

GENOVA



Delårsrapport januari–mars / **2022**



Perioden i sammandrag

Perioden januari–mars 2022

- Hyresintäkterna uppgick till 93,6 Mkr (63,6), en ökning med 47 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 63,5 Mkr (45,5), en ökning med 40 procent.
- Förvaltningsresultatet ökade med 166 procent till 30,9 Mkr (11,6) varav förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna uppgick till 19,2 Mkr (1,1), motsvarande 0,46 kr (0,03) per aktie.
- Resultat efter skatt uppgick till 167,0 Mkr (103,5), motsvarande 3,19 kr (2,35) per aktie.
- Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna ökade med 44 procent till 3 439,5 Mkr (2 388,7), motsvarande 81,94 kr (60,36) per aktie.

8 165 Mkr

Fastighetsvärde

6 895

Bostadsbyggrätter

61 %

Belåningsgrad

81,94 kr

Långsiktigt substansvärde
hänförligt till aktieägarna per aktie

	Jan-mar 2022	Jan-mar 2021	Apr 2021– mar 2022	Jan-dec 2021
Hyresintäkter, Mkr	93,6	63,6	349,9	319,9
Driftsöverskott, Mkr	63,5	45,5	253,3	235,3
Förvaltningsresultat, Mkr	30,9	11,6	118,5	99,2
Förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna per aktie, kr	0,46	0,03	1,41	0,98
Bostäder under byggnation, antal ¹	863	893	863	863
Färdigställda bostäder, antal ²	–	–	–	35
Nettoinvestering, Mkr	258,9	1 116,1	1 024,4	1 881,6
Belåningsgrad, %	61,1	51,5	61,1	61,8
Soliditet, %	39,1	39,6	39,1	37,9
Räntetäckningsgrad, ggr ³	2,0	1,9	2,2	2,2
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 263,3	3 487,0	4 263,3	4 077,3
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, Mkr	3 439,5	2 388,7	3 439,5	3 274,7
Totalt antal utestående aktier, tusental	41 977	39 577	41 977	41 977
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, kr per aktie	81,94	60,36	81,94	78,01

1) Inklusive 40 hotellrum.

2) Färdigställda bostäder under 2021 avser hotellrum.

3) Exklusive kostnader av engångskaraktär.

Väsentliga händelser under och efter perioden

Första kvartalet

- I januari hyrde Genova ut och förlängde 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.

- I februari fastställde styrelsen i Genova nytt tillväxtmål samt hållbarhetsmål för verksamheten. Bolagets övriga operativa mål, finansiella mål, riskbegränsningar och utdelningspolicy är oförändrade.

Händelser efter periodens utgång

- I april utökade Genova och Green Group sitt samarbete genom att förvärva fastigheterna Veddesta 1:20 och Veddesta 1:29 som ligger i direkt anslutning till varandra inom utvecklingsområdet Södra Veddesta i Järfälla. Fastigheterna förvärvas till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 115 Mkr. Uthyrningsbar yta är cirka 4 000 kvm med en tomtareal om cirka 13 000 kvm. Det årliga hyresvärdet uppgår till cirka 8 Mkr.

- I april emitterade Genova ytterligare gröna hybridobligationer om 100 Mkr under det gröna finansiella ramverket om totalt 1 250 Mkr. De gröna hybridobligationerna har en evig löptid och emitterades på ett pris om 100,25% av nominellt belopp motsvarande 3 månader STIBOR plus 668 baspunkter.

- I april ingick Genova nya finansieringsavtal med Swedbank AB (publ) om totalt 3 200 Mkr, varav 350 Mkr utgörs av en revolverande kreditfacilitet. De nya faciliteterna hänför sig till Genovas befintliga förvaltningsportfölj och omfattar totalt 43 fastigheter. Refinansieringen stärker även Genovas likviditet med närmare 170 Mkr. De nya finansieringsavtalen sträcker sig till slutligt förfall i maj 2027, med en genomsnittlig kapitalbindningstid om cirka 4 år.



Luthagen 13:2, Uppsala

VD-kommentar

Trots krig i Ukraina och en instabil omvärld har Genova inlett året med ett stabilt kvartal. Vi redovisar stark utveckling i hyresintäkter, förvaltningsresultat och substansvärde samtidigt som vi fortsatte att växa organiskt genom framför allt vår projektutveckling. Efter periodens slut har vi genomfört en framgångsrik refinansiering kopplad till vårt gröna ramverk, av en betydande del av lånestocken. Genovas positiva ställning och stabilitet avspeglar sig i förmånliga villkor och lång kapitalbindning.

En ny omvärldssituation

Under kvartalet upplevde vi en helt förändrad omvärldssituation och nya marknadsförhållanden inom områden som påverkar fastighetssektorn och Genova. Energipriser och kostnader för byggmaterial går upp samtidigt som problem i logistikflöden kan ge störningar och förseningar i nybyggnadsprojekt. Det finns självklart utmaningar i denna utveckling för oss men vi kan också konstatera att Genovas affärsmodell och verksamhet

har en motståndskraft och stabilitet med tydlig långsiktighet och trygga kassaflöden. Vi ser en viss påverkan på kostnadsidan av ökade energipriser men en stor del ligger på hyresgästerna genom avtal. Därtill är 98 procent av våra hyresintäkter inflationssäkrade genom indexuppräkning. I våra pågående projekt har vi upphandlingar till fasta priser som löper på vilket innebär att vi inte påverkas av kostnadsökningar på kort sikt.

Framgångsrik refinansiering

Genova har under vintern arbetat aktivt med att säkerställa vår finansiering och i april tecknade vi nya finansieringsavtal för cirka 3,2 miljarder kronor avseenden 43 fastigheter i vår befintliga förvaltningsportfölj vilket även stärker Genovas likviditet med närmare 170 Mkr. Finansieringsavtalen innebär att vi refinansierar en betydande andel av vår lånevolym, med lång kapitalbindning och till förmånliga villkor som sänker Genovas totala finansieringskostnader. Att vi kan genomföra denna framgångsrika refinansiering i nuvarande marknadsläge är både glädjande och viktigt för Genovas fortsatta utveckling. Vår affärsmodell med stabila kassaflöden från vår förvaltningsportfölj ger oss en god grund för bra finansieringsvillkor.

Även vårt intensifierade arbete med miljöcertifiering av både fastigheter och projekt som vi utvecklar för långsiktig egen förvaltning är centralt i den genomförda refinansieringen. De nya finansieringsavtalen är baserade på Genovas gröna ramverk och kan konverteras till grön finansiering när förvaltningsfastigheter blir miljöcertifierade, vilket

är i linje med Genovas hållbarhetsmål som fastställdes under kvartalet. Vi har beslutat att all nyproduktion ska vara miljöcertifierad och målet är att även alla förvaltningsfastigheter som ägs och förvaltas långsiktigt miljöcertifieras fram till utgången av år 2023. Vår avsikt är också att 85 procent av Genovas finansiering avseende nyproduktion och förvaltningsfastigheter ska vara grön vid utgången av år 2023.

Långsiktig utveckling utifrån marknadsförutsättningarna

Under 2022 kommer Genova navigera med försiktighet i den nya marknadssituationen, och samtidigt fortsätta att utvärdera förvärvsmöjligheter som vi långsiktigt bedömer stärka Genova. Vi kommer ha ett tydligt fokus på utveckling av Genovas byggrättsportfölj med låga anskaffningsvärden som möjliggör hög lönsamhet och stark substansstillväxt. Idag har vi fem projekt i pågående produktion som löper enligt plan och vi färdigställer under 2022 fastigheter för inflyttning i Uppsala och Norrtälje som kommer att bidra till ökad intjäning. Vår bedömning är att marknadsförutsättningarna är fortsatt goda för utveckling av bostäder i Storstockholm, Uppsala-regionen och andra tillväxtregioner. Planen är att påbörja ytterligare byggnation under året. Med stabila kassaflöden och en god finansieringssituation har Genova en trygg grund att stå på även framåt.

Michael Moschewitz, VD



”Med stabila kassaflöden och en god finansieringssituation har Genova en trygg grund att stå på även framåt.”

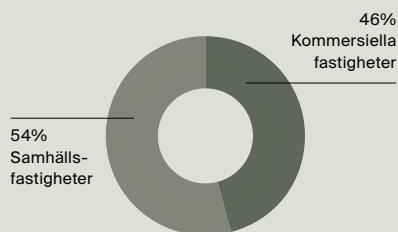
Genova – det personliga fastighetsbolaget

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

Genova är ett personligt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter långsiktigt, hållbart och med stort engagemang. Den stora portföljen av egna byggrätter säkerställer koncernens långsiktiga tillväxt och en fortsatt stabil utveckling av fastighetsbeståndet. Genovas huvudmarknader Storstockholm och Uppsala-regionen kännetecknas av stark tillväxt, hög disponibel inkomst, hög utbildningsgrad och låg arbetslöshet. Under 2021 stärktes också positionen i Lund och i Västsverige genom förvärvet av 50 procent i Järngrinden.

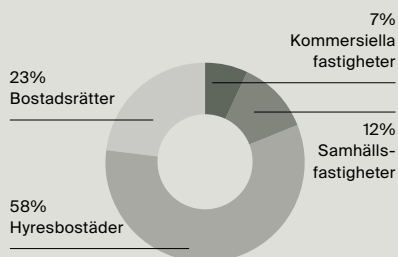


Förvaltningsfastigheter



Fastighetsvärde
Totalt 6 903 Mkr

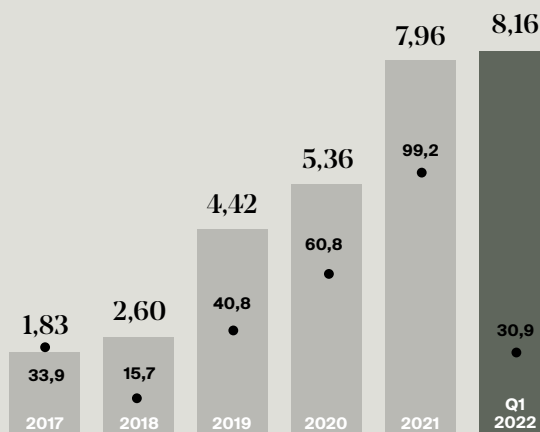
Projektutveckling



Uthyrbar yta
Totalt 459 000 kvm

Fastighetsvärde, Mdkr

Förvaltningsresultat, Mkr



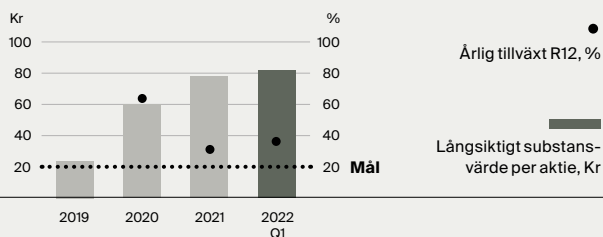
Finansiella mål

Långsiktigt substansvärde

Uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt i långsiktigt substansvärde per aktie om minst 20 procent (inklusive eventuella värdeöverföringar till aktieägarna) över en konjunkturcykel.

