

GENOVA



Delårsrapport januari–september / **2022**



Perioden i sammandrag

Perioden januari–september 2022

- Hyresintäkterna uppgick till 286,0 Mkr (225,2), en ökning med 27 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 206,1 Mkr (170,6), en ökning med 21 procent.
- Förvaltningsresultatet ökade med 45 procent till 95,6 Mkr (65,9), varav förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna uppgick till 55,1 Mkr (17,9), motsvarande 1,31 kr (0,45) per aktie.
- Resultat efter skatt uppgick till 415,7 Mkr (348,4), motsvarande 8,01 kr (7,59) per aktie.
- Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägarna ökade med 26 procent till 3 703,0 Mkr (2 935,3), motsvarande 88,21 kr (69,94) per aktie.

Kvartalet juli–september 2022

- Hyresintäkterna uppgick till 100,3 Mkr (83,4), en ökning med 20 procent.
- Driftsöverskottet uppgick till 73,8 Mkr (66,4), en ökning med 11 procent.
- Förvaltningsresultatet ökade med 26 procent till 39,3 Mkr (31,1), varav förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna uppgick till 24,0 Mkr (19,1), motsvarande 0,57 kr (0,48) per aktie.
- Resultat efter skatt uppgick till 73,2 Mkr (84,6), motsvarande 0,95 kr (1,83) per aktie.

9 040 Mkr

Fastighetsvärde

7 044

Bostadsbyggrätter

61,7 %

Belåningsgrad

88,21 kr

Långsiktigt substansvärde
hänförligt till aktieägarna per aktie

	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021	Jul-sep 2022	Jul-sep 2021	Okt 2021- sep 2022	Jan-dec 2021
Hyresintäkter, Mkr	286,0	225,2	100,3	83,4	380,7	319,9
Driftsöverskott, Mkr	206,1	170,6	73,8	66,4	270,8	235,3
Förvaltningsresultat, Mkr	95,6	65,9	39,3	31,1	128,9	99,2
Förvaltningsresultat hänförligt till aktieägarna per aktie, kr	1,31	0,45	0,57	0,48	1,84	0,98
Bostäder under byggnation, antal ¹	797	863	797	863	863	863
Färdigställda bostäder, antal ²	66	35	66	35	–	35
Nettoinvestering, Mkr	653,8	1 811,7	138,7	361,4	723,7	1 881,6
Belåningsgrad, %	61,7	60,5	61,7	60,5	61,7	61,8
Soliditet, %	38,6	37,9	38,6	37,9	38,6	37,9
Räntetäckningsgrad, ggr ³	2,0	2,2	2,0	2,2	2,2	2,2
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 644,6	3 714,4	4 644,6	3 714,4	4 644,6	4 077,3
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, Mkr	3 703,0	2 935,9	3 703,0	2 935,9	3 703,0	3 274,7
Totalt antal utestående aktier, tusental	41 977	41 977	41 977	41 977	41 977	41 977
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, kr per aktie	88,21	69,94	88,21	69,94	88,21	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 den 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.

Tredje kvartalet

- 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.
- Detaljplanen för Genovas stadsutvecklingsprojekt Viby, beläget i centrala Brunnåsa i Upplands-Bro kommun har vunnit laga kraft. Total beräknad uthyrbar yta vid färdigställande beräknas till cirka 60 000 kvm. Projektet, som delägs till 30 procent av fastighetsbolaget K2A, planeras byggstartas under fjärde kvartalet 2022.
- Färdigställt och flyttat in 66 hyresbostäder i den första etappen av projekt Handelsmannen (kvarteret Tryckeriet) i Norrtälje.

Händelser efter periodens utgång

- Henrik Zetterström är anställd som ny CFO och kommer att tillträda sin tjänst den 1 januari 2023.
- I oktober antogs detaljplanen för Genovas kommande projekt i Ekeby, Uppsala omfattande bostäder och livsmedelsbutik.



VD-kommentar

Att inflation, stigande räntor och en osäker geopolitisk omvärld skapar samhällsutmaningar undgår ingen i dagsläget. Utvecklingen manar till försiktighet och Genovas fokus på kassaflöde, god likviditet och att värna balansräkningen är viktiga inslag för att navigera i en osäker omvärld. Samtidigt redovisar vi ett kvartal med fortsatt tillväxt i förvaltningsresultat och substansvärde. Genovas affärsmodell som kombinerar stabila kassaflöden från förvaltningsfastigheter med projektutveckling för långsiktigt ägande, tjänar bolaget väl även i denna marknadssituation.

Stabil finansiering

Vi upplever en väl fungerande bankmarknad medan obligationsmarknaden är fortsatt utmanande och i det närmaste stängd. Detta skapar utmaningar för fastighetssektorn som helhet då sektorn i stor omfattning finansieras via obligationer. Genovas finansiering utgörs i huvudsak av banklån hos de större nordiska bankerna, cirka 80 procent, och resterande del är obligationsfinansiering varav merparten utgörs av gröna obligationer. Vi har under perioden arbetat aktivt med vår kapitalstruktur för att säkerställa Genovas långsiktiga finansiering och tecknade under andra kvartalet nya finansieringsavtal för 3,2 miljarder kronor avseende befintlig förvaltningsportfölj samt beviljades

ytterligare byggnadskreditiv om 400 Mkr för projektutveckling. Det innebär att vi har refinansierat en betydande andel av lånevolymen, med lång kapitalbindning till förmånliga villkor samtidigt som vi stärkt vår likviditet. Vi strävar efter en god framförhållning för att hantera kreditförfall vilket innebär att vi kontinuerligt utvärderar alternativ för refinansiering 12–24 månader före förfall.

Fortsatt tillväxt

Genova fortsatte att växa lönsamt under perioden genom förvärv samt färdigställda projekt och redovisar en ökning såväl i hyresintäkter som i förvaltningsresultat och substansvärde per aktie. Samtidigt präglades tredje kvartalet av stigande räntor och ökade energipriser. Merparten av Genovas hyresavtal inflationsjusteras enligt konsumentprisindex vid årsskiftet, vilket ger en viss motvikt till kostnadsökningar. Under kvartalet genomfördes ett flertal uthyrningar och vi ser en fortsatt god efterfrågan på Genovas lokaler. Vi har en nära dialog med hyresgästerna och bedömningen är att det finns förmåga att hantera hyreshöjningar. Vår hyresgästmix, där cirka 60 procent av våra hyresintäkter kommer från samhällsfastigheter, bostäder samt dagligvaruhandel, ger god riskspridning samtidigt som snitthyran i det totala fastighetsbeståndet är relativt låg, cirka 1 450 kr/kvm.

Pågående och planerade projekt

Genova har idag fyra projekt i pågående produktion med byggnation av cirka 800 hyresbostäder samt lokaler i expansiva delar av Uppsala och Stockholmsregionen för eget långsiktigt ägande. Samtliga projekt löper på bra och har planerade inflyttningar under innevarande år fram till 2024. Under tredje kvartalet slutförde vi första etappen i

vårt största pågående projekt, Handelsmannen 1 i Norrtälje, med inflyttning av en förskola samt 66 hyresbostäder i kvarter Tryckeriet och under kommande kvartal flyttar vi in ett äldreboende samt ytterligare hyresbostäder.

Närmast i planeringen ligger stadsutvecklingsprojektet Viby i Upplands-Bro, för vilket en ny detaljplan vann laga kraft under kvartalet. Vibyprojektet är ett exempel på Genovas långsiktiga värdeskapande där vi sedan förvärvet 2014 arbetat metodiskt med att skapa förutsättningar för en helt ny stadsdel med olika boendeformer, service, skolor och grönområden om totalt cirka 60 000 kvm uthyrbar yta.

På entreprenadmarknaden ser vi tecken på en avmattning vad gäller priser. Det ger förutsättningar för rimliga byggkostnader i våra kommande och planerade projekt. För Vibyprojektet, som vi planerar att byggstarta under fjärde kvartalet 2022, bedömer vi för närvarande förutsättningarna för såväl finansiering som upphandling av entreprenör som goda.

Jag kan återigen konstatera att Genovas affärsmodell och verksamhet har en motståndskraft och stabilitet med tydlig långsiktighet och fokus på kassaflöden. Våra egenutvecklade byggrätter i bra lägen har låga ingångsvärden och betydande övervärden som idag ej reflekteras i vår balansräkning. Vi har full kontroll över byggrättsportföljen och således även en flexibilitet att anpassa projektutvecklingen framåt utifrån rådande marknadsförhållanden och efterfrågan. Samtidigt genererar våra förvaltningsfastigheter trygga och goda kassaflöden. I nuvarande marknadsläge är detta mer betydelsefullt än någonsin.

Michael Moschewitz, VD



”Våra förvaltningsfastigheter genererar trygga och goda kassaflöden.”

