

GENOVA



Bokslutskommuniké januari–december / **2021**



Perioden i sammandrag

Helåret januari–december 2021

- Hyresintäkterna uppgick till 319,9 Mkr (231,1), en ökning med 38 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 235,3 Mkr (177,4), en ökning med 33 procent.
- Förvaltningsresultatet ökade med 63 procent till 99,2 Mkr (60,8) varav förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna uppgick till 39,2 Mkr (18,8), motsvarande 0,98 kr (0,53) per stamaktie.
- Resultat efter skatt uppgick till 611,0 Mkr (418,0), motsvarande 13,66 kr (10,69) per stamaktie.
- Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägarna ökade med 38 procent till 3 274,7 Mkr (2 364,6), motsvarande 78,01 kr (59,75) per stamaktie.
- Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar att ingen utdelning på stamaktier lämnas för räkenskapsåret 2021.

Kvartalet oktober–december 2021

- Hyresintäkterna uppgick till 94,7 Mkr (62,8) en ökning med 51 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 64,7 Mkr (47,2), en ökning med 37 procent.
- Förvaltningsresultatet ökade med 208 procent till 33,3 Mkr (10,8) varav förvaltningsresultat hänförligt till stamaktieägarna uppgick till 21,3 Mkr (0,3), motsvarande 0,51 kr (0,01) per stamaktie.
- Resultat efter skatt uppgick till 262,6 Mkr (108,2), motsvarande 5,92 kr (2,47) per stamaktie.

	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020
Hyresintäkter, Mkr	319,9	231,1	94,7	62,8
Driftsöverskott, Mkr	235,3	177,4	64,7	47,2
Förvaltningsresultat, Mkr	99,2	60,8	33,3	10,8
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,98	0,53	0,51	0,01
Bostäder under byggnation, antal ¹	863	540	863	540
Färdigställda bostäder, antal ²	35	137	–	48
Nettoinvestering, Mkr	1 881,6	1 074,7	73,9	368,1
Belåningsgrad, %	61,8	55,2	61,8	55,2
Soliditet, %	37,9	39,0	37,9	39,0
Räntetäckningsgrad, ggr ³	2,2	1,8	2,2	1,7
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 077,3	2 883,0	4 077,3	2 883,0
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare, Mkr	3 274,7	2 364,6	3 274,7	2 364,6
Totalt antal utestående stamaktier, tusental	41 977	39 577	41 977	39 577
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare per stamaktie, kr	78,01	59,75	78,01	59,75

1) Inklusive 40 hotellrum.

2) Färdigställda bostäder under 2021 avser hotellrum.

3) Exklusive kostnader av engångskaraktär.

7 963 Mkr

Fastighetsvärde

6 895

Bostadsbyggrätter

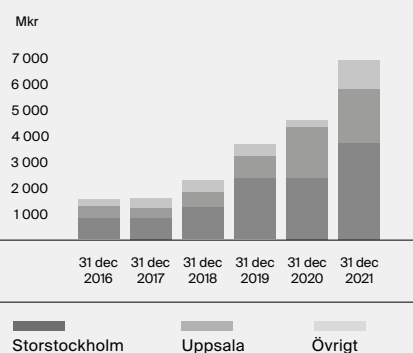
62 %

Belåningsgrad

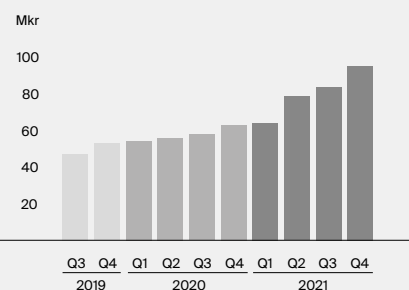
4 077 Mkr

Långsiktigt substansvärde

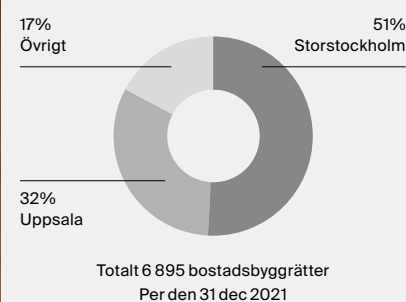
Värde förvaltningsfastigheter per geografi



Hysesintäkter



Projektutveckling



Hyresbostäder 71% Bostadsrätter 22%
Samhällsfastigheter 6% Övrigt 1%

"Med den starka utvecklingen under 2021 visar vi återigen styrkan i Genovas affärsmodell."

Väsentliga händelser under och efter perioden

Fjärde kvartalet

- 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.
- I november tecknade Genova optionsavtal med Uppsala kommun avseende markanvisning för framtida utveckling efter att ha vunnit en anbudstävling tillsammans med Coop Butiker och Stormarknader. Avtalet avser utveckling av bostäder, livsmedelsbutik och centrumlokaler vid ett nytt stadsdelstorg söder om Gunsta där Uppsala kommun planlägger för att utveckla marken med cirka 1 500 bostäder. Markanvisningen sker efter lagakraftvunnen detaljplan vilket förväntas ske under 2022.
- 1 december stärktes ledningsgruppen med Anna-Karin Malmqvist som chef för bostadsförvaltning. Som chef för Genovas bostadsförvaltning kommer Anna-Karin vara en viktig del i Genovas tillväxt inom bostäder med fokus på att utveckla en modern, effektiv och kundorienterad bostadsförvaltning.
- I december ingick Genova ett joint venture med Green Group för att ta ett samlat grepp om entréområdet till Åkersberga Centrum. JV-bolaget äger fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 58,5 Mkr med en sammanhängande tomtareal överstigande 14 000 kvm i ett kommande omvandlingsområde som kommunen har utpekat som ett potentiellt huvudstråk med tät bebyggelse.

Händelser efter periodens utgång

- I januari har Genova hyrt ut och förlängt hyresavtal i Lund, Uppsala, Nacka och Gävle om 9 600 kvm till en genomsnittlig avtalstid överstigande 7 år. Det totala hyresvärdet som sträcker sig över hela hyresperioderna för samtliga avtal uppgår till cirka 110 Mkr där Genovas investeringsåtagande uppgår till totalt cirka 8,9 Mkr.
- I februari genomförde Genova en bytestransaktion med ADR Fastigheter där Genova avyttrade fastigheten Veddesta 5:12 i Järfälla innehållande ett long stay-hotell till ett underliggande fastighetsvärde om 214,5 Mkr och förvärvade en portfölj med fastigheter i Storstockholm, Nyköping och Hallstahammar till ett underliggande fastighetsvärde om 104 Mkr. Från- och tillträde skedde den 18 februari 2022.

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 62 procent av hyresintäkterna erhålls från bostäder, offentligt finansierad verksamhet samt dagligvaruhandel. Hyresvärdet från Genovas pågående och planerade projektutveckling avser till närmare 75 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 Låxhjälpén 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 förvärv av 50 procent av aktierna i fastighets- och Järngrinden AB för 562,5 Mkr, varav 275 Mkr erlades genom ett kapitaltillskott i form av en nyemission i Järngrinden och 287,5 Mkr i form av direktförvärv av befintliga aktier från Järngrindens huvudägare. I avtalet ingår 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 svenska och internationella institutionella investerare. Genom den riktade nyemissionen tillfördes Genova 288 Mkr före avdrag för kostnader.

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 hyresvärdet 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 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 anställa 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 5,5 Mkr med ett förväntat initialt driftnetto om 4,7 Mkr. Den totala uthyrbara ytan uppgår till 4 400 kvm med en markyta om 6 300 kvm. Genova bedömer att framtida bostadsbyggrätter uppgår 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 uthyrbara ytan uppgår till cirka 4 900 kvm med en sammanlagd markyta om närmare 9 200 kvm. Framtida bostadsbyggrätter bedöms kunna 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.

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 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 6 000 kvm till den 31 augusti 2041 med ett årligt hyresvärde om cirka 11 Mkr. I Gävle förlängdes hyresavtalet om 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 Storstockholm till ett underliggande fastighetsvärde om 970 Mkr.
- I mars ingick Genova avtal om en bytesaffär där Genova förvärfvar 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 förvärfvade fastigheterna har potential för framtida utveckling av såväl bostäder som samhällsfastigheter.

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, med Storstockholm och Uppsala-regionen som huvudmarknader.

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

Förvaltningsresultat¹	>20 % Mål
Uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per stamaktie om minst 20 procent över en konjunkturcykel.	60 % Helåret 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 % 31 dec 2021

Belåningsgrad	<65 % Mål
Belåningsgraden ska över tid understiga 65 procent.	62 % 31 dec 2021

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

Operativa mål

Hysesintäkter	>70 % Mål
Hysesintäkterna från bostads- och samhällsfastigheter ska uppgå till minst 70 procent av Genovas totala hyresintäkter vid utgången av år 2023.	53 % 31 dec 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.	863² 31 dec 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) Tillförda aktier vid nyemission under 2021 är ej medräknade vid beräkning av årlig tillväxt per stamaktie.

2) Inklusive 40 hotellrum.

VD-kommentar

Genova arbetar långsiktigt och målmedvetet med att skapa värde på vårt sätt: genom att kombinera stabila kassaflöden från förvaltningsfastigheter med kostnadseffektiv projektutveckling av främst bostäder och samhällsfastigheter. Med den starka utvecklingen under 2021 visar vi återigen styrkan i vår affärsmodell. Vi levererade hög tillväxt med god lönsamhet, ökad produktion med bibehållen stabil finansiell ställning och därtill ett stärkt hållbarhetsarbete.

Jag känner mig både glad och stolt över vad vi åstadkommit under 2021, ett rekordår avseende såväl investeringsnivå som produktionstakt. Genova levererade en stark utveckling väl över de finansiella målen. Förvaltningsresultatet steg med 63 procent till 99,2 Mkr, motsvarande en ökning med 60 procent i förvaltningsresultat per aktie, medan tillväxten i substansvärde per aktie uppgick till 31 procent. Samtidigt går Genova in i 2022 med en stabil finansiell ställning.



