

GENOVA



Delårsrapport januari–september / **2021**



Perioden i sammandrag

Perioden januari–september 2021

- Hyresintäkterna uppgick till 225,2 Mkr (168,3), en ökning med 34 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 170,6 Mkr (130,2), en ökning med 31 procent.
- Förvaltningsresultatet¹ ökade med 32 procent till 65,9 Mkr (50,0) varav förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna uppgick till 17,9 Mkr (18,5), motsvarande 0,45 kr (0,55) per stamaktie.
- Resultat efter skatt uppgick till 348,4 Mkr (309,8), motsvarande 7,59 kr (8,26) per stamaktie.
- Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägarna ökade med 28 procent till 2 935,3 Mkr (2 299,8), motsvarande 69,94 kr (58,11) per stamaktie.

Kvartalet juli–september 2021

- Hyresintäkterna uppgick till 83,4 Mkr (57,7) en ökning med 45 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 66,4 Mkr (45,3), en ökning med 47 procent.
- Förvaltningsresultatet¹ ökade med 6 procent till 31,1 Mkr (29,4) varav förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna uppgick till 19,1 Mkr (18,9), motsvarande 0,48 kr (0,48) per stamaktie.
- Resultat efter skatt uppgick till 84,6 Mkr (78,8), motsvarande 1,83 kr (1,73) per stamaktie.

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

	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	Jul-sep 2021	Jul-sep 2020	Jan-dec 2020
Hyresintäkter, Mkr	225,2	168,3	83,4	57,7	231,1
Driftsöverskott, Mkr	170,6	130,2	66,4	45,3	177,4
Förvaltningsresultat, Mkr ¹	65,9	50,0	31,1	29,4	60,8
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr ¹	0,45	0,55	0,48	0,48	0,53
Bostäder under byggnation, antal ²	863	438	863	438	540
Färdigställda bostäder, antal ³	35	89	35	35	137
Nettoinvestering, Mkr	1 811,7	706,6	361,4	432,2	1 074,7
Belåningsgrad, %	60,5	55,9	60,5	55,9	55,2
Soliditet, %	37,9	37,9	37,9	37,9	39,0
Räntetäckningsgrad, ggr ⁴	2,2	1,8	2,2	2,1	1,8
Långsiktigt substansvärde, Mkr	3 714,4	2 818,1	3 714,4	2 818,1	2 883,0
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare, Mkr	2 935,9	2 299,8	2 935,9	2 299,8	2 364,6
Totalt antal utestående stamaktier, tusental ⁵	41 977	39 577	41 977	39 577	39 577
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare per stamaktie, kr	69,94	58,11	69,94	58,11	59,75

1) Från och med 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

7 555 Mkr

Fastighetsvärde

6 867

Bostadsbyggrätter

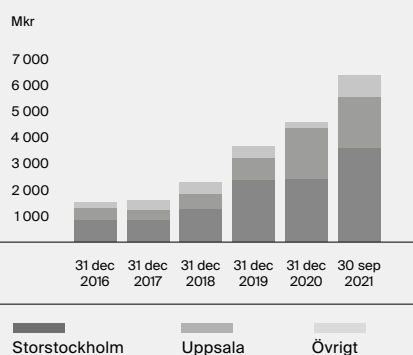
61 %

Belåningsgrad

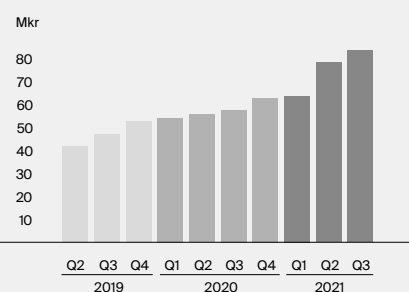
3 714 Mkr

Långsiktigt substansvärde

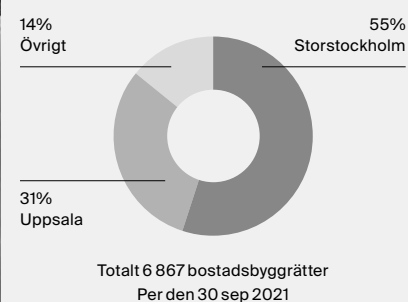
Värde förvaltningsfastigheter per geografi



Hyresintäkter



Projektutveckling



Hyresbostäder 70% Bostadsrätter 23%
Samhällsfastigheter 6% Övrigt 1%

Genova har hög aktivitet i nyproduktionen som kommer stärka vår intjäningsförmåga väsentligt.

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 befintligt hyresavtal med en skola om cirka 6000 kvm till den 31 augusti 2041 med ett årligt hyresvärde om cirka 11 Mkr. I Gävle förlängdes hyresavtalet om cirka 3 600 kvm med en leklandskedja 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 skedde i 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 skedde 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 4900 kvm med en sammanlagd markyta om närmare 9 200 kvm. Genova bedömer att framtida bostadsbyggrätter kan komma att uppgå till närmare 23 000 kvm ljus BTA. Tillträde skedde 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.

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 hyresintäkterna erhålls från bostäder, offentligt finansierad verksamhet samt dagligvaruhandel. Hyresvärdet från Genovas pågående och planerade projektutveckling avser till närmare 80 procent hyresbostäder och samhällsfastigheter i Storstockholm och Uppsalaregionen.

Tredje kvartalet

- I juli tecknades ett nytt kommersiellt hyresavtal på två år avseende 2 000 kvm i fastigheten Boländerna 9:11 i Uppsala. Årligt hyresvärde uppgår till cirka 2,1 Mkr.
- I augusti emitterade Genova ytterligare gröna seniora icke säkerställda obligationer om 250 Mkr med löptid till den 9 september 2024 och ändrade obligationsvillkoren för utestående seniora icke säkerställda obligationer 2024.
- I augusti blev Genova partner till Läxhjälpén där Genova kommer att stötta stiftelsen monetärt under en treårsperiod.
- I september offentliggjorde Genova prospekt och ansökte om upptagande till handel av de gröna obligationer vid Nasdaq Stockholm som emitterades i augusti 2021.
- I september tecknades avtal om förvärf av 50 procent av aktierna i fastighets- och projektutvecklingsbolaget Järngrinden AB för 562,5 Mkr, varav 275 Mkr erläggs genom ett kapitaltillskott i form av en

nyemission i Järngrinden och 287,5 Mkr i form av direktförvärf av befintliga aktier från Järngrindens huvudägare, inklusive två köpoptioner att förvärva ytterligare 50 procent av aktierna inom fem respektive sju år.

- I september genomförde Genova en riktad nyemission av 2,4 miljoner nya stamaktier till en teckningskurs om 120 kronor per stamaktie, riktad till institutionella investerare. Genom den riktade nyemissionen tillfördes Genova 288 Mkr före avdrag för kostnader. Investeringarna i den riktade nyemissionen utgörs av ett antal svenska och internationella institutionella investerare.

Händelser efter periodens utgång

- I oktober emitterade Genova ytterligare gröna seniora icke säkerställda obligationer om 100 Mkr med löptid till 9 september 2024 under sitt utestående ramverk om 750 Mkr som nu använts i sin helhet.

- I oktober meddelade Genova att närmare 7 000 kvm hyrts ut i fastigheten Söderhällby 1:9 i Uppsala med ett årligt hyresvärde om cirka 8,3 Mkr. Fastigheten förvärvades i maj 2021 som en projektfastighet om totalt cirka 14 000 kvm uthyrbar yta för lager och logistik. Sedan förvärvet har Genova framgångsrikt genomfört ett antal strategiska uthyrningar.
- I oktober meddelade Genova att bolaget tar ett helhetsgrepp för den planerade utvecklingen av en ny stadsdel i Skarpnäck. Genova äger sedan tidigare två fastigheter i Skarpnäck och har nu tecknat ett strategiskt viktigt markanvisningsavtal med Stockholm Stad för att utöka byggrätten. Genova planerar för närmare 500 bostäder i området och den framtida bedömda byggrätten uppgår efter markanvisningen till cirka 42 000 kvm ljus BTA.
- I slutet av oktober tillträdde de förvärvade aktierna i Järngrinden.



Genova – det personliga fastighetsbolaget

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

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

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

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

Genovas hörnstenar

Kundperspektiv

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

Förvärvsaktiva

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

Hållbara

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

Geografiskt fokuserade

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

Långsiktiga ägare

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

Stadsutvecklare

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

Värdeskapande

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

Stor projektportfölj

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

Arkitektur och design

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

Engagerade medarbetare

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

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

Finansiella mål

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

Förvaltningsresultat²	>20 % Mål
Uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per stamaktie om minst 20 procent över en konjunkturcykel.	34 % Rullande 12 månader 30 sep 2021

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

Soliditet	>35 % Mål
Soliditeten ska över tid uppgå till minst 35 procent.	38 % 30 sep 2021

Belåningsgrad	<65 % Mål
Belåningsgraden ska över tid understiga 65 procent.	61 % 30 sep 2021

Räntetäckningsgrad	>2,0 ggr Mål
Räntetäckningsgraden ska över tid överstiga 2,0 gånger.	2,2 ggr 30 sep 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 sep 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.	863³ 30 sep 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.

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 26.

2) Tillförda aktier vid nyemission under 2020 och 2021 är 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

Under kvartalet tog Genova ett viktigt steg för att både bredda och växa verksamheten när vi förvärvade 50 procent av fastighets- och projektutvecklingsbolaget Järngrinden. Genom förvärvet gör vi en strategisk etablering i Västsverige som kompletterar våra huvudmarknader. Samtidigt redovisar vi en fortsatt positiv utveckling i vår förvaltning med bra uthyrningar och hög aktivitet i nyproduktionen som långsiktigt kommer stärka vår intjäningsförmåga betydligt.

Strategiskt bolagsförvärv ger plattform i Västsverige

Genova har sedan många år Storstockholm och Uppsala-regionen som sina primära marknader. Här arbetar vi med att förverkliga vår affärsidé att kombinera stabila kassaflöden från förvaltningsportföljen med värdeskapande projektutveckling av främst samhälls- och bostadsfastigheter för egen långsiktig förvaltning. Samtidigt har vi alltid varit öppna för förvärv som passar oss på andra tillväxtorter som vi tror på.

Genom förvärvet av 50 procent av Järngrinden får vi en mycket bra plattform för tillväxt även i Västsverige på orter som Göteborg, Borås, Kungälv,

Varberg, Halmstad, Helsingborg mfl.
Järngrinden har en erfaren organisation,
en kassaflödesgenererande fastighetsport-
följ om cirka 500 Mkr samt en projektport-
följ omfattande närmare 100 000 kvm
bostadsyta. Sammantaget är det en affär
jag är mycket nöjd med och som kommer
bidra till våra operativa och finansiella
mål. Jag och Genovas grundare känner
Järngrindens VD Patrik Ivarson och
bolaget sedan lång tid tillbaka och vi delar
värderingar och framtidsambitioner. För-
värvet, som inkluderar en option om att
köpa resterande 50 procent, finansieras
delvis genom en riktad nyemission där vi
breddar ägarbasen med välrenommerade
institutionella investerare.

