,0	1 457,0
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	54,53	18,40	54,53	18,40	23,71

1) Nyckeltalen är omräknade enligt förändrade redovisningsprinciper.

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Apr-jun 2020	Apr-jun 2019	Jan-jun 2020	Jan-jun 2019	Jan-dec 2019
Summa rörelsens intäkter	-	-	-	-	-
Övriga externa kostnader	-0,4	-0,1	-0,6	-0,2	-0,3
Personalkostnader	-1,4	-	-2,3	-	-
Summa rörelsens kostnader	-1,8	-0,1	-2,9	-0,2	-0,3
Rörelseresultat	-1,8	-0,1	-2,9	-0,2	-0,3
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-7,4
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0,2	0,1	0,3	0,1	0,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	-12,9	-8,3	-25,5	-17,3	-38,7
Resultat från finansiella poster	-12,7	-8,2	-25,2	-17,2	-45,8
Resultat före skatt	-14,5	-8,3	-28,1	-17,4	-46,1
Skatt på årets resultat	-	-	-	-	-0,2
Årets resultat	-14,5	-8,3	-28,1	-17,4	-46,3

Moderbolagets balansräkning

Mkr	30 jun 2020	30 jun 2019	31 dec 2019
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	222,0	14,0	222,1
Uppskjutna skattefordringar	9,4	9,6	9,4
Fordringar hos koncernföretag	830,5	627,8	820,6
Övriga fordringar	0,1	0,5	0,1
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 062,0	651,9	1 052,2
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17,1	34,4	11,0
	17,1	34,4	11,0
Likvida medel	28,2	200,8	57,0
Summa omsättningstillgångar	45,3	200,8	68,0
SUMMA TILLGÅNGAR	1 107,3	887,1	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	338,3	244,0	405,5
Periodens/årets resultat	-28,1	-17,4	-46,3
Summa fritt eget kapital	310,2	226,6	359,2
Summa eget kapital	310,9	227,1	359,9
Långfristiga skulder			
Obligationslån	662,4	491,3	657,3
Övriga långfristiga skulder	40,0	-	40,0
Summa långfristiga skulder	702,4	491,3	697,3
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	34,5	-	-
Skulder till koncernbolag	56,5	157,7	60,5
Övriga skulder	0,6	4,8	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2,4	6,2	2,5
Summa kortfristiga skulder	94,0	168,7	63,0
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	1 107,3	887,1	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			-28,1	-28,1
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning		-21,0		-21,0
Summa Transaktioner med aktieägare		-21,0		-21,0
Utgående balans per 30 juni 2020	0,7	338,3	-28,1	310,9

Möjligheter och risker för koncernen och moderbolaget

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

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

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

Möjligheter och risker i kassaflöde

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

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

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

Känslighetsanalys kassaflöde¹

	Förändring	Effekt på kassaflöde
Hyresvärde	+/- 5 %	+/- 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 %	+/- 236 Mkr
Värdeförändringar, %	+/- 10 %	+/- 473 Mkr
Belåningsgrad ²	+/- 5 %	61 %/67 %
Belåningsgrad ²	+/- 10 %	58 %/71 %

1) Värdeförändringen baseras på verkligt värde på balansdagen.

2) Belåningsgraden justerat för den teoretiska värdeförändringen.

Finansiell risk

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

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

Aktien och ägarförhållanden

Genova har två aktieslag – stamaktier och preferensaktier. Stamaktierna noterades på Nasdaq Stockholm den 30 juni 2020. Preferensaktierna noterades på Nasdaq Stockholm den 12 juni 2020 och var dessförinnan noterade på Nasdaq First North Premier Growth Market sedan den 20 november 2015. Genova hade vid periodens slut 1 858 aktieägare.

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

Sista betalkurs för stamaktien den 30 juni 2020 uppgick till 76 kr. För preferensaktien uppgick sista betalkurs den 30 juni 2020 till 129 kr.

Den 30 juni 2020 uppgick det totala antalet aktier i Genova till 34 721 966 varav 30 721 966 aktier utgjordes av stamaktier och 4 000 000 aktier utgjordes av preferensaktier.

Erbjudande av stamaktier och notering

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

rare i Sverige och internationellt. Erbjudandet övertecknades och tillförde bolaget fler än 8 000 nya stamaktieägare.

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

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

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

Registreringen av de nyemitterade stamaktierna skedde i juli då även likviden från transaktionen tillfördes bolagets bankkonto. Transaktionen kommer således påverka koncernens ställning och nyckeltal först under det tredje kvartalet 2020.

Notering av preferensaktier

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

Aktieägare

30 juni 2020

Namn	Antal stamaktier	Antal preferensaktier	Innehav (%)	Röster (%)
Micael Bile (via bolag)	19 999 999	140 000	58,00	64,31
Andreas Eneskjöld (via bolag)	8 571 429	39 729	24,80	27,55
Michael Moschewitz (via bolag)	2 150 538	22 298	6,26	6,92
Avanza Pension	0	453 315	1,31	0,15
RBC Investor Services Bank SA	0	300 000	0,86	0,10
JRS Assest Management AB	0	217 922	0,63	0,07
Nordnet Pensionsförsäkring AB	0	186 856	0,54	0,06
Peter Lindell	0	100 000	0,29	0,03
Swedbank Försäkring AB	0	87 289	0,25	0,03
PEG Capital Partners	0	84 106	0,24	0,03
AB Stena Metall Finans	0	80 000	0,23	0,03
Futur Pension Försäkringsaktiebolag	0	73 080	0,21	0,02
Jessica Rahi	0	70 000	0,20	0,02
Summa övriga ägare	0	2 145 405	6,18	0,69
Summa	30 721 966	4 000 000	100,00	100,00

Övriga upplysningar

Organisation

Medelantalet anställda i organisationen uppgick under perioden till 26 (25) varav 13 (11) är kvinnor. Medarbetarna har relevant och bred erfarenhet inom fastighetsförvaltning, projektledning, byggnation, ekonomi, juridik, marknadsföring och försäljning.

