

GENOVA



Delårsrapport januari–juni / **2021**



Perioden i sammandrag

Perioden januari–juni 2021

- Hyresintäkterna uppgick till 141,8 Mkr (110,6), en ökning med 28 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 104,2 Mkr (84,9), en ökning med 23 procent.
- Förvaltningsresultatet¹ ökade med 69 procent till 34,8 Mkr (20,6) varav förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna uppgick till 11,0 Mkr (0,4), motsvarande 0,28 kr (-0,01) per stamaktie.
- Resultat efter skatt uppgick till 263,8 Mkr (231,0), motsvarande 6,06 kr (6,84) per stamaktie.
- Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägarna ökade med 53 procent till 2 563,0 Mkr (1 675,3), motsvarande 64,76 kr (54,53) per stamaktie.

Kvartalet april–juni 2021

- Hyresintäkterna uppgick till 78,2 Mkr (56,6), en ökning med 38 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 58,7 Mkr (44,9), en ökning med 31 procent.
- Förvaltningsresultatet¹ ökade med 95 procent till 23,2 Mkr (11,9) varav förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna uppgick till 9,9 Mkr (1,4), motsvarande 0,25 kr (0,05) per stamaktie.
- Resultat efter skatt uppgick till 160,4 Mkr (40,4), motsvarande 3,71 kr (0,97) per stamaktie. Utöver ökat förvaltningsresultat beror ökningen på högre värdeförändringar under kvartalet jämfört med motsvarande kvartal 2020.

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

	Jan-juni 2021	Jan-juni 2020	Apr-juni 2021	Apr-juni 2020	Jan-dec 2020
Hyresintäkter, Mkr	141,8	110,6	78,2	56,6	231,1
Driftsöverskott, Mkr	104,2	84,9	58,7	44,9	177,4
Förvaltningsresultat, Mkr ¹	34,8	20,6	23,2	11,9	60,8
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr ¹	0,28	-0,01	0,25	0,05	0,53
Bostäder under byggnation, antal ²	898	438	898	438	540
Färdigställda bostäder, antal ³	35	89	35	35	137
Nettoinvestering, Mkr	1 450,3	273,7	223,2	168,7	1 074,7
Belåningsgrad, %	59,2	64,0	59,2	64,0	55,2
Soliditet, %	37,0	34,9	37,0	34,9	39,0
Räntetäckningsgrad, ggr ⁴	2,1	1,8	2,4	1,9	1,8
Långsiktigt substansvärde, Mkr	3 341,4	2 193,5	3 341,4	2 193,5	2 883,0
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare, Mkr	2 563,0	1 675,3	2 563,0	1 675,3	2 364,6
Totalt antal utestående stamaktier, tusental ⁵	39 577	30 722	39 577	30 722	39 577
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare per stamaktie, kr	64,76	54,53	64,76	54,53	59,75

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

2) Inklusive 40 hotellrum.

3) Färdigställda bostäder under 2021 avser hotellrum.

4) Exklusive kostnader av engångskaraktär.

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

7 139 Mkr

Fastighetsvärde

6 782

Bostadsbyggrätter

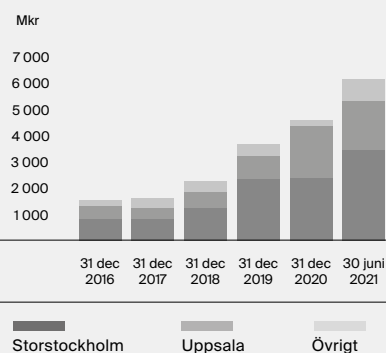
59 %

Belåningsgrad

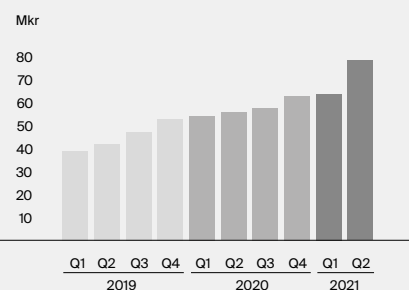
3 341 Mkr

Långsiktigt substansvärde

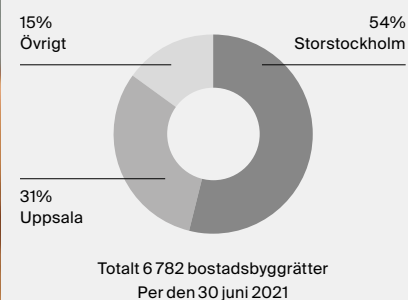
Värde förvaltningsfastigheter per geografi



Hysesintäkter



Projektutveckling



Hyresbostäder 72% Bostadsrätter 21%
Samhällsfastigheter 6% Övrigt 1%

**Genova fortsatte att
växa i hög takt under
första halvåret 2021.**

Väsentliga händelser under och efter perioden

Första kvartalet

- Genova meddelade i januari att takten ökar väsentligt i pågående byggnation av fastigheter för egen långsiktig förvaltning genom byggstart av projekt i Knivsta och Enköping samt ökad yta i pågående projekt i Norrtälje. Totalt omfattar dessa projekt cirka 60 000 kvm och över 1 000 hyresbostäder.
- Styrelsen för Genova fastställde i januari 2021 nya operativa tillväxtmål för verksamheten samt förlängde affärsplanen till att omfatta perioden fram till och med utgången av 2025.
- I Uppsala förlängdes hyresavtal med Gluntens Montessoriskola om cirka 6 000 kvm till den 31 augusti 2041 med ett årligt hyresvärde om cirka 11 Mkr, samt i Gävle med Leo's Lekland om cirka 3 600 kvm till 2029 med ett årligt hyresvärde om 4,5 Mkr.
- I februari emitterade Genova framgångsrikt gröna hybridobligationer om 500 Mkr under ett ramverk om totalt 1 250 Mkr.
- I mars ingick Genova avtal om förvärv av en portfölj av samhällsfastigheter belägna i attraktiva områden i Storstockholm till ett underliggande fastighetsvärde om 970 Mkr.
- I mars ingick Genova avtal om en bytesaffär där Genova förvärvar två fastigheter med samhällsinslag och tillkommande byggrätter i Lund och Haninge för 477 Mkr samt avyttrar fyra kommersiella fastigheter och en projektfastighet för 657 Mkr. De förvärvade fastigheterna har potential för framtida utveckling av såväl bostäder som samhällsfastigheter.

Andra kvartalet

- I april meddelade Genova att bolaget föreslagit inlösen av utestående preferensaktier i enlighet med inlösenförbehåll i bolagsordningen, vilket beskrivits i kallelsen till årsstämman.
- I april offentliggjorde Genova prospekt och ansökte om upptagande till handel av sina gröna hybridobligationer vid Nasdaq Stockholm.
- I maj tecknades ett nytt grönt hyresavtal med Polismyndigheten på sex år samt en förlängning med Botkyrka kommun på tre år. Avtalen, som avser fastigheter i Tumba, omfattar närmare 9 000 kvm med totala årliga hyresvärden om cirka 13,6 Mkr. Hyresnivåerna i de nya avtalen har höjts med i snitt 25 procent med hyror upp till 1 600 kr/kvm.
- I maj emitterade Genova framgångsrikt ytterligare gröna hybridobligationer om 200 Mkr under utestående ramverk.
- I maj tecknades avtal om förvärv av en grön projektfastighet för lager och logistik i Uppsala. Fastigheten ligger strategiskt belägen och kommer vid färdigställande innehålla cirka 14 000 kvm uthyrbar yta för lager och logistik. Total investering för Genova vid färdigställande beräknas uppgå till 210 Mkr (15 000 kr/kvm) före avdrag för latent skatt. Tillträde är planerat till augusti 2021.
- I maj beslutade årsstämman i Genova om inlösen av samtliga preferensaktier i bolaget med stöd av inlösenförbehåll i bolagsordningen. Som avstämningsdag för inlösen fastställdes 9 juni 2021. Den 7 juni var sista dag för handel i Genovas preferensaktie.
- I maj beslutade årsstämman om emission av högst 400 000 teckningsoptioner. Varje teckningsoption berättigar till teckning av en ny stamaktie i bolaget för 125 kronor och 10 öre per stamaktie under perioden från och med den 20 juni 2024 till och med det datum som infaller 30 kalenderdagar därefter. Alla anställda har erbjudits att delta i programmet och i juni tecknade personalen 400 000 teckningsoptioner.
- I juni tecknades avtal om förvärv av fastighet med utvecklingspotential i Täby till ett underliggande fastighetsvärde om 92 Mkr. Årliga hyresintäkter uppgår till cirka 5,5 Mkr med ett förväntat initialt driftnetto om cirka 4,7 Mkr. Den totala uthyrbara ytan uppgår till cirka 4 400 kvm med en sammanlagd markyta om cirka 6 300 kvm. Genova bedömer att framtida bostadsbyggrätter kommer att uppgå till cirka 16 000 kvm ljus BTA. Tillträde är planerat till den 1 september 2021.
- I juni tecknades avtal om förvärv av fastigheter med utvecklingspotential i Uppsala till ett underliggande fastighetsvärde om 97 Mkr. Årliga hyresintäkter uppgår till cirka 6,9 Mkr med ett förväntat initialt driftnetto om drygt 4,8 Mkr. Den totala uthyrbara ytan uppgår till cirka 4 900 kvm med en sammanlagd markyta

Påverkan av Covid-19

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

Hittills har Covid-19 haft en hanterbar påverkan på Genova och vår bedömning är att grundförutsättningarna är goda för en

relativt begränsad påverkan på bolaget även fortsättningsvis. Genova har en stabil finansiell ställning, god likviditet och en diversifierad mix av hyresgäster, där cirka 63 procent av hyresvärdet erhålls från bostäder, offentligt finansierad verksamhet samt dagligvaruhandel. Hyresvärdet från Genovas pågående och planerade projektutveckling avser till drygt 80 procent hyresbostäder och samhällsfastigheter i Storstockholm och Uppsalaregionen.

om närmare 9 200 kvm. Genova bedömer att framtida bostadsbyggrätter kan komma att uppgå till närmare 23 000 kvm ljus BTA. Tillträde är planerat till den 1 september 2021.

- I juni offentliggjorde Genova prospekt och ansökte om upptagande till handel av de gröna hybridobligationer vid Nasdaq Stockholm som emitterades i maj 2021.

Händelser efter periodens utgång

- I juli tecknades ett nytt hyresavtal med Cytiva på två år avseende 2 000 kvm i fastigheten Boländerna 9:11 i Uppsala. Årligt hyresvärde uppgår till cirka 2,1 Mkr.



Hotell Nobis, Palma, Mallorca

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 Uppsalaregionen.

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

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

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

Genovas hörnstenar

Kundperspektiv

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

Förvärvsaktiva

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

Hållbara

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

Geografiskt fokuserade

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

Långsiktiga ägare

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

Stadsutvecklare

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

Värdeskapande

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

Stor projektportfölj

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

Arkitektur och design

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

Engagerade medarbetare

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

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

Finansiella mål

Långsiktigt substansvärde¹	>20 % Mål
Uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per stamaktie om minst 20 procent (inklusive eventuella värdeöverföringar till stamaktieägarna) över en konjunkturcykel.	19 % 30 juni 2021

Förvaltningsresultat²	>20 % Mål
Uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per stamaktie om minst 20 procent över en konjunkturcykel.	76 % Rullande 12 månader 30 juni 2021

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

Soliditet	>35 % Mål
Soliditeten ska över tid uppgå till minst 35 procent.	37 % 30 juni 2021

Belåningsgrad	<65 % Mål
Belåningsgraden ska över tid understiga 65 procent.	59 % 30 juni 2021

Räntetäckningsgrad	>2,0 ggr Mål
Räntetäckningsgraden ska över tid överstiga 2,0 gånger.	2,1 ggr 30 juni 2021

Operativa mål

Hyresintäkter	>70 % Mål
Hyresintäkterna från bostads- och samhällsfastigheter ska uppgå till minst 70 procent av Genovas totala hyresintäkter vid utgången av år 2023.	55 % 30 juni 2021

Pågående byggnation	1 500 Mål
Pågående byggnation av egenproducerade bostäder ska uppgå till minst 1 500 bostäder per år från och med år 2022.	898³ 30 juni 2021

Utdelningspolicy

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

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

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

3) Inklusive 40 hotellrum.

