

GENOVA



Delårsrapport januari–juni / **2022**



Perioden i sammandrag

Perioden januari–juni 2022

- Hyresintäkterna uppgick till 185,7 Mkr (141,8), en ökning med 31 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 132,3 Mkr (104,2), en ökning med 27 procent.
- Förvaltningsresultatet ökade med 62 procent till 56,3 Mkr (34,8), varav förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna uppgick till 31,1 Mkr (11,0), motsvarande 0,74 kr (0,28) per aktie.
- Resultat efter skatt uppgick till 342,5 Mkr (263,8), motsvarande 7,06 kr (6,06) per aktie.
- Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna ökade med 42 procent till 3 649,5 Mkr (2 563,0), motsvarande 86,94 kr (64,76) per aktie.

Kvartalet april–juni 2022

- Hyresintäkterna uppgick till 92,1 Mkr (78,2), en ökning med 18 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 68,8 Mkr (58,7), en ökning med 17 procent.
- Förvaltningsresultatet ökade med 9 procent till 25,4 Mkr (23,2), varav förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna uppgick till 11,9 Mkr (9,9), motsvarande 0,28 kr (0,25) per aktie.
- Resultat efter skatt uppgick till 175,5 Mkr (160,4), motsvarande 3,87 kr (3,71) per aktie.

8 848 Mkr

Fastighetsvärde

7 110

Bostadsbyggrätter

60,7 %

Belåningsgrad

86,94 kr

Långsiktigt substansvärde
hänförligt till aktieägarna per aktie

	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021	Apr-jun 2022	Apr-jun 2021	Jul 2021– jun 2022	Jan-dec 2021
Hyresintäkter, Mkr	185,7	141,8	92,1	78,2	363,8	319,9
Driftsöverskott, Mkr	132,3	104,2	68,8	58,7	263,4	235,3
Förvaltningsresultat, Mkr	56,3	34,8	25,4	23,2	120,7	99,2
Förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna per aktie, kr	0,74	0,28	0,28	0,25	1,44	0,98
Bostäder under byggnation, antal ¹	863	898	863	898	863	863
Färdigställda bostäder, antal ²	–	35	–	35	–	35
Nettoinvestering, Mkr	515,1	1 450,3	484,7	223,2	946,4	1 881,6
Belåningsgrad, %	60,7	59,2	60,7	59,2	60,7	61,8
Soliditet, %	38,7	37,0	38,7	37,0	38,7	37,9
Räntetäckningsgrad, ggr ³	2,0	2,1	2,0	2,4	2,2	2,2
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 573,0	3 341,4	4 573,0	3 341,4	4 573,0	4 077,3
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, Mkr	3 649,5	2 563,0	3 649,5	2 563,0	3 649,5	3 274,7
Totalt antal utestående aktier, tusental	41 977	39 577	41 977	39 577	41 977	41 977
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, kr per aktie	86,94	64,76	86,94	64,76	86,94	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 uthyrdes och förlängdes hyresavtal i Lund, Uppsala, Nacka och Gävle om 9 600 kvm till en genomsnittlig avtalstid överstigande 7 år. Det totala hyresvärdet över hela hyresperioderna uppgår till cirka 110 Mkr med ett investeringsåtagande om totalt 8,9 Mkr.
- I februari genomfördes en bytestransaktion där Genova avyttrade en fastighet med long stay-hotell i Järfälla 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.

Andra kvartalet

- I april utökade Genova och Green Group sitt samarbete genom att förvärva två fastigheter inom utvecklingsområdet Södra Veddesta i Järfälla till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 115 Mkr. Uthyrningsbar yta är

cirka 4 000 kvm med en tomtareal om cirka 13 000 kvm och årligt hyresvärde uppgår till cirka 8 Mkr.

- I april emitterades 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 procent av nominellt belopp motsvarande 3 månader STIBOR plus 668 baspunkter.
- I april ingicks nya finansieringsavtal om totalt 3 200 Mkr, varav 350 Mkr utgörs av en revolverande kreditfacilitet, hänförliga till Genovas befintliga förvaltningsportfölj och omfattande 43 fastigheter. Refinansieringen stärkte även likviditeten med närmare 170 Mkr. Finansieringsavtalen sträcker sig till slutligt förfall i maj 2027, med en genomsnittlig kapitalbindningstid om cirka 4 år.
- I maj förvärvades en nyproducerad och miljöcertifierad fastighet i Järfälla till ett underliggande fastighetsvärde om 94,5 Mkr. Fastigheten har 4 200 kvm uthyrbar area och är fullt uthyrd. Årligt hyresvärde uppgår till 5,5 Mkr och förväntat årligt driftnettot cirka 5,3 Mkr med en återstående avtalstid om 9 år.

- I juni tillträdde två fastigheter i Norrtälje till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 153 Mkr före avdrag för latent skatt och med en uthyrbar yta om cirka 10 800 kvm, där 96 procent av ytorna är uthyrda. Årligt hyresvärde uppgår till cirka 10,5 Mkr med ett bedömt driftnetto om cirka 7,2 Mkr och genomsnittliga återstående avtalstiden är 4,3 år. Genova äger därmed fastigheter i anslutning till varandra i Norrtälje om cirka 30 000 kvm markyta i ett område som på längre sikt bedöms kunna utvecklas med bostäder.
- I juni utökades tillgänglig likviditet med cirka 500 Mkr då SBAB beviljade ytterligare cirka 400 Mkr i byggnadskreditiv samt genom en beviljad revolverande kreditfacilitet om 100 Mkr hos Nordea.

Händelser efter periodens utgång

- Edvard Schéele har meddelat att han lämnar sin tjänst som CFO för en ny tjänst utanför bolaget. Edvard kommer att fortsätta sin tjänst fram till årsskiftet och rekryteringsprocessen för att tillsätta en ny CFO har inletts omgående.



Söderhällby 1:9, Uppsala

VD-kommentar

Perioden präglades av turbulens i vår omvärld och tuffare marknadsförhållanden. I denna miljö är Genovas fokus på kassaflöden, likviditet och en sund balansräkning viktig för att skapa rätt förutsättningar för verksamheten. Genova redovisar ett stabilt första halvår med stärkt förvaltningsresultat, ökad intjäning, fortsatt hög aktivitet inom projektutvecklingen och ett antal förvärv. Samtidigt ser vi förutsättningar att fortsätta växa och påbörja ytterligare projekt under slutet av året.

Fortsatt tillväxt

Genova fortsatte att växa lönsamt under perioden genom förvärv och färdigställda projekt. Tillväxten i substansvärde per aktie uppgick till 36 procent. Hyresintäkterna steg med 31 procent till 186 Mkr och förvaltningsresultatet uppgick till 56 Mkr, motsvarande en ökning med 52 procent i förvaltningsresultat per aktie för rullande 12 månader, där ökningen i huvudsak beror på ett ökat driftöverskott. Tillväxten i intjäning förväntas fortsätta öka under kommande kvartal. Förvärven vi genomfört under året och de inflyttningar som sker i färdigställda fastigheter under 2022 beräknar vi leder till ökade årliga hyresintäkter om cirka 62 Mkr.



”Vi värnar kassaflöde och likviditet samtidigt som vi fortsätter växa långsiktigt.”

Förändrad omvärld

Under andra kvartalet upplevde vi en fortsatt orolig omvärldssituation med ökad inflation, stigande räntor och en generell marknadsoro. Som jag nämnde i rapporten för första kvartalet finns det självklart utmaningar med denna utveckling för Genova, liksom för hela fastighetssektorn. Vi kan samtidigt konstatera att bolagets affärsmodell och verksamhet har en motståndskraft och stabilitet med tydlig långsiktighet och trygga kassaflöden. Våra pågående projekt är upphandlade till fasta priser vilket innebär att vi inte påverkas av kostnadsökningar i förhållande till dessa. Av våra hyresavtal är cirka 98 procent inflations-säkrade genom indexuppräknning, vilket ger en motvikt till stigande räntor. En inflation på nuvarande nivåer motverkar en 100 punkters räntehöjning till drygt 50 procent, allt annat lika.

Långsiktig finansiering

Vi har under perioden arbetat med att säkerställa vår långsiktiga finansiering och likviditet och tecknade under kvartalet nya finansieringsavtal för 3,2 miljarder kronor avseende befintlig förvaltningsportfölj samt beviljades ytterligare byggnadskreditiv om 400 Mkr för vår projektutveckling. Det innebär att vi har refinansierat en betydande andel av lånevolymen, med lång kapitalbindning till förmånliga villkor som sänker Genovas totala finansieringskostnader samt stärker likviditeten. Att vi har kunnat genomföra denna framgångsrika refinansiering och likviditetsförstärkning i rådande marknadsläge är ett styrkebesked och viktigt för Genovas fortsatta utveckling.