36 %

31 mar 2022

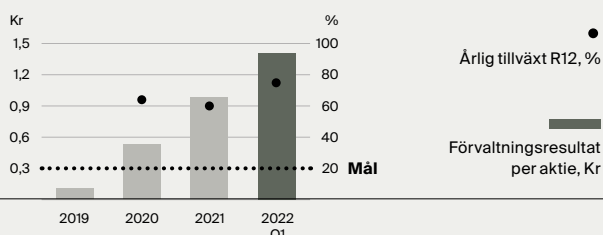


Förvaltningsresultat

Uppnå en genomsnittlig årlig tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie om minst 20 procent över en konjunkturcykel.

75 %

Rullande 12 månader
31 mar 2022



Soliditet

Soliditeten ska över tid uppgå till minst 35 procent.

>35 %

Mål

39 %

31 mar 2022

Belåningsgrad

Belåningsgraden ska över tid understiga 65 procent.

<65 %

Mål

61 %

31 mar 2022

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska över tid överstiga 2,0 gånger.

>2,0 ggr

Mål

2,0 ggr

31 mar 2022

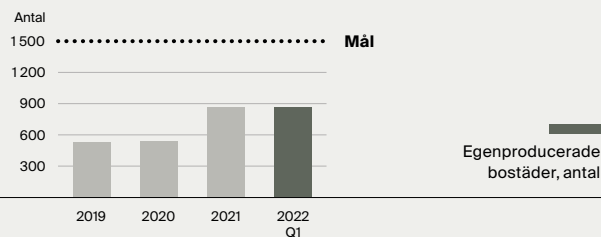
Operativa mål

Pågående byggnation

Pågående byggnation av egenproducerade bostäder ska uppgå till minst 1500 bostäder per år från och med år 2022.

863

31 mar 2022

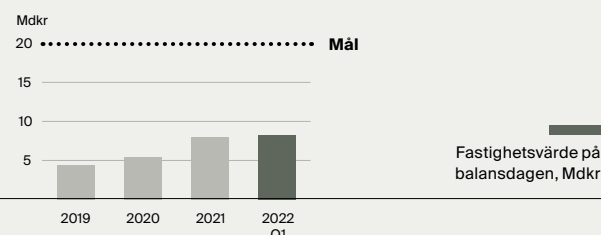


Fastighetsvärde

Fastighetsbeståndets värde ska vid utgången av år 2025 uppgå till 20 miljarder kronor.

8,2 Mdkr

31 mar 2022



Hyresintäkter

Hyresintäkterna från bostads- och samhällsfastigheter ska uppgå till minst 70 procent av Genovas totala hyresintäkter vid utgången av år 2023.

>70 %

Mål

55 %

31 mar 2022

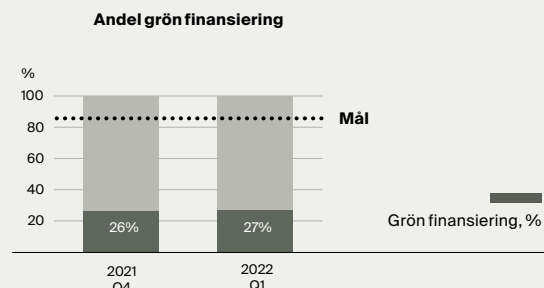
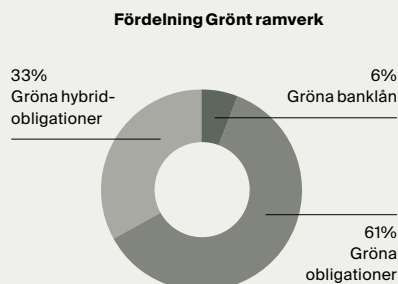
Utdelningspolicy

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 aktier. Långsiktigt ska utdelningen på aktierna uppgå till 50 procent av förvaltningsresultatet hänförligt till aktieägarna.

Hållbarhetsmål

Grön finansiering

Andelen grön finansiering avseende nyproduktion och förvaltningsfastigheter ska uppgå till 85 procent vid utgången av år 2023.



Miljöcertifiering

All nyproduktion ska vara miljöcertifierad. Därutöver ska alla förvaltningsfastigheter som ägs och förvaltas långsiktigt miljöcertifieras fram till utgången av år 2023.

Certifiering	Förvaltningsfastigheter			Byggnation		Totalt
	Certifierade	Pågående	Planerade	Pågående		
Svanen	1	-	-	3		4
Miljöbyggnad iDrift						
Silver	-	7	17	-		24
Brons	1	-	-	-		1
Summa	2	7	17	3		29

Energianvändning

Genova har som mål att ansluta bolaget till Science Based Targets och därigenom åta sig att sätta ambitiösa och vetenskapliga klimatmål i syfte att nå Parisavtalets mål om att minska utsläppen för att inte överstiga en uppvärmning om mer än 1,5°C.

Hållbarhetsarbete

Hållbarhetsstrategi

Hållbarhetsstrategin är indelad i tre övergripande områden; att bygga och förvalta för framtidens miljö och klimat, långsiktig stadsutveckling samt att bedriva en hållbar affärsverksamhet. De tre områdena har i sin tur målsättningar som ses över kontinuerligt och fastställs minst en gång per år av styrelsen. Under 2022 kommer Genova utveckla konkreta delmål för att minska våra utsläpp, öka vår andel befintliga fastigheter som är miljöcertifierade samt öka andelen grön finansiering.

Grönt finansieringsramverk

I december 2020 utformade Genova ett ramverk för grön finansiering i linje med Green Bond Principles framtagna av ICMA (International Capital Market Association). Detta dokument styr villkoren för hur likviden från gröna obligationer, gröna lån och andra typer av skuldebrev får användas. Genovas Gröna Finansieringsramverk och relaterad information återfinns på bolagets webbplats [genova.se](https://www.genova.se).

Händelser under kvartalet

Genovas långsiktiga mål är att miljöcertifiera samtliga nyproducerade fastigheter och långsiktigt förvaltade fastigheter i beståndet för att möta kund- och investerarkrav, minska vår negativa påverkan, öka vår positiva påverkan, öka värdet av fastigheten och möjliggöra bättre lånevillkor. Miljöcertifieringen görs med hjälp av externa konsulter och har intensifierats under det första kvartalet 2022.

Fastighetsbeståndet

Förvaltningsfastigheter

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

Genova arbetar löpande med att identifiera fastigheter som bidrar till att uppfylla de finansiella och operativa målen. Möjliga förvärvsobjekt omfattar både kassaflödesgenererande fastigheter, helt eller delvis uthyrda, och tomma byggnader med potential för utveckling och uthyrning. Genovas ambition är att fastigheterna som förvärvas även ska ge möjlighet att på sikt skapa byggrätter för framtida nybyggnadsprojekt.

Vid periodens utgång hade Genova ett helägt fastighetsbestånd bestående av totalt 59 förvaltningsfastigheter till ett marknadsvärde om cirka 6,9 Mdkr fördelat på cirka 267 000 kvm. Totalt fastighetsvärde med hänsyn tagen till tillträdde fastigheter, pågående nyanläggningar samt joint ventures uppgår till cirka 9,3 Mdkr.

Utveckling under och efter kvartalet

Förvärv och avyttringar

Under kvartalet tillträdde förvaltningsfastigheter för 104 Mkr och frånträdde för 228,5 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 samtidigt förvärvat en portfölj med fastigheter i Storstockholm, Nyköping och Hallstahammar till ett underliggande fastighetsvärde om 104 Mkr. Fastigheterna som Genova förvärvat har en total uthyrbar yta om 6 651 kvm med ett årligt hyresvärde om cirka 5,9 Mkr (880 kr/kvm) där cirka 35 procent av hyresintäkterna kommer från bostäder och de resterande intäkterna kommer från kommersiella verksamheter. Från- och tillträde skedde 18 februari 2022.

Under det första kvartalet 2022 frånträdde Genova fastigheten Runö 7:146 till ett nybildat joint venture som ägs tillsammans med Green Group. Sammanlagt tillträdde det gemensamt ägda

bolaget tre kommersiella fastigheter i entréområdet till Åkersberga centrum. Fastigheterna omfattar drygt 14 000 kvm i ett, av kommunen utpekat, kommande omvandlingsområde.

Uthyrningar

Genova har 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.

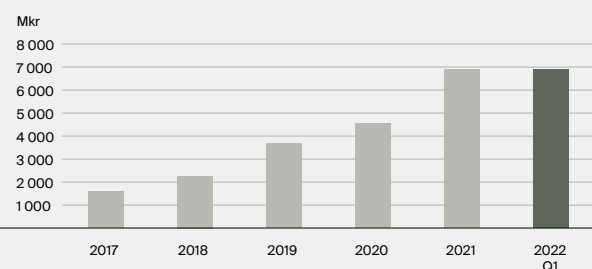
Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

Vid periodens utgång hade Genova cirka 390 hyresavtal med en genomsnittlig återstående avtalslängd på 5,9 år.

Av totalt hyresvärde uppgick andelen från bostäder och offentligt finansierade hyresgäster till cirka 55 procent. Om även dagligvaruhandel inkluderas uppgick andelen till cirka 64 procent av totalt hyresvärde.