"2021 var ett rekordår avseende såväl investeringsnivå som produktionstakt."

Vi genomförde investeringar i förvaltningsfastigheter under året för närmare 2 miljarder kronor på våra huvudmarknader Storstockholm och Uppsalaregionen och även på andra tillväxtorter såsom Lund. Det är i huvudsak fastigheter med stabila hyresgäster på långa avtal i strategiska lägen. Därmed adderar vi både goda kassaflöden och möjligheter till utveckling av byggrätter och framtida värdeskapande. Under året breddade vi oss även geografiskt. Genom förvärvet av 50 procent av fastighets- och projektutvecklingsbolaget Järngrinden i slutet av året gjorde vi en strategisk etablering även i Västsverige. Järngrinden är ett bolag vi uppskattar både för den erfarna organisationen och den starka fastighets- och projektportföljen.

Genova driver ett betydande antal projekt i olika faser, från pågående byggnation i Norrtälje, Knivsta, Enköping och Uppsala, till planarbeten för att skapa nya detaljplaner för projektutveckling. Under året ökade vi produktionstakten kraftigt och hade vid årets slut cirka 60 000 kvm i pågående produktion. Med Genovas totala projektportfölj säkrar vi en långsiktig stark organisk tillväxt. Fram till 2028 planerar vi att investera cirka 12 Mdkr i byggnation av fastigheter för egen långsiktig förvaltning, vilket färdigställda bedöms uppgå till totalt cirka 15 Mdkr med ett bedömt hyresvärde om cirka 700 Mkr. Det är detta vi har i sikte och steg för steg arbetar för att nå.

Ett tydligt exempel på Genovas långsiktiga värdeskapande är arbetet med projektet Viby i Upplands-Bro. Genova förvärvade fastigheten Viby 2014 och har sedan dess metodiskt arbetat med att skapa förutsättningar för en helt ny stadsdel med olika boendeformer, service, skolor och grönområden. I

slutet av 2021 antogs en ny detaljplan för fastigheten som innebär att vi tillsammans med K2A, som äger 30 procent, kan påbörja byggnation senare i år. Vi tycker det är fantastiskt roligt att Genovas stadsutvecklingsteam, i ett nära samarbete med såväl tjänstemän som politiker inom kommunen, invånare och verksamheter i området, har kunnat skapa möjligheter att utveckla denna plats från en stor parkering med en äldre handelslokal till en levande och hållbar stadsdel som binder samman intilliggande bostadsområden till en helhet. Det innebär ett hållbart byggande och värdeskapande för alla involverade parter.

Långsiktig stadsutveckling och att bygga och förvalta för framtidens klimat och miljö är centrala delar i Genovas hållbarhetsstrategi som styrelsen fastställde under 2021. Vi har därmed tagit ett mer strukturerat grepp om vårt hållbarhetsarbete och ökat insatserna för att identifiera och genomföra de åtgärder som effektivast kan bidra till minskad klimatpåverkan och en hållbar affärsverksamhet. Detta har även möjliggjort för oss att ta upp grön finansiering under året.

När vi går in i 2022, med en viss osäkerhet i marknaden, har vi en trygghet i Genovas affärsmodell där förvaltningsfastigheter med goda kassaflöden utgör basen. Med Genovas stabilitet och storlek i dag ser vi goda förutsättningar för finansiering framöver och vi arbetar aktivt för att på olika sätt sänka våra finansieringskostnader. Vi ska fortsätta att ta tillvara bra affärsmöjligheter och sträva efter att öka takten i vår produktion och stadsutveckling ytterligare. Och vi ska fortsätta vårt långsiktiga och målmedvetna arbete med att skapa värde.

Michael Moschewitz, VD

Fastighetsbeståndet

Förvaltningsfastigheter

Genovas bestånd av förvaltningsfastigheter består av samhällsfastigheter och bostäder samt kommersiella fastigheter för handel, kontor och lager. För huvud delen 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 55 förvaltningsfastigheter till ett marknadsvärde om cirka 6 903 Mkr fördelat på cirka 267 000 kvm. Totalt fastighetsvärde med hänsyn tagen till tillträdde fastigheter, pågående nyanläggningar samt joint ventures uppgår till cirka 8,7 Mdkr.

Utveckling under och efter kvartalet

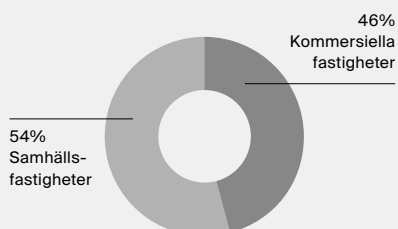
Förvärv och försäljningar

I februari har Genova genomfört en bytestransaktion med ADR Fastigheter där Genova avyttrat fastigheten Veddesta 5:12 i Järfälla innehållande ett long stay-hotell till ett underliggande fastighetsvärde om 214,5 Mkr och samtidigt förvärvat en portfölj med fastigheter i Storstockholm, Nyköping och Hallstahammar till ett underliggande fastighetsvärde om 104 Mkr. Från- och tillträde skedde 18 februari 2022.

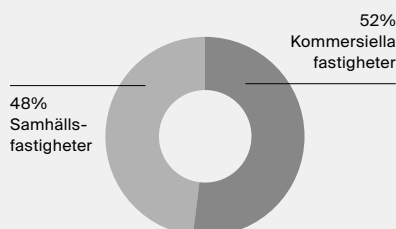
Förvaltningsfastigheter per fastighetskategori

31 dec 2021

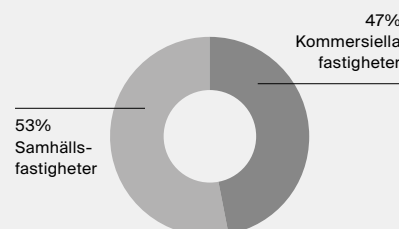
Fastighetsvärde
Totalt 6 903 Mkr



Uthyrbar yta
Totalt 267 103 kvm



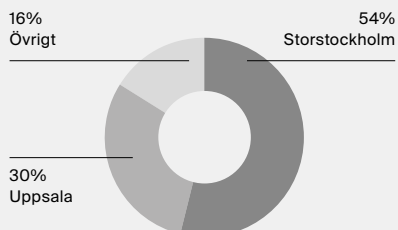
Hyresvärde
Totalt 391 Mkr



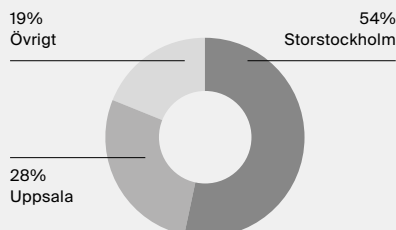
Förvaltningsfastigheter per geografi

31 dec 2021

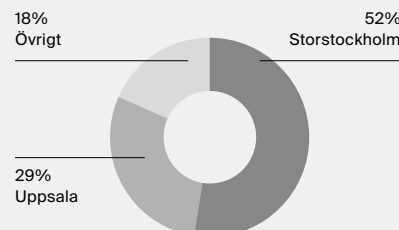
Fastighetsvärde
Totalt 6 903 Mkr



Uthyrbar yta
Totalt 267 103 kvm



Hyresvärde
Totalt 391 Mkr



Uthyrningar

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.

I januari har Genova hyrt ut och förlängt hyresavtal i Lund, Uppsala, Nacka och Gävle om 9 600 kvm till en genomsnittlig avtalstid överstigande 7 år. Det totala hyresvärdet som sträcker sig över hela hyresperioderna för samtliga avtal uppgår till cirka 110 Mkr där Genovas investeringsåtagande uppgår till totalt cirka 8,9 Mkr.

Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

Vid periodens utgång hade Genova cirka 360 hyresgäster med en genomsnittlig återstående avtalslängd på 6,1 år.

De tre största hyresgästerna utgjordes av Coop Sverige, Internationella Engelska Skolan och Stiftelsen Uppsala Musikklasser som tillsammans stod för cirka 16 procent av hyresintäkterna. Av totalt hyresvärde uppgick andelen från bostäder och offentligt finansierade hyresgäster till cirka 53 procent. Om även dagligvaruhandel inkluderas uppgick andelen till cirka 62 procent av totalt hyresvärde.

Fastighetsbeståndet

31 dec 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	33	139 320	3 165	22 718	183	1 310	92,0	168	-49	-352	119	853
Samhällsfastigheter³	22	127 783	3 738	29 249	209	1 632	97,8	204	-43	-337	161	1 259
Summa per fastighets- kategori	55	267 103	6 903	25 842	391	1 464	95,1	372	-92	-345	280	1 047
Per geografi												
Storstockholm	29	143 227	3 700	25 835	204	1 424	95,8	195	-45	-311	151	1 053
Uppsala	18	74 180	2 070	27 909	115	1 548	96,0	110	-29	-385	82	1 100
Övrigt	8	49 697	1 133	22 788	72	1 453	91,6	66	-19	-381	47	950
Summa per geografi	55	267 103	6 903	25 844	391	1 464	95,1	372	-92	-345	280	1 047
Pågående byggnation			864									
Planerade projekt			196									
Totalt enligt balansräkning			7 963									
Närliggande färdigställda byggnationer⁴												
	2	26 636	472		42	1 585	91,3	39	-4	-163	34	1 285
Totalt	57	293 739	8 435		433	1 475	94,7	410	-96	-328	314	1 069
Därutöver:												
Fastigheter ägda via JV			728									

1) Baserat på fastighetens huvudsakliga användning

2) Ej beaktat hyresrabatter om 13 Mkr

3) Varav 51 hyresbostäder finns fördelat på två fastigheter

4) Avser projekt i Söderhällby och etapper i projekt i Handelsmannen som kommer att vara färdigställda inom ett år. Fastighetsvärde vid färdigställande uppgår till 929 Mkr men per den 31 december är 456 Mkr upptaget i balansräkningen nyanläggningar.