Närståendetransaktioner

Relationer med närstående framgår av not 38 i Genovas årsredovisning 2019. Karaktären på transaktioner och volym har inte förändrats väsentligt under perioden jämfört med föregående år.

Årsstämma

Årsstämma i Genova Property Group AB (publ) hölls den 24 april 2020 kl. 10.00 på Gernandt & Danielsson Advokatbyrå, Hamngatan 2 i Stockholm.

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 bostadsrätts-

föreningen 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 inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer

Styrelsens och verkställande direktörens intygande

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

Stockholm den 31 augusti 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

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

Bokslutskommuniké 2020 **26 februari 2021**

För ytterligare information, vänligen kontakta:

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

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

Denna information är insiderinformation som Genova Property Group AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 31 augusti 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–juni 2019: -20,9 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–juni 2019: 329,6). Samtidigt har fordringar på bostadsrättsföreningarna, redovisade som Upparbetade men ej fakturerade intäkter minskat med 104,4 Mkr för 2019 (jan–juni 2019: -98,5) och Övriga fordringar minskat med 65,9 Mkr för 2019 (jan–juni 2019: -63,9).

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–juni 2019: 372,9). 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–juni 2019.

Koncernens rapport över totalresultat

Jan-dec 2019

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

Koncernens rapport över totalresultat

Jan-jun 2019

Mkr	Jan-jun 2019 enligt tidigare principer	Justering	Jan-jun 2019 omräknad
Hysesintäkter	81,4		81,4
Driftskostnader	-18,2		-18,2
Underhållskostnader	-2,1		-2,1
Fastighetsskatt	-2,7		-2,7
Summa Fastighetskostnader	-23,0		-23,0
Driftsöverskott	58,4		58,4
Central administration fastighetsförvaltning	-6,0		-6,0
Central administration projektutveckling	-11,8		-11,8
Resultat från andelar i joint ventures	12,0		12,0
Finansnetto	-29,7		-29,7
Förvaltningsresultat	22,9		22,9
Resultat från nyproduktion bostadsrätter	20,9	-20,9	0,0
Övriga rörelseintäkter	1,0		1,0
Värdeförändringar fastigheter	128,8		128,8
Resultat före skatt	173,6	-20,9	152,7
Inkomstskatt	-32,4		-32,4
Periodens resultat	141,2	-20,9	120,3
Summa totalresultat för perioden	141,2	-20,9	120,3
Årets resultat hänförligt:			
Moderbolagets aktieägare	124,4	-17,8	106,6
Innehav utan bestämmande inflytande	16,8	-3,1	13,7

Koncernens balansräkning

31 dec 2019

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

Koncernens balansräkning

30 juni 2019

Mkr	30 juni 2019 enligt tidigare principer	Justering	30 juni 2019 omräknad
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 658,0		2 658,0
Pågående nyanläggningar	374,4		374,4
Projekteringsfastigheter	72,4		72,4
Nyttjanderättstillgångar	39,2		39,2
Inventarier	7,6		7,6
Uppskjutna skattefordringar	71,2		71,2
Onoterade aktier	1,4		1,4
Andelar i joint ventures	74,7		74,7
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	37,9	-37,9	0,0
Övriga långfristiga fordringar	8,6		8,6
Summa anläggningstillgångar	3 345,4	-37,9	3 307,5
Omsättningstillgångar			
Pågående bostadsprojekt	0	454,1	454,1
Hysesfordringar och kundfordringar	2,2		2,2
Upparbetade men ej fakturerade intäkter	60,6	-60,6	0,0
Övriga fordringar	68,8	-63,9	4,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44,1		44,1
Likvida medel	224,1		224,1
Summa omsättningstillgångar	399,8	329,6	729,4
SUMMA TILLGÅNGAR	3 745,2	291,7	4 036,9
EGET KAPITAL			
Summa totalresultat för perioden			
Aktiekapital	0,5		0,5
Övrigt tillskjutet kapital	439,4		439,4
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	826,3	-82,7	743,6
Innehav utan bestämmande inflytande	65,0	-15,8	49,2
Summa eget kapital	1 331,2	-98,5	1 232,7
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	1 349,5		1 349,5
Obligationslån	491,3		491,3
Leasingskuld	36,4		36,4
Övriga långfristiga skulder	1,3		1,3
Uppskjutna skatteskulder	165,0		165,0
Summa långfristiga skulder	2 043,5		2 043,5
Kortfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	242,5	372,9	615,4
Leverantörsskulder	39,7	17,3	57,0
Leasingskuld	5,0		5,0
Aktuella skatteskulder	7,9		7,9
Övriga skulder	35,5		35,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	39,9		39,9
Summa kortfristiga skulder	370,5	390,2	760,7
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	3 745,2	291,7	4 036,9

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

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

Justerat resultat per stamaktie

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

Långsiktigt substansvärde

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

Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare

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

Långsiktigt substansvärde per stamaktie

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

Projekteringsfastigheter

Avser fastigheter för vidareutveckling.

Resultat per stamaktie

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

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

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

Uthyrbar yta

Total yta i kvm som är tillgänglig för uthyrning.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontraktswärde 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