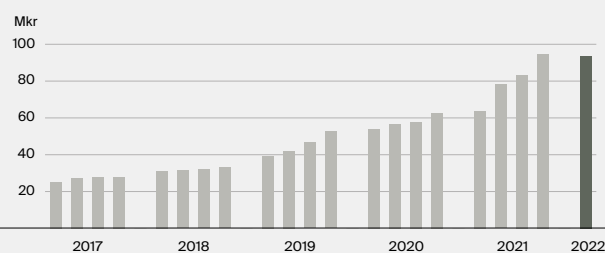
Utveckling förvaltningsfastigheter

31 mar 2022



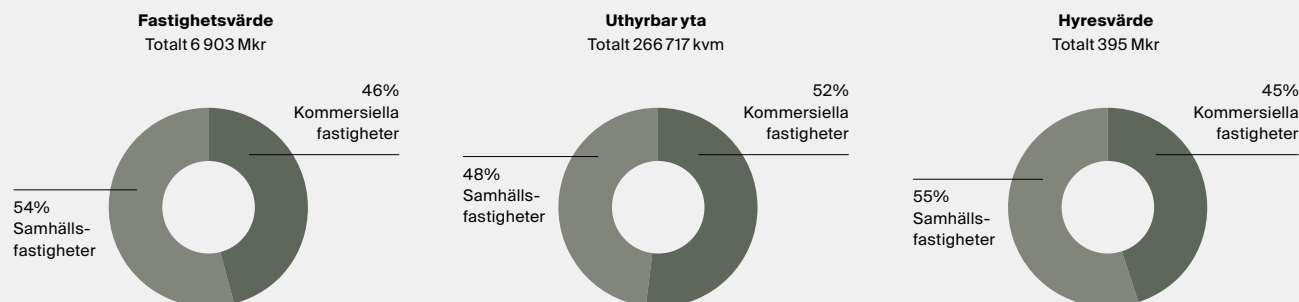
Hyresintäkter

31 mar 2022



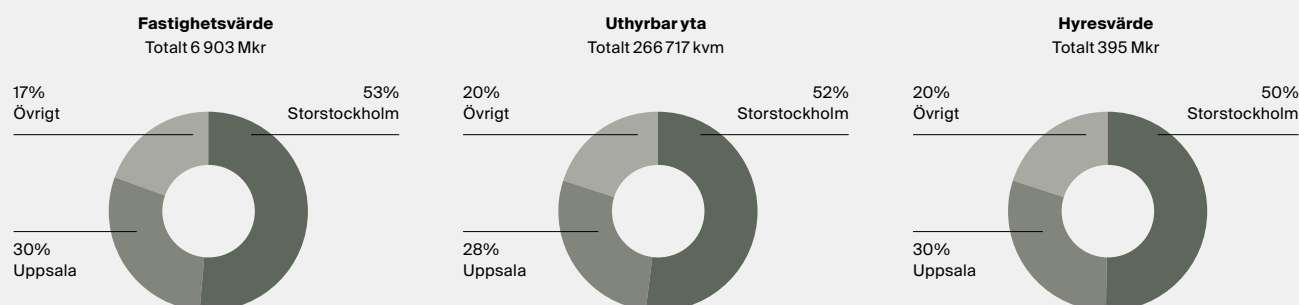
Förvaltningsfastigheter per fastighetskategori

31 mar 2022



Förvaltningsfastigheter per geografi

31 mar 2022



Fördelning hyresintäkter

31 mar 2022

Hyresavtal	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel, %
Samhällsfastigheter	194	52
Bostäder ¹	10	3
Livsmedel	35	9
Övrigt kommersiellt	134	36
Summa hyresintäkter	373	100
Genomsnittligt, vägd återstående löptid, år (10 största)		6,6 år
Genomsnittligt, vägd återstående löptid, år (total portfölj)		5,9 år

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

Förfallostruktur hyresavtal

31 mar 2022

	Antal hyresavtal	Yta Tkvm	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel %
Löptid				
2022	77	10	15	4
2023	83	50	67	18
2024	53	33	40	11
2025	36	36	60	16
2026	19	30	40	11
>2026	45	82	144	39
Summa	313	240	365	98
Hyresbostäder	77	4	7	2
Totalt	390	244	373	100
Vakant		23	22	
Totalt		267	395	



Gulmåran 7, Borås

Fastighetsbeståndet

31 mar 2022

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Fastighetsvärde		Hyresvärde		Uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra ² , Mkr	Fastighetskostnader		Driftsöverskott	
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm
Per fastighetskategori ¹												
Kommersiella fastigheter	34	137 884	3 141	22 780	178	1 292	90,2	161	-50	-363	111	803
Samhällsfastigheter ³	25	128 833	3 762	29 200	217	1 683	97,7	212	-44	-338	168	1 306
Summa per fastighetskategori	59	266 717	6 903	25 881	395	1 481	94,3	373	-94	-351	279	1 046
Per geografi												
Storstockholm	31	138 038	3 630	26 297	200	1 448	95,4	191	-45	-325	146	1 055
Uppsala	18	74 180	2 072	27 936	118	1 589	95,2	112	-29	-385	84	1 127
Övrigt	10	54 499	1 201	22 038	77	1 417	90,5	70	-20	-369	50	913
Summa per geografi	59	266 717	6 903	25 881	395	1 481	94,3	373	-94	-351	279	1 046
Pågående byggnation			1 057									
Planerade projekt			205									
Totalt enligt balansräkning			8 165									
Närliggande färdigställda byggnationer ⁴												
	2	30 115	351		48	1 608	96,4	47	-6	-204	41	1 346
Totalt	61	296 832	8 516		443	1 494	94,6	419	-100	-336	320	1 076
Därutöver:												
Fastigheter ägda via JV			759									

1) Baserat på fastighetens huvudsakliga användning.

2) Ej beaktat hyresrabatter om 9 Mkr.

3) Varav 77 hyresbostäder finns fördelat på sju fastigheter.

4) Avser projekt Söderhällby och etapper i projekt i Handelsmannen som kommer att vara färdigställda inom ett år. Fastighetsvärde vid färdigställande uppgår till 1 085 Mkr men per den 31 mars är 734 Mkr upptaget i balansräkningen under pågående 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.

Aktuell intjäningsförmåga

I syfte att ge en bild av Genovas framtida bedömda intjäningsförmåga på förvaltningsresultatnivå för förvaltningsverksamheten har nedanstående tabell upprättats. Intjäningsförmågan utgår från bolagets förvaltningsobjekt samt intjäningsförmågan från byggstartade pågående projekt i produktion efter att dessa färdigställts och inflyttning har skett. 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.

Hyresvärdet för respektive förvaltningsobjekt och pågående projekt i produktion som inkluderas i aktuell intjäning framgår av avsnitten "Förvaltningsfastigheter" och "Projektutveckling" i delårsrapporten. Hyresvärdet baseras på kontrakterade intäkter vid periodens utgång. Avtagande hyresrabatter om 9 Mkr är ej avdraget från hyresvärdet. Vakans för förvaltningsfastigheter baseras på aktuell vakans vid periodens

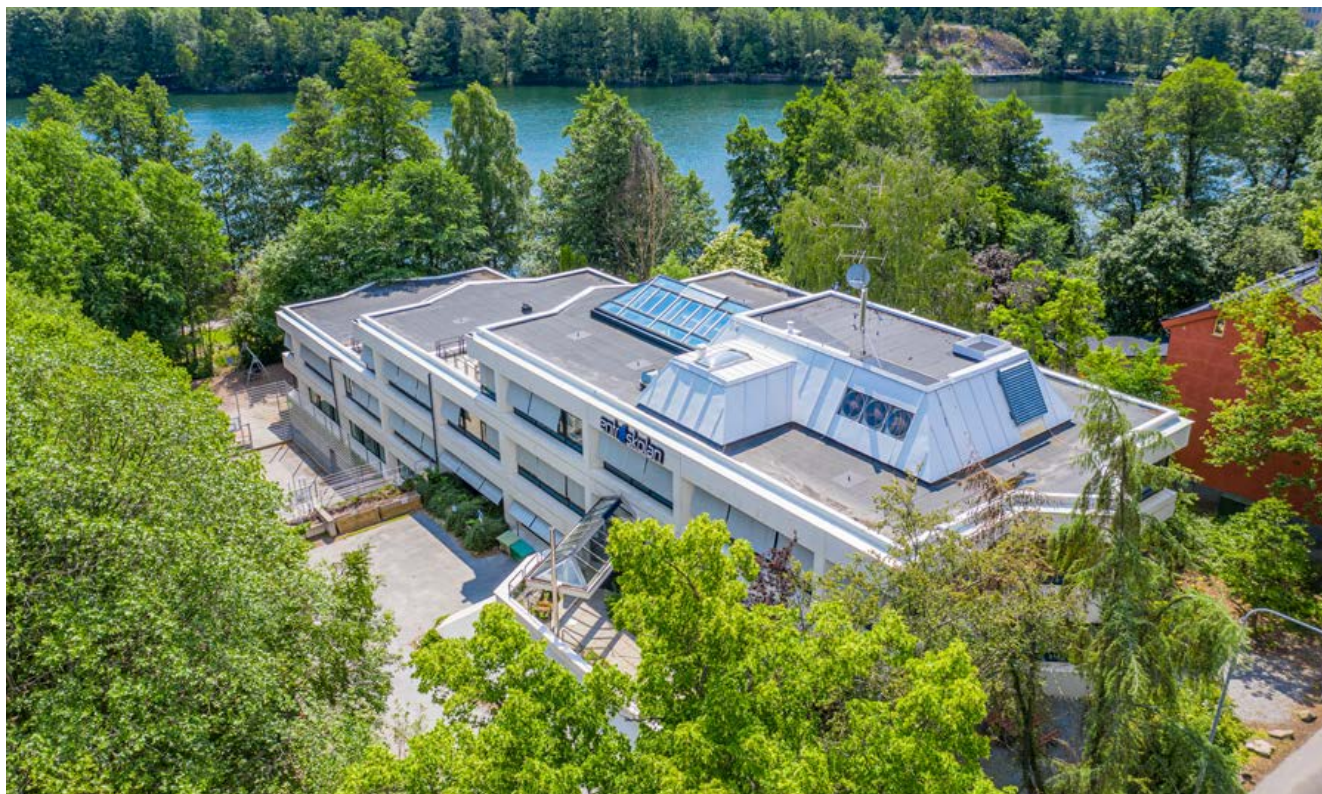
utgång. För pågående byggnation avses ett antagande om långsiktig vakansgrad. Fastighetskostnader är bedömningar av normaliserade kostnader på helårsbasis. Centrala administrationskostnader avser kostnader hänförliga till fastighetsförvaltningen och baseras på bedömda kostnader för kommande tolv månaders-

period, rensat för eventuella kostnader av engångskaraktär.