Ovanstående sammanställning avser de fastigheter som Genova ägde per 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.



Flogsta 47:1, Uppsala

Förfallostruktur hyresavtal

31 dec 2021

	Antal hyresavtal	Yta Tkvm	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel %
Löptid				
2022	101	14	22	6
2023	71	49	62	17
2024	50	37	49	13
2025	27	36	61	16
2026	19	30	41	11
>2026	40	78	132	36
Summa	308	244	367	99
Hyresbostäder	51	3	5	1
Totalt	359	247	372	100
Vakant		20	19	
Totalt		267	391	

Fördelning hyresintäkter¹

31 dec 2021

Hyresavtal	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel, %
Samhällsfastigheter	188	51
Bostäder ¹	8	2
Livsmedel	36	10
Övrigt kommersiellt	140	38
Totalt	372	100

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

10 största hyresgästerna

31 dec 2021

Hyresgäster	Kontrakterad hyra, Mkr	% av total portfölj
Coop	23,4	6,3
Internationella Engelska skolan	21,2	5,7
Stiftelsen Uppsala Musikklasser	12,9	3,5
Norlandia	11,9	3,2
Hoom Home & Hotel	11,4	3,1
Stockholm Stad	11,2	3,0
Gluntens Montessoriskola	11,0	3,0
Repligen	10,5	2,8
Uppsala Kommun	10,0	2,7
Bergstrands	9,8	2,6
Totalt	133,3	35,9
Genomsnittlig, vägd, återstående löptid, år (10 största)		7,5 år
Genomsnittlig, vägd, återstående löptid, år (samtliga avtal)		6,1 år

Aktuell intjäningsförmåga

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

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

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

Hyresintäkterna baseras på kontrakterade intäkter vid periodens utgång. Avtagande hyresrabatter om 13 Mkr är ej avdraget från hyresvärdet. Fastighetskostnaderna speglar normaliserad årstakt utifrån fastigheternas befintliga skick. 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 tillträdde 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 Resultat från andelar i joint ventures i Genova-koncernens förvaltningsresultat.

Bedömd intjäningsförmåga förvaltningsfastigheter

Mkr	
Hyresvärde ¹	391
Vakans	-19
Hyresintäkter	372
Driftskostnader	-71
Underhållskostnader	-12
Fastighetsskatt	-8
Totala fastighetskostnader	-91
Driftsöverskott	281
Central administration fastighetsförvaltning	-23
Genovas andel av förvaltningsresultat från JV:n	32
Finansnetto	-134
Förvaltningsresultat	156

1) Ej beaktat hyresrabatter om 13 Mkr



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. Dessa värderingar är försiktiga utifrån nu aktuella marknadsvärden på bostäder i kombination med att cirka 85 procent av byggrätterna återfinns i Storstockholm och Uppsala-regionen.

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 31 december 2021 omfattade Genovas projektportfölj cirka 460 000 kvm uthyrbar yta fördelat på 6 895 bostadsbyggrätter, varav cirka 78 procent utgörs av hyresbostäder och

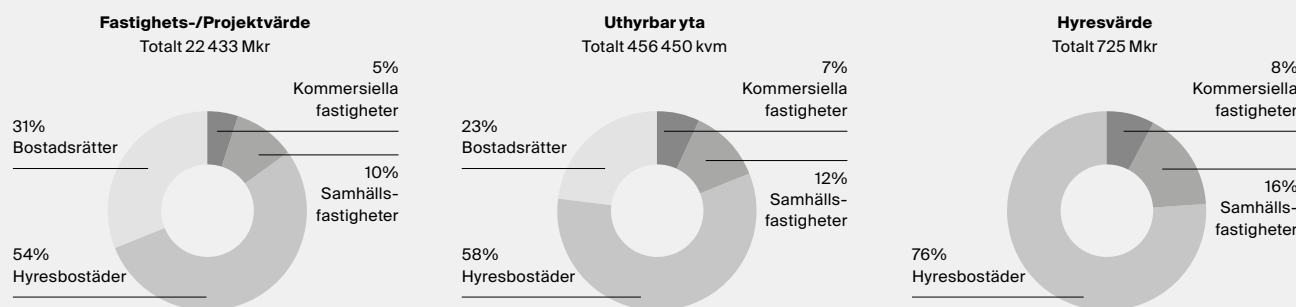
samhällsfastigheter som Genova avser utveckla för egen långsiktig förvaltning, samt cirka 22 procent bostadsrätter och kommersiella fastigheter.

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 31 december 2021, av de framtida bedömda outnyttjade byggrätterna i Sverige som ingår i planerade projekt uppgår till cirka 3,9 Mdkr. Befintliga byggnader på dessa fastigheter, som i förekommande fall, kommer behöva rivras vid utnyttjande av de planerade outnyttjade byggrätterna, samt upparbetad investering för planerade projekt hade den 31 decem-

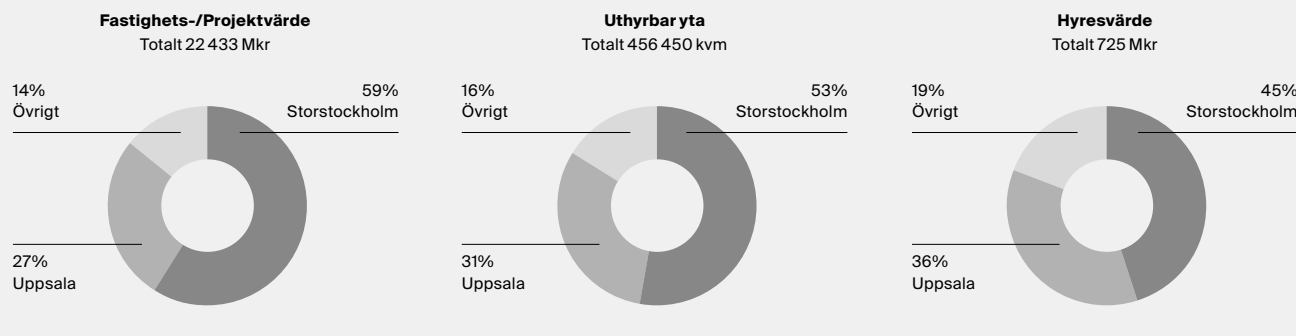
Projektutveckling per fastighetskategori

31 dec 2021



Projektutveckling per geografi

31 dec 2021





Handelsmannen 1, Norrtälje

ber 2021 ett bokfört värde om cirka 2,3 Mdkr. Bedömningen utifrån genomförd marknadsvärdering är att övervärdet i koncernens bygggrätsportfölj uppgår till cirka 1,6 Mdkr vid rapportperiodens utgång.

Långsiktig och hållbar utveckling

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

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

siellt ramverk som beskriver Genovas verksamhet ur ett antal hållbarhets-kriterier med fokus på energieffektiva byggnader, läs mer på www.genova.se.

Pågående byggnation

Den 31 december 2021 hade Genova pågående byggnationer till ett bokfört värde om 864 Mkr.

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.

Fastigheten Söderhällby 1:9 är en grön projektfastighet för lager och logistik i Uppsala 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 300 Mkr med ett bedömt totalt årligt hyresvärde om cirka 17 Mkr och ett förväntat årligt driftnetto om cirka 16 Mkr. Per februari är cirka 60 procent av projektet uthyrt.

Under kvartalet har projektet Danmarks-Kumla i Uppsala, där Genova uppfört en lager- och logistikbyggnad, färdigställt och inflyttningar har genomförts. Fastigheten som tidigare avyttrats frånträdde också i samband med färdigställandet under kvartalet.

Planerade projekt

Planerade projekt utgörs av totalt cirka 6 032 framtida bedömda bostadsbyggrätter fördelat på cirka 393 000 kvm där cirka 75 procent avses uppföras för egen långsiktig förvaltning med tonvikt på Storstockholm och Uppsala.

I november tecknade Genova optionsavtal med Uppsala kommun avseende markanvisning för framtida utveckling efter att ha vunnit en anbudstävling tillsammans med Coop Butiker och Stormarknader. Avtalet avser utveckling av bostäder, livsmedelsbutik och

centrumlokaler vid ett nytt stadsdelstorg söder om Gunsta där Uppsala kommun planlägger för att utveckla marken med cirka 1 500 bostäder. Totalt bedöms utvecklingen preliminärt uppgå till cirka 6 000 kvm ljus BTA hyresbostäder samt cirka 1 200 kvm ljus BTA centrumfunktioner varav cirka 950 kvm ljus BTA utgörs av en livsmedelsbutik med Coop som hyresgäst. Markanvisningen sker efter lagakraftvunnen detaljplan vilket förväntas ske under 2022.

Joint Ventures

I slutet av oktober tillträdde de under det tredje kvartalet förvärvade aktierna i Järngrinden. Ägandet utgör 50 procent och redovisas som ett joint venture från och med det fjärde kvartalet 2021. Som en del av den transaktionen förvärvades ytterligare 25 procent i det joint venture som tidigare ägts tillsammans med

Järngrinden. Dessa delägda fastigheter konsolideras därför in i Genova-koncernen från och med det fjärde kvartalet.

Per 31 december 2021 ägde Genova 50 procent av andelarna i fem olika joint ventures tillsammans med SBB, Fastator, Redito och Patrik Ivarsson. De gemensamt ägda bolagen innehar totalt 20 kassaflödesgenererande fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 1 456 Mkr varav Genovas andel uppgår till 728 Mkr. Andelarna i joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Järngrinden har en projektportfölj omfattande närmare 100 000 kvadratmeter bostadsyta fördelat på cirka 2 000 bostadsbyggrätter. Utöver andelen i Järngrinden äger Genova 752 bostadsbyggrätter genom övriga joint ventures för pågående och framtida utveckling av bostäder.