Därtill har vi nu stort fokus på arbetet med att minska klimatpåverkan från det befintliga beståndet av förvaltningsfastigheter. Det innebär att identifiera och genomföra de insatser som effektivast kan bidra till minskad energiförbrukning och därmed mindre CO₂-utsläpp, vilket samtidigt bidrar positivt till lönsamheten och gröna finansieringsmöjligheter.

Under kvartalet har vi knutit ett avtal med organisationen Läxhjälpn som med sin verksamhet skapar förutsättningar för att fler elever ska klara grundskolan med gymnasiebehörighet, få ett ökat självförtroende och en starkare framtidstro. Vi ser det som ett viktigt sätt för oss att bidra till en positiv utveckling i samhället och är stolta över att kunna stötta Läxhjälps starka engagemang.

Hög aktivitet i nyproduktionen

Det är hög aktivitet i vår nyproduktion med pågående projekt i Norrtälje, Knivsta, Uppsala och Enköping. Efter färdigställande kommer dessa fastigheter att stärka våra hyresintäkter med närmare 120 Mkr per år samt betydande projektvinster, vilket ger oss ytterligare kapacitet att växa. Samtidigt har vi flera fastighets- och stadsdelsprojekt i planeringsfas där arbetet med pågående detaljplaner flyter på väl. Det gäller bland annat den nya stadsdelen vi planerar i Upplands-Bro tillsammans med fastighetsbolaget K2A samt i Skarpnäck i södra Stockholm. I oktober blev det klart att vi utökar vår befintliga byggrätt i Skarpnäck genom att teckna ett strategiskt viktigt markanvisningsavtal med Stockholm Stad. Det innebär möjlighet för Genova att, när ny detaljplan antagits, förverkliga planerna på en ny hållbar stadsdel i Skarpnäck med cirka 500 bostäder, äldreboende, förskola och en livsmedelsbutik med Hemköp som hyresgäst.

Att miljöcertifiera byggnaderna i våra nybyggnadsprojekt såsom i den planerade stadsdelen i Skarpnäck, är en central del i vårt hållbarhetsarbete.

Ökning i substansvärde och förvaltningsresultat

Jag är nöjd med utvecklingen under kvartalet. Genova redovisar för årets första nio månader en väsentlig ökning i såväl substansvärde som förvaltningsresultat, våra viktigaste tillväxtmått. Förvaltningsresultatet för de senaste 12 månaderna steg till 77 Mkr, en ökning per stamaktie om 34 procent. Tillväxten i substansvärde per stamaktie uppgick till 20 procent.

Den ökade intjäningen och en stark balansräkning ger oss goda förutsättningar att fortsätta växa, både genom projektutveckling för långsiktigt ägande och förvärv. Vi fortsätter att utvärdera affärer som passar Genova med fokus på kassaflödesfastigheter som också har utvecklingspotential. Vårt mål är att växa i hög takt med god lönsamhet, hållbart och långsiktigt. Jag ser alla möjligheter för Genova att lyckas med det.

Michael Moschewitz, VD



”Vi har nu stort fokus på arbetet med att minska klimatpåverkan från det befintliga beståndet.”

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

Vid periodens utgång hade Genova ett helägt fastighetsbestånd bestående av totalt 53 förvaltningsfastigheter till ett marknadsvärde om cirka 6 360 Mkr fördelat på cirka 252 000 kvm. Totalt fastighetsvärde med hänsyn tagen till tillträdde fastigheter, pågående nyanläggningar samt joint ventures uppgår till cirka 8,2 Mdkr.

Utveckling under och efter kvartalet

Förvärv och tillträden

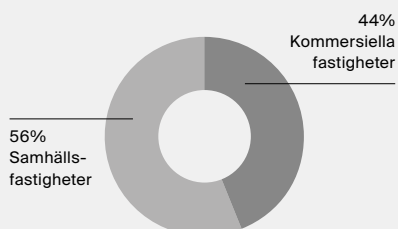
Under kvartalet har Genova tillträtt förvaltningsfastigheter om 189 Mkr.

I september tillträdde Genova fastigheten Fuxen 3 som förvärvades i juni 2021 till ett underliggande fastighetsvärde om 92 Mkr före avdrag för latent skatt. Fastigheten, som idag är fullt uthyrd, har årliga hyresintäkter om cirka 5,5 Mkr med ett driftnetto om cirka 4,7 Mkr. Den totala uthyrbara ytan uppgår till cirka 4 400 kvm med en samman-

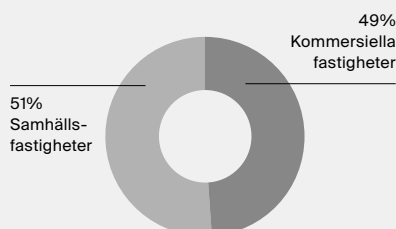
Förvaltningsfastigheter per fastighetskategori

30 sep 2021

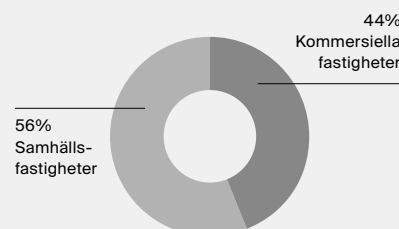
Fastighetsvärde
Totalt 6 360 Mkr



Uthyrbar yta
Totalt 251 820 kvm



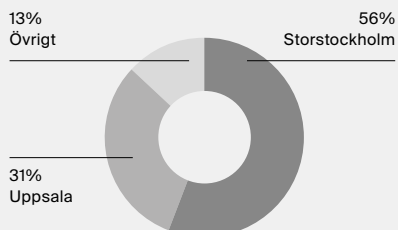
Hyresvärde
Totalt 379 Mkr



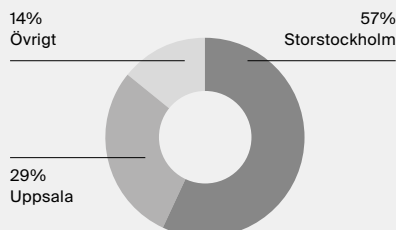
Förvaltningsfastigheter per geografi

30 sep 2021

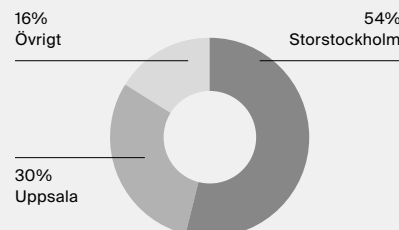
Fastighetsvärde
Totalt 6 360 Mkr



Uthyrbar yta
Totalt 251 820 kvm



Hyresvärde
Totalt 379 Mkr



lagd markyta om cirka 6 300 kvm. 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 tillträdde Genova i september fastigheter i Uppsala med utvecklingspotential till ett underliggande fastighetsvärde om 97 Mkr. 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 uthyr-

bara ytan uppgår till cirka 4 900 kvm med en sammanlagd markyta om närmare 9 200 kvm. Genova bedömer att framtida bostadsbyggrätter kan komma att uppgå till närmare 23 000 kvm ljus BTA.

Uthyrningar

I juli tecknades ett nytt kommersiellt hyresavtal på två år avseende 2 000 kvm i fastigheten Boländerna 9:11 i Uppsala. Årligt hyresvärde uppgår till cirka 2,1 Mkr. År oktober meddelade Genova att

närmare 7 000 kvm hyrts ut i fastigheten Söderhällby 1:9 i Uppsala med ett årligt hyresvärde om cirka 8,3 Mkr. Fastigheten förvärvades i maj 2021 som en projektfastighet om totalt cirka 14 000 kvm uthyrbar yta för lager och logistik.

Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

Vid periodens utgång hade Genova cirka 340 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.

Fastighetsbeståndet

30 sep 2021

	Antal fastig- heter	Uthyr- bar yta, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyr- nings- grad, %	Kontrak- terad års- hyra², Mkr	Fastighets- kostnader		Driftsöverskott	
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Per fastighetskategori¹												
Kommersiella fastigheter	31	124 040	2 827	22 793	168	1 357	91,4	154	-42	-339	112	902
Samhällsfastigheter³	22	127 780	3 532	27 645	210	1 645	97,9	206	-45	-349	161	1 262
Summa per fastighets- kategori	53	251 820	6 360	25 255	379	1 503	95,0	360	-87	-344	273	1 085
Per geografi												
Storstockholm	29	143 564	3 546	24 698	205	1 429	96,4	198	-49	-344	148	1 034
Uppsala	18	74 048	1 963	26 513	115	1 553	96,1	111	-25	-338	86	1 156
Övrigt	6	34 208	851	24 869	58	1 707	88,0	51	-12	-358	39	1 144
Summa per geografi	53	251 820	6 360	25 255	379	1 503	95,0	360	-87	-344	273	1 085
Pågående byggnation⁴			990									
Planerade projekt			206									
Totalt enligt balansräkning			7 555									
Närliggande färdigställda byggnationer⁵												
	2	21 517	419		33	1 525	100,0	33	-2,9	-136	30	1 389
Totalt	55	273 337	7 974		411	1 505	95,4	392	-90	-327	303	1 108
Därutöver:												
Fastigheter ägda via JV			641									

1) Baserat på fastighetens huvudsakliga användning.

2) Ej beaktat hyresrabatter om 10 Mkr.

3) Varav två fastigheter 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 285,5 Mkr per 30 september 2021.

5) Avser projekt Söderhällby och etapp i projekt Handelsmannen som kommer vara färdigställda inom ett år. Fastighetsvärde vid färdigställande uppgår till 650 Mkr men per den 30 sep är 231 Mkr upptaget i balansräkningen under pågående nyanläggningar.