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

Bedömd intjäningsförmåga förvaltningsfastigheter

Mkr	Förvaltningsfastigheter	Pågående byggnation	Summa
Hyresvärde	395	98	493
Vakans	-22	-2	-24
Hyresintäkter	373	96	469
Fastighetskostnader	-94	-14	-108
Driftsöverskott	279	82	361
Central administration fastighetsförvaltning	-23		-23
Genovas andel av förvaltningsresultat från JV	35	10	45
Finansnetto	-119	-25	-144
Förvaltningsresultat	172	67	239



Nynäs 24, Stockholm

Projektutveckling

Genovas organiska tillväxt sker genom projektutveckling av hyresbostäder, samhällsservice och kommersiella lokaler där projektportföljen i huvudsak hänför sig till egenutvecklade byggrätter tillskapade från egna förvaltningsfastigheter med befintligt kassaflöde. Fram till och med 2028 planerar Genova att investera cirka 12 Mdkr i pågående och planerad produktion för att färdigställa förvaltningsfastigheter för långsiktig 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 14 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.

Per den 31 mars 2022 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 utnyttjade byggrätterna. Detta kan vara relevant för det fall Genova ej skulle fullfölja sin affärsplan och exploatera byggrätterna utan istället avyttra dem. Med utgångspunkt från CBRE:s marknadsvärdering per 31 december 2021 av de framtida bedömda utnyttjade byggrätterna i Sverige som ingår i planerade projekt har en översyn gjorts per 31 mars 2022. Marknadsvärdet per bokslutsdagen bedöms till cirka 4,0 Mdkr. Befintliga byggnader på dessa fastigheter, som i förekommande fall, kommer behöva rivas vid utnyttjande av de planerade utnyttjade byggrätterna, samt upparbetad investering för planerade projekt

bedöms per 31 mars 2022 ha ett bokfört värde om cirka 2,4 Mdkr. Det innebär att övervärdet i koncernens byggrättsportfölj bedöms fortsatt uppgå till cirka 1,6 Mdkr vid rapportperiodens utgång.

Pågående byggnation

Den 31 mars 2022 hade Genova pågående byggnationer till ett bokfört värde om 1 057 Mkr.

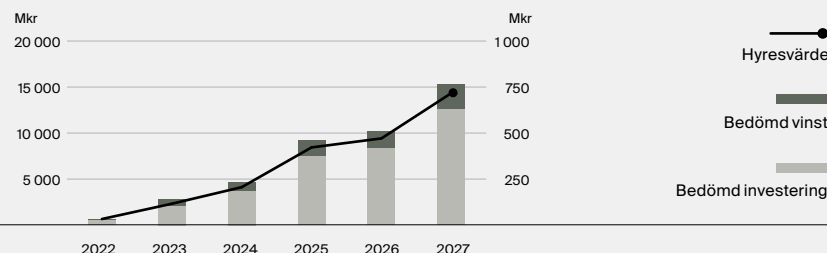
De pågående byggnationerna är Handelsmannen 1 i Norrtälje (vårdboende, förskola och hyresbostäder), Segerdal i Knivsta (hyresbostäder), Korsängen i Enköping (hyresbostäder), Can Oliver i Palma, Mallorca, (hotell) samt Söderhällby (lager/logistik). Dessa projekt kommer färdigställda att fortsätta ägas och förvaltas av Genova.

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 genomförs i ett joint venture med Redito och 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. Som pågående projekt redovisas 150 hyresbostäder

Pågående och planerade hyresbostäder, förväntad värde- och hyresutveckling

31 mar 2022



6 895

Antal bostadsbyggrätter

1,6 Mdkr

Övervärde byggrättsportfölj

731 Mkr

Bedömt hyresvärde

om cirka 9 000 kvm, vilket motsvarar Genovas ägarandel.

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 förvaltat 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. Byggnaden beräknas vara färdigställd i juni 2022 med ett fastighetsvärde om cirka 300 Mkr, totalt årligt hyresvärde om cirka 17 Mkr och ett förväntat årligt driftnetto om cirka 16 Mkr. Per maj 2022 är cirka 70 procent av projektet uthyrt.



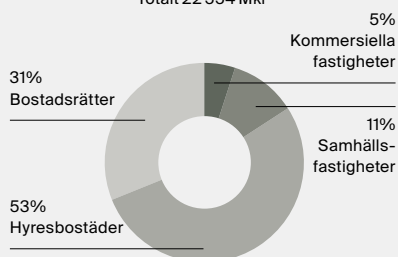
Segerdal, Knivsta

Projektutveckling per fastighetskategori

31 mar 2022

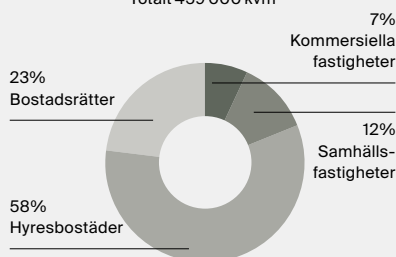
Fastighets-/Projektvärde

Totalt 22 554 Mkr



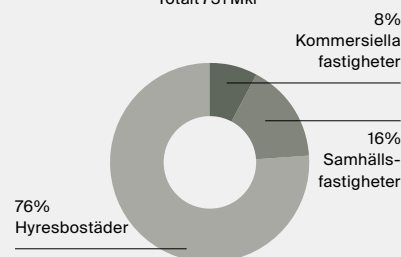
Uthyrbar yta

Totalt 459 000 kvm



Hyresvärde

Totalt 731 Mkr

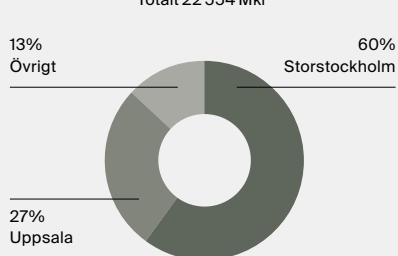


Projektutveckling per geografi

31 mar 2022

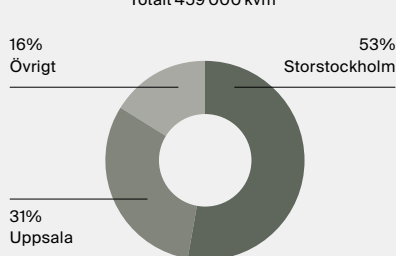
Fastighets-/Projektvärde

Totalt 22 554 Mkr



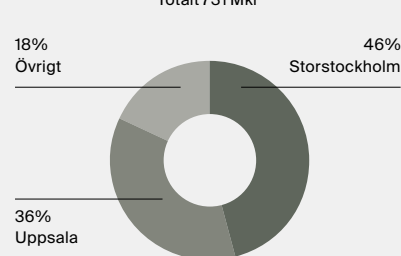
Uthyrbar yta

Totalt 459 000 kvm



Hyresvärde

Totalt 731 Mkr



Pågående byggnation

31 mar 2022

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	259	301
Handelsmannen 1	Norrtälje	Hyresbostäder	Q4 2019	Q4 2022/ Q4 2023 ²	408	21 314	-	985	46 214	37	1 730	720	232	329
Segerdal ³	Knivsta	Hyresbostäder	Q4 2020	Q4 2023/ Q4 2024 ⁴	150	8 582	354	448	50 109	18	2 018	355	98	0
Korsängen	Enköping	Hyresbostäder	Q1 2021	Q4 2023	185	7 979	243	378	45 970	16	1 937	315	69	73
Hotell Can Oliver	Palma	Kommersiella fastigheter	Q2 2021	Q2 2023	40	3 300	-	288	87 273	13	3 806	198	146	163
Söderhällby	Uppsala	Kommersiella fastigheter	Q2 2021	Q2 2022	-	-	14 000	300	21 429	17	1 214	218	131	191
Summa pågående byggnationer					863	47 255	16 034	2 794	44 143	116	1 839	2 085	935	1 057

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.

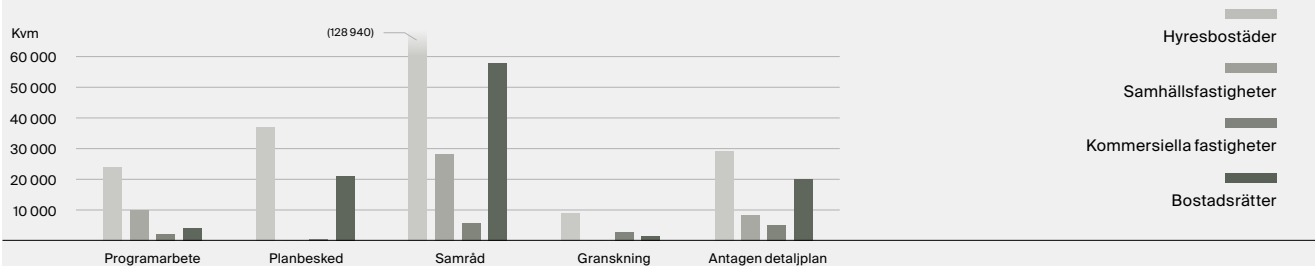
4) Cirka 50 procent av hyresrätterna färdigställs Q4 2023 i en första etapp.



Handelsmannen 1, Norrtälje

Planerade projekt per planskede

31 mar 2022



Planerade projekt

31 mar 2022

Projekt	Antal bostäder	Uthyrbar yta, kvm		Fastighetsvärde¹		Hyresvärde		Investering, Mkr		Bokfört värde, Mkr
		Bostäder	Lokaler	Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	Bedömd	Upp- arbetad	
Per kategori										
Hyresbostäder	4 167	228 395	-	10 307	45 126	485	2 125	8 600	55	108
Samhällsfastigheter	355	27 568	19 169	2 023	43 277	100	2 131	1 647	8	8
Kommersiella fastigheter	-	-	16 030	500	31 206	30	1 944	463	8	11
Bostadsrätter	1 510	104 550	-	6 930	66 288	-	-	5 131	51	78
Summa per kategori	6 032	360 513	35 199	19 760	49 935	615	2 110	15 841	122	205
Per geografiskt område - Egen förvaltning										
Storstockholm	1 819	104 460	22 676	6 006	47 240	283	2 222	5 118	29	70
Uppsala	1 635	88 745	11 825	4 285	42 603	209	2 074	3 545	30	40
Övrigt	1 068	62 758	698	2 539	40 011	123	1 943	2 047	12	17
Summa per geografi	4 522	255 963	35 199	12 830	44 065	615	2 110	10 710	71	127
Per geografiskt område - Bostadsrätter										
Storstockholm	1 251	88 770	-	6 078	68 470	-	-	4 508	42	69
Uppsala	219	11 030	-	605	54 885	-	-	457	9	9
Övrigt	40	4 750	-	247	52 000	-	-	166	-	-
Summa per geografi	1 510	104 550	-	6 930	66 288	-	-	5 131	51	78
Per geografiskt område - Egen förvaltning och bostadsrätter										
Storstockholm	3 070	193 230	22 676	12 084	55 969	283	2 222	9 626	71	139
Uppsala	1 854	99 775	11 825	4 890	43 817	209	2 074	4 002	39	49
Övrigt	1 108	67 508	698	2 786	40 847	123	1 943	2 213	12	17
Summa egen förvaltning och bostadsrätter per geografi	6 032	360 513	35 199	19 760	49 935	615	2 110	15 841	122	205

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.