Strategiskt förvärv av Järngrinden

Under kvartalet tog Genova ett viktigt steg för att både bredda och växa verksamheten genom att tillträda 50 procent av aktierna i fastighets- och projektutvecklingsbolaget Järngrinden, med option och ambition att förvärva även resterande del.

Järngrindens dna är fastighetsutveckling och förvaltning av moderna och fastigheter i attraktiva lägen – huvudsakligen bostäder men också industri- och logistikfastigheter. I februari 2022 har Järngrinden cirka 380 bostäder i produktion och har precis startat ett nytt affärsområde som erbjuder skräddarsydda helhetslösningar för storskaliga moderna byggnader för industri och logistik. Järngrinden har en kassaflödesgenererande

fastighetsportfölj om cirka 500 Mkr och en projektportfölj omfattande närmare 100 000 kvm bostadsyta, fördelat på cirka 2 000 bostadsbyggrätter.

Genom förvärvet gör Genova en strategisk etablering i Västsverige som kompletterar huvudmarknaderna Storstockholm och Uppsalaregionen.

Med Järngrinden får Genova en mycket bra plattform för tillväxt även i Västsverige på intressanta orter som Göteborg, Borås, Kungsbacka, Varberg, Halmstad och Helsingborg. Genova och Järngrinden har samarbetat tidigare och ledningarna, som känner varandra sedan lång tid tillbaka, delar samma värderingar och framtidsambitioner.



Pågående byggnation

31 dec 2021

Projekt	Kommun	Kategori	Byggstart	Planerat färdigställande	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde ¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde, Mkr
						Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	
Handelsmannen 1	Norrtälje	Samhällsfastigheter	Q4 2019	Q3 2022	80	6 080	1 437	395	52 548	16	2 126	279	176	206
Handelsmannen 1	Norrtälje	Hyresbostäder	Q4 2019	Q4 2022/Q4 2023 ²	408	21 314	–	985	46 214	37	1 730	720	227	296
Segerdal ³	Knivsta	Hyresbostäder	Q4 2020	Q4 2023/Q4 2024 ⁴	150	8 582	354	448	50 109	18	2 018	355	77	–
Korsängen	Enköping	Hyresbostäder	Q1 2021	Q4 2023	185	7 979	243	378	45 970	16	1 937	315	64	67
Hotell Can Oliver	Palma	Kommersiella fastigheter	Q2 2021	Q2 2023	40	3 300	–	288	87 273	13	3 806	198	140	158
Söderhällby	Uppsala	Kommersiella fastigheter	Q2 2021	Q2 2022	–	–	14 000	300	21 429	17	1 214	218	98	137
Summa pågående byggnationer					863	47 255	16 034	2 794	44 143	116	1 839	2 085	782	864

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) Cirka 50 procent av hyresrätterna färdigställs Q4 2023 i en första etapp.

Planerade projekt

31 dec 2021

Projekt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde, Mkr
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upparbetad	
Per kategori										
Hyresbostäder	4 167	228 395	–	10 303	45 111	485	2 125	8 520	50	103
Samhällsfastigheter	355	27 568	18 619	1 975	42 772	98	2 119	1 596	7	7
Kommersiella fastigheter	–	–	14 030	430	30 665	26	1 951	388	8	10
Bostadsrätter	1 510	104 550	–	6 930	66 288	–	–	5 106	49	76
Summa per kategori	6 032	360 513	32 649	19 639	49 952	609	2 110	15 609	114	196
Per geografiskt område - Egen förvaltning										
Storstockholm	1 820	104 460	20 126	5 889	47 267	277	2 223	4 912	26	66
Uppsala	1 634	88 745	11 825	4 285	42 603	209	2 074	3 545	28	38
Övrigt	1 069	62 758	698	2 535	39 956	123	1 943	2 047	12	17
Summa per geografi	4 523	255 963	32 649	12 709	44 034	609	2 110	10 504	66	121
Per geografiskt område - Bostadsrätter										
Storstockholm	1 250	88 770	–	6 078	68 470	–	–	4 482	40	67
Uppsala	220	11 030	–	605	54 885	–	–	457	8	8
Övrigt	40	4 750	–	247	52 000	–	–	166	–	–
Summa per geografi	1 510	104 550	–	6 930	66 288	–	–	5 105	48	75
Per geografiskt område - Egen förvaltning och bostadsrätter										
Storstockholm	3 070	193 230	20 126	11 967	56 089	277	2 223	9 394	66	133
Uppsala	1 854	99 775	11 825	4 890	43 816	209	2 074	4 002	36	46
Övrigt	1 108	67 508	698	2 782	40 795	123	1 943	2 214	12	17
Summa egen förvaltning och bostadsrätter per geografi	6 032	360 513	32 649	19 639	49 952	609	2 110	15 609	114	196

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

31 dec 2021

31 dec 2021							Fas			
							Plan- besked	Plan- samråd	Granskning	Antagen detaljplan
Projektspecifikation	Kommun	Kategori¹	Bedömd byggstart	Bedömt färdigställande	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm				
Pågående byggnation										
Handelsmannen 1	Norrtälje	Samhällsfastigheter	Q4 2019	Q3 2022	80	7 517	•	•	•	•
		Hysesbostäder	Q4 2019	Q4 2022/Q4 2023¹	408	21 314	•	•	•	•
Segerdal²	Knivsta	Hysesbostäder	Q4 2020	Q4 2023/Q4 2024³	150	8 936	•	•	•	•
Korsängen	Enköping	Hysesbostäder	Q1 2021	Q4 2023	185	8 222	•	•	•	•
Hotell Can Oliver	Palma	Kommersiella fastigheter	Q2 2021	Q2 2023	40⁴	3 300	•	•	•	•
Söderhällby	Uppsala	Kommersiella fastigheter	Q2 2021	Q2 2022		14 000	•	•	•	•
Summa pågående					863	63 289				
PROJEKT HELÄGDA										
Planerade projekt										
Gredelby	Knivsta	Hysesbostäder	2023	2025	45	2 250	•	•	•	•
		Kommersiella fastigheter	2023	2025		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	68	3 900	•	•		
Drevern 1, 2 & Dvärgspetsen 1	Stockholm	Hysesbostäder	2022	2024	290	15 400	•	•		
		BRF	2022	2024	120	7 700	•	•		
		Samhällsfastigheter	2022	2024	60	7 820	•	•		
		Kommersiella fastigheter	2022	2024	0	2 250	•	•		
Odalmannen	Huddinge	Bostadsrätter	2023	2025	26	2 850	•	•		
Jaktvarvet	Nacka	Bostadsrätter	2023	2025	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	7 500	•			
		Kommersiella fastigheter	2023	2025		450	•			
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	•			
Södra Gunsta	Uppsala	Hysesbostäder	2023	2025	82	4 500	•	•	•	
		Kommersiella fastigheter	2023	2025		1 080	•	•	•	
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					4 118	258 535				

Fortsättning samt noter på nästa sida.

Projekt, forts.

31 dec 2021

31 dec 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 ⁶)										
Planerade projekt										
Viby ⁴	Upplands-bro	Hyresbostäder	2022	2028	490	27 000	•	•	•	•
		Bostadsrätter	2022	2028	160	20 000	•	•	•	•
		Samhällsfastigheter	2022	2028	40	8 456	•	•	•	•
		Kommersiella fastigheter	2022	2028		4 500	•	•	•	•
Gulmäran 7, 8 ⁷	Borås	Samhällsfastigheter	2023	2025	105	6 975	•	•		
		Hyresbostäder	2023	2025	368	23 100	•	•		
Nacka Strand ⁸	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 ⁹	Nacka	Bostadsrätter	2024	2026	175	9 625	•			
Gåshaga ¹⁰	Lidingö	Hyresbostäder	2025	2027	210	11 500	•			
		Bostadsrätter	2025	2027	175	11 500	•			
Summa delägda ¹¹					1 914	134 626				
Totalt					6 895	456 450				

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

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

3) Cirka 50 procent av hyresrätterna färdigställs Q4 2023 i en första etapp.

4) Avser hotellrum

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

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

7) Gulmäran delägs av Genova 75 procent och Järngrinden 25 procent.

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

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

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

11) Till redovisat värde tillkommer andelen av de cirka 2 000 bostadsbyggrätter som ägs av Järngrinden.

Totalresultat för koncernen

Mkr	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020
Hysesintäkter	319,9	231,1	94,7	62,8
Driftskostnader	-61,6	-43,0	-21,3	-12,7
Underhållskostnader	-16,0	-4,3	-6,2	-1,3
Fastighetsskatt	-7,0	-6,4	-2,5	-1,6
Summa Fastighetskostnader	-84,6	-53,7	-30,0	-15,6
Driftsöverskott	235,3	177,4	64,7	47,2
Central administration fastighetsförvaltning	-20,9	-26,1	-5,6	-4,6
Central administration projektutveckling	-22,5	-39,1	-6,0	-6,8
Resultat från andelar i joint ventures	22,5	55,7	12,7	2,8
Finansnetto	-115,2	-107,1	-32,5	-27,8
Förvaltningsresultat	99,2	60,8	33,3	10,8
Resultat från nyproduktion bostadsrätter	-	37,0	-	37,0
Övriga rörelseintäkter	14,5	2,2	-0,9	0,2
Värdeförändringar fastigheter	681,9	380,0	302,3	83,3
Valutakurseffekter fastigheter	3,1	-6,8	-	-8,5
Resultat före skatt	798,7	473,2	334,7	122,8
Inkomstskatt	-187,7	-55,2	-72,1	-14,6
Periodens resultat	611,0	418,0	262,6	108,2
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	611,0	418,0	262,6	108,2
Periodens resultat hänförligt:				
Moderbolagets aktieägare	608,7	417,9	260,4	108,1
Innehav utan bestämmande inflytande	2,3	0,1	2,3	0,1
Summa totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	608,7	417,9	260,4	108,1
Innehav utan bestämmande inflytande	2,3	0,1	2,3	0,1
Resultat per stamaktie före och efter utspädning, kr ¹	13,66	10,69	5,92	2,47
Antal stamaktier vid periodens utgång, tusental	41 977	39 577	41 977	39 577
Genomsnittligt antal stamaktier, tusental	40 177	35 149	41 977	39 577
Antal utestående preferensaktier, tusental	-	4 000	-	4 000
Genomsnittligt antal preferensaktier, tusental	1744	4 000	-	4 000

1) Resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier efter utdelning till preferensaktieägare och betalning för hybridobligation.