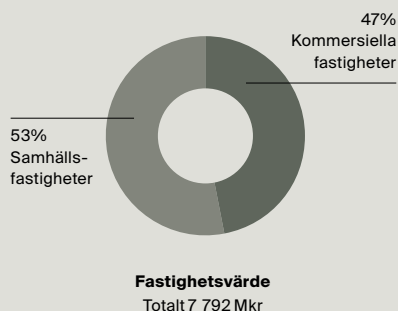
Genova – det personliga fastighetsbolaget

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

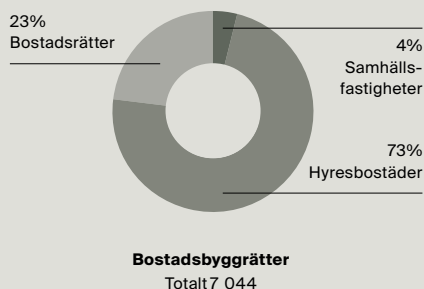
Genova är ett personligt fastighetsbolag som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter långsiktigt, hållbart och med stort engagemang. Den stora portföljen av egna byggrätter säkerställer koncernens långsiktiga tillväxt och en fortsatt stabil utveckling av fastighetsbeståndet. Genovas huvudmarknader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

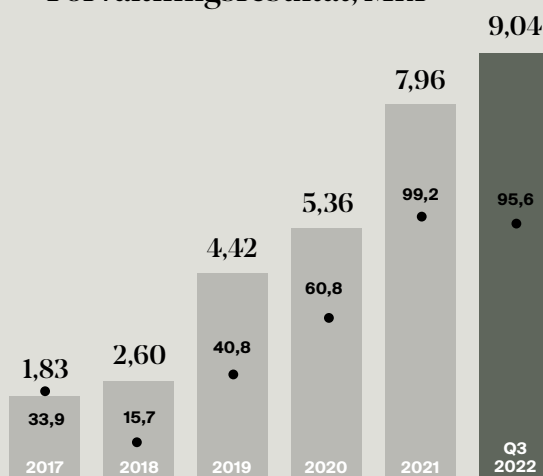


Projektutveckling



Fastighetsvärde, Mdkr

Förvaltningsresultat, Mkr



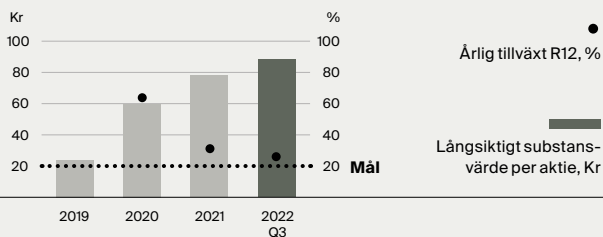
Finansiella mål

Långsiktigt substansvärde

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

26 %

30 sep 2022



Förvaltningsresultat

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

>20 %

Mål

58 %

Rullande 12 månader
30 sep 2022

Soliditet

Soliditeten ska över tid uppgå till minst 35 procent.

>35 %

Mål

39 %

30 sep 2022

Belåningsgrad

Belåningsgraden ska över tid understiga 65 procent.

<65 %

Mål

62 %

30 sep 2022

Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden ska över tid överstiga 2,0 gånger.

>2,0 ggr

Mål

2,0 ggr

30 sep 2022

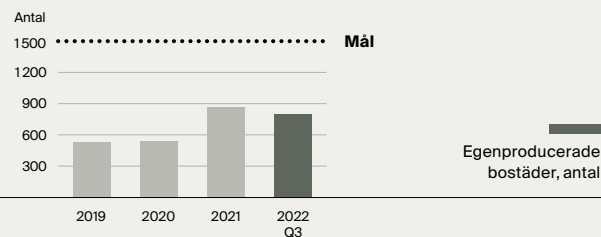
Operativa mål

Pågående byggnation

Pågående byggnation av egenproducerade bostäder ska uppgå till minst 1 500 bostäder per år från och med år 2022.

797

30 sep 2022

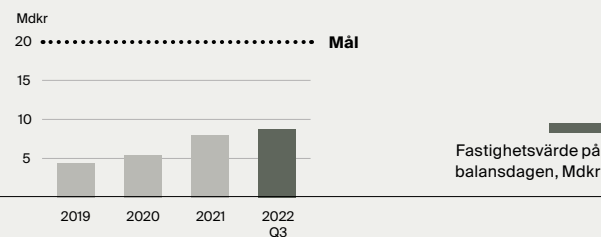


Fastighetsvärde

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

9,0 Mdkr

30 sep 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 sep 2022

Utdelningspolicy

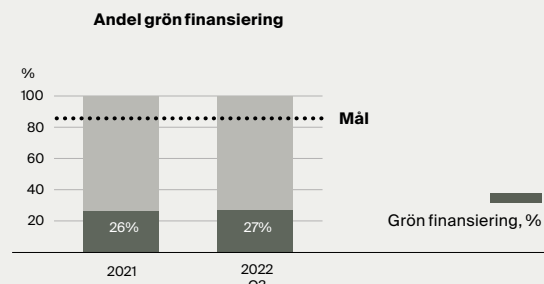
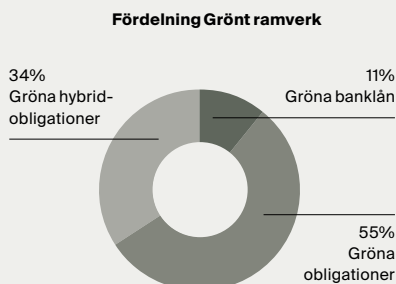
Genovas övergripande mål är att skapa värde för bolagets aktieägare. Under de närmaste åren bedöms detta bäst göras genom att återinvestera kassaflödet i verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt genom investeringar i nybyggnation och befintliga

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	Återstående	Pågående		
Svanen	1			3		4
Green Building	1	1				2
Miljöbyggnad iDrift						
Silver	2	13	15			30
Brons	1					1
Summa	5	14	15	3		37

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).

Miljöcertifiering

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.

Händelser under kvartalet

Under kvartalet har Genova utbildat samtliga medarbetare i hållbarhetsstrategin och den uppdaterade uppförandekoden. Miljöcertifieringen av Genovas fastigheter har fortsatt som planerat och där två förvaltningsfastigheter under kvartalet godkänts enligt Miljöbyggnad iDrift, nivå silver. I övrigt löper arbetet på med att formulera ett Science-Based Targets samt det förberedande arbetet med hållbarhetsrapporten för 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 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 64 förvaltningsfastigheter till ett marknadsvärde om cirka 7,8 Mdkr fördelat på cirka 300 tkvm. Totalt fastighetsvärde med hänsyn tagen till tillträdde fastigheter, pågående nyanläggningar samt joint ventures uppgår till cirka 10,2 Mdkr.

Förvärv, avyttringar och färdigställda projekt

Per 15 september färdigställdes första etappen av projektet Handelsmannen 1 i Norrtälje. Etappen omfattar 66 hyresbostäder fördelade på 3 500 kvm. Totalt årligt hyresvärde uppgår till cirka 6,1 Mkr med ett förväntat årligt driftnetto om 4,9 Mkr. Etappen var vid färdigställandet fullt uthyrd. Den färdigställda etappen har under kvartalet omklassificerats från pågående nyanläggningar till

förvaltningsfastigheter till ett värde om 161 Mkr.

Uthyrningar

I olika fastigheter i beståndet har Genova under kvartalet hyrt ut och förlängt hyresavtal om cirka 9 000 kvm med ett totalt årligt hyresvärde på 5,5 Mkr.

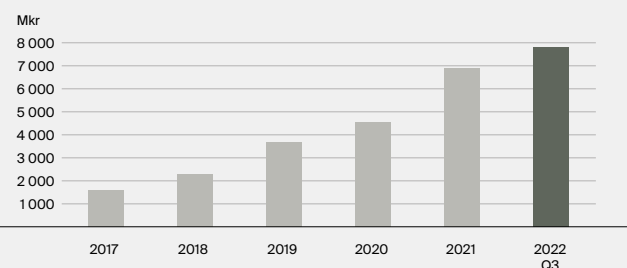
Hyresgäster och hyresavtalsstruktur

Vid periodens utgång hade Genova cirka 465 hyresavtal med en genomsnittlig återstående avtalslängd på 5,4 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.

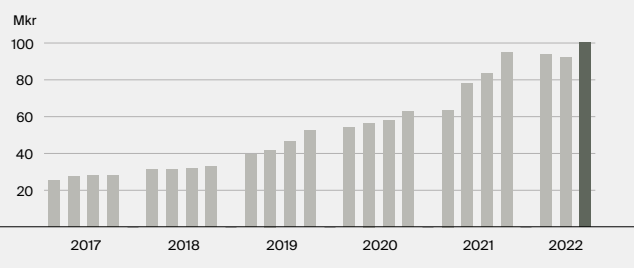
Utveckling värde förvaltningsfastigheter