VD-kommentar

Genova fortsatte sin tillväxtresa under första halvåret 2021. Förvärv som stärker intjänningen långsiktigt genomfördes och vi ökade volymen i den pågående byggnationen av bostäder avsevärt. Produktionen kommer öka ytterligare under hösten med projektstarter med ett tydligt hållbarhetsfokus på våra huvudmarknader Stockholm och Uppsala-regionen.

Genova redovisar för första halvåret 2021 en väsentlig ökning i såväl substansvärde som förvaltningsresultat, våra viktigaste tillväxtmått. Förvaltningsresultatet för de senaste 12 månaderna steg till 75 Mkr, en ökning per stamaktie om 76 procent. Tillväxten i substansvärde per stamaktie uppgick till 19 procent. I takt med att vi tillträder genomförda förvärv kommer intjäningskapaciteten att öka ytterligare under andra halvåret.



”Vi har kapacitet i organisation och finansiering att växla upp produktionen.”

Ökad pågående produktion

Under första halvåret ökade vi produktionstakten väsentligt av hållbara bostäder för egen förvaltning genom byggstart av projekt i Knivsta och Enköping samt ökad yta i vårt pågående projekt i Norrtälje.

Med dessa projekt om totalt cirka 60 000 kvm kommer vi under perioden 2022–2023 stärka våra hyresintäkter med över 100 Mkr per år och tillföra närmare 1 000 hyresbostäder till vårt bestånd. Vi planerar för byggstarter av ytterligare projekt under andra halvåret med totalt 70 000 kvm, innehållande närmare 800 bostäder, skola, förkola mm. Efterfrågan på bostäder är fortsatt stor på våra huvudmarknader och vi har kapacitet i organisation och finansiering att växla upp produktionen. Målet är att från 2022 ha minst 1 500 bostäder i pågående produktion årligen.

Förvärv med stabila kassaflöden och potential

Genom förvärv av förvaltningsfastigheter med utvecklingspotential stärker vi vår intjäning, samtidigt som det ger möjlighet att skapa nya byggrätter. Under andra kvartalet förvärvade vi två fastigheter i Täby respektive Uppsala som båda har potential för framtida bostadsutveckling. Det är strategiskt belägna fastigheter med stabila kassaflöden i attraktiva tillväxtkommuner där vi äger flera fastigheter sedan tidigare.

Grön finansiering

Genovas samtliga byggnader i pågående projekt uppförs med en tydlig hållbarhetsprofil och kommer att miljöcertifieras. Det ger oss ett effektivt verktyg i förvaltningen och en tydlig målstyrning mot ökad miljöprestanda. Under 2021

tar Genova ytterligare steg i sitt hållbarhetsarbete och kommer bland annat att fokusera på certifiering av befintliga förvaltningsfastigheter och prioritera grön finansiering. I maj emitterade Genova ytterligare 200 Mkr under sin gröna hybridobligation. Vi har därmed emitterat totalt 700 Mkr under utestående ramverk om 1 250 Mkr. Kapitalet används enligt det gröna ramverket samt för inlösen av utestående preferensaktier i juni, en förändring i vår kapitalstruktur som bidrar till både stärkt kassaflöde och bättre förutsättningar och villkor för fortsatt tillväxt.

Tillväxt och hållbarhet i fokus

I juni var det ett år sedan Genovas notering av stamaktien på Nasdaq Stockholm, en milstolpe för bolaget. När Affärsvärlden i maj utsåg pristagare för noteringar 2020 tilldelades Genova priset för bästa notering i kategorin ”Kvalitet i klassen miljardbolag”. Det är förstås väldigt roligt för oss att Genova uppmärksammas för arbetet med stamaktienoteringen. Jag är stolt över att vi kunde genomföra erbjudandet och noteringen på ett framgångsrikt sätt i den osäkra marknaden som då rådde. Vi hade investerare som trodde på oss, en långsiktig plan och ett starkt team, vilket gjorde det möjligt. Utvecklingen sedan noteringen visar att vår affärsidé med hållbart värdeskapande, kvalitet och långsiktighet uppskattas av marknaden. Nu ser vi fram emot ett intensivt andra halvår, med tillväxt och hållbarhet i fokus.

Michael Moschewitz, VD

Fastighetsbeståndet

Förvaltningsfastigheter

Genovas bestånd av förvaltningsfastigheter består av samhällsfastigheter och bostäder samt kommersiella fastigheter för handel, kontor och lager. För huvuddelen av Genovas befintliga förvaltningsfastigheter planeras det för framtida hyresbostäder i kombination med samhällsfastigheter, ofta i nya stadsdelar. Förvaltningsfastigheterna är i huvudsak belägna i Storstockholm och Uppsala.

Genova arbetar löpande med att identifiera fastigheter som bidrar till att uppfylla de finansiella och operativa målen. Möjliga förvärvsobjekt omfattar både kassaflödesgenererande fastighe-

ter, 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 51 förvaltningsfastigheter till ett marknadsvärde om cirka 6 148 Mkr fördelat på cirka 243 000 kvm. Totalt fastighetsvärde med hänsyn tagen till tillträdde fastigheter, pågående nyanläggningar samt joint ventures uppgår till cirka 7 780 Mkr.

Utveckling under och efter kvartalet

Förvärv och tillträden

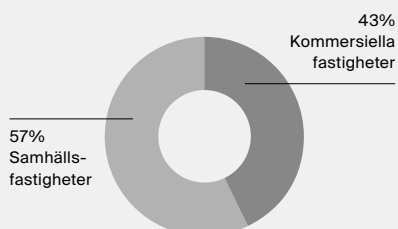
Under och efter kvartalet har Genova förvärvat förvaltningsfastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om totalt 189 Mkr med tillträden under det tredje kvartalet 2021. Under kvartalet har Genova tillträtt förvaltningsfastigheter om 477 Mkr och frånträtt om 295 Mkr från bytesaffären med Nyfosa som gjordes under det första kvartalet 2021.

I juni tecknade Genova avtal om förvärv av en fastighet med utvecklings-

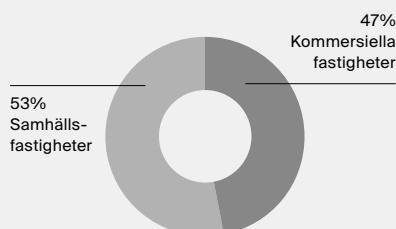
Förvaltningsfastigheter per fastighetskategori

30 juni 2021

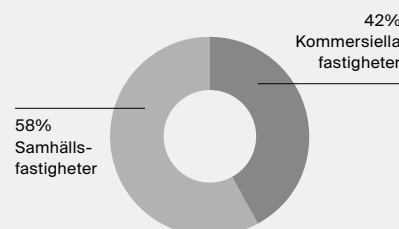
Fastighetsvärde
Totalt 6 148 Mkr



Uthyrbar yta
Totalt 242 569 kvm



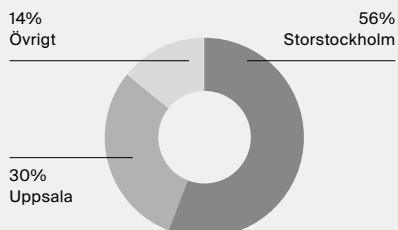
Hyresvärde
Totalt 361 Mkr



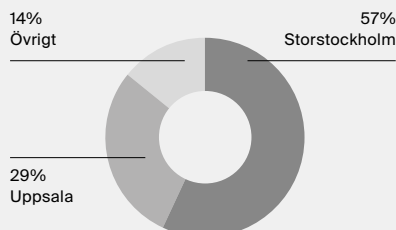
Förvaltningsfastigheter per geografi

30 juni 2021

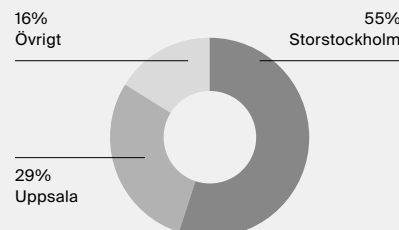
Fastighetsvärde
Totalt 6 148 Mkr



Uthyrbar yta
Totalt 242 596 kvm



Hyresvärde
Totalt 361 Mkr



potential i Täby till ett underliggande fastighetsvärde om 92 Mkr (20 909 kr/kvm) före avdrag för latent skatt. Fastigheten Fuxen 3 är idag uthyrd till närmare 90 procent med Wesdyne Sweden som hyresgäst med ett hyresavtal som löper fram till 2027. Årliga hyresintäkter för fastigheten uppgår till cirka 5,5 Mkr med ett förväntat initialt driftnetto om cirka 4,7 Mkr. Den totala uthyrbara ytan uppgår till cirka 4 400 kvm med en sammanlagd markyta om cirka 6 300 kvm. Tillträde är planerat till den 1 september 2021. På fastigheten, som är belägen intill den nya stadsdelen Täby Park, har det sedan tidigare erhållits ett positivt planbesked för utveckling av bostäder. Genova bedömer att de framtida

bostadsbyggrätterna kommer att uppgå till cirka 16 000 kvm ljus BTA.

Vidare tecknade Genova i juni avtal om förvärv av fastigheter i Uppsala med utvecklingspotential till ett underliggande fastighetsvärde om 97 Mkr (19 923 kr/kvm). Fastigheterna Kvarngärdet 63:2-4 är idag uthyrda till cirka 75 procent där de största hyresgästerna är Uppsala Studentkår och Uppsala Kommun. Årliga hyresintäkter uppgår till cirka 6,9 Mkr med ett förväntat initialt driftnetto om drygt 4,8 Mkr. Den totala uthyrbara ytan uppgår till cirka 4 900 kvm med en sammanlagd markyta om närmare 9 200 kvm. Tillträde är planerat till den 1 september 2021. Genova bedömer att framtida bostadsbyggrätter kan komma

att uppgå till närmare 23 000 kvm ljus BTA. De förvärvade fastigheterna utgör den sista delen av Kapellgårdets utvecklingsområde, en ny stadsdel cirka en kilometer norr om centrala Uppsala.

Uthyrningar

I maj tecknades ett nytt grönt hyresavtal med Polismyndigheten på sex år samt en förlängning med Botkyrka kommun på tre år. Avtalen, som avser fastigheter i Tumba, omfattar närmare 9 000 kvm med totala årliga hyresvärden om cirka 13,6 Mkr. Hyresnivåerna i de nya avtalen har höjts med i snitt 25 procent med hyror upp till 1 600 kr/kvm.

I juli tecknades ett nytt hyresavtal med Cytiva på två år avseende 2 000 kvm

Fastighetsbeståndet

30 juni 2021

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad, %	Kontrakterad års-hyra ² , Mkr	Fastighets-kostnader		Driftsöverskott	
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Per fastighetskategori ¹												
Kommersiella fastigheter	29	114 789	2 629	22 901	152	1 323	93,5	142	-39	-341	103	896
Samhällsfastigheter ³	22	127 780	3 519	27 543	209	1 638	98,3	206	-45	-349	161	1 262
Summa per fastighets-kategori	51	242 569	6 148	25 346	361	1 489	96,3	348	-84	-345	264	1 089
Per geografi												
Storstockholm	28	139 182	3 444	24 746	197	1 417	97,7	193	-49	-349	144	1 035
Uppsala	17	69 179	1 855	26 807	106	1 527	96,9	102	-23	-332	79	1 148
Övrigt	6	34 208	849	24 833	58	1 707	90,5	53	-12	-358	41	1 187
Summa per geografi	51	242 569	6 148	25 346	361	1 489	96,3	348	-84	-345	264	1 089
Pågående byggnation ⁴			789									
Planerade projekt			202									
Totalt enligt balansräkning			7 139									
Förvärvade, men ej tillträdade fastigheter och närliggande färdigställda byggnationer												
	2	9 251	189		15	1 648	81,0	12	-2,8	-308	10	1 027
Totalt	53	251 820	7 328		376	1 495	95,7	360	-87	-344	274	1 086
Därutöver:												
Fastigheter ägda via JV			640									

1) Baserat på fastighetens huvudsakliga användning.