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



Lillsåtra 2, Stockholm

Förfallostruktur hyresavtal

30 sep 2021

	Antal hyresavtal	Yta Tkvm	Hyres- värde, Mkr	Andel %
Löptid				
2021	10	3	3	1
2022	110	19	27	8
2023	55	43	57	16
2024	46	34	46	13
2025	25	40	70	19
>2025	45	92	152	42
Summa	291	231	355	99
Hyresbostäder	51	3	5	1
Totalt	342	234	360	100
Vakant		18	19	
Totalt		252	379	

10 största hyresgästerna

30 sep 2021

Hyresgäster	Kontrakterad hyra, Mkr	% av total portfölj
Internationella Engelska Skolan Sverige	21,2	5,9
Coop Sverige Fastigheter AB	14,5	4,0
Stiftelsen Uppsala Musikklasser	12,9	3,6
HOOM Home & Hotel AB	11,4	3,2
Stockholm Stad, Utbildnings- förvaltningen	11,3	3,1
Gluntens Montessoriskola	11,1	3,1
Repligen Sweden AB	10,5	2,9
Yrkesplugget i Sverige AB	9,8	2,7
Norlandia Care AB	9,5	2,6
Dagab Inköp och Logistik AB	9,3	2,6
Totalt	121,5	33,8
Genomsnittlig, vägd, återstående löptid, år (10 största)		7,9 år
Genomsnittlig, vägd, återstående löptid, år (samtliga avtal)		6,5 år

Fördelning hyresintäkter¹

30 sep 2021

Hyresavtal	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel, %
Samhällsfastigheter	189	53
Bostäder ¹	7	2
Livsmedel	28	8
Övrigt kommersiellt	135	38
Totalt	360	100

¹) Varav cirka 2,5 Mkr avser studentbostäder som förmedlas via ett hyreskontrakt.

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 10 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 fjärde kvartalet 2021 tillträds 50 procent av aktierna i Järngrinden AB. Ägandet i Järngrinden kommer att redovisas som ett joint venture. Resultatandelen från Järngrinden kommer löpande att redovisas som Andel av förvaltningsresultat från joint ventures och öka Genovas förvaltningsresultat. Baserat på Järngrindens resultat för de senaste 12 månaderna för perioden fram till och med 30 juni 2021 beräknas förvärvet initialt få en positiv påverkan på Genovas förvaltningsresultat med cirka 35 Mkr på årsbasis.

Bedömd intjäningsförmåga förvaltningsfastigheter

Mkr	
Hyresvärde ¹	379
Vakans	-19
Hyresintäkter	360
Driftskostnader	-65
Underhållskostnader	-14
Fastighetsskatt	-7
Totala fastighetskostnader	-87
Driftsöverskott	273
Central administration fastighetsförvaltning	-18
Genovas andel av förvaltningsresultat från JV:n	8
Finansnetto	-123
Förvaltningsresultat	140

1) Ej beaktat hyresrabatter om 10 Mkr



Luthagen 13:2, 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 pågående och planerad 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 cirka 5 Mdkr och färdigställda värden om cirka 7 Mdkr. Genova är därmed aktivt i hela kedjan av fastighetsinvesteringar – från förvärv till förvaltning, projektutveckling och byggnation där projekten ofta inkluderar att bidra i utveckling av nya stadsdelar.

Med beaktande av tids- och planrisk är antaganden om verkligt värde på projekten vid färdigställande av defensiv karaktär. Ej heller har investeringsstöd beaktats i antagandena. I tabellen på sidan 16 bedöms färdigställda värden

uppgå till cirka 45 Tkr per kvadratmeter för hyresbostäder och cirka 67 Tkr per kvadratmeter för bostadsrätter, inklusive föreningslån. Utifrån aktuella marknadsvärden på bostäder och då cirka 85 procent av byggrätterna återfinns i Storstockholm och Uppsala-regionen bedömer vi att värdet på framtida färdigställda bostäder har förutsättningar att kunna bli högre.

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 september 2021 omfattade Genovas projektportfölj cirka 450 000 kvm uthyrbar yta fördelat på 6 867 bostadsbyggrätter, varav cirka 75 procent utgörs av hyresbostäder och samhällsfastigheter som Genova avser

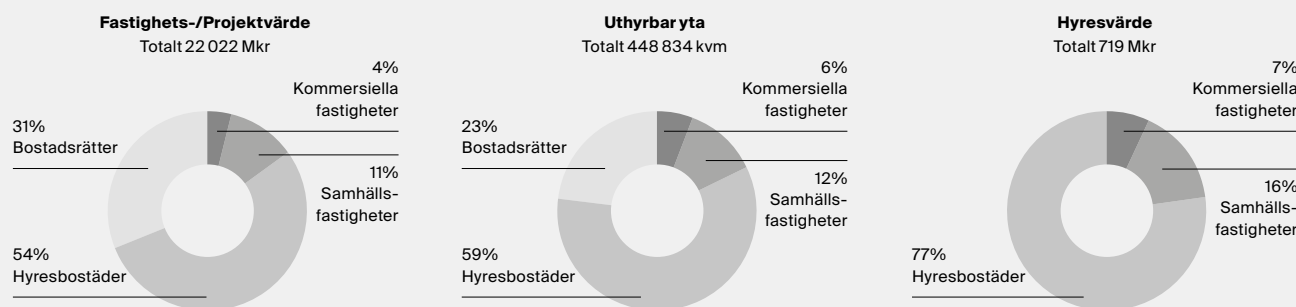
utveckla för egen långsiktig förvaltning, samt cirka 25 procent bostadsrätter och kommersiella fastigheter.

Byggrättsportföljen

I syfte att illustrera värdet på Genovas byggrättsportfölj i Sverige upplyser Genova om ett bedömt övervärde. Övervärdet tar sin utgångspunkt i ett externt bedömt marknadsvärde på de outnyttjade byggrätterna. Detta kan vara relevant för det fall Genova ej skulle fullfölja sin affärsplan och exploatera byggrätterna utan istället avyttra dem. CBRE:s marknadsvärdering per 30 juni 2021, av de framtida bedömda outnyttjade byggrätterna i Sverige 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 outnyttjade byggrätterna, samt upparbetad investering för planerade projekt hade den 30 juni 2021 ett bokfört värde om cirka 1,7 Mdkr. Med utgångspunkt från denna

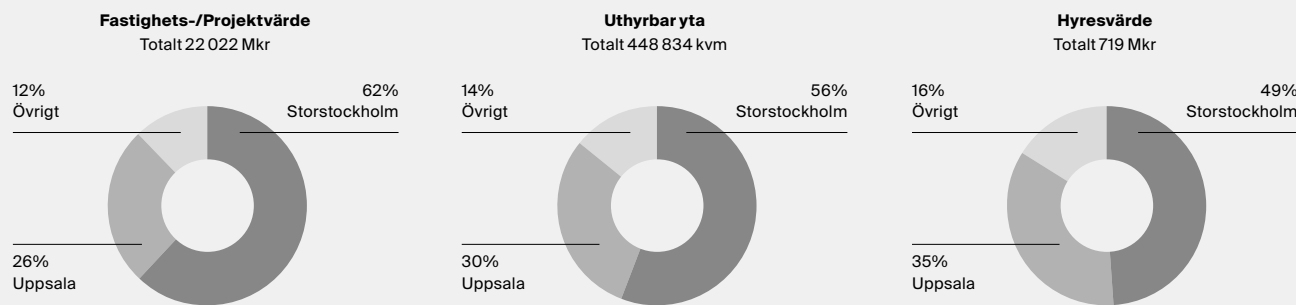
Projektutveckling per fastighetskategori

30 sep 2021



Projektutveckling per geografi

30 sep 2021





Projekt Segerdal, Knivsta

värdering har en översyn gjorts per 30 september 2021 och bedömningen är att övervärdet i koncernens byggrättsportfölj uppgår till cirka 1,4 Mdkr vid rapportperiodens utgång, vilket är i linje med andra kvartalet 2021.

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 2020 byggde Genova sin första Svanenmärkta byggnad med hyresbostäder i

Knivsta och pågående byggnationer av hyresbostäder och samhällsfastigheter i Norrtälje, Knivsta och Enköping kommer 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 september 2021 hade Genova pågående byggnationer till ett bokfört värde om 990 Mkr. I beloppet ingår 286 Mkr avseende det pågående projektet

Danmarks-Kumla i Uppsala där Genova uppför en lager- och logistikbyggnad. Projektfastigheten, som har avyttrats, kommer att färdigställas och frånträdas i det fjärde kvartalet 2021 och ingår därför inte under pågående byggnation i tabellen på sidan 16.

De pågående byggnationerna är Handelsmannen 1 i Norrtälje (vårdboende, förskola och hyresbostäder), Segerdal i Knivsta (hyresbostäder), Korsängen i Enköping (hyresbostäder), Can Oliver i Palma, Mallorca, (hotell) samt Söderhällby (lager/logistik). 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 året har projektet Hotell Nobis färdigställts och hyresgästen Nobis har

tagit hotellet i bruk. I samband med färdigställandet omklassificerades fastigheten till förvaltningsfastighet.

I Norrtälje inkluderar det pågående projektet Handelsmannen 1 två kvarter innehållande ett äldreboende med 80 bostäder, en förskola samt 408 hyresbostäder. Första inflyttningar beräknas ske under andra halvåret 2022.

Projektet Segerdal är 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 där de första inflyttningarna beräknas ske under det fjärde kvartalet 2023.

Projektet Korsängen i Enköping omfattar 185 hyresbostäder med en uthyrningsbar yta om drygt 8 000 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 september tillträdde Genova en grön projektfastighet för lager och logistik i Uppsala. Fastigheten Söderhällby 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 218 Mkr. Under det tredje kvartalet påbörjades byggnationen som beräknas vara klar i juni 2022. Fastighetsvärdet vid färdigställande bedöms uppgå till cirka 280 Mkr med ett bedömt totalt årligt hyresvärde om cirka 17 Mkr och ett förväntat årligt driftnetto om cirka 16 Mkr. Per oktober är cirka 50 procent av projektet uthyrt.

Planerade projekt

Planerade projekt utgörs av totalt cirka 6 004 framtida bedömda bostadsbygrätter fördelat på cirka 355 000 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 1 282 Mkr varav Genovas andel uppgår till 641 Mkr. Andelarna i joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Fastigheterna, som idag är kassaflödesgenererande, 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.



Sicklaön 386:6, Nacka

Pågående byggnation

30 sep 2021

Projekt	Kommun	Kategori	Byggstart	Planerat färdigställande	Antal bostäder	Uthyrbbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde, Mkr ⁴
						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	279	155	186
Handelsmannen 1	Norrtälje	Hyresbostäder	Q4 2019	Q4 2022/ Q4 2023 ²	408	21 314	–	900	42 226	37	1 730	720	177	239
Segerdal ³	Knivsta	Hyresbostäder	Q4 2020	Q4 2023	150	9 027	252	398	42 908	19	2 060	345	62	–
Korsängen	Enköping	Hyresbostäder	Q1 2021	Q1 2023	185	7 979	243	378	45 970	16	1 978	286	59	63
Hotell Can Oliver	Palma	Kommersiella fastigheter	Q2 2021	Q2 2023	40	3 300	–	286	86 784	13	3 806	193	138	157
Söderhällby	Uppsala	Kommersiella fastigheter	Q3 2021	Q2 2022	–	–	14 000	280	20 000	17	1 214	218	45	60
Summa pågående byggnationer					863	47 700	15 932	2 612	41 056	118	1 851	2 041	636	705

1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande.