Joint Ventures

En del av Genovas verksamhet är också investeringar i joint ventures för att på så sätt få tillgång till fler attraktiva kassaflödesgenererande förvaltningsfastigheter med möjlighet till projektutveckling av hyresbostäder, samhällsservice och kommersiella lokaler.

Per 31 mars 2022 ägde Genova 50 procent av andelarna i sex olika joint ventures. De gemensamt ägda bolagen innehar totalt 23 kassaflödesgenererande fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om 1 518 Mkr varav Genovas andel uppgår till 759 Mkr. Genovas andel

av antalet bostadsbyggrätter uppgår till cirka 1 700 stycken fördelat på cirka 114 000 kvm.

Under det första kvartalet 2022 bildades ett gemensamt joint venture med Green Group som under perioden tillträdde tre kommersiella fastigheter i entréområdet till Åkersberga centrum. Fastigheterna omfattar drygt 14 000 kvm i ett, av kommunen utpekat, kommande omvandlingsområdet.

I april 2022 utökades samarbetet med Green Group genom ett gemensamt förvärv av två projektfastigheter

i utvecklingsområdet Södra Veddesta i Järfälla. De förvärvade fastigheterna har en uthyrningsbar yta om cirka 4 000 kvm med en tomtareal om cirka 13 000 kvm. Årligt hyresvärde uppgår till cirka 8 Mkr med en återstående löptid om sju år. En planprocess kommer att initieras för utveckling av främst hyresbostäder med en potentiell volym om cirka 45 000 kvm ljus BTA.

Genovas andel av joint ventures

31 mar 2022

Namn	Andel, %	Bokfört värde, Mkr	Geografi	Fastighetsförvaltning		Projektutveckling, andel av:	
				Antal fastigheter	Andel av fastighetsvärde	Antal bostäder	Uthyrningsbar yta, kvm
Järngrinden AB	50	549	Västsverige	12	201	801	52 115
SBBGenova Gåshaga	50	113	Stockholm	1	200	385	23 000
SBBGenova Nackahusen	50	77	Stockholm	4	213	192	11 970
GenovaFastator	50	23	Stockholm	1	110	175	9 625
GenovaRedito	50	78	Knivsta	2	6	150	8 936
Greenova ¹	50	0	Stockholm	3	29	0	8 400
				23	759	1703	114 046

1) Exklusive förvärvade fastigheter som tillträtts efter perioden.

Järngrinden

Järngrinden äger och utvecklar moderna fastigheter i attraktiva lägen i Västsverige – huvudsakligen bostäder men också skräddarsydda helhetslösningar för storskaliga moderna byggnader för industri och logistik. Investeringen i Järngrinden

kompletterar Genovas huvudmarknader och utgör en bra plattform för tillväxt på intressanta orter som Göteborg, Borås, Kungsbacka, Varberg, Halmstad och Helsingborg.



Totalresultat för koncernen

Mkr	Jan-mar 2022	Jan-mar 2021	Apr 2021- mar 2022	Jan-dec 2021
Hysesintäkter	93,6	63,6	349,9	319,9
Driftskostnader	-23,3	-15,3	-69,6	-61,6
Underhållskostnader	-4,8	-1,2	-19,6	-16,0
Fastighetsskatt	-2,0	-1,6	-7,4	-7,0
Summa Fastighetskostnader	-30,1	-18,1	-96,6	-84,6
Driftsöverskott	63,5	45,5	253,3	235,3
Central administration fastighetsförvaltning	-5,6	-4,8	-23,2	-20,9
Central administration projektutveckling	-6,8	-5,2	-22,6	-22,5
Resultat från andelar i joint ventures	13,0	1,3	34,2	22,5
Finansnetto	-33,2	-25,2	-123,2	-115,2
Förvaltningsresultat	30,9	11,6	118,5	99,2
Övriga rörelseintäkter	0,4	0,1	14,8	14,5
Värdeförändringar fastigheter	170,2	120,3	731,8	681,9
Valutakurseffekter fastigheter	3,0	3,7	2,4	3,1
Resultat före skatt	204,5	135,7	867,5	798,7
Inkomstskatt	-37,5	-32,2	-193,0	-187,7
Periodens resultat	167,0	103,5	674,5	611,0
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	167,0	103,5	674,5	611,0
Periodens resultat hänförligt:				
Moderbolagets aktieägare	145,8	103,5	651,0	608,7
Innehav utan bestämmande inflytande	21,2	-0,1	23,6	2,3
Summa totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare	145,8	103,5	651,0	608,7
Innehav utan bestämmande inflytande	21,2	-0,1	23,6	2,3
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr ¹	3,19	2,35	14,50	13,66
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	41 977	39 577	41 977	41 977
Genomsnittligt antal aktier, tusental	41 977	39 577	41 977	40 177
Antal utestående preferensaktier, tusental	-	4 000	-	-
Genomsnittligt antal preferensaktier, tusental	-	4 000	-	1 744

¹⁾ Resultat i relation till genomsnittligt antal aktier efter betalning för hybridobligationer och utdelning till preferensaktieägare.

Resultatanalys

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under perioden till 93,6 Mkr (63,6). Ökningen motsvarar en tillväxt i hyresintäkterna om 47 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 34 000 kvm till cirka 267 000 kvm, motsvarande 15 procent. Förvaltningsfastigheternas hyresvärde uppgick vid periodens utgång till cirka 395 Mkr, motsvarande en tillväxt på cirka 19 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid periodens utgång uppgick till cirka 94 procent (98), vilket är en minskning jämfört med motsvarande tidpunkt 2021 och avser de under perioden förvärvade fastigheterna.

Intäkterna från jämförbart bestånd är något högre jämfört med föregående år, vilket är en följd av inflationsjusteringar och minskade hyresrabatter.

Utveckling intäkter			
Mkr	Jan-mar 2022	Jan-mar 2021	Förändring, %
Jämförbart bestånd	56,7	53,4	6
Förvärvade fastigheter	35,4	0,8	e/t
Sålda fastigheter	1,6	9,3	-83
Hyresintäkter	93,6	63,6	47
Kommersiella fastigheter	41,1	32,7	25
Samhällsfastigheter	52,6	30,8	71
Hyresintäkter	93,6	63,6	47

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader i form av drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt ökade under perioden till -30,1 Mkr (-18,1), vilket motsvarar en ökning på cirka 67 procent. Ökningen i fastighetskostnader förklaras främst av att Genova förvaltar ett större fastighetsbestånd i jämförelse med föregående period. Inom den växande långsiktiga förvaltningsportföljen kommer flera underhållsprojekt att påbörjas under året. Projekten är en viktig del av Genovas långsiktiga strategi, där kvalitet och hållbarhet är en fundamental del av verksamheten.

Inom jämförbart bestånd har mediakostnaderna ökat, vilka har påverkats av prisutveckling på elmarknaden. 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.

Utveckling fastighetskostnader

Mkr	Jan-mar 2022	Jan-mar 2021	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-19,3	-16,0	20
Förvärvade fastigheter	-10,8	0,0	e/t
Sålda fastigheter	-0,1	-2,1	-97
Fastighetskostnader	-30,1	-18,1	67
Kommersiella fastigheter	-15,2	-10,7	41
Samhällsfastigheter	-14,9	-7,4	101
Fastighetskostnader	-30,1	-18,1	67

Fastighetskostnader årstakt per kvm

Kr/kvm	Kommersiella fastigheter	Samhällsfastigheter	Totalt
Drift	-266	-278	-272
Underhåll	-40	-56	-48
Fastighetsskatt	-57	-4	-31
Totalt	-363	-338	-351

Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade under perioden till 63,5 Mkr (45,5), vilket motsvarar en ökning med 40 procent. Överskottsgraden för perioden uppgick till 67,8 procent, vilket är lägre jämfört med motsvarande period 2021 då den uppgick till 71,6 procent. Den lägre överskottsgraden beror huvudsakligen på förvärv av fastigheter med viss vakans som har framtida utvecklingspotential, för såväl uthyrningsgrad som att bedriva aktivt planarbete, och till viss del även en följd av högre energipriser. Inom den växande långsiktiga förvaltningsportföljen kommer flera underhållsprojekt att påbörjas under året. Projekten är en viktig del av Genovas långsiktiga ägandestrategi, där kvalitet och hållbarhet är en fundamental del av verksamheten.

Central administration

Centrala administrationskostnader är fördelat på fastighetsförvaltning och projektutveckling. De totala centrala administrationskostnaderna uppgick under perioden till -12,4 Mkr (-10,0), vilket motsvarar en ökning om 24 procent. Ökningen är ett resultat av den växande verksamheten jämfört med första kvartalet 2021.

Central administration		
Mkr	Jan-mar 2022	Jan-mar 2021
Fastighetsförvaltning		
Övriga externa kostnader	-2,5	-2,4
Personalkostnader	-2,3	-1,7
Avskrivningar och leasing	-0,8	-0,7
Central administration fastighetsförvaltning	-5,6	-4,8
Projektutveckling		
Övriga externa kostnader	-3,0	-2,6
Personalkostnader	-2,8	-1,8
Avskrivningar och leasing	-1,0	-0,8
Central administration projektutveckling	-6,8	-5,2

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 13,0 Mkr (1,3) och avser resultat från den löpande driften och värdeförändringar. I resultatandelen ingår 13,7 Mkr i värdeförändringar från produktion av hyresrätter i det pågående projektet Segerdal som delägs med Redito.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -33,2 Mkr (-25,2) under perioden, där det negativa finansnettot är något större än motsvarande period föregående år vilket är hänförligt till ökad belåning i den växande verksamheten.

Genomsnittlig ränta per balansdagen uppgick till 2,1 procent (2,7 procent inklusive byggnadskreditiv och obligationslån). Bland finansiella kostnader under perioden ingår -3,6 Mkr (-3,4) som avser kostnader för upptagande av obligationslån som periodiseras över lånens löptid. Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 2,0 ggr (1,9). I räntetäckningsgraden har kostnaderna för upptagande av obligationslån exkluderats, då dessa kostnader är att betrakta som mer av engångskaraktär.