2) Ej beaktat hyresrabatter om 13 Mkr.

3) Varav två fastighet avser 51 hyresbostäder.

4) Inklusive pågående projekt i Danmarks-Kumla, Uppsala, som under Q1 2021 avtalades om avyttring med frånträde i Q4 2021. Projektets bokförda värde uppgick till 248 Mkr per 30 juni 2021.

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

i fastigheten Boländerna 9:11 i Uppsala.
Årligt hyresvärde uppgår till cirka 2,1 Mkr.

Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

Vid periodens utgång hade Genova cirka 330 hyresgäster med en genomsnittlig återstående avtalslängd på 6,5 år.

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

Förfallostruktur hyresavtal

30 juni 2021

	Antal hyresavtal	Yta Tkvm	Hyres- värde, Mkr	Andel %
Löptid				
2021	43	7	8	2
2022	91	24	33	10
2023	44	36	50	14
2024	44	33	44	13
2025	16	33	58	17
>2025	44	91	149	43
Summa	282	224	343	99
Hyresbostäder	51	3	5	1
Totalt	333	227	348	100
Vakant		16	13	
Totalt		243	361	

Fördelning hyresintäkter¹

30 juni 2021

Hyresavtal	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel, %
Samhällsfastigheter	188	54
Bostäder	5	1
Livsmedel	28	8
Övrigt kommersiellt	127	37
Totalt	348	100

1) Baserat på enskilda hyresavtal oavsett fastighetskategori.

10 största hyresgästerna

30 juni 2021

Hyresgäster	Kontrakterad hyra, Mkr	% av total portfölj
Internationella Engelska Skolan Sverige	20,3	5,9
Coop Sverige Fastigheter AB	14,5	4,2
Stiftelsen Uppsala Musikklasser	12,9	3,7
HOOM Home & Hotel AB	11,4	3,3
Stockholm Stad, Utbildningsför- valtningen	11,3	3,3
Gluntens Montessoriskola	11,1	3,2
Repligen Sweden AB	10,5	3,0
Yrkesplugget i Sverige AB	9,8	2,8
Norlandia Care AB	9,5	2,7
Dagab Inköp och Logistik AB	9,3	2,7
Totalt	120,7	34,8
Genomsnittlig, vägd, återstående löptid, år (10 största)		8,0 år
Genomsnittlig, vägd, återstående löptid, år (samtliga avtal)		6,5 år

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 13 Mkr är ej avdraget från hyresvärdet. Fastighetskostnaderna speglar de senaste tolv månadernas utfall för fastigheter som ägts under hela perioden. Fastigheter som har förvärvats och projekt som har

färdigställts har räknats upp till årstakt.

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

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

Under tredje kvartalet 2021 kommer de två förvärvade fastigheterna i Täby respektive Uppsala tillträdas. Dessa tillträden innebär att hyresintäkterna ökar med cirka 12 Mkr och en ökning av driftsöverskottet med cirka 10 Mkr. Då dessa fastigheter ej var tillträdade respektive frånträdade per 30 juni 2021 ingår de inte redovisad tabell för bedömd intjäningsförmåga.

Bedömd intjäningsförmåga förvaltningsfastigheter

Mkr	
Hyresvärde ¹	361
Vakans	-13
Hyresintäkter	348
Driftskostnader	-63
Underhållskostnader	-14
Fastighetsskatt	-7
Totala fastighetskostnader	-84
Driftsöverskott	264
Central administration fastighetsförvaltning	-18
Genovas andel av förvaltningsresultat från JV:n	8
Finansnetto	-109
Förvaltningsresultat	145

1) Ej beaktat hyresrabatter om 13 Mkr



Kvarngärdet 63:2-4, Uppsala

Projektutveckling

Genovas organiska tillväxt sker genom projektutveckling av hyresbostäder, samhällsverksamheter och kommersiella lokaler. Fram till och med 2028 planerar Genova att investera cirka 12 Mdkr i vår pågående och planerade produktion för att färdigställa förvaltningsfastigheter för långsiktigt ägande. Färdigställt värde bedöms uppgå till cirka 15 Mdkr med ett bedömt hyresvärde om cirka 700 Mkr. Genovas projektutveckling omfattar även byggnation av framtida bostadsrätter med planerade investeringar om drygt 4 Mdkr och färdigställda värden om drygt 6 Mdkr. 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 2021 omfattade Genovas projektportfölj cirka 430 000 kvm uthyrbar yta fördelat på 6 782 bostadsbyggrätter, varav närmare 75 procent utgörs av hyresbostäder och samhällsfastigheter som Genova avser utveckla för egen långsiktig förvaltning, samt cirka 25 procent bostadsrätter och kommersiella fastigheter.

Cirka 85 procent av byggrätterna återfinns i Storstockholm och Uppsala-regionen.

Byggrättsportföljen

I syfte att illustrera värdet på Genovas byggrättsportfölj i Sverige upplyser Genova om ett bedömt övervärde. Övervärdet tar sin utgångspunkt i ett externt bedömt marknadsvärde på de utnyttjade byggrätterna. Detta kan vara relevant för det fall Genova ej skulle fullfölja sin affärsplan och exploatera byggrätterna utan istället avyttra dem. CBRE:s marknadsvärdering per 30 juni 2021, av de framtida bedömda utnyttjade byggrätterna i Sve-

rige som ingår i planerade projekt uppgår till cirka 3,1 Mdkr. Befintliga byggnader på dessa fastigheter, som i förekommande fall, kommer behöva rivas vid utnyttjande av de planerade utnyttjade byggrätterna, samt upparbetad investering för planerade projekt hade den 30 juni 2021 ett bokfört värde om cirka 1,7 Mdkr. Bedömningen utifrån genomförd marknadsvärdering är att övervärdet i koncernens byggrättsportfölj uppgår till cirka 1,4 Mdkr vid rapportperiodens utgång.

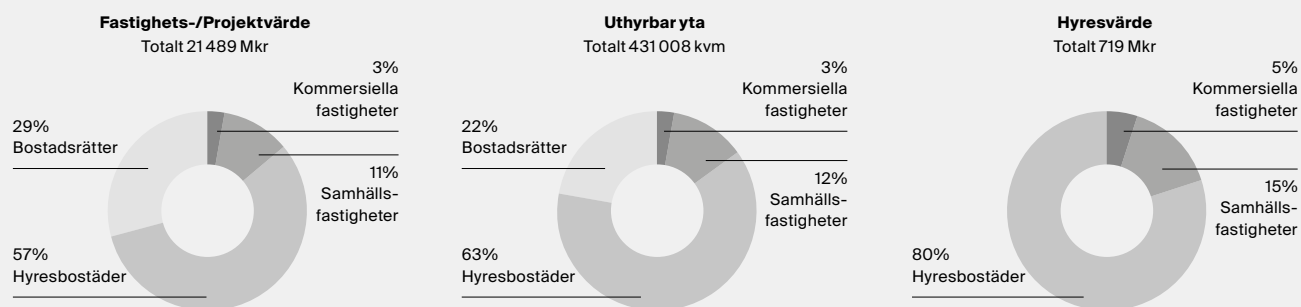
Långsiktig och hållbar utveckling

För Genova är hållbarhet en kärnfråga och vi arbetar aktivt för att ta vårt ansvar som fastighetsägare och stadsutvecklare. Genovas mål är att miljöcertifiera samtliga nyproducerade fastigheter i beståndet för att möta kundkrav, minska dess klimatpåverkan, minska riskerna, öka värdet och möjliggöra bättre lånevillkor.

Genova bedömer att certifiering av fastigheter är ett effektivt verktyg för att skapa en långsiktig förvaltning och tydlig målstyrning för att förbättra fastigheternas miljöprestanda. Under

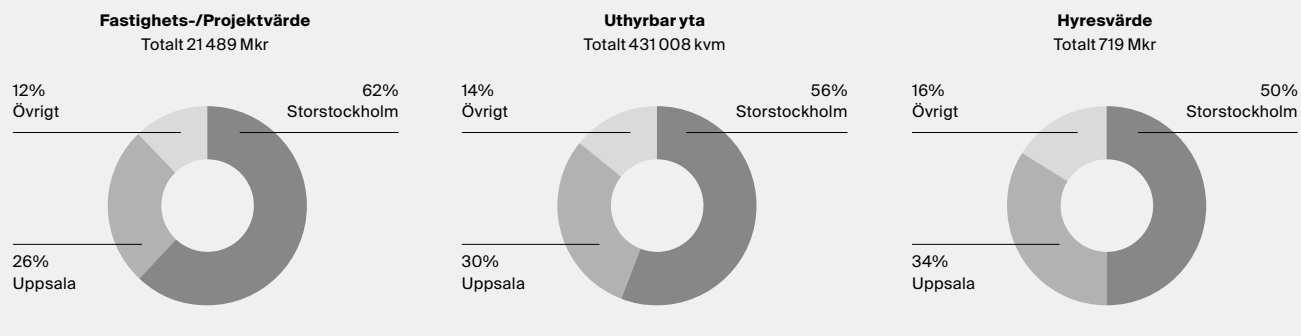
Projektutveckling per fastighetskategori

30 juni 2021



Projektutveckling per geografi

30 juni 2021



2020 byggde Genova sin första Svanenmärkta byggnad med hyresbostäder i Knivsta och pågående byggnationer av hyresbostäder och samhällsfastigheter i Norrtälje, Knivsta och Enköping planeras att miljöcertifieras.

Genova har som mål att öka andelen projekt med grön finansiering. Med grön finansiering tydliggörs kopplingen mellan hållbarhet och lönsamhet ytterligare då det innebär möjlighet att påverka bolagets finansiella kostnader genom att driva projekt och förvaltning med hållbarhet i fokus. Som en del i detta arbete har vi tagit fram ett så kallat grönt finansiellt ramverk som beskriver Genovas verksamhet ur ett antal hållbarhets-kriterier med fokus på energieffektiva byggnader, läs mer på www.genova.se.

Pågående byggnation

Den 30 juni 2021 hade Genova 898 bostäder, varav 40 hotellrum, i pågående byggnation till ett redovisat värde om 789 Mkr. I beloppet ingår 248 Mkr avseende det pågående projektet Danmarks-Kumla i Uppsala där Genova uppför en lager- och logistikbyggnad. Projektfastigheten förvärvades till ett underliggande fastighetsvärde om 275 Mkr. Under det första kvartalet 2021 avyttrades fastigheten till ett underliggande fastighetsvärde om 362 Mkr med planerat frånträde i det fjärde kvartalet 2021. Projektet ingår därför inte i pågående byggnation i tabellerna på sid 15-16. Avyttringen medförde en värdeförändring om 71 Mkr som redovisats i resultaträkningen under perioden.

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

Under kvartalet har projektet Hotell Nobis färdigställts och hyresgästen Nobis har tagit hotellet i bruk. I samband med färdigställandet omklassificerades fastigheten till förvaltningsfastighet. Under kvartalet har det andra hotellprojektet i Palma, Can Oliver, startats med ett beräknat färdigställande under det andra kvartalet 2023.