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

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

4) Exkluderat pågående projekt i Danmarks-Kumla, Uppsala, som under Q1 avtalades om avyttring med frånträde i Q4 2021. Projektet hade per den 30 sep ett bokfört värde om 285,5 Mkr.

Planerade projekt

30 sep 2021

Projekt	Antal bostäder	Uthyrbbar 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	8 483	58	110
Samhällsfastigheter	360	26 855	18 478	1 949	43 000	96	2 118	1 564	10	10
Kommersiella fastigheter	–	–	10 880	339	31 188	20	1 813	299	7	10
Bostadsrätter	1 560	101 650	–	6 800	66 896	–	–	4 974	48	76
Summa per kategori	6 004	355 845	29 358	19 410	50 389	601	2 121	15 320	123	206
Per geografiskt område - Egen förvaltning										
Storstockholm	1 990	117 465	18 148	6 408	47 249	300	2 216	5 275	38	79
Uppsala	1 544	83 765	10 745	4 052	42 868	197	2 079	3 333	25	35
Övrigt	911	52 965	465	2 151	40 258	104	1 955	1 739	12	17
Summa per geografi	4 445	254 195	29 358	12 610	44 471	601	2 121	10 347	75	131
Per geografiskt område - Bostadsrätter										
Storstockholm	1 300	85 870	–	5 948	69 263	–	–	4 350	40	67
Uppsala	220	11 030	–	605	54 885	–	–	457	8	8
Övrigt	40	4 750	–	247	52 000	–	–	166	–	–
Summa per geografi	1 560	101 650	–	6 800	66 896	–	–	4 974	48	75
Per geografiskt område - Egen förvaltning och bostadsrätter										
Storstockholm	3 290	203 335	18 148	12 355	55 784	300	2 216	9 625	78	146
Uppsala	1 764	94 795	10 745	4 657	44 124	197	2 079	3 790	33	43
Övrigt	951	57 715	465	2 398	41 216	104	1 955	1 905	12	17
Summa egen förvaltning och bostadsrätter per geografi	6 004	355 845	29 358	19 410	50 389	601	2 121	15 320	123	206

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 sep 2021

30 sep 2021

							Fas			
							Plan- besked	Plan- samråd	Granskning	Antagen detalplan
Projektspecifikation	Kommun	Kategori¹	Bedömd byggstart	Bedömt färdigställande	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm				
Pågående byggnation										
Handelsmannen 1²	Norrtälje	Samhällsfastigheter	Q4 2019	Q3 2022	80	7 517	•	•	•	•
		Hysesbostäder	Q4 2019	Q4 2022/Q4 2023	408	21 314	•	•	•	•
Segerdal³	Knivsta	Hysesbostäder	Q4 2020	Q4 2023	150	9 278	•	•	•	•
Korsängen	Enköping	Hysesbostäder	Q1 2021	Q1 2023	185	8 222	•	•	•	•
Hotell Can Oliver	Palma	Kommersiella fastigheter	Q2 2021	Q2 2023	40	3 300	•	•	•	•
Söderhällby	Uppsala	Kommersiella fastigheter	Q3 2021	Q2 2022		14 000	•	•	•	•
Summa pågående					863	63 631				
PROJEKT HELÄGDA										
Planerade projekt										
Gredelby	Knivsta	Hysesbostäder	2022	2024	45	2 250	•	•	•	•
		Kommersiella fastigheter	2022	2024		570	•	•	•	•
Klostergården	Lund	Hysesbostäder	2022	2024	165	7 700	•	•		
Ekeby	Uppsala	Hysesbostäder	2022	2024	90	4 500	•	•		
		Kommersiella fastigheter	2022	2024		900	•	•		
Storvreta	Uppsala	Hysesbostäder	2022	2024	60	3 420	•			
Drevern 1, 2	Stockholm	Hysesbostäder	2022	2024	140	7 700	•	•		
		Samhällsfastigheter	2022	2024	60	7 820	•	•		
		Kommersiella fastigheter	2022	2024		2 250	•	•		
Dvärgspetsen 1	Stockholm	Hysesbostäder	2022	2024	150	7 700	•	•		
		Bostadsrätter	2022	2024	120	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	Hysesbostäder	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	Hysesbostäder	2023	2025	250	15 400	•			
Sydöstra Vikdalen	Nacka	Hysesbostäder	2023	2025	250	14 600	•	•		
Brynjan 5	Huddinge	Hysesbostäder	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	Hysesbostäder	2023	2025	120	6 000	•			
		Bostadsrätter	2023	2025	138	8 250	•			
Särsta	Knivsta	Hysesbostäder	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	•			
		Hysesbostäder	2024	2027	231	11 550	•			
Rivan	Lund	Hysesbostäder	2025	2027	50	3 465	•			
Västerbro	Lund	Hysesbostäder	2025	2027	80	4 620	•			
Kungsängen	Uppsala	Hysesbostäder	2025	2027	175	10 000	•			
Fuxen	Täby	Hysesbostäder	2025	2027	120	7 560	•	•		
		Bostadsrätter	2025	2027	95	3 960	•	•		
Kvarngärdet	Uppsala	Hysesbostäder	2025	2027	259	12 420	•			
		Bostadsrätter	2025	2027	75	4 140	•			
Summa helägda					4 028	253 750				

Fortsättning samt noter på nästa sida.

Projekt, forts.

30 sep 2021

30 sep 2021

							Fas			
Projektspecifikation	Kommun	Kategori ¹	Bedömd byggstart	Bedömt färdigställande	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm	Plan- besked	Plan- samråd	Granskning	Antagen detalplan
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	2023	2025	70	4 650	•	•		
		Hyresbostäder	2023	2025	245	15 400	•	•		
Nacka Strand ⁷	Nacka	Bostadsrätter	2023	2025	53	3 420	•	•		
		Bostadsrätter	2023	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 delägda					1 976	131 453				
Totalt					6 867	448 834				

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. Under Q4 kommer fastigheterna att konsolideras och ägarandelen kommer uppgå till 75% till följd av Genovas förvärv av 50% av aktierna i Järngrinden

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

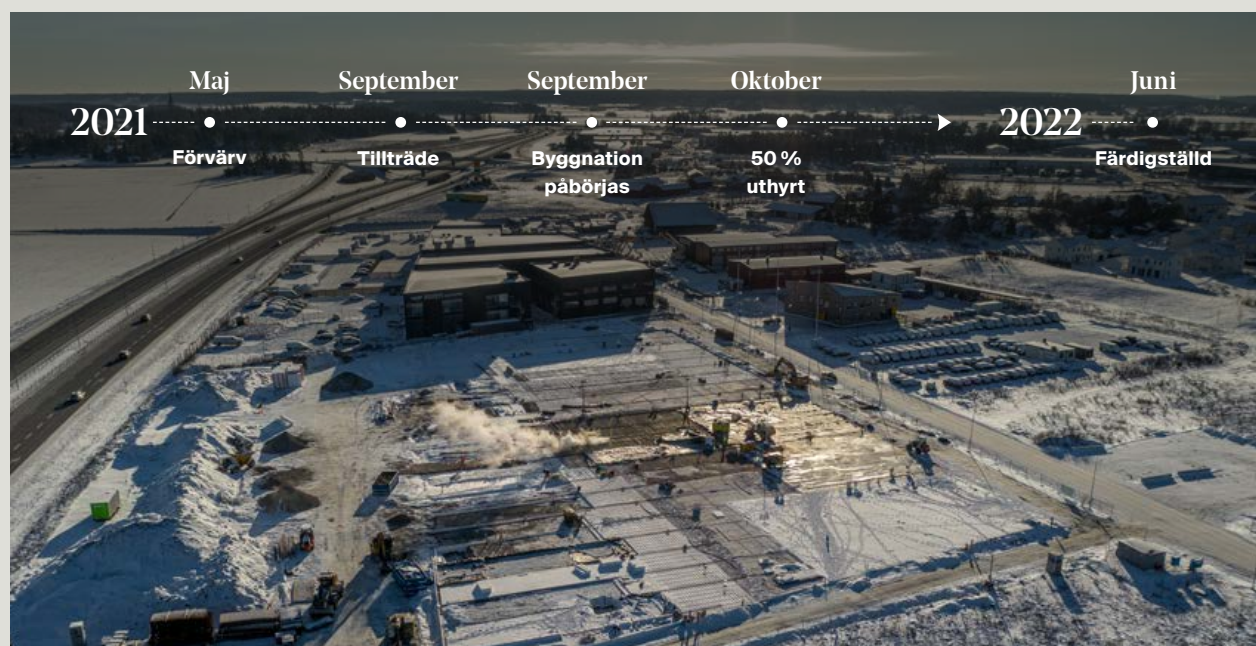
8) Skvaltän delägs av Genova 50 procent och Fastator 50 procent.

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

En effektiv projektprocess

Genova har en effektiv arbetsprocess som gör det möjligt att snabbt påbörja projekt efter att ett förvärv av mark genomförts. Det innebär korta ledtider från tillträde till färdig byggnad. Projektfastigheten Söderhällby 1:9, Uppsala förvärvades i maj 2021 och planerat färdigställande är juni 2022.

Genova utvecklar här en grön projektfastighet som färdigställd kommer att innehålla cirka 14 000 kvm uthyrbar yta för lager och logistik. Fastighetsvärdet vid färdigställande bedöms uppgå till cirka 280 Mkr med ett bedömt totalt årligt hyresvärde om cirka 17 Mkr och ett förväntat årligt driftnetto om cirka 16 Mkr.