Inflyttning i Norrtälje

Under tredje kvartalet slutför vi första etappen i vårt största pågående projekt, Handelsmannen i Norrtälje, med inflyttning av ett äldreboende, en förskola samt 66 hyresbostäder i kvarter Tryckeriet. Vi förvärvade fastigheten för sex år sedan och nu står ett flertal byggnader klara i det som kommer bli en ny Svanenmärkt stadsdel med gröna gårdar centralt belägen med goda kommunikationer. Totalt omfattar projektet 408 hyresbostäder, 80 lägenheter för äldreboende samt en förskola med en uthyrningsbar yta om cirka 30 000 kvm. Det känns förstås roligt att få se resultatet av en lång process där vi har arbetat nära kommunen för att skapa trygga och funktionella kvarter som passar in i Norrtäljes utveckling. Det stora intresset för bostäderna i Norrtälje visar att vi har hittat rätt, och vi tar med oss detta in kommande projekt där en ny stadsdel i Brunna i Upplands-Bro utanför Stockholm är näst på tur med planerad byggstart i slutet av 2022. Det är ett projekt med blandad bebyggelse innehållande cirka 850 bostäder, dagligvaruhandel, service, skola och förskola som vi uppför tillsammans med fastighetsbolaget K2A, totalt cirka 60 000 kvm. Vår bedömning är att byggmarknaden successivt kommer att normaliseras och vi ser förutsättningar för att kunna fortsätta bygga till rimliga priser och med god lönsamhet.

I den marknadssituation vi befinner oss i just nu är det viktigt att agera med stor försiktighet när vi utvärderar affärsmöjligheter. Vi kommer att värna kassaflöde och likviditet samtidigt som vi fortsätter växa långsiktigt genom projektutveckling av attraktiva bostäder och samhällsfastigheter i tillväxtområden.

Michael Moschewitz, VD

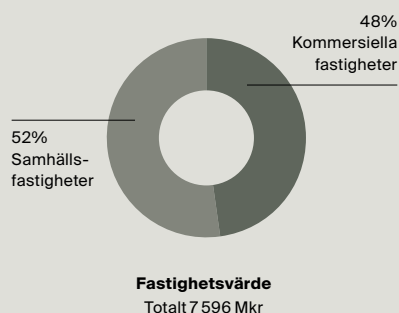
Genova – det personliga fastighetsbolaget

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

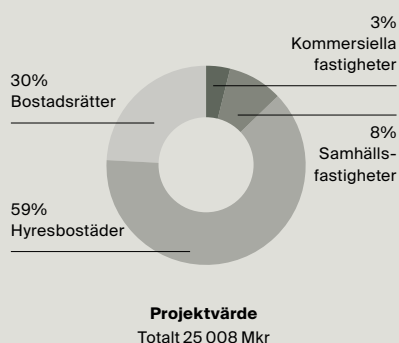
Genova är ett personligt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter långsiktigt, hållbart och med stort engagemang. Den stora portföljen av egna byggrätter säkerställer koncernens långsiktiga tillväxt och en fortsatt stabil utveckling av fastighetsbeståndet. Genovas huvudmarknader 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

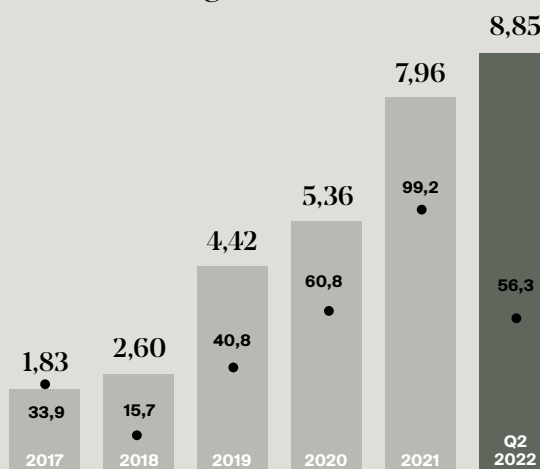


Projektutveckling



Fastighetsvärde, Mdkr

Förvaltningsresultat, Mkr



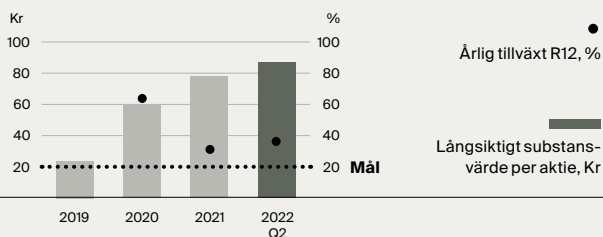
Finansiella mål

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 %

30 juni 2022

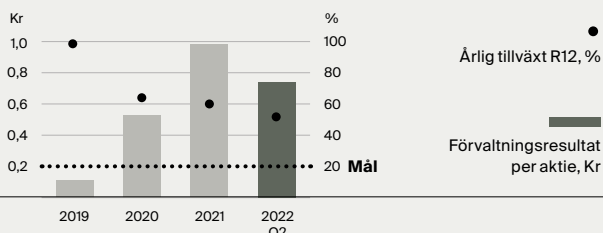


Förvaltningsresultat

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

52 %

Rullande 12 månader
30 juni 2022



Soliditet

Soliditeten ska över tid uppgå till minst 35 procent.

>35 %

Mål

39 %

30 juni 2022

Belåningsgrad

Belåningsgraden ska över tid understiga 65 procent.

<65 %

Mål

61 %

30 juni 2022

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska över tid överstiga 2,0 gånger.

>2,0 ggr

Mål

2,0 ggr

30 juni 2022

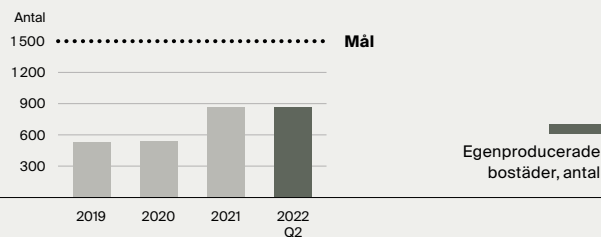
Operativa mål

Pågående byggnation

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

863

30 juni 2022

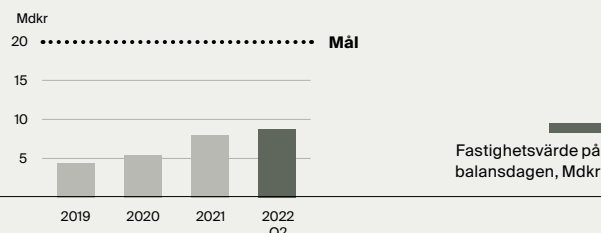


Fastighetsvärde

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

8,8 Mdkr

30 juni 2022



Hysesintäkter

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

>70 %

Mål

53 %

30 juni 2022

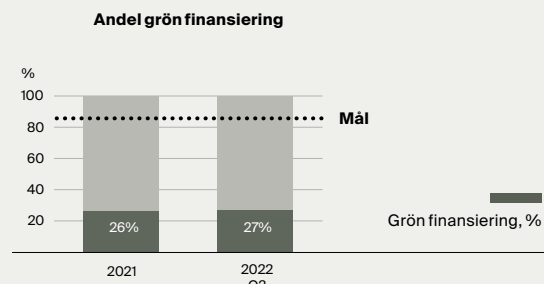
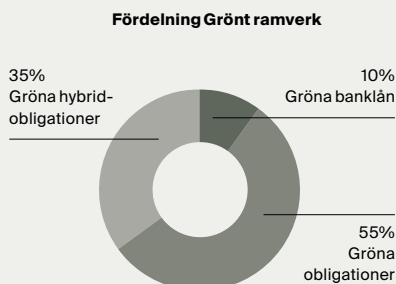
Utdelningspolicy

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
Green Building	1	1	-	-		2
Miljöbyggnad iDrift						
Silver	-	7	17	-		24
Bron	1	-	-	-		1
Summa	3	8	17	3		31

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 strategi och arbete med social hållbarhet har formulerats och beskrivs i en skrift som publicerats på bolagets hemsida. Miljöcertifieringen av Genovas fastigheter har fortsatt och intensifierats under kvartalet. Arbetet med att formulera Science Based Targets har startat under kvartalet med målet att skicka bolagets målsättning till Science Based Targets Initiative innan årets slut.

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 i 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 63 förvaltningsfastigheter till ett marknadsvärde om cirka 7,6 Mdkr fördelat på cirka 296 tkvm. Totalt fastighetsvärde med hänsyn tagen till tillträdde fastigheter, pågående nyanläggningar samt joint ventures uppgår till cirka 9,7 Mdkr.

Förvärv, avyttringar och färdigställda projekt

Under perioden tillträdde förvärvade förvaltningsfastigheter för totalt 247,3 Mkr och den färdigställda fastigheten Söderhällby 1:9 omklassificerades från pågående nyanläggningar till förvaltningsfastigheter till ett värde om 300,0 Mkr.

I maj förvärvades och tillträdde den nyproducerade och miljöcertifierade fastigheten Sollentuna Häradsallmänning 1:28 i Järfälla till ett underliggande fastighetsvärde om 94,5 Mkr. Fastigheten har 4 200 kvm uthyrbar area och är fullt uthyrd till ett helägt dotterbolag inom Semlerkoncernen som kommer bedriva försäljning och verkstad för exklusiva bilvarumärken. Årligt hyresvärde uppgår till 5,5 Mkr och det förväntade årliga driftnettot uppgår till cirka 5,3 Mkr med en återstående avtalstid om 9 år.