Finansnetto

Mkr	Jan-mar 2022	Jan-mar 2021
Ränteintäkter	0,6	0,5
Räntekostnader lån	-29,8	-21,8
Räntekostnader leasing	-0,4	-0,5
Övriga finansiella kostnader	-3,6	-3,4
Finansnetto	-33,2	-25,2

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under perioden till 30,9 Mkr (11,6), vilket är en ökning med 166 procent. Ökningen beror i huvudsak på det ökade driftsöverskottet men också på högre resultatandelar från joint ventures.

Värdeförändringar

Värdeförändring på mark- och outnyttjade byggrätter avser i sin helhet vårt kommande projekt i Viby som byggstartas i slutet av året. Pågående byggnation i Norrtälje, Enköping och Uppsala bidrog med 62 Mkr i positiva värdeförändringar i takt med att byggnationer fortskrider. Värdeförändringen under motsvarande period 2021 bestod huvudsakligen av försäljningen av fastigheten Danmarks-Kumla 8:31 i Uppsala.

Värdeförändringar fastigheter

Mkr	Jan-mar 2022	Jan-mar 2021
Pågående byggnation	62,2	20,4
Mark- och outnyttjade byggrätter	108,5	-
Förändring avkastningskrav	-0,5	-
Förvärv	-	28,9
Försäljningar	-	71,0
Värdeförändringar fastigheter	170,2	120,3

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -37,5 Mkr (-32,2). Både aktuell och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent. Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till cirka 401 Mkr (448) samt obeskattade reserver om cirka 71 Mkr (67). Som uppskjutna skatteskulder redovisas full nominell skatt om 20,6 procent av skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde med avdrag för den skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv.

Skatteberäkning		
Mkr	Jan-mar 2022	Jan-mar 2021
Resultat före skatt	204,5	135,7
Skattesats %	20,6	20,6
Skatt enligt gällande skattesats	-42,1	-29,0
Ej skattepliktiga intäkter	4,4	0,3
Ej avdragsgilla kostnader	-2,1	-1,1
Ej avdragsgillt räntenetto	-4,0	-4,3
Avdragsgilla kostnader ej med i resultatet	4,0	0,2
Återföring vid fastighetstransaktioner	2,4	1,6
Övrigt	-0,1	-
Periodens skatt enligt resultaträkningen	-37,5	-32,3

Uppskjutna skatteskulder, netto

Mkr	Jan-mar 2022	Jan-mar 2021
Temporära skillnader fastigheter	-510,7	-338,1
Obeskattade reserver	-14,7	-13,9
Summa uppskjutna skatteskulder	-525,4	-352,0
Underskottsavdrag	82,7	92,3
Summa uppskjutna skattefordringar	82,7	92,3
Uppskjutna skatteskulder, netto	-442,7	-259,7

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 167,0 Mkr (103,5). Jämfört med motsvarande period 2021 har både driftsöverskott och förvaltningsresultat ökat under 2022. Även värdeförändringarna, med avsättning för uppskjuten skatt, ökade, vilket gör att Genova redovisar ett resultat efter skatt för perioden som är högre än för första kvartalet 2021.

Balansräkning för koncernen

Mkr	31 mar 2022	31 mar 2021	31 dec 2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	6 902,9	5 554,6	6 902,6
Pågående nyanläggningar	1 139,3	947,7	945,8
Projekteringsfastigheter	122,4	103,1	114,1
Nyttjanderättstillgångar	30,5	36,3	31,8
Inventarier	3,5	2,4	5,0
Uppskjutna skattefordringar	82,7	92,3	86,4
Andelar i joint ventures	840,1	280,7	818,0
Övriga långfristiga fordringar	279,8	257,3	256,5
Summa anläggningstillgångar	9 401,2	7 274,4	9 160,2
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar och kundfordringar	9,0	6,3	15,9
Övriga fordringar	155,1	110,4	143,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30,8	26,6	25,7
Likvida medel	185,6	729,1	316,0
Summa omsättningstillgångar	380,5	872,4	500,8
SUMMA TILLGÅNGAR	9 781,7	8 146,8	9 661,0
EGET KAPITAL			
Summa totalresultat för perioden			
Aktiekapital	50,4	52,3	50,4
Övrigt tillskjutet kapital	1 459,5	1 183,0	1 459,5
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 486,9	1 413,7	1 353,4
Hybridobligation	700,0	500,0	700
Innehav utan bestämmande inflytande	123,8	78,3	102,6
Summa eget kapital	3 820,6	3 227,3	3 665,9
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	2 801,1	2 457,5	2 934,8
Obligationslån	1 260,1	903,3	1 257,7
Leasingskuld	25,3	31,3	26,7
Övriga långfristiga skulder	3,1	43,1	3,1
Uppskjutna skatteskulder	525,4	352,0	497,8
Summa långfristiga skulder	4 615,0	3 787,2	4 720,1
Kortfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	1 108,5	753,8	1 031,5
Obligationslån	5,5	1,1	5,5
Leverantörsskulder	56,2	58,2	55,9
Leasingskuld	5,3	5,3	5,3
Aktuella skatteskulder	3,2	12,7	7,1
Övriga skulder	72,1	193,9	86,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	95,3	107,3	83,0
Summa kortfristiga skulder	1 346,1	1 132,3	1 275,0
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	9 781,7	8 146,8	9 661,0

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	Hänförligt till moderbolagets aktieägare				Balanserat resultat inkl. periodens resultat	Hybrid- obligation	Innehav utan bestäm- mande inflytande	Summa eget kapital
	Antal utestående aktier, tusental		Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital				
	Aktier	Preferens- aktier						
Ingående balans per 1 januari 2021	39 577	4 000	52,3	1 183,0	1 334,1	-	78,4	2 647,8
Totalresultat								
Årets resultat					608,7		2,3	611,0
Övrigt totalresultat								
Summa totalresultat					608,7		2,3	611,0
Transaktioner med innehav utan bestämmande 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 aktier	2 400		2,9	285,1				288,0
Emissionskostnader aktier				-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
Ingående balans per 1 januari 2022	41 977	0	50,4	1 459,5	1 353,4	700,0	102,6	3 665,9
Totalresultat								
Periodens resultat					145,8		21,2	167,0
Övrigt totalresultat								
Summa totalresultat					145,8		21,2	167,0
Utdelning hybridobligation					-11,7			-11,7
Valutakurseffekt					-0,6			-0,6
Utgående balans per 31 mar 2022	41 977	0	50,4	1 459,5	1 486,9	700,0	123,8	3 820,6

Kommentar till balansräkningen

Fastighetsbestånd och fastighetsvärde

Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter består av totalt 59 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 4,9 procent vid bokslutsdagen (justerat för fastigheten Viby 19:3 som är delavyttrad baserat på en byggrättsvärdering samt Hotel Concepcio i Palma, Mallorca som internvärderas). Det redovisade värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 mars 2022 till 6 903 Mkr, vilket är i nivå med värdet per 31 december 2021. Under perioden har fem fastigheter om 104 mkr förvärvats och två fastigheter om totalt 228,5 Mkr avyttrats. Värdeförändringarna under perioden på kvarvarande förvaltningsfastigheterna uppgår till 110 Mkr.

Pågående nyanläggning

Pågående nyanläggningar består av projektet Handelsman-
nen 1 i Norrtälje, projektet Korsängen i Enköping, lager- och
logistikfastigheten Söderhällby i Uppsala samt ett planerat
hotell i Palma, Mallorca. I balansposten ingår också värdeför-
ändringar av byggrätter avseende ett antal kommande projekt.
Aktiveringar skedde med totalt 131 Mkr under perioden.

Projekteringsfastigheter

Projekteringsfastigheter avser upparbetade och aktiverade
kostnader på projekt som ännu inte byggstartats. Vid bygg-
start omklassificeras aktuella belopp till pågående nyanlägg-
ningar.

Fastighetsvärde

Hela fastighetsbeståndet externvärderas kvartalsvis (fr o m
andra kvartalet 2022). Den 31 december 2021 värderades hela
fastighetsbeståndet externt av CBRE, Newsec och Forum med
utgångspunkt i senast externa värdering med värdetidpunkt
den 30 juni 2021. I verkligtvärdehierarkin är förvaltningsfast-
igheter i nivå 3, det vill säga data för tillgången baseras på icke
observerbara marknadsdata.

Förändring av fastighetsbeståndet

Mkr	31 mar 2022	31 mar 2021	31 dec 2021
Ingående värde förvaltnings- fastigheter	6 902,6	4 559,6	4 559,6
+ Förvärv	104,0	1 071,1	1 934,3
+ Till- och ombyggnation	15,3	6,0	42,6
- Försäljningar	-228,5	-111,0	-406,4
+/- Omklassificeringar	-	-	244,1
+/- Orealiserade värdeförändringar	109,5	28,9	528,4
Utgående värde förvaltnings- fastigheter	6 902,9	5 554,6	6 902,6
Ingående värde pågående nyanläggningar	945,8	704,1	704,1
+ Förvärv	-	-	44,6
+ Nybyggnation	131,3	152,2	548,3
- Försäljningar	-	-	-304,5
+/- Omklassificeringar	-	-	-244,1
+/- Orealiserade värdeförändringar	62,2	91,4	197,4
- varav pågående nybyggnation	62,2	91,4	197,4
Utgående värde pågående nyanläggningar	1 139,3	947,7	945,8
Ingående värde projekterings- fastigheter	114,1	91,4	91,4
+ Aktiveringar	8,3	11,7	22,7
Utgående värde projekterings- fastigheter	122,4	103,1	114,1
Utgående värde fastighets- beståndet	8 164,6	6 605,4	7 962,5
Förvaltningsfastigheter	6 902,9	5 554,6	6 902,6
Pågående byggnation	1 056,7	724,4	863,9
Planerade projekt	205,0	326,8	196,0
Utgående värde fastighets- beståndet	8 164,6	6 605,4	7 962,5

Värderingsyield per kategori

%	31 mar 2022	31 mar 2021
Kommersiella fastigheter ¹	5,6	5,7
Samhällsfastigheter	4,5	4,8
Totalt	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 bygrätt samt Hotel Concepcio i Palma som internvärderas.