Totalresultat för koncernen

Mkr	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	Jul-sep 2021	Jul-sep 2020	Okt 2020- sep 2021	Jan-dec 2020
Hysesintäkter	225,2	168,3	83,4	57,7	288,0	231,1
Driftskostnader	-40,3	-30,3	-12,2	-10,3	-53,0	-43,0
Underhållskostnader	-9,8	-3,0	-3,5	-0,7	-11,1	-4,3
Fastighetsskatt	-4,5	-4,8	-1,3	-1,4	-6,1	-6,4
Summa Fastighetskostnader	-54,6	-38,1	-17,0	-12,4	-70,2	-53,7
Driftsöverskott	170,6	130,2	66,4	45,3	217,8	177,4
Central administration fastighetsförvaltning	-15,3	-21,5	-5,6	-14,7	-19,9	-26,1
Central administration projektutveckling	-16,5	-32,3	-5,9	-22,2	-23,3	-39,1
Resultat från andelar i joint ventures	9,8	52,9	5,9	48,2	12,6	55,7
Finansnetto	-82,7	-79,3	-29,7	-27,2	-110,5	-107,1
Förvaltningsresultat¹	65,9	50,0	31,1	29,4	76,7	60,8
Resultat från nyproduktion bostadsrätter	-	-	-	-	37,0	37,0
Övriga rörelseintäkter	15,4	2,0	15,0	1,1	15,6	2,2
Värdeförändringar fastigheter	379,6	296,7	66,2	62,8	462,9	380,0
Valutakurseffekter fastigheter	3,1	1,7	1,4	1,0	-5,4	-6,8
Resultat före skatt	464,0	350,4	113,7	94,3	586,8	473,2
Inkomstskatt	-115,6	-40,6	-29,1	-15,5	-130,2	-55,2
Periodens resultat	348,4	309,8	84,6	78,8	456,6	418,0
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	348,4	309,8	84,6	78,8	456,6	418,0
Periodens resultat hänförligt:						
Moderbolagets aktieägare	348,3	309,8	84,5	78,7	456,4	417,9
Innehav utan bestämmande inflytande	0,1	0,0	0,1	0,1	0,2	0,1
Summa totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	348,3	309,8	84,5	78,7	456,4	417,9
Innehav utan bestämmande inflytande	0,1	0,0	0,1	0,1	0,2	0,1
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, SEK ²	7,59	8,26	1,83	1,73	10,01	10,69
Antal stamaktier vid periodens utgång, tusental	41 977	39 577	41 977	39 577	30 722	39 577
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental ³	39 577	33 674	39 577	39 577	30 722	35 149
Antal utestående preferensaktier, tusental	-	4 000	-	4 000	-	4 000
Genomsnittligt antal preferensaktier, tusental	2 326	4 000	-	4 000	3 833	4 000

1) Från och med 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 och betalning för hybridobligation.

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

Resultatanalys

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under perioden till 225,2 Mkr (168,3). Ökningen motsvarar en tillväxt i hyresintäkterna om 34 procent. Tillväxten i hyresintäkterna hänför sig framför allt till ett växande fastighetsbestånd från förvärv. Den uthyrningsbara ytan har under de senaste 12 månaderna ökat med cirka 65 000 kvm till cirka 252 000 kvm, motsvarande 35 procent, med ett totalt hyresvärde om 379 Mkr, motsvarande en tillväxt på cirka 46 procent. Störst är ökningen i kategorin Samhällsfastigheter. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid periodens utgång uppgick till cirka 95 procent (98), vilket är en minskning jämfört med motsvarande tidpunkt 2020 och avser de under perioden förvärvade fastigheterna.

Minskningen om 3 procent i intäkter för jämförbart bestånd, enligt tabellen nedan, beror på engångseffekter vid lämnade Covid 19-stöd.

Hyresintäkterna för det tredje kvartalet uppgår till 83,4 Mkr (57,7), motsvarande en ökning med 45 procent och avser förvärvade fastigheter.

Utveckling intäkter			
Mkr	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	Förändring, %
Jämförbart bestånd	126,1	130,6	-3
Förvärvade fastigheter	89,2	7,4	e/t
Sålda fastigheter	9,8	30,3	-68
Hyresintäkter	225,2	168,3	34
Kommersiella fastigheter	100,2	105,5	-5
Samhällsfastigheter	125,0	62,7	99
Hyresintäkter	225,2	168,3	34

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader i form av drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt ökade under perioden till -54,6 Mkr (-38,1), vilket motsvarar en ökning på cirka 43 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 tredje kvartalet uppgick till -17,0 Mkr (-12,4) där ökningen förklaras av det växande fastighetsbeståndet där också vissa underhållsinsatser gjorts under kvartalet.

Utveckling fastighetskostnader

Mkr	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-32,4	-31,4	3
Förvärvade fastigheter	-19,0	-1,3	e/t
Sålda fastigheter	-3,2	-5,5	-41
Fastighetskostnader	-54,6	-38,1	43
Kommersiella fastigheter	-29,5	-27,8	6
Samhällsfastigheter	-25,1	-10,3	143
Fastighetskostnader	-54,6	-38,1	43

Fastighetskostnader årstakt per kvm

Kr/kvm	Kommersiella fastigheter	Samhällsfastigheter	Totalt
Drift	-242,7	-273,8	-258,4
Underhåll	-42,8	-70,3	-56,8
Fastighetsskatt	-53,2	-4,7	-28,6
Totalt	-339	-349	-344

Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade under perioden till 170,6 Mkr (130,2), vilket motsvarar en ökning med 31 procent. Överskottsgraden för perioden uppgick till 75,8 procent, vilket är något lägre jämfört med motsvarande period 2020 då den uppgick till 77,4 procent. Den lägre överskottsgraden beror huvudsakligen på de ökade fastighetskostnaderna i form av ökat underhåll och ett kallt och snöigt första kvartal 2021.

Driftsöverskottet för det tredje kvartalet uppgick till 66,4 Mkr (45,3), vilket motsvara en ökning med 47 procent. Överskottsgraden uppgick till 79,6 procent. Den högre överskottsgraden beror på säsongsvariationer i driftskostnader och lägre omfattning på underhållsarbeten under sommarmånaderna.

Central administration

Centrala administrationskostnader är fördelat på fastighetsförvaltning och projektutveckling. De totala centrala administrationskostnaderna uppgick under perioden till -31,8 Mkr (-53,8), vilket motsvarar en minskning om -22,0 Mkr eller 41 procent. Den högre kostnaden under 2020 förklaras av 25,3 Mkr i kostnader bokförda i det tredje kvartalet 2020 som var hänförliga till noteringen av bolagets aktier på Nasdaq Stockholm.

Under det tredje kvartalet uppgick de centrala administrationskostnaderna till 11,5 Mkr, vilket är en mindre ökning jämfört med det andra kvartalet 2021 i takt med att verksamheten växer.

Central administration		
Mkr	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020
Fastighetsförvaltning		
Övriga externa kostnader	-8,5	-4,7
Personalkostnader	-5,4	-4,9
Avskrivningar och leasing	-1,4	-1,8
Noteringskostnader	-	-10,1
Central administration fastighetsförvaltning	-15,3	-21,5
Projektutveckling		
Övriga externa kostnader	-9,2	-7,0
Personalkostnader	-5,8	-7,4
Avskrivningar och leasing	-1,5	-2,7
Noteringskostnader	-	-15,2
Central administration projektutveckling	-16,5	-32,3

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 9,8 Mkr (52,9) och avser resultat från den löpande driften och värdeförändringar. I resultatandelen för 2021 ingår 5,1 Mkr i värdeförändringar från det pågående projektet Segerdal som delägs med Redito. Den stora resultatandelen under 2020 bestod i huvudsak av värdeförändringar avseende Nackahusen Holding AB som förvärvades under det tredje kvartalet 2020 och som ägs tillsammans med SBB. Resultat från löpande drift har ökat något i takt med starkt uthyrningsgrad och förväntas öka ytterligare med de under 2020 tillkommande fastigheterna ägda via joint ventures.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -82,7 Mkr (-79,3) under perioden, där det negativa finansnettot är något större än motsvarande period föregående år vilket är hänförligt till ökad belåning i den växande verksamheten men samtidigt lägre räntekostnader avseende obligationslån. Från och med 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 tredje kvartalet 2020 har räknats om.

Genomsnittlig ränta på per balansdagen uppgick till 2,0 procent (2,8 procent inklusive byggnadskreditiv och obligationslån). Bland finansiella kostnader under perioden ingår -10,9 Mkr (-13,1) som avser kostnader för upptagande av obligationslån som periodiseras över lånens löptid. Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 2,2 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-sep 2021	Jan-sep 2020
Räntetäckningsgrad	1,9	1,9
Räntekostnader lån	-72,3	-65,9
Räntekostnad leasing	-1,4	-1,5
Övriga finansiella kostnader	-10,9	-13,8
Finansnetto	-82,7	-79,3

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under perioden till 65,9 Mkr (50,0), vilket är en ökning med 32 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 tredje kvartalet uppgick till 31,1 Mkr (29,4), vilket motsvarar en ökning med 6 procent och förklaras i huvudsak av positiva effekter från ökat driftsöverskott. Ökningen reduceras av värdeförändringarna från joint ventures som var högre under 2020.

Värdeförändringar

Försäljningen 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 76 Mkr vilket medförde en positiv värdeförändring under perioden. Vidare har de under perioden tillträdde fastigheterna medfört positiva värdeförändringar om 114 Mkr. Pågående byggnation i Norrtälje, Enköping, Uppsala och Palma, Mallorca bidrog med 101 Mkr i positiva värdeförändringar i takt med att byggnationer fortskrider och fastigheten i Palma färdigställdes. Förändrade avkastningskrav vid marknadsvärderingen medförde positiva effekter om 52 Mkr medan ökat driftnetto från uthyrningar och omförhandlingar ökade posten med 17 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-sep 2021	Jan-sep 2020
Förändring driftnetto	16,6	7,7
Pågående byggnation	101,3	58,6
Mark- och outnyttjade byggrätter	20,0	215,7
Förändring avkastningskrav	52,0	-36,3
Förvärv	113,7	51,0
Försäljningar	76,0	-
Värdeförändringar fastigheter	379,6	296,7

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -115,6 Mkr (-40,6). Både aktuell och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent. Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till cirka 420 Mkr (420) samt obeskattade reserver om cirka 73 Mkr (56). 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-sep 2021	Jan-sep 2020
Resultat före skatt	464,0	350,4
Skattesats, %	20,6	21,4
Skatt enligt gällande skattesats	-95,6	-75,0
Ej skattepliktiga intäkter	2,0	11,3
Ej avdragsgilla kostnader	-5,4	-5,5
Ej avdragsgillt räntenetto	-13,6	-11,9
Avdragsgilla kostnader ej med i resultatet	-	9,5
Återföring vid fastighetstransaktioner	-5,3	34,5
Justering uppskjuten skatt avseende tidigare år	-	-6,7
Förändring i skattemässiga underskott	2,4	-
Effekt av ändrade skattesatser	-	2,4
Övrigt	-0,1	0,8
Periodens skatt enligt resultaträkningen	-115,6	-40,6

Uppskjutna skatteskulder, netto

Mkr	30 sep 2021	30 sep 2020
Temporära skillnader fastigheter	-391,4	-296,1
Obeskattade reserver	-15,0	-11,7
Summa uppskjutna skatteskulder	-406,4	-307,8
Underskottsavdrag	86,5	86,6
Summa uppskjutna skattefordringar	86,5	86,6
Uppskjutna skatteskulder, netto	-319,9	-221,2

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 348,4 Mkr (309,8). 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 tre kvartal 2020.