30 september 2022



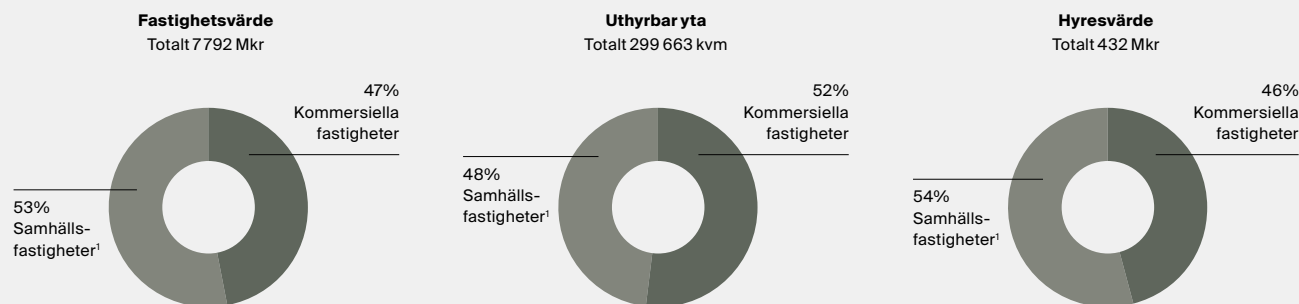
Hyresintäkter per kvartal

30 september 2022



Förvaltningsfastigheter per fastighetskategori

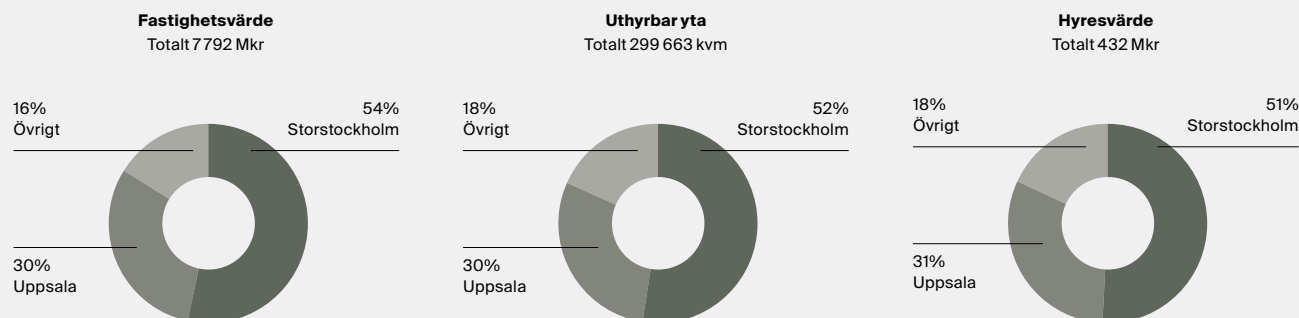
30 september 2022



1) Befintliga hyresbostäder ingår i kategorin Samhällsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter per geografi

30 september 2022



Fördelning hyresintäkter

30 september 2022

Hyresavtal	Kontrakterad årshyra, Mkr	Andel, %
Samhällsservice	202	49
Bostäder ¹	16	4
Livsmedel	35	9
Övrigt kommersiellt	157	38
Summa hyresintäkter	410	100
Genomsnittligt, vägd återstående löptid, år (10 största)		6,2 år
Genomsnittligt, vägd återstående löptid, år (total portfölj)		5,4 år

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

Förfallostruktur hyresavtal

30 september 2022

	Antal hyresavtal	Yta Tkvm	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel %
Löptid				
2022	51	8	11	3
2023	80	41	57	14
2024	71	40	46	11
2025	46	46	72	18
2026	30	34	46	11
>2026	44	94	163	40
Summa	322	263	396	97
Hyresbostäder	143	8	14	3
Totalt	465	271	410	100
Vakant		29	22	
Totalt		300	432	



Projekt Handelsmannen 1, Norrtälje

Fastighetsbeståndet

30 september 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	36	156 406	3 675	23 499	198	1 265	91,3	181	-51	-328	129	827
Samhällsfastigheter ³	28	143 257	4 117	28 739	234	1 636	97,8	229	-47	-331	182	1 270
Summa per fastighetskategori	64	299 663	7 792	26 004	432	1 442	94,9	410	-99	-329	311	1 039
Per geografi												
Storstockholm	35	157 014	4 185	26 657	222	1 416	95,4	212	-49	-311	163	1 040
Uppsala	19	88 097	2 378	26 988	134	1 516	96,9	129	-30	-337	100	1 131
Övrigt	10	54 552	1 229	22 535	76	1 401	89,6	69	-20	-369	48	887
Summa per geografi	64	299 663	7 792	26 004	432	1 442	94,9	410	-99	-329	311	1 039
Pågående byggnation			1 022									
Planerade projekt			226									
Totalt enligt balansräkning			9 040									
Närliggande färdigställda byggnationer ⁴												
	2	16 229	208		39	2 431	94,4	37	-4	-267	33	2 028
Totalt	66	315 892	9 248		472	1 493	94,6	447	-103	-326	344	1 076
Därutöver:												
Fastigheter ägda via JV			1 060									

1) Baserat på fastighetens huvudsakliga användning.

2) Ej beaktat hyresrabatter om 8 Mkr.

3) Varav 143 hyresbostäder finns fördelat på åtta 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 931 Mkr men per den 30 september är 722 Mkr upptaget i balansräkningen under pågående nyanläggningar.

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

Aktuell intjäningsförmåga

Under slutet av det tredje kvartalet 2022 färdigställdes första etappen av projekt Handelsmannen 1 i Norrtälje. Etappen omfattar 66 hyresbostäder med ett sammantaget hyresvärde om 6 Mkr. Samtliga bostäder är uthyrda och inflyttade. Under det fjärde kvartalet 2022 kommer färdigställda och inflyttade äldreboenden och hyresbostäder samt nystartad förskola i projektet Handelsmannen stärka hyresvärdet. Samtidigt kommer del av fastighet Särsta 3:398 omklassificeras som projektfastighet vilket ger ett minskat hyresvärde. Nettoeffekten av dessa händelser ger ett ökat hyresvärde med totalt 14 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. Merparten av bolagets lokalhyror exklusive hyrestillägg är föremål för indexreglering vid årsskiftet. I tillägg till den bedömda

intjäningsförmågan innebär en inflation på nuvarande nivå att kontrakterade hyresintäkter ökar med 31 Mkr från och med januari 2023.

Hyresvärdet för respektive förvaltningsobjekt och pågående projekt i produktion som inkluderas i aktuell intjäning framgår av avsnitten "Förvaltningsfastigheter" och "Projektutveckling" i delårsrapporten. Hyresintäkter baseras på kontrakterade intäkter vid periodens utgång och inkluderar aktuella hyrestillägg. Avtagande hyresrabatter om 8 Mkr är ej avdraget från hyresvärde. 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 ¹	432	78	510
Vakans	-22	0	-23
Hyresintäkter	410	78	488
Fastighetskostnader	-99	-12	-111
Driftsöverskott	311	66	377
Central administration fastighetsförvaltning	-23		-23
Genovas andel av förvaltningsresultat från JV	35	10	45
Finansnetto	-161	-25	-186
Förvaltningsresultat	162	51	213

1) Exklusive indexering



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 långsiktigt ägande. Färdigställt värde bedöms uppgå till cirka 17 Mdkr med ett bedömt hyresvärde om 753 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. I tabellen på sidan 15 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 september 2022 omfattade Genovas projektportfölj cirka 450 000 kvm uthyrbar yta fördelat på 7 044 bostadsbyggrätter, varav cirka 66 procent utgörs av hyresbostäder och samhällsfastigheter som Genova avser utveckla för egen långsiktig förvaltning, samt cirka 34 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 september 2022 av de framtida bedömda outnyttjade byggrätterna i Sverige som ingår i planerade projekt bedöms uppgå till cirka 4,3 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 september 2022 ha ett bokfört värde om cirka 2,5 Mdkr. Det innebär att övervärdet i koncernens byggrättsportfölj bedöms uppgå till cirka 1,8 Mdkr vid rapportperiodens utgång. Detta övervärde reflekteras ej i Genova balansräkning.

Pågående byggnation

Den 30 september 2022 hade Genova pågående byggnationer till ett bokfört värde om 1 105 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). Dessa projekt kommer färdigställas 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. Under kvartalet skedde de första inflyttningar omfattande 66 hyresbostäder i den första etappen.

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 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.

Detaljplanen för Genovas stadsutvecklingsprojekt Viby, beläget i centrala Brunna i Upplands-Bro kommun har vunnit laga kraft. Total beräknad uthyrbar yta vid färdigställande beräknas till cirka 60 000 kvm. Byggstart är planerad till fjärde kvartalet 2022. Projektet delägs till 30 procent av fastighetsbolaget K2A.