I Norrtälje har Genova arbetat om och därigenom utökat utnyttjandegraden av den befintliga byggrätten i det pågående projektet Handelsmannen 1, vilket innebär att projektet kommer att öka från cirka 21 000 kvm uthyrbar yta till närmare 29 000 kvm. Det pågående projektet inkluderar två kvarter innehållande ett äldreboende med 80 bostäder, en förskola om 125 förskoleplatser samt 408 hyresbostäder. Första inflyttningar beräknas ske under andra halvåret 2022. Innan årsskiftet startades projektet Segerdal beläget i centrala Knivsta, granne med kommunhuset och i direkt anslutning till tågstationen. Projektet avser nyproduktion av cirka 300 hyresbostäder med en uthyrningsbar yta om cirka 18 000 kvm. Byggnaderna kommer att miljöcertifieras och första inflyttning beräknas ske under det fjärde kvartalet 2023.

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

I maj tecknade Genova avtal om förvärv av en grön projektfastighet för lager och logistik i Uppsala. Fastigheten Söderhållby 1:9 ligger strategiskt belägen och kommer vid färdigställande innehålla cirka 14 000 kvm uthyrbar yta för lager och logistik. Total investering för Genova

vid färdigställande beräknas uppgå till 210 Mkr (15 000 kr/kvm) före avdrag för latent skatt. Tillträde är planerat till augusti 2021. Fastigheten kommer att miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad Silver och beräknas stå klar i juni 2022. Idag är närmare 15 procent av befintlig yta uthyrd till PDL på ett 10-årigt hyresavtal. Fastighetsvärdet vid färdigställande bedöms uppgå till cirka 265 Mkr (18 930 kr/kvm) med ett bedömt totalt årligt hyresvärde om cirka 17 Mkr och ett förväntat årligt driftnetto om cirka 16 Mkr.

Planerade projekt

Planerade projekt utgörs av totalt cirka 5 884 framtida bedömda bostadsbyggrätter fördelat på cirka 350 000 kvm där cirka 75 procent avses uppföras för egen långsiktig förvaltning med tonvikt på Storstockholm och Uppsala.

Joint Ventures

Genova äger 50 procent av andelarna i fem olika joint ventures tillsammans med SBB, Fastator, Redito och Järngrinden. De gemensamt ägda bolagen innehar totalt elva fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 1 280 Mkr varav Genovas andel uppgår till 640 Mkr. Andelarna i joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Fastigheterna, som idag är uthyrda, innehåller totalt cirka 2 432 bostadsbyggrätter varav Genovas andel är 1 216 och ingår i redovisat totalt antal byggrätter för pågående och framtida utveckling av bostäder.



Fuxen 3, Täby

Pågående byggnation

30 juni 2021

Projekt	Kommun	Kategori	Byggstart	Planerat färdigställande	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde, Mkr ⁵
						Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	
Handelsmannen 1	Norrtälje	Samhällsfastigheter	Q4 2019	Q3 2022	80	6 080	1 437	370	49 222	16	2 126	283	139	167
Handelsmannen 1	Norrtälje	Hyresbostäder	Q4 2019	Q4 2022/ Q4 2023 ²	408	21 314	–	975	45 745	44	2 069	824	130	178
Segerdal ³	Knivsta	Hyresbostäder	Q4 2020	Q4 2023	150	9 027	252	398	42 908	19	2 056	345	29	–
Korsängen	Enköping	Hyresbostäder	Q1 2021	Q1 2023	220	11 800	296	527	43 560	26	2 112	453	57	57
Hotell Can Oliver ⁴	Palma	Kommersiella fastigheter	Q2 2021	Q2 2023	40	3 300	–	286	86 784	13	3 806	193	134	139
Summa pågående byggnationer					898	51 521	1 985	2 556	47 778	117	2 336	2 098	489	541

1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande.

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

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

4) Avser hotellrum.

5) Exkluderat pågående projekt i Danmarks-Kumla, Uppsala, som under Q1 avtalades om avyttring med frånträde i Q4 2021. Projektet hade per 30 juni 2021 ett bokfört värde om 248 Mkr.

Planerade projekt

30 juni 2021

Projekt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde, Mkr
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upp- arbetad	
Per kategori										
Hyresbostäder	4 085	227 340	–	10 321	45 401	486	2 137	8 506	57	109
Samhällsfastigheter	360	26 855	18 478	1 949	43 000	96	2 118	1 576	10	10
Kommersiella fastigheter	–	–	10 880	339	31 188	20	1 813	303	7	10
Bostadsrätter	1 440	93 950	–	6 323	67 297	–	–	4 589	47	74
Summa per kategori	5 884	348 145	29 358	18 933	50 152	601	2 121	14 973	120	202
Per geografiskt område - Egen förvaltning										
Storstockholm	1 990	117 465	18 148	6 408	47 249	300	2 216	5 313	38	78
Uppsala	1 544	83 765	10 745	4 052	42 868	197	2 079	3 333	24	34
Övrigt	911	52 965	465	2 151	40 258	104	1 955	1 739	11	16
Summa per geografi	4 445	254 195	29 358	12 610	44 471	601	2 121	10 384	73	128
Per geografiskt område - Bostadsrätter										
Storstockholm	1 180	78 170	–	5 470	69 978	–	–	3 965	39	66
Uppsala	220	11 030	–	605	54 885	–	–	457	8	8
Övrigt	40	4 750	–	247	52 000	–	–	166	–	–
Summa per geografi	1 440	93 950	–	6 323	67 297	–	–	4 589	47	74
Per geografiskt område - Egen förvaltning och bostadsrätter										
Storstockholm	3 170	195 635	18 148	11 878	55 560	300	2 216	9 278	77	144
Uppsala	1 764	94 795	10 745	4 657	44 124	197	2 079	3 790	32	42
Övrigt	951	57 715	465	2 398	41 216	104	1 955	1 905	11	16
Summa egen förvaltning och bostadsrätter per geografi	5 884	348 145	29 358	18 933	50 152	601	2 121	14 973	120	202

1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande

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 2021

30 juni 2021							Fas			
Projektspecifikation	Kommun	Kategori ¹	Bedömd byggstart	Bedömt färdigställande	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm	Plan- besked	Plan- samråd	Granskning	Antagen detaljplan
Pågående byggnation										
Handelsmannen ¹²	Norrtälje	Samhällsfastigheter	Q4 2019	Q3 2022	80	7 517	•	•	•	•
		Hyresbostäder	Q4 2019	Q4 2022/Q4 2023	408	21 314	•	•	•	•
Segerdal ³	Knivsta	Hyresbostäder	Q4 2020	Q4 2023	150	9 278	•	•	•	•
Korsängen	Enköping	Hyresbostäder	Q1 2021	Q1 2023	220	12 096	•	•	•	•
Hotell Can Oliver	Palma	Kommersiella fastigheter	Q2 2021	Q2 2023	40	3 300	•	•	•	•
					898	52 505				
PROJEKT HELÄGDA										
Planerade projekt										
Gredelby	Knivsta	Hyresbostäder	2022	2024	45	2 250	•	•	•	•
		Kommersiella fastigheter	2022	2024		570	•	•	•	•
Klostergården	Lund	Hyresbostäder	2022	2024	165	7 700	•	•		
Ekeby	Uppsala	Hyresbostäder	2022	2024	90	4 500	•	•		
		Kommersiella fastigheter	2022	2024		900	•	•		
Storvreta	Uppsala	Hyresbostäder	2022	2024	60	3 420	•			
Drevern 1, 2	Stockholm	Hyresbostäder	2022	2024	140	7 700	•	•		
		Samhällsfastigheter	2022	2024	60	7 820	•	•		
		Kommersiella fastigheter	2022	2024		2 250	•	•		
Dvärgspetsen 1	Stockholm	Hyresbostäder	2022	2024	150	7 700	•	•		
Odalmannen	Huddinge	Bostadsrätter	2022	2024	26	2 850	•			
Jaktvarvet	Nacka	Bostadsrätter	2022	2024	45	4 275	•	•		
Luthagen	Uppsala	Kommersiella fastigheter	2023	2025		680	•	•		
		Bostadsrätter	2023	2025	45	1 500	•	•		
Kryddgården	Enköping	Hyresbostäder	2023	2027	475	23 730	•	•		
		Bostadsrätter	2023	2027	100	5 390	•	•		
		Samhällsfastigheter	2023	2027	80	7 440	•	•		
		Kommersiella fastigheter	2023	2027		3 600	•	•		
Västra Knivsta	Knivsta	Hyresbostäder	2023	2025	250	15 400	•			
Sydöstra Vikdalen	Nacka	Hyresbostäder	2023	2025	250	14 600	•	•		
Brynjan 5	Huddinge	Hyresbostäder	2023	2025	145	7 875	•			
		Kommersiella fastigheter	2023	2025		1 350	•			
Gäddviken	Nacka	Bostadsrätter	2023	2025	100	6 840	•	•		
Örnsberg	Stockholm	Bostadsrätter	2023	2025	120	7 500	•	•		
Runö 7:84	Österåker	Hyresbostäder	2023	2025	120	6 000	•			
		Bostadsrätter	2023	2025	138	8 250	•			
Särsta	Knivsta	Hyresbostäder	2023	2025	110	6 000	•			
		Samhällsfastigheter	2023	2025		3 600	•			
Runö 7:146	Österåker	Samhällsfastigheter	2023	2025		5 850	•			
Hunnerup	Lund	Samhällsfastigheter	2024	2027	70	6 045	•			
		Bostadsrätter	2024	2027	40	4 750	•			
		Hyresbostäder	2024	2027	231	11 550	•			
Rivan	Lund	Hyresbostäder	2025	2027	50	3 465	•			
Västerbro	Lund	Hyresbostäder	2025	2027	80	4 620	•			
Kungsängen	Uppsala	Hyresbostäder	2025	2027	175	10 000	•			
Fuxen	Täby	Hyresbostäder	2025	2027	120	7 560	•	•		
		Bostadsrätter	2025	2027	95	3 960	•	•		
Kvarngärdet	Uppsala	Hyresbostäder	2025	2027	259	12 420	•			
		Bostadsrätter	2025	2027	75	4 140	•			
Summa					3 908	246 050				
PROJEKT DELÄGDA (Avser Genovas ägarandel ⁴)										
Planerade projekt										
Viby ⁵	Upplands-bro	Hyresbostäder	2021	2028	620	38 250	•	•	•	
		Bostadsrätter	2021	2028	210	17 100	•	•	•	
		Samhällsfastigheter	2021	2028	80	9 928	•	•	•	
		Kommersiella fastigheter	2021	2028		1 530	•	•	•	
Gulmäran 7, 8 ⁶	Borås	Samhällsfastigheter	2022	2024	70	4 650	•	•		
		Hyresbostäder	2022	2024	245	15 400	•	•		
Nacka Strand ⁷	Nacka	Bostadsrätter	2022	2025	53	3 420	•	•		
		Bostadsrätter	2022	2025	44	2 850	•	•		
		Hyresbostäder	2023	2025	25	1 520	•	•		
		Hyresbostäder	2025	2027	70	4 180	•	•		
Skvaltän ⁸	Nacka	Bostadsrätter	2024	2026	175	9 625	•			
Gåshaga ⁹	Lidingö	Hyresbostäder	2025	2027	210	11 500	•			
		Bostadsrätter	2025	2027	175	11 500	•			
Summa					1 976	131 453				
Totalt					6 782	431 008				