Balansräkning för koncernen

Mkr	30 sep 2021	30 sep 2020	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	6 359,7	4 324,3	4 559,6
Pågående nyanläggningar	1 072,0	550,8	704,1
Projekteringsfastigheter	123,4	95,3	91,4
Nyttjanderättstillgångar	33,1	34,4	32,1
Inventarier	3,7	5,0	6,6
Uppskjutna skattefordringar	86,5	86,6	89,6
Andelar i joint ventures	291,7	249,1	279,4
Övriga långfristiga fordringar	257,3	258,2	257,3
Summa anläggningstillgångar	8 227,4	5 603,7	6 020,1
Omsättningstillgångar			
Pågående bostadsrättsprojekt	–	252,9	–
Hysesfordringar och kundfordringar	16,2	11,0	10,6
Övriga fordringar	412,8	119,4	131,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25,7	18,0	44,2
Likvida medel	271,0	715,2	578,4
Summa omsättningstillgångar	725,7	1 116,5	764,6
SUMMA TILLGÅNGAR	8 953,1	6 720,2	6 784,7
EGET KAPITAL			
Summa totalresultat för perioden			
Aktiekapital	50,4	52,3	52,3
Övrigt tillskjutet kapital	1 459,5	1 193,6	1 183,0
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 106,1	1 225,7	1 334,1
Hybridobligation	700,0	–	–
Innehav utan bestämmande inflytande	78,5	78,3	78,4
Summa eget kapital	3 394,5	2 549,9	2 647,8
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	2 602,3	2 106,9	2 261,9
Obligationslån	1 156,7	900,0	901,9
Leasingskuld	28,0	32,1	30,6
Övriga långfristiga skulder	3,1	42,1	43,1
Uppskjutna skatteskulder	406,4	307,8	324,6
Summa långfristiga skulder	4 196,5	3 388,9	3 562,1
Kortfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	1 067,3	563,5	298,1
Obligationslån	5,2	46,5	52,7
Leverantörsskulder	65,9	35,9	40,8
Leasingskuld	5,3	4,8	5,3
Aktuella skatteskulder	20,5	17,7	13,5
Övriga skulder	97,8	65,5	119,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	100,1	47,5	45,3
Summa kortfristiga skulder	1 362,1	781,4	574,8
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	8 953,1	6 720,2	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					348,3		0,1	348,4
Övrigt totalresultat								
Summa totalresultat					348,3		0,1	348,4
Utdelning (5,95 kr/preferensaktie)					-23,8			-23,8
Emission hybridobligation						700,0		700,0
Emissionskostnader hybridobligation					-13,9			-13,9
Utdelning hybridobligation					-24,2			-24,2
Inlösen preferensaktier		-4 000	-4,8		-515,2			-520,0
Nyemission stamaktier	2 400		2,9	285,1				288,0
Emissionskostnader stamaktier				-8,6				-8,6
Emission teckningsoptioner					1,1			1,1
Valutakurseffekt					-0,3			-0,3
Utgående balans per 30 september 2021	41 977	0	50,4	1 459,5	1 106,1	700,0	78,5	3 394,5

Kommentar till balansräkningen

Fastighetsbestånd och fastighetsvärde

Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter består av totalt 53 helägda fastigheter. Metoden att beräkna verkligt värde för förvaltningsfastigheter består i huvudsak av en kassaflödesbaserad värderingsmodell där värdet har beräknats som nuvärdet av prognosticerade kassaflöden samt restvärdet under en kalkylperiod, där diskontering har skett med en bedömd kalkylränta. Det genomsnittliga avkastningskravet för fastighetsportföljen bedöms till cirka 4,51 procent vid bokslutsdagen (justerat för fastigheten Viby 19:3 som är delavytttrad baserat på en byggrättsvärdering). Det redovisade värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 september 2021 till 6 360 Mkr, vilket är en ökning med 1 800 Mkr jämfört med den 31 december 2020. Ökningen avser i huvudsak förvärvet av fem samhällsfastigheter och tre kommersiella fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 1 577 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 frånträts.

Pågående nyanläggning

Pågående nyanläggningar består av ett planerat hotell i Palma, Mallorca, projektet Handelsmannen 1 i Norrtälje samt projektet Korsängen i Enköping. Vidare ingår också de två lager- och logistikfastigheterna i Uppsala, varav Danmarks-Kumla är avyttrad och frånträds under fjärde kvartalet 2021. I balansposten ingår också värdeförändringar av byggrätter avseende ett antal kommande projekt. Aktiveringar skedde med totalt 400 Mkr under perioden. Under året 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 sep 2021	30 sep 2020	31 dec 2020
Ingående värde förvaltningsfastigheter	4 559,6	3 661,3	3 661,3
+ Förvärv	1 706,1	447,6	735,6
+ Till- och ombyggnation	28,0	18,4	23,0
- Försäljningar	-406,4	-349,0	-465,1
+/- Omklassificeringar	244,1	308,0	308,0
+/- Orealiserade värdeförändringar	228,3	238,0	296,8
Utgående värde förvaltningsfastigheter	6 359,7	4 324,3	4 559,6
Ingående värde pågående nyanläggningar	704,1	702,0	702,0
+ Förvärv	44,6	-	69,2
+ Nybyggnation	397,7	148,2	207,7
+/- Omklassificeringar	-244,1	-308,0	-308,0
- Försäljningar	-	-50,0	-50,0
+/- Orealiserade värdeförändringar	169,7	58,6	83,2
- varav pågående nybyggnation	169,7	58,6	83,2
Utgående värde pågående nyanläggningar	1 072,0	550,8	704,1
Ingående värde projekteringsfastigheter	91,4	56,5	56,5
+ Aktiveringar	32,0	38,8	34,9
Utgående värde projekteringsfastigheter	123,4	95,3	91,4
Ingående värde pågående bostadsrättsprojekt	-	199,3	199,3
+ Aktiveringar	-	53,6	53,6
- Försäljningar	-	-	-252,9
Utgående värde pågående bostadsrättsprojekt	-	252,9	-
Utgående värde fastighetsbeståndet	7 555,1	5 223,3	5 355,1
Förvaltningsfastigheter	6 359,7	4 324,3	4 559,6
Pågående byggnation	989,7	328,5	415,8
Planerade projekt	205,7	317,6	379,7
Pågående bostadsrättsprojekt	-	252,9	-
Utgående värde fastighetsbeståndet	7 555,1	5 223,3	5 355,1

Värderingsyield per kategori

%	30 sep 2021	30 sep 2020
Kommersiella fastigheter ¹	4,42	4,76
Samhällsfastigheter	4,57	5,09
Totalt	4,51	4,93

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

Fastighetsvärde nyckeltal

	30 sep 2021	30 sep 2020
Hiresvärde kr/kvm	1 503	1 387
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	98
Fastighetskostnader kr/kvm	344	303
Driftsöverskott kr/kvm	1 085	1 056
Överskottsgrad, %	76	78
Förvaltningsfastighetsvärde kr/kvm	25 255	23 077
Uthyrningsbar yta, tkvm	251 820	187 383
Antal fastigheter	53	47

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital uppgick den 30 september 2021 till 3 394,5 Mkr (2 647,8) och soliditeten till 37,9 procent (37,9).

Det långsiktiga substansvärdet uppgick till 3 714,4 Mkr (2 883,0), vilket motsvarar en ökning med 29 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till stamaktieägarna uppgick till 2 935,9 Mkr (2 364,6), vilket motsvarar en ökning med 24 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till stamaktieägarna per stamaktie uppgick till 69,94 kronor per stamaktie (58,11).

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. Under perioden har Genova också genom en riktad nyemission emitterat 2,4 miljoner stamaktier till en teckningskurs om 120 kr per stamaktie. Emissionen tillförde bolaget 279 Mkr efter emissionskostnader.

Substansvärde

	30 sep 2021		30 sep 2020		31 dec 2020	
	Mkr	kr/stamaktie	Mkr	kr/stamaktie ¹	Mkr	kr/stamaktie ¹
Eget kapital enligt balansräkningen	3 394,5	80,87	2 549,9	64,43	2 647,8	66,90
Återläggning:						
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	406,4	9,68	307,8	7,78	324,7	8,20
Effekt av ändrad redovisningsprincip	-	-	47,0	1,19	-	-
Avdrag:						
Uppskjuten skattefordran enligt balansräkningen	-86,5	-2,06	-86,6	-2,19	-89,5	-2,26
Preferensaktiekapital	-	-	-440,0	-11,12	-440,0	-11,12
Hybridobligation	-700,0	-16,68	-	-	-	-
Innehav utan bestämmande inflytande	-78,5	-1,87	-78,3	-1,98	-78,4	-1,98
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare	2 935,9	69,94	2 299,8	58,11	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 september 2021 räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter och projektfastigheter om cirka 4 839 Mkr (3 534) vilket motsvarade en belåningsgrad om 60,5 procent (55,9) justerat för likvida medel. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 2,0 procent (2,8 procent inklusive byggnadskreditiv och obligationslån) den 30 september 2021 med en soliditet som vid samma tidpunkt uppgick till 37,9 procent (37,9).

Koncernens totala räntebärande skulder till kreditinstitut som den 30 september 2021 uppgick till 3 664 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 september 2021 till 2,0 år (3,0). Kreditförfallostrukturen per samma datum framgår av tabellen nedan.