7 044

Antal bostadsbyggrätter

1,8 Mdkr

Övervärde byggrättsportfölj

753 Mkr

Bedömt hyresvärde



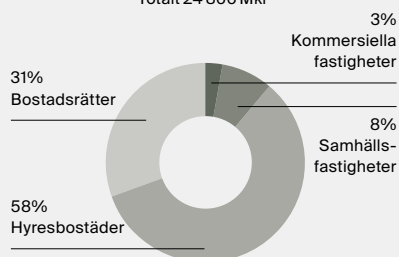
Projekt Viby, Upplands-Bro

Projektutveckling per fastighetskategori

30 september 2022

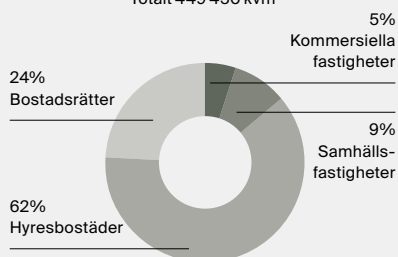
Fastighets-/Projektvärde

Totalt 24 866 Mkr



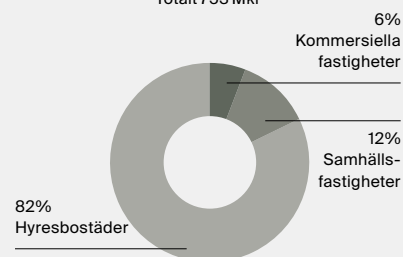
Uthyrbar yta

Totalt 449 450 kvm



Hyresvärde

Totalt 753 Mkr

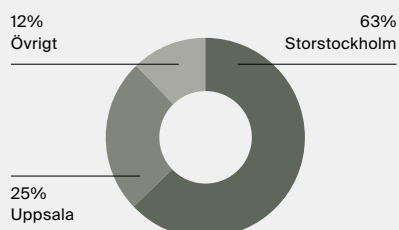


Projektutveckling per geografi

30 september 2022

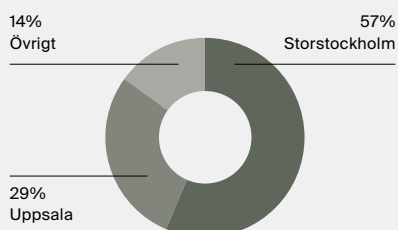
Fastighets-/Projektvärde

Totalt 24 866 Mkr



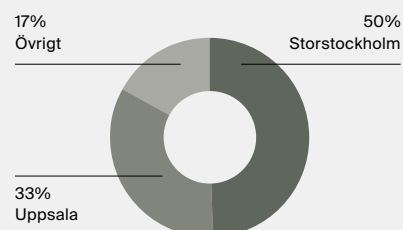
Uthyrbar yta

Totalt 449 450 kvm



Hyresvärde

Totalt 753 Mkr



Pågående byggnation

30 september 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	Q4 2022	80	6 698	689	395	53 472	15	2 058	290	280	352
Handelsmannen 1 ²	Norrtälje	Hyresbostäder	Q4 2019	Q4 2022/ Q4 2023 ³	342	17 801	-	824	46 290	34	1 908	640	227	370
Segerdal ⁴	Knivsta	Hyresbostäder	Q4 2020	Q4 2023/ Q4 2024 ⁵	150	8 616	368	448	49 839	17	1 931	367	113	-
Korsängen	Enköping	Hyresbostäder	Q1 2021	Q4 2023	185	8 018	244	378	45 691	16	1 971	336	108	115
Hotell Can Oliver	Palma	Kommersiella fastigheter	Q2 2021	Q2 2023	40	3 300	-	307	93 030	13	3 800	236	163	185
Summa pågående byggnationer					797	44 433	1 301	2 351	51 406	95	2 085	1 869	890	1 022

1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande.

2) 66 lägenheter färdigställdes under kvartalet vars andel har övergått från pågående projekt till förvaltningsfastighet.

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

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

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



Projekt Segerdal, Knivsta

Planerade projekt

30 september 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	10 408	67	120
Samhällsfastigheter	225	15 083	19 169	1 579	46 104	74	2 151	1 286	8	8
Kommersiella fastigheter	-	-	16 030	561	34 989	32	1 979	542	10	13
Bostadsrätter	1 591	108 325	-	7 624	70 385	-	-	5 773	58	86
Summa per kategori	6 247	368 518	35 199	22 515	55 769	657	2 225	18 009	143	226
Per geografiskt område - Egen förvaltning										
Storstockholm	2 023	114 735	22 676	7 754	56 428	325	2 362	6 385	38	78
Uppsala	1 635	88 745	11 825	4 670	46 437	218	2 171	3 787	33	43
Övrigt	998	56 713	698	2 466	42 958	114	1 991	2 064	15	20
Summa per geografi	4 656	260 193	35 199	14 890	50 408	657	2 225	12 236	85	140
Per geografiskt område - Bostadsrätter										
Storstockholm	1 332	92 545	-	6 762	73 072	-	-	5 128	49	76
Uppsala	219	11 030	-	610	55 322	-	-	464	8	8
Övrigt	40	4 750	-	252	53 000	-	-	181	1	1
Summa per geografi	1 591	108 325	-	7 624	70 385	-	-	5 773	58	86
Per geografiskt område - Egen förvaltning och bostadsrätter										
Storstockholm	3 355	207 280	22 676	14 516	63 126	325	2 362	11 513	87	154
Uppsala	1 854	99 775	11 825	5 280	47 315	218	2 171	4 251	41	51
Övrigt	1 038	61 463	698	2 718	43 725	114	1 991	2 245	15	20
Summa egen förvaltning och bostadsrätter per geografi	6 247	368 518	35 199	22 515	55 769	657	2 225	18 009	143	226

1) Avser verkligt värde på investeringen vid färdigställande.

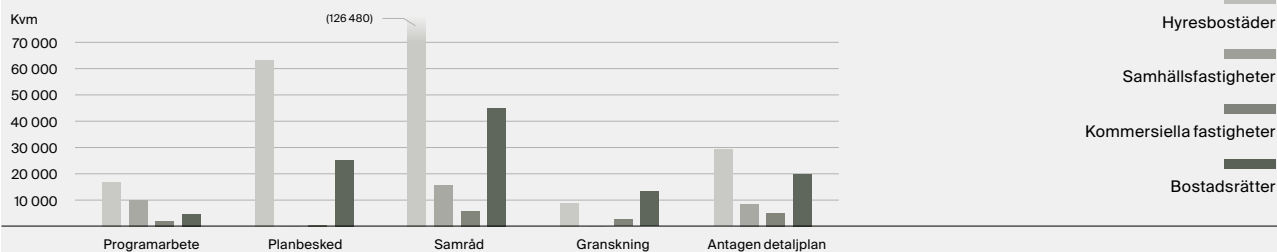
I tabellen framgår endast det antal bostäder, yta, fastighets- och hyresvärde samt investeringsbelopp och bokfört värde som motsvarar Genovas ekonomiska ägarandel i delägda fastigheter.

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.

Planerade projekt per planskede, uthyrbar yta

30 september 2022



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 september 2022 ägde Genova 50 procent av andelarna i sex olika joint ventures. De gemensamt ägda bolagen innehar totalt 41 kassaflödesgenererande fastigheter med ett sammanlagt fastighetsvärde om cirka 2 120 Mkr varav Genovas andel uppgår till

cirka 1 060 Mkr. Genovas andel av antalet bostadsbyggrätter uppgår till cirka 2 100 fördelat på cirka 134 000 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 omvandlingsområde. I april 2022 utökades samarbetet med Green Group genom ett gemensamt förvärv av två projektfastigheter i utvecklingsområdet

Södra Veddesta i Järfälla. De förvärvade fastigheterna omfattar cirka 13 000 kvm där en planprocess kommer att initieras för utveckling av främst hyresbostäder med en potentiell volym om cirka 45 000 kvm ljus BTA.

Under det tredje kvartalet 2022 har Järngrinden förvärvat totalt 13 förvaltningsfastigheter i Borås och Mölnlycke till ett underliggande fastighetsvärde om 383 Mkr. Fastigheterna omfattar totalt cirka 38 000 kvm med ett totalt hyresvärde om cirka 31 Mkr.

Genovas andel av joint ventures

30 september 2022

Namn	Andel, %	Bokfört värde, Mkr	Geografi	Fastighetsförvaltning		Projektutveckling, andel av:	
				Antal fastigheter	Andel av fastighetsvärde	Antal bostäder	Uthyrningsbar yta, kvm
Järngrinden AB	50	562	Västsverige	28	426	887	55 924
SBBGenova Gåshaga	50	114	Stockholm	1	200	385	23 000
SBBGenova Nackahusen	50	78	Stockholm	4	216	192	11 970
GenovaFastator	50	23	Stockholm	1	109	175	9 625
GenovaRedito	50	82	Knivsta	2	14	150	8 936
Greenova	50	7	Stockholm	5	95	285	24 150
866				41	1 060	2 074	133 605

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-sep 2022	Jan-sep 2021	Jul-sep 2022	Jul-sep 2021	Okt 2021- sep 2022	Jan-dec 2021
Hysesintäkter	286,0	225,2	100,3	83,4	380,7	319,9
Driftskostnader	-58,2	-40,3	-17,7	-12,2	-79,5	-61,6
Underhållskostnader	-15,5	-9,8	-6,7	-3,5	-21,7	-16,0
Fastighetsskatt	-6,2	-4,5	-2,1	-1,3	-8,7	-7,0
Summa Fastighetskostnader	-79,9	-54,6	-26,5	-17,0	-109,9	-84,6
Driftsöverskott	206,1	170,6	73,8	66,4	270,8	235,3
Central administration fastighetsförvaltning	-17,2	-15,3	-5,8	-5,6	-22,8	-20,9
Central administration projektutveckling	-21,1	-16,5	-7,2	-5,9	-27,1	-22,5
Resultat från andelar i joint ventures	33,7	9,8	16,3	5,9	46,4	22,5
Finansnetto	-105,9	-82,7	-37,8	-29,7	-138,4	-115,2
Förvaltningsresultat	95,6	65,9	39,3	31,1	128,9	99,2
Övriga rörelseintäkter	1,1	15,4	0,5	15,0	0,2	14,5
Värdeförändringar fastigheter	423,4	379,6	53,4	66,2	725,7	681,9
Valutakurseffekter fastigheter	6,7	3,1	2,9	1,4	6,7	3,1
Resultat före skatt	526,8	464,0	96,1	113,7	861,5	798,7
Inkomstskatt	-111,1	-115,6	-22,9	-29,1	-183,2	-187,7
Periodens resultat	415,7	348,4	73,2	84,6	678,3	611,0
Övrigt totalresultat för perioden	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	415,7	348,4	73,2	84,6	678,3	611,0
Periodens resultat hänförligt:						
Moderbolagets aktieägare	376,7	348,3	55,0	84,5	637,1	608,7
Innehav utan bestämmande inflytande	39,0	0,1	18,2	0,1	41,2	2,3
Summa totalresultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare	376,7	348,3	55,0	84,5	637,1	608,7
Innehav utan bestämmande inflytande	39,0	0,1	18,2	0,1	41,2	2,3
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr ¹	8,01	7,59	0,95	1,83	14,08	13,66
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	41 977	41 977	41 977	41 977	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	-	2 326	-	-	-	1 744

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

Resultatanalys

Hysesintäkter

Koncernens hysesintäkter uppgick under perioden till 286,0 Mkr (225,2). Ökningen motsvarar en tillväxt i hysesintäkterna om 27 procent. Tillväxten i hysesintäkterna hänförs sig främst till ett växande fastighetsbestånd från förvärv och färdigställda projekt. Kvartalets intäkter har ökat med 8,2 Mkr jämfört med föregående kvartal. Ökningen är främst en effekt av förvärv som genomfördes i juni, färdigställandet av projekt Söderhällby där inflyttningar har skett successivt under tredje kvartalet, samt färdigställandet av första etappen i Handelsmannen 1. Första etappen av Handelsmannen 1 omfattar 66 hyresbostäder med ett hyresvärde på 6 Mkr.