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Handelsmannen 1, Norrtälje

Totalresultat för koncernen

Mkr	Jan-juni 2021	Jan-juni 2020	Apr-juni 2021	Apr-juni 2020	Juli 2020- juni 2021	Jan-dec 2020
Hysesintäkter	141,8	110,6	78,2	56,6	262,3	231,1
Driftskostnader	-28,1	-20,0	-13,8	-8,5	-51,1	-43,0
Underhållskostnader	-6,3	-2,3	-4,1	-1,4	-8,3	-4,3
Fastighetsskatt	-3,2	-3,4	-1,6	-1,8	-6,2	-6,4
Summa Fastighetskostnader	-37,6	-25,7	-19,5	-11,7	-65,6	-53,7
Driftsöverskott	104,2	84,9	58,7	44,9	196,7	177,4
Central administration fastighetsförvaltning	-9,7	-6,8	-4,9	-3,8	-29,0	-26,1
Central administration projektutveckling	-10,6	-10,1	-5,4	-5,7	-39,6	-39,1
Resultat från andelar i joint ventures	3,9	4,7	2,6	3,6	54,9	55,7
Finansnetto	-53,0	-52,1	-27,8	-27,1	-108,0	-107,1
Förvaltningsresultat¹	34,8	20,6	23,2	11,9	75,0	60,8
Resultat från nyproduktion bostadsrätter	-	-	-	-	37,0	37,0
Övriga rörelseintäkter	0,4	0,9	0,3	0,3	1,7	2,2
Värdeförändringar fastigheter	313,4	233,9	193,1	14,7	459,5	380,0
Valutakurseffekter fastigheter	1,7	0,7	-2,0	-9,0	-5,8	-6,8
Resultat före skatt	350,3	256,1	214,6	17,9	567,4	473,2
Inkomstskatt	-86,5	-25,1	-54,2	22,5	-116,6	-55,2
Periodens resultat	263,8	231,0	160,4	40,4	450,8	418,0
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	263,8	231,0	160,4	40,4	450,8	418,0
Periodens resultat hänförligt:						
Moderbolagets aktieägare	263,8	231,1	160,3	40,4	450,6	417,9
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	-0,1	0,1	0,0	0,2	0,1
Summa totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	263,8	231,1	160,3	40,4	450,6	417,9
Innehav utan bestämmande inflytande	0,0	-0,1	0,1	0,0	0,2	0,1
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, SEK ²	6,06	6,84	3,71	0,97	9,91	10,69
Antal stamaktier vid periodens utgång, tusental	39 577	30 722	39 577	30 722	30 722	39 577
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental ³	39 577	30 722	39 577	30 722	30 722	35 149
Antal utestående preferensaktier, tusental	-	4 000	-	4 000	-	4 000
Genomsnittligt antal preferensaktier, tusental	3 667	4 000	3 333	4 000	3 833	4 000

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

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

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

Resultatanalys

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under perioden till 141,8 Mkr (110,6). Ökningen motsvarar en tillväxt i hyresintäkterna om 28 procent. Tillväxten i hyresintäkterna hänför sig framför allt till ett växande fastighetsbestånd från förvärv. Den uthyrningsbara ytan ökade under perioden med cirka 75 000 kvm till cirka 243 000 kvm, motsvarande 45 procent, med ett totalt hyresvärde om 361 Mkr, motsvarande en tillväxt på cirka 55 procent. Störst är ökningen i kategorin Samhällsfastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid periodens utgång uppgick till cirka 96 procent (98), vilket är en minskning jämfört med motsvarande tidpunkt 2020 och avser de under perioden förvärvade fastigheterna.

Hyresintäkterna för det andra kvartalet uppgår till 78,2 Mkr (56,6), motsvarande en ökning med 38 procent och avser förvärvade fastigheter. Per 31 mars 2021 tillträdde fyra samhällsfastigheter med årliga hyresintäkter om 59 Mkr vilket fick genomslag i koncernens resultaträkning från och med det andra kvartalet 2021.

Utveckling intäkter

Mkr	Jan-juni 2021	Jan-juni 2020	Förändring, %
Jämförbart bestånd	92,9	89,6	4
Förvärvade fastigheter	39,1	0,0	e/t
Sålda fastigheter	9,8	21,0	-53
Hyresintäkter	141,8	110,6	28
Kommersiella fastigheter	65,4	71,3	-8
Samhällsfastigheter	76,4	39,4	94
Hyresintäkter	141,8	110,6	28

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader i form av drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt ökade under perioden till -37,6 Mkr (-25,7), vilket motsvarar en ökning på cirka 46 procent. Ökningen i fastighetskostnader förklaras främst av att Genova förvaltar ett större fastighetsbestånd i jämförelse med föregående period med tillkommande underhållsbehov men också av högre kostnader för snöröjning och uppvärmning under första kvartalet 2021 jämfört med det mildare första kvartalet 2020.

Fastighetskostnaderna för det andra kvartalet uppgick till -19,5 Mkr (-11,7) där ökningen förklaras av det växande fastighetsbeståndet där också vissa underhållsinsatser gjorts under kvartalet.

Utveckling fastighetskostnader

Mkr	Jan-juni 2021	Jan-juni 2020	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-24,7	-20,9	18
Förvärvade fastigheter	-9,9	0,0	e/t
Sålda fastigheter	-3,0	-4,8	-38
Fastighetskostnader	-37,6	-25,7	46
Kommersiella fastigheter	-20,2	-18,9	7
Samhällsfastigheter	-17,5	-6,8	157
Fastighetskostnader	-37,6	-25,7	46

Fastighetskostnader årstakt per kvm

Kr/kvm	Kommersiella fastigheter	Samhällsfastigheter	Totalt
Drift	-245,7	-273,8	-260,5
Underhåll	-43,0	-70,3	-57,4
Fastighetsskatt	-52,5	-5,1	-27,5
Totalt	-341,2	-349	-345,4

Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade under perioden till 104,2 Mkr (84,9), vilket motsvarar en ökning med 23 procent. Överskottsgraden för perioden uppgick till 73,5 procent, vilket är något lägre jämfört med motsvarande period 2020 då den uppgick till 76,8 procent. Den lägre överskottsgraden beror huvudsakligen på de ökade fastighetskostnaderna under ett kallt och snöigt första kvartal 2021.

Driftöverskottet för det andra kvartalet uppgick till 58,7 Mkr (44,9), vilket motsvara en ökning med 31 procent. Överskottsgraden uppgick till 75,1 procent, vilket är i linje med bedömd intjäningsförmåga.

Central administration

Centrala administrationskostnader är fördelat på fastighetsförvaltning och projektutveckling. De totala centrala administrationskostnaderna uppgick under perioden till -20,3 Mkr (-16,9), vilket motsvarar en ökning om -3,4 Mkr eller 20 procent. Ökningen förklaras av den växande verksamheten där kostnader för tillkommande resurser påverkat.

Under det andra kvartalet uppgick de centrala administrationskostnaderna till 10,3 Mkr, vilket är i linje med det första kvartalet 2021 då kostnaderna uppgick till 10,0 Mkr.

Central administration		
Mkr	Jan-juni 2021	Jan-juni 2020
Fastighetsförvaltning		
Övriga externa kostnader	-4,8	-2,8
Personalkostnader	-3,3	-2,6
Avskrivningar och leasing	-1,6	-1,4
Central administration fastighetsförvaltning	-9,7	-6,8
Projektutveckling		
Övriga externa kostnader	-5,3	-4,1
Personalkostnader	-3,6	-3,9
Avskrivningar och leasing	-1,7	-2,1
Central administration projektutveckling	-10,6	-10,1

Resultat från andelar i joint ventures

I posten redovisas resultateffekten av Genovas fastigheter som ägs via joint ventures. Resultat från andelar i joint ventures uppgick under perioden till 3,9 Mkr (4,7) och avser resultat från den löpande driften och värdeförändringar. Resultat från löpande drift har ökat något i takt med stärkt uthyrningsgrad och förväntas öka ytterligare med de under 2020 tillkommande fastigheterna ägda via joint ventures. Värdeförändringar hade en större påverkan på förvaltningsresultatet under det andra kvartalet 2020.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -53,0 Mkr (-52,1) under perioden, där det negativa finansnettot är marginellt större än motsvarande period föregående år vilket är hänförligt till ökad belåning i den växande verksamheten men samtidigt lägre räntekostnader avseende obligationslån. From 2021 aktiveras också de räntekostnader som avser finansiering av pågående och kommande projekt. I posten redovisades tidigare valutakurseffekter avseende projekten i Palma, Spanien. Dessa valutakurseffekter särredovisas från och med det fjärde kvartalet 2020 på en egen rad i resultaträkningen och ingår inte längre i förvaltningsresultatet. Skälet är att valutakurseffekterna, som inte kan påverkas, minskar jämförbarheten i utvecklingen av förvaltningsresultatet. Jämförelsesiffrorna per det andra kvartalet 2020 har räknats om.

Genomsnittlig ränta per balansdagen uppgick till 2,1 procent (2,9 procent inklusive obligationslån). Bland finansiella kostnader under perioden ingår 8,4 Mkr (7,4) som avser kostnader för upptagande av obligationslån som periodiseras över lånens löptid. Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 2,1 ggr (1,8). I räntetäckningsgraden har kostnaderna för upptagande av obligationslån exkluderats, då dessa kostnader är att betrakta som mer av engångskaraktär.

Finansnetto		
Mkr	Jan-juni 2021	Jan-juni 2020
Ränteintäkter	1,3	1,1
Räntekostnader lån	-44,9	-44,8
Räntekostnad leasing	-1,0	-1,0
Övriga finansiella kostnader	-8,4	-7,4
Finansnetto	-53,0	-52,1

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under perioden till 34,8 Mkr (20,6), vilket är en ökning med 69 procent. Ökningen beror i huvudsak på det ökade driftsöverskottet. I posten har tidigare redovisats valutakurseffekter avseende projekten i Palma. Dessa valutakurseffekter särredovisas på en egen rad i resultaträkningen och ingår inte längre i förvaltningsresultatet från och med det fjärde kvartalet 2020. Skälet är att valutakurseffekterna inte kan påverkas och minskar jämförbarheten i utvecklingen av förvaltningsresultatet.

Förvaltningsresultatet för det andra kvartalet uppgick till 23,2 Mkr (11,9), vilket motsvarar en ökning med 95 procent och förklaras i huvudsak av ökat driftsöverskott.

Värdeförändringar

Försäljningen till Nyfosa av den pågående byggnationen av en lager- och logistikfastighet i Uppsala, som frånträds under det fjärde kvartalet 2021, gjordes till ett underliggande fastighetsvärde om 362 Mkr. Det avtalade värdet överstiger Genovas bokförda värde av fastigheten när färdigställd med cirka 71 Mkr vilket medförde en positiv värdeförändring under perioden. Vidare har de under perioden tillträdde fastigheterna medfört positiva värdeförändringar om 109,8 Mkr. Pågående byggnation i Norrtälje och Palma, Mallorca bidrog med 44,2 Mkr i positiva värdeförändringar i takt med att byggnationen fortskrider och fastigheten i Palma färdigställts. Förändrade avkastningskrav vid marknadsvärderingen medförde positiva effekter om 51,8 Mkr medan ökat driftnetto från uthyrningar och omförhandlingar ökade posten med 16,6 Mkr. Värdeförändringen under motsvarande period 2020 bestod huvudsakligen av försäljningen av fastigheten Stapelbädden 3 i Gåshaga på Lidingö till ett med SBB gemensamt joint venture.

Värdeförändringar fastigheter

Mkr	Jan-juni 2021	Jan-juni 2020
Förändring driftnetto	16,6	7,7
Pågående byggnation	44,2	36,0
Mark- och outnyttjade byggrätter	20,0	215,7
Förändring avkastningskrav	51,8	-35,0
Förvärv	109,8	9,5
Försäljningar	71,0	-
Värdeförändringar fastigheter	313,4	233,9

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -86,5 Mkr (-25,1). Både aktuell och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent. Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till cirka 427 Mkr (386) samt obeskattade reserver om cirka 68 Mkr (52). 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-juni 2021	Jan-juni 2020
Resultat före skatt	350,3	256,1
Skattesats, %	20,6	21,4
Skatt enligt gällande skattesats	-72,2	-54,8
Ej skattepliktiga intäkter	0,8	-
Ej avdragsgilla kostnader	-3,6	-
Ej avdragsgillt räntenetto	-8,7	-7,5
Avdragsgilla kostnader ej med i resultatet	-	6,2
Återföring vid fastighetstransaktioner	-3,1	34,5
Justering uppskjuten skatt avseende tidigare år	-	-6,7
Justering av pågående byggnation	-	1,4
Effekt av ändrade skattesatser	-	1,8
Övrigt	0,3	-
Periodens skatt enligt resultaträkningen	-86,5	-25,1

Uppskjutna skatteskulder, netto

Mkr	Jan-juni 2021	Jan-juni 2020
Temporära skillnader fastigheter	-372,1	-279,2
Obeskattade reserver	-14,1	-10,8
Summa uppskjutna skatteskulder	-386,2	-290,0
Underskottsavdrag	87,9	79,5
Summa uppskjutna skattefordringar	87,9	79,5
Uppskjutna skatteskulder, netto	-298,3	-210,5

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 263,8 Mkr (231,0). Jämfört med motsvarande period 2020 har både driftsöverskott och förvaltningsresultat ökat under 2021. Även värdeförändringarna, med avsättning för uppskjuten skatt, ökade, vilket gör att Genova redovisar ett resultat efter skatt för perioden som är högre än för det första halvåret 2020.