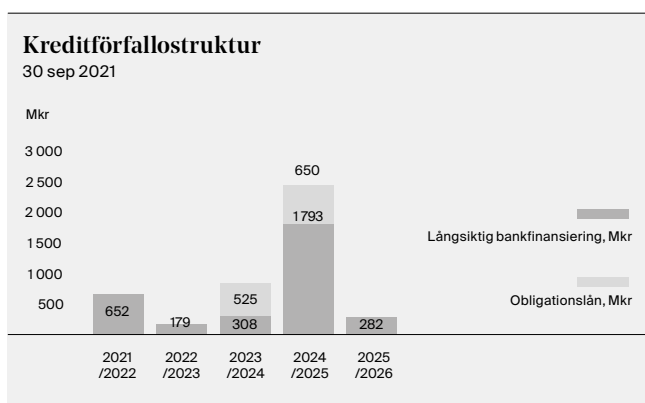
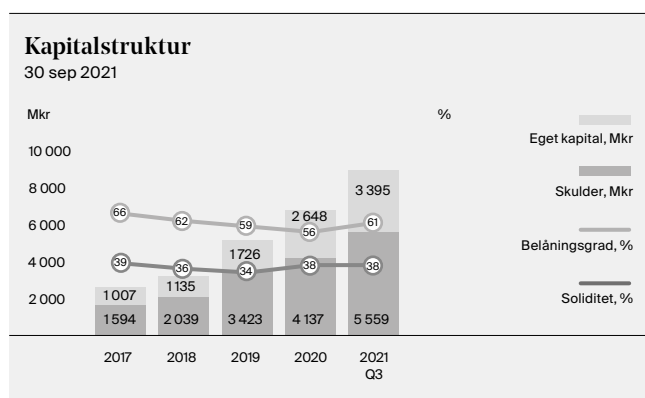
Inom 12 månader från rapporttillfället förfaller totalt 655 Mkr avseende under 2021 förvärvade fastigheter. Långsiktig finansiering med motsvarande belopp är redan avtalad och börjar löpa efter genomförda interna fusioner. Den redan avtalade finansieringen har också en positiv effekt på angiven kapitalbindningstid. Totalt utnyttjade faciliteter vid perio-

dens slut i form av revolverande krediter och checkräkning uppgick till 435 Mkr. Utöver dessa faciliteter är 816 Mkr av beviljade byggnadskredit ännu ej utnyttjade.

I augusti emitterade Genova framgångsrikt ytterligare gröna seniora icke säkerställda obligationer om 250 Mkr med löptid till 9 september 2024 under sitt utestående ramverk om totalt 750 Mkr. De gröna ytterligare obligationerna emitterades till ett pris om 101 procent av nominellt belopp motsvarande en kupong om 3-månaders STIBOR plus ca 415 baspunkter. I oktober har ytterligare 100 Mkr emitterats till ett pris om 101,5 procent av nominellt belopp motsvarande en kupong om 3-månaders STIBOR plus ca 395 baspunkter. Efter emissionerna är ramverket om 750 Mkr fullt utnyttjat. Erhållna medel kommer att användas i enlighet med Genovas gröna finansiella ramverk och de gröna obligationerna handlas vid Nasdaq Stockholm på listan för hållbara obligationer.

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 sep 2021					
Löptid	Räntebindning		Kreditförfall		Ej utnyttjat, Mkr
	Belopp, Mkr	Snitt-ränta, %	Kredit-avtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr	
0-1 år	652	2,16	652	652	0
1-2 år	179	2,13	179	179	0
2-3 år ¹	833	4,06	833	833	0
3-4 år ²	2 443	2,60	2 703	2 443	260
4-5 år	282	1,95	282	282	0
Totalt	4 389	2,75	4 649	4 389	260
Byggnadskreditiv	450	2,29	1 156	450	816
Totalt	4 839	2,71	5 805	4 839	1 076
Lån exklusive obligation & byggnadskreditiv	3 214	2,04	3 474	3 214	260

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

2) 650 Mkr avser obligation räntesats 4,50 procent.

Kassaflödesanalys för koncernen

Mkr	30 sep 2021	30 sep 2020	31 dec 2020
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	65,9	51,7	60,8
Justeringsposter för poster som inte ingår i kassaflödet ¹⁾	10,3	-40,5	-43,1
Övriga rörelseintäkter	15,4	2,0	2,2
Betald skatt	-6,7	1,6	-3,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	84,9	14,8	16,5
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar	-5,6	-7,0	-6,6
Förändring övriga rörelsefordringar	-289,0	-25,6	36,7
Förändring leverantörsskulder	25,1	-5,2	-0,3
Förändring övriga rörelseskulder	34,3	-42,9	50,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-150,3	-65,9	96,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter och projekt	-2 217,7	-706,6	-1 074,7
Investeringar i inventarier	-0,4	-2,9	-2,4
Försäljning av förvaltningsfastigheter	406,4	-	115,9
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar	-2,5	130,1	103,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 814,2	-579,4	-857,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission stamaktier	279,4	546,0	546,0
Emission hybridobligation	686,3	-	-
Inlösen preferensaktier	-520,0	-	-
Upptagna lån	1 828,3	1 015,5	1 174,3
Amortering av lån	-568,8	-278,6	-447,8
Lämnad utdelning	-48,0	-31,5	-42,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 657,2	1 251,4	1 230,5
Periodens kassaflöde	-307,3	606,1	469,3
Likvida medel vid periodens början	578,4	109,1	109,1
Likvida medel vid periodens slut	271,0	715,2	578,4
<i>1) Övriga poster ej kassapåverkande</i>			
Återläggning av avskrivningar	2,8	0,7	0,4
Resultat från andelar i joint ventures	-9,8	-52,9	-55,7
Upplupen ränta	17,3	11,7	12,2
	10,3	-40,5	-43,1
Erhållen ränta	1,9	1,9	3,4
Betald ränta	-72,3	-65,9	-92,4

Segmentsrapportering

Mkr	Jan-sep 2021				Jan-sep 2020			
	Förvaltnings- fastigheter	Övrigt	Ej fördelat	Totalt	Förvaltnings- fastigheter	Övrigt	Ej fördelat	Totalt
Hysesintäkter	225,2			225,2	168,6			168,6
Resultat från nyproduktion		-		-		-		-
Summa intäkter	225,2			225,2	168,6			168,6
Fastighetskostnader	-54,6			-54,6	-38,1			-38,1
Summa kostnader	-37,6			-37,6	-38,1			-38,1
Driftsöverskott/Resultat från nyproduktion	170,6			170,6	130,2			130,2
Central administration	-15,3		-16,5	-31,8	-21,5		-32,3	-53,8
Resultat från andelar i joint ventures	9,8			9,8	52,9			52,9
Finansnetto	-82,7			-82,7	-79,3			-79,3
Övriga rörelseintäkter			15,4	15,4			2,0	2,0
Värdeförändringar fastigheter	379,6			379,6	296,7			296,7
Valutakurseffekt fastigheter	3,1			3,1	1,7			1,7
Resultat före skatt				464,0				350,4
Segmentspecifika tillgångar								
Förvaltningsfastigheter	6 359,7				4 324,3			
Pågående nyanläggningar	1 072,0				550,8			
Projekteringsfastigheter	123,4				95,3			
Andelar i joint ventures	291,7				249,1			
Upparbetade men ej fakturerade intäkter						47,0		
Segmentspecifika investeringar								
Förvärv och investeringar fastigheter	2 217,7				653,0	53,6		

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.



Nyckeltal¹

	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	Jul-sep 2021	Jul-sep 2020	Jan-dec 2020
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Bostäder under byggnation, antal	863	438	863	438	540
Färdigställda bostäder, antal	35	89	35	35	137
Totalt antal byggrätter, antal	6 867	5 777	6 867	5 777	5 890
Uthyrbar yta kommersiella fastigheter, tkvm	124,0	113,9	124,0	113,9	110,4
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	127,8	73,5	127,8	73,5	79,1
Total uthyrbar yta, tkvm	251,8	187,4	251,8	187,4	189,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,0	98,1	95,0	98,1	98,2
Överskottsgrad, %	75,8	77,4	79,6	78,5	76,8
Nettoinvesteringar, Mkr	1 811,7	706,6	361,4	432,2	1 074,7
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	15,4	19,3	10,5	14,1	19,1
Soliditet, %	37,9	37,9	37,9	37,9	39,0
Belåningsgrad, %	60,5	55,9	60,5	55,9	55,2
Genomsnittlig räntenivå, %	2,0	2,2	2,0	2,2	2,0
Genomsnittlig räntenivå inklusive obligationslån, %	2,8	3,1	2,8	3,1	2,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	1,8	2,2	2,1	1,8
Kapitalbindningstid, antal år	2,1	3,3	2,1	3,3	3,0
Aktierelaterade nyckeltal					
Totalt antal utestående preferensaktier, tusental	–	4 000	–	4 000	4 000
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, tusental	2 326	4 000	–	4 000	4 000
Total utdelning preferensaktier, Mkr	23,8	31,5	13,3	10,5	42,0
Utdelning per preferensaktie, kr	5,95	7,87	3,33	2,62	10,5
Totalt antal utestående stamaktier, tusental ²	41 977	39 577	41 977	39 577	39 577
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, tusental	39 577	33 674	39 577	39 577	35 149
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,45	0,55	0,48	0,48	0,53
Resultat per stamaktie, kr	7,59	8,26	1,83	1,73	10,69
Eget kapital, Mkr	3 394,5	2 549,9	3 394,5	2 549,9	2 647,8
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, Mkr	2 616,0	2 031,6	2 616,0	2 031,6	2 129,4
Eget kapital per stamaktie, kr	62,32	51,33	62,32	51,33	53,80
Långsiktigt substansvärde, Mkr	3 714,4	2 818,1	3 714,4	2 818,1	2 883,0
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare, Mkr	2 935,9	2 299,8	2 935,9	2 299,8	2 364,6
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	69,94	58,11	69,94	58,11	59,75

1) Nyckeltalen är omräknade enligt förändrade redovisningsprinciper.

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

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	Jul-sep 2021	Jul-sep 2020	Jan-dec 2020
Nettoomsättning	5,8	-	5,8	-	3,5
Summa rörelsens intäkter	5,8	-	5,8	-	3,5
Övriga externa kostnader	-4,5	-27,2	-1,8	-26,6	-29,6
Personalkostnader	-7,2	-8,1	-2,8	-5,8	-7,8
Summa rörelsens kostnader	-11,7	-35,3	-4,6	-32,4	-37,4
Rörelseresultat	-5,9	-35,3	1,2	-32,4	-33,9
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-52,8
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	0,4	-	0,1	64,1
Räntekostnader och liknande resultatposter	-44,1	-40,4	-15,4	-14,9	-59,6
Resultat från finansiella poster	-44,1	-40,0	-15,4	-14,8	-48,3
Resultat före skatt	-50,0	-75,3	-14,2	-47,2	-82,2
Skatt på årets resultat	-	-	-	-	12,2
Årets resultat	-50,0	-75,3	-14,2	-47,2	-70,0