Nyckeltal förvaltningsfastigheter

	31 mar 2022	31 mar 2021
Hysesvärde kr/kvm	1 481	1 426
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	98
Fastighetskostnader kr/kvm ¹	351	332
Driftsöverskott kr/kvm ¹	1 046	1 056
Överskottsgrad, % ¹	75	76
Förvaltningsfastighetsvärde kr/kvm	25 881	23 857
Uthyrningsbar yta, tkvm	266 717	232 826
Antal fastigheter	59	53

1) Beräknat utifrån bedömt årsvärde.

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital uppgick den 31 mars 2022 till 3 820,6 Mkr (3 665,9) och soliditeten till 39,1 procent (37,9).

Det långsiktiga substansvärdet uppgick till 4 263,3 Mkr (4 077,3), vilket motsvarar en ökning med 5 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till aktieägarna uppgick

till 3 439,5 Mkr (3 274,7), vilket motsvarar en ökning med 5 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till aktieägarna per aktie uppgick till 81,94 kronor per aktie (78,01).

Substansvärde

	31 mar 2022		31 mar 2021		31 dec 2021	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	3 820,6	91,02	3 227,3	81,54	3 665,9	87,33
Återläggning:						
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	525,4	12,52	352,0	8,89	497,8	11,86
Avdrag:						
Uppskjuten skattefordran enligt balansräkningen	-82,7	-1,97	-92,3	-2,33	-86,4	-2,06
Preferensaktiekapital	-	-	-520,0	-13,14	-	-
Hybridobligation	-700,0	-16,68	-500,0	-12,63	-700,0	-16,68
Innehav utan bestämmande inflytande	-123,8	-2,95	-78,3	-1,98	-102,6	-2,44
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare	3 439,50	81,94	2 388,7	60,36	3 274,7	78,01

Räntebärande skulder

Koncernen hade den 31 mars 2022 räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter och projektfastigheter om cirka 5 172 Mkr (5 233) vilket motsvarade en belåningsgrad om 61,1 procent (61,8) justerat för likvida medel. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 2,1 procent (2,7 procent inklusive byggnadskreditiv och obligationslån) den 31 mars 2022 med en soliditet som vid samma tidpunkt uppgick till 39,1 procent (37,9).

Koncernens totala räntebärande skulder till kreditinstitut som den 31 mars 2022 uppgick till 3 897 Mkr (3 958) är hänförliga till lån som upptagits vid förvärv, refinansieringen av den befintliga fastighetsportföljen i koncernen samt finansiering av projekt. Koncernens lånefaciliteter innehåller sedvanliga

garantier och åtaganden, bland annat för Genova och dess dotterbolag att uppfylla vissa finansiella nyckeltal såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick den 31 mars 2022 till 1,9 år (2,1). Kreditförfallostrukturen per samma datum framgår av tabellen nedan.

Inom 12 månader från rapporttillfället förfaller totalt 845 Mkr avseende under 2021 förvärvade fastigheter. Långsiktig finansiering med motsvarande belopp är redan avtalad. Totalt utnyttjade faciliteter vid periodens slut i form av revolvingkrediter och checkräkning uppgick till 335 Mkr. Utöver dessa faciliteter är 598 Mkr av beviljade byggnadskredit ännu ej utnyttjade.

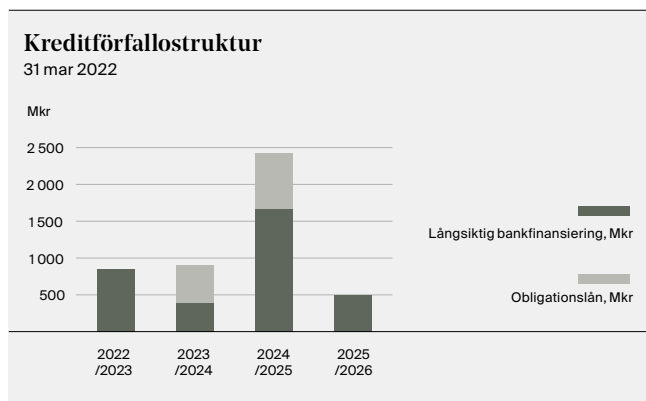
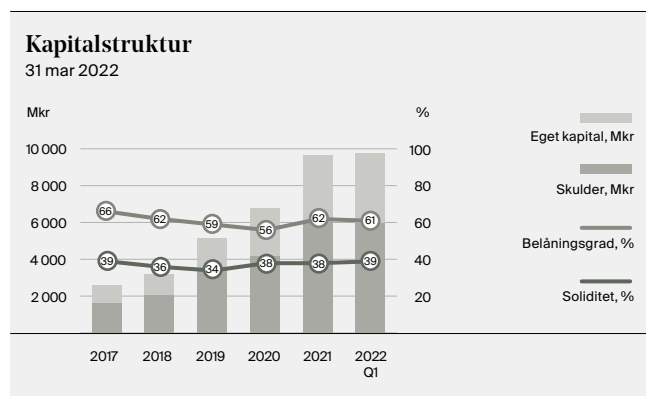
I april emitterade Genova ytterligare gröna hybridobligationer om 100 Mkr under sitt gröna finansiella ramverk om totalt 1 250 Mkr. De gröna hybridobligationerna har en evig löptid och emitterades på ett pris om 100,25% av nominellt belopp motsvarande 3 månader STIBOR plus 668 baspunkter. Erhållna medel 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 300 Mkr av låneportföljen. Avtalet löper till och med 2023. Vid periodens utgång hade koncernen inga övriga utestående derivat eller ränteswapavtal utan samtliga lån låg mot rörlig ränta med 3 månaders Stibor som räntebas.

Refinansiering

Genova har efter perioden ingått nya finansieringsavtal med Swedbank om totalt 3 200 Mkr, varav 350 Mkr utgörs av en revolverande kreditfacilitet. De nya faciliteterna hänför sig till Genovas befintliga förvaltningsportfölj och omfattar totalt 43 fastigheter. Refinansieringen stärker även Genovas likviditet med närmare 170 Mkr. De nya finansieringsavtalen sträcker sig till slutligt förfall i maj 2027, med en genomsnittlig kapitalbindningstid om cirka 4 år. De nya finansieringsavtalen är baserade på Genovas gröna ramverk och kan konverteras till grön finansiering när förvaltningsfastigheter blir miljöcertifierade, vilket är i linje med Genovas hållbarhetsmål.



Kredit- och ränteförfallostruktur

31 mar 2022

	Räntebindning		Kreditförfall		Ej utnyttjat, Mkr
	Belopp, Mkr	Snitt-ränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr	
Löptid					
0-1 år	845	2,11	845	845	0
1-2 år ¹	908	3,90	908	908	0
2-3 år ²	2 416	2,52	2 416	2 416	0
3-4 år	490	2,21	750	490	260
Totalt	4 659	2,68	4 919	4 659	260
Byggnadskreditiv	513	2,54	1 111	513	598
Totalt	5 172	2,67	6 030	5 172	858
Lån exklusive obligation & byggnadskreditiv	3 384	2,06	3 644	3 384	260

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

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

Kassaflödesanalys för koncernen

Mkr	31 mar 2022	31 mar 2021	31 dec 2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	30,9	11,6	99,2
Justeringsposter för poster som inte ingår i kassaflödet ¹⁾	-8,6	10,0	0,1
Övriga rörelseintäkter	0,4	0,1	14,5
Betald skatt	-2,6	-3,9	-2,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	20,1	17,8	111,8
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar	6,9	4,3	-5,3
Förändring övriga rörelsefordringar	-17,0	28,4	-17,6
Förändring leverantörsskulder	0,3	17,4	15,1
Förändring övriga rörelseskulder	-2,2	131,8	-31,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8,1	199,7	72,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter och projekt	-258,9	-1 227,1	-2 380,8
Investeringar i inventarier	-0,3	-1,9	-2,1
Försäljning av förvaltningsfastigheter	228,5	111,0	710,9
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar	-32,4	-	-581,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-63,1	-1 118,0	-2 253,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission aktier	-	-	276,5
Emission hybridobligation	-	489,2	685
Inlösen preferensaktier	-	-	-520,0
Upptagna lån	80,8	940,2	2 025,6
Amortering av lån	-144,3	-349,9	-488,0
Lämnad utdelning hybridobligation	-11,7	-10,5	-60,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-75,2	1 069,0	1 918,9
Periodens kassaflöde	-130,2	150,7	-262,3
Likvida medel vid periodens början	316,1	578,4	578,4
Likvida medel vid periodens slut	185,6	729,1	316,1
<i>1) Övriga poster ej kassapåverkande</i>			
Återläggning av avskrivningar	1,7	0,7	3,2
Resultat från andelar i joint ventures	-13,0	-1,3	-22,5
Upplupen ränta	2,7	10,6	19,4
	-8,6	10,0	0,1
Erhållen ränta	0,6	0,5	2,5
Betald ränta	-30,3	-21,8	-99,4

Segmentsrapportering

Mkr	Jan-mar 2022				Jan-mar 2021			
	Fastighetsförvaltning	Övrigt	Ej fördelat	Totalt	Fastighetsförvaltning	Övrigt	Ej fördelat	Totalt
Hysesintäkter	93,6			93,6	63,6			63,6
Summa intäkter	93,6			93,6	63,6			63,6
Fastighetskostnader	-30,1			-30,1	-18,1			-18,1
Summa fastighetskostnader	-30,1			-30,1	-18,1			-18,1
Driftsöverskott/resultat från nyproduktion	63,5			63,5	45,5			45,5
Central administration	-7,1		-22,5	-29,6	-4,8		-5,2	-10,0
Resultat från andelar i joint ventures	13,0			13,0	1,3			1,3
Finansnetto	-33,2			-33,2			-25,2	-25,2
Övriga rörelseintäkter			0,4	0,4			0,1	0,1
Värdeförändringar fastigheter	170,2			170,2	120,3			120,3
Valutakurseffekt fastighet	3,0			3,0	3,7			3,7
Resultat före skatt	209,4		-22,1	187,3				135,7
Segment specifika tillgångar								
Förvaltningsfastigheter	6 902,9				5 554,6			
Pågående nyanläggningar	1 139,3				947,7			
Projekteringsfastigheter	122,4				103,1			
Andelar i joint ventures	840,1				280,7			
Segment specifika investeringar								
Förvärv och investeringar i fastigheter	258,9				1 116,1			