Balansräkning för koncernen

Mkr	30 juni 2021	30 juni 2020	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	6 147,7	3 929,4	4 559,6
Pågående nyanläggningar	871,2	476,3	704,1
Projekteringsfastigheter	120,0	86,6	91,4
Nyttjanderättstillgångar	34,1	37,3	32,1
Inventarier	2,1	1,8	6,6
Uppskjutna skattefordringar	87,9	79,5	89,6
Andelar i joint ventures	283,3	200,9	279,4
Övriga långfristiga fordringar	257,3	258,3	257,3
Summa anläggningstillgångar	7 803,6	5 070,1	6 020,1
Omsättningstillgångar			
Pågående bostadsrättsprojekt	-	235,1	-
Hyresfordringar och kundfordringar	8,5	9,2	10,6
Övriga fordringar	154,1	134,4	131,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46,9	44,4	44,2
Likvida medel	210,5	53,1	578,4
Summa omsättningstillgångar	420,0	476,2	764,6
SUMMA TILLGÅNGAR	8 223,6	5 546,3	6 784,7
EGET KAPITAL			
Summa totalresultat för perioden			
Aktiekapital	52,3	0,7	52,3
Övrigt tillskjutet kapital	1 183,0	647,6	1 183,0
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 029,4	1 209,5	1 334,1
Hybridobligation	700,0	-	-
Innehav utan bestämmande inflytande	78,4	78,2	78,4
Summa eget kapital	3 043,1	1 936,0	2 647,8
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	2 520,5	2 008,2	2 261,9
Obligationslån	906,3	662,4	901,9
Leasingskuld	29,0	32,7	30,6
Övriga långfristiga skulder	43,0	42,1	43,1
Uppskjutna skatteskulder	386,2	290,0	324,6
Summa långfristiga skulder	3 885,0	3 035,4	3 562,1
Kortfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	980,6	387,5	298,1
Obligationslån	4,8	-	52,7
Checkräkningskredit	18,0	34,5	-
Leverantörsskulder	95,1	50,5	40,8
Leasingskuld	5,3	4,8	5,3
Aktuella skatteskulder	14,3	12,1	13,5
Övriga skulder	97,7	40,8	119,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	79,7	44,7	45,3
Summa kortfristiga skulder	1 295,5	574,9	574,8
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	8 223,6	5 546,3	6 784,7

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					Hybrid- obligation	Innehav utan bestäm- mande inflytande	Summa eget kapital
	Antal utestående aktier, tusental		Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. periodens resultat			
	Stam- aktier	Preferens- aktier						
Ingående balans per 1 januari 2020	61 444	4 000	0,7	647,6	999,6	-	78,3	1 726,2
Totalresultat								
Årets resultat					417,9		0,1	0,1
Övrigt totalresultat								
Summa totalresultat					417,9		0,1	418,0
Fondemission			0,7		-0,7			-
Indragning av stamaktier	-30 722		-0,7		0,7			-
Utdelning					-42,0			-42,0
Fondemission			41,0		-41,0			-
Nyemission stamaktier	8 855		10,6	565,0				575,6
Emissionskostnader stamaktier				-29,6				-29,6
Valutakurseffekt					-0,6			-0,6
Utgående balans per 31 december 2020	39 577	4 000	52,3	1 183,0	1 334,1	0,0	78,4	2 647,8
Ingående balans per 1 januari 2021	39 577	4 000	52,3	1 183,0	1 334,1	-	78,4	2 647,8
Totalresultat								
Periodens resultat					263,8			263,8
Övrigt totalresultat								
Summa totalresultat					263,8		0,0	263,8
Utdelning (5,95 kr/preferensaktie)					-23,8			-23,8
Emission hybridobligation						700,0		700,0
Emissionskostnader hybridobligation					-13,6			-13,6
Utdelning hybridobligation					-12,2			-12,2
Inlösen preferensaktier		-4 000	-0,0		-520,0			-520,0
Emission teckningsoptioner					1,1			1,1
Utgående balans per 30 juni 2021	39 577	0	52,3	1 183,0	1 029,4	700,0	78,4	3 043,1

Kommentar till balansräkningen

Fastighetsbestånd och fastighetsvärde

Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter består av totalt 51 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 4,52 procent vid bokslutsdagen (justerat för fastigheten Viby 19:3 som är delavyttrad baserat på en byggrättsvärdering). Det redovisade värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 juni 2021 till 6 148 Mkr, vilket är en ökning med 1 588 Mkr jämfört med den 31 december 2020. Ökningen avser i huvudsak förvärvet av sex samhällsfastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 1 447 Mkr som tillträtts under det första halvåret 2021. Under perioden tillträdde också två samhällsfastigheter som förvärvades under 2020 till ett underliggande fastighetsvärde om 129 Mkr. Samtidigt har fem fastigheter med ett värde om 406 Mkr frånträtts.

Pågående nyanläggning

Pågående nyanläggningar består av ett planerat hotell i Palma, Mallorca, som byggstartades under det andra kvartalet 2021, tillsammans med projektet Handelsmannen 1 i Norrtälje samt de under 2020 förvärvade projektet Korsängen i Enköping och lager- och logistikfastigheten i Uppsala. I balansposten ingår också värdeförändringar av byggrätter avseende ett antal kommande projekt. Aktiveringar skedde med totalt 296 Mkr under perioden. Under kvartalet har det första hotellet i Palma färdigställts och omklassificerats 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 beslutade under 2020 att ändra sina redovisningsprinciper och konsoliderade under 2020 bostadsrättsföreningen som äger projektet Liljegatan 1 i Fålhagen, Uppsala. Projektet redovisades som Pågående bostadsrättsprojekt under omsättnings-tillgångar. Projektet Liljegatan färdigställdes under det fjärde kvartalet 2020 och inga nya bostadsrättsprojekt har startats.

Fastighetsvärde

Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst två gånger per år. Normalt per 30 juni och per 31 december. Den 30 juni 2021 värderades hela fastighetsbeståndet externt av CBRE och Newsec med utgångspunkt i senast externa värdering med värdetidpunkt den 31 december 2020. I verkligtvärdehierarkin är förvaltningsfastigheter i nivå 3, det vill säga data för tillgången baseras på icke observerbara marknadsdata.

Förändring av fastighetsbeståndet

Mkr	30 juni 2021	30 juni 2020	31 dec 2020
Ingående värde förvaltningsfastigheter	4 559,6	3 661,3	3 661,3
+ Förvärv	1 520,5	94,2	735,6
+ Till- och ombyggnation	13,1	17,7	23,0
- Försäljningar	-406,4	-349,0	-465,1
+/- Omklassificeringar	244,1	308,0	308,0
+/- Orealiserade värdeförändringar	216,8	197,2	296,8
Utgående värde förvaltningsfastigheter	6 147,7	3 929,4	4 559,6
Ingående värde pågående nyanläggningar	704,1	702,0	702,0
+ Förvärv	-	-	69,2
+ Nybyggnation	296,0	96,3	207,7
+/- Omklassificeringar	-244,1	-308,0	-308,0
- Försäljningar	-	-50,0	-50,0
+/- Orealiserade värdeförändringar	115,2	36,0	83,2
- varav pågående nybyggnation	115,2	36,0	83,2
Utgående värde pågående nyanläggningar	871,2	476,3	704,1
Ingående värde projekteringsfastigheter	91,4	56,5	56,5
+ Aktiveringar	28,6	30,1	34,9
Utgående värde projekteringsfastigheter	120,0	86,6	91,4
Ingående värde pågående bostadsrättsprojekt	-	199,3	199,3
+ Aktiveringar	-	35,8	53,6
- Försäljningar	-	-	-252,9
Utgående värde pågående bostadsrättsprojekt	-	235,1	-
Utgående värde fastighetsbeståndet	7 138,9	4 727,4	5 355,1
Förvaltningsfastigheter	6 147,7	3 929,4	4 559,6
Pågående byggnation	789,2	269,9	415,8
Planerade projekt	202,0	293,0	379,7
Pågående bostadsrättsprojekt	-	235,1	-
Utgående värde fastighetsbeståndet	7 138,9	4 727,4	5 355,1

Värderingsyield per kategori

%	30 juni 2021	30 juni 2020
Kommersiella fastigheter ¹	4,41	4,85
Samhällsfastigheter	4,58	4,56
Totalt	4,52	4,72

1) Exkluderat fastigheten Viby 19:3 som är delavytttrad baserat på en byggrättsvärdering.

Fastighetsvärde nyckeltal

	30 juni 2021	30 juni 2020
Hysesvärde kr/kvm	1 489	1 384
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	98
Fastighetskostnader kr/kvm	345	308
Driftsöverskott kr/kvm	1 089	1 050
Överskottsgrad, %	76	75
Förvaltningsfastighetsvärde kr/kvm	25 346	23 365
Uthyrningsbar yta, tkvm	242 569	168 174
Antal fastigheter	51	45

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital uppgick den 30 juni 2021 till 3 043,1 Mkr (2 647,8) och soliditeten till 37,0 procent (34,9).

Det långsiktiga substansvärdet uppgick till 3 341,4 Mkr (2 883,0), vilket motsvarar en ökning med 16 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till stamaktieägarna uppgick till 2 563,0 Mkr (2 364,6), vilket motsvarar en ökning med 8 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till stamaktieägarna per stamaktie uppgick till 64,76 kronor per stamaktie (59,75).

Under perioden har Genova genomfört inlösen av utestående preferensaktier till kursen 130 kr samt 0,70 kr i upplupen ränta, vilket innebär att eget kapital minskat med 522,8 Mkr till följd av inlösen. I jämförelsesiffrorna har tidigare preferensaktierna räknats bort med den långsiktiga inlösenkursen om 110 kr per preferensaktie.

Under perioden har Genova emitterat hybridobligationer om totalt 700,0 Mkr vilket tillfört koncernen 686,4 Mkr efter emissionskostnader. Hybridobligationerna med tillhörande räntebetalningar redovisas inom eget kapital.

Substansvärde

	30 juni 2021		30 juni 2020		31 dec 2020	
	Mkr	kr/stamaktie	Mkr	kr/stamaktie ¹	Mkr	kr/stamaktie ¹
Eget kapital enligt balansräkningen	3 043,1	76,89	1 936,0	63,02	2 647,8	66,90
Återläggning:						
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	386,2	9,76	290,0	9,44	324,7	8,20
Effekt av ändrad redovisningsprincip	-	-	47,0	1,53	-	-
Avdrag:						
Uppskjuten skattefordran enligt balansräkningen	-87,9	-2,22	-79,5	-2,59	-89,5	-2,26
Preferensaktiekapital	-	-	-440,0	-14,32	-440,0	-11,12
Hybridobligation	-700,0	-17,69	-	-	-	-
Innehav utan bestämmande inflytande	-78,4	-1,98	-78,2	-2,55	-78,4	-1,98
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare	2 563,0	64,76	1 675,3	54,53	2 364,6	59,75

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

Räntebärande skulder

Koncernen hade den 30 juni 2021 räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter och projektfastigheter om cirka 4 421 Mkr (3 534) vilket motsvarade en belåningsgrad om 59,2 procent (64,0) justerat för likvida medel. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 2,1 procent (2,9 procent inklusive obligationslånet) den 30 juni 2021 med en soliditet som vid samma tidpunkt uppgick till 37,0 procent (34,9).