Resultatanalys

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under perioden till 319,9 Mkr (231,1). Ökningen motsvarar en tillväxt i hyresintäkterna om 38 procent. Tillväxten i hyresintäkterna hänför sig främst till ett växande fastighetsbestånd från förvärv och färdigställda projekt. Den uthyrningsbara ytan har under de senaste 12 månaderna ökat med cirka 77 500 kvm till cirka 267 000 kvm, motsvarande 41 procent. Förvaltningsfastigheternas hyresvärde uppgick vid periodens utgång till 391 Mkr, motsvarande en tillväxt på cirka 45 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.

Intäkterna från jämförbart bestånd är något lägre jämfört med föregående år, vilket är en följd av låg inflationstakt och avslutade investeringshyrestillägg.

Hyresintäkterna för det fjärde kvartalet uppgår till 94,7 Mkr (62,8), motsvarande en ökning med 51 procent och avser förvärvade fastigheter.

Utveckling intäkter			
Mkr	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020	Förändring, %
Jämförbart bestånd	172,6	173,4	0
Förvärvade fastigheter	137,3	18,9	e/t
Sålda fastigheter	10,0	38,8	-74
Hyresintäkter	319,9	231,1	38
Kommersiella fastigheter	144,1	140,3	3
Samhällsfastigheter	175,9	90,8	94
Hyresintäkter	319,9	231,1	38

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader i form av drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt ökade under perioden till -84,6 Mkr (-53,8), vilket motsvarar en ökning på cirka 57 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 jämfört med mildare vintermånader under 2020. Även höstens prisutveckling på elmarknaden har medfört högre kostnader jämfört med föregående år. Som en del av bolagets hållbarhetsstrategi och målsättning att certifiera förvaltningsfastigheterna, driver Genovas förvaltning energi- och driftoptimeringsprojekt. För Genova är det också viktigt att konsumera el som är producerad från vind eller vatten och omställning av elavtal genomförs för förvärvade fastigheter.

Fastighetskostnaderna för det fjärde kvartalet uppgick till -30,0 Mkr (-15,6) där ökningen förklaras av det växande fastighetsbeståndet där också vissa underhållsinsatser gjorts under kvartalet, samt högre kostnader för el och uppvärmning.

Utveckling fastighetskostnader			
Mkr	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-45,3	-42,1	8
Förvärvade fastigheter	-35,8	-4,4	e/t
Sålda fastigheter	-3,5	-7,3	-52
Fastighetskostnader	-84,6	-53,8	57
Kommersiella fastigheter	-44,2	-36,7	21
Samhällsfastigheter	-40,4	-17,1	136
Fastighetskostnader	-84,6	-53,8	57

Fastighetskostnader årstakt per kvm			
Kr/kvm	Kommersiella fastigheter	Samhällsfastigheter	Totalt
Drift	-257,7	-277,3	-267,0
Underhåll	-37,9	-55,8	-46,5
Fastighetsskatt	-55,9	-4,0	-31,1
Totalt	-351,5	-337,0	-344,6

Driftsoverskott

Driftsoverskottet ökade under perioden till 235,3 Mkr (177,4), vilket motsvarar en ökning med 33 procent. Överskottsgraden för perioden uppgick till 73,6 procent, vilket är lägre jämfört med motsvarande period 2020 då den uppgick till 76,8 procent. Den lägre överskottsgraden beror huvudsakligen på de ökade fastighetskostnaderna i form av ökat underhåll, kallare vinterklimat och högre energipriser.

Driftsoverskottet för det fjärde kvartalet uppgick till 64,7 Mkr (47,2), vilket motsvarar en ökning med 37 procent. Överskottsgraden uppgick till 68,3 procent. Den lägre överskottsgraden beror på säsongsvariationer i driftskostnader och att utförandegraden för planerat underhåll varierar under året. Säsongsvariationen har för årets fjärde kvartalet stärkts av ett kyligare vinterklimat än föregående år samt prisutvecklingen på elmarknaden.

Central administration

Centrala administrationskostnader är fördelat på fastighetsförvaltning och projektutveckling. De totala centrala administrationskostnaderna uppgick under perioden till -43,4 Mkr (-65,2), vilket motsvarar en minskning om -21,8 Mkr eller 33 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 fjärde kvartalet uppgick de centrala administrationskostnaderna till 11,6 Mkr, vilket är i nivå med tidigare kvartal under 2021.

Central administration		
Mkr	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020
Fastighetsförvaltning		
Övriga externa kostnader	-11,5	-7,1
Personalkostnader	-7,8	-6,5
Avskrivningar och leasing	-1,6	-2,4
Noteringskostnader	-	-10,1
Central administration fastighetsförvaltning	-20,9	-26,1
Projektutveckling		
Övriga externa kostnader	-12,4	-10,5
Personalkostnader	-8,4	-9,8
Avskrivningar och leasing	-1,7	-3,6
Noteringskostnader	-	-15,2
Central administration projektutveckling	-22,5	-39,1

Resultat från andelar i joint ventures

I posten redovisas resultateffekten av Genovas fastigheter som ägs via joint ventures. Resultat från andelar i joint ventures uppgick under perioden till 22,5 Mkr (55,7) och avser resultat från den löpande driften och värdeförändringar. I resultatandelen för 2021 ingår 7,4 Mkr i värdeförändringar från produktion av hyresrätter i det pågående projektet Segerdal som delägs med Redito. Vidare ingår också resultatandel från Järngrinden om 6,1 Mkr för innehavsperioden november-december 2021. 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.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -115,2 Mkr (-107,1) 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.

Genomsnittlig ränta per balansdagen uppgick till 2,0 procent (2,7 procent inklusive byggnadskreditiv och obligationslån). Bland finansiella kostnader under perioden ingår -16,5 Mkr (-16,3) 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-dec 2021	Jan-dec 2020
Räntetäkter	2,5	3,4
Räntekostnader lån	-99,4	-92,3
Räntekostnad leasing	-1,8	-1,9
Övriga finansiella kostnader	-16,5	-16,3
Finansnetto	-115,2	-107,1

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under perioden till 99,2 Mkr (60,8), vilket är en ökning med 63 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 fjärde kvartalet uppgick till 33,3 Mkr (10,8), vilket motsvarar en ökning med 208 procent och förklaras i huvudsak av positiva effekter från ökat driftsöverskott.

Värdeförändringar

Förändrade avkastningskrav vid marknadsvärderingen medförde positiva effekter om 258 Mkr medan ökat driftnetto från uthyrningar och omförhandlingar ökade posten med 58 Mkr. Försäljningen av den färdigställda och under kvartalet avyttade lager- och logistikfastighet i Uppsala medförde en positiv värdeförändring under perioden om 76 Mkr. Vidare har de under perioden tillträdde fastigheterna medfört positiva värdeförändringar om 114 Mkr. Pågående byggnation i Norrtälje, Enköping, Uppsala och Palma, Mallorca bidrog med 129 Mkr i positiva värdeförändringar i takt med att byggnationer fortskrider och fastigheten i Palma färdigställdes. 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-dec 2021	Jan-dec 2020
Förändring driftnetto	57,6	17,3
Pågående byggnation	129,0	83,2
Mark- och outnyttjade byggrätter	48,0	227,5
Förändring avkastningskrav	257,6	-12,2
Förvärv	113,7	64,2
Försäljningar	76,0	-
Värdeförändringar fastigheter	681,9	380,0

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -187,7 Mkr (-55,2). Både aktuell och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent. Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till cirka 420 Mkr (435) samt obeskattade reserver om cirka 81 Mkr (63). 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-dec 2021	Jan-dec 2020
Resultat före skatt	798,7	473,2
Skattesats, %	20,6	21,4
Skatt enligt gällande skattesats	-164,5	-101,3
Ej skattepliktiga intäkter	5,5	20,1
Ej avdragsgilla kostnader	-9,1	-1,3
Ej avdragsgillt räntenetto	-20,7	-18,2
Avdragsgilla kostnader ej med i resultatet	6,5	15,7
Återföring vid fastighetstransaktioner	-5,3	34,5
Justering uppskjuten skatt avseende tidigare år	-	-6,7
Effekt av ändrade skattesatser	-	3,1
Övrigt	-0,1	-1,1
Periodens skatt enligt resultaträkningen	-187,7	-55,2

Uppskjutna skatteskulder, netto

Mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
Temporära skillnader fastigheter	-481,1	-311,6
Obeskattade reserver	-16,7	-13,0
Summa uppskjutna skatteskulder	-497,8	-324,6
Underskottsavdrag	86,4	89,6
Summa uppskjutna skattefordringar	86,4	89,6
Uppskjutna skatteskulder, netto	-411,4	-235,0

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 611,0 Mkr (418,0). Jämfört med motsvarande period 2020 har både driftsöverskott och förvaltningsresultat ökat under 2021. Även värdeförändringarna, med avsättning för uppskjuten skatt, ökade, vilket gör att Genova redovisar ett resultat efter skatt för perioden som är högre än för helåret 2020.