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 2021. 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-mar 2022	Jan-mar 2021	Jan-dec 2021
Fastighetsrelaterade nyckeltal			
Pågående byggnation, antal	863	893	863
Färdigställda bostäder, antal	-	-	35
Totalt antal byggrätter, antal	6 895	6 319	6 895
Uthyrbar yta kommersiella fastigheter, tkvm	137,9	107,8	139,3
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	128,8	125,0	127,8
Total uthyrbar yta, tkvm	266,7	232,8	267,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,3	97,6	95,1
Överskottsgrad, %	67,8	71,5	73,6
Nettoinvesteringar, Mkr	258,9	1 116,1	1 881,6
Finansiella nyckeltal			
Avkastning på eget kapital, %	17,8	14,1	19,4
Soliditet, %	39,1	39,6	37,9
Belåningsgrad, %	61,1	51,5	61,8
Genomsnittlig räntenivå, %	2,1	2,0	2,0
Genomsnittlig räntenivå inklusive obligationslån, %	2,7	3,0	2,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	1,9	2,2
Kapitalbindningstid, antal år	1,9	2,5	2,1
Aktierelaterade nyckeltal			
Totalt antal utestående preferensaktier, tusental	-	4 000	-
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, tusental	-	4 000	1 744
Total utdelning preferensaktier, Mkr	-	10,5	23,80
Utdelning per preferensaktie, kr	-	2,62	5,95
Totalt antal utestående aktier, tusental	41 977	39 577	41 977
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	41 977	39 577	40 177
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,46	0,03	0,98
Resultat per aktie, kr	3,19	2,35	13,66
Eget kapital, Mkr	3 820,6	3 227,3	3 665,9
Eget kapital hänförligt till aktieägare, Mkr	2 996,8	2 129,0	2 863,3
Eget kapital per aktie, kr	71,39	53,79	68,21
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 263,3	3 487,0	4 077,3
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, Mkr	3 439,5	2 388,7	3 274,7
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	81,94	60,36	78,01

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Jan-mar 2022	Jan-mar 2021	Jan-dec 2021
Nettoomsättning	-	-	5,8
Summa rörelsens intäkter	-	-	5,8
Övriga externa kostnader	-1,3	-1,5	-5,4
Personalkostnader	-2,6	-1,9	-9,8
Summa rörelsens kostnader	-3,9	-3,4	-15,2
Rörelseresultat	-3,9	-3,4	-9,4
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag	-	-	-64,5
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	87,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	-18,4	-14,5	-65,8
Resultat från finansiella poster	-18,4	-14,5	-43,0
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag	-	-	8,7
Resultat före skatt	-22,3	-17,9	-43,7
Skatt på årets resultat	-	-	0,9
Årets resultat	-22,3	-17,9	-42,8

Moderbolagets balansräkning

Mkr	31 mar 2022	31 mar 2021	31 dec 2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	221,8	221,7	221,8
Andelar i intresseföretag	563,4	-	563,4
Uppskjutna skattefordringar	22,5	21,6	22,5
Fordringar hos koncernföretag	1701,8	1562,6	1641,1
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 509,5	1 805,9	2 448,8
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	5,3	10,6	5,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2,9	3,8	3,2
	8,2	14,4	8,2
Likvida medel	90,6	464,5	244,1
Summa omsättningstillgångar	98,8	478,9	252,3
SUMMA TILLGÅNGAR	2 608,3	2 284,8	2 701,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa totalresultat för perioden			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	50,4	52,3	50,4
Summa bundet eget kapital	50,4	52,3	50,4
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	374,1	717,7	428,6
Periodens/årets resultat	-22,3	-17,9	-42,8
Summa fritt eget kapital	351,8	699,8	385,8
Hybridobligation	700,0	500,0	700,0
Summa eget kapital	1 102,2	1 252,1	1 136,2
Långfristiga skulder			
Obligationslån	1 260,1	903,3	1 257,7
Övriga långfristiga skulder	-	40,0	-
Summa långfristiga skulder	1 260,1	943,3	1 257,7
Kortfristiga skulder			
Obligationslån	5,5	-	5,5
Leverantörsskulder	0,1	-	1,3
Skulder till koncernbolag	198,1	48,1	258,9
Övriga skulder	40,9	36,1	40,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1,4	5,2	0,7
Summa kortfristiga skulder	246,0	89,4	307,2
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 608,3	2 284,8	2 701,1

Moderbolagets rapport över förändring i eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Hybrid- obligation	Summa eget kapital
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 aktier	2,9	285,1			288,0
Emissionskostnader aktier		-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
Ingående balans per 1 januari 2022	50,4	428,6	-42,8	700,0	1 136,2
Omföring i ny räkning		-42,8	42,8		
Årets resultat			-22,3		-22,3
Utdelning hybridobligation		-11,7			-11,7
Utgående balans per 31 mar 2022	50,4	374,1	-22,3	700,0	1 102,2

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 2021 på sidorna 71–75.

Efter två år som till stor del har präglats av en osäkerhet i omvärlden till följd av pandemin kan Genova konstatera att effekterna som det haft på verksamheten har varit minimala. De risker som Genova nu bedömer kommer vara mest väsentliga för verksamheten framgent är inflationen som får ett allt bredare fäste vilket kommer ha viss påverkan på kostnader i såväl den löpande förvaltningen som byggprojekt, samtidigt som finansieringskostnader stiger. Genova analyserar löpande utvecklingen i omvärlden och väger noggrant beslutsvägar efter risker och möjligheter som uppstår till följd av ständigt förändrade marknadsförutsättningar. En stor trygghet i osäkra tider är att Genova har en diversifierad mix av betalnings-trygga hyresgäster, hyresintäkter som i det närmaste regleras fullt ut med inflationen samt god likviditet.

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.

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%	+/- 20 Mkr
Uthyrningsgrad	+/-2 procentenheter	+/- 8 Mkr
Fastighetskostnader	+/-10%	+/- 9 Mkr
Räntekostnader	+/-1 procentenhet	+/- 40 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

Värdeförändring	+/-5%	+/-10%
Effekt på fastighetsvärde	+/- 408 Mkr	+/- 816 Mkr
Justerat fastighetsvärde	8 573/7 756 Mkr	8 981/7 348 Mkr
Effekt på belåningsgrad	-2,9/3,2%	-5,6/6,8 %
Justerad belåningsgrad	58/64 %	56/68 %
Effekt på soliditet	1,6/-1,8 %	3,1/-3,7 %
Justerad soliditet	41/37 %	42/35 %

¹ Värdeförändringen baseras på verkligt värde på balansdagen.

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 försväras eller sker till oförmånliga villkor. Likviditetsrisken avser risken att Genova inte har betalningsberedskap för förutsedda och/eller oförutsedda utgifter. Genova arbetar aktivt med dessa risker genom att exempelvis ränte- och kapitalsäkra kreditportföljen, hålla en god och proaktiv dialog med bolagets banker och löpande följa likviditetssituationen.

Aktien och ägarförhållanden

Genova har ett aktieslag – stamaktier som noterades på Nasdaq Stockholm i juni 2020. Genova hade vid periodens slut 2 303 aktieägare. Sista betalkurs för aktien den 31 mars 2022 uppgick till 117,00 kr. Per den 31 mars 2022 uppgick det totala antalet aktier i Genova till 41 976 966.

Sedan oktober 2021 har 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 sker inom ramen för Nasdaq Stockholms regler kring likviditetsgaranti. Det innebär att likviditetsgaranten kvoterar köp- respektive säljvolym motsvarande minst 30 000 kronor med en spread om maximalt 4 procent mellan köp- och säljkurs.

Aktieägare

31 mar 2022

Namn	Antal aktier	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	3 531 134	8,41	8,41
Skandia Fonder	2 243 705	5,35	5,35
Michael Moschewitz (via bolag)	2 150 538	5,12	5,12
Capital Resarch and Management	2 126 731	5,07	5,07
Enter Fonder	1 302 995	3,10	3,10
Lancelot Asset Management	1 085 875	2,59	2,59
Avanza Pension	909 499	2,17	2,17
SEB Investment Management	543 251	1,29	1,29
BNP Paribas	521 965	1,24	1,24
Swedbank Robur	500 000	1,19	1,19
Handelsbanken fonder	187 702	0,45	0,45
Summa övriga ägare	947 143	2,26	2,26
Summa	41 976 966	100,00	100,00

Övriga upplysningar

Organisation

Medelantalet anställda i organisationen uppgick under perioden till 34 (26) varav 19 (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 2021. Karaktären på transaktioner och volym har inte förändrats väsentligt under perioden jämfört med föregående år. Sedvanliga ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare har utbetalats.

Årsstämma

Årsstämma i Genova Property Group AB (publ) kommer att hållas den 4 maj 2022 kl. 10.00 i Gernandt & Danielsson Advokatbyrås lokaler på Hamngatan 2 i Stockholm.

Redovisningsprinciper

Genova tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten. Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och årsredovisningslagen. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i senaste årsredovisningen, se not 2 i Genovas årsredovisning 2021.

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 2021.

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 4 maj 2022

Mikael Borg, styrelseordförande

Anette Asklin, styrelseledamot

Micael Bile, styrelseledamot

Andreas Eneskjöld, styrelseledamot

Erika Olsén, styrelseledamot

Maria Rankka, styrelseledamot

Michael Moschewitz, VD

Finansiell kalender

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 4 maj 2022 kl. 08.30 CEST.

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

Hyresintäkter 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 aktieägare

Eget kapital reducerat med värdet av emitterade hybridobligationer och innehav utan bestämmande inflytande i förhållande till antalet utestående aktier per balansdagen. Eget kapital hänförligt till aktieägarna används för att belysa aktieägarnas andel av bolagets egna kapital per aktie.

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.

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 aktie

Förvaltningsresultat reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning och betalning för hybridobligation i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier under perioden. Förvaltningsresultat per aktie används för att belysa aktieägarnas andel av förvaltningsresultat per aktie.

Hyresvärde

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

Justerat resultat per aktie

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

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 aktieägare

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

Långsiktigt substansvärde per aktie

Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare dividerat med antalet utestående aktier per balansdagen. Långsiktigt substansvärde per aktie används för att belysa aktieägarnas andel av bolagets långsiktiga substansvärde hänförligt till aktieägarna per aktie.

Projekteringsfastigheter

Avser fastigheter för vidareutveckling.

Resultat per aktie

Periodens/årets resultat reducerat med under perioden utbetalad preferensaktieutdelning och betalning för hybridobligation, i förhållande till det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier under perioden. Resultat efter skatt per aktie används för att belysa aktieägarnas andel av bolagets resultat efter skatt per aktie.

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.

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