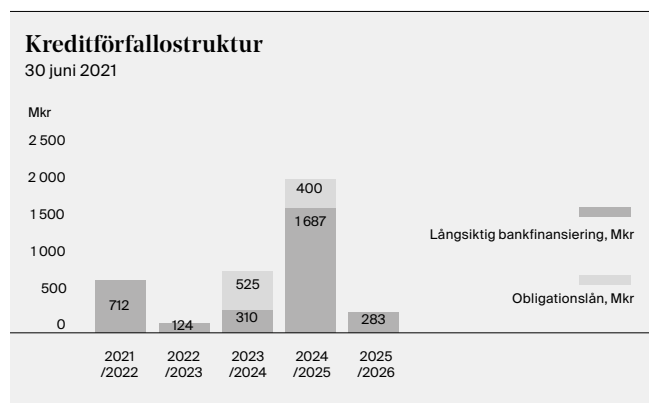
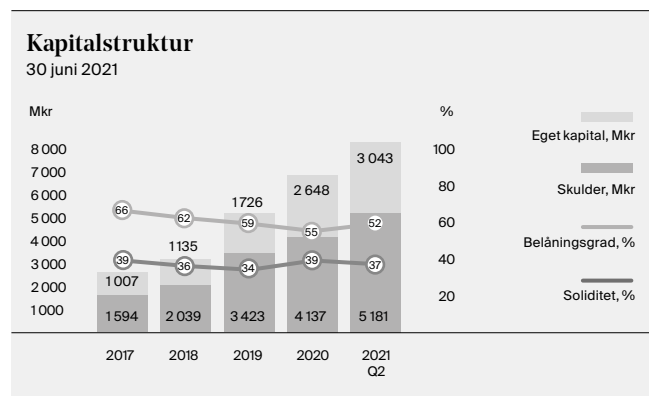
Koncernens totala räntebärande skulder till kreditinstitut som den 30 juni 2021 uppgick till 3 446 Mkr (2 559) är hänförliga till lån som upptagits vid förvärv, refinansieringen av den befintliga fastighetsportföljen i koncernen samt finansiering av projekt. Koncernens lånefaciliteter innehåller sedvanliga garantier och åtaganden, bland annat för Genova och dess dotterbolag att uppfylla vissa finansiella nyckeltal såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick den 30 juni 2021 till 2,3 år (3,0). Kreditförfallostrukturen per samma datum framgår av tabellen nedan.

Inom 12 månader från rapporttillfället förfaller totalt 712 Mkr avseende under 2021 förvärvade fastigheter. Långsiktigt finansiering med motsvarande belopp är redan avtalad och börjar löpa efter genomförda interna fusioner. Den redan avtalade finansieringen har också en positiv effekt på angiven kapitalbindningstid. Totalt outnyttjade faciliteter vid periodens slut i form av revolverande krediter och checkräkning uppgick till 417 Mkr. Utöver dessa faciliteter är 776 Mkr av beviljade byggnadskredit ännu ej utnyttjade.

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 2021

	Räntebindning		Kreditförfall		Ej utnyttjat, Mkr
	Belopp, Mkr	Snitt-ränta, %	Kredit-avtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr	
Löptid					
0-1 år	712	2,16	712	712	0
1-2 år	124	2,26	124	124	0
2-3 år ¹	835	4,06	835	835	0
3-4 år ²	2 087	2,95	2 347	2 087	260
4-5 år	283	1,95	283	283	0
Totalt	4 041	2,95	4 301	4 041	260
Byggnadskreditiv	380	2,71	1 156	380	776
Totalt	4 421	2,93	5 457	4 421	1 036
Lån exklusive obligation & byggnadskreditiv	3 116	2,05	3 376	3 116	260

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

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

Kassaflödesanalys för koncernen

Mkr	30 juni 2021	30 juni 2020	31 dec 2020
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	34,8	20,6	60,8
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet ¹⁾	12,6	10,5	-43,1
Övriga rörelseintäkter	0,4	0,9	2,2
Betald skatt	-2,7	-15,6	-3,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	45,1	16,4	16,5
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar	2,1	-5,2	-6,6
Förändring övriga rörelsefordringar	-44,2	-67,0	36,7
Förändring leverantörsskulder	54,3	9,4	-0,3
Förändring övriga rörelseskulder	13,2	-22,5	50,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	70,5	-68,9	96,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter och projekt	-1 858,0	-273,7	-1 074,7
Investeringar i inventarier	1,3	-	-2,4
Försäljning av förvaltningsfastigheter	406,4	-	115,9
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar	-18,0	130	103,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 468,3	-143,7	-857,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission stamaktier	-	-	546,0
Emission hybridobligation	686,4	-	-
Inlösen preferensaktier	-520,0	-	-
Upptagna lån	1 268,2	385,0	1 174,3
Amortering av lån	-368,6	-207,4	-447,8
Lämnad utdelning	-36,0	-21,0	-42,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 030,0	156,6	1 230,5
Periodens kassaflöde	-367,8	-56,0	469,3
Likvida medel vid periodens början	578,4	109,1	109,1
Likvida medel vid periodens slut	210,5	53,1	578,4
<i>1) Övriga poster ej kassapåverkande</i>			
Återläggning av avskrivningar	0,7	3,5	0,4
Resultat från andelar i joint ventures	-3,9	-4,7	-55,7
Upplupen ränta	15,8	11,7	12,2
	12,6	10,5	-43,1
Erhållen ränta	1,3	1,1	3,4
Betald ränta	-44,9	-44,8	-92,4

Segmentsrapportering

Mkr	Jan-juni 2021				Jan-juni 2020			
	Förvaltnings- fastigheter	Övrigt	Ej fördelat	Totalt	Förvaltnings- fastigheter	Övrigt	Ej fördelat	Totalt
Hysesintäkter	141,8			141,8	110,6			110,6
Resultat från nyproduktion		-		-		-		-
Summa intäkter	141,8			141,8	110,6			110,6
Fastighetskostnader	-37,6			-37,6	-25,7			-25,7
Summa kostnader	-37,6			-37,6	-25,7			-25,7
Driftsöverskott/Resultat från nyproduktion	104,2			104,2	84,9			84,9
Central administration	-9,7		-10,6	-20,3	-6,8		-10,1	-16,9
Resultat från andelar i joint ventures	3,9			3,9	4,7			4,7
Finansnetto	-53,0			-53,0	-52,1			-52,1
Övriga rörelseintäkter			0,4	0,4			0,9	0,9
Värdeförändringar fastigheter	313,4			313,4	233,9			233,9
Valutakurseffekt fastigheter	1,7			1,7	0,7			0,7
Resultat före skatt				350,3				256,1
Segmentspecifika tillgångar								
Förvaltningsfastigheter	6 147,7				3 929,4			
Pågående nyanläggningar	871,2				476,3			
Projekteringsfastigheter	120				86,6			
Andelar i joint ventures	283,3				200,9			
Upparbetade men ej fakturerade intäkter								
Segmentspecifika investeringar								
Förvärv och investeringar fastigheter	1 858,0				273,7			

Segmentsredovisning

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

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

tidigare tillämpade principer för intäktsredovisning som beskrivs i koncernens årsredovisning för 2020. Det innebär att Genova ser bostadsrättsföreningen som en extern motpart och redovisar en intäkt vid försäljning av fastigheten till bostadsrättsföreningen och intäkter från projektledningen över tid i takt med att arbetet utförts med tillämpning av successiv vinstavräkning. Resultat från transaktioner med bostadsrättsföreningar redovisas i segmentet "Övrigt". Dessa principer innebär att Genova i segmentsredovisningen inte följer IFRS 10 Koncernredovisning då bostadsrättsföreningarna som konsolideras i koncernredovisningen ses som externa parter i segmentsredovisningen. Genova anser att denna redovisning bäst beskriver Genovas bostadsaffär och det är fortsatt enligt denna princip som styrelse och ledning följer verksamheten.



Handelsmannen 1, Norrtälje

Nyckeltal¹

	Jan-juni 2021	Jan-juni 2020	Apr-juni 2021	Apr-juni 2020	Jan-dec 2020
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Bostäder under byggnation, antal	898	438	898	438	540
Färdigställda bostäder, antal	35	89	35	35	137
Totalt antal byggrätter, antal	6 782	5 267	6 782	5 267	5 890
Uthyrbar yta kommersiella fastigheter, tkvm	114,8	112,9	114,8	112,9	110,4
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	127,8	55,3	127,8	55,3	79,1
Total uthyrbar yta, tkvm	242,6	168,2	242,6	168,2	187,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,3	98,1	95,7	98,1	98,2
Överskottsgrad, %	73,5	76,8	75,1	79,3	76,8
Nettoinvesteringar, Mkr	1 450,3	273,7	223,2	168,7	1 074,7
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	18,5	25,2	22,5	8,8	19,1
Soliditet, %	37,0	34,9	37,0	34,9	39,0
Belåningsgrad, %	59,2	64,0	59,2	64,0	55,2
Genomsnittlig räntenivå, %	2,1	2,4	2,1	2,4	2,1
Genomsnittlig räntenivå inklusive obligationslån, %	2,9	3,1	2,9	3,1	2,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	1,8	2,4	1,9	1,8
Kapitalbindningstid, antal år	2,3	3,3	2,3	3,3	3,0
Aktierelaterade nyckeltal					
Totalt antal utestående preferensaktier, tusental	–	4 000	–	4 000	4 000
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, tusental	3 667	4 000	3 333	4 000	4 000
Total utdelning preferensaktier, Mkr	23,8	21,0	13,3	10,5	42,0
Utdelning per preferensaktie, kr	5,95	5,25	3,33	2,63	10,5
Totalt antal utestående stamaktier, tusental ²	39 577	30 722	39 577	30 722	39 577
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, tusental	39 577	30 722	39 577	30 722	35 149
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,28	–0,01	0,25	0,05	0,53
Resultat per stamaktie, kr	6,06	6,84	3,71	0,97	10,69
Eget kapital, Mkr	3 043,1	1 936,0	3 043,1	1 936,0	2 647,8
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, Mkr	2 264,7	1 417,8	2 264,7	1 417,8	2 129,4
Eget kapital per stamaktie, kr	57,22	46,15	57,22	46,15	53,80
Långsiktigt substansvärde, Mkr	3 341,4	2 193,5	3 341,4	2 193,5	2 883,0
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare, Mkr	2 563,0	1 675,3	2 563,0	1 675,3	2 364,6
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	64,76	54,53	64,76	54,53	59,75

1) Nyckeltalen är omräknade enligt förändrade redovisningsprinciper.