Den uthyrningsbara ytan har under de senaste 12 månaderna ökat med cirka 48 tkvm till cirka 300 tkvm, motsvarande 19 procent. Förvaltningsfastigheternas hyresvärde uppgick vid periodens utgång till cirka 432 Mkr, motsvarande en tillväxt på cirka 14 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden vid periodens utgång uppgick till 95 procent (95), vilket är i nivå med motsvarande tidpunkt 2021. Färdigställda projekt under det tredje kvartalet stärker den framtida intjäningsförmågan.

Intäkterna från jämförbart bestånd är 10 Mkr högre jämfört med föregående år, vilket är en följd av inflationsjusteringar och minskade hyresrabatter.

Utveckling intäkter

Mkr	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021	Förändring, %
Jämförbart bestånd	167,8	157,8	6
Förvärvade fastigheter	116,6	47,2	e/t
Sålda fastigheter	1,6	20,3	-92
Hysesintäkter	286,0	225,2	27
Kommersiella fastigheter	124,9	100,2	25
Samhällsfastigheter	161,1	125,0	29
Hysesintäkter	286,0	225,2	27

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader i form av drifts- och underhållskostnader samt fastighetsskatt ökade under perioden till -79,9 Mkr (-54,6), vilket motsvarar en ökning på cirka 46 procent. Ökningen i fastighetskostnader förklaras främst av att Genova förvaltar ett större fastighetsbestånd i jämförelse med föregående period. Inom den växande långsiktiga förvaltningsportföljen är underhållsprojekt en viktig del av Genovas strategi, där kvalitet och hållbarhet är en fundamental del av verksamheten.

Inom jämförbart bestånd har energikostnaderna 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.

Utveckling fastighetskostnader

Mkr	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021	Förändring, %
Jämförbart bestånd	-46,8	-43,8	7
Förvärvade fastigheter	-32,9	-7,1	e/t
Sålda fastigheter	-0,2	-3,7	-94
Fastighetskostnader	-79,9	-54,6	46
Kommersiella fastigheter	-41,3	-29,5	40
Samhällsfastigheter	-38,6	-25,2	53
Fastighetskostnader	-79,9	-54,6	46

Fastighetskostnader årstakt per kvm

Kr/kvm	Kommersiella fastigheter	Samhällsfastigheter	Totalt
Drift	-236	-269	-252
Underhåll	-38	-58	-47
Fastighetsskatt	-54	-4	-30
Totalt	-328	-331	-329

Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade under perioden till 206,1 Mkr (170,6), vilket motsvarar en ökning med 21 procent. Överskottsgraden för perioden uppgick till 72,1 procent, vilket är lägre jämfört med motsvarande period 2021 då den uppgick till 75,8 procent. Den lägre överskottsgraden beror huvudsakligen på förvärv av fastigheter med framtida utvecklingspotential och där Genova kan bedriva aktivt planarbete. Även högre marknadspriser för energi har medfört ökade kostnader. Inom den växande långsiktiga förvaltningsportföljen är både energieffektiviseringsprojekt och underhåll av fastigheterna en viktig del av Genovas 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 38,3 Mkr (-31,8), vilket motsvarar en ökning om 20 procent. Ökningen är ett resultat av den växande verksamheten jämfört med 2021.

Central administration		
Mkr	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021
Fastighetsförvaltning		
Övriga externa kostnader	-6,9	-8,5
Personalkostnader	-8,1	-5,4
Avskrivningar och leasing	-2,2	-1,4
Central administration fastighetsförvaltning	-17,2	-15,3
Projektutveckling		
Övriga externa kostnader	-8,4	-9,2
Personalkostnader	-10,0	-5,8
Avskrivningar och leasing	-2,7	-1,5
Central administration projektutveckling	-21,1	-16,5

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 33,7 Mkr (9,8) och avser resultat från den löpande driften och värdeförändringar. I resultatandelen ingår 14,3 Mkr i värdeförändringar från produktion av hyresrätter i det pågående projektet Segerdal som delägs med Redito. Vidare ingår också en resultatandel om 11,9 Mkr från andelen i Järngrinden.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -105,9 Mkr (-82,7) i den växande fastighetsförvaltningen och projektverksamheten som finansieras via banklån och obligationslån. Projektverksamheten omfattar pågående nyanläggningar, kommande projekt och investeringar i joint ventures. De räntekostnader som är hänförliga till fastighetsförvaltningen är en löpande kostnad som belastar finansnettot. Finansieringen av projektverksamheten är däremot en del av anskaffningskostnaden och aktiveras därför på respektive projekt och belastar inte resultatet. Räntebetalningar avseende fastighetsförvaltningen regleras från den löpande intjäningen medan räntebetalningar avseende projektutvecklingen i huvudsak regleras med byggnadskreditiv.

Under 2022 har 20 Mkr aktiverats hänförligt till projektverksamheten. I nuläget är bedömningen att den årliga aktiveringen hänförlig till projektverksamheten kommer att uppgå till cirka 25-30 procent av koncernens totala räntekostnader.

Genomsnittlig ränta per balansdagen uppgick till 3,7 procent (4,3 procent inklusive obligationslån och byggnadskreditiv). Bland finansiella kostnader under perioden ingår -10,8 Mkr (-10,9) som avser kostnader för upptagande av obligationslån som periodiseras över lånens löptid. Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 2,0 ggr (2,2). I räntetäckningsgraden har kostnaderna för upptagande av obligationslån exkluderats, då dessa kostnader är att betrakta som mer av engångskaraktär.

Finansnetto		
Mkr	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021
Ränteintäkter	3,7	1,9
Räntekostnader lån	-97,7	-72,3
Räntekostnader leasing	-1,1	-1,4
Övriga finansiella kostnader	-10,8	-10,9
Finansnetto	-105,9	-82,7

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick under perioden till 95,6 Mkr (65,9), vilket är en ökning med 45 procent. Ökningen beror i huvudsak på det ökade driftsöverskottet 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. Däremot har ökade avkastningskrav om cirka 10 punkter, i genomsnitt, inneburit nedskrivningar om cirka -18 Mkr. Pågående byggnation i Norrtälje, Enköping, Uppsala och Palma, Mallorca bidrog med 150 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, där detaljplanen vann laga kraft under det tredje kvartalet och projektet kommer att startas under det fjärde kvartalet 2022. Förvärven under perioden har medfört positiva värdeförändringar om 50 Mkr.

Värdeförändringar fastigheter			
Mkr	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021	
Förändring driftnetto	29,6	16,6	
Pågående byggnation	150,0	101,3	
Mark- och outnyttjade byggrätter	211,1	20,0	
Förändring avkastningskrav	-17,5	52,0	
Förvärv	50,2	113,7	
Försäljningar	-	76,0	
Värdeförändringar fastigheter	423,4	379,6	

Skatt

Redovisad skatt uppgick till -111,1 Mkr (-115,6) 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 380 Mkr (420) samt obeskattade reserver om cirka 71 Mkr (73). Som uppskjutna skatteskulder redovisas full nominell skatt om 20,6 procent av skillnaden mellan redovisat och skattemässigt värde med avdrag för den skatt som är hänförlig till tillgångsförvärv.

Skatteberäkning

Mkr	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021
Resultat före skatt	526,8	464,0
Skattesats %	20,6%	20,6
Skatt enligt gällande skattesats	-108,5	-95,6
Ej skattepliktiga intäkter	7,3	2,0
Ej avdragsgilla kostnader	-3,2	-5,4
Ej avdragsgillt räntenetto	-8,2	-13,6
Återföring vid fastighetstransaktioner	1,1	-5,3
Förändring i skattemässiga underskott	-	2,4
Övrigt	0,4	-0,1
Periodens skatt enligt resultaträkningen	-111,1	-115,6

Uppskjutna skatteskulder, netto

Mkr	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021
Temporära skillnader fastigheter	-570,9	-391,4
Obeskattade reserver	-14,7	-15,0
Summa uppskjutna skatteskulder	-585,6	-406,4
Underskottsavdrag	78,5	86,5
Summa uppskjutna skattefordringar	78,5	86,5
Uppskjutna skatteskulder, netto	-507,1	-319,9

Periodens resultat

Periodens resultat uppgick till 415,7 Mkr (348,4). 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 motsvarande period 2021.