I maj tecknades avtal om förvärv av fastigheterna Jungfrun 2 och Jungfrun 3 i Norrtälje, belägna i direkt anslutning till Genovas befintliga fastighet Jungfrun 4 i Norrtälje. De förvärvade fastigheterna har en uthyrbar yta om cirka 10 800 kvm där 96 procent av ytorna är uthyrda. Förvärvet sker till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 153 Mkr före avdrag för latent skatt. Årligt hyresvärde uppgår till cirka 10,5 Mkr med ett bedömt driftnetto om cirka 7,2 Mkr. Majoriteten av hyresintäkterna kommer från

gymnasieverksamhet som bedrivs av Norrtälje kommun och Skärgårdsgymnasiet. Övriga intäkter avser kommersiella verksamheter. Den genomsnittliga återstående avtalstiden uppgår till cirka 4,3 år. Tillträde skedde den 10 juni 2022. Genova äger därmed fastigheter i anslutning till varandra om cirka 30 000 kvm markyta i ett område som på längre sikt bedöms kunna utvecklas med bostäder.

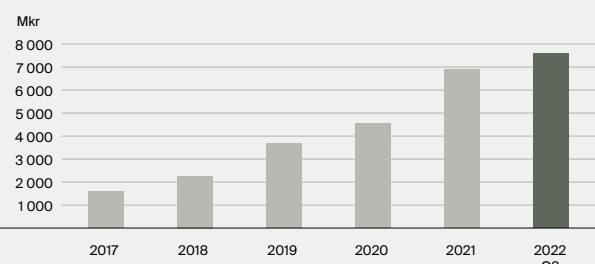
Per 30 juni färdigställdes projektet Söderhällby 1:9 som är en miljöcertifierad projektfastighet för lager och logistik i Uppsala med cirka 14 000 kvm uthyrbar yta för lager och logistik. Fastighetsvärdet uppgår till 300 Mkr med en total investering om cirka 220 Mkr. Totalt årligt hyresvärde uppgår cirka 17 Mkr med ett förväntat årligt driftnetto om cirka 16 Mkr. Hyresgästerna flyttar in successivt under det tredje kvartalet 2022.

Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

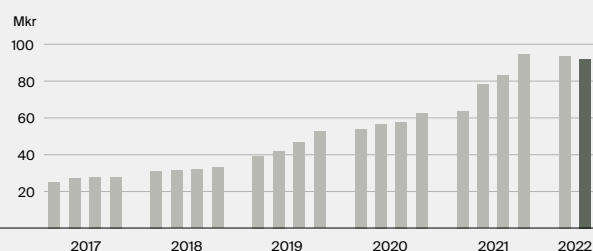
Vid periodens utgång hade Genova cirka 400 hyresavtal med en genomsnittlig återstående avtalslängd på 5,5 år.

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.

Utveckling värde förvaltningsfastigheter
30 juni 2022

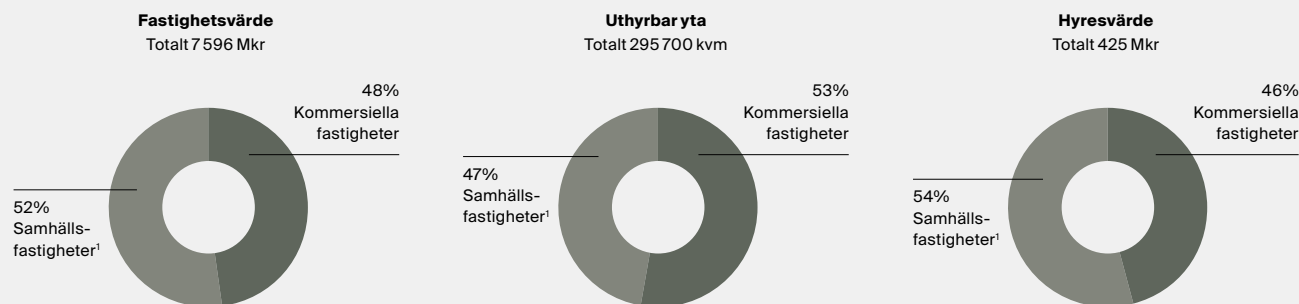


Hyresintäkter per kvartal
30 juni 2022



Förvaltningsfastigheter per fastighetskategori

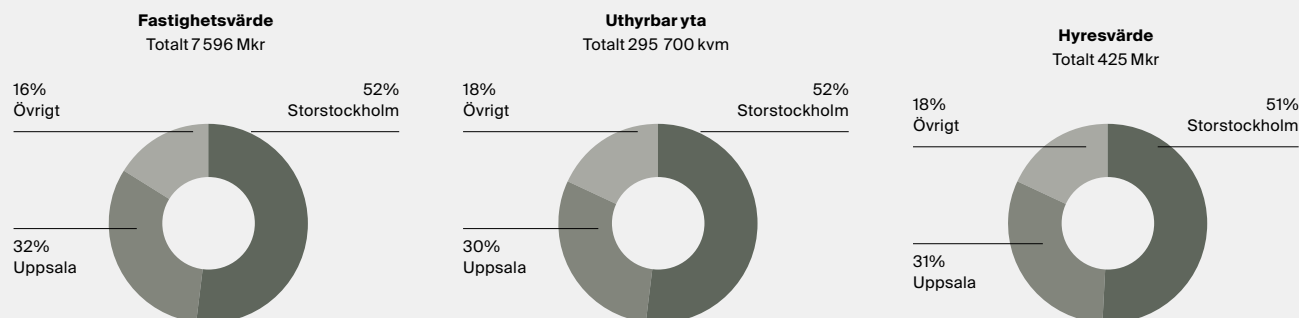
30 juni 2022



1) Befintliga hyresbostäder ingår i kategorin Samhällsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter per geografi

30 juni 2022



Fördelning hyresintäkter

30 juni 2022

Hyresavtal	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel, %
Samhällsfastigheter	201	50
Bostäder ¹	10	3
Livsmedel	35	9
Övrigt kommersiellt	159	38
Summa hyresintäkter	405	100
Genomsnittligt, vägd återstående löptid, år (10 största)		6,4 år
Genomsnittligt, vägd återstående löptid, år (total portfölj)		5,5 år

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

Förfallostruktur hyresavtal

30 juni 2022

	Antal hyresavtal	Yta Tkvm	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel %
Löptid				
2022	61	11	14	3
2023	87	49	67	16
2024	62	39	47	12
2025	46	46	72	18
2026	23	32	43	11
>2026	43	91	154	38
Summa	322	267	397	98
Hyresbostäder	77	5	8	2
Totalt	399	272	405	100
Vakant		24	21	
Totalt		296	425	



Sollentuna Hårsadsallmänning 1:28, Järfälla

Fastighetsbeståndet

30 juni 2022

	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	Mkr	kr/kvm
Per fastighetskategori¹														
Kommersiella fastigheter	36	155 991	3 616	23 181	198	1 268	92,1	182	-51	-329	131	838		
Samhällsfastigheter³	27	139 709	3 980	28 489	228	1 630	97,8	223	-46	-331	176	1 263		
Summa per fastighets- kategori	63	295 700	7 596	25 689	425	1 439	95,1	405	-98	-330	307	1 039		
Per geografi														
Storstockholm	34	153 051	3 964	25 901	215	1 406	95,3	205	-48	-312	157	1 029		
Uppsala	19	88 097	2 398	27 214	134	1 515	97,0	129	-30	-337	100	1 132		
Övrigt	10	54 552	1 235	22 630	77	1 407	91,3	70	-20	-369	50	916		
Summa per geografi	63	295 700	7 596	25 689	425	1 439	95,1	405	-98	-330	307	1 039		
Pågående byggnation			1 037											
Planerade projekt			215											
Totalt enligt balansräkning			8 848											
Närliggande färdigställda byggnationer⁴														
	2	19 415	311		45	2 294	99,8	44	-5	-258	39	2 033		
Totalt	65	315 115	9 159		470	1 492	94,6	419	-103	-325	320	1 076		
Därutöver:														
Fastigheter ägda via JV			869											

1) Baserat på fastighetens huvudsakliga användning.

2) Ej beaktat hyresrabatter om 11 Mkr.

3) Varav 77 hyresbostäder finns fördelat på sju fastigheter.

4) Avser etapper i projekt i Handelsmannen och Hotell Can Oliver i Palma som kommer att vara färdigställda inom ett år. Fastighetsvärde vid färdigställande uppgår till 1 073 Mkr men per den 30 juni är 762 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

Under slutet av det andra kvartalet 2022 genomfördes tre fastighetsförvärv, med genomsnittlig uthyrningsgrad på 98 procent, vilka sammantaget stärker hyresvärdet med 16 Mkr. Per 30 juni färdigställdes byggnationen av Söderhällby 1:9. Fastigheten är fullt uthyrd med ett hyresvärde om 17 Mkr. Under det tredje och fjärde kvartalet 2022 kommer färdigställda och inflyttade äldreboenden och hyresbostäder samt nystartad förskola i projektet Handelsmannen stärka förvaltningsverksamhetens hyresvärde med ytterligare cirka 22 Mkr.

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 11 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 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.