Balansräkning för koncernen

Mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	6 902,6	4 559,6
Pågående nyanläggningar	945,8	704,1
Projekteringsfastigheter	114,1	91,4
Nyttjanderättstillgångar	31,8	32,1
Inventarier	5,0	6,6
Uppskjutna skattefordringar	86,4	89,6
Andelar i joint ventures	818,0	279,4
Övriga långfristiga fordringar	256,5	257,3
Summa anläggningstillgångar	9 160,2	6 020,1
Omsättningstillgångar		
Hysesfordringar och kundfordringar	15,9	10,6
Övriga fordringar	143,2	131,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25,7	44,2
Likvida medel	316,0	578,4
Summa omsättningstillgångar	500,8	764,6
SUMMA TILLGÅNGAR	9 661,0	6 784,7
EGET KAPITAL		
Summa totalresultat för perioden		
Aktiekapital	50,4	52,3
Övrigt tillskjutet kapital	1 459,5	1 183,0
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 353,4	1 334,1
Hybridobligation	700,0	-
Innehav utan bestämmande inflytande	102,6	78,4
Summa eget kapital	3 665,9	2 647,8
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Upplåning från kreditinstitut	2 934,8	2 261,9
Obligationslån	1 257,7	901,9
Leasingskuld	26,7	30,6
Övriga långfristiga skulder	3,1	43,1
Uppskjutna skatteskulder	497,8	324,6
Summa långfristiga skulder	4 720,1	3 562,1
Kortfristiga skulder		
Upplåning från kreditinstitut	1 031,5	298,1
Obligationslån	5,5	52,7
Leverantörsskulder	55,9	40,8
Leasingskuld	5,3	5,3
Aktuella skatteskulder	7,1	13,5
Övriga skulder	86,7	119,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	83,0	45,3
Summa kortfristiga skulder	1 275,0	574,8
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	9 661,0	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					608,7		2,3	611,0
Övrigt totalresultat								
Summa totalresultat					608,7		2,3	611,0
Transaktioner med innehav utan bestäm- mande inflytande							21,9	21,9
Utdelning (5,95 kr/preferensaktie)					-23,8			-23,8
Emission hybridobligation						700,0		700,0
Emissionskostnader hybridobligation					-15,2			-15,2
Utdelning hybridobligation					-36,2			-36,2
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					-0,1			-0,1
Utgående balans per 31 december 2021	41 977	0	50,4	1 459,5	1 353,4	700,0	102,6	3 665,9

Kommentar till balansräkningen

Fastighetsbestånd och fastighetsvärde

Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter består av totalt 55 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 4,3 procent vid bokslutsdagen (justerat för fastigheten Viby 19:3 som är delavyttrad baserat på en byggrättsvärdering). Det redovisade värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2021 till 6 903 Mkr, vilket är en ökning med 2 343 Mkr jämfört med den 31 december 2020. Ökningen avser i huvudsak förvärvet av sju samhällsfastigheter och tre kommersiella fastigheter till ett underliggande fastighetsvärde om 1 706 Mkr som tillträtts under 2021. Under det fjärde kvartalet konsolideras två kommersiella fastigheter som tidigare ägts via ett joint venture till ett värde om 228 Mkr. Samtidigt har fem fastigheter med ett värde om 406 Mkr frånträtts. Värdeförändringarna under 2021 på kvarvarande förvaltningsfastigheterna uppgår till 528 Mkr (297).

Pågående nyanläggning

Pågående nyanläggningar består av ett planerat hotell i Palma, Mallorca, projektet Handelsmannen 1 i Norrtälje, projektet Korsängen i Enköping samt lager- och logistikfastigheten Söderhällby i Uppsala. I balansposten ingår också värdeförändringar av byggrätter avseende ett antal kommande projekt. Aktiveringar skedde med totalt 548 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 31 december 2021 värderades hela fastighetsbeståndet externt av CBRE och Newsec med utgångspunkt i senast externa värdering med värdetidpunkt den 30 juni 2021. I verkligtvärdehierarkin är förvaltningsfastigheter i nivå 3, det vill säga data för tillgången baseras på icke observerbara marknadsdata.

Förändring av fastighetsbeståndet

Mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
Ingående värde förvaltningsfastigheter	4 559,6	3 661,3
+ Förvärv	1 934,3	735,6
+ Till- och ombyggnation	42,6	23,0
- Försäljningar	-406,4	-465,1
+/- Omklassificeringar	244,1	308,0
+/- Orealiserade värdeförändringar	528,4	296,8
Utgående värde förvaltningsfastigheter	6 902,6	4 559,6
Ingående värde pågående nyanläggningar	704,1	702,0
+ Förvärv	44,6	69,2
+ Nybyggnation	548,3	207,7
+/- Omklassificeringar	-244,1	-308,0
- Försäljningar	-304,5	-50,0
+/- Orealiserade värdeförändringar	197,4	83,2
- varav pågående nybyggnation	197,4	83,2
Utgående värde pågående nyanläggningar	945,8	704,1
Ingående värde projekteringsfastigheter	91,4	56,5
+ Aktiveringar	22,7	34,9
Utgående värde projekteringsfastigheter	114,1	91,4
Ingående värde pågående bostadsrättsprojekt	-	199,3
+ Aktiveringar	-	53,6
- Försäljningar	-	-252,9
Utgående värde pågående bostadsrättsprojekt	-	-
Utgående värde fastighetsbeståndet	7 962,5	5 355,1
Förvaltningsfastigheter	6 902,6	4 559,6
Pågående byggnation	863,9	415,8
Planerade projekt	196,0	379,7
Pågående bostadsrättsprojekt	-	-
Utgående värde fastighetsbeståndet	7 962,5	5 355,1

Direktavkastningskrav per kategori¹

%	31 dec 2021	31 dec 2020
Kommersiella fastigheter	5,6	5,7
Samhällsfastigheter	4,5	4,8
Summa	4,9	5,2

1) Avser genomsnittliga direktavkastningskrav på restvärdet för Genovas förvaltningsfastigheter. Baseras på externa värderingar och exkluderar fastigheten Viby 19:3 som är värderad som en byggrätt samt Hotell Concepcio i Palma som internvärderas.

Fastighetsvärde nyckeltal

	31 dec 2021	31 dec 2020
Hysesvärde kr/kvm	1 464	1 420
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	98
Fastighetskostnader kr/kvm	345	322
Driftsöverskott kr/kvm	1 047	1 064
Överskottsgrad, %	75	77
Förvaltningsfastighetsvärde kr/kvm	25 842	24 056
Uthyrningsbar yta, tkvm	267 103	189 543
Antal fastigheter	55	48

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december 2021 till 3 665,9 Mkr (2 647,8) och soliditeten till 37,9 procent (39,0).

Det långsiktiga substansvärdet uppgick till 4 077,3 Mkr (2 883,0), vilket motsvarar en ökning med 41 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till stamaktieägarna uppgick till 3 274,7 Mkr (2 364,6), vilket motsvarar en ökning med 38 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till stamaktieägarna per stamaktie uppgick till 78,01 kronor per stamaktie (59,75).

Under perioden har Genova emitterat hybridobligationer om totalt 700,0 Mkr vilket tillfört koncernen 684,8 Mkr efter emissionskostnader. Hybridobligationerna med tillhörande räntebetalningar redovisas inom eget kapital. Under perio-

den 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.

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.

Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare

	31 dec 2021		31 dec 2020	
	Mkr	kr/stamaktie	Mkr	kr/stamaktie ¹
Eget kapital enligt balansräkningen	3 665,9	87,33	2 647,8	66,90
Återläggning:				
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	497,8	11,86	324,7	8,20
Avdrag:				
Uppskjuten skattefordran enligt balansräkningen	-86,4	-2,06	-89,5	-2,26
Preferensaktiekapital	-	-	-440,0	-11,12
Hybridobligation	-700,0	-16,68	-	-
Innehav utan bestämmande inflytande	-102,6	-2,44	-78,4	-1,98
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare	3 274,7	78,01	2 364,6	59,75

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

Räntebärande skulder

Koncernen hade den 31 december 2021 räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter och projektfastigheter om cirka 5 233 Mkr (3 534) vilket motsvarade en belåningsgrad om 61,8 procent (55,2) justerat för likvida medel. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 2,0 procent (2,7 procent inklusive byggnadskreditiv och obligationslån) den 31 december 2021 med en soliditet som vid samma tidpunkt uppgick till 37,9 procent (39,0).

Koncernens totala räntebärande skulder till kreditinstitut som den 31 december 2021 uppgick till 3 958 Mkr (2 559) är hänförliga till lån som upptagits vid förvärv, refinansieringen av den befintliga fastighetsportföljen i koncernen samt finansiering av projekt. Koncernens lånefaciliteter innehåller sedvanliga garantier och åtaganden, bland annat för Genova och dess dotterbolag att uppfylla vissa finansiella nyckeltal såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick den 31 december 2021 till 3,8 år (3,0). Kreditförfallostrukturen per samma datum framgår av tabellen nedan.