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

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Jan-juni 2021	Jan-juni 2020	Apr-juni 2021	Apr-juni 2020	Jan-dec 2020
Nettoomsättning	-	-	-	-	3,5
Summa rörelsens intäkter	-	-	-	-	3,5
Övriga externa kostnader	-2,6	-0,6	-1,1	-0,4	-29,6
Personalkostnader	-4,4	-2,3	-2,5	-1,4	-7,8
Summa rörelsens kostnader	-7,0	-2,9	-3,6	-1,8	-37,4
Rörelseresultat	-7,0	-2,9	-3,6	-1,8	-33,9
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-52,8
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	0,3	-	-	64,1
Räntekostnader och liknande resultatposter	-28,8	-25,5	-14,3	-12,9	-59,6
Resultat från finansiella poster	-28,8	-25,2	-14,3	-12,7	-48,3
Resultat före skatt	-35,8	-28,1	-17,9	-14,5	-82,2
Skatt på årets resultat	-	-	-	-	12,2
Årets resultat	-35,8	-28,1	-17,9	-14,5	-70,0

Moderbolagets balansräkning

Mkr	30 juni 2021	30 juni 2020	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	221,7	222,0	222,0
Uppskjutna skattefordringar	21,6	9,4	21,6
Fordringar hos koncernföretag	1 721,6	830,5	1 173,6
Övriga fordringar	-	0,1	-
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 964,9	1 062,0	1 417,2
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	5,6	-	9,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3,8	17,1	3,2
	9,4	17,1	12,4
Likvida medel	21,6	28,2	509,5
Summa omsättningstillgångar	31,0	45,3	521,9
SUMMA TILLGÅNGAR	1 995,9	1 107,3	1 939,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa totalresultat för perioden			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	52,3	0,7	52,3
Summa bundet eget kapital	52,3	0,7	52,3
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	172,9	338,3	811,5
Periodens/årets resultat	-35,8	-28,1	-70,0
Summa fritt eget kapital	137,1	310,2	741,5
Hybridobligation	700,0	-	-
Summa eget kapital	889,4	310,9	793,8
Långfristiga skulder			
Obligationslån	905,3	662,4	901,9
Övriga långfristiga skulder	40,0	40,0	40,0
Summa långfristiga skulder	945,3	702,4	941,9
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	18,0	34,5	-
Obligationslån	-	-	52,7
Leverantörsskulder	1,6	-	-
Skulder till koncernbolag	100,3	22,8	114,2
Övriga skulder	35,6	0,6	36,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5,7	2,4	-
Summa kortfristiga skulder	161,2	59,5	203,4
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	1 995,9	1 072,8	1 939,1

Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Hybrid- obligation	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2020	0,7	405,5	-46,3		359,9
Omföring i ny räkning		-46,3	46,3		
Årets resultat			-70,0		-70,0
Utdelning		-42,0			-42,0
Fondemission	41,0	-41,0			
Nyemission stamaktier	10,6	565,0			575,6
Emissionskostnader stamaktier		-29,6			-29,6
Nyemission					0,0
Upptagna lån från närstående, eget kapitaldel					0,0
Utgående balans per 31 december 2020	52,3	811,5	-70,0		793,8
Ingående balans per 1 januari 2021	52,3	811,5	-70,0		793,8
Omföring i ny räkning		-70,0	70,0		
Årets resultat			-35,8		-35,8
Utdelning (5,95 kr/preferensaktie)		-23,8			-23,8
Emission hybridobligation				700,0	700,0
Emissionskostnader hybridobligation		-13,6			-13,6
Utdelning hybridobligation		-12,2			-12,2
Inlösen preferensaktier	-0,0	-520,0			-520,0
Emission teckningsoptioner		1,1			1,1
Utgående balans per 30 juni 2021	52,3	172,9	-35,8	700,0	889,4

Möjligheter och risker för koncernen och moderbolaget

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

I Genovas affärsprocess analyseras samtliga väsentliga transaktions- och projektbeslut med avseende på risker och riskhantering samt möjligheter. Riskhantering är en integrerad del av beslutsfattande inom Genova. Mer information om Genovas risker återfinns i årsredovisningen för 2020 på sidorna 66–69.

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

Möjligheter och risker i kassaflöde

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

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

Bedömningen är att Genova har goda 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 %	+/- 18 Mkr
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 7 Mkr
Fastighetskostnader	+/- 10 %	+/- 8 Mkr
Räntekostnader	+/- 1 procentenheter	+/- 35 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 %	+/- 357 Mkr
Värdeförändringar, %	+/- 10 %	+/- 714 Mkr
Belåningsgrad ²	+/- 5 %	56 %/62 %
Belåningsgrad ²	+/- 10 %	54 %/66 %

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 hade fram till den 7 juni två aktieslag – stamaktier och preferensaktier. Stamaktierna och preferensaktierna noterades på Nasdaq Stockholm i juni 2020 och preferensaktierna var dessförinnan noterade på Nasdaq First North Premier Growth Market sedan den november 2015. Den 7 juni 2021 avnoterades preferensaktierna från Nasdaq Stockholm, se vidare nedan. Genova hade vid periodens slut 2 297 aktieägare.

Sista betalkurs för stamaktien den 30 juni 2021 uppgick till 106 kr. Den 30 juni 2021 uppgick det totala antalet stamaktier i Genova till 39 576 966.

Inlösen och avnotering av preferensaktier

Den 7 maj 2021 beslutade årsstämman i Genova Property Group om inlösen av samtliga preferensaktier i bolaget med stöd av ett inlösenförbehåll i bolagsordningen. Som avstämningsdag för inlösen fastställdes den 9 juni 2021.

Årsstämmans beslut var villkorat av att innehavarna av bolagets utestående obligationer 2020/2024 med ISIN SE0014808820 och obligationer 2019/2023 med ISIN SE0013222593 senast den 27 maj 2021 godkände bolagets inlösen av preferensaktierna i enlighet med skriftliga förfaranden initierade av bolaget den 6 april 2021. Innehavarna av bolagets utestående obligationer 2019/2023 med ISIN SE0013222593 godkände bolagets inlösen av preferensaktierna i ett skriftligt förfarande som avslutades den 30 april 2021. Innehavarna

av bolagets utestående obligationer 2020/2024 med ISIN SE0014808820 godkände bolagets inlösen av preferensaktierna i ett skriftligt förfarande som avslutades den 27 maj 2021. Nasdaq godkände bolagets ansökan om avnotering och sista dag för handel i Genovas preferensaktier på Nasdaq Stockholm var den 7 juni 2021.

Incitamentsprogram 2021/2024

Vid årsstämman den 7 maj 2021 beslutades om emission av högst 400 000 teckningsoptioner. Varje teckningsoption berättigar till teckning av en ny stamaktie i bolaget för 125 kronor och 10 öre per stamaktie under perioden från och med den 20 juni 2024 till och med det datum som infaller 30 kalenderdagar därefter.

400 000 teckningsoptioner har tecknats av bolagets dotterbolag Genova Fastigheter AB som i sin tur överlätit 400 000 teckningsoptioner till anställda i bolaget. Alla anställda har erbjudits att delta i incitamentsprogrammet. Priset (optionspremien) har bestämts enligt Black & Scholes värderingsmodell och värderingen har utförts av Svalner Skatt & Transaktion.

Om samtliga 400 000 teckningsoptioner utnyttjas för teckning av 400 000 nya stamaktier uppstår en utspädnings-effekt om cirka 1 procent (beräknat på antalet stamaktier vid tidpunkten för årsstämman 2021).

Aktieägare

30 juni 2021

Namn	Antal stamaktier	Innehav (%)	Röster (%)
Micael Bile (via bolag)	17 814 999	45,01	45,01
Andreas Eneskjöld (via bolag)	8 111 429	20,50	20,50
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	3 926 733	9,92	9,92
Michael Moschewitz (via bolag)	2 150 538	5,43	5,43
Lancelot Asset Management	1 525 000	3,85	3,85
Capital Research and Management	1 384 600	3,50	3,50
Avanza Pension	1 084 333	2,74	2,74
Skandia Fonder	929 787	2,35	2,35
SEB Investment Management	550 267	1,39	1,39
Enter Fonder	477 359	1,21	1,21
BNP Paribas	417 267	1,05	1,05
Handelsbanken fonder	156 877	0,40	0,40
Cancerfonden	110 000	0,28	0,28
Summa övriga ägare	937 777	2,37	2,37
Summa	39 576 966	100,00	100,00

Övriga upplysningar

Organisation

Medelantalet anställda i organisationen uppgick under perioden till 27 (26) varav 15 (13) är kvinnor. Medarbetarna har relevant och bred erfarenhet inom fastighetsförvaltning, projektledning, byggnation, ekonomi, juridik, marknadsföring och försäljning.

Närståendetransaktioner

Relationer med närstående framgår av not 36 i Genovas årsredovisning 2020. Karaktären på transaktioner och volym har inte förändrats väsentligt under perioden jämfört med föregående år. Sedvanliga ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare har utbetalts.

Årsstämma

Årsstämma i Genova Property Group AB (publ) hölls den 7 maj 2021 kl. 11.00 i Stockholm. Information om stämmans beslut återfinns på bolagets webbplats, www.genova.se.

Redovisningsprinciper

Genova tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten. Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och årsredovisningslagen. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i senaste årsredovisningen, se not 2 i Genovas årsredovisning 2020.

Intäkter

Intäkter från avtal med kunder avser intäkter från försäljning av varor och tjänster från Genovas ordinarie verksamhet. Intäkten redovisas när kontroll övergår till kunden för de varor eller tjänster som bolaget bedömt vara distinkta i ett avtal och speglar den ersättning som företaget förväntar sig att ha rätt till i utbyte mot dessa varor eller tjänster. Koncernens intäkter kommer från leasingintäkter och redovisas i enlighet med IFRS 16 Leasingavtal, dessa principer anges i Not 2 i årsredovisningen 2020. Andra intäkter avser försäljning av bostadslägenheter till bostadsköpare, som vanligen utgörs av privata konsumenter. Avtal om köp av bostadslägenhet ingås löpande med kunderna med start innan byggnationen har påbörjats. Koncernen har identifierat ett distinkt prestationsåtagande i avtalen: försäljning av bostadslägenhet. Transaktionspriset är i sin helhet fast. Intäkterna redovisas när kunden har fått kontroll, genom att kunden kan använda eller dra nytta av varan, varvid kontrollen anses överförd. Genova har gjort bedömningen att kontrollen över bostadslägenheten övergår till kunden vid en tidpunkt, då bostadsköparen får tillträde till bostaden. Detta sker vanligen under en kortare tidsperiod när bostadsfastigheten är färdigställd.

Revisorernas granskning

Denna delårsrapport har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

Styrelsens och verkställande direktörens intygande

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

Stockholm den 16 augusti 2021

Mikael Borg, styrelseordförande

Anette Asklin, styrelseledamot

Micael Bile, styrelseledamot

Andreas Eneskjöld, styrelseledamot

Erika Olsén, styrelseledamot

Maria Rankka, styrelseledamot

Michael Moschewitz, VD

Finansiell kalender

Delårsrapport januari-september 2021 **29 oktober 2021**

Bokslutskommuniké 2021 **23 februari 2022**

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 16 augusti 2021 kl. 08.00 CET.

Definitioner

Genova eller Bolaget

Genova Property Group AB (publ).

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad, %

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

Driftsöverskott

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

Eget kapital hänförligt till stamaktieägare

Eget kapital reducerat med värdet av emitterade hybridobligationer och innehav utan bestämmande inflytande i förhållande till antalet utestående stamaktier per balansdagen. 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, valutakurs-effekter och skatt. Förvaltningsresultatet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet efter att finansiella intäkter och kostnader beaktas men ej realiserade värdeförändringar.

Förvaltningsresultat per stamaktie

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

Hyresvärde

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

Justerat resultat per stamaktie

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

Långsiktigt substansvärde

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

Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare

Långsiktigt substansvärde reducerat med värdet av samtliga emitterade hybridobligationer och innehav utan bestämmande inflytande. Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare anges för att förtydliga hur stor del av det långsiktiga substansvärdet som bedöms vara hänförligt till stamaktieägare efter att andelen hänförligt till innehavare av hybridobligationer 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 utbetald preferensaktieutdelning, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. Resultat efter skatt per stamaktie används för att belysa stamaktieägarnas andel av bolagets resultat efter skatt per stamaktie.

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

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

Uthyrbar yta

Total yta i kvm som är tillgänglig för uthyrning.

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Överskottsgrad

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter. Överskottsgrad är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att finansiella intäkter och kostnader samt realiserade värdeförändringar beaktats.

Kontakt

Besöksadresser

Huvudkontor
Smålandsgatan 12,
111 46 Stockholm

Genova Gallery
Sysslomansgatan 9,
753 11 Uppsala

genova.se



Brf Liljegatan, Uppsala

G E N O V A