Balansräkning för koncernen

Mkr	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7 792,4	6 359,7	6 902,6
Pågående nyanläggningar	1 104,6	1 072,0	945,8
Projekteringsfastigheter	143,4	123,4	114,1
Nyttjanderättstillgångar	29,4	33,1	31,8
Inventarier	3,0	3,7	5,0
Uppskjutna skattefordringar	78,5	86,5	86,4
Andelar i joint ventures	865,7	291,7	818,0
Övriga långfristiga fordringar	271,4	257,3	256,5
Summa anläggningstillgångar	10 288,4	8 227,4	9 160,2
Omsättningstillgångar			
Hysesfordringar och kundfordringar	14,5	16,2	15,9
Övriga fordringar	164,8	412,8	143,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37,7	25,7	25,7
Likvida medel	206,3	271,0	316,0
Summa omsättningstillgångar	423,3	725,7	500,8
SUMMA TILLGÅNGAR	10 711,7	8 953,1	9 661,0
EGET KAPITAL			
Summa totalresultat för perioden			
Aktiekapital	50,4	50,4	50,4
Övrigt tillskjutet kapital	1 459,5	1 459,5	1 459,5
Balanserat resultat inklusive periodens resultat	1 687,0	1 106,1	1 353,4
Hybridobligation	800,0	700,0	700
Innehav utan bestämmande inflytande	141,6	78,5	102,6
Summa eget kapital	4 138,5	3 394,5	3 665,9
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	4 087,7	2 602,3	2 934,8
Obligationslån	1 264,7	1 156,7	1 257,7
Leasingskuld	25,1	28,0	26,7
Övriga långfristiga skulder	3,1	3,1	3,1
Uppskjutna skatteskulder	584,6	406,4	497,8
Summa långfristiga skulder	5 965,2	4 196,5	4 720,1
Kortfristiga skulder			
Upplåning från kreditinstitut	372,5	1 067,3	1 031,5
Obligationslån	6,7	5,2	5,5
Checkräkningskredit	42,3	-	-
Leverantörsskulder	54,2	65,9	55,9
Leasingskuld	4,3	5,3	5,3
Aktuella skatteskulder	12,5	20,5	7,1
Övriga skulder	24,4	97,8	86,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	91,1	100,1	83,0
Summa kortfristiga skulder	608,0	1 362,1	1 275,0
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	10 711,7	8 953,1	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				
	Akter	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					376,7		39,0	415,7
Övrigt totalresultat								
Summa totalresultat					376,7		39,0	415,7
Emission hybridobligation						100,0		100,0
Emissionskostnader hybridobligation					-1,5			-1,5
Utdelning hybridobligation					-40,5			-40,5
Valutakurseffekt					-1,1			-1,1
Utgående balans per 30 juni 2022	41 977	-	50,4	1 459,5	1 687,0	800,0	141,6	4 138,5

Kommentar till balansräkningen

Fastighetsbestånd och fastighetsvärde

Förvaltningsfastigheter

Koncernens förvaltningsfastigheter består av totalt 64 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 30 september 2022 till 7 792 Mkr, vilket är en ökning med cirka 900 Mkr jämfört med värdet per 31 december 2021. Under perioden har åtta fastigheter om 345 Mkr förvärvats och två fastigheter om totalt 228,5 Mkr avyttrats. Projektet Söderhällby färdigställdes under det andra kvartalet och ökade värdet på förvaltningsfastigheterna med 300 Mkr. Under det tredje kvartalet har den färdigställda etappen i projektet Handelsmannen omklassificerats från pågående nyanläggningar till förvaltningsfastigheter till ett värde om 161 Mkr. Värdeförändringarna under perioden på förvaltningsfastigheterna uppgår till 274 Mkr.

Pågående nyanläggning

Pågående nyanläggningar består av projektet Handelsmannen 1 i Norrtälje, projektet Korsängen i Enköping samt ett hotell i Palma, Mallorca. I balansposten ingår också värdeförändringar av byggrätter avseende ett antal kommande projekt. Aktiveringar skedde med cirka 470 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 september 2022 värderades hela fastighetsbeståndet externt av CBRE, Newsec och Forum med utgångspunkt i senast externa värdering med värdetidpunkt den 30 juni 2022. I verkligtvärdehierarkin är förvaltningsfastigheter i nivå 3, det vill säga data för tillgången baseras på icke observerbara marknadsdata.

Förändring av fastighetsbeståndet

Mkr	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
Ingående värde förvaltningsfastigheter	6 902,6	4 559,6	4 559,6
+ Förvärv	345,0	1 706,1	1 934,3
+ Till- och ombyggnation	38,1	28,0	42,6
- Försäljningar	-228,5	-406,4	-406,4
+/- Omklassificeringar	461,0	244,1	244,1
+/- Orealiserade värdeförändringar	274,2	228,3	528,4
Utgående värde förvaltningsfastigheter	7 792,4	6 359,7	6 902,6
Ingående värdepågående nyanläggningar	945,8	704,1	704,1
+ Förvärv	-	44,6	44,6
+ Nybyggnation	469,8	397,7	548,3
- Försäljningar	-	-	-304,5
+/- Omklassificeringar	-461,0	-244,1	-244,1
+/- Orealiserade värdeförändringar	150,0	169,7	197,4
- varav pågående nybyggnation	150,0	169,7	197,4
Utgående värde pågående nyanläggningar	1 104,6	1 072,0	945,8
Ingående värde projekteringsfastigheter	114,1	91,4	91,4
+ Aktiveringar	29,4	32,0	22,7
Utgående värde projekteringsfastigheter	143,5	123,4	114,1
Utgående värde fastighetsbeståndet	9 040,5	7 555,1	7 962,5
Förvaltningsfastigheter	7 792,4	6 359,7	6 902,6
Pågående byggnation	1 022,1	989,7	863,9
Planerade projekt	226,0	205,7	196,0
Utgående värde fastighetsbeståndet	9 040,5	7 555,1	7 962,5

Värderingsyield per kategori

%	30 sep 2022	30 sep 2021
Kommersiella fastigheter ¹	5,6	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 sep 2022	30 sep 2021
Hiresvärde kr/kvm	1 442	1 503
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95
Fastighetskostnader kr/kvm ¹	329	344
Driftsöverskott kr/kvm ¹	1 039	1 085
Överskottsgrad, % ¹	76	76
Förvaltningsfastighetsvärde kr/kvm	26 004	25 255
Uthyrningsbar yta, tkvm	300	252
Antal fastigheter	64	53

1) Beräknat utifrån bedömt årsvärde.

Eget kapital och substansvärde

Koncernens egna kapital uppgick den 30 september 2022 till 4 138,5 Mkr (3 665,9) och soliditeten till 38,6 procent (37,9).

Det långsiktiga substansvärdet uppgick till 4 644,6 Mkr (4 077,3), vilket motsvarar en ökning med 14 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till aktieägarna uppgick

till 3 703,0 Mkr (3 274,7), vilket motsvarar en ökning med 13 procent. Det långsiktiga substansvärdet hänförligt till aktieägarna per aktie uppgick till 88,21 kronor per aktie (78,01).

Substansvärde

	30 sep 2022		30 sep 2021		31 dec 2021	
	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie	Mkr	kr/aktie
Eget kapital enligt balansräkningen	4 138,5	98,59	3 394,5	80,87	3 665,9	87,33
Återläggning:						
Uppskjuten skatteskuld enligt balansräkningen	584,6	13,93	406,4	9,68	497,8	11,86
Avdrag:						
Uppskjuten skattefordran enligt balansräkningen	-78,5	-1,87	-86,5	-2,06	-86,4	-2,06
Hybridobligation	-800,0	-19,06	-700,0	-16,68	-700,0	-16,68
Innehav utan bestämmande inflytande	-141,6	-3,37	-78,5	-1,87	-102,6	-2,44
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare	3 703,00	88,22	2 935,9	69,94	3 274,7	78,01

Räntebärande skulder

Koncernen hade den 30 september 2022 räntebärande skulder hänförliga till förvaltningsfastigheter och projektfastigheter om 5 743 Mkr (5 233) vilket motsvarade en belåningsgrad om 61,7 procent (61,8) justerat för likvida medel. Den genomsnittliga räntenivån uppgick till cirka 3,7 procent (4,4 procent inklusive byggnadskreditiv och obligationslån) den 30 september 2022 med en soliditet som vid samma tidpunkt uppgick till 38,6 procent (37,9).

Koncernens totala räntebärande skulder till kreditinstitut som den 30 september 2022 uppgick till 4 469 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 fastighetsägande dotterbolag att uppfylla vissa finansiella nyckeltal såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick den 30 september 2022 till 2,9 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.

Finansnetto

Fastighetsförvaltningen och projektverksamheten, som omfattar pågående nyanläggningar, kommande projekt och investeringar i joint ventures, finansieras via banklån och obligationslån. De räntekostnader som är hänförliga till fastighetsförvaltningen är en löpande kostnad som belastar finansnettot. Finansieringen av projektverksamheten är däremot en del av anskaffningskostnaden och aktiveras därför på respektive projekt och belastar inte resultatet. Räntebetalningar avseende fastighetsförvaltningen regleras från den löpande intjänningen medan räntebetalningar avseende projektutvecklingen i huvudsak regleras med byggnadskreditiv.

Under 2022 har 20 Mkr aktiverats hänförligt till projektverksamheten. I nuläget är bedömningen att den årliga aktiveringen hänförlig till projektverksamheten kommer att uppgå till cirka 25-30 procent av koncernens totala räntekostnader.

Genomsnittlig ränta per balansdagen uppgick till cirka 3,7 procent (4,3 procent inklusive obligationslån och byggnadskreditiv). Bland finansiella kostnader under perioden ingår -10,8 Mkr (-10,9) som avser kostnader för upptagande av obligationslån som periodiseras över lånens löptid. Räntetäckningsgraden för perioden uppgick till 2,0 ggr (2,2). I räntetäckningsgraden har kostnaderna för upptagande av obligationslån exkluderats, då dessa kostnader är att betrakta som mer av engångskaraktär.

Långsiktig finansiering

Genova ingick under det andra kvartalet nya finansieringsavtal med Swedbank och SBAB om totalt 3 600 Mkr, varav 350 Mkr utgörs av en revolverande kreditfacilitet. De nya faciliteterna med Swedbank om totalt 3 200 Mkr 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. Refinansieringen med Swedbank innebär också en lägre amorteringsgrad än tidigare avtal vilket är positivt för likviditeten.