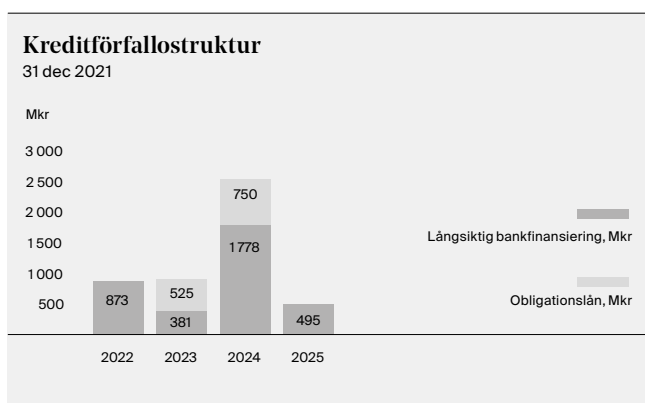
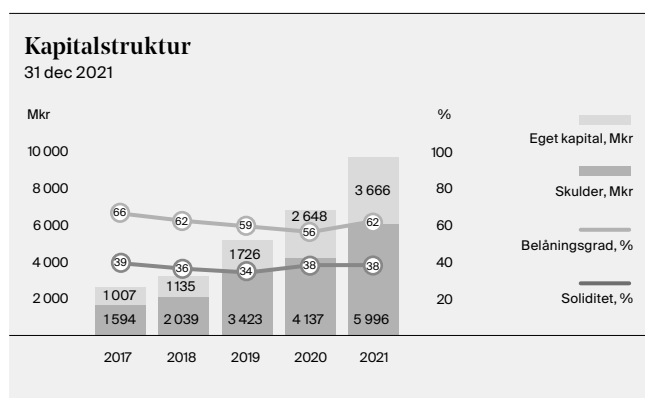
Inom 12 månader från rapporttillfället förfaller totalt 873 Mkr avseende under 2021 förvärvade fastigheter. Långsiktig finansiering med motsvarande belopp är redan avtalad och börjar löpa efter genomförda interna fusioner. Den redan avtalade finansieringen har också en positiv effekt på angiven kapitalbindningstid. Totalt utnyttjade faciliteter vid perio-

dens slut i form av revolverande krediter och checkräkning uppgick till 435 Mkr. Utöver dessa faciliteter är 679 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 är använda 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.



	Räntebindning		Kreditförfall		Ej ut- nyttjat, Mkr
	Belopp, Mkr	Snitt- ränta, %	Kredit- avtal, Mkr	Utnytt- jat, Mkr	
Löptid					
0-1 år	873	2,11	873	873	0
1-2 år	906	3,91	906	906	0
2-3 år ¹	2 528	2,49	2 528	2 528	0
3-4 år ²	495	2,21	755	495	260
Totalt	4 801	2,66	5 061	4 801	260
Byggnadskreditiv	432	2,55	1 111	432	679
Totalt	5 234	2,65	6 173	5 234	939
Lån exklusive obligation & byggnadskreditiv	3 526	2,06	3 786	3 526	260

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

2) 750 Mkr avser obligation räntesats 4,50 procent.

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

2) 750 Mkr avser obligation räntesats 4,50 procent.

Kassaflödesanalys för koncernen

Mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Förvaltningsresultat	99,2	60,8
Justeringsposter för poster som inte ingår i kassaflödet ¹⁾	0,1	-43,1
Övriga rörelseintäkter	14,5	2,2
Betald skatt	-2,0	-3,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	111,8	16,5
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring kundfordringar	-5,3	-6,6
Förändring övriga rörelsefordringar	-17,6	36,7
Förändring leverantörsskulder	15,1	-0,3
Förändring övriga rörelseskulder	-31,9	50,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	72,1	96,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter och projekt	-2 380,8	-1 074,7
Investeringar i inventarier	-2,1	-2,4
Försäljning av förvaltningsfastigheter	710,9	115,9
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar	-581,3	103,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 253,3	-857,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Nyemission stamaktier	276,5	546,0
Emission hybridobligation	684,8	-
Inlösen preferensaktier	-520,0	-
Upptagna lån	2 025,6	1 174,3
Amortering av lån	-488,0	-447,8
Lämnad utdelning	-60,0	-42,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 918,9	1 230,5
Periodens kassaflöde	-262,3	469,3
Likvida medel vid periodens början	578,4	109,1
Likvida medel vid periodens slut	316,0	578,4
<i>1) Övriga poster ej kassapåverkande</i>		
Återläggning av avskrivningar	3,2	0,4
Resultat från andelar i joint ventures	-22,5	-55,7
Upplupen ränta	19,4	12,2
	0,1	-43,1
Erhållen ränta	2,5	3,4
Betald ränta	-99,4	-92,4

Segmentsrapportering

Mkr	Jan-dec 2021				Jan-dec 2020			
	Förvaltnings- fastigheter	Övrigt	Ej fördelat	Totalt	Förvaltnings- fastigheter	Övrigt	Ej fördelat	Totalt
Hysesintäkter	319,9			319,9	231,1			231,1
Resultat från nyproduktion		-		-		-10,0		-10,0
Summa intäkter	319,9			319,9	231,1	-10,0		221,1
Fastighetskostnader	-84,6			-84,6	-53,7			-53,7
Summa kostnader	-86,2			-86,2	-53,7			-53,7
Driftsöverskott/Resultat från nyproduktion	235,3			235,3	177,4	-10,0		167,4
Central administration	-20,9		-22,5	-43,4	-26,1		-39,1	-65,2
Resultat från andelar i joint ventures	22,5			22,5	55,7			55,7
Finansnetto	-115,2			-115,2	-107,1			-107,1
Övriga rörelseintäkter			14,5	14,5			2,2	2,2
Värdeförändringar fastigheter	681,9			681,9	384,9			384,9
Valutakurseffekt fastigheter	3,1			3,1	-6,8			-6,8
Resultat före skatt				798,7				431,1
Segmentspecifika tillgångar								
Förvaltningsfastigheter	6 902,6				4 559,6			
Pågående nyanläggningar	945,8				709,0			
Projekteringsfastigheter	114,1				91,4			
Andelar i joint ventures	818,0				279,4			
Upparbetade men ej fakturerade intäkter						37,0		
Segmentspecifika investeringar								
Förvärv och investeringar	2 596,5				1 071,3	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.



Nyckeltal

	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Bostäder under byggnation, antal	863	540	863	540
Färdigställda bostäder, antal	35	137	-	48
Totalt antal byggrätter, antal	6 895	5 890	6 895	5 890
Uthyrbar yta kommersiella fastigheter, tkvm	139,3	110,4	139,3	110,4
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	127,8	79,1	127,8	79,1
Total uthyrbar yta, tkvm	267,1	189,5	267,1	189,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,1	98,2	95,1	98,2
Överskottsgrad, %	73,6	76,8	68,3	75,2
Nettoinvesteringar, Mkr	1 881,6	1 074,7	73,9	368,1
Finansiella nyckeltal				
Avkastning på eget kapital, %	19,4	19,1	29,8	16,7
Soliditet, %	37,9	39,0	37,9	39,0
Belåningsgrad, %	61,8	55,2	61,8	55,2
Genomsnittlig räntenivå, %	2,0	2,1	2,0	2,1
Genomsnittlig räntenivå inklusive obligationslån, %	2,7	2,9	2,7	2,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	1,8	2,2	1,7
Kapitalbindningstid, antal år	3,8	3,0	3,8	3,0
Aktierelaterade nyckeltal				
Totalt antal utestående preferensaktier, tusental	-	4 000	-	4 000
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, tusental	1 744	4 000	-	4 000
Total utdelning preferensaktier, Mkr	23,8	42,0	-	10,5
Utdelning per preferensaktie, kr	5,95	10,5	-	2,63
Totalt antal utestående stamaktier, tusental	41 977	39 577	41 977	39 577
Genomsnittligt antal utestående stamaktier, tusental	40 177	35 149	41 977	39 577
Förvaltningsresultat per stamaktie, kr	0,98	0,53	0,51	0,01
Resultat per stamaktie, kr	13,66	10,69	5,92	2,47
Eget kapital, Mkr	3 665,9	2 647,8	3 665,9	2 647,8
Eget kapital hänförligt till stamaktieägare, Mkr	2 863,3	2 129,4	2 863,3	2 129,4
Eget kapital per stamaktie, kr	68,21	53,80	68,21	53,80
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 077,3	2 883,0	4 077,3	2 883,0
Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare, Mkr	3 274,7	2 364,6	3 274,7	2 364,6
Långsiktigt substansvärde per stamaktie, kr	78,01	59,75	78,01	59,75

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020
Nettoomsättning	5,8	3,5	-	3,5
Summa rörelsens intäkter	5,8	3,5	-	3,5
Övriga externa kostnader	-5,4	-29,6	-1,0	-2,4
Personalkostnader	-9,8	-7,8	-2,7	0,3
Summa rörelsens kostnader	-15,2	-37,4	-3,7	-2,1
Rörelseresultat	-9,4	-33,9	-3,7	1,4
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag	-64,5	-52,8	-64,5	-52,8
Ränteintäkter och liknande resultatposter	87,3	64,1	87,3	63,7
Räntekostnader och liknande resultatposter	-65,8	-59,6	-21,5	-19,2
Resultat från finansiella poster	-43,0	-48,3	1,3	-8,3
Bokslutsdispositioner				
Erhållna koncernbidrag	8,7	-	8,7	-
Resultat före skatt	-43,7	-82,2	6,3	-6,9
Skatt på årets resultat	0,9	12,2	0,9	12,2
Årets resultat	-42,8	-70,0	7,2	5,3

Moderbolagets balansräkning

Mkr	31 dec 2021	31 dec 2020
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	221,8	222,0
Andelar i intresseföretag	563,4	–
Uppskjutna skattefordringar	22,5	21,6
Fordringar hos koncernföretag	1 641,1	1 171,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 448,8	1 414,6
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar	5,0	9,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3,2	3,2
	8,2	12,4
Likvida medel	244,1	514,3
Summa omsättningstillgångar	252,3	526,7
SUMMA TILLGÅNGAR	2 701,1	1 941,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Summa totalresultat för perioden		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	50,4	52,3
Summa bundet eget kapital	50,4	52,3
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	428,6	811,5
Periodens/årets resultat	–42,8	–70,0
Summa fritt eget kapital	385,8	741,5
Hybridobligation	700,0	–
Summa eget kapital	1 136,2	793,8
Långfristiga skulder		
Obligationslån	1 257,7	901,9
Övriga långfristiga skulder	–	40,0
Summa långfristiga skulder	1 257,7	941,9
Kortfristiga skulder		
Obligationslån	5,5	52,7
Leverantörsskulder	1,3	–
Skulder till koncernbolag	258,9	116,4
Övriga skulder	40,8	36,5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0,7	–
Summa kortfristiga skulder	307,2	205,6
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 701,1	1 941,3

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
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			-42,8		-42,8
Utdelning (5,95 kr/preferensaktie)		-23,8			-23,8
Emission hybridobligation				700,0	700,0
Emissionskostnader hybridobligation		-15,2			-15,2
Utdelning hybridobligation		-36,2			-36,2
Inlösen preferensaktier	-4,8	-515,2			-520,0
Nyemission stamaktier	2,9	285,1			288,0
Emissionskostnader stamaktier		-8,7			-8,7
Emission teckningsoptioner		1,1			1,1
Utgående balans per 31 december 2021	50,4	428,6	-42,8	700,0	1 136,2

Möjligheter och risker för koncernen och moderbolaget

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

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

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

Möjligheter och risker i kassaflöde

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

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

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

Känslighetsanalys kassaflöde¹

	Förändring	Effekt på kassaflöde
Hyresvärde	+/- 5 %	+/- 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 %	+/- 398 Mkr
Värdeförändringar, %	+/- 10 %	+/- 796 Mkr
Belåningsgrad ²	+/- 5 %	59 %/65 %
Belåningsgrad ²	+/- 10 %	56 %/69 %

1) Värdeförändringen baseras på verkligt värde på balansdagen.