Bedömd intjäningsförmåga förvaltningsfastigheter

Mkr	Förvaltningsfastigheter	Pågående byggnation	Summa
Hyresvärde	425	81	507
Vakans	-21	0	-21
Hyresintäkter	405	81	486
Fastighetskostnader	-98	-13	-111
Driftsöverskott	307	68	375
Central administration fastighetsförvaltning	-23		-23
Genovas andel av förvaltningsresultat från JV	35	10	45
Finansnetto	-156	-25	-181
Förvaltningsresultat	163	53	216



Jungfrun 2, Norrtälje

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 13 Mdkr i pågående och planerad produktion för att färdigställa förvaltningsfastigheter för långsiktig ägande. Färdigställt värde bedöms uppgå till cirka 17 Mdkr med ett bedömt hyresvärde om cirka 750 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 förvärf 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 52 Tkr per kvadratmeter för hyresbostäder och cirka 70 Tkr per kvadratmeter för bostadsrätter, inklusive föreningslån. Dessa värderingar är rimliga utifrån nu aktuella marknadsvärden på bostäder i kombination med

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

Per den 30 juni 2022 omfattade Genovas projektportfölj cirka 450 000 kvm uthyrbar yta fördelat på 7 110 bostadsbyggrätter, varav cirka 67 procent utgörs av hyresbostäder och samhällsfastigheter som Genova avser utveckla för egen långsiktig förvaltning, samt cirka 33 procent bostadsrätter och kommersiella fastigheter.

Byggrättsportföljen

I syfte att illustrera värdet på Genovas byggrättsportfölj i Sverige upplyser Genova om ett bedömt övervärde. Övervärdet tar sin utgångspunkt i ett externt bedömt marknadsvärde på de outnyttjade byggrätterna. Detta kan vara relevant för det fall Genova ej skulle fullfölja sin affärsplan och exploatera byggrätterna utan istället avyttra dem. CBRE:s marknadsvärdering per 30 juni 2022 av de framtida bedömda outnyttjade byggrätterna i Sverige som ingår i planerade projekt bedöms uppgå till cirka 4,2 Mdkr. Befintliga byggnader på dessa fastigheter, som i förekommande fall, kommer behöva rivas vid utnyttjande av de planerade outnyttjade byggrätterna, samt upparbetad investering för planerade projekt bedöms per 30 juni 2022 ha ett bokfört värde om cirka 2,4 Mdkr. Det innebär att övervärdet i koncernens

byggrättsportfölj bedöms uppgå till cirka 1,8 Mdkr vid rapportperiodens utgång.

Pågående byggnation

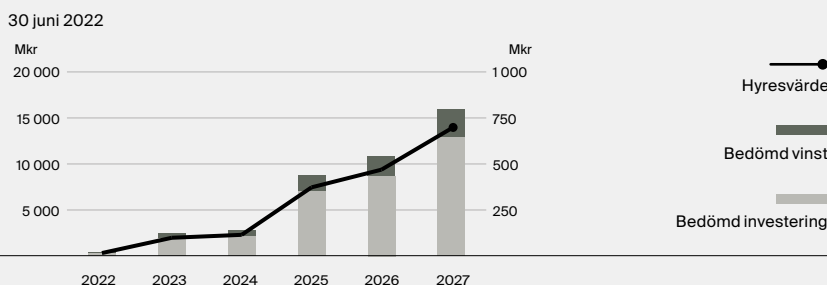
Den 30 juni 2022 hade Genova pågående byggnationer till ett bokfört värde om 1 037 Mkr.

De pågående byggnationerna är Handelsmannen 1 i Norrtälje (vårdboende, förskola och hyresbostäder i kvarter Tryckeriet), Segerdal i Knivsta (hyresbostäder), Korsängen i Enköping (hyresbostäder) samt Can Oliver i Palma, Mallorca, (hotell). Projektet Söderhällby (lager/logistik) har färdigställts och under kvartalet omklassificerats till förvaltningsfastigheter. 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. De första inflyttningar omfattande 66 hyresbostäder kommer att ske i september 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

Pågående och planerade projekt för egen förvaltning, förväntad värde- och hyresutveckling



7 110

Antal bostadsbyggrätter

1,8 Mdkr

Övervärde byggrättsportfölj

757 Mkr

Bedömt hyresvärde

projekt redovisas 150 hyresbostäder 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 förvaltad bestånd i Enköping.

I Palma, Mallorca, färdigställs ett hotell innehållande 40 rum med inflyttning under det andra kvartalet 2023. Projektet är beläget centralt i Palma och är uthyrt till Nobis som också hyr det under 2021 färdigställda hotellet i samma område.



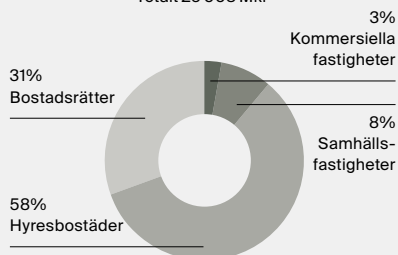
Segerdal, Knivsta

Projektutveckling per fastighetskategori

30 juni 2022

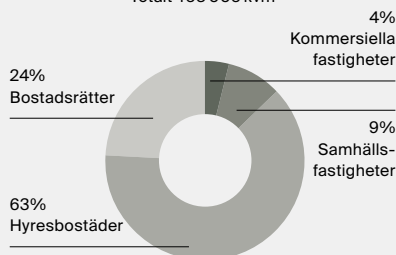
Fastighets-/Projektvärde

Totalt 25 008 Mkr



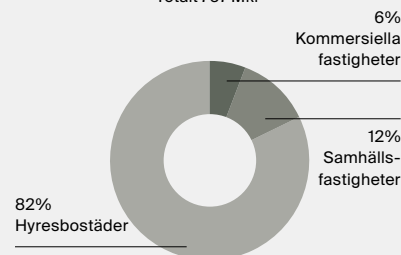
Uthyrbar yta

Totalt 453 005 kvm



Hyresvärde

Totalt 757 Mkr

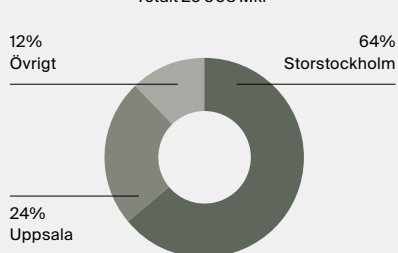


Projektutveckling per geografi

30 juni 2022

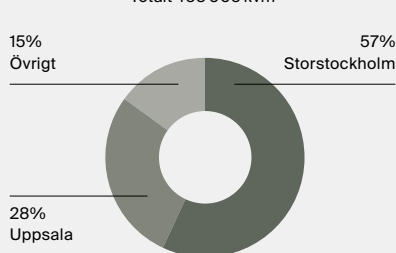
Fastighets-/Projektvärde

Totalt 25 008 Mkr



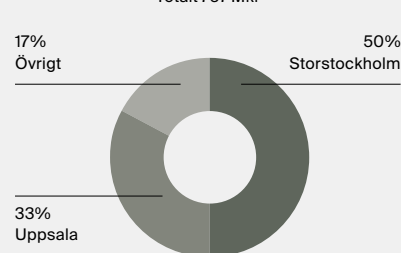
Uthyrbar yta

Totalt 453 005 kvm



Hyresvärde

Totalt 757 Mkr



Pågående byggnation

30 juni 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	268	321
Handelsmannen 1	Norrtälje	Hyresbostäder	Q4 2019	Q4 2022/ Q4 2023 ²	408	21 314	-	985	46 214	37	1 730	720	337	458
Segerdal ³	Knivsta	Hyresbostäder	Q4 2020	Q4 2023/ Q4 2024 ⁴	150	8 582	354	448	50 109	18	2 018	355	107	0
Korsängen	Enköping	Hyresbostäder	Q1 2021	Q4 2023	185	7 979	243	378	45 970	16	1 937	315	81	89
Hotell Can Oliver	Palma	Kommersiella fastigheter	Q2 2021	Q2 2023	40	3 300	-	288	87 273	13	3 806	198	152	169
Summa pågående byggnationer					863	47 255	2 034	2 494	50 600	99	2 016	1 867	945	1 037

1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande.

2) Cirka 35 procent av hyresrätterna färdigställs Q4 2022 i en första etapp, varav inflyttning i 66 lägenheter kommer ske redan i september 2022.

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

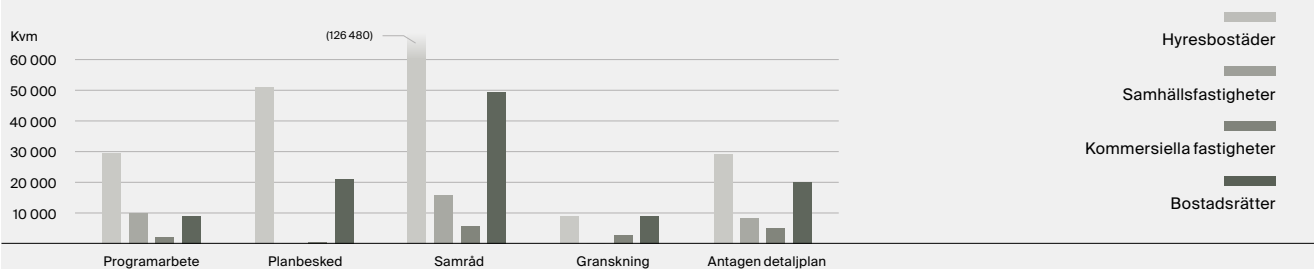
4) Cirka 50 procent av hyresrätterna färdigställs Q4 2023 i en första etapp.