Outnyttjade byggnadskreditiv ökade under det tredje kvartalet då SBAB beviljade ytterligare cirka 400 Mkr i byggnadskreditiv avseende projektet Handelsmannen 1.

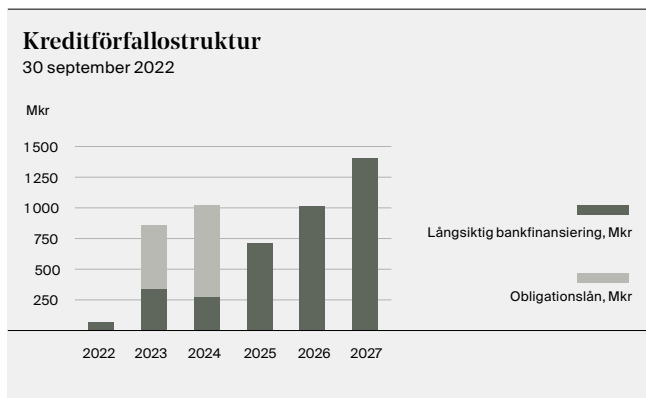
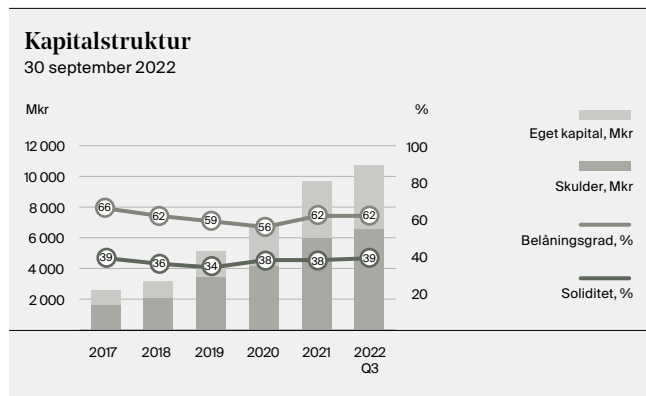
Likviditet och outnyttjade faciliteter

Total tillgänglig likviditet inklusive byggnadskreditiv uppgår till 1 247 Mkr. I beloppet ingår bankmedel med 206 Mkr, outnyttjade revolverande krediter och checkräkning om totalt 304 Mkr samt 737 Mkr av beviljade byggnadskreditiv som ännu ej är utnyttjade.

Räntebindning

Genova arbetar med kort räntebindning för att vi på lång sikt tror att det är mest kostnadseffektivt för bolaget. Uppkommer däremot gynnsamma möjligheter att förlänga räntebindningen via derivat är det en möjlig strategi för Genova.

Per 30 september finns två avtal om räntetak (cap) som begränsar räntebasen till 2 procent för 300 Mkr samt 5 procent för 230 Mkr av den totala låneportföljen. Avtalen löper till och med 2023 resp 2025. Vid periodens utgång hade koncernen inga övriga utestående derivat eller ränteswapavtal utan samtliga lån låg mot rörlig ränta med 3 månaders Stibor som räntebas, vilket följer av tabellen nedan.



Kreditportfölj 30 september 2022				
	Kredit- avtal	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr	Snittränta, %
Löptid				
2022	70	70	0	3,88
2023 ¹	960	860	100	5,67
2024 ²	1 022	1 022	0	5,55
2025	713	713	0	3,57
2026	1 014	1 014	0	3,63
2027	1 573	1 402	171	3,84
Totalt	5 352	5 081	271	4,42
Byggnadskreditiv	1 399	662	737	3,58
Totalt	6 751	5 743	1 008	4,32
Lån exklusive obligation och byggnadskreditiv	4 078	3 807	271	3,71

1) 525 Mkr avser obligation räntesats 5,25 procent.
2) 750 Mkr avser obligation räntesats 4,50 procent.

Kassaflödesanalys för koncernen

Mkr	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat	95,6	65,9	99,2
Justeringsposter för poster som inte ingår i kassaflödet ¹⁾	-19,6	10,3	0,1
Övriga rörelseintäkter	1,1	15,4	14,5
Betald skatt	1,0	-6,7	-2,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	78,1	84,9	111,8
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar	1,4	-5,6	-5,3
Förändring övriga rörelsefordringar	-45,6	-289,0	-17,6
Förändring leverantörsskulder	-1,7	25,1	15,1
Förändring övriga rörelseskulder	-44,7	34,3	-31,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-12,5	-150,3	72,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheter och projekt	-881,7	-2 217,7	-2 380,8
Investeringar i inventarier	-0,6	-0,4	-2,1
Försäljning av förvaltningsfastigheter	228,5	406,4	710,9
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar	-28,9	-2,5	-581,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-682,7	-1 814,2	-2 253,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission aktier	-	279,4	276,5
Emission hybridobligation	98,5	686,3	685
Inlösen preferensaktier	-	-520,0	-520,0
Upptagna lån	865,5	1 828,3	2 025,6
Amortering av lån	-337,8	-568,8	-488,0
Lämnad utdelning	-40,5	-48,0	-60,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	585,7	1 657,2	1 918,9
Periodens kassaflöde	-109,5	-307,3	-262,3
Likvida medel vid periodens början	316,1	578,4	578,4
Likvida medel vid periodens slut	206,3	271,0	316,1
<i>1) Övriga poster ej kassapåverkande</i>			
Återläggning av avskrivningar	5	2,8	3,2
Resultat från andelar i joint ventures	-33,7	-9,8	-22,5
Upplupen ränta	9,1	17,3	19,4
	-19,6	10,3	0,1
Erhållen ränta	3,7	1,9	2,5
Betald ränta	99,7	-72,3	-99,4

Segmentsrapportering

Mkr	Jan-sep 2022				Jan-sep 2021			
	Fastighets- förvaltning	Övrigt	Ej fördelat	Totalt	Fastighets- förvaltning	Övrigt	Ej fördelat	Totalt
Hysesintäkter	286,0			286,0	225,2			225,2
Summa intäkter	286,0			286,0	225,2			225,2
Fastighetskostnader	-79,9			-79,9	-54,6			-54,6
Summa fastighetskostnader	-79,9			-79,9	-54,6			-54,6
Driftsöverskott/resultat från nyproduktion	206,1			206,1	170,6			170,6
Central administration	-17,2		-21,1	-38,3	-15,3		-16,5	-31,8
Resultat från andelar i joint ventures	33,7			33,7	9,8			9,8
Finansnetto	-105,9			-105,9	-82,7			-82,7
Övriga rörelseintäkter			1,1	1,1			15,4	15,4
Värdeförändringar fastigheter	423,4			423,4	379,6			379,6
Valutakurseffekt fastighet	6,7			6,7	3,1			3,1
Resultat före skatt	546,8		-20,0	526,8				464,0
Segmentspecifika tillgångar								
Förvaltningsfastigheter	7 792,4				6 359,7			
Pågående nyanläggningar	1104,6				1 072,0			
Projekteringsfastigheter	143,4				123,4			
Andelar i joint ventures	865,7				291,7			
Segmentspecifika investeringar								
Förvärv och investeringar i fastigheter	882,3				2 217,7			

Segmentsredovisning

Företagsledningen har identifierat rörelsesegment utifrån den interna rapporteringen till företagets högste verkställande beslutsfattare, vilken av koncernen identifierats som koncernens VD. Utifrån den interna rapporteringen organiseras, styrs och rapporteras verksamheten genom två rörelsesegment: Fastighetsförvaltning och Övrigt. Rörelsesegmentet Förvaltningsfastigheter konsolideras enligt samma principer som koncernen i sin helhet. Intäkter och kostnader som redovisas för respektive rörelsesegment är faktiska kostnader. Motsvarande gäller de tillgångar och skulder som redovisas per segment och som framgår av koncernens rapport över finansiell ställning. Företagsledningen ser löpande över hur den interna rapporteringen kan utvecklas. I takt med att antalet förvaldade hyresbostäder ökar kommer också rapportering och segmentsredovisning utökas. I nuläget bedöms en volym om 1 000 hyresbostäder vara rimlig för att utgöra ett nytt segment.

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-sep 2022	Jan-sep 2021	Jul-sep 2022	Jul-sep 2021	Jan-dec 2021
Fastighetsrelaterade nyckeltal					
Pågående byggnation, antal	797	863	797	863	863
Färdigställda bostäder, antal	0	35	-	35	35
Totalt antal byggrätter, antal	7 044	6 867	7 044	6 867	6 895
Uthyrbar yta kommersiella fastigheter, tkvm	156,4	124,0	156,4	124,0	139,3
Uthyrbar yta samhällsfastigheter, tkvm	143,3	127,8	143,3	127,8	127,8
Total uthyrbar yta, tkvm	299,7	251,8	299,7	251,8	267,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,9	95,0	94,9	95,0	95,1
Överskottsgrad, %	72,1	75,8	73,6	79,6	73,6
Nettoinvesteringar, Mkr	653,8	1 811,7	138,7	361,4	1 881,6
Finansiella nyckeltal					
Avkastning på eget kapital, %	14,2	15,4	7,4	10,5	19,4
Soliditet, %	38,6	37,9	38,6	37,9	37,9
Belåningsgrad, %	61,7	60,5	61,7	60,5	61,8
Genomsnittlig räntenivå, %	3,7	2,0	3,7	2,0	2,0
Genomsnittlig räntenivå inklusive obligationslån, %	4,4	2,8	4,4	2,8	2,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,2	2,0	2,2	2,2
Kapitalbindningstid, antal år	2,9	2,1	2,9	2,1	2,1
Aktierelaterade nyckeltal					
Totalt antal utestående preferensaktier, tusental	-	-	-	-	-
Genomsnittligt antal utestående preferensaktier, tusental	-	2 326	-	-	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	41 977	41 977	41 977	41 977
Genomsnittligt antal utestående aktier, tusental	41 977	39 577	41 977	39 577	40 177
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,31	0,45	0,57	0,48	0,98
Tillväxt förvaltningsresultat R12, per aktie före utdelning, %	58,4	34,0	58,4	34,0	60,0
Resultat per aktie, kr	8,01	7,59	0,95	1,83	13,66
Eget kapital, Mkr	4 138,5	3 394,5	4 138,5	3 394,5	3 665,9
Eget kapital hänförligt till aktieägare, Mkr	3 196,9	2 616,0	3 196,9	2 616,0	2 863,3
Eget kapital per aktie, kr	76,16	62,32	76,16	62,32	68,21
Långsiktigt substansvärde, Mkr	4 644,6	3 714,4	4 644,6	3 714,4	4 077,3
Långsiktigt substansvärde hänförligt till aktieägare, Mkr	3 703,0	2 935,9	3 703,0	2 935,9	3 274,7
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	88,21	69,94	88,21	69,94	78,01