2) Belåningsgraden justerat för den teoretiska värdeförändringen.

Finansiell risk

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

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

Aktien och ägarförhållanden

Genova hade fram till den 7 juni 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 2 386 aktieägare.

Sista betalkurs för aktien den 30 december 2021 uppgick till 138,80 kr.

I oktober ingick Genova avtal med ABG Sundal Collier om att ABG Sundal Collier ska agera likviditetsgarant för Genovas aktie. Syftet är att främja aktiens likviditet och åtagandet påbörjades den 20 oktober 2021. Åtagandet sker inom ramen för Nasdaq Stockholms regler kring likviditetsgaranti och innebär att likviditetsgaranten kvoterar köp- respektive säljvolym motsvarande minst 30 000 kronor med en spread om maximalt 4 procent mellan köp- och säljkurs.

Nyemission

I september genomförde Genova en riktad nyemission av 2,4 miljoner nya aktier till en teckningskurs om 120 kronor per aktie, 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.

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.

Nasdaq godkände bolagets ansökan om avnotering och sista dag för handel i Genovas preferensaktier på Nasdaq Stockholm var den 7 juni 2021.

Incitamentsprogram 2021/2024

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

400 000 teckningsoptioner har tecknats av bolagets dotterbolag Genova Fastigheter AB som i sin tur överlätit 400 000 teckningsoptioner till anställda i bolaget. Alla anställda har erbjudits att delta i incitamentsprogrammet. Priset (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

31 dec 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	4 126 522	9,83	9,83
Michael Moschewitz (via bolag)	2 150 538	5,12	5,12
Capital Resarch and Management	2 126 731	5,07	5,07
Skandia Fonder	2 080 244	4,96	4,96
Lancelot Asset Management	1 085 875	2,59	2,59
Enter Fonder	1 079 548	2,57	2,57
Avanza Pension	866 315	2,06	2,06
SEB Investment Management	678 178	1,62	1,62
BNP Paribas	501 965	1,20	1,20
IKC Fonder AB	184 000	0,44	0,44
Handelsbanken fonder	180 987	0,43	0,43
Summa övriga ägare	989 635	2,36	2,36
Summa	41 976 966	100,00	100,00

Övriga upplysningar

Organisation

Medelantalet anställda i organisationen uppgick under perioden till 29 (26) varav 18 (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.

Förslag till vinstutdelning

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.

Styrelsen föreslår att ingen utdelning på stamaktier lämnas för verksamhetsåret 2021.

Redovisningsprinciper

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



Intäkter

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

Revisorernas granskning

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

Styrelsens och verkställande direktörens intygande

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

Stockholm den 23 februari 2022

Mikael Borg, styrelseordförande

Anette Asklin, styrelseledamot

Micael Bile, styrelseledamot

Andreas Eneskjöld, styrelseledamot

Erika Olsén, styrelseledamot

Maria Rankka, styrelseledamot

Michael Moschewitz, VD

Finansiell kalender

Årsredovisning 2021	31 mars 2022
Delårsrapport januari–mars 2022	4 maj 2022
Årsstämma	4 maj 2022
Delårsrapport januari–juni 2022	17 augusti 2022
Delårsrapport januari–september 2022	27 oktober 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 23 februari 2022 kl. 08.00 CET.

Definitioner

Genova eller Bolaget

Genova Property Group AB (publ).

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad, %

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

Driftsöverskott

Hyesintäkter reducerat med fastighetskostnader. Nyckeltalet är ett relevant nyckeltal för att mäta förvaltningens lönsamhet före det att centrala administrationskostnader, finansnetto samt 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 aktieägares andel av bolagets resultat efter skatt per stamaktie.

Långsiktigt substansvärde

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

Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare

Långsiktigt substansvärde reducerat med värdet av samtliga emitterade hybridobligationer och innehav utan bestämmande inflytande. Långsiktigt substansvärde hänförligt till stamaktieägare anges för att förtydliga hur stor del av det långsiktiga substansvärdet som bedöms vara hänförligt till stamaktieägare efter att andelen hänförligt till innehavare av hybridobligationer och innehav utan bestämmande inflytande räknats bort.

Långsiktigt substansvärde per stamaktie

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

Projekteringsfastigheter

Avser fastigheter för vidareutveckling.

Resultat per stamaktie

Periodens/årets resultat reducerat med under perioden 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.

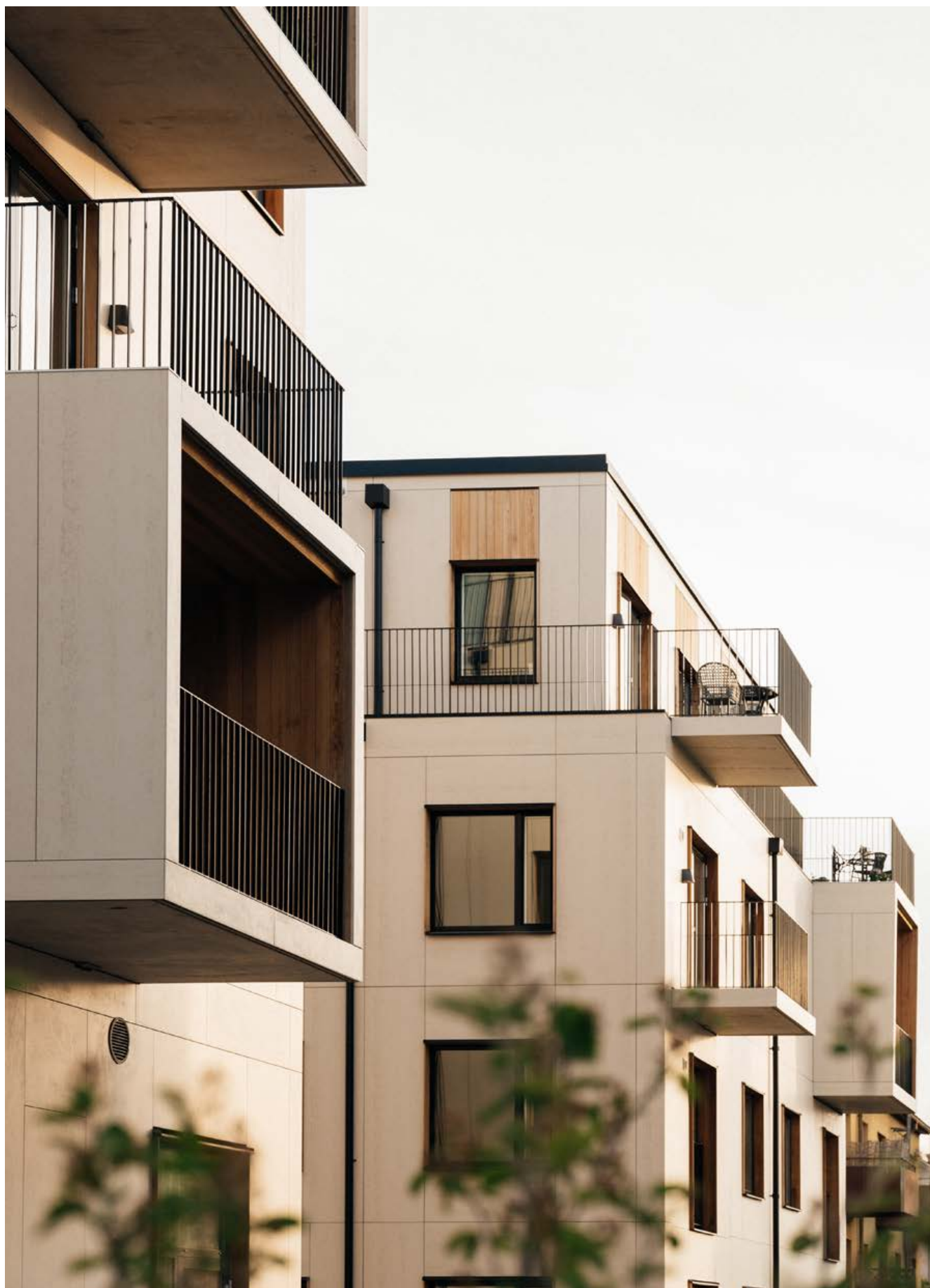
Kontakt

Besöksadresser

Huvudkontor
Smålandsgatan 12,
111 46 Stockholm

Genova Gallery
Sysslomansgatan 9,
753 11 Uppsala

genova.se



G E N O V A