Handelsmannen 1, Norrtälje

Planerade projekt per planskede

30 juni 2022



Planerade projekt

30 juni 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	4 431	245 110	-	12 750	52 018	552	2 251	10 391	62	115
Samhällsfastigheter	225	15 083	19 169	1 579	46 104	74	2 151	1 279	7	7
Kommersiella fastigheter	-	-	16 030	561	34 989	32	1 979	539	9	12
Bostadsrätter	1 591	108 325	-	7 624	70 385	-	-	5 764	54	81
Summa per kategori	6 247	368 518	35 199	22 515	55 769	657	2 225	17 973	133	215
Per geografiskt område - Egen förvaltning										
Storstockholm	2 023	114 735	22 676	7 754	56 428	325	2 362	6 354	34	74
Uppsala	1 635	88 745	11 825	4 670	46 437	218	2 171	3 791	32	42
Övrigt	998	56 713	698	2 466	42 958	114	1 991	2 064	13	18
Summa per geografi	4 656	260 193	35 199	14 890	50 408	657	2 225	12 209	79	134
Per geografiskt område - Bostadsrätter										
Storstockholm	1 332	92 545	-	6 762	73 072	-	-	5 118	44	72
Uppsala	219	11 030	-	610	55 322	-	-	465	9	9
Övrigt	40	4 750	-	252	53 000	-	-	181	1	1
Summa per geografi	1 591	108 325	-	7 624	70 385	-	-	5 764	54	81
Per geografiskt område - Egen förvaltning och bostadsrätter										
Storstockholm	3 355	207 280	22 676	14 516	63 126	325	2 362	11 471	79	146
Uppsala	1 854	99 775	11 825	5 280	47 315	218	2 171	4 256	41	51
Övrigt	1 038	61 463	698	2 718	43 725	114	1 991	2 246	14	19
Summa egen förvaltning och bostadsrätter per geografi	6 247	368 518	35 199	22 515	55 769	657	2 225	17 973	133	215

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 den 30 juni 2022 ägde Genova 50 procent av andelarna i sex olika joint ventures. De gemensamt ägda bolagen innehar totalt 28 kassaflödesgenererande fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om cirka 1 740 Mkr varav Genovas andel uppgår till cirka 870 Mkr.

Genovas andel av antalet bostadsbygrätter uppgår till cirka 2 000 fördelat på cirka 130 000 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

30 juni 2022

Namn	Andel, %	Bokfört värde, Mkr	Geografi	Fastighetsförvaltning		Projektutveckling, andel av:	
				Antal fastigheter	Andel av fastighetsvärde	Antal bostäder	Uthyrningsbar yta, kvm
Järngrinden AB	50	546	Västsverige	15	235	817	52 025
SBBGenova Gåshaga	50	113	Stockholm	1	200	385	23 000
SBBGenova Nackahusen	50	77	Stockholm	4	215	192	11 970
GenovaFastator	50	24	Stockholm	1	110	175	9 625
GenovaRedito	50	81	Knivsta	2	14	150	8 936
Greenova	50	7	Stockholm	5	95	285	24 150
848				28	869	2 004	129 706

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-jun 2022	Jan-jun 2021	Apr-jun 2022	Apr-jun 2021	Jul 2021– jun 2022	Jan-dec 2021
Hysesintäkter	185,7	141,8	92,1	78,2	363,8	319,9
Driftskostnader	-40,5	-28,1	-17,2	-13,8	-74,0	-61,6
Underhållskostnader	-8,8	-6,3	-4,0	-4,1	-18,5	-16,0
Fastighetsskatt	-4,1	-3,2	-2,1	-1,6	-7,9	-7,0
Summa Fastighetskostnader	-53,4	-37,6	-23,3	-19,5	-100,4	-84,6
Driftsöverskott	132,3	104,2	68,8	58,7	263,4	235,3
Central administration fastighetsförvaltning	-11,4	-9,7	-5,8	-4,9	-22,6	-20,9
Central administration projektutveckling	-13,9	-10,6	-7,1	-5,4	-25,8	-22,5
Resultat från andelar i joint ventures	17,4	3,9	4,4	2,6	36,0	22,5
Finansnetto	-68,1	-53,0	-34,9	-27,8	-130,3	-115,2
Förvaltningsresultat	56,3	34,8	25,4	23,2	120,7	99,2
Övriga rörelseintäkter	0,6	0,4	0,2	0,3	14,7	14,5
Värdeförändringar fastigheter	370,0	313,4	199,8	193,1	738,5	681,9
Valutakurseffekter fastigheter	3,8	1,7	0,8	-2,0	5,2	3,1
Resultat före skatt	430,7	350,3	226,2	214,6	879,1	798,7
Inkomstskatt	-88,2	-86,5	-50,7	-54,2	-189,4	-187,7
Periodens resultat	342,5	263,8	175,5	160,4	689,7	611,0
Övrigt totalresultat för perioden	-	-			-	-
Summa totalresultat för perioden	342,5	263,8	175,5	160,4	689,7	611,0
Periodens resultat hänförligt:						
Moderbolagets aktieägare	321,7	263,8	175,9	160,3	666,6	608,7
Innehav utan bestämmande inflytande	20,8	0,0	-0,4	0,1	23,1	2,3
Summa totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	321,7	263,8	175,9	160,3	666,6	608,7
Innehav utan bestämmande inflytande	20,8	0,0	-0,4	0,1	23,1	2,3
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr ¹	7,06	6,06	3,87	3,71	14,66	13,66
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	41 977	39 577	41 977	39 577	41 977	41 977
Genomsnittligt antal aktier, tusental	41 977	39 577	41 977	39 577	41 977	40 177
Antal utestående preferensaktier, tusental	-	-	-	-	-	-
Genomsnittligt antal preferensaktier, tusental	-	3 667	-	3 333	-	1 744

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

Resultatanalys

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under perioden till 185,7 Mkr (141,8). Ökningen motsvarar en tillväxt i hyresintäkterna om 31 procent. Tillväxten i hyresintäkterna hänför sig främst till ett växande fastighetsbestånd från förvärv och färdigställda projekt. Projektet Söderhällby färdigställdes per 30 juni 2022 och omklassificerades till en förvaltningsfastighet. Hyresvärdet uppgår till cirka 17 Mkr och inflyttningarna sker successivt under kvartal tre.

Den uthyrningsbara ytan har under de senaste 12 månaderna ökat med cirka 53 tkvm till cirka 296 tkvm, motsvarande 22 procent. Förvaltningsfastigheternas hyresvärde uppgick vid periodens utgång till cirka 425 Mkr, motsvarande en tillväxt på cirka 18 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid periodens utgång uppgick till cirka 95 procent (96), vilket är i nivå med motsvarande tidpunkt 2021. Förvärv och färdigställt projekt under det andra kvartalet bidrar till höjd uthyrningsgrad och stärker den framtida intjäningsförmågan.

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

Utveckling intäkter

Mkr	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021	Förändring, %
Jämförbart bestånd	112,5	105,3	7
Förvärvade fastigheter	71,6	19,7	e/t
Sålda fastigheter	1,6	16,8	-91
Hyresintäkter	185,7	141,8	31
Kommersiella fastigheter	80,9	65,4	24
Samhällsfastigheter	104,8	76,4	37
Hyresintäkter	185,7	141,8	31

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader i form av drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt ökade under perioden till -53,4 Mkr (-37,6), vilket motsvarar en ökning på cirka 42 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 hösten. 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 Genova 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-jun 2022	Jan-jun 2021	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-33,6	-31,7	6
Förvärvade fastigheter	-19,6	-2,6	e/t
Sålda fastigheter	-0,1	-3,3	-98
Fastighetskostnader	-53,3	-37,6	42
Kommersiella fastigheter	-26,6	-20,1	32
Samhällsfastigheter	-26,7	-17,5	53
Fastighetskostnader	-53,3	-37,6	42

Fastighetskostnader årstakt per kvm

Kr/kvm	Kommersiella fastigheter	Samhällsfastigheter	Totalt
Drift	-237	-270	-252
Underhåll	-38	-57	-47
Fastighetsskatt	-54	-4	-30
Totalt	-329	-331	-330

Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade under perioden till 132,3 Mkr (104,2), vilket motsvarar en ökning med 27 procent. Överskottsgraden för perioden uppgick till 71,2 procent, vilket är lägre jämfört med motsvarande period 2021 då den uppgick till 73,5 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. Även högre energipriser har ökat kostnaderna. 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.

Central administration

Centrala administrationskostnader är fördelade på fastighetsförvaltning och projektutveckling. De totala centrala administrationskostnaderna uppgick under perioden till -25,3 Mkr (-20,3), vilket motsvarar en ökning om 24 procent. Ökningen är ett resultat av den växande verksamheten jämfört med första halvåret 2021.