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	Jan-sep 2022	Jan-sep 2021	Jul-sep 2022	Jul-sep 2021	Jan-dec 2021
Nettoomsättning	7,0	5,8	0,1	5,8	5,8
Summa rörelsens intäkter	7,0	5,8	0,1	5,8	5,8
Övriga externa kostnader	-4,3	-4,5	-0,9	-1,8	-5,4
Personalkostnader	-8,8	-7,2	-3,2	-2,8	-9,8
Summa rörelsens kostnader	-13,1	-11,7	-4,1	-4,6	-15,2
Rörelseresultat	-6,1	-5,9	-4,0	1,2	-9,4
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag	-5,5	-	-	-	-64,5
Ränteintäkter och liknande resultatposter	38,2	-	38,1	-	87,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	-57,3	-44,1	-20,5	-15,4	-65,8
Resultat från finansiella poster	-24,6	-44,1	17,6	-15,4	-43,0
Bokslutsdispositioner					
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-	8,7
Resultat före skatt	-30,7	-50,0	13,6	-14,2	-43,7
Skatt på årets resultat	-	-	-	-	0,9
Årets resultat	-30,7	-50,0	13,6	-14,2	-42,8

Moderbolagets balansräkning

Mkr	30 sep 2022	30 sep 2021	31 dec 2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	221,8	221,8	221,8
Andelar i intresseföretag	563,4	-	563,4
Uppskjutna skattefordringar	22,5	21,6	22,5
Fordringar hos koncernföretag	1 727,6	1 797,1	1 641,1
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 535,3	2 040,5	2 448,8
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	3,5	282,2	5,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1,4	3,3	3,2
	4,9	285,5	8,2
Likvida medel	209,0	135,3	244,1
Summa omsättningstillgångar	213,9	420,8	252,3
SUMMA TILLGÅNGAR	2 749,2	2 461,3	2 701,1
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Summa totalresultat för perioden			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	50,4	50,4	50,4
Summa bundet eget kapital	50,4	50,4	50,4
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	343,7	442,0	428,6
Periodens/årets resultat	-30,7	-50,0	-42,8
Summa fritt eget kapital	313,0	392,0	385,8
Hybridobligation	800,0	700,0	700,0
Summa eget kapital	1 163,4	1 142,4	1 136,2
Långfristiga skulder			
Obligationslån	1 264,7	1 155,7	1 257,7
Summa långfristiga skulder	1 264,7	1 155,7	1 257,7
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	42,3	-	-
Obligationslån	6,7	-	5,5
Leverantörsskulder	1,0	1,1	1,3
Skulder till koncernbolag	268,0	113,7	258,9
Övriga skulder	0,9	41,5	40,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2,2	6,9	0,7
Summa kortfristiga skulder	321,1	163,2	307,2
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	2 749,2	2 461,3	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	1136,2
Ingående balans per 1 januari 2022	50,4	428,6	-42,8	700,0	1136,2
Omföring i ny räkning		-42,8	42,8		
Årets resultat			-30,7		-30,7
Emission hybridobligation				100,0	100,0
Emissionskostnader hybridobligation		-1,5			-1,5
Utdelning hybridobligation		-40,5			-40,5
Utgående balans per 30 juni 2022	50,4	343,8	-30,7	800,0	1163,4

Möjligheter och risker för koncernen och moderbolaget

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

I Genovas affärsprocess analyseras samtliga väsentliga transaktions- och projektbeslut med avseende på risker och riskhantering samt möjligheter. Riskhantering är en integrerad del av beslutsfattande inom Genova. Mer information om Genovas risker återfinns i årsredovisningen för 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. Genova har en diversifierad mix av hyresgäster och hyresintäkter som indexeras i enlighet med inflationsutvecklingen. Detta, kompletterat med god likviditet, ger trygghet i en osäker tid.

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.

Merparten av Genovas lokallhyresavtal är inflationssäkrade genom indexuppräknings, vilket ger en motvikt mot stigande räntor. En inflationsnivå om 10 procent och en räntehöjning med 1 procentenhet innebär för Genova ökade hyresintäkter om cirka 31 Mkr och ökade räntekostnader om cirka 58 Mkr och därmed en minskning i intjäning om cirka 27 Mkr, allt annat lika.

Känslighetsanalys kassaflöde¹

	Förändring	Effekt på kassaflöde
Kontrakterad årshyra	+/- 5%	+/- 21 Mkr
Indexjustering hyresintäkter	+10 %	+31 Mkr
Uthyrningsgrad	+/- 2 procentenheter	+/- 9 Mkr
Fastighetskostnader	+/- 10%	+/- 10 Mkr
Räntekostnader	+/- 1 procentenhet	+/- 58 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 genomföres 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	+/- 452 Mkr	+/- 904 Mkr
Justerat fastighetsvärde	9 492/8 588 Mkr	9 944/8 136 Mkr
Effekt på belåningsgrad	-2,9/3,2 %	-5,6/6,9 %
Justerad belåningsgrad	59/65 %	56/69 %
Effekt på soliditet	1,7/-1,8 %	3,2/-3,8 %
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. Bolaget strävar efter en god framförhållning för att hantera kreditförfall vilket innebär att alternativ för refinansiering kontinuerligt utvärderas 12–24 månader före förfall.

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 2 168 aktieägare. Sista betalkurs för aktien den 30 september 2022 uppgick till 56,40 kr. Per den 30 september 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 likviditetssgarant

för Genovas aktie. Syftet är att främja aktiens likviditet och åtagandet sker inom ramen för Nasdaq Stockholms regler kring likviditetsgaranti. Det innebär att likviditetssgaranten kvoterar köp- respektive säljvolym motsvarande minst 30 000 kronor med en spread om maximalt 4 procent mellan köp- och säljkurs.

Aktieägare

30 september 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	3 502 659	8,34	8,34
Skandia	2 243 705	5,35	5,35
Michael Moschewitz (via bolag)	2 155 538	5,14	5,14
Capital Research 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
Lancelot Asset Management	1 024 000	2,44	2,44
Avanza Pension	951 919	2,27	2,27
BNP Paribas	477 565	1,14	1,14
SEB Investment Management	426 264	1,02	1,02
Handelsbanken Fonder	173 510	0,41	0,41
Summa övriga ägare	745 152	1,78	1,78
Summa	41 976 966	100,00	100,00

Övriga upplysningar

Organisation

Medelantalet anställda i organisationen uppgick under perioden till 35 (29) varav 21 (17) 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 utbetalts.

Årsstämma

Årsstämma i Genova Property Group AB (publ) kommer att hållas i Stockholm den 3 maj 2023.

Valberedning

Valberedningen inför årsstämman 2023 består av Fredrik Ahlqvist, ordförande i valberedningen, utsedd av Micael Bile med bolag, Andreas Eneskjöld, utsedd av Andreas Eneskjöld med bolag, Johannes Wingborg, utsedd av Länsförsäkringar Fondförvaltning AB (publ) och Mikael Borg, styrelseordförande i Genova Property Group AB. Valberedningens mandattid löper intill dess att en ny valberedning utsetts.

Redovisningsprinciper

Genova tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. Upplysningar enligt IAS 34.16A framkommer förutom i de finansiella rapporterna och dess tillhörande noter även i övriga delar av delårsrapporten. Moderbolagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och årsredovisningslagen. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i senaste årsredovisningen, se not 2 i Genovas årsredovisning 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 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 27 oktober 2022

Mikael Borg, styrelseordförande

Anette Asklin, styrelseledamot

Micael Bile, styrelseledamot

Andreas Eneskjöld, styrelseledamot

Erika Olsén, styrelseledamot

Maria Rankka, styrelseledamot

Michael Moschewitz, VD

Finansiell kalender

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

Årsredovisning 2022 **30 mars 2023**

Delårsrapport januari–mars 2023 **3 maj 2023**

Årsstämma 2023 **3 maj 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. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 27 oktober 2022 kl. 08.30 CEST.

Revisors granskningsrapport

Genova Property Group AB, org.nr 556864-8116

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Genova Property Group AB per 30 september 2022 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

Slutsats

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

Ängelholm den 27 oktober 2022

Ernst & Young AB

Henrik Nilsson

Auktoriserad revisor

Definitioner

Genova eller Bolaget

Genova Property Group AB (publ).

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad, %

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

Driftsöverskott

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 vakanter, 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 hänförligt till aktieägare 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