Moderbolagets balansräkning

Mkr	30 sep 2021	30 sep 2020	31 dec 2020
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	221,8	222,0	222,0
Uppskjutna skattefordringar	21,6	9,4	21,6
Fordringar hos koncernföretag	1797,1	1 004,7	1 173,6
Övriga fordringar	–	0,7	–
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 040,5	1 236,8	1 417,2
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	282,2	–	9,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3,3	4,9	3,2
	285,5	4,9	12,4
Likvida medel	135,3	672,5	509,5
Summa omsättningstillgångar	420,8	677,4	521,9
SUMMA TILLGÅNGAR	2 461,3	1 914,2	1 939,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa totalresultat för perioden			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	50,4	52,3	52,3
Summa bundet eget kapital	50,4	52,3	52,3
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	442,0	822,2	811,5
Periodens/årets resultat	–50,0	–75,3	–70,0
Summa fritt eget kapital	392,0	746,9	741,5
Hybridobligation	700,0	–	–
Summa eget kapital	1 142,4	799,2	793,8
Långfristiga skulder			
Obligationslån	1 155,7	900,0	901,9
Övriga långfristiga skulder	–	75,0	40,0
Summa långfristiga skulder	1 155,7	975,0	941,9
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	–	46,5	50,0
Leverantörsskulder	1,1	–	–
Skulder till koncernbolag	113,7	89,9	114,2
Övriga skulder	41,5	0,4	36,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6,9	3,2	2,7
Summa kortfristiga skulder	163,2	140,0	203,4
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 461,3	1 914,2	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			-50,0		-50,0
Utdelning (5,95 kr/preferensaktie)		-23,8			-23,8
Emission hybridobligation				700,0	700,0
Emissionskostnader hybridobligation		-13,9			-13,9
Utdelning hybridobligation		-24,2			-24,2
Inlösen preferensaktier	-4,8	-515,2			-520,0
Nyemission stamaktier	2,9	285,1			288,0
Emissionskostnader stamaktier		-8,6			-8,6
Emission teckningsoptioner		1,1			1,1
Utgående balans per 30 september 2021	50,4	442,0	-50,0	700,0	1 142,4

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 möjligheter att upprätthålla en hög servicegrad gentemot kunder och därmed erbjuda produkter med attraktiva hyresnivåer, låga kostnader och låga vakanser.

Känslighetsanalys kassaflöde¹

	Förändring	Effekt på kassaflöde
Hyresvärde	+/- 5 %	+/- 19 Mkr
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 8 Mkr
Fastighetskostnader	+/- 10 %	+/- 9 Mkr
Räntekostnader	+/- 1 procentenheter	+/- 37 Mkr

1) Kassaflödet avser aktuell intjäningsförmåga. 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 %	+/- 377 Mkr
Värdeförändringar, %	+/- 10 %	+/- 754 Mkr
Belåningsgrad ²	+/- 5 %	58 %/64 %
Belåningsgrad ²	+/- 10 %	55 %/67 %

1) Värdeförändringen baseras på verkligt värde på balansdagen.

2) Belåningsgraden justerar 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 2021 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 2 405 aktieägare.

Sista betalkurs för stamaktien den 30 september 2021 uppgick till 117 kr.

Nyemission

I september genomförde Genova en riktad nyemission av 2,4 miljoner nya stamaktier till en teckningskurs om 120 kronor per stamaktie, riktad till institutionella investerare. Genom den riktade nyemissionen tillfördes Genova 288 Mkr före avdrag för kostnader. Teckningskursen i den riktade nyemissionen fastställdes genom ett accelererat bookbuilding-förfarande som genomfördes av Carnegie Investment Bank AB (publ) och Swedbank AB (publ). Investerarna i den riktade nyemissionen utgörs av ett antal svenska och internationella institutionella investerare. De nya aktierna registrerades den 29 september 2021 så det totala antalet stamaktier per 30 september 2021 uppgick till 41 976 966.

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 godkänt 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 överlåtitt 400 000 teckningsoptioner till anställda i bolaget. Alla anställda har erbjudits att delta i incitamentsprogrammet. Priset (optionspremi) 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 sep 2021

Namn	Antal stamaktier	Innehav (%)	Röster (%)
Micael Bile (via bolag)	17 814 999	42,44	42,44
Andreas Eneskjöld (via bolag)	8 111 429	19,32	19,32
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	4 151 733	9,89	9,89
Michael Moschewitz (via bolag)	2 150 538	5,12	5,12
Capital Research and Management	2 126 731	5,07	5,07
Skandia Fonder	2 080 244	4,96	4,96
Lancelot Asset Management	1 213 000	2,89	2,89
Avanza Pension	1 027 082	2,45	2,45
Enter Fonder	993 144	2,37	2,37
SEB Investment Management	614 702	1,46	1,46
BNP Paribas	404 350	0,96	0,96
IKC Fonder AB	140 000	0,33	0,33
Handelsbanken fonder	139 000	0,33	0,33
Summa övriga ägare	1 010 014	2,41	2,41
Summa	41 976 966	100,00	100,00

Övriga upplysningar

Organisation

Medelantalet anställda i organisationen uppgick under perioden till 29 (26) varav 17 (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) kommer att hållas den 4 maj 2022 kl. 10.00 i Stockholm.

Valberedning

Valberedningen inför årsstämman 2022 består av Fredrik Ahlqvist, ordförande i valberedningen, utsedd av Micael Bile med bolag, Andreas Eneskjöld, utsedd av Andreas Eneskjöld med bolag, Johannes Wingborg, utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (publ) och Mikael Borg, styrelseordförande i Genova Property Group AB. Valberedningens mandatid löper intill dess att en ny valberedning utsetts.

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 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 29 oktober 2021

Mikael Borg, styrelseordförande

Anette Asklin, styrelseledamot

Micael Bile, styrelseledamot

Andreas Eneskjöld, styrelseledamot

Erika Olsén, styrelseledamot

Maria Rankka, styrelseledamot

Michael Moschewitz, VD

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké 2021	23 februari 2022
Årsredovisning 2021	31 mars 2022
Delårsrapport januari–mars 2022	4 maj 2022
Årsstämma	4 maj 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. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 29 oktober 2021 kl. 08.00 CET.

Revisors granskningsrapport

Genova Property Group AB, org.nr 556864-8116

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Genova Property Group AB per 30 september 2021 och den niomånersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

Slutsats

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

Ängelholm den 29 oktober 2021
Ernst & Young AB

Henrik Nilsson
Auktoriserad revisor

Definitioner

Genova eller Bolaget

Genova Property Group AB (publ).

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad, %

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

Driftsöverskott

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

Eget kapital hänförligt till stamaktieägare

Eget kapital reducerat med värdet av 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 orealiserade värdeförändringar.

Förvaltningsresultat per stamaktie

Förvaltningsresultat reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning och betalning för hybridobligation 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 och betalning för hybridobligation i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående stamaktier under perioden. Justerat resultat efter skatt per stamaktie används för att belysa moderbolagets aktieägars 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 utbetalad preferensaktieutdelning och betalning för hybridobligation, 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. I beräkningen exkluderas finansiella poster av engångskaraktär. Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.

Soliditet

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

Uthyrbar yta

Total yta i kvm som är tillgänglig för uthyrning.

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Överskottsgrad

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

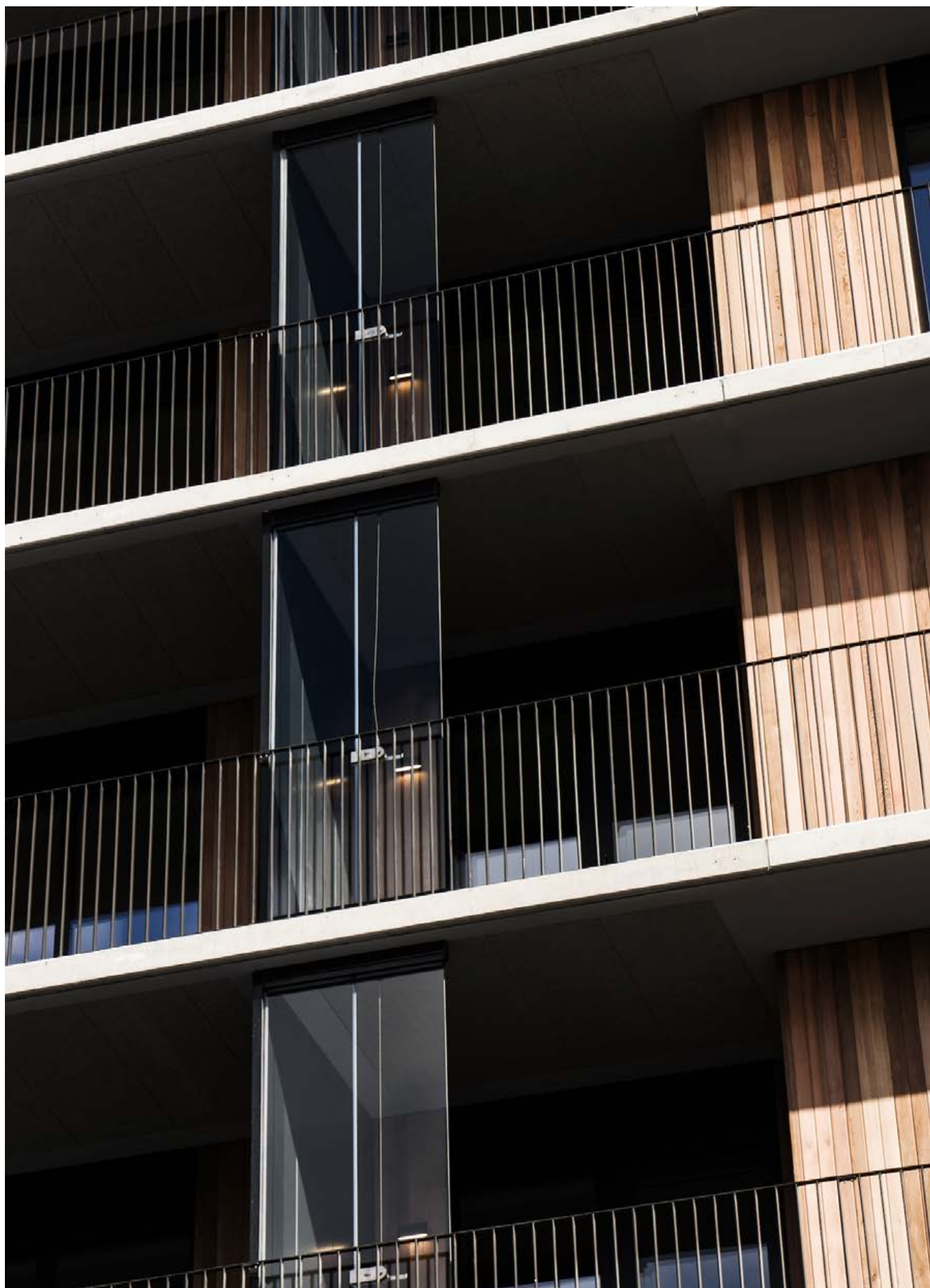
Kontakt

Besöksadresser

Huvudkontor
Smålandsgatan 12,
111 46 Stockholm

Genova Gallery
Sysslomansgatan 9,
753 11 Uppsala

genova.se



G E N O V A