Central administration		
Mkr	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021
Fastighetsförvaltning		
Övriga externa kostnader	-5,0	-4,8
Personalkostnader	-4,9	-3,3
Avskrivningar och leasing	-1,5	-1,6
Central administration fastighetsförvaltning	-11,4	-9,7
Projektutveckling		
Övriga externa kostnader	-6,1	-5,3
Personalkostnader	-6,0	-3,6
Avskrivningar och leasing	-1,8	-1,7
Central administration projektutveckling	-13,9	-10,6

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 17,4 Mkr (3,9) 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 -68,1 Mkr (-53,0) under perioden, där det negativa finansnettot är större än motsvarande period föregående år, vilket huvudsakligen är hänförligt till ökad belåning i den växande verksamheten samt cirka 1 Mkr som en effekt av höjda räntor under perioden.

Genomsnittlig ränta per balansdagen uppgick till 2,7 procent (3,5 procent inklusive obligationslån). Bland finansiella kostnader under perioden ingår -6,8 Mkr (-8,4) som avser kostnader för upptagande av obligationslån som periodiseras över lånens löptid. Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 2,0 ggr (2,1). I räntetäckningsgraden har kostnaderna för upptagande av obligationslån exkluderats, då dessa kostnader är att betrakta som mer av engångskaraktär.

Finansnetto

Mkr	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021
Ränteintäkter	1,5	1,3
Räntekostnader lån	-62,0	-44,9
Räntekostnader leasing	-0,8	-1,0
Övriga finansiella kostnader	-6,8	-8,4
Finansnetto	-68,1	-53,0

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under perioden till 56,3 Mkr (34,8), vilket är en ökning med 62 procent. Ökningen beror i huvudsak på det ökade driftöverskottet men också på högre resultatandelar från joint ventures.

Värdeförändringar

Indexuppräknningen av hyresintäkter i huvuddelen av beståndet har inneburit positiva värdeförändringar som en följd av ökat driftnetto. Pågående byggnation i Norrtälje, Enköping och Uppsala bidrog med 120 Mkr i positiva värdeförändringar i takt med att byggnationer fortskrider och färdigställs. Värdeförändring på mark- och outnyttjade byggrätter avser i huvudsak vårt kommande projekt i Viby som kommer att startas under det fjärde kvartalet 2022. Förvärven under perioden har medfört positiva värdeförändringar om 50 Mkr.

Värdeförändringar fastigheter

Mkr	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021
Förändring driftnetto	38,2	16,6
Pågående byggnation	120,3	44,2
Mark- och outnyttjade byggrätter	137,7	20,0
Förändring avkastningskrav	23,6	51,8
Förvärv	50,2	109,8
Försäljningar	-	71,0
Värdeförändringar fastigheter	370,0	313,4

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -88,2 Mkr (-86,5) och hänför sig i huvudsak till uppskjuten skatt på värdeförändringar. Både aktuell och uppskjuten skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 20,6 procent. Kvarvarande underskottsavdrag kan beräknas till cirka 377 Mkr (427) samt obeskattade reserver om cirka 73 Mkr (68). Som uppskjutna skatteskulder redovisas full nominell skatt om 20,6 procent av skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde med avdrag för den skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv.

Skatteberäkning			
Mkr	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021	
Resultat före skatt	430,7	350,3	
Skattesats %	20,6	20,6	
Skatt enligt gällande skattesats	-88,7	-72,2	
Ej skattepliktiga intäkter	3,6	0,8	
Ej avdragsgilla kostnader	-4,2	-3,6	
Ej avdragsgillt räntenetto	-	-8,7	
Återföring vid fastighetstransaktioner	1,1	-3,1	
Övrigt	-	0,3	
Periodens skatt enligt resultaträkningen	-88,2	-86,5	

Uppskjutna skatteskulder, netto

Mkr	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021
Temporära skillnader fastigheter	-554,9	-372,1
Obeskattade reserver	-15,1	-14,1
Summa uppskjutna skatteskulder	-570,0	-386,2
Underskottsavdrag	77,7	87,9
Summa uppskjutna skattefordringar	77,7	87,9
Uppskjutna skatteskulder, netto	-492,3	-298,3

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 342,5,0 Mkr (263,8). 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 halvåret 2021.

Balansräkning för koncernen

Mkr	30 juni 2022	30 juni 2021	31 dec 2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7 596,2	6 147,7	6 902,6
Pågående nyanläggningar	1 119,5	871,2	945,8
Projekteringsfastigheter	132,7	120,0	114,1
Nyttjanderättstillgångar	30,5	34,1	31,8
Inventarier	3,3	2,1	5,0
Uppskjutna skattefordringar	77,7	87,9	86,4
Andelar i joint ventures	848,2	283,3	818,0
Övriga långfristiga fordringar	278,4	257,3	256,5
Summa anläggningstillgångar	10 086,5	7 803,6	9 160,2
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar och kundfordringar	19,2	8,5	15,9
Övriga fordringar	183,6	154,1	143,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41,7	46,9	25,7
Likvida medel	201,9	210,5	316,0
Summa omsättningstillgångar	446,4	420,0	500,8
SUMMA TILLGÅNGAR	10 532,9	8 223,6	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	1 647,3	1 029,4	1 353,4
Hybridobligation	800,0	700,0	700
Innehav utan bestämmande inflytande	123,5	78,4	102,6
Summa eget kapital	4 080,7	3 043,1	3 665,9
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	3 952,0	2 520,5	2 934,8
Obligationslån	1 262,4	906,3	1 257,7
Leasingskuld	25,2	29,0	26,7
Övriga långfristiga skulder	3,1	43,0	3,1
Uppskjutna skatteskulder	570,0	386,2	497,8
Summa långfristiga skulder	5 812,7	3 885,0	4 720,1
Kortfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	361,8	980,6	1 031,5
Obligationslån	5,9	4,8	5,5
Checkräkningskredit	-	18,0	-
Leverantörsskulder	80,5	95,1	55,9
Leasingskuld	5,3	5,3	5,3
Aktuella skatteskulder	5,2	14,3	7,1
Övriga skulder	47,6	97,7	86,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	133,2	79,7	83,0
Summa kortfristiga skulder	639,5	1 295,5	1 275,0
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	10 532,9	8 223,6	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	1183,0	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	-	50,4	1 459,5	1 353,4	700,0	102,6	3 665,9
Ingående balans per 1 januari 2022	41 977	-	50,4	1 459,5	1 353,4	700,0	102,6	3 665,9
Totalresultat								
Periodens resultat					321,7		20,8	342,5
Övrigt totalresultat								
Summa totalresultat					321,7		20,8	342,5
Emission hybridobligation						100,0		100,0
Emissionskostnader hybridobligation					-1,5			-1,5
Utdelning hybridobligation					-25,2			-25,2
Valutakurseffekt					-1,0			-1,0
Utgående balans per 30 juni 2022	41 977	-	50,4	1 459,5	1 647,4	800,0	123,4	4 080,7

Kommentar till balansräkningen

Fastighetsbestånd och fastighetsvärde

Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter består av totalt 63 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 delavyttat baserat på en byggrättsvärdering samt Hotel Concepcio i Palma, Mallorca som internvärderas). Det redovisade värdet för koncernens förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 juni 2022 till 7 596 Mkr, vilket är en ökning med cirka 700 Mkr jämfört med värdet per 31 december 2021. Under perioden har åtta fastigheter om 350 Mkr förvärvats och två fastigheter om totalt 228,5 Mkr avyttrats. Projektet Söderhällby har färdigställts och ökar värdet på förvaltningsfastigheter med 300 Mkr per 30 juni 2022. Värdeförändringarna under perioden på kvarvarande förvaltningsfastigheterna uppgår till 250 Mkr.

Pågående nyanläggning

Pågående nyanläggningar består av projektet Handelsmannen 1 i Norrtälje, projektet Korsängen i Enköping samt ett planerat hotell i Palma, Mallorca. I balansposten ingår också värdeförändringar av byggrätter avseende ett antal kommande projekt. Aktiveringar skedde med cirka 350 Mkr under perioden.

Projekteringsfastigheter

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

Fastighetsvärde

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

Förändring av fastighetsbeståndet

Mkr	30 juni 2022	30 juni 2021	31 dec 2021
Ingående värde förvaltningsfastigheter	6 902,6	4 559,6	4 559,6
+ Förvärv	345,0	1 520,5	1 934,3
+ Till- och ombyggnation	26,5	13,1	42,6
- Försäljningar	-228,5	-406,4	-406,4
+/- Omklassificeringar	300,0	244,1	244,1
+/- Orealiserade värdeförändringar	250,6	216,8	528,4
Utgående värde förvaltningsfastigheter	7 596,2	6 147,7	6 902,6
Ingående värde pågående nyanläggningar	945,8	704,1	704,1
+ Förvärv		-	44,6
+ Nybyggnation	353,4	296,0	548,3
- Försäljningar		-	-304,5
+/- Omklassificeringar	-300,0	-244,1	-244,1
+/- Orealiserade värdeförändringar	120,3	115,2	197,4
- varav pågående nybyggnation	120,3	115,2	197,4
Utgående värde pågående nyanläggningar	1 119,5	871,2	945,8
Ingående värde projekteringsfastigheter	114,1	91,4	91,4
+ Aktiveringar	18,6	28,6	22,7
Utgående värde projekteringsfastigheter	132,7	120,0	114,1
Utgående värde fastighetsbeståndet	8 848,4	7 138,9	7 962,5
Förvaltningsfastigheter	7 596,2	6 147,7	6 902,6
Pågående byggnation	1 037,0	789,2	863,9
Planerade projekt	215,2	202,0	196,0
Utgående värde fastighetsbeståndet	8 848,4	7 138,5	7 962,5

Värderingsyield per kategori

%	30 juni 2022	30 juni 2021
Kommersiella fastigheter ¹	5,5	5,6
Samhällsfastigheter	4,5	4,7
Totalt	4,9	5,1

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 Hotel Concepcio i Palma som internvärderas.

Nyckeltal förvaltningsfastigheter

	30 juni 2022	30 juni 2021
Hiresvärde kr/kvm	1 439	1 489
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	96
Fastighetskostnader kr/kvm ¹	330	345
Driftsöverskott kr/kvm ¹	1 039	1 089
Överskottsgrad, % ¹	76	76
Förvaltningsfastighetsvärde kr/kvm	25 689	25 346
Uthyrningsbar yta, tkvm	295 700	242 569
Antal fastigheter	63	51

1) Beräknat utifrån bedömt årsvärde.

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital uppgick den 30 juni 2022 till 4 080,7 Mkr (3 665,9) och soliditeten till 38,7 procent (37,9).

Det långsiktiga substansvärdet uppgick till 4 573,0 Mkr (4 077,3), vilket motsvarar en ökning med 12 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till aktieägarna uppgick

till 3 649,5 Mkr (3 274,7), vilket motsvarar en ökning med 11 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till aktieägarna per aktie uppgick till 86,94 kronor per aktie (78,01).

Substansvärde

	30 juni 2022		30 juni 2021		31 dec 2021	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	4 080,7	97,21	3 043,1	76,89	3 665,9	87,33
Återläggning:						
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	570,0	13,58	386,2	9,76	497,8	11,86
Avdrag:						
Uppskjuten skattefordran enligt balansräkningen	-77,7	-1,85	-87,9	-2,22	-86,4	-2,06
Hybridobligation	-800,0	-19,06	-700,0	-17,69	-700,0	-16,68
Innehav utan bestämmande inflytande	-123,5	-2,94	-78,4	-1,98	-102,6	-2,44
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare	3 649,50	86,94	2 563,0	64,77	3 274,7	78,01

Räntebärande skulder

Koncernen hade den 30 juni 2022 räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter och projektfastigheter om cirka 5 575 Mkr (5 233) vilket motsvarade en belåningsgrad om 60,7 procent (61,8) justerat för likvida medel. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 2,7 procent (3,5 procent inklusive byggnadskreditiv och obligationslån) den 30 juni 2022 med en soliditet som vid samma tidpunkt uppgick till 38,7 procent (37,9).

Koncernens totala räntebärande skulder till kreditinstitut som den 30 juni 2022 uppgick till 4 301 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 30 juni 2022 till 3,1 år (2,1). Kreditförfallostrukturen per samma datum framgår av tabellen nedan.

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.

Refinansiering

Genova har under det andra kvartalet 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 stärkte 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.

Likviditet

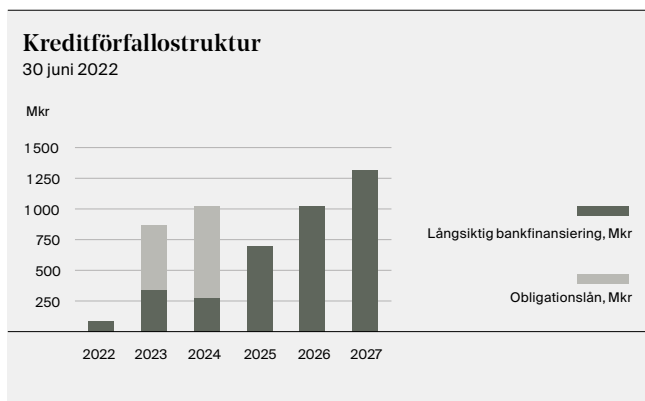
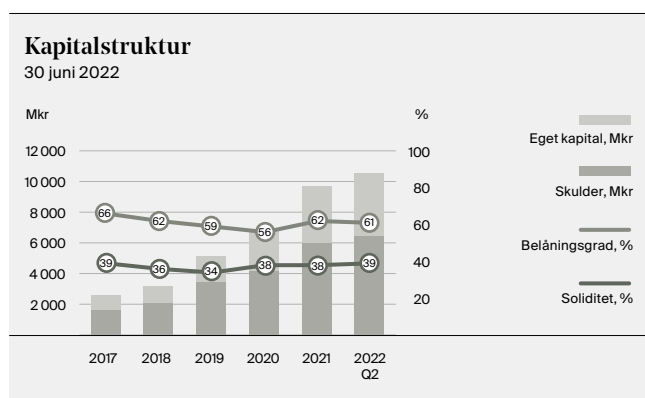
Bankmedel uppgår till 202 Mkr per 30 juni 2022. Tillsammans med utnyttjade revolverande krediter och checkräkning om totalt 465 Mkr uppgår tillgänglig likviditet för samma period

till 667 Mkr. Utöver dessa faciliteter är 849 Mkr av beviljade byggnadskreditiv ännu ej utnyttjade. Refinansieringen med Swedbank innebär också en lägre amortering än tidigare avtal vilket är positivt för likviditeten.

Outnyttjade byggnadskreditiv har ökat under kvartalet då SBAB beviljat ytterligare cirka 400 Mkr i byggnadskreditiv avseende projektet Handelsmannen 1. Vidare har Nordea under kvartalet beviljat en revolverande kredit om 100 Mkr.

Räntederivat

Genova hade per 30 juni 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.



Kredit- och ränteförfallostruktur

30 juni 2022

	Räntebindning		Kreditförfall		
	Belopp, Mkr	Snitt-ränta, %	Kredit-avtal, Mkr	Ut-nyttjat, Mkr	Ej ut-nyttjat, Mkr
Löptid					
2022	89	2,91	89	89	0
2023 ¹	863	4,66	863	863	0
2024 ²	1 024	4,61	1 024	1 024	0
2025	698	2,60	698	698	0
2026	1 019	2,70	1 019	1 019	0
2027	1 313	2,91	1 578	1 313	265
Totalt	5 006	3,47	5 271	5 006	265
Byggnadskreditiv	569	2,80	1 418	569	849
Totalt	5 575	3,40	6 689	5 575	1 114
Lån exklusive obligation & byggnadskreditiv	3 732	2,74	3 997	3 732	265

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

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

Kassaflödesanalys för koncernen

Mkr	30 juni 2022	30 juni 2021	31 dec 2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	56,3	34,8	99,2
Justeringsposter för poster som inte ingår i kassaflödet ¹⁾	-12,1	12,6	0,1
Övriga rörelseintäkter	0,6	0,4	14,5
Betald skatt	-0,7	-2,7	-2,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	44,1	45,1	111,8
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar	-3,3	2,1	-5,3
Förändring övriga rörelsefordringar	-56,4	-44,2	-17,6
Förändring leverantörsskulder	24,6	54,3	15,1
Förändring övriga rörelseskulder	11,5	13,2	-31,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	20,5	70,5	72,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter och projekt	-743,5	-1 858,0	-2 380,8
Investeringar i inventarier	-0,1	1,3	-2,1
Försäljning av förvaltningsfastigheter	228,5	406,4	710,9
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar	-34,7	-18,0	-581,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-549,8	-1 468,3	-2 253,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission aktier	-	-	276,5
Emission hybridobligation	98,5	686,4	685
Inlösen preferensaktier	-	-520,0	-520,0
Upptagna lån	546,7	1 268,2	2 025,6
Amortering av lån	-204,6	-368,6	-488,0
Lämnad utdelning hybridobligation	-25,2	-36,0	-60,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	415,4	1 030,0	1 918,9
Periodens kassaflöde	-113,9	-367,8	-262,3
Likvida medel vid periodens början	316,1	578,4	578,4
Likvida medel vid periodens slut	201,9	210,5	316,1
<i>1) Övriga poster ej kassapåverkande</i>			
Återläggning av avskrivningar	3,4	0,7	3,2
Resultat från andelar i joint ventures	-17,4	-3,9	-22,5
Upplupen ränta	1,9	15,8	19,4
	-12,1	12,6	0,1
Erhållen ränta	1,5	1,3	2,5
Betald ränta	-62,8	-44,9	-99,4

Segmentsrapportering

Mkr	Jan-jun 2022				Jan-jun 2021			
	Fastighets- förvaltning	Övrigt	Ej fördelat	Totalt	Fastighets- förvaltning	Övrigt	Ej fördelat	Totalt
Hysesintäkter	185,7			185,7	141,8			141,8
Summa intäkter	185,7			185,7	141,8			141,8
Fastighetskostnader	-53,4			-53,4	-37,6			-37,6
Summa fastighetskostnader	-53,4			-53,4	-37,6			-37,6
Driftsöverskott/resultat från nyproduktion	132,3			132,3	104,2			104,2
Central administration	-11,4		-13,9	-25,3	-9,7		-10,6	-20,3
Resultat från andelar i joint ventures	17,4			17,4	3,9			3,9
Finansnetto	-68,1			-68,1	-53,0			-53,0
Övriga rörelseintäkter			0,6	0,6			0,4	0,4
Värdeförändringar fastigheter	370,0			370,0	313,4			313,4
Valutakurseffekt fastighet	3,8			3,8	1,7			1,7
Resultat före skatt	444,0		-13,3	430,7				350,3
Segmentspecifika tillgångar								
Förvaltningsfastigheter	7 596,2				6 147,7			
Pågående nyanläggningar	1 119,5				871,2			
Projekteringsfastigheter	132,7				120,0			
Andelar i joint ventures	848,2				283,3			
Segmentspecifika investeringar								
Förvärv och investeringar i fastigheter	743,5				1 858,0			

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. Företagsledningen ser löpande över hur den interna rapporteringen kan utvecklas. I takt med att antalet förvaltrade hyresbostäder ökar kommer också rapportering och segmentsredovisning utökas.

I segmentsredovisningen, redovisas pågående bostadsprojekt genom bostadsrättsföreningar, när aktuellt, 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-jun 2022	Jan-jun 2021	Apr-jun 2022	Apr-jun 2021	Jan-dec 2021
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Pågående byggnation, antal	863	898	863	898	863
Färdigställda bostäder, antal	-	35	-	35	35
Totalt antal byggrätter, antal	7 110	6 782	7 110	6 782	6 895
Uthyrbar yta kommersiella fastigheter, tkvm	156,0	114,8	156,0	114,8	139,3
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	139,7	127,8	139,7	127,8	127,8
Total uthyrbar yta, tkvm	295,7	242,6	295,7	242,6	267,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95,1	96,3	95,1	96,3	95,1
Överskottsgrad, %	71,2	73,5	74,7	75,1	73,6
Nettoinvesteringar, Mkr	515,1	1 450,3	484,7	223,2	1 881,6
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	17,7	18,5	17,8	22,5	19,4
Soliditet, %	38,7	37,0	38,7	37,0	37,9
Belåningsgrad, %	60,7	59,2	60,7	59,2	61,8
Genomsnittlig räntenivå, %	2,7	2,1	2,7	2,1	2,0
Genomsnittlig räntenivå inklusive obligationslån, %	3,5	2,9	3,5	2,9	2,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,1	2,0	2,4	2,2
Kapitalbindningstid, antal år	3,1	2,3	3,1	2,3	2,1
Aktierelaterade nyckeltal					
Totalt antal utestående preferensaktier, tusental	-	-	-	-	-
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, tusental	-	3 667	-	3 333	1 744
Total utdelning preferensaktier, Mkr	-	23,8	-	13,3	23,80
Utdelning per preferensaktie, kr	-	5,95	-	3,33	5,95
Totalt antal utestående aktier, tusental	41 977	39 577	41 977	39 577	41 977
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	41 977	39 577	41 977	39 577	40 177
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,74	0,28	0,28	0,25	0,98
Resultat per aktie, kr	7,06	6,06	3,87	3,71	13,66
Eget kapital, Mkr	4 080,7	3 043,1	4 080,7	3 043,1	3 665,9
Eget kapital hänförligt till aktieägare, Mkr	3 157,2	2 264,7	3 157,2	2 264,7	2 863,3
Eget kapital per aktie, kr	75,21	53,79	75,2	53,8	68,21
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 573,0	3 341,4	4 573,0	3 341,4	4 077,3
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, Mkr	3 649,5	2 563,0	3 649,5	2 563,0	3 274,7
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	86,94	64,76	86,94	64,76	78,01

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Jan-jun 2022	Jan-jun 2021	Apr-jun 2022	Apr-jun 2021	Jan-dec 2021
Nettoomsättning	6,9	-	6,9	-	5,8
Summa rörelsens intäkter	6,9	-	6,9	-	5,8
Övriga externa kostnader	-3,4	-2,6	-2,1	-1,1	-5,4
Personalkostnader	-5,6	-4,4	-3,0	-2,5	-9,8
Summa rörelsens kostnader	-9,0	-7,0	-5,1	-3,6	-15,2
Rörelseresultat	-2,1	-7,0	1,8	-3,6	-9,4
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag	-5,5	-	-5,5	-	-64,5
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-	-	-	87,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	-36,8	-28,8	-18,4	-14,3	-65,8
Resultat från finansiella poster	-42,3	-28,8	-23,9	-14,3	-43,0
Bokslutsdispositioner					
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	8,7
Resultat före skatt	-44,4	-35,8	-22,1	-17,9	-43,7
Skatt på årets resultat	-	-	-	-	0,9
Årets resultat	-44,4	-35,8	-22,1	-17,9	-42,8

Moderbolagets balansräkning

Mkr	30 juni 2022	30 juni 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	1 802,1	1 721,6	1 641,1
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 609,8	1 964,9	2 448,8
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	3,0	5,6	5,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1,2	3,8	3,2
	4,2	9,4	8,2
Likvida medel	108,8	21,6	244,1
Summa omsättningstillgångar	113,0	31,0	252,3
SUMMA TILLGÅNGAR	2 722,8	1 995,9	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	359,0	172,9	428,6
Periodens/årets resultat	-44,4	-35,8	-42,8
Summa fritt eget kapital	314,6	137,1	385,8
Hybridobligation	800,0	700,0	700,0
Summa eget kapital	1 165,0	889,4	1 136,2
Långfristiga skulder			
Obligationslån	1 262,4	905,3	1 257,7
Övriga långfristiga skulder	-	40,0	-
Summa långfristiga skulder	1 262,4	945,3	1 257,7
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	-	18,0	-
Obligationslån	5,9	-	5,5
Leverantörsskulder	0,2	1,6	1,3
Skulder till koncernbolag	265,5	100,3	258,9
Övriga skulder	22,4	35,6	40,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1,4	5,7	0,7
Summa kortfristiga skulder	295,4	161,2	307,2
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 722,8	1 995,9	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			-44,4		-44,4
Emission hybridobligation				100,0	100,0
Emissionskostnader hybridobligation		-1,5			-1,5
Utdelning hybridobligation		-25,2			-25,2
Utgående balans per 30 juni 2022	50,4	359,1	-44,4	800,0	1 165,0

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 begränsade. 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.

Cirka 98 procent av Genovas lokalhyresavtal är inflations-säkrade genom indexuppräknning, vilket ger en motvikt mot stigande räntor. En inflationsnivå om 7 procent och en räntehöjning med 1 procentenhet innebär för Genova ökade hyresintäkter om cirka 24 Mkr och ökade räntekostnader om cirka 50 Mkr och därmed en minskning i intjäning om 26 Mkr, allt annat lika.

Känslighetsanalys kassaflöde¹

	Förändring	Effekt på kassaflöde
Kontrakterad årshyra	+/- 5%	+/- 21 Mkr
Indexjustering hyresintäkter	+7%	+24 Mkr
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 9 Mkr
Fastighetskostnader	+/- 10%	+/- 10 Mkr
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	+/- 50 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	+/- 442 Mkr	+/- 885 Mkr
Justerat fastighetsvärde	9 291/8 406 Mkr	9 733/7 964 Mkr
Effekt på belåningsgrad	-2,9 / 3,2%	-5,5/6,7%
Justerad belåningsgrad	58/64%	55/67%
Effekt på soliditet	1,6/-1,8%	3,2/-3,7%
Justerad soliditet	40/37%	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 försvåras eller sker till oförmånliga villkor. Likviditetsrisken avser risken att Genova inte har betalningsberedskap för förutsedda och/eller oförutsedda utgifter. Genova arbetar aktivt med dessa risker genom att exempelvis ränte- och kapitalsäkra kreditportföljen, hålla en god och proaktiv dialog med bolagets banker och löpande följa likviditetssituationen.

Aktien och ägarförhållanden

Genova har ett aktieslag – stamaktier som noterades på Nasdaq Stockholm i juni 2020. Genova hade vid periodens slut 2 208 aktieägare. Sista betalkurs för aktien den 30 juni 2022 uppgick till 78,80 kr. Per den 30 juni 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

30 juni 2022

Namn	Antal aktier	Innehav (%)	Röster (%)
Micael Bile (via bolag)	17 814 999	42,44	42,44
Andreas Eneskjöld (via bolag)	7 500 000	17,87	17,87
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	3 528 656	8,41	8,41
Skandia	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
Swedbank Robur Fonder	1 802 929	4,30	4,30
Enter Fonder	1 031 995	2,46	2,46
Avanza Pension	946 282	2,25	2,25
Lancelot Asset Management	897 000	2,14	2,14
BNP Paribas	508 065	1,21	1,21
SEB Investment Management	432 798	1,03	1,03
Handelsbanken fonder	168 568	0,40	0,40
Summa övriga ägare	824 700	1,96	1,96
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) hölls den 4 maj 2022 i Stockholm. Information om beslut på stämman finns på bolagets webbplats.

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 17 augusti 2022

Mikael Borg, styrelseordförande

Anette Asklin, styrelseledamot

Micael Bile, styrelseledamot

Andreas Eneskjöld, styrelseledamot

Erika Olsén, styrelseledamot

Maria Rankka, styrelseledamot

Michael Moschewitz, VD

Finansiell kalender

Delårsrapport januari–september 2022 **27 oktober 2022**

Bokslutskommuniké januari–december 2022 **22 februari 2023**

För ytterligare information, vänligen kontakta:

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

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

Denna information är insiderinformation som Genova Property Group AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och Lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 17